

Povjerenstvo za socijalnu politiku

Na temelju članka 37. Poslovnika, a u vezi članka 28. Poslovnika o radu Gospodarsko-socijalnog vijeća i njegovih radnih tijela, Povjerenstvo za socijalnu politiku na 21. sjednici, održanoj 20. ožujka 2017. godine, razmatralo je **Nacrt prijedloga zakona o subvencioniranju stambenih kredita.**

Na osnovi rasprave i izjašnjavanja pojedinih članova Povjerenstva usvojeno je sljedeće

MIŠLJENJE

1. Vlada Republike Hrvatske, Hrvatska udruga poslodavaca, Nezavisni hrvatski sindikati te Hrvatska udruga radničkih sindikata podržavaju donošenje Nacrta prijedloga zakona o subvencioniranju stambenih kredita.
2. Savez samostalnih sindikata Hrvatske i Matica hrvatskih sindikata ne podržavaju donošenje Nacrta prijedloga zakona o subvencioniranju stambenih kredita.
3. Ovom mišljenju prilaže se izdvojeno mišljenje Saveza samostalnih sindikata Hrvatske, Matice hrvatskih sindikata, Nezavisnih hrvatskih sindikata i Hrvatske udruge poslodavaca.
4. Povjerenstvo za socijalnu politiku predlaže resornom tijelu da u daljnjem postupku donošenja Zakona još jednom razmotri iznesene primjedbe i prijedloge socijalnih partnera.
5. Povjerenstvo za socijalnu politiku predlaže resornom tijelu da se održi još jedna sjednica Povjerenstava, u cilju razmatranja izdvojenih mišljenja socijalnih partnera na predmetni Nacrt prijedloga zakona.

IZDVOJENO MIŠLJENJE SAVEZA SAMOSTALNIH SINDIKATA HRVATSKE

Savez samostalnih sindikata Hrvatske (SSSH) ne podržava Nacrt prijedloga Zakona o subvencioniranju stambenih kredita, iz sljedećih razloga:

1. Smatramo da se radi o **relativno skupoj, a neučinkovitoj mjeri socijalne politike**, kojom se neće ostvariti socijalni odnosno demografski ciljevi navedeni u uvodnom dijelu prijedloga Zakona. Teze koje se navode u uvodnom dijelu parcijalne su, a bez dodatnih analiza i istraživanja teško je vjerovati kako će prijedlog Zakona imati značajan učinak na demografsku politiku, odnosno povećanje nataliteta i smanjenje iseljavanja. Usporedba broja iseljenih osoba u 2015. g. (29.651) s očekivanim brojem subvencioniranih kredita (oko 1.000), uz realnu pretpostavku da neće sve subvencije otići baš onim osobama koje bi bez takvih subvencija odselile iz RH, pokazuje da će demografski učinak ovog Zakona biti iznimno malen. Umjesto toga, ova mjera koristit će relativno malom broju ljudi, čime dolazi u pitanje njezina efikasnost, odnosno racionalnost trošenja proračunskih sredstava.
2. Umjesto nastavka donošenja parcijalnih mjera, smatramo da RH mora napokon **pristupiti razvoju cjelovite stambene politike**, koja će adresirati sve aspekte ovog pitanja, različite socijalne skupine (s posebnim naglaskom na mlade obitelji), te objediniti i međusobno uskladiti sve mjere i potpore koje RH provodi na ovom području. Cjelovita stambena politika, primjerice, uz subvencije stambenih kredita, mora uključiti, i međusobno povezati mjere kao što su poticana stanogradnja i najam državnih stanova. Potrebno je analizirati, i međusobno usporediti, učinkovitost pojedinih mjera i sukladno tome planirati daljnje aktivnosti. Također, stambena politika mora se početi planirati na dulji rok, kako bi se ostvario kontinuitet, umjesto donošenja mjera s izuzetno kratkim trajanjem i upitnim učincima, kao što je to u slučaju ovog Zakona.
3. Sukladno navedenom, te vodeći računa o usvojenom Programu rada GSV-a za 2017. g. i Strateškim temama za raspravu na GSV-u, očekujemo **tematsku raspravu Gospodarsko-socijalnog vijeća na temu cjelovite stambene politike** tijekom ove godine.

IZDVOJENO MIŠLJENJE MATICE HRVATSKIH SINDIKATA

Matica hrvatskih sindikata ne podržava Prijedlog Zakona o subvencioniranju stambenih kredita (u daljnjem tekstu: Zakon).

Hrvatski Sabor je 17. studenog 2016. donio novi Zakon o porezu na promet nekretnina kojim je, između ostalog ukinuo i dotadašnju mogućnost izuzeća od plaćanja tog poreza kod kupnje prve nekretnine. Razlog ukidanja navedene olakšice opravdao se činjenicom da osobe koje kupuju nove nekretnine od pravnih osoba koje su obveznici poreza na dodanu vrijednost (PDV-a) ne mogu biti oslobođene plaćanja poreza. Sukladno tome, osobe koje kupuju starije nekretnine i od fizičkih osoba ili pravnih osoba koje nisu u sustavu PDV-a nalaze se u povlaštenom položaju. Kako tome ne bi bilo tako, Vlada je taj povlašteni položaj odlučila dokinuti ukidanjem navedene olakšice.

Matica hrvatskih sindikata navedeno obrazloženje ne smatra opravdanim ni logičnim jer će i ubuduće kupnja novih stanova opterećenih PDV-om biti skuplja od stanova koji se ne oporezuju PDV-om te smatra kako ukidanje navedenog izuzeća neće imati nikakvog utjecaja na prodaju novijih stanova opterećenih PDV-om. S druge strane, ukidanje izuzeća dugoročno će poskupiti rješavanje stambenog pitanja za mlađe osobe i osobe srednje i slabije platežne moći koje najčešće kupuju prvu nekretninu koja nije opterećena PDV-om.

U konačnici, Matica hrvatskih sindikata nema ništa protiv povlaštenog položaja onih u društvu koji ga zbog određenih okolnosti zaslužuju te smatra da je navedeno izuzeće upravo ciljalo na skupinu ljudi koji pri kupnji nekretnine zaslužuju biti pozitivno diskriminirani.

S obzirom na navedeno, a imajući u vidu da je predmetni Prijedlog Zakona direktna posljedica ukidanja gore spomenute olakšice i želje da se ublaže društveni i politički efekti takvog poteza, Matica hrvatskih sindikata ne može podržati Zakon u njegovoj trenutnoj formi.

Smatramo kako je predloženo rješenje kratkotrajno i nesustavno rješenje koje ponovno dovodi do povlaštenog položaja, samo ovaj puta ne onih koji ga zaslužuju već samo uskog kruga građana (neovisno o tome je li im taj pozitivan tretman zaista potreban ili ne) koji će imati sreće da u kratkoročnom periodu od godine dana budu u prilici rješavati svoje stambeno pitanje.

Također, smatramo da obrazloženje Zakona nije racionalno, odnosno da sam prijedlog subvencioniranja kupnje prve nekretnine, zbog svojeg kratkotrajnog karaktera, odnosno roka za subvencioniranje, od donošenja Zakona (koje se očekuje oko sredine godine) do 31. srpnja 2018., nema ni približan potencijal da ostvari efekte kojim se pravda njegovo donošenje, a to su poticanje demografske obnove društva, urbane regeneracije naselja te iseljavanja mladih obitelji. Navedeni problemi su složeni, dugotrajni i njihovo zaustavljanje zahtjeva sustavan i dugotrajan pristup. Zakon predstavlja suštu suprotnost. Nesustavnu i kratkotrajnu mjeru.

Primjedbe Matice hrvatskih sindikata na odredbe Prijedloga Zakona:

Naziv Prijedloga

Prijedlog naziva novog zakona glasi Zakon o subvencioniranju stambenih kredita. Smatramo kako tekst samog Prijedloga ne odaje intenciju kako je njegova svrha poticanje i pomoć bankama da odobravaju stambene kredite (odnosno subvencioniranje stambenih kredita) već se iščitava da mu je svrha subvencioniranje građana koji kupuju prvu nekretninu kroz određeno smanjenje troška otplate kredita za kupnju te nekretnine. Sukladno tome smatramo da sam naziv prijedloga treba korigirati sukladno sadržaju.

Članak 9.

Smatramo kako nakon stavka 1. članka 9. treba dodati stavak koji regulira prijevremenu otplatu kredita u bilo kojem trenutku unutar tih 15 godina i bez ikakve naknade od strane onoga tko kredit otplaćuje.

Smatramo kako stavak 2. treba ili potpuno izbaciti iz Zakona jer se na taj način otvara mogućnost i djelomičnog subvencioniranja izrazito skupih i luksuznih nekretnina ili odrediti raspon do maksimalnih 150.000 eura unutar kojih se onda kredit do 100.000 eura sufinancira, a razlika od drugih 50.000 eura ne.

Članak 10. i članak 11.

Smatramo kako s ciljem transparentnosti i predvidivosti uvjeta kreditiranja određena pitanja odnosa između banaka i države treba regulirati odmah ovim Zakonom, a ne sve detalje kreditnog odnosa, sukladno članku 10., stavku 4. ostaviti ugovoru između poslovnih banaka i Republike Hrvatske.

Sukladno tome, smatramo kako bi zbog objektivnih ekonomskih okolnosti te činjenice da Hrvatska narodna banka trenutno obratnim i strukturnim repo operacijama potiče kunsko kreditiranje, Zakonom trebalo propisati da se krediti odobravaju isključivo u kunama. Također bi trebalo definirati da poslovne banke ne mogu odobravanje kredita uvjetovati statusom klijenta te strogo precizirati kako će se određivati kamata nakon proteka vremena od 6 godina opisanih u članku 11., stavku 2. i 3.

Također, Zakon mora sadržavati i obvezu banaka da na zahtjev zainteresiranog pojedinca, a prije samog podnošenja njegovog zahtjeva za subvencioniranje, bez naknade izrade preliminarne otplatne planove. Jedan prema uvjetima ovog Zakona, a drugi prema standardnim uvjetima pod kojima bi taj pojedinac mogao dobiti kredit u predmetnoj banci. Usporedbom ta dva otplatna plana zainteresiranom građaninu treba biti jasno koliko mu je subvencionirani kredit povoljniji.

Članak 17.

U stavku 1. nije propisan rok za donošenje odluke o odobravanju subvencioniranog kredita od strane APN-a nakon što zaprimi dokumentaciju od poslovne banke, dok u stavku 3. nije propisan rok u kojem poslovna banka o odluci APN-a mora obavijestiti podnositelja zahtjeva.

Članak 22.

Članak 22. sadrži zabranu davanja u najam stana ili kuće za čiju se kupnju kredit odobrava, kao i obvezu prijave prebivališta, ali ne precizira nikakav rok ili uvjet. Smatramo kako Zakon treba jasno definirati rok u kojem se nekretnina ne može iznajmljivati ili prodati (ako nije u svrhu kupnje primjerenije nekretnine) te da to mora biti rok od 6 godina kako bi se izjednačio s drugim rokovima u Zakonu iz čl. 24., stavak.2 te čl.11., stavka 3. Time bi se jasnije ograničila mogućnost kupnje nekretnine kao investicijske strategije.

Članak 29.

Smatramo kako dio odredbe članka 29., koji se tiče proglašavanja kredita dospjelim ako se utvrdi da su činjenice na kojima se temeljila odluka o odobravanju subvencioniranja kredita bile neistinite, nije prihvatljiv. Odobravanju subvencioniranju prethodile su procjena i odluka banke i APN-a i u tim procjenama mora se steći uvid u istinitost svih potrebnih činjenica na kojima se odluka o subvencioniranju donosi.

Zaključno, potrebno je po isteku perioda predavanja zahtjeva za subvencioniranje stambenih kredita, a najkasnije u roku od 10 dana nakon 31. srpnja 2018. (rok propisan člankom 1. Zakona, 2. stavkom), na stranicama APN-a javno objaviti popis podnositelja zahtjeva sa sljedećim podacima: imenom i prezimenom podnositelja, nazivom banke u koju se zahtjev predao, datumom podnošenja zahtjeva i datumom donošenja odluke o subvencioniranju kredita ili ne subvencioniranju kredita.

IZDVOJENO MIŠLJENJE NEZAVISNIH HRVATSKIH SINDIKATA

Odredbom članka 7. propisani su uvjeti za odobravanje subvencioniranja kredita, međutim nema zapreke ako građanin, odnosno njegov bračni ili izvanbračni drug, životni partner ili neformalni životni partner, u vlasništvu ima *samo jedan stan ili kuću koju prodaje radi kupnje većeg stana ili kuće, odnosno gradnje kuće zbog potreba vlastitog stanovanja*. Isto tako u odredbi članka 15. stavka 3. podstavka 5. je naznačeno kako se u tu svrhu traži i javnobilježnički ovjerena izjava. Međutim, nije uređeno do kada nekretnina mora biti prodana kao niti tko će pratiti izvršenje obveze preuzete u javnobilježnički ovjerenoj izjavi, odnosno što ako ne bude prodana, a što je potrebno dodatno urediti ovim Zakonom.

Odredbom članka 9. stavka 1., među ostalim, propisano je kako će se subvencioniranje kredita odobravati za kredite čiji rok otplate nije kraći od 15 godina. Mišljenja smo kako taj rok treba biti dulji i to minimalno 20 godina. Na taj bi se način osigurala i socijalna komponenta ove subvencije kao i veći broj korisnika kredita, a radi niže cijene mjesečnih obroka.

Odredbu članka 11. stavka 2. treba urediti u skladu sa pravilima struke i posebnim propisima.

S obzirom na stipulaciju odredbe članka 12., potrebno je zatražiti prethodno mišljenje nadležnog tijela (HZMO-a).

Iza odredbe članka 17. stavka 3. potrebno je detaljnije urediti postupak u slučaju kada APN donosi odluku o odobravanju/neodobravanju subvencioniranja kredita.

U pogledu odredbe članka 24. stavka 2. predlažemo razmotriti dulji rok po proteku kojega se nekretnina može slobodno prodati bez obveze povrata subvencioniranih sredstava.

IZDVOJENO MIŠLJENJE HRVATSKE UDRUGE POSLODAVACA

Nastavno na zaključke sastanka na sjednici GSV-Povjerenstvu za socijalnu politiku održane 20.03.2017. godine na temu Nacrta prijedloga zakona o subvencioniranju stambenih kredita u nastavku iznosimo naše prijedloge izmjena.

1. Sporna odredba:

Članak 3.

Na ugovorne odnose uređene ovim Zakonom primjenjuje se zakon kojim se uređuju obvezni odnosi, osim ako je ovim Zakonom propisano drukčije.

Prijedlog:

Na ugovorne odnose uređene ovim Zakonom primjenjuje se zakon kojim se uređuju obvezni odnosi te zakon kojim se uređuje potrošačko kreditiranje na odnose poslovne banke i korisnika kredita, osim ako je ovim Zakonom propisano drukčije.

2. Sporna odredba:

Članak 7.

Subvencioniranje stambenog kredita (u daljnjem tekstu: subvencioniranje kredita) koji građanin uzima od kreditne institucije za kupnju stana ili kuće, odnosno gradnju kuće, radi rješavanja svojeg stambenog pitanja se pod uvjetima i na način propisan ovim Zakonom odobrava građaninu s prebivalištem na području Republike Hrvatske koji ispunjava uvjete za dobivanje stambenog kredita koje utvrđuje kreditna institucija, koji nije stariji od 45 godina te koji, odnosno čiji bračni ili izvanbračni drug, životni partner ili neformalni životni partner, u vlasništvu nema stan, odnosno kuću ili koji u vlasništvu ima samo jedan stan ili kuću koju prodaje radi kupnje većeg stana ili kuće, odnosno gradnje kuće zbog potreba vlastitog stanovanja.

Razlog:

Potrebno točno definirati tko ostvaruje pravo na subvencionirani kredita prema starosnoj dobi odnosno u kojem trenutku se utvrđuje starosna dob klijenta;

Prijedlog:

–"koji je u godini podnošenja zahtjeva za kredit mlađi od 45 godina ili će u toj kalendarskoj godini navršili 45 godina"

3. Sporna odredba:

Članak 8. stavak 1.

(1) Subvencioniranje kredita se odobrava samo za kupnju stana ili kuće, odnosno gradnju kuće, koja ima akt za građenje, odnosno koja ima akt za uporabu građevine, čija cijena s porezom na dodanu vrijednost nije veća od 1.500,00 eura u kunsnoj protuvrijednosti prema srednjem deviznom tečaju Hrvatske narodne banke po m² neto korisne površine stana ili kuće.

Razlog:

Novim prijedlogom Zakona predviđena je i gradnja kuće, no kako je ona specifična u odnosu na kupnju, potrebno je pobliže definirati da li se ista cijena po m² odnosi na gradnju kuće i gdje ta cijena mora biti iskazana – troškovnik, glavni projekt?

Prijedlog:

Nacrt Prijedloga Zakona o subvencioniranju stambenih kredita u većini svojih članaka potpuno je identičan bivšem Zakonu o subvencioniranju i državnom jamstvu stambenih kredita iz 2011. godine (osim što se u ovom nacrtu dodaju odredbe o kući, novorođenoj djeci, tjelesnom oštećenju i sl., a nema odredbi o jamstvu). Stoga će u praksi paralelno egzistirati skoro 2 identična Zakona o subvencioniranju kamate s već spomenutim razlikama (bez državnog jamstva, ali s dodatnim subvencijama, mogućnošću kupnje kuća, starijih stanova i sl.). Međutim, ovaj nacrt prijedloga Zakona o subvencioniranju stambenih kredita, čini se, upravo radi prepisivanja odredbi iz Zakona iz 2011. godine nije uzeo u obzir promjene zakonske regulative koje su se dogodile u međuvremenu, osobito vezano na Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgrada

te Zakon o gradnji (npr. čl.15.st.3. propisana dokumentacija vezana na kreditirani objekt). Nadalje, za razliku od ranijeg zakona iz 2011. predmet kreditiranja po ovom novom Zakonu mogu biti i kuće, te stanovi (nije preduvjet izgradnja niti kupnja od investitora kao do sada), te predlažemo sukladno tome prilagoditi popis dokumentacije potrebne za dokazivanje namjene (čl.15.).

Isto tako, kako predmetom kupnje/kreditiranja, za razliku od Zakona iz 2011. godine mogu biti i "rabljene" nekretnine (stan i kuća), a imajući u vidu nesređene zemljišne knjige u RH, predlažemo ovim Zakonom jasnije definirati koje nekretnine mogu biti predmetom kupnje/kreditiranja, a posljedično i sufinanciranja – da li samo nekretnine upisane u zemljišne knjige ili predmet kreditiranja/sufinanciranja mogu biti i nekretnine upisane u Knjigu položenih ugovora (KPU), Kartone zemljišta, nekretnine koje nisu upisane u zemljišne knjige, povezivanje KPU, obnove i preoblikovanja zemljišnih knjiga, nesređena zk. stanja, nekretnine s upisanim pravima korištenja/društvenim vlasništvom, zabilježbama daljnjeg terećenja i otuđenja npr. kod nekretnina koje su ulazile u program obnove ratom porušenih objekata, i dr.)

Kreditiranje novogradnje po Zakonu iz 2011. nije bilo sporno u tom dijelu jer se radilo o novim stanovima koji su morali biti upisani (etažirani) u zemljišne knjige. Međutim, kako ovaj Zakon otvara veći opseg mogućnosti predmeta kupoprodaje/kreditiranja, za očekivati je da će se među tražiteljima kredita pojaviti i zainteresirani za kupnju nekretnine koja je upisana u Kartone zemljišta, KPU i sl., te bi radi pojašnjenja uvjeta odnosno zahtjeva na strani nekretnine trebalo definirati jasnije o "kvaliteti" nekretnini" osim, ako se ovim Zakonom mislilo obuhvatiti sve nekretnine. No, to ne bi proizlazilo iz čl.15.st.3.al.4. u kojem piše da je jedan od dokumenata "kopija zemljišnoknjižnog izvataka). Iz ovoga bi proizlazilo da su ostale situacije isključene (npr. izvadak iz KPU nije pravno istovjetan zemljišnoknjižnom izvatu; imajući u vidu da je većina Novog Zagreba u režimu KPU, a i ostalih gradova u RH, predlažemo ovo jasnije definirati kako bi se izbjegli potencijalni problemi s klijentima kod zahtijevanja i odobravanja kredita.

4. Sporna odredba:

Članak 9. stavak 1.

(1) Subvencioniranje kredita se odobrava za kredit čiji iznos ne prelazi 100.000,00 eura u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem deviznom tečaju Hrvatske narodne banke na dan isplate kredita i čiji rok otplate nije kraći od 15 godina.

Razlog:

Iz ovog članka proizlazi da se krediti mogu odobravati samo uz valutnu klauzulu EUR. Obzirom da je trenutno potražnja stambenih kredita u kunama veća od kredita s valutnom klauzulom EUR razmotriti mogućnost ponude kredita i u kunama. Nadalje za kredite s valutnom klauzulom EUR predlažemo definirati iznos kredita glede tečaju na dan ugovaranja kredita jer obveza nastaje potpisom ugovora.

Obzirom da dosadašnju praksu realizacije kredita uz subvenciju APN potrebno je u zakonu preciznije definirati mogućnosti otplate kredita nakon realizacije istog (refinanciranje).

Vezano na valutu obveze po ovim kreditima (EUR) napomenuli bi da će Hrvatski sabor vjerojatno, paralelno sa ovim Zakonom donijeti i novi Zakon o stambenom potrošačkom kreditiranju kojim je propisana **mogućnost konverzije (promjene) valute u kune ili drugu alternativnu valutu** (čl.23.) koju banka treba omogućiti (bezuvjetno i na zahtjev klijenta). Stoga predlažemo da se kod određivanja valute kredita uzme i obzir i ova zakonska mogućnost koja proizlazi za klijente iz drugog propisa (konverzija u kune), odnosno predlaže se da promjena valute iz EUR u neku drugu valutu (kuna ili alternativna valuta) ne bude zapreka za klijente osobito u dijelu sufinanciranja. Ako do ove situacije i dođe, anex ugovoru će trebati potpisati i APN.

Prijedlog:

Razmotriti mogućnost ponude kredita u kunama te definiranje iznosa kredita u EUR prema datumu ugovaranja kredita, kao i regulirati mogućnost konverzije valute kredita sukladno posebnom propisu o stambenom potrošačkom kreditiranju.

S obzirom da je drugim propisima Zakon o obveznim odnosima, Zakon o potrošačkom kreditiranju odnosno po novom Zakonu o stambenom potrošačkom kreditiranju, banka obvezna omogućiti klijentima prijevremenu djelomičnu otplatu kredita uslijed koje klijenti mogu tražiti skraćenje roka ili izmjenu visine mjesečne rate potrebno je ovim zakonom regulirati slijedeće:

- da li je u razdoblju subvencije kredita moguća prijevremena djelomična otplata kredita i pod kojim uvjetima

- mogućnost promjene roka otplate kredita nakon isteka razdoblja subvencije (osobito u odnosu na razdoblje +2 godine, te nakon toga).

5. Sporna odredba:

Članak 10. stavak 1.

(1) Subvencioniranje kredita se odobrava za kredite za čije je dobivanje zahtjev podnesen nakon stupanja na snagu ovoga Zakona kreditnoj instituciji koja na tržištu daje kredite za kupnju stana ili kuće, odnosno gradnju kuće, pod najpovoljnijim uvjetima i u skladu s ovim Zakonom.

Razlog:

Budući da iz formulacije stavka 2 članka 10 proizlazi da će biti objavljen natječaj sa uvjetima na koji će se javiti kreditne institucije s ponudama, te će se one birati prema tome kakve tržišne uvjete trenutno nude nije potrebno navođenje najpovoljnijih uvjeta u stavku 1.

Prijedlog:

Subvencioniranje kredita se odobrava za kredite za čije je dobivanje zahtjev podnesen nakon stupanja na snagu ovoga Zakona kreditnoj instituciji koja na tržištu daje kredite za kupnju stana ili kuće i koja je sklopila ugovor iz stavka 3. ovog članka.

6. Sporna odredba:

Članak 11. stavak 1-4

(1) Kredit koji građanin uzima od odabrane kreditne institucije za kupnju stana ili kuće, odnosno gradnju kuće, radi rješavanja svojeg stambenog pitanja subvencionira se sredstvima iz proračuna Republike Hrvatske koja se u skladu s ovim Zakonom odobravaju korisniku tog kredita (u daljnjem tekstu: korisnik kredita) na način da se tim sredstvima plaća polovica mjesečnih obroka prve četiri godine njegove otplate.

(2) Kamata na kredit iz stavka 1. ovoga članka prve četiri godine njegove otplate ne može biti veća od 3,75% efektivne kamatne stope (EKS) godišnje.

(3) Kamata na kredit iz stavka 1. ovoga članka po proteku prve četiri godine njegove otplate, a najmanje dvije godine, ne može biti viša od 10% od kamate određene za prve četiri godine otplate.

(4) Točan iznos kamate iz stavka 2. i 3. ovog članka utvrđuje se ugovorom iz članka 10. stavka 3. ovog Zakona.

Razlog:

(1) S obzirom da gradnja kuće traje duže razdoblje, odnosno nekoliko mjeseci, kredit se stavlja u otplatu tek kada se iskoriste odobrena sredstva. U pravilu korištenje kredita za gradnju kuće traje nekoliko mjeseci.

U tom razdoblju korisnik plaća interkalarnu kamatu na iskorištena sredstva. Potrebno je definirati da li se subvencionira interkalarna kamata i na koji način. Također treba definirati da li subvencija interkalarne kamate ulazi u razdoblje od 4 godine ili ga produžuje.

(2) Pri definiranju maksimalnih kamata u ovom zakonu trebalo bi uzeti u obzir činjenicu da je u postupku donošenje Zakona o stambenom potrošačkom kreditiranju s pripadajućom Odlukom o načinu izračuna EKS-a, koji će se po stupanju na snagu primjenjivati na kredite koje će biti subvencionirani temeljem ovog zakona.

S obzirom da se po subvencioniranom kredit subvencija provodi tijekom prve četiri godine koje se u slučaju ispunjenja uvjeta iz članka 12. i 13. mogu produžiti za godinu, dvije ili više godina predlaže se definiranje maksimalne nominalne kamatne stope za razdoblje subvencije.

Dodatni argument za definiranje nominalne kamatne stope umjesto efektivne, je činjenica da se prema važećoj Odluci HNB-a o jedinstvenom iskazivanju efektivne kamatne stope, EKS izračunava uzimajući u obzir cijelo razdoblje otplate kredite, što znači da se u izračun mora uzeti i kamatna stopa nakon isteka subvencije, a koja mora biti poznata u trenutku ugovaranja kredita.

(3) 1. Nerazumljivo definirana rečenica u dijelu „ne može biti viša od 10% od kamate određene za prve četiri godine otplate.“

2. Ovim stavkom definira se mogućnost kreditne institucije za povećanje kamatne stope za prve četiri godine. Ako korisnik kredita ima dodatne godine subvencije koje proizlaze iz čl. 12 i čl. 13. tada se na takvog korisnika neće moći primijeniti ova odredba.

(4) Točan iznos kamate iz stavka 2. i 3. ovog članka utvrđuje se ugovorom iz članka 10. stavka 3. ovog Zakona.

U stavcima 2, 3 i 4 koristi se riječ „kamata“ što nije korektno, jer se radi o kamatnoj stopi (kamata je apsolutni iznos).

Prijedlog:

U svim stavcima izmijeniti navedeni termin „kamata“ u „kamatna stopa“.

(1) U prvom stavku definirati da li se subvencionira i interkalarna kamata u razdoblju korištenja kredita.

(2) U stavku drugom definirati maksimalnu nominalnu kamatnu stopu, te ograničavanje visine kamatne stope isključivo za razdoblje trajanja subvencije. Sukladno navedenom uskladiti i stavak 3. ovog članka.

Treba biti definirana maksimalna nominalna kamatna stopa umjesto efektivne kamatne stope.

Dio rečenice „Kamata na kredit iz stavka 1. ovoga članka prve četiri godine njegove otplate ne može biti veća od 3,75% efektivne kamatne stope (EKS) godišnje treba glasiti „Nominalna kamatna stopa na kredit iz stavka 1. ovoga članka ...“.

(3) Trebalo bi stavak definirati na sljedeći način: „Kamatna stopa na kredit iz stavka 1. ovoga članka po proteku roka trajanja subvencije, a najmanje dvije godine, može biti maksimalno 10% viša od kamatne stope određene za prve četiri godine otplate.“

Ono što bi napomenuli je da se kroz cijeli Nacrt provlače razni rokovi (npr. 4 godine, 6 godina itd.), ali ti rokovi nisu fiksni i neće biti primjenjivi za svaki pojedini slučaj jer će neki korisnici imati dodatne godine subvencije, dok će neki ostati samo na osnovne četiri godine. Predlažemo da revidira Nacrt i da se svi fiksno navedeni rokovi zamijene sa „vrijeme trajanja subvencije“.

(4) Točna visina kamatne stope iz stavka 2. i 3. ovog članka utvrđuje se ugovorom iz članka 10. stavka 3. ovog Zakona.

7. Sporna odredba:

Članak 12. stavak 1.

Ukoliko je podnositelj zahtjeva ili član njegovog obiteljskog domaćinstva navedenog u zahtjevu osoba s utvrđenim invaliditetom većim od 50% tjelesnog oštećenja dodatno se subvencionira kredit za jednu godinu.

Razlog:

1. Nije navedena definicija obiteljskog domaćinstva i koje osobe se tu podrazumijevaju.
2. Nije definirano da li je moguće dodatno subvencioniranje od 1. godine ukoliko se podnositelju zahtjeva ili članu obiteljskog domaćinstva naknadno nakon što je već kredit odobren a u roku iz članka 11. stavka 1 ovog Zakona utvrdi invaliditet.

Prijedlog:

1. Dodati definiciju pojma „obiteljsko domaćinstvo“, te definirati što za slučaj da postoji više takvih osoba u obiteljskom domaćinstvu.
2. Definirati ako postoji ova mogućnost.

8. Sporna odredba:

Članak 13.

Ukoliko se obitelj korisnika kredita poveća rođenjem ili posvojenjem djeteta u roku iz članka 11. stavka 1. ovoga Zakona, dodatno se subvencionira kredit za dvije godine po svakom živorođenom ili posvojenom djetetu, a prema uvjetima iz zaključenog ugovora o subvencioniranju kredita.

Razlog:

Nejasno definiran članak. Iz dijela članka „Ukoliko se obitelj korisnika kredita poveća rođenjem ili posvojenjem djeteta“ proizlazi da bilo koji član obitelji može postati roditelj/posvojitelj. Također, razjasniti da li se ovaj članak odnosi samo na prve četiri godine ili cijelo vrijeme subvencije koje u pojedini slučajevima može dulje od četiri godine.

Prijedlog:

Treba definirati da korisnik kredita koji postaje roditelj/posvojitelj u roku iz čl.11. stavka 1. Zakona može temeljem toga ostvariti dodatnu subvenciju, te jasnije definirati rokove u vezi rođenja/posvojenja djeteta.

9. Sporna odredba:

Članak 14. stavak 1.

Sredstava odobrena za subvencioniranje kredita odabranoj kreditnoj instituciji isplaćuje APN unaprijed za tekuću kalendarsku godinu dana najkasnije u roku od osam dana od dana dospijeća na naplatu prvog obroka kredita u tekućoj kalendarskoj godini.

Razlog:

(1) Definiran je način isplate APN subvencije kreditnoj instituciji samo za prvu kalendarsku godinu subvencije. S obzirom da se primjena ovog zakona očekuje u drugoj polovici godine, dinamika dosjeća subvencije za iduću godinu 2018. odvijat će se u prosincu 2017. Sugeriramo s ciljem jednostavnije provedbe definira rok od godine dana od dana dospijeća prvog obroka, kako je to bilo definirano u prethodnom prijedlogu Zakona.

Prijedlog:

Definirati način isplate APN subvencije kreditnoj instituciji za ostale godine:

Sredstava odobrena za subvencioniranje kredita odabranoj kreditnoj instituciji isplaćuje APN unaprijed za razdoblje od godinu dana najkasnije u roku od osam dana od dana dospijeća na naplatu prvog obroka kredita.

Za svaku iduću godinu APN isplaćuje kreditnoj instituciji iznos subvencije unaprijed za idućih 12 obroka, a sve do isteka razdoblja subvencije po pojedinom subvencioniranom kreditu.

10. Sporna odredba:

Članak 14. stavak 2.

(2) Kamata isplaćena na način iz stavka 1. ovoga članka smatra se konačnim zaduženjem za kamatu po kreditu za navedeno razdoblje.

Razlog:

Ovaj stavak u suprotnosti je sa člankom 11. stavak 1. ovog Zakona, gdje je navedeno da se korisniku subvencionira polovica obroka za vrijeme trajanja subvencije, dok se ovdje spominje kamata.

Da li se pod pojmom „obrok“ smatra mogućnost otplate u anuitetima i ratama?

Prijedlog:

Potrebno je uskladiti terminologiju i definirati da je predmet subvencije polovica obroka a ne samo kamata, odnosno potpuno izbrisati stavak 2. jer nije potreban.

11. Sporna odredba:

Članak 15. stavak 3.

(3) Korisnik kredita uz zahtjev za subvencioniranje kredita iz stavka 1. ovog članka, osim dokumenata koje traži odabrana kreditna institucija, prilaže:

- kopiju osobne iskaznice,
- predugovor, odnosno ugovor o kupoprodaji stana ili kuće za čiju kupnju traži odobravanje kredita,
- kopiju zemljišno-knjižnog izvotka, odnosno kopiju akta za građenje ili uporabu građevine u kojoj se nalazi stan ili kuća koji namjerava kupiti, odnosno graditi kuća,
- dokaz o utvrđenom tjelesnom oštećenju,
- javnobilježnički ovjerenu izjavu da u vlasništvu nema stan ili kuću ili da u vlasništvu ima samo jedan stan ili kuću koju prodaje radi kupnje većeg stana ili kuće, odnosno gradnje veće kuće zbog potreba vlastitog stanovanja, odnosno izjavu da njegov bračni ili izvanbračni drug, životni partner ili neformalni životni partner nema drugi stan ili kuću u vlasništvu.

Razlog:

- 1) Nije jasno navedeno za koju svrhu je potreban koji dokument, jer očigledno nije potrebno kumulativno pribaviti sve dokumente. S obzirom da ovaj novi prijedlog Zakona definira i gradnju kuće da li treba kao dokument uvesti i ugovor o gradnji da bi se utvrdio iznos mogućeg kredita za gradnju.
- 2) U dijelu koji navodi priloge zahtjevu: „kopiju zemljišno-knjižnog izvotka, odnosno kopiju akta za građenje ili uporabu građevine u kojoj se nalazi stan ili kuća koju namjerava kupiti, odnosno graditi kuća“ nije jasno da li korisnik treba dostaviti sve navedeno ili je dovoljna kopija zemljišno-knjižnog izvotka.
- 3) Dio ovog stavka navodi sljedeće: „javnobilježnički ovjerenu izjavu da u vlasništvu nema stan ili kuću ili da u vlasništvu ima samo jedan stan ili kuću koju prodaje radi kupnje većeg stana ili kuće zbog potreba vlastitog stanovanja, odnosno izjavu da njegov bračni ili izvanbračni drug, životni partner ili neformalni životni partner nema drugi stan ili kuću u vlasništvu“, što podrazumijeva da korisnik kredita potpisuje izjavu za svog partnera.

Ujedno, Stavci 1. i 2. ovog članka isti su kao i u Zakonu iz 2011., s tim da je djelomično izmijenjen stavak 3 u dijelu dokumentacije o tjelesnom oštećenju te nekretnini.

Mišljenja smo da ove odredbe treba preciznije napisati kako bi se izbjegli kasniji problemi u provedbi i tumačenju nejasnih odredbi ovog Zakona. Npr. iz predložene odredbe moglo bi proizlaziti da su uvijek prilaže i dokaz o tjelesnom oštećenju i dr.

Prijedlog:

- 1) U cilju boljeg razumijevanja i izbjegavanja dvojbi predlažemo da se navede za koju situaciju je potrebna samo kopija zemljišno-knjižnog izvotka, a kada korisnik treba dostaviti i ostalo navedeno (kopiju akta za građenje ili uporabu građevine u kojoj se nalazi stan ili kuća koju namjerava kupiti). Definirati potrebnu dokumentaciju za gradnju kuće.
- 2) Kako je navedeno u ovom stavku proizlazi da korisnik kredita potpisuje izjavu u ime bračnog ili izvanbračnog druga, životnog partnera ili neformalnog životnog partnera i na taj način potvrđuje da niti ta osoba nema drugi stan ili kuću u vlasništvu. Predlažemo da navedene izjave potpisuje svaka osoba u svoje ime, osobno.

al.2. – dokaz o utvrđenom tjelesnom oštećenju u slučaju ispunjavanja uvjeta iz članka 12. ovog Zakona

al.4.- umjesto kopije zk. izvotka predlaže se priložiti: dokaz o vlasništvu nad nekretninom i to zemljišnoknjižni izvadak, izvadak iz Knjige položenih ugovora (vidjeti komentar uz čl. 8.).

12. Sporna odredba:

Članak 16. stavak 1. i 2.

(1) Odabrana kreditna institucija dužna je u roku od osam dana od dana uredno podnesenog zahtjeva odlučiti ispunjava li podnositelj zahtjeva uvjete za davanje kredita koje utvrđuje banka. Ova odluka mora sadržavati ukupni iznos kredita i plan otplate kredita.

(2) Odluku kojom se utvrđuje da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete za davanje kredita iz stavka 1. ovoga članka, zajedno s dokumentima iz članka 15. stavaka 2. i 3. ovoga Zakona, odabrana kreditna institucija, bez odgađanja, dostavlja APN-u.

Razlog:

(1) Smatramo da je ovaj rok od 8 dana prekratak.

(2) U cilju ubrzanja procesa razmotriti mogućnost slanja dokumentacije elektroničkom poštom (na točno određenu e.mail adresu APN-a koja će se navesti u Naputku koji treba donijeti Ministar). Zakonom nije propisan način/kanal dostavljanja, što može prouzrokovati probleme u provedbi zakona osobito imajući u vidu ograničenje vremena zaprimanja zahtjeva.

Prijedlog:

(1) Predlažemo da se rok poslovnoj banci poveća na 10 dana.

(2) Predlaže se razmotriti mogućnost slanja dokumentacije elektroničkom poštom (e-mail-om), te isto propisati Zakonom kao kanal komunikacije između banke i APN-a, jer se time postiže i transparentnost prema klijentima.

13. Sporna odredba:

Članak 17. stavak 1.

(1) Odluku o odobravanju subvencioniranog kredita donosi APN nakon što uvidom u odluku i dokumentaciju koje mu je dostavila odabrana kreditna institucija utvrdi da su za to ispunjeni uvjeti propisani ovim Zakonom. APN po potrebi može od podnositelja zahtjeva zatražiti i/ili na drugi način pribaviti i druge isprave i provesti radnje kojima se dokazuje ispunjavanje propisanih uvjeta.

Razlog:

Nije jasno koji je rok donošenja odluke APN-a.

Prijedlog:

Predlažemo definiranje roka u kojem APN treba donijeti odluku u svrhu transparentnije komunikacije prema klijentu te da prilikom dostave informacije kreditnoj instituciji elektroničkim putem u cc maila stavi i mail klijenta.

14. Sporna odredba:

Članak 21. stavak 2. i 3.

(2) Ugovor iz stavka 1. ovoga Zakona u ime Republike Hrvatske sklapa APN.

(3) Nacrt ugovora o subvencioniranom kreditu izrađuje odabrana kreditna institucija u roku od osam dana od dana primitka odluke o odobravanju subvencioniranja kredita te radi sklapanja istoga poziva korisnika kredita i APN.

Razlog:

(2) Ispravno navođenje.

(3) Obzirom na moguće produženje roka subvencije koji će se regulirati anex ugovoru potrebno je isto dodati i u ovom članku.

Prijedlog:

(2) U dijelu rečenice koja glasi „Ugovor iz stavka 1. ovoga Zakona“, brisati riječ Zakona i zamijeniti sa riječi „članka“. (nap. isto piše i u Zakonu iz 2011.).

(3) predlaže se u st.3. između riječi " "Nacrt ugovora o subvencioniranom kreditu" i "izrađuje kreditna institucija..." ubaciti riječi " te anex ugovora o subvencioniranom kreditu na temelju članka 13. ovog Zakona".

U slučaju prihvaćanja ovog prijedloga, predlaže se brisati kao suvišan članak 27. Zakona.

15. Sporna odredba:

Članak 22.

Ugovor o subvencioniranom kreditu, uz ostalo, mora sadržavati:

- zabranu davanja u najam stana ili kuće za čiju se kupnju, odnosno gradnju, kredit odobrava,
- obvezu prijave prebivališta korisnika kredita na adresi kupljenog stana ili kuće, odnosno izgrađene kuće, u roku od 30 dana od dana stupanja u posjed stana ili kuće
- obvezu odabrane kreditne institucije na prijenos (povrat) sredstava uplaćenih na ime subvencioniranja kredita na račun APN-a u slučajevima propisanim člankom 24. ovoga Zakona.

Razlog:

Navedenim člankom definirana je zabrana davanja u najam stana ili kuće za čiju se kupnju kredit odobrava kao jedna od odredbi ugovora o kreditu. Međutim, istim člankom nije definirano koji je rok za koji vrijedi zabrana.

Prijedlog:

Definirati rok zabrane davanja u najam stana ili kuće za čiju se kupnju kredit odobrava - za vrijeme trajanja subvencije.

Držimo potrebnim dodati još i

-obvezu korisnika kredita da s poslovnom bankom zaključi i podnese na solemnizaciju Sporazum o zasnivanju založnog prava na kreditiranoj nekretnini, a kojim će se osigurati iznos kredita i sporednih potraživanja kao tražbina Banke (jer je pretpostavka da se čl. 24. odnosi na ukupno uplaćeni iznos subvencije)

16. Sporna odredba:

Članak 23.

Korisnik kredita koji se neopravdano ne odazove pozivu za sklapanje ugovora o subvencioniranom kreditu ili s odabranom kreditnom institucijom, odnosno s APN-om ne postigne sporazum o uvjetima tog kredita u skladu s ovim Zakonom gubi pravo na subvencioniranje kredita.

Razlog:

- 1) Sporan je dio koji navodi „Korisnik kredita koji se neopravdano ne odazove“. Nije definirano što se podrazumijeva pod neopravdano odnosno neopravdano te tko utvrđuje iste.

Prijedlog:

- 1) Brisati sporni dio „neopravdano“, te definirati rok u kojem se korisnik treba odazvati na sklapanje ugovora.

17. Sporna odredba:

Članak 24. stavak 1. i 2.

(1) Ako korisnik kredita prestane s otplatom subvencioniranog kredita, ili odabrana kreditna institucija proglasi kredit dospjelim prema odredbi članka 29. ovoga Zakona u cijelosti ili stan ili kuću proda tijekom otplate kredita, banka je dužna sredstva uplaćena na ime subvencioniranja kredita prenijeti na račun APN-a u roku od mjesec dana od nastupa takvog događaja, a koji ta sredstva uplaćuje u proračun Republike Hrvatske.

(2) Stavak 1. ovoga članka ne primjenjuje se ako se kredit proglašava dospjelim, odnosno ako se stan ili kuća prodaje po proteku šest godina njegove otplate niti ako se stan ili kuća prodaje radi kupnje novog stana ili kuće.

Razlog:

- 1) U dijelu rečenice „Ako korisnik kredita prestane s otplatom subvencioniranog kredita“, stavak 1., nije jasno što znači prestanak otplate? Koji period neplaćanja bi se podrazumijevao kao uvjet da se primjeni ovaj članak? Također, što ukoliko se aktivacijom instrumenata osiguranja (npr. zadužnica) nakon nekog perioda neplaćanja kredit ponovno počne otplaćivati? Također, što u slučajevima kada se kredit otplaćuje neredovito (npr. svaki par mjeseci se uplati rata kredita)? Također nije jasno da li se ovdje misli na prestanak plaćanja za vrijeme trajanja subvencije ili nakon isteka subvencije?
- 2) Iz dijela rečenice „u cijelosti ili stan ili kuću proda tijekom otplate kredita, banka je dužna sredstva uplaćena na ime subvencioniranja kredita prenijeti na račun APN-a“ proizlazi da korisnik kredita ne smije prodavati nekretninu tijekom otplate kredita, odnosno za cijelo vrijeme trajanja kredita. Ovo je također u suprotnosti sa stavkom 2. ovog članka gdje se definira točan rok u kojem se nekretnina ne bi smjela prodati.
Također poslovna banka ne može znati i kontrolirati da li je korisnik kredita prodao nekretninu i iz kojih razloga, već bi sam korisnik trebao isto javiti poslovnoj banci, što klijenti najčešće ne rade.
- 3) Stavak 2. ovog članka navodi rok od 6 godina, što ne pokriva sve slučajeve trajanja subvencije te nije jasno kako će utvrđivati da li se kuća ili stan prodaju radi kupnje nove kuće ili stana.

- 4) Rok za povrat subvencije ne može teći od trenutka nastupa događaja za koje poslovne banke ne mogu znati osim ako ih klijent o tome ne obavijeste, stoga bi trebalo navedeni rok vezati od saznanje banke o predmetnom događaju.

Naime, u cilju transparentnog tumačenja odredbi ovog članka te brojnih nejasnoća u tumačenju postojećeg zakona o subvenciji iz 2011. godine predlaže se preciznije definirati slučajeve što se smatra dospjelim kreditom. Naime u praksi smo imali veliki broj upita klijenata za refinanciranjem kredita u razdoblju 5. i 6. godine otplate tj. da li se u tom razdoblju subvencija vraća ili ne ako kredit otplaćen novim kreditom. Ovdje je i proširena mogućnost dodatne subvencije po čl.12. (+1) te čl.13. +2 po djetetu, što ne odgovara vremenu otplate od 6 godina koje se spominje u stavku 2. (6 godina se spominje u Zakonu iz 2011., međutim, kako ovaj Zakon uvodi mogućnost dodatne subvencije i produljenja rokova to ovih 6 godina u određenim situacijama gubi smisao po ovom Zakonu.

Prijedlog:

- 1) Potrebno je definirati što se podrazumijeva pod prestankom plaćanja i koliko kašnjenje klijenta se tolerira u danima do trenutka kada nastupa obaveza banke da vrati subvenciju APN-u. Kako bi se izbjegle nedoumice, možda bi bilo bolje da se vraćanja subvencije ne veže u prestanak plaćanja već otkaz ugovora o kreditu zbog neplaćanja.
Također treba definirati da li se to odnosi na vrijeme dok APN uplaćuje subvenciju ili nakon isteka subvencije (a za vrijeme trajanja otplate kredita) te utvrditi na koji način će Banka znati da se stan/kuća prodaju radi kupnje novog stana/kuće .
- 2) i 3) Potrebno je uskladiti stavak 1. i 2. ovog članak te definirati rok na način da se navede „za vrijeme trajanja subvencije“, te jasnije definirati početak rok za povrat subvencije.
- (2) Stavak 1. ovoga članka ne primjenjuje se ako se kredit proglašava dospjelim, odnosno ako se stan ili kuća prodaje po proteku razdoblja subvencije niti ako se stan ili kuća prodaje radi kupnje novog stana ili kuće.

Smatramo da je potrebno detaljnije opisati koji točno dio se vraća, ovisno o tome kada dođe do prestanka ugovora. Ako se obveza vraćanja subvencije odnosi na ukupno uplaćeni iznos, onda je potrebno tako definirati.

18. Sporna odredba:

Članak 25.

- (1) Zahtjev za dodatno subvencioniranje kredita temeljem članka 13. podnosi se APN-u.
- (2) Zahtjev za dodatno subvencioniranje kredita mora sadržavati ime, prezime, prebivalište i osobni identifikacijski broj korisnika kredita, te podatke o zaključenom ugovoru o subvencioniranju kredita.
- (3) Korisnik kredita uz zahtjev iz stavka 1. ovog članka prilaže izvadak iz matice rođenih.

Razlog:

Potrebno je preciznije definirati dokumentaciju i postupak vezano za zahtjeva za produženje roka subvencije.

Prijedlog:

Iz ove odredbe proizlazi da korisnik kredita zahtjev direktno podnosi APN-u, odnosno Banka prilikom podnošenja zahtjeva za dodatnim subvencioniranjem nema nikakve obveze (1. informacija je dostavljanje odluke od APN-a).

U stavku 2. se navodi da zahtjev mora sadržavati i podatke o zaključenom ugovoru o subvencioniranju kredita. Nejasno je koji su to podaci, odnosno predlaže se propisivanje obrasca zahtjeva za ovaj slučaj.

U stavku 3. predlaže se iza riječi "izvadak iz matice rođenih" brisati točku te dodati riječi "**za djecu iz članka 13. ovog Zakona**".

19. Sporna odredba:

Članak 26.

- (1) Odluku kojom se utvrđuje da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete za dodatno subvencioniranje kredita iz članka 13. APN dostavlja odabranoj poslovnoj banci.
- (2) Odluka o odobravanju dodatnog subvencioniranja kredita, uz druge potrebne podatke, sadrži obvezno i dinamiku njegove isplate.
- (3) Odluku kojom se utvrđuje da podnositelj zahtjeva ne ispunjava uvjete za dodatno subvencioniranje kredita iz članka 13. APN dostavlja podnositelju zahtjeva.

Komentar/konstatacija:

Banka, sve dok ne dobije pozitivnu odluku APN-a o dodatnom subvencioniranju ne sudjeluje u ovom naknadnom procesu . Sukladno navedenom upitno je da li su APN-u za odobravanje subvencije potrebni nikakvi podaci od banke, stanje kredita, urednost i sl).

20. Sporna odredba:

Članak 27.

(1) Aneks ugovora o subvencioniranom kreditu temeljem članka 13. izrađuje odabrana kreditna institucija u roku od osam dana od dana primitka odluke o odobravanju dodatnog subvencioniranja kredita te radi sklapanja istoga poziva korisnika kredita i APN.

Razlog:

Definiran je rok za kreditnu instituciju u kojem treba izraditi aneks ugovora o subvencioniranom kreditu, no nije definiran rok za korisnika kredita u kojem on mora doći i sklopiti isti.

Uskladiti s predloženim izmjenama u članku 21.

Prijedlog:

Definirati rok sklapanja aneksa za korisnika kredita ili brisati ovaj stavak, te se ova odredba predlaže inkorporirati u članak 21. na način kako smo prethodno predložili.

21. Sporna odredba:

Članak 28. stavak 2.

(2) Odabrana kreditna institucija dužna je APN, bez odgađanja, obavijestiti o svakom događaju značajnom za provedbu sklopljenog ugovora o subvencioniranom kreditu.

Razlog:

Nije definirano koji događaj bi bio taj da poslovna banka mora o istome izvijestiti APN, te koja je definicija značajnog događaja.

Prijedlog:

Brisati ovaj stavak. Odnosno, predlaže se brisati te se ova odredba predlaže inkorporirati u članak 21. na način kako smo predložili.

22. Sporna odredba:

Članak 29.

Ako APN utvrdi da se sredstva odobrena za subvencioniranje kredita ne koriste u skladu s ovim Zakonom, ugovorom o subvencioniranom kreditu, ili da su činjenice na kojima se temeljila odluka o odobravanju subvencioniranja kredita bile neistinite, dužan je o tome obavijestiti odabranu poslovnu banku, koja je dužna kredit proglasiti dospjelim u cijelosti i pristupiti prinudnoj naplati.

Razlog:

Ako banka vrati iznos subvencije (pogotovo ako ga vrati u cjelokupnom iznosu), odluka o pokretanju postupka prisilne naplate treba biti poslovna odluka banke je se radi o naplati bančinog potraživanja. U nekim situacijama banci će biti oportuno kredit refinancirati stambenim kreditom po njenim komercijalnim uvjetima. Dakle, pokretanje postupka prisilne naplate ne bi smjelo biti ovako zakonom nametnuto već prepušteno banci na odluku.

Koordinator Povjerenstva

Josip Masnić, v.r.