

APN / Izgradnja i prodaja stanova – POS / Put do stana

PUT DO STANA

OPĆENITO O PROGRAMU POS-A

Društveno poticana stanogradnja (Program POS) provodi se izgradnjom stanova, odnosno stambenih zgrada, organiziranom na način kojim se ostvaruje svrhovito korištenje javnih i drugih sredstava za pokriće troškova, osigurava povrat tih sredstava, omogućuje prodaja stanova uz obročnu otplatu pod pristupačnijim uvjetima od tržišnih u pogledu kamata i rokova otplate te omogućuje davanje u najam izgrađenih stanova uz mogućnost otkupa istih.

Program POS-a pokrenut je s ciljem da se građanima Republike Hrvatske omogući rješavanje stambenog pitanja po uvjetima znatno povoljnijim od tržišnih uz garantiranu kvalitetu i završavanje radova u roku. Program POS-a pridonosi i razvitku građevinarstva kao gospodarske grane te je multiplikator općeg razvoja.

Pogodnosti uvjeta Programa POS-a u odnosu na tržišne, mogu se podijeliti u dvije skupine:

- pogodnosti vezane uz kreditnu liniju
- pogodnosti vezane uz cijenu m².

KREDITNA LINIJA PROGRAMA

Kreditna linija programa POS-a omogućuje korištenje kredita bez jamaca, uz prosječnu kamatnu stopu manju od 3 %, minimalne popratne troškove, s rokom otplate do 30, odnosno 31 godine, u slučaju da se odlučite za korištenje 1 godine počeka.

KREDITNI UVJETI

- prosječna godišnja kamatna stopa 3 %
- rok otplate kredita 30 + 1 godina počeka
- bez jamaca

PROSJEČNA PRODAJNA CIJENA STANA

Prosječna prodajna cijena stana po m² korisne, odnosno prodajne površine na jednom stambenom objektu, prema odredbama **Zakona o društveno poticanoj stanogradnji** (NN 109/01, 82/04 76/07, 38/09, 86/12, 07/13 i 26/15), ne može biti viša od etalonske cijene građenja m² stana uvećane za 40%. Etalonska cijena građenja iznosi 804,04 €/m² korisne površine stana koja uključuje projektiranje, građenje, vodni doprinos i nadzor, s PDV-om (plativo u kunama po srednjem tečaju HNB-a na dan uplate). Troškovi u iznosu do 40% etalonske cijene građenja odnose se na zemljište, uređenje komunalne infrastrukture i priključke na infrastrukturu te iznose 321,62 €/m² korisne površine stana (s PDV-om).

Maksimalna cijena stana iz Programa POS-a = 1.125,66 €/m² korisne površine stana (plativo u kunama po srednjem tečaju HNB-a na dan uplate).

PRAVO KUPNJE

Pravo kupnje imaju svi građani – državljani Republike Hrvatske, a prvenstvo na kupnju stana imaju građani koji prvi put stječu stan u vlasništvo, odnosno nemaju odgovarajuće riješeno stambeno pitanje. Kandidati moraju biti kreditno sposobni. Kreditna sposobnost utvrđuje se na temelju propisane dokumentacije koju je svaki kandidat s liste reda prvenstva dužan dostaviti poslovnj banci.

KREDITNE INSTITUCIJE

Poslovni partneri APN-a u kreditiranju kupnje stana iz Programa POS-a:

- Erste & Steiermärkische Bank d.d.
- Hrvatska poštanska banka d.d.
- OTP banka d.d.
- Privredna Banka Zagreb d.d.
- Societe generale – Splitska banka d.d.

PUT DO STANA KROZ PROGRAM POS-A



JLS provodi anketu o stambenim potrebama ili objavljuje Javni poziv za kupnju stana iz Programa POS-a

Člankom 17. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji (NN 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/21, 7/13 i 26/15, u daljnjem tekstu: Zakon) određeno je da jedinica lokalne samouprave (u daljnjem tekstu: JLS) određuje zemljište na kojem se planira izgradnja građevine te dostavlja dokumentaciju za identifikaciju zemljišta u APN.

Nadalje, JLS je u obvezi donijeti Odluke za pokretanje Programa POS-a:

- Odluka o uključanju JLS u Program POS-a s točno određenom lokacijom;
- Odluka o formiranju Povjerenstva za provedbu natječaja za Listu reda prvenstva za kupnju stana iz Programa POS-a te
- Odluku o kriterijima i mjerilima za kupnju stana iz Programa POS-a.

Na temelju Odluke o mjerilima i kriterijima, JLS objavljuje i provodi Javni natječaj za formiranje Liste reda prvenstva za kupnju stana iz Programa POS-a.

Lista će biti pokazatelj stvarnog interesa za pokretanje Programa POS-a, uz napomenu da i JLS može kupiti stanove za svoje potrebe, sukladno Zakonu.

PROGRAM POS-A I KOMERCIJALNI STAMBENI KREDIT – KOMPARACIJA (INFORMATIVNOG KARAKTERA)

Komercijalni stambeni kredit:

- kalkulatívna kamatna stopa: 5,50% godišnje
- rok otplate: 30 godina

Program POS-a:

- visina javnih sredstava RH po m² stana: 361,82 EUR
- kta stope za vrijeme plaćanja banci: 1,00% godišnje
- kta stope u otplati: 3,00% godišnje
- kalkulatívna kta stopa za bankovni dio kredita: 4,50% godišnje
- kta stopa prosječna (Posl. banka i APN): 2,68% godišnje
- rok otplate: 30 godina

Napomena: Najduži rok otplate komercijalnog stambenog kredita je 30 godina pa je za kalkulaciju anuiteta stambenog kredita banke primjenjen taj rok otplate.

Cijena stana: 1.125,66 €/m²

Veličina stana: 65 m²

Komparacija	Ukupna vrijednost stana	Sredstva kupca (15%)	Najduži rok otplate (godine)	Glavnica	Kamate	Visina mjesečnog anuiteta	Ukupno plaćeno po otplati
Program POS-a	73.168 €	10.975 €	30	62.193 €	28.382 €	252 €	101.550 €
Komercijalni kredit	73.168 €	10.975 €	30	62.193 €	64.932 €	353 €	138.100 €

Manje u Programu POS-a – ušteda/razlika:

- mjesečno: 102 €
- ukupno: 36.550 €
- anuitet manji: 29%