

Prezentacija stanova iz Programa POS-a **OPĆINA KOSTRENA**



Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama

PROGRAMI APN-A

PROGRAM “POS najam”

**Davanje u najam stanova
izgrađenih u Programu POS**

PROGRAM SUBVENCIONIRANJA STAMBENIH KREDITA

**za kupnju, stana, kuće ili
izgradnje kuće**



PROGRAMI APN-A

PROGRAM "A"

Izgradnja i prodaja stanova



PROGRAM "B"

Kreditiranje izgradnje kuća



PROGRAM "C"
Kreditiranje kupnje
građevinskog materijala



Ciljevi Programa POS



Program POS-a je sustavno organizirana stanogradnja poticana javnim sredstvima sa ciljevima da se:

- građanima Republike Hrvatske omogućiti rješavanje stambenog pitanja po uvjetima znatno povoljnijim od tržišnih, a najviše u pogledu cijene, kreditnih uvjeta i rokova otplate uz garantiranu kvalitetu,
- Namjensko koriste javna i druga sredstva za pokriće tih troškova, osigura povrat tih sredstava,
- potiče razvitak građevinarstva kao multiplikatora općeg razvitka te drugih makroekonomski efekata; povećanja BDP-a, broja zaposlenih itd.



+



Operativni model Programa POS-a

Vlada Republike Hrvatske – Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine nadzire i kontrolira provedbu Programa POS-a

- *Zakon o društveno poticajnoj stanogradnji*

➤ Agencija za pravni promet i posredovanje nekretnina - 

- Provedbeno tijelo Programa POS-a
- Planira i provodi izgradnju stanova u skladu s osiguranim javnim sredstvima
- Neprofitna pravna osoba, obavlja poslove u skladu sa Zakonom u svoje ime, a za račun Republike Hrvatske.



Ukupno izgrađeno stanova posredstvom APN-a u periodu od 2001. do 2021. godine

- više od **8.300 stanova**
- u **257 stambenih / stambeno poslovnih građevina**
- u **80 JLS-a** (gradova i općina)

Ukupna vrijednost izgrađenih stanova: 4.310.000.000,00 kn

Ukupna vrijednost poticajnih sredstava: 1.121.000.000,00 kn

Provedba Programa POS-a od 2015. godine

- ❑ više od 2.000 useljenih stanova na lokacijama u Zagrebu, Splitu, Osijeku, Zadru, Šibeniku, Metkoviću, Fažani, Malom Lošinj, Gospiću, Umagu, Lovranu, Puntu, Krku, Đurđevcu...
- ❑ U tijeku gradnja POS stanova u Cestici, Belišću, Lovranu, Visu, Kraljevici, Biogradu na moru, Baški na Krku, Zadru, Šibeniku...
- ❑ velik broj stanova u različitim fazama pripreme (uključenje u Program POS-a, projektiranje, javna nabava i dr.)

Provedba Programa POS-a od 2015.

ZAGREB – Zaprude (519 stanova)



ZAGREB – Klara (332 stana)

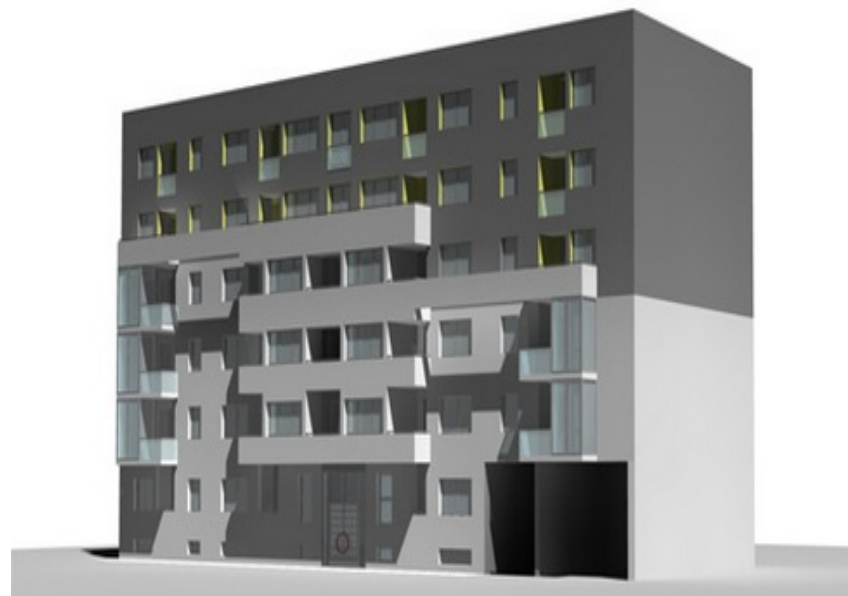


Provedba Programa POS-a od 2015.

SPLIT – Kila (571 stan)



OSIJEK (38 stanova)



Provedba Programa POS-a od 2015.

ZADAR- CRVENE KUĆE (65 stanova)



UMAG (50 stanova)



Provedba Programa POS-a od 2015.

LOVRAN (16 stanova)



MALI LOŠINJ (20 stanova)



GOSPIĆ (30 stanova)



Provedba Programa POS-a od 2015.

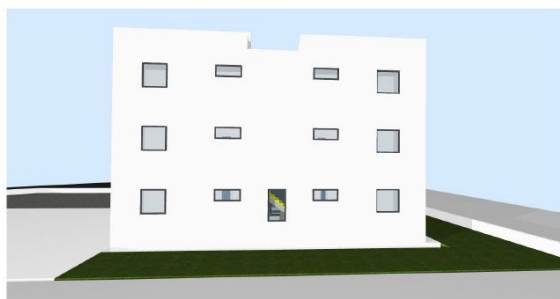
METKOVIĆ (55 stanova)



ŠIBENIK (148 stanova)



FAŽANA (12 stanova)



Provedba Programa POS-a od 2015.

PUNAT – otok Krk (22 stana)



KRK – otok Krk (30 stanova)



TKO IMA PRAVO KUPNJE STANA IZ PROGRAMA POS-A ?

- Državljeni Republike Hrvatske, a prednost imaju oni koji prvi put stječu nekretninu ili nemaju u vlasništvu odgovarajuću
- platežno ili kreditno sposobni kandidati s utvrđene konačne Liste reda prvenstva Jedinice lokalne samouprave

Pripadajuća površina stana prema Odluci JLS-a

Veličina stana koju kupac može kupiti

- Prosječna veličina stana koju kupac može kupiti usklađena je s Pravilnikom minimalnih tehničkih uvjeta za projektiranje i izgradnju stanova iz Programa POS-a, a prilagođena je potrebama liste reda prvenstva JLS-a, odnosno APN-a.

- Stvarna kvadratura ovisi o projektantskom rješenju.

Pripadajuća površina stana prema Odluci JLS-a

➤ Veličina stana koju kupac može kupiti ovisi o broju članova obiteljskog domaćinstva:

za 1 osobu do 44 m² NKP-a,

za 2 osobe do 49 m² NKP-a,

za 3 osobe do 67 m² NKP-a,

za 4 osobe do 76 m² NKP-a,

za 5 osoba do 80 m² NKP-a

za 6 i više osoba do 92 m² NKP-a

(NKP= neto korisna površina stana)

Za odabir stana ne ulaze površine parkinga, spremšta, vrta i sl.

Ako za kupnju stana neće biti zainteresiranih obitelji s više članova obiteljskog domaćinstva za kupnju većeg stana postoji mogućnost kupnje većeg stana i za obitelji s manjim brojem članova.

POS - Glavne prednosti

CIJENA

Maksimalno po Zakonu o POS-u do 1350 € /m²

Predvidiva prodajna cijena formirat će se po zaključenju svih ugovora prije započete gradnje objekta (JLS, projektiranje, građenje, nadzor)

KREDITNI UVJETI

Maksimalni rok otplate ukupnog kredita je 30 godina uz prosječnu kamatnu stopu od cca. 1,8 %

Otplata kredita u dva dijela: prvo banka, a onda APN uz poček od 1 %

Mogućnost korištenja 1 god. počeka otplate kredita

Nisu potrebni jamci

Suradnja s odabranim bankama

Banke partneri kreditiraju stanove iz Programa POS-a po povoljnijim uvjetima od tržišnih te utvrđuju kreditnu sposobnost svakog kandidata na listi za kupnju stana

Potvrda o kreditnoj sposobnosti utvrđuje se na temelju propisane dokumentacije koju je svaki kandidat s Liste reda prvenstva dužan dostaviti kreditnoj instituciji koja s APN-om ima zaključen ugovor o poslovnoj suradnji

Banke potpisnice ugovora o poslovnoj suradnji s APN-om za POS:

- HRVATSKA POŠTANSKA BANKA
- ERSTE BANKA
- OTP BANKA
- PRIVREDNA BANKA ZAGREB
- ZAGREBAČKA BANKA

Usporedba kreditiranja stambenog bankovnog kredita na tržištu u odnosu na kredit iz Programa POS-a

Primjer kupnje stana iz Programa POS-a (prosj. kvadratura i cijena):

Površina stana:	60 m ²
Prodajna cijena:	1.191,94 €/m ²
Ukupna cijena stana:	71.516,40 €
Vlastita sredstva kupca (učešće 15%):	10.727,46 €
Preostali iznos kredita (85 %):	60.788,94 €
Rok otplate kredita:	30 godina

Usporedba kreditiranja stambenog bankovnog kredita na tržištu u odnosu na kredit iz Programa POS-a

USPOREDBA	BANKOVNI KREDIT	POS KREDIT
KREDITNI UVJETI		
IZNOS KREDITA	60.788,94 €	60.788,94 €
KAMATA NA POČEK	/	1 %
KAMATA ZA RAZDOBLJE OTPLATE	3,50 % (promjenjiva)	2% (fiksna)
PROSJEČNI MJESEČNI ANUITET	273,00 €	221,50 €
UKUPNO OTPLAĆENO (GLAVNICA + KAMATE)	98.280,00 €	79.740,00 €
POSTOTAK POVEĆANJA GLAVNICE KREDITA	61 %	31 %

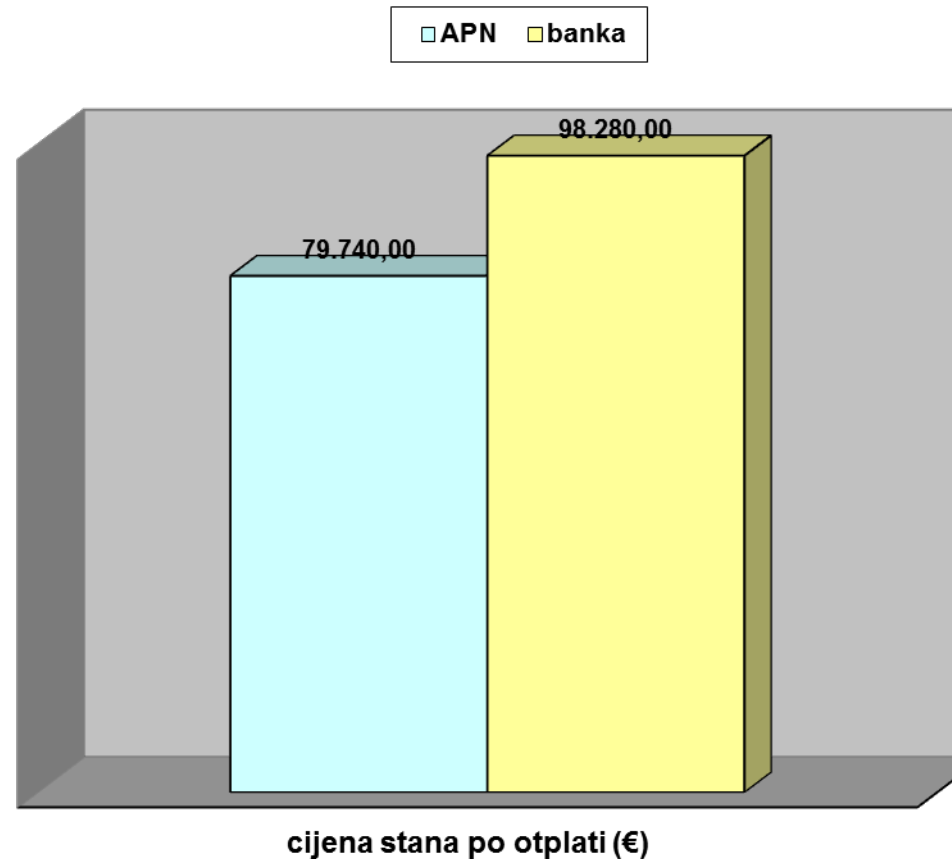
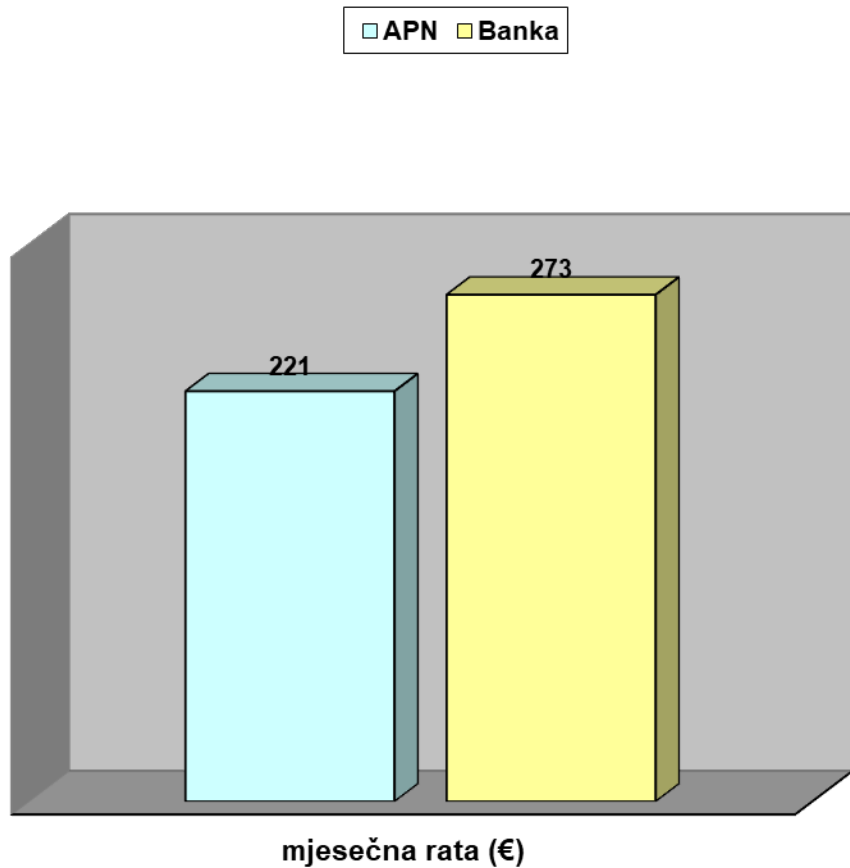
Prikaz uštede:

Razlika mjesečnog anuiteta bankovnog kredita na tržištu i kredita iz Programa POS-a: **51,50 € mjesečno na 30 godina ili oko 27 %**

Razlika u ukupno plaćenom iznosu po završetku otplate: **18.540,00 €**

(Ovaj izračun je informativan)

Usporedba kreditiranja stambenog bankovnog kredita na tržištu u odnosu na kredit iz Programa POS-a



KAKO FUNKCIONIRA MODEL OTPLATE PROGRAMA POS-a?

➤ Kupac plaća učešće od minimalno 15% vrijednosti stana

(banka može kupca kreditirati i za 15% učešća vrijednosti stana, dok je moguć i poček otplate kredita do 1 godine)

Kupci branitelji – dragovoljci, kupci s utvrđenim invaliditetom i kupci s 3 i više djece nisu dužni osigurati učešće u iznosu od minimalno 15% vrijednosti stana

➤ Preostalih 85% jednim ga dijelom (do 65 % vrijednosti stana) kreditira poslovna banka, a drugim (cca. 40% vrijednosti stana) APN

➤ Maksimalni rok otplate ukupnog kredita je 30+1 godina uz prosječnu kamatnu stopu od cca. 1,8 %.

Model otplate kredita u POS-u

Poslovna banka

- rok otplate do 20 godina
- kamata (fiksna ili promjenjiva)

APN (RH i JLS)

- kredit se počinje otplaćivati po zatvaranju kredita poslovne banke
- kamata (fiksna) **2%**, uz **1 %** godišnju kamatu za poček otplate kredita poslovne banke

Primjer kalkulacije stana

Koraci do Vašeg stana

- Presentacija stanova iz Programa POS-a s kreditnim institucijama
- Provjera kreditne sposobnosti (u roku 30 dana od održane prezentacije)
- Odabir stana (u roku 30 dana od održane prezentacije)
- Predugovor s APN-om (predvidiva cijena)
troškovi – ovjera potpisa, učešće – 15% - uplata u roku 30 dana od ovjere Predugovora)
- Ugovor o kreditu s poslovnom bankom – u roku 60 dana od ovjere Predugovora
(troškovi, solemnizacija...)
- Kupoprodajni ugovor s APN-om, (zabrana otuđenja i davanja u najam 10 godina po sklapanju Ugovora o kupoprodaji), po dobivanju Uporabne dozvole, troškovi –solemnizacija, polica osiguranja od požara
- Primopredaja ključeva i useljenje u stan!

HVALA NA POZORNOSTI !



Agencija za pravni promet i posredovanjem nekretninama

www.apn.hr

e-mail: stanogradnja@apn.hr