



REPUBLIKA HRVATSKA



AGENCIJA ZA PRAVNI PROMET  
I POSREDOVANJE NEKRETNINAMA

# P O S

**DRUŠTVENO POTICANA STANOGRADNJA**

**NAJČEŠĆA PITANJA I ODGOVORI**



## PROGRAM A – IZGRADNJA STANOVA U VIŠESTAMBENIM ZGRADAMA

### *I - pitanja koja se odnose na cijenu stana*

#### **1. Od čega se sastoji i kolika je maksimalna cijena stana?**

Odgovor:

Cijena m<sup>2</sup> stana sastoji se od: etalonske cijene građenja (građenje, projektiranje i nadzor + PDV), koja iznosi max. 792,41 €/m<sup>2</sup> netto korisne površine stana, te cijene zemljišta i komunalne infrastrukture koja iznosi max. 316,96 €/m<sup>2</sup> NKP-a. Dakle max. cijena m<sup>2</sup> stana iznosi 1.109,37 €/m<sup>2</sup> NKP-a.

#### **2. Što znači povećanje cijene stana od 7 %?**

Odgovor:

Nakon dovršetka izgradnje i po obračunu troškova, Agencija s kupcem stana sklapa ugovor o kupoprodaji s konačno određenom prodajnom cijenom, koja ne može biti viša od 7% od predviđive cijene utvrđene predugovorom i ne može se naknadno povećavati (čl.20.st.2 Zakona o POS-u).

#### **3. Kada će se znati cijena stana?**

Odgovor:

Predvidiva cijena stana formira se nakon sklapanja Ugovora o međusobnim pravima i obvezama između APN-a i grada/općine te sklapanja ugovora o građenju, projektiranju i nadzoru na temelju kojih se sklapa Predugovor o kupoprodaji stana s kupcem. Konačna cijena se utvrđuje po okončanju izgradnje i obračuna svih troškova na građevini.

#### **4. U cijeni stana, što obuhvaća iznos iznad etalona od 792,41 €/m<sup>2</sup> NKP-a?**

Odgovor:

U cijeni stana iznos etalonske cijene obuhvaća troškove građenja, projektiranja i nadzora s PDV-om, a iznos iznad etalona obuhvaća cijenu zemljišta, komunalne infrastrukture i priključaka na komunalnu infrastrukturu.

#### **5. Da li je cijena stana po m<sup>2</sup> iz Programa POS-a ujednačena u cijeloj RH?**

Odgovor:

Cijena stana po m<sup>2</sup> ovisi o učešću grada/općine i provedenih natječajima za izgradnju na svakoj pojedinačnoj lokaciji i nije ujednačena.

#### **6. Može li cijena građenja biti niža od 792,41 €/m<sup>2</sup> NKP-a?**

Odgovor:

Može, ukoliko se javnim nadmetanjem za projektiranje, građenje i nadzor ponudi ukupna cijena niža od 792,41 €/m<sup>2</sup> NKP-a.

## ***II - pitanja koja se odnose na grad/općinu***

### **1. Sudjeluje li grad/općina u izgledu zgrade i uređenju okoliša?**

Odgovor:

Temeljem prostorno – planske dokumentacije APN uz sudjelovanje grada/općine raspisuje natječaj za projektiranje te time zajedno odlučuju o izgledu zgrade i uređenju okoliša.

### **2. Koliki su troškovi sudjelovanja grada/općine?**

Odgovor:

Grad/općina osigurava građevinsko zemljište te priključenje komunalne infrastrukture, dakle podmiruje troškove koji se odnose na infrastrukturu i priključke. Visina tih troškova ovisi o stvarnim troškovima priključenja te cijeni zemljišta, a iznosi maksimalno 316,96 €/m<sup>2</sup> NKP-a stana.

### **3. Da li je uvjet za listu prebivalište na području grada/općine?**

Odgovor:

Uvjete, mjerila i postupak za određivanje reda prvenstva na kupnju stana utvrđuje izvršno tijelo jedinice lokalne samouprave ovisno o lokalnim potrebama i prilikama.

### **4. Ima li pravo na kupnju stana onaj tko je prodao stan / kuću u svom vlasništvu?**

Odgovor:

Prvenstvo na kupnju stana imaju građani koji prvi puta stječu stan u vlasništvo za potrebe svog stanovanja.

Red prvenstva za kupnju stanova određuje Jedinica lokalne samouprave, s tim da prednost imaju osobe koje nemaju odgovarajuće riješeno stambeno pitanje.

## ***III - pitanja koja se odnose na zgradu/stan***

### **1. Možemo li i koliko utjecati na raspored prostorija u stanu?**

Odgovor:

Budući kupac stana nije u mogućnosti utjecati na raspored prostorija u stanu. Prilikom projektiranja navedenih stanova vodi se računa da se prostor maksimalno iskoristi pri čemu se primjenjuju odredbe Pravilnika minimalnih tehničkih uvjeta za projektiranje i gradnju stanova iz Programa društveno poticane stanogradnje (NN 106/04, 25/06), koji između ostaloga propisuje što sve treba sadržavati stan određene veličine.

### **2. Da li su stanovi etažno vlasništvo?**

Odgovor:

Stanovi u trenutku sklapanja Ugovora o kupoprodaji stana nisu etažno vlasništvo iz razloga što se cijeli postupak etažiranja provodi nakon što se za višestambenu građevinu ishodi Uporabna dozvola.

Po pravomoćnosti Uporabne dozvole, prijavni listovi za upis zgrade se zajedno s Uporabnom dozvolom, dostavljaju na provedbu u katastar.

Nakon upisa građevine u katastru, po službenoj dužnosti (pravomoćnost rješenja je također 15 dana) zahtjev za upis građevine se prosljeđuje u gruntovnicu.

Nakon pravomoćnosti rješenja o upisu zgrade, Etažni elaborat se ovjerava kod Ureda koji je izdao uporabnu dozvolu te se nakon toga dostavlja na provedbu u sud. Po provedbi etažnog elaborata, APN dostavlja u sud prijedloge za uknjižbu prava vlasništva za sve kupce stanova.

Napominjemo, na vrijeme trajanja postupaka u katastru i u gruntovnici, ne može se utjecati.

**3. Kakva je opremljenost stana, je li stan u roh-bau izvedbi?**

Odgovor:

Stanovi nisu u roh-bau izvedbi nego su izgrađeni po sustavu „ključ u ruke“. Dakle, opremljeni su do potpune funkcionalnosti.

**4. Kako će biti riješeno pitanje parkirnih mjesta?**

Odgovor:

Prostorno-planska dokumentacija (GUP, UPU, PP, DPU) određuje broj garažno-parkirnih mjesta za svaku višestambenu građevinu. Sukladno tome, za svaki stan riješeno je pitanje parkirnih mjesta.

**5. Kakvo će biti uređenje okoliša oko zgrade i tko ga uređuje?**

Odgovor:

Uređenje okoliša oko zgrade ovisi o prostorno-planskoj dokumentaciji, te o veličini parcele na kojoj se gradi zgrada. Sukladno Zakonu o POS-u (NN 109/01, 82/04, 76/07, 38/09) investitor ili suinvestitor, sukladno ugovoru o međusobnim pravima i obvezama, uređuju okoliš oko zgrade na parceli.

**6. Kada bi izgradnja trebala započeti?**

Odgovor:

Nakon ishodišne lokacijske dozvole, eventualne parcelacije zemljišta te ishodišna potvrde na glavni projekt, provedbe natječaja za odabir izvoditelja i nadzora radova te odabira izvoditelja započinje izgradnja građevine. Koliko će vremenski trebati da se provedu navedene radnje, teško je ocijeniti jer ovisi o radu raznih ureda, ali prosječno traje godinu dana.

**7. Kako je regulirano otklanjanje nedostataka na stanovima / zgradi?**

Odgovor:

Prodavatelj odgovara za nedostatke temeljem ugovornih i zakonskih odredbi. Jamstvo se izdaje prema uvjetima iz kupoprodajnog ugovora, te važećim propisima u graditeljstvu. Jamstvo za građevinske radove, građevinsko – obrtničke i instalaterske radove izvođač daje na rok od dvije godine.

**8. Mora li zgrada imati lift?**

Odgovor:

Temeljem čl. 8. Pravilnika minimalnih tehničkih uvjeta za projektiranje i gradnju stanova iz Programa društveno poticane stanogradnje (NN 106/04 i 25/06) u stambenim zgradama od 4-7 katova mora biti izgrađen prostor za ugradnju dizala, dok u građevinama s 8 ili više katova mora biti izgrađen prostor za najmanje 2 dizala.

**9. Može li se putem Programa POS-a izgraditi stambeno-poslovna građevina?**

Odgovor:

Kroz Program POS-a kreditira se izgradnja stanova. Međutim, ukoliko je sukladno važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji predviđena izgradnja i poslovnih prostora, u stambeno-poslovnoj građevini isti se mogu izgraditi ako je kupac za poslovni prostor unaprijed poznat koji ima osigurana financijska sredstva.

**10. Može li grad/općina financirati izgradnju poslovnih prostora?**

Odgovor:

Ako je prostornim planom predviđena gradnja poslovnih prostora javne namjene financijska sredstva za tu gradnju osigurava JLS, sukladno čl. 16 a Zakona.

## ***IV - pitanja koja se odnose na članove obitelji / netto korisnu površinu***

### **1. Koliki stan može kupiti samac?**

Odgovor:

Prema Pravilniku minimalnih tehničkih uvjeta za projektiranje i gradnju stanova iz Programa društveno poticane stanogradnje (NN 106/04 i 25/06) minimalna površina stana koju može kupiti samac je prosječne veličine 40 m<sup>2</sup>.

### **2. Mogu li kao samac kupiti stan veći od 50 m<sup>2</sup>?**

Odgovor:

Sukladno Pravilniku minimalnih tehničkih uvjeta za projektiranje i gradnju stanova iz Programa društveno poticane stanogradnje za jednog člana predviđeno je pravo na kupnju stana prosječne veličine 40 m<sup>2</sup>. Ovisno o redosljedu prema listi reda prvenstva, ako ostanu stanovi veće površine, moguće je kupiti i veći stan, a razlika kvadrata stana plaća se po tržišnoj cijeni.

### **3. Mora li samohrani roditelj s jednim djetetom kupiti stan od 50 m<sup>2</sup> ili može kupiti i manji stan?**

Odgovor:

Vi možete odabrati stan prosječne veličine 44 m<sup>2</sup>, prema Pravilniku minimalnih tehničkih uvjeta za projektiranje i gradnju stanova iz Programa POS-a. Međutim, možete kupiti i stan manje kvadrature, sve prema redosljedu na listi reda prvenstva i Vašoj kreditnoj sposobnosti.

### **4. Koliko m<sup>2</sup> stana može kupiti četveročlana obitelj?**

Odgovor:

Četveročlana obitelj ima pravo na kupnju stana prosječne veličine 60 m<sup>2</sup> sukladno Pravilniku minimalnih tehničkih uvjeta za projektiranje i gradnju stanova prema Programu POS-a.

### **5. Može li obitelj s tri člana kupiti manji stan od onoga na koji imaju pravo po Odluci grada?**

Odgovor:

Stanovi se odabiru sukladno redosljedu na listi reda prvenstva, ali možete odabrati i manji od onog na koji imate pravo sukladno Vašoj kreditnoj sposobnosti.

### **6. Što to znači korisna površina stana?**

Odgovor:

Korisna površina je ukupna podna površina stana ili druge prostorije, umanjena za širinu zidova koji je prekidaju. Prilikom izračuna korisne površine uzimaju se u obzir i vanjski prostori te se obračunavaju po koeficijentima, balkon – 0,25, loggia – 0,75, natkrivena terasa – 0,5, nenatkrivena terasa – 0,25.

### **7. Ukoliko se od utvrđenja konačne liste do odabira stana promjene uvjeti (poveća se broj članova kućanstva), može li to utjecati na odabir i na kvadrate na koje se ima pravo?**

Odgovor:

Ukoliko se do odabira promjene prilike (podnositelj sklopi brak ili postane roditelj) o tome treba dostaviti APN-u dokaz (izvod iz matice vjenčanih/rođenih) do trenutka odabira kada se uzimaju u obzir novi članovi obiteljskog domaćinstva.

### **8. Želim kupiti veći stan, više kvadrata nego što mi po Zakonu pripada?**

Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama, 10 000 Zagreb, Savska cesta 41/VI,  
Tel.++385 1 6331 600, fax:++385 1 6177 045, www.apn.hr, e-mail: apn@apn.hr

Odgovor:

Ako nakon 1. kruga prodaje svima sa Liste reda prvenstva sukladno Pravilniku o minimalnim tehničkim uvjetima ostane neprodanih stanova moguće je kupiti i veći stan nego što Vam pripada prema broju članova zajedničkog domaćinstva. U tom slučaju razliku kvadrata, od kvadrature koja Vam pripada i stvarne kvadrature stana, plaćate prema tržišnoj cijeni.

#### 9. Kolika je sobnost stanova od 50m<sup>2</sup>, 60m<sup>2</sup> i 80m<sup>2</sup>?

Odgovor:

Vrste stanova po sobnosti i kvadraturi, a prema broju članova obitelji određeni su čl. 15. Pravilnika minimalnih tehničkih uvjeta za projektiranje i gradnju stanova iz Programa društveno poticane stanogradnje (NN 106/04 i 25/06).

#### PROSJEČNA VELIČINA STANA

VRSTE PROSTORIJA	VRSTE STANOVA netto korisna površina u m <sup>2</sup>									
	GS	1 S	1,5 S	2 S	2,5 S	3 S	3,5	4 S	4,5 S	5 S
dnevni boravak (DB)	24	20	20	21	22	22	22	25	25	25
spavaća soba (SP2)				10	10	10	10	13	13	13
spavaća soba (SP2)						10	10	10	10	10
spavaća soba (SP2)								10	10	10
spavaća soba (SP2)										10
dodatna spav. soba (SP1)			8		8		8		8	
ulaz (UL)	3	3	4	5	5	5	5	5	5	5
hodnik (HO)					3	5	6	6	7	7
kuhinja (KH)	4*	5	5	6	6	6	8	8	8	8
blagovaona (BL)		5	6	6	7	7	8	9	9	9
kupaona (KP)	4	6	6	6	6	6	7	7	7	7
garderoba (GD)							4	4	4	5
otvoren prost. (TR; BA; LĐ, VR)	3	3	4	4	4	4	4	4	4	4
Ukupno stan	38	42	53	58	71	75	92	101	110	113
Spremište	2	2	2	2	2	2	2	3	3	3
Sveukupno	40	44	55	60	73	77	94	104	113	115
Broj osoba u stanu	1	2	3	4	5	6	7	8	9	9

## ***V - pitanja koja se odnose na kreditiranje***

### **1. Može li se učešće platiti kreditom?**

Odgovor:

Učešće se realizira po izboru kupca, gotovinom ili kreditom, s time da je to poseban kredit te za njega vrijede drugačije kamatne stope i uvjeti kreditiranja. Također, mogu se realizirati kod iste poslovne banke kod koje se realizira i osnovni kredit, što ovisi o izboru kupca.

### **2. U slučaju kupnje stana na kredit, radi li se o dva odvojena kredita, APN-a i poslovne banke?**

Odgovor:

Radi se o dva odvojena kredita. Naime, kupac s bankom sklapa Ugovor o kreditu sa sporazumom o osiguranju zasnivanjem založnog prava za sredstva koja osigurava banka. Osim navedenog ugovora, kupac sklapa s APN-om Ugovor o kupoprodaji stana kojim stječe vlasništvo stana te se ujedno osiguravaju javna sredstva.

### **3. Postoji li mogućnost otplate kredita prvo APN-u pa tek onda banci?**

Odgovor:

Ne postoji takva mogućnost. Sukladno čl. 25. st.2. Zakona o POS-u tek nakon podmirenja duga banci otplaćuju se javna i druga sredstva koja pripadaju Republici Hrvatskoj i jedinici lokalne samouprave.

### **4. Može li se uzeti kredit na 15 godina?**

Odgovor:

Zakonom o POS-u regulirani su uvjeti kreditiranja te svaki kupac može u njihovom okviru odrediti način i rok otplate kredita, uz uvjet izjednačene rate kredita banke i kredita APN-a.

### **5. Mora li se obvezno imati sudužnika?**

Odgovor:

Ukoliko kupac sam nije kreditno sposoban on treba imati kreditno sposobnog sudužnika, ali o tome odlučuje banka.

### **6. Kada se plaća učešće?**

Odgovor:

Učešće u iznosu od minimalno 15% predvidive prodajne cijene stana plaća se u roku 30 dana od sklapanja Predugovora o kupoprodaji stana s APN-om.

### **7. Može li se uplatiti i više od 15% učešće?**

Odgovor:

Zakonom o POS-u određeno je da kupac osigurava sredstva kao vlastito učešće i to najmanje u iznosu od 15% predugovorne vrijednosti stana. Kupac može uplatiti i više od 15% učešća, u kojem slučaju se smanjuje preostali iznos kredita.

### **8. Primjenjuje li se oslobođenje od plaćanja učešće i u slučaju ako dragovoljac Domovinskog rata nije podnositelj kredita nego sudužnik?**

Odgovor:



U slučaju kada dragovoljac Domovinskog rata nije nositelj kredita on može biti oslobođen plaćanja obveznog učešća gotovinom (učešće je dio kredita), sukladno čl. 15. st.4 Zakona, samo ako je u Predugovoru ili Ugovoru jedna od strana potpisnica (suvlasnik).

**9. Što znači oslobođenje od plaćanja učešća?**

Odgovor:

Svaki kupac stana plaća učešće u iznosu od 15% predugovorne cijene stana, po sklapanju Predugovora, dakle nitko nije oslobođen plaćanja, nego je Zakon predvidio mogućnosti da obitelji s troje ili više djece i dragovoljci Domovinskog rata (do 15. siječnja 1992. imaju 100 provedenih dana u obrani suvereniteta RH), nisu obvezni platiti učešće u gotovini nego se učešće pribraja kreditu banke po istim uvjetima.

**10. S kojim bankama APN surađuje i imaju li one povoljne uvjete?**

Odgovor:

Sporazumom o poslovnoj suradnji sklopljen je sa Societe Generale-Splitskom bankom i Privrednom bankom te su njihovi uvjeti za Programe APN-a povoljniji od tržišnih.

**11. Ima li kupac pravo izabrati i druge banke?**

Odgovor:

Kupac može izabrati banku u kojoj će realizirati kredit u kojem slučaju APN takvu kupnju smatra kupnjom za gotovinu.

**12. Može li se skratiti vrijeme otplate kredita?**

Odgovor:

Rok otplate kredita ovisi o volji kupca i njegovoj kreditnoj sposobnosti.

**13. Što ako nakon 10 godina više ne mogu otplaćivati kredit?**

Odgovor:

Instrumenti osiguranja otplate kredita regulirani su odredbama ugovora o kreditu s bankom i ugovora s APN-om u skladu s odredbama Ovršnog zakona i Zakona o obveznim odnosima.

**14. Koliki je udio banke, a koliki države u kreditiranju?**

Odgovor:

RH i grad/općina osiguravaju pokriće troškova izgradnje u visini do 40%, a poslovne banke osiguravaju do 60% ukupne cijene stana.

**15. Koliki je trošak prijevremenog zatvaranja kredita?**

Odgovor:

Trošak prijevremenog zatvaranja kredita s poslovnom bankom reguliran je internim bankovnim propisima, a trošak prijevremenog zatvaranje kredita javnih sredstava se ne naplaćuje.

**16. Kolika je kamata na poček sredstava RH i grad/općina?**

Odgovor:

Kamata na poček iznosi 2% dok za vrijeme otplate iznosi 5%.

**17. Može li se uplatiti više od 15% učešća?**

Odgovor:

Kupac može uplatiti više od 15% učešća za koju razliku se umanjuju kreditna sredstva banke u skladu s čl.15. st.2 Zakona o POS-u.

**18. Kolika je prosječna kamatna stopa?**

Odgovor:

Prosječna kamatna stopa na cijelo razdoblje otplate iznosi 4,2%.

**19. Kako se dobije kamata od cca 4,2 %?**

Odgovor:

Ako se uzme u obzir kamata za kredit banke od cca 6,43%, kamata za kredit APN-a za početak od 2% i za razdoblje otplate od 5%, uz ujednačenu ratu kroz 30 godina kamatnim računom se obračuna prosječna kamatna stopa od oko 4,2 %.

**20. Kolika je cijena stana ako se plaća u gotovini, ima li popusta?**

Odgovor:

Cijena stana je jednaka bez obzira na način plaćanja. Također se prvo potpisuje Predugovor o kupoprodaji temeljem kojeg se plaća 60% predvidive kupoprodajne cijene, dok se preostali iznos kupoprodajne cijene plaća prilikom sklapanja Ugovora o kupoprodaji, odnosno prije useljenja u stan.

**21. Kada počinje otplata kredita, 1. rata?**

Odgovor:

U pravilu otplata kredita počinje mjesec dana nakon sklapanja ugovora o kreditu. Međutim, Zakon je omogućio da se može uzeti i 1 godina počeka.

**22. Da li je nužno biti klijent jedne od banaka s kojom APN ima sklopljen Sporazum o poslovnoj suradnji?**

Odgovor:

Ne, ali klijenti banaka s kojima APN ima sklopljen Sporazum o poslovnoj suradnji mogu ostvariti povoljnije uvjete od drugih banaka.

**23. Da li je moguće upotrijebiti stambenu štednju kao učešće za kredit?**

Odgovor:

Da, stambena štednja može se uplatiti kao učešće.

**24. Što zapravo znači biti kreditno sposoban? Koliko je maksimalno opterećenje plaće?**

Odgovor:

Kreditno sposoban znači, u okviru stalnih mjesečnih primanja, imati slobodan dio za buduću kreditnu obvezu pri čemu iznos kreditne sposobnosti mora biti veći od utvrđenog mjesečnog anuiteta.

Maksimalnu kreditnu sposobnost određuje banka kojom prilikom se uzimaju u obzir postojeće kreditne obveze.

**25. Kako se osigurava država nakon davanja dijela kredita?**

Odgovor:

Za osiguranje kredita upisuje se hipoteka na stanu, banka na prvom mjestu, APN na drugom.

**26. Mogu li kupci stana zaposleni na određeno vrijeme podići kredit za kupnju stana i pod kojim uvjetima?**

Odgovor:

Kupci stana zaposleni na određeno vrijeme ne mogu samostalno podići kredit za kupnju stana već kupnju stana mogu realizirati uz kreditno sposobnog sudužnika koji odgovara uvjetima banke.

## **VI - ostala pitanja**

### **1. Postoji li obveza useljenja u stan?**

Odgovor:

Obveza useljenja u stan nije određena Zakonom o POS-u.

### **2. Ukoliko samac kupi stan iz Programa POS-a, može li kroz nekoliko godina, u slučaju povećanja broja članova kućanstva, ponovno kupiti stan iz Programa POS-a?**

Odgovor:

Zahtjev za kupnju stana zainteresirane osobe podnose jedinici lokalne samouprave. Uvjete, mjerila i postupak za određivanje reda prvenstva na kupnju stana utvrđuje Upravno tijelo grada/općine ovisno o lokalnim potrebama i prilikama. Red prvenstva određuje grad/općina, u skladu s kojim redoslijedom Agencija (APN) prodaje stanove (čl.23.st.3. Zakona o POS-u).

### **3. Upisuje li se zabrana otuđenja u zemljišne knjige?**

Odgovor:

Zabrana otuđenja upisuje se u zemljišne knjige istodobno s upisom prava vlasništva kupca.

### **4. Da li pravo na kupnju stana imaju samo osobe koje nemaju drugu nekretninu u vlasništvu?**

Odgovor:

Ne. Pravo na kupnju stana iz Programa POS-a prema Zakonu o POS-u imaju i druge osobe koje nemaju odgovarajuće riješeno stambeno pitanje što znači da nemaju u vlasništvu stambeni prostor koji je primjereno opremljen komunalnom infrastrukturom (voda, kanalizacija) i udovoljava higijensko-teničkim uvjetima za zdravo stanovanje, veličine oko 35m<sup>2</sup> korisne površine stana za jednu osobu, odnosno za svaku slijedeću još oko 10 m<sup>2</sup>.

### **5. Imam li pravo na kupnju stana iz Programa POS-a, ako sam dobio građevinski materijal prema Zakonu o obnovi?**

Odgovor:

Ne, korištenje prava iz Zakona o obnovi isključuje mogućnost kupnje stana iz Programa POS-a ukoliko je kuća odgovarajuća prema Pravilniku minimalnih tehničkih uvjeta za projektiranje i gradnju stanova iz Programa društveno poticane stanogradnje.

### **6. Ukoliko osoba ima riješeno stambeno pitanje, može li kupiti stan iz Programa POS-a?**

Odgovor:

Program POS-a namijenjen je rješavanju stambenih potreba državljana RH koji prvi put stječu nekretninu u vlasništvo, dakle nemaju riješeno ili nemaju odgovarajuće riješeno stambeno pitanje. Sukladno tome, a uzimajući u obzir činjenicu da ste vlasnik odgovarajuće obiteljske kuće ili stana, ne možete kupiti stan iz ovog Programa.

### **7. Ukoliko imam u vlasništvu staru, ruševnu kuću u kojoj nije moguće živjeti i živim kao podstanar, mogu li se javiti na listu grada/općine?**

Odgovor:

Grad/općina propisuje uvjete i kriterije za kupnju stanova iz Programa POS-a. Sukladno čl.21.st.4 Zakona o POS-u možete se javiti na listu grada/općine ako nemate odgovarajući stan. Pod odgovarajućim stanom razumijeva se vlasništvo stambenog prostora koji je

primjereno opremljen infrastrukturom (voda, kanalizacija, struja i dr.) i udovoljava higijensko-tehničkim uvjetima za zdravo stanovanje, veličine 35 m<sup>2</sup> za jednu osobu, odnosno za svaku daljnju osobu još po 10 m<sup>2</sup>.

**8. Koliko su troškovi police osiguranja od požara?**

Odgovor:

Trošak police osiguranja ovisi o veličini stana i iznosi cca 200-500 kn godišnje. Napominjemo da se polica osiguranja vinkulira u korist Banke i APN-a.

**9. Primjenjuje li se oslobođenje od plaćanja učešća i u slučaju ako se radi o članu obitelji poginulog branitelja?**

Odgovor:

Na žalost ne, i to iz razloga što se stambeno zbrinjavanje obitelji poginulog branitelja rješava Uredbom o stambenom zbrinjavanju članova obitelji smrtno stradalog, zatočenoga ili nestaloga Hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata i HRVI iz Domovinskog rata koju je donijela Vlada RH.

**10. Tko raspisuje natječaje za građenje?**

Odgovor:

Natječaje za projektiranje, građenje i nadzor raspisuje APN i provodi u suradnji s JLS-om, sukladno odredbama Zakona o javnoj nabavi (110/07 i 125/08).

**11. Što u slučaju ako se kasni s predajom stana u posjed kupcu?**

Odgovor:

Sukladno odredbama Predugovora o kupoprodaji APN ne odgovara za kašnjenje s predajom stana u posjed u slučaju više sile, postupanja i propusta sudionika u građenju, a bez krivnje prodavatelja i postupanja i donošenja akata tijela državne vlasti kojima se omete i onemogućiti planirana dinamika građenja. Ukoliko prodavatelj isključivo svojom krivnjom ne dovrši građenje objekta kupcu se priznaju penali u visini pola promila dnevno, a najviše do 3 % ugovorene cijene stana.

**12. Da li se zabrana otuđenja nekretnine u roku od 10 godina odnosi i na one kupce koji su stan kupili gotovinom?**

Odgovor:

Zabrana otuđenja odnosi se na sve ugovore o kupoprodaji stanova, bez obzira na način plaćanja.

**PROGRAMI B i C - KREDITIRANJE GRADNJE I REKONSTRUKCIJE (dogradnja i nadogradnja) KUĆA I KUPNJE GRAĐEVINSKOG MATERIJALA**

*I – pitanja koja se odnose na uvjete za odobravanje kredita*

**1. Koji su preduvjeti za dobivanje kredita za izgradnju obiteljskih kuća? 1**

Odgovor:

Osobama koje prvi puta stječu nekretninu potrebno je:

- vlastito zemljište,
- rješenje o uvjetima građenja,
- kreditna sposobnost.

**2. Tko ima pravo na kreditiranje izgradnje obiteljske kuće?**

Odgovor:

Svi građani Republike Hrvatske koji nemaju vlastiti stan ili kuću, a žele riješiti svoj stambeni status novom izgradnjom te vlasnici neodgovarajućeg stana ili kuće koji žele riješiti svoj stambeni status proširenjem postojećeg ili izgradnjom novog stambenog prostora.

**3. Koja vrsta izgradnje se kreditira za obiteljske kuće?**

Odgovor:

I. Kreditiranje izgradnje obiteljskih kuća (Program „B”)

- a) izgradnja
- b) rekonstrukcija (nadogradnja i dogradnja)
- c) završetak započete gradnje

II. Kreditiranje kupnje građevinskog materijala (Program „C”)

**4. Koja je namjena kredita za kreditiranje kupnje građevnog materijala za izgradnju stambenog prostora?**

Odgovor:

- a) izgradnja obiteljske kuće,
- b) rekonstrukcija (nadogradnja i dogradnja),
- c) završetak započete gradnje.

**5. Da li je potrebna hipoteka za kredit za kupnju građevnog materijala?**

Odgovor:

Korisnik kredita ima dvije mogućnosti:

- a) hipoteka na građevinskom zemljištu na kojem se gradi stambeni prostor,
- b) hipoteka na zamjenskoj nekretnini.

Dakle, sredstvo osiguranja uvijek je hipoteka.

## *II – pitanja koja se odnose na potrebnu dokumentaciju i realizaciju kredita*

### **1. Koje su faze u realizaciji kredita za izgradnju obiteljskih kuća?**

Odgovor:

#### Zahtjev za kredit

Potencijalni korisnici kredita podnose Zahtjev za kredit s navedenom potrebnom dokumentacijom u prilogu, jedinicama lokalne samouprave, a ukoliko one ne sudjeluju u provedbi ovog Programa onda Zahtjev za kredit podnose direktno APN-u.

#### Uvjetna suglasnost (izdaje APN)

Nakon dostavljenog Zahtjeva za kredit (uz privitak navedene dokumentacije), APN na temelju obrađene dokumentacije utvrđuje maksimalni iznos kredita i izdaje korisniku Uvjetnu suglasnost za kredit.

Sastavni dio Uvjetne suglasnosti je i izračun visine kredita zajedno sa periodom otplate, kako bi se u skladu s izračunom provjerila kreditna sposobnost korisnika kredita.

#### Kreditna sposobnost (izdaje Banka)

Dobivena Uvjetna suglasnost je preduvjet za provjeru kreditne sposobnosti kod poslovnih banaka s kojima je potpisan Ugovor o poslovnoj suradnji (PBZ i Societe Generale – Splitska banka).

#### Odobrenje za kredit (izdaje APN)

APN provjerava ispravnost i cjelovitost prispjele dokumentacije te utvrđuje konačnu visinu direktnih i posrednih troškova koji se kreditiraju po Programu i izdaje Odobrenje za kredit. Korisnika kredita se upućuje u banku na realizaciju kredita (ispitivanje kreditne sposobnosti i potpisivanje Ugovora o kreditu s bankom).

Odobrenje za kredit sadrži:

- ukupnu vrijednost i namjenu kredita,
- vrijednost kredita APN-a,
- vrijednost kredita Banke,
- vrijednost vlastitih sredstava korisnika kredita u slučaju veće izgradnje od pripadne prema Programu,
- naziv Banke koja uz APN daje kredit.

#### Ugovori o kreditu s Bankom (potpisuje korisnik kredita i Banka)

Temeljem Ugovora o poslovnoj suradnji APN-a i Banke, ispituje se kreditna sposobnost korisnika i sklapa se Ugovor o kreditu s korisnikom.

Ugovori o kreditu s APN-om (potpisuje korisnik kredita i APN) Ugovor o kreditu između korisnika i APN-a zaključuje se ovisno o hipotekarnom jamstvu.

### **2. Koje dokumente je potrebno priložiti uz Zahtjev za kredit izgradnju obiteljske kuće?**

Odgovor:

Potrebno je priložiti:

- dokaz vlasništva –z.k. izvadak (bez tereta) ili dokaz da ima pravo graditi na određenoj nekretnini,
- rješenje o uvjetima građenja,
- preslika domovnice podnositelja zahtjeva,
- uvjerenje policijske uprave o prebivalištu za podnositelja zahtjeva i sve članove zajedničkog

domaćinstva s podatkom od kad prebivaju na zajedničkoj adresi (ne starije od 30 dana),  
-izjavu, ovjerenu kod javnog bilježnika, danu pod materijalnom i kaznenom odgovornošću  
kojom podnositelj zahtjeva izjavljuje za sebe i sve članove zajedničkog domaćinstva  
navedene u zahtjevu da nemaju u vlasništvu odgovarajući stan ili kuću na području RH,  
-dokaz o stalnim prihodima.

### **3. Koji su uvjeti kreditiranja za izgradnju obiteljskih kuća?**

Odgovor:

Kredit se daje na rok do 31 godine (30 g. otplate + 1 g. počeka), a sastoji se od dva dijela:

a) prvi dio kreditira poslovna banka s rokom otplate do 20 g. u visini od 65% ukupno odobrenog iznosa,

b) drugi dio kreditira APN s rokom otplate do 15 g. u visini do 35% ukupno odobrenog iznosa sa nepromjenjivom kamatnom stopom od 2% za vrijeme počeka i 5% za vrijeme otplate.

Kredit se daje uz valutnu klauzulu vezanu na EUR.

### **4. Kako se isplaćuje kredit za izgradnju obiteljske kuće?**

Odgovor:

a) u slučaju kada je hipotekarno jamstvo zemljište na kojem se gradi kreditirana nekretnina, sva plaćanja obavljaju se direktno izvoditeljima, na temelju ispostavljenih i ovjerenih mjesečnih situacija i računa izvedenih radova u okviru Ugovora o projektiranju, građenju i nadzoru,

b) u slučaju kada je jamstvo zamjenska nekretnina prvi dio kredita isplaćuje se korisniku kredita u gotovini (prema uvjetima Banke), a drugi dio kredita realizira se isključivo plaćanjem privremenih situacija izvoditelju radova ili plaćanjem računa dobavljačima materijala.

### **5. Koje su faze realizacije kredita za kupnju građevnog materijala?**

Odgovor:

Zahtjev za kredit (uz privitak navedenih dokumenata u Zahtjevu)

Potencijalni korisnici kredita podnose Zahtjev za kredit (uz privitak navedene dokumentacije) jedinicama lokalne samouprave, a ukoliko one ne sudjeluju u provedbi ovog Programa onda Zahtjev za kredit podnose direktno APN-u.

Uvjetna suglasnost (izdaje APN)

APN izdaje korisniku Uvjetnu suglasnost za kredit temeljem dokumentacije koja je priložena Zahtjevu za kredit. Sastavni dio Uvjetne suglasnosti za kredit je izračun maksimalne visine ukupnog kredita.

Kreditna sposobnost (izdaje Banka)

Dobivena Uvjetna suglasnost je preduvjet za provjeru kreditne sposobnosti kod poslovnih banaka s kojima je potpisan Ugovor o poslovnoj suradnji (PBZ i Societe Generale – Splitska banka).

Odobrenje za kredit (izdaje APN)

APN provjerava ispravnost i cjelovitost prispjele dokumentacije te utvrđuje konačnu visinu direktnih i posrednih troškova koji se kreditiraju po Programu i izdaje Odobrenje za kredit. Korisnika kredita se upućuje u banku na realizaciju kredita (ispitivanje kreditne sposobnosti i potpisivanje Ugovora o kreditu s bankom).

Odobrenje za kredit sadrži:

- ukupni iznos cjelokupnog kredita utvrđen u kunama,
- dio kredita koji daje banka,
- dio kredita koji daje APN,
- vrijeme otplate kredita,
- iznos mjesečne rate,
- tri vrijednosno ujednačene etape izvođenja gradnje vezane na način korištenja kredita,
- vrstu kredita ovisno hipotekarnom jamstvu

#### Ugovor o kreditu s bankom

Ugovori o kreditu između korisnika i Banke zaključuju se ovisno o ponuđenom hipotekarnom jamstvu.

Ugovori se sklapaju prema uvjetima Banaka i Ugovoru o poslovnoj suradnji između APN-a i Banaka.

Sredstva kredita Banke prenose se na poseban račun APN-a u banci.

#### Ugovor o kreditu s APN-om

Ugovor o kreditu između korisnika i APN-a zaključuje se ovisno o ponuđenom hipotekarnom jamstvu.

Sredstva APN-ovog kredita utvrđena u Odobrenju za kredit prenose se na poseban račun APN-a u banci.

## **6. Koja dokumentacija je potrebna za Odobrenje za kredit za kupnju građevnog materijala?**

Odgovor:

a) Ako je hipoteka na zemljištu na kojem se gradi potrebno je dostaviti

- rješenje o uvjetima građenja,
- troškovnik ukupne izgradnje s jediničnim cijenama i cijenom ukupnih radova,
- kreditnu sposobnost izdanu od Banke.

b) Ako je hipoteka na zamjenskoj nekretnini:

- rješenje o uvjetima građenja,
- troškovnik ukupne izgradnje s jediničnim cijenama i cijenom ukupnih radova,
- dokaz o vlasništvu zamjenske nekretnine i izjavu vlasnika zamjenske nekretnine ovjerenu kod javnog bilježnika,
- procjenu vrijednosti zamjenske nekretnine
- kreditnu sposobnost izdanu od Banke.

## **7. Kako se isplaćuje kredit za kupnju građevnog materijala?**

Odgovor:

Način korištenja kredita utvrđuje se Ugovorom o kreditu ovisno o jamstvu koje može biti zemljište na kojem se gradi ili zamjenska nekretnina:

a) ako je hipoteka na zemljištu na kojem se gradi:

- prvi dio kredita (kredit Banke) prenosi se na račun APN-a te se isplaćuje isporučitelju materijala prema dostavljenim računima,
- kreditiranje građevnog materijala realizira se u tri etape prema kojima se vrši nabava ma-



terijala:

I. etapa – materijal za izgradnju konstrukcije objekta i krovišta u iznosu 1/3 vrijednosti

II. etapa – materijal za izvedbu pregradnih zidova, stolarije, bravarije, limarije i instalacija bez fine montaže u iznosu 1/3 vrijednosti

III. etapa – materijal za izradu žbuke, podloga, svih obrtničkih radova, fine montaže instalacija, uređenja okoliša u iznosu 1/3 vrijednosti

b) ako je hipoteka na zamjenskoj nekretnini:

-prvi dio kredita isplaćuje se direktno korisniku kredita u gotovini (prema uvjetima Banke), a drugi dio kredita realizira se isključivo plaćanjem računa dobavljačima materijala.

### *III – pitanja koja se odnose na iznos kredita*

#### **1. Na koji način se utvrđuje iznos kredita koji je moguće dobiti za izgradnju obiteljske kuće?**

Odgovor:

Visina ukupnog kredita utvrđuje se na način da se ukupan kredit odobrava isključivo do visine troškova prema troškovniku radova iz Ugovora sa izvođačem radova, Ugovora o obavljanju poslova tehničkog savjetovanja i stručnog nadzora i Ugovora o izradi projektne dokumentacije.

Maksimalni iznos kredita za izgradnju obiteljske kuće određuje se prema kriterijima iz Pravilnika minimalnih tehničkih uvjeta za projektiranje i gradnju iz Programa društveno poticane stanogradnje (čl. 3. i 4.) prema broju članova zajedničkog domaćinstva i njima pripadnih netto korisnih površina pomnoženih etalonskom cijenom gradnja.

Članovi	Stambena površina (m <sup>2</sup> )	Površina kuće za kreditiranje (m <sup>2</sup> )	Maks. izgradnja (m <sup>2</sup> )	Maks. iznos kredita Program „B” (€)	Prosječna rata kredita na rok od 30 god. „B” (€)
1	2	3=2 x 1,35	4=2 x 2,5	5=3x792,41 €/m <sup>2</sup>	6
1	50	67,50	125,00	53.487,67	263,47
2	54	72,90	135,00	57.766,68	284,55
3	65	87,75	162,50	69.533,97	342,51
4	70	94,50	175,00	74.882,74	368,86
5	83	112,05	207,50	88.789,54	437,36
6	87	117,45	217,50	93.068,55	458,44
7	114	153,90	285,00	121.951,90	600,72
8	124	167,40	310,00	132.649,43	653,41
9	133	179,55	332,50	142.277,21	700,84

**2. Koji su minimalni i maksimalni iznosi kredita koji se mogu dobiti za izgradnju obiteljske kuće?**

Odgovor:

Minimalni iznos kredita iznosi 9.000,00 €, a maksimalni 142.000,00 €.

Ukoliko korisnik kredita gradi veću obiteljsku kuću od Pravilnikom odobrene kvadrature (maksimalno je moguće 2.5 puta veću) dužan je osigurati dopunska sredstva za dovršetak izgradnje i dostaviti APN-u potpisanu Izjavu o posjedovanju dodatnih sredstava za dovršetak izgradnje ovjerenu kod javnog bilježnika.

**3. Koji su minimalni i maksimalni iznosi kredita za kupnju građevinskog materijala?**

Odgovor:

Minimalni iznos kredita iznosi 9.000,00 €, a maksimalni 64.000,00 €.

**4. Koliki je iznos kredita za kupnju građevnog materijala dozvoljen s obzirom na broj članova zajedničkog domaćinstva?**

Odgovor:

Članovi	Stambena površina (m <sup>2</sup> )	Površina kuće za kreditiranje (m <sup>2</sup> )	Maks. izgradnja (m <sup>2</sup> )	Maks. iznos kredita (€) Program „C”	Prosječna rata kredita na rok od 30 g. (€) („C”)
1	2	3=2 x 1,35	4=2 x 2,5	5=3 x 356,58 €/m <sup>2</sup>	6
1	50	67,50	125,00	24.069,15	114,55
2	54	72,90	135,00	25.994,68	123,79
3	65	87,75	162,50	31.289,90	148,92
4	70	94,50	175,00	33.696,81	160,37
5	83	112,05	207,50	39.954,79	190,16
6	87	117,45	217,50	41.880,32	199,32
7	114	153,90	285,00	54.877,66	261,18
8	124	167,40	310,00	59.691,49	284,09
9	133	179,55	332,50	64.023,94	304,71

Iznos kredita za kupnju građevnog materijala određuje se prema kriterijima iz Pravilnika minimalnih tehničkih uvjeta za projektiranje i gradnju stanova iz Programa društveno poticane stanogradnje (čl.3. i 4.) i utvrđuje se prema broju članova zajedničkog domaćinstva i njima pripadne netto korisne stambene površine pomnožene s iznosom 45% etalonske cijene građenja.

**5. Ukoliko se radi o završetku već započete izgradnje obiteljske kuće, na koliko kredita ima pravo tročlana obitelj?**

Odgovor:

Tročlana obitelj ima pravo na maksimalno 69.533,97 € kredita, odnosno na financiranje izgradnje obiteljske kuće od 87,75 m<sup>2</sup>, s time da maksimalna površina kuće može iznositi 162,50 m<sup>2</sup>, što se dokazuje projektom dokumentacijom i propadnim troškovnikom.

Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama, 10 000 Zagreb, Savska cesta 41/VI, Tel.++385 1 6331 600, fax:++385 1 6177 045, www.apn.hr, e-mail: apn@apn.hr

## *IV – ostala pitanja*

**1. Gdje se mogu dobiti informacije o kreditiranju izgradnje obiteljskih kuća i materijala za izgradnju obiteljskih kuća?**

Odgovor:

Sve informacije moguće je dobiti u APN-u, Savska cesta 41/IX, Zagreb, na brojeve telefona: 01/6331-616, 01/6331-659, 01/6331-629 ili na [www.apn.hr](http://www.apn.hr)

**2. Da li se kreditira izgradnja montažnih kuća?**

Odgovor:

Da, sukladno uvjetima iz Zakona o POS-u.

**3. U kojim bankama je moguće ostvariti kredit za izgradnju obiteljskih kuća?**

Odgovor:

APN je sklopio Ugovor o poslovnoj suradnji s dvije poslovne banke: Privrednom bankom Zagreb i Societe Generale-Splitskom bankom.

**4. Koja je namjena kredita za kreditiranje kupnje građevnog materijala za izgradnju stambenog prostora?**

Odgovor:

- a) izgradnja obiteljske kuće,
- b) rekonstrukcija (nadogradnja i dogradnja),
- c) završetak započete gradnje.

**5. Što je s odredbom da kreditno opterećenje ne može biti veće od 33 % primanja?**

Odgovor:

APN u provedbi Zakona o POS-u surađuje s dvije poslovne banke temeljem Ugovora o poslovnoj suradnji. Sukladno tome, banke su postavile omjer između primanja i kreditne rate u odnosu 1:2, odnosno primanje mora biti dvostruko veće od rate kredita.

**6. Je li moguće kroz Program POS-a izgraditi obiteljsku kuću s četiri stana gdje bi se pojavilo i četiri suinvestitora?**

Odgovor:

Moguće je ukoliko su te četiri osobe suvlasnici nekretnine na kojoj će se graditi buduća građevina i u tom slučaju svi oni podnose zahtjev za kreditiranje temeljem Programa kreditiranja fizičkih osoba koje grade novi stambeni prostor izgradnjom i rekonstrukcijom (dogradnja i nadogradnja)