



HRVATSKI SABOR

Klub zastupnika HDZ-a

Klasa: 022-02/26-01/14

Urbroj: 6532-1-26-01

Zagreb, 09. travnja 2026.

PREDSJEDNIKU HRVATSKOG SABORA
g. Gordanu Jandrokoviću

Predmet: Amandmani na KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O PRIUŠTIVOM STANOVANJU, drugo čitanje, P.Z. br. 267

Na temelju članka 196. Poslovnika Hrvatskog sabora („Narodne novine”, br. 81/2013., 113/2016., 69/2017., 29/2018., 53/2020., 119/2020., 123/2020. i 86/2023.), na KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O PRIUŠTIVOM STANOVANJU, drugo čitanje, P.Z. br. 267, podnosimo sljedeće amandmane:

AMANDMAN I.

U članku 4. stavku 5. na kraju rečenice briše se točka, stavlja se zarez, te se dodaju riječi:

„nakon što na temelju podataka sadržanih u bazama podataka kojima raspoložu nadležna tijela te podataka dostavljenih od jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave provede analizu stambenog jaza, analizu praznih stambenih jedinica te analizu prostornih mogućnosti jedinica lokalne samouprave koje nisu obuhvaćene lokalnim ili regionalnim planom priuštivog stanovanja.“.

U članku 4. dodaje se novi stavak 7. koji glasi:

„(7) Nacionalni program priuštivog stanovanja APN objavljuje na svojim mrežnim stranicama te dostavlja na znanje svim jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave u Republici Hrvatskoj.“.

Dosadašnji stavak 7. postaje stavak 8.

Obrazloženje

Kako bi se otklonila bilo kakva sumnja u proizvoljnost procjene APN-a o potrebi provedbe mjera iz ovoga Zakona, ovim se amandmanom u stavku 5. propisuju analize koje je obavezan izraditi APN prije nego utvrdi da bi u pojedinoj jedinici lokalne samouprave bilo potrebno graditi stambene jedinice. APN će se pritom služiti statističkim bazama podataka kojima raspolažu nadležna tijela, ali i podacima pribavljenim od jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, uključujući podatke o prethodnim iskazima interesa stanovnika za stanove izgrađene za priuštivo stanovanje.

Za ostvarenje ciljeva predviđenih ovim Zakonom ključno je da sve jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave budu upoznate s nacionalnim programom priuštivog stanovanja. Stoga se dodaje novi stavak 7. kojim je jasno propisana obveza APN-a da nacionalni program priuštivog stanovanja objavi na svojim mrežnim stanicama, ali i da ga dostavi na znanje svim jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave u Republici Hrvatskoj. Dosadašnji stavak 7. postaje stavak 8.

AMANDMAN II.

U članku 8. stavak 1. mijenja se i glasi:

„(1) Lokalnim programom priuštivog stanovanja planira se gradnja zgrada namijenjenih priuštivom stanovanju na području jedinice lokalne samouprave, dok se regionalnim programima priuštivog stanovanja uzimaju u obzir potrebe jedinice područne (regionalne) samouprave te se planira gradnja zgrada namijenjenih priuštivom stanovanju na području jedinica lokalne samouprave koje su dale suglasnost za takvo planiranje. Planiranje regionalnih programa priuštivog stanovanja provodi se u suradnji s upravnim tijelima nadležnima za poslove prostornog uređenja jedinica lokalne samouprave koje su dale suglasnost.“

U članku 8. stavak 4. mijenja se i glasi:

„(4) Predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave može donijeti odluku da se lokalni program priuštivog stanovanja u cijelosti zamijeni regionalnim programom priuštivog stanovanja.“

U članku 8. stavak 6. mijenja se i glasi:

„(6) Lokalni i regionalni programi priuštivog stanovanja obvezno sadržavaju podatke iz analiza navedenih u stavku 8. ovoga članka, te podatke o broju stanovnika na području jedinice lokalne samouprave, podatke o migracijama stanovnika u zadnjih pet godina, iskaz dugoročnih i kratkoročnih potreba za gradnjom stambenih jedinica za priuštivo stanovanje, popis prikladnih mjera za smanjenje broja praznih stambenih jedinica osobito vodeći računa o mjerama za revitalizaciju gradskih jezgri, popis lokacija s prostorno-planskim i vlasničkim podacima o svakoj lokaciji na kojoj bi se gradile stambene jedinice za priuštivo stanovanje te iskaz potreba za provedbu mjera iz ovoga Zakona.“

U članku 8. stavak 12. mijenja se i glasi:

„(12) Predsjednika povjerenstva iz stavka 11. ovog članka imenuje ministar između predstavnika Ministarstva.“.

U članku 8. u stavku 13. briše se riječ: „predloženih“.

Obrazloženje

U posljednjoj redakciji teksta, u stavku 1. omaškom je ispuštena posljednja rečenica, što se ovim amandmanom ispravlja.

Stavak 4. ovim se amandmanom mijenja utoliko što se predlaže da predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave donosi odluku, a ne suglasnost.

U stavku 6. na dvama mjestima omaškom se govori o prijedlozima („prijedloge mjera“, „prijedloge lokacija“). Ovim se amandmanom te omaške ispravljaju tako da se navodi: „popis prikladnih mjera“ i „popis lokacija“. Naime, lokalnim i regionalnim programima priuštivog stanovanja mjere i lokacije se ne predlažu nego se određuju (ocjena prihvatljivosti programa koju daje stručno povjerenstvo ne mijenja tu činjenicu), što nikako ne znači da se svaka mjera na popisu treba primijeniti niti da se svaka lokacija na popisu treba staviti u funkciju gradnje građevina priuštivog stanovanja.

U stavku 12. dodaje se da predsjednika povjerenstva iz stavka 11. imenuje ministar.

U stavku 13. ispravlja se omaška pri redakciji teksta. Predstavnička tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave donose lokalne odnosno regionalne programe priuštivog stanovanja, a ne njihove prijedloge. Ocjena prihvatljivosti programa koju daje stručno povjerenstvo ne mijenja tu činjenicu.

AMANDMAN III.

U članku 20. stavku 1. točki 2. na kraju rečenice stavlja se zarez te se dodaju riječi: „što uključuje i dogovor o snošenju troškova“.

U članku 20. dodaje se novi stavak 5. koji glasi:

„(5) Jedinica lokalne samouprave može kupiti stanove izgrađene sukladno odredbama ovoga Zakona na svom području.“.

U članku 20. dodaje se stavak 6. koji glasi:

„(6) Jedinica lokalne samouprave obvezna je stanove koje je stekla na temelju članka 5. ovoga stavka trajno davati u najam sukladno kriterijima i cijenama koje sama odredi, pod uvjetom da cijena najma ne smije biti veća od cijene priuštivog najma koja se utvrđuje prema formuli iz članka 51. stavka 2. ovoga Zakona.“.

U članku 20. dodaje se stavak 7. koji glasi:

„(7) O kupoprodaji nekretnina iz stavka 5. ovoga članka sklapa se ugovor između APN-a odnosno javne ustanove za priuštivo stanovanje, s jedne strane, i jedinice lokalne samouprave, s druge strane, pri čemu se cijena novoizgrađenih stanova formira prema stvarnim troškovima gradnje koje je snosio APN, odnosno javna ustanova za priuštivo stanovanje.“.

Dosadašnji stavak 5. postaje stavak 8.

Obrazloženje

U posljednjoj redakciji teksta, u stavku 1. točki 2. omaškom je ispušten posljednji dio rečenice, što se ovim amandmanom ispravlja.

Stavcima 5. do 7. uređena je mogućnost da jedinica lokalne samouprave kupuje novoizgrađene stanove kako bi mogla ispunjavati svoje obveze predviđene zakonima kojima se uređuje sustav socijalne skrbi, ali i djelotvorno provoditi stambeno zbrinjavanje na svom području, u skladu sa svojim potrebama i ciljevima (npr. stanovi za službenike i namještenike, tražitelje azila, žene žrtve obiteljskog nasilja).

Istovremeno, cijena po kojoj jedinica lokalne samouprave stječe u vlasništvo novoizgrađene stanove ne bi bila njihova tržišna cijena, već cijena formirana prema stvarnim troškovima gradnje, čime se osigurava da APN ili javne ustanove za priuštivo stanovanje ne profitiraju na prodaji stanova jedinicama lokalne samouprave.

S obzirom da su dodana tri nova stavka, dosadašnji članak 5. postaje članak 8.

AMANDMAN IV.

U članku 28. stavku 2. riječi „obvezne su u prostornim planovima planirati“ zamjenjuju se riječima: „u prostornim planovima planiraju“.

U članku 28. stavak 3. mijenja se i glasi:

„(3) Urbanistički projekt za potrebe priuštivog stanovanja smije se realizirati isključivo na lokaciji koja je, kao lokacija za gradnju stambene jedinice za priuštivo stanovanje, predviđena u lokalnom programu priuštivog stanovanja.“.

U članku 28. stavak 4. mijenja se i glasi:

„(4) Iznimno od stavka 3. ovoga članka, ako jedinica lokalne samouprave nije izradila lokalni program priuštivog stanovanja, a iz nacionalnog ili regionalnog programa priuštivog stanovanja proizlazi da je za područje te jedinice lokalne samouprave potrebno izraditi urbanistički projekt radi izgradnje stambene jedinice za priuštivo stanovanje na lokacijama koje se nalaze na zemljištu koje prostornim planovima nije određeno kao zemljište stambene namjene ili na

zemljištu koje je u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, APN odnosno javna ustanova za priuštivo stanovanje koju je osnovala jedinica regionalne (područne) samouprave (u daljnjem tekstu: županijska javna ustanova) obvezni su nacionalni odnosno regionalni program priuštivog stanovanja, u dijelu koji se odnosi na navedene lokacije, dostaviti predstavničkom tijelu jedinice lokalne samouprave na suglasnost.“.

U članku 28. dodaje se novi stavak 5. koji glasi:

„(5) Davanjem suglasnosti iz stavka 4. ovoga članka predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave prihvaća da APN odnosno županijska javna ustanova izradi urbanistički projekt za izgradnju stambenih jedinica za priuštivo stanovanje na lokacijama koje se nalaze na zemljištu koje prostornim planovima nije određeno kao zemljište stambene namjene ili na zemljištu koje je u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, a koje su predložene nacionalnim odnosno regionalnim programom priuštivog stanovanja“.

Dosadašnji stavak 5. postaje stavak 6., u kojem se riječi: „ili javnoj ustanovi za priuštivo stanovanje najkasnije u roku od osam dana“ zamjenjuju riječima: „odnosno županijskoj javnoj ustanovi najkasnije u roku od petnaest dana“.

Dosadašnji stavak 6. postaje članak 7. te se mijenja i glasi:

„(7) Ako predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave ne postupi na način i u roku iz stavka 6. ovoga članka, smatra se da je dalo suglasnost na izradu urbanističkog projekta za izgradnju stambenih jedinica za priuštivo stanovanje na lokacijama određenim u stavcima 4. i 5. ovoga članka.“.

Obrazloženje

Amandmanom se u stavku 2. djelomice ispravlja formulacija predloženog teksta jer naglasak treba biti na tome da se površine za gradnju zgrada namijenjenih priuštivom stanovanju, radi provedbe programa priuštivog stanovanja, planiraju u skladu s propisima iz područja prostornoga uređenja. Budući da iz članka 50. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, br. 155/25.) ne proizlazi opća zakonska obveza planiranja površina namijenjenih priuštivom stanovanju, taj dio odredbe trebalo bi brisati.

U stavku 3. briše se posljednji dio rečenice („ili regionalnim programom priuštivog stanovanja na kojeg je predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave dalo suglasnost“), jer je riječ o očitoj pogreški u pisanju i redakciji teksta. Taj dio rečenice izrijekom proturječi stavcima 4. do 7.

Stavci 4., 5. i 6. ovim su amandmanom izmijenjeni stavcima od 4. do 7. Naime, tijekom pripreme konačnog prijedloga zakonskog teksta postojala su dva prijedloga o načinu uređivanja postupanja APN-a odnosno javne ustanove za priuštivo stanovanje koju je osnovala jedinica

regionalne (područne) samouprave (u daljnjem tekstu: županijska javna ustanova) u slučaju kad lokalni program priuštivog stanovanja nije izrađen. U sadašnjem tekstu naglasak je stavljen na ovlasti APN-a odnosno županijske javne ustanove da u takvoj situaciji donose urbanistički projekt za potrebe priuštivog stanovanja, koji dostavljaju na suglasnost predstavničkom tijelu jedinice lokalne samouprave. Međutim, nakon ponovnog preispitivanja tog rješenja zaključeno je da taj model ima više nedostataka negoli prednosti jer se suglasnost traži tek nakon što se cijeli urbanistički projekt izradi, unatoč tome što je neizvjesno hoće li na njega predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave uopće dati suglasnost. Zbog toga je u ovom amandmanu predviđen drugi model, koji suglasnost jedinice lokalne samouprave vremenski pomiče znatno ranije, u razdoblje donošenja programa priuštivog stanovanja, dakle prije no što se uopće krene s izradom urbanističkog projekta. To je ekonomičnije i svrsishodnije rješenje.

Sukladno tome, u stavku 4. propisuje se obveza APN-a ili javne ustanove za priuštivo stanovanje da nacionalni odnosno regionalni program priuštivog stanovanja dostavi predstavničkom tijelu jedinice lokalne samouprave na suglasnost ako iz regionalnog ili nacionalnog programa priuštivog stanovanja proizlazi kako je u toj jedinici lokalne samouprave potrebno graditi stambene jedinice za priuštivo stanovanje na lokacijama koje se nalaze:

- na zemljištu koje prostornim planovima nije određeno kao zemljište stambene namjene, ili
- na zemljištu koje je u vlasništvu jedinice lokalne samouprave.

Ako predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave odbije dati suglasnost na taj dio nacionalnog odnosno regionalnog programa priuštivog stanovanja, program se u tom dijelu neće provoditi, što znači da se urbanistički projekt za izgradnju stambenih jedinica za priuštivo stanovanje na naznačenim lokacijama neće izrađivati. Time se otklanja svaka eventualna dvojba o prekomjernom ograničavanju Ustavom danih ovlasti jedinicama lokalne samouprave. Istodobno, uvijek postoji mogućnost da predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave promijeni svoju odluku o uskraćivanju suglasnosti, bilo tijekom aktualnog saziva ili u novom sazivu. S tog je aspekta važno da je program priuštivog stanovanja za tu jedinicu lokalne samouprave izrađen i spreman za realizaciju, odnosno izradu urbanističkog projekta, odmah nakon što predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave za to da „zeleno svjetlo“.

Konačno, u slučaju da predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave ne donese odluku o davanju odnosno uskratiti suglasnosti u propisanom roku, vrijedi pozitivna zakonska presumpcija da je dalo suglasnost. Rok od osam dana iz sadašnjeg stavka 5., koji postaje stavak 6., ovim je amandmanom izmijenjen u rok od 15 dana.

AMANDMAN V.

U članku 99. dodaje se stavak 2. koji glasi:

„(2) U svrhu uključivanja u nacionalni program priuštivog stanovanja za 2027. godinu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave mogu do 15. lipnja 2026. godine dostaviti APN-u iskaz potreba za priuštivim stanovanjem na svom području za sljedeću godinu što uključuje analizu stambenog jaza, dostupno zemljište za gradnju, namjenu tog zemljišta i komunalnu opremljenost.“

Obrazloženje

Amandmanom se u stavku 2. uređuje obveza jedinica lokalne i područne (samouprave) iz članka 8. stavka 9. za tekuću 2026. godinu. Člankom 8. stavkom 9. propisano je, između ostaloga, da su jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave dužne do 15. travnja tekuće godine izvijestiti APN o stambenim potrebama na svojem području. Budući da je za 2026. godinu taj rok neprimjenjiv jer će isteći prije no što Zakon stupi na snagu, ovim se amandmanom omogućuje zainteresiranim jedinicama lokalne i područne (samouprave) da čim prije započnu izgradnju stambenih jedinica sukladno odredbama ovoga Zakona.

CG **Predsjednik Kluba zastupnika HDZ-a**

Ante Sanader



