



HRVATSKI SABOR

KLASA: 022-02/26-01/14

URBROJ: 65-26-2

Zagreb, 17. veljače 2026.

**ZASTUPNICAMA I ZASTUPNICIMA
HRVATSKOGA SABORA**

**PREDSJEDNICAMA I PREDSJEDNICIMA
RADNIH TIJELA**

Na temelju članka 178. Poslovnika Hrvatskoga sabora u prilogu upućujem *Prijedlog zakona o priuštivom stanovanju*, koji je predsjedniku Hrvatskoga sabora podnijela Vlada Republike Hrvatske, aktom od 17. veljače 2026. godine.

Za svoje predstavnike, koji će u njezino ime sudjelovati u radu Hrvatskoga sabora i njegovih radnih tijela, Vlada je odredila potpredsjednika Vlade Republike Hrvatske i ministra prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine Branka Bačića i državne tajnike Dunju Magaš, mr. sc. Željka Uhlira, Sanju Bošnjak, Darija Tišova i Tončija Glavinića.


PREDSJEDNIK
Gordan Jandroković



VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

KLASA: 022-03/25-01/100

URBROJ: 50301-27/15-26-3

Zagreb, 17. veljače 2026.

PREDSJEDNIKU HRVATSKOGA SABORA

PREDMET: Prijedlog zakona o priuštivom stanovanju

Na temelju članka 85. Ustava Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 85/10. - pročišćeni tekst i 5/14. - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske) i članka 172. Poslovnika Hrvatskoga sabora („Narodne novine“, br. 81/13., 113/16., 69/17., 29/18., 53/20., 119/20. - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 123/20. i 86/23. - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske), Vlada Republike Hrvatske podnosi Prijedlog zakona o priuštivom stanovanju.

Za svoje predstavnike, koji će u njezino ime sudjelovati u radu Hrvatskoga sabora i njegovih radnih tijela, Vlada je odredila potpredsjednika Vlade Republike Hrvatske i ministra prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine Branka Bačića i državne tajnike Dunju Magaš, mr. sc. Željka Uhlira, Sanju Bošnjak, Darija Tišova i Tončija Glavinića.


mr. sc. Andrej Plenković

PRIJEDLOG ZAKONA O PRIUŠTIVOM STANOVANJU

PRIJEDLOG ZAKONA O PRIUŠTIVOM STANOVANJU

I. USTAVNA OSNOVA ZA DONOŠENJE ZAKONA

Ustavna osnova za donošenje ovoga Zakona sadržana je u članku 2. stavku 4. podstavku 1. Ustava Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 85/10. - pročišćeni tekst i 5/14. - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske).

II. OCJENA STANJA I OSNOVNA PITANJA KOJA SE TREBAJU UREDITI ZAKONOM, TE POSLJEDICE KOJE ĆE DONOŠENJEM ZAKONA PROISTEĆI

Ocjena stanja

Na 77. sjednici Vlade Republike Hrvatske održanoj 26. ožujka 2025. godine donesen je Nacionalni plan stambene politike Republike Hrvatske do 2030. (u daljnjem tekstu: NPSP), prvi i krovni strateški dokument o stanovanju u Hrvatskoj, kao i Akcijski plan za provedbu Nacionalnog plana za razdoblje 2025. – 2027. godine („Narodne novine“, broj 56/25.). NPSP predviđa niz provedbenih mjera koje uključuju izmjene propisa kao i donošenje novih propisa kako bi se uspostavio sustav dugoročnog i održivog priuštivog stanovanja u Republici Hrvatskoj.

Zakon o društveno poticanoj stanogradnji („Narodne novine“, br. 109/01., 82/04., 76/07., 38/09., 86/12., 7/13., 26/15., 57/18., 66/19., 58/21. i 72/25.) donesen je 2001. godine i do danas je mijenjan i dopunjavan više puta. Do sada je provedbom toga Zakona u programu društveno poticane stanogradnje (u daljnjem tekstu: POS) izgrađeno ukupno 9.126 stanova u 296 objekata u 83 jedinice lokalne samouprave. Ukupna investicijska vrijednost za 9.126 stanova iznosi 648.542.947,03 eura, a za što je Republika Hrvatska (u daljnjem tekstu: RH) putem poticajnih sredstava uložila 167.645.455,77 eura. Gradnja zgrada za POS planirana je uglavnom u suradnji s jedinicama lokalne samouprave (u daljnjem tekstu: JLS). Izgrađeni stanovi bili su namijenjeni za kupnju građanima koji nisu imali riješeno stambeno pitanje po cijenama koje su ispod tržišnih i uz jedinstvenu kreditnu liniju koja omogućava dodatne uštede prema komercijalnim stambenim kreditima kroz otplatni period u trajanju do najviše 30 godina.

Za provedbu POS-a zadužena je Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama (u daljnjem tekstu: APN) uz mogućnost da JLS osnuju svoje javne ustanove za provedbu, što su iskoristili gradovi: Rijeka, Varaždin, Koprivnica i Dubrovnik. Od 2014. godine u POS je uvedena mogućnost najma stanova po znatno nižim najamninama od tržišnih, a koji se koristio uglavnom za neprodane stanove. Zgrade u POS-u projektirane su sukladno Pravilniku minimalnih tehničkih uvjeta za projektiranje i gradnju stanova iz programa društveno poticane stanogradnje („Narodne novine“ br. 106/04., 25/06. i 121/11.), a odabir sudionika u gradnji provodi se putem javne nabave.

Sustav POS-a postavljen je na način da se stanovi primarno grade za kupnju stanova po cijenama nižim od tržišnih u suradnji s JLS koja treba doprinijeti smanjenju početnih troškova u gradnji. Nadalje, APN i javne ustanove sukladno POS-u formiraju prodajnu cijenu stanova na način

da se svi troškovi građenja prebacuju na kupca stana, dok je maksimalna prihvatljiva cijena građenja propisana Podatkom o etalonskoj cijeni građenja („Narodne novine“, broj 106/25.). Prema biltenu kojeg za Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine izrađuje Institut IGH d.d. prosječna cijena građenja od 2020. do 2025. godine porasla je za 50 %. Stalni rast troškova građenja uvjetovao je i promjene etalonske cijene građenja za POS, tako da je etalonska cijena građenja u 2022. godini iznosila 993,00 eura/m² korisne površine stana, 2024. godine iznosila je 1.195,00 eura/m², a 2025. godine promijenjena je na 1.315,00 eura/m² i maksimalna prodajna cijena stana trenutno iznosi 2.104,00 eura/m². S tim povećanjem cijene APN je u zadnjem kvartalu 2025. godine ugovorio i započeo izgradnju ukupno 258 stanova u 3 građevine, dok će se tijekom siječnja/veljače 2026. godine započeti s izgradnjom još 88 stanova u 4 građevine (ukupno 346 stanova), uz dodatno sufinanciranje troškova od pojedinih JLS. Stalno povećanje troškova građenja i ograničenje prihvatljivih cijena građenja stanova u POS-u dovelo je do zastoja u gradnji cjenovno povoljnih stanova, tako da APN trenutno ima u različitim fazama realizacije ukupno 25 zgrada sa 822 stana. S druge strane, povećanja etalonske cijene građenja u POS-u dovode do približavanja prodajnih cijena stanova onima s tržišnim cijenama, što poništava osnovni smisao cijelog programa. Osim gradnje višestambenih zgrada, POS-ovi modeli poticaja za gradnju obiteljskih kuća nisu se uspjeli afirmirati kroz sve godine provedbe programa, tako da je do sada realizirano svega 62 projekta.

Cijene nekretnina kontinuirano rastu od 2016. godine, i to kako u RH tako i u većini država Europske unije. Iz tog razloga je početkom novog mandata u Europskom parlamentu i Europskoj komisiji odlučeno da će Europska unija od 2024. godine promijeniti svoj stav o problematiki stanovanja, te će se zauzeti za pomoć državama članicama kako bi se građanima Europske unije omogućilo priuštivo, održivo i pristojno stanovanje. Prema trenutno dostupnim podacima Državnog zavoda za statistiku (u daljnjem tekstu: DZS) o cijenama prodanih novih stanova u RH u prvom polugodištu 2025. godine prosječna cijena novih stanova koje su prodavala trgovačka društva i druge pravne osobe (bez POS-a), iznosila je 2.766,00 eura/m². Ta cijena viša je za 11,8 % u odnosu na prvo polugodište 2024. godine. Ujedno je u analizama tržišta nekretnina uočeno značajno usporavanje prometa stambenih nekretnina.

Zadnji dostupni podaci DZS-a pokazuju da je u 2024. dovršen maksimalan broj izgrađenih stanova na tržištu (16.654), prema 2014. godini kada je bio na povijesno niskom broju (7.805), nakon nekretninskog sloma 2008. godine. U odnosu na 2023. godinu (16.552) povećanje broja dovršenih stanova u 2024. godini iznosi svega 5,5 %, s time da je za realizaciju investicije u stanogradnji potrebno vrijeme od tri do pet godina. Za usporedbu, 2008. godine izgrađeno je u RH 25.368 stanova. S obzirom na to da i znatan dio novo izgrađenih stanova završava u nestambenoj namjeni, ponuda stanova ne uspijeva zadovoljiti potražnju. Stalni nedostatak ponude stanova prema potražnji, uz povećane troškove gradnje, rezultira konstantnim rastom cijena stanova na tržištu i sve manjom priuštivosti stanova za osnovnu namjenu tj. za rješavanje stambenog pitanja građana.

Prema sveobuhvatnim analizama stambenog fonda RH koje je proveo Ekonomski institut iz Zagreba za potrebe izrade NPSP-a pokazalo se da u RH postoji nedostatak od 236.731 stambene jedinice. Navedeni podatak je tijekom 2024. godine potvrđen i iz dva neovisna izvora i to PricewaterhouseCoopers (nedostatak od 286.005 stambenih jedinica) i Međunarodnog monetarnog fonda (nedostatak od 232.750 stambenih jedinica). Iz navedenih analiza proizlazi i da se 40 % stambenog fonda (958.000) koristi u nestambene svrhe. Od tog broja, prema popisu stanovništva

iz 2021. godine, DZS je objavio da u RH postoji 595.280 stambenih nekretnina koje se ne koriste (25 % stambenog fonda) što je potvrđeno i od strane Hrvatske elektroprivrede d.d. s podacima o potrošnji električne energije u stambenim jedinicama po gradovima. Prema svakom popisu stanovništva taj broj je rastao za oko 200.000. Pretežiti dio tih stambenih jedinica se nalazi u privatnom vlasništvu. Tako veliki broj višegodišnje praznih stambenih jedinica objašnjava se s tri skupine vlasnika stanova: a) vlasnici koji čuvaju stanove kao štednju ili za svoje nasljednike, bez interesa za aktiviranjem takvih stanova; b) vlasnici koji ne žele aktivirati svoje stanove zbog osjećaja pravne nesigurnosti prema najmoprimcima; c) vlasnici koji bi za aktiviranje svojih stanova trebali uložiti određena sredstva kako bi ih doveli u uporabivo stanje, a nisu u mogućnosti osigurati ta sredstva. Pri čemu se skupina b) i c) vrlo često nadopunjuje. Sve tri skupine vlasnika praznih stanova posjeduju snažne motivatore koji usprkos visokim cijenama najma ne aktiviraju svoje nekretnine kroz višegodišnje razdoblje.

Jedna od mjera NPSP-a je i aktiviranje postojećih praznih stambenih jedinica i uključivanje u Program priuštivog najma stambenih nekretnina. Uzimajući u obzir iznimno velik broj praznih stambenih jedinica u RH, njihovo aktiviranje nameće se kao najbrži i racionalni model za povećanje ponude stambenih nekretnina za priuštivi najam. U zadnjim izmjenama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji iz 2025. godine, uvedena su dva nova programa za pomoć građanima: Program poticaja za kupnju prve stambene nekretnine i Program priuštivog najma. Do polovice siječnja 2026. je u Program poticaja za kupnju prve stambene nekretnine zaprimljeno 3.780 zahtjeva, a pilot Program priuštivog najma je pokrenut polovicom prosinca 2025. godine.

Također, NPSP je prepoznao da u RH nedostaje jedan segment gradnje priuštivih stanova koji ima dugačku tradiciju u starijim članicama Europske unije, a to je mogućnost samoorganiziranja građana kroz neprofitne stambene zadruge i poticaji za takav oblik rješavanja stambenog pitanja.

Zakon o društveno poticanoj stanogradnji više ne omogućava intenzivniju gradnju stanova po cijenama koje bi bile niže od tržišnih za kupnju i najam, te je potrebno omogućiti novi model financiranja i novu metodologiju određivanja regionalno priuštivih cjenovnih pragova. S obzirom na brojne dosadašnje izmjene toga Zakona i potrebu suštinske promjene u konceptu financiranja gradnje te potrebu za omogućavanjem novih modela rješavanja priuštivog stanovanja, prepoznata je potreba za izradom novog, sveobuhvatnog Zakona o priuštivom stanovanju.

Osnovna pitanja koja se trebaju urediti Zakonom

Zakonom se trebaju urediti sljedeća pitanja:

- predmet, cilj i područje primjene
- značenje pojmova koji se upotrebljavaju u Zakonu te propisima i aktima koji se donose na temelju toga Zakona
- način i uvjeti osiguravanja priuštivog stanovanja za ciljnu skupinu građana
- nositelji provedbe Zakona i njihove obveze
- mjere za provedbu Zakona
- gradnja zgrada za prodaju i najam
- osiguranje sredstava za gradnju zgrada

- kupoprodaja stanova i poslovnih prostora, najam stanova te upravljanje sredstvima ostvarenima prodajom, najmom, zakupom i preostalim sredstvima
- izrada Programa priuštivog stanovanja i aktivacija praznih stambenih nekretnina
- potpore za kupovinu, gradnju i rekonstrukciju stambenih nekretnina: potpore za stjecanje prve stambene nekretnine i potpore za gradnju ili rekonstrukciju obiteljske kuće te prihvatljivi korisnici i uvjeti za navedene potpore
- potpore za rekonstrukciju zgrada
- neprofitne stambene zadruge: njihova organizacija i poslovanje, raspolaganje stanovima i potpore
- nadzor nad provedbom ovoga Zakona te propisa i programa donesenih na temelju ovoga Zakona te zakonitost rada APN-a, JLS, javnih ustanova i neprofitnih stambenih zadruga
- prijelazne i završne odredbe: započeti postupci, rokovi
- zakoni i drugi propisi: prestanak važenja Zakona o društveno poticanoj stanogradnji, stupanje na snagu Zakona

S obzirom na to da je riješeno stambeno pitanje jedno od temeljnih ljudskih potreba, a nemogućnost realizacije te potrebe direktno utječe na demografska pitanja i pitanja zaustavljanja mladih osoba od iseljavanja, potrebno je žurno donošenje mjera. Ovim Zakonom treba se omogućiti ublažavanje negativnog utjecaja povećanja cijena stanova na tržištu, povećanjem ponude priuštivih stanova za najam i kupovinu kao i omogućiti priuštivu gradnju obiteljskih kuća u gradskim, prigradskim i ruralnim naseljima, za one građane koji na tržištu ne mogu riješiti svoje stambeno pitanje.

Posljedice koje će donošenjem Zakona proisteći

S obzirom na prethodno navedena i druga pitanja koja će se urediti novim Zakonom očekuje se da će se donošenjem ovoga Zakona otkloniti naprijed navedeni nedostaci te da će se omogućiti povećanje broja priuštivih stanova i modela uz pomoć kojih bi građani mogli riješiti svoje stambeno pitanje povoljnije nego na tržištu. Dodatno, uz postojeća dva sektora stanogradnje, javni i tržišni, uvodi se treći sektor s neprofitnim stambenim zadrugama.

U tom smislu će proisteći sljedeće najznačajnije izravne posljedice:

- usklađuju se troškovi gradnje za stanove koje gradi APN, odnosno javne ustanove s realnim stanjem u graditeljstvu i na taj način se omogućava realizacija pripremljenih i budućih projekata priuštive stanogradnje te se omogućava teritorijalna cjenovna prilagodba prema indeksu razvijenosti
- proširuju se nositelji gradnje novih priuštivih stambenih jedinica osim APN-a i javnih ustanova u vlasništvu JLS, na županije kako bi se priuštivo stanovanje omogućilo u svim dijelovima RH i pomoglo onim JLS koje same nemaju dovoljno stručnih i financijskih kapaciteta
- uvode se obveze izrade Programa priuštivog stanovanja za JLS i županije kako bi se potaklo sve JLS i županije na aktivno sudjelovanje u rješavanju problematike nedostupnih priuštivih stanova prema stambenom jazu koji je u analizi za potrebe izrade NPSP-a iskazan po svim JLS

- JLS i županije koje očekuju poticaje države za rješavanje stambenih pitanja građana imaju obvezu i same doprinositi smanjenju troškova građenja prema svojim mogućnostima
- zgrade koje će se graditi za priuštivo stanovanje imat će najmanje 50 % stanova za najam a ostatak će biti namijenjen prodaji po cijenama formiranim na troškovnoj osnovi, tako da se izbjegne socijalna segregacija stanovnika, osim zgrada koje imaju 10 i manje stanova i gdje će biti svi stanovi u priuštivom najmu
- definira se odgovarajuća stambena nekretnina za stanovanje i mikro stambena jedinica za mlade punoljetne osobe do 30 godina starosti, namijenjena za prijelazni period stanovanja
- produljuje se mogućnost korištenja posebne kreditne linije s 30 na 35 godina i smanjuje se kamatna stopa zajma APN-a i javnih ustanova u vlasništvu JLS s 2 % na 1 % godišnje
- omogućava se građanima RH koji na tržištu ne mogu riješiti svoje stambeno pitanje priuštiv najam stanova u kojem se najamnine određuju prema prihodima uže obitelji, na način da ukupni troškovi stanovanja ne prelaze 30 % prihoda uže obitelji
- novo izgrađeni stanovi za priuštivi najam ne mogu se otkupiti, čime se zadržava veći broj stanova u priuštivom najmu za one kojima je to najpotrebnije
- novo izgrađenim stanovima za priuštivu kupnju ne može se mijenjati namjena 35 godina od kupnje, a u tom periodu pravo prvokupa imaju JLS i APN, a sve kako bi se izbjeglo špekulativno korištenje poticajnih mjera
- omogućava se građanima RH koji su mlađi od 45 godina gradnja ili rekonstrukcija jednoobiteljskih kuća u gradskim, prigradskim i ruralnim naseljima, uz pomoć isplate potpore u visini polovice iznosa poreza na dodanu vrijednost (u daljnjem tekstu: PDV) za gradnju i povoljnije kreditne linije i povoljnije cijene zemljišta za gradnju
- omogućava se nastavak programa s kojim se olakšava građanima RH koji su mlađi od 45 godina kupnja prve stambene nekretnine uz pomoć isplata potpore u visini polovice iznosa PDV-a ili cijelog iznosa poreza na promet nekretninama za primjerenu veličinu stana i lokalnu prosječnu cijenu stana
- omogućava se nastavak programa priuštivog najma s kojim se aktiviraju brojni postojeći prazni stanovi, i koji u konačnici doprinosi bržem rješavanju stambenog pitanja građana po priuštivim cijenama najma stanova
- donijet će se novi pravilnik s kojim se uređuje kvaliteta novih stanova za priuštivo stanovanje i uvode se načela u gradnji za priuštivo stanovanje: za racionalno projektiranje, za ubrzanje gradnje i primjenu načela zelene infrastrukture
- omogućava se pravni oblik djelovanja neprofitnih stambenih zadruga kako bi se građani mogli samoorganizirati i prema uzoru na starije članice Europske unije, uz pravnu sigurnost i prema svojim preferencijama povoljnije rješavati svoje stambeno pitanje uz poticaje JLS i države

Ovim se Zakonom uređuje sustavno organizirana stanogradnja i nabava stanova financirana javnim sredstvima te gospodarenje stanovima radi osiguranja priuštivog stanovanja građanima s niskim prihodima kao i osjetljivim skupinama građana te stambenog zbrinjavanja u gradskim, prigradskim i ruralnim naseljima u svrhu stvaranja kvalitetnih životnih uvjeta, održivog stanovanja i jednakih prilika za sve građane te očuvanja resursa, čime se stvaraju pretpostavke za poboljšanje demografske slike, policentrični razvoj i održivi gospodarski rast RH kao konkurentne, inovativne i sigurne zemlje prepoznatljivog identiteta i kulture.

III. OCJENA I IZVORI POTREBNIH SREDSTAVA ZA PROVOĐENJE ZAKONA

Sredstva za provedbu Zakona se osiguravaju na pozicijama ministarstva, na razdjelu APN-a, u ukupnom iznosu od 420.049.910,00 eura u razdoblju 2026. do 2028.

Pored APN-a troškove gradnje stanova snose i JLS i to u 2026. godini u ukupnom iznosu od 952.625,00 eura, u 2027. godini u ukupnom iznosu od 12.822.883,00 eura i u 2028. godini u ukupnom iznosu od 27.477.606,00 eura.

Također, troškove gradnje snose i neprofitne stambene zadruge, i to u 2027. godini u iznosu od 10.377.934,00 eura i u 2028. godini u iznosu od 10.208.920,00 eura.

Također, temeljem predloženog Zakona planiraju se i prihodi od prodaje stanova i aktivacije najma stanova u ukupnom iznosu od 9.980.942,00 eura u 2026. godini, u iznosu od 95.332.332,00 eura 2027. godini te u iznosu od 122.702.578,00 eura u 2028. godini.

PRIJEDLOG ZAKONA O PRIUŠTIVOM STANOVANJU

DIO PRVI UVODNE ODREDBE

Članak 1.

Ovim se Zakonom uređuje sustavno organizirana stanogradnja i stjecanje stambenih nekretnina financirana ili sufinancirana javnim sredstvima te gospodarenje stambenim nekretninama radi osiguranja priuštivog stanovanja ciljnim skupinama građana i stambenog zbrinjavanja u gradskim, prigradskim i ruralnim naseljima u svrhu stvaranja kvalitetnih životnih uvjeta, održivog stanovanja i jednakih prilika za sve građane te očuvanja resursa.

Članak 2.

(1) Pojedini pojmovi u smislu ovoga Zakona imaju sljedeće značenje:

1. *APN* je Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama
2. *ciljne skupine građana* su osobe koje nemaju u vlasništvu odgovarajuću stambenu nekretninu, a ujedno su osobe s prihodima koji ne mogu biti veći od 2,5 lokalne medijalne neto plaće za samca, a za svakog sljedećeg člana uže obitelji granica njihovih ukupnih prihoda je uvećana za 0,5 lokalne medijalne neto plaće, mladi, obitelji s djecom, osobe starije od 65 godina, osobe s invaliditetom, obitelji u kojima je član uže obitelji osoba s invaliditetom ili dijete s teškoćama u razvoju, bivši zaštićeni najamoprimci, policijski službenici te drugi deficitarni državni i javni službenici i namještenici, osobe s deficitarnim zanimanjima, osobe koje rade za drugu fizičku ili pravnu osobu na način da se rad obavlja na temelju ugovora o radu sklopljenog na određeno vrijeme, sezonski ili na temelju ugovora o djelu ili se rad obavlja putem paušalnog obrta
3. *članovi uže obitelji* su bračni ili izvanbračni drug, životni partner ili neformalni životni partner i djeca predškolske dobi, kao i djeca na redovitom školovanju koji žive u istom kućanstvu
4. *javni investitori u priuštivo stanovanje* su Republika Hrvatska, APN, JLP(R)S te ustanove kojima su osnivači JLP(R)S
5. *javna sredstva* su financijska sredstva koja za provedbu ovoga Zakona osiguravaju Republika Hrvatska te jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave u svojim proračunima
6. *jednoobiteljska kuća* je manje složena zgrada sukladno propisu kojim se uređuje gradnja, s jednim stanom
7. *JLP(R)S* su jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, to jest općine, gradovi, županije i Grad Zagreb
8. *jedinice lokalne samouprave* su općine, gradovi i Grad Zagreb osim u slučaju kad je ovim Zakonom izrijekom propisano da Grad Zagreb ima ovlasti županije
9. *Ministarstvo* je ministarstvo nadležno za područje stanovanja
10. *ministar* je ministar nadležan za područje stanovanja
11. *NSZ* su neprofitne stambene zadruge sa sjedištem u Republici Hrvatskoj
12. *priuštivo stanovanje* je stanovanje kod kojeg iznos najma, odnosno rate ili anuiteta kredita stana pripadne vrijednosne površine, uvećan za prosječne režijske troškove i prosječne troškove održavanja ne prelazi 30 % neto prihoda uže obitelji u jedinici lokalne samouprave u kojoj se stambena nekretnina nalazi

13. *stambena nekretnina* je stan s uobičajenim pripacima kao npr. garaža, garažno i parkirno mjesto ili izdvojeno spremište te jednoobiteljska kuća

14. *stambeni jaz* je razlika između broja stambenih nekretnina koje su potrebne kako bi se zadovoljile potrebe i broja adekvatnih stambenih nekretnina dostupnih na tržištu

15. *vrijednosna površina* stana ili poslovnog prostora odnosno posebnih dijelova zgrade i njezinih pripadaka je neto podna površina tih dijelova zgrade koja se računa sukladno točki 5.1.7. HRN ISO 9836, uz primjenu koeficijenata korisne vrijednosti površina sukladno posebnom propisu za procjene vrijednosti nekretnina.

(2) Pojmovi uporabljeni u ovom Zakonu imaju značenje određeno zakonima kojima je uređeno područje prostornog uređenja, područje gradnje i područje najma stanova, ako ovim Zakonom nije propisano drukčije.

(3) Izrazi koji se koriste u ovom Zakonu, a imaju rodno značenje odnose se jednako na muški i ženski rod.

DIO DRUGI NOSITELJI PROVEDBE ZAKONA

POGLAVLJE I.

AGENCIJA ZA PRAVNI PROMET I POSREDOVANJE NEKRETNINAMA

Članak 3.

(1) Nositelji provedbe ovoga Zakona su Vlada Republike Hrvatske putem Ministarstva i APN-a te JLP(R)S i ustanove kojima su osnivači JLP(R)S.

(2) JLP(R)S osiguravaju provedbu ovoga Zakona suradnjom s APN-om, osnivanjem javnih ustanova, izradom i donošenjem programa priuštivog stanovanja JLP(R)S (dalje u tekstu: Program PSJS), ustupanjem zemljišta ili osnivanjem prava građenja u svrhu gradnje zgrada namijenjenih priuštivom stanovanju, promjenom namjene zemljišta planirane prostornim planovima, oslobađanjem od komunalnog doprinosa, sufinanciranjem gradnje i na druge načine propisane ovim Zakonom.

(3) APN i javne ustanove kojima su osnivači JLP(R)S nositelji su investitorskih poslova u vezi s izgradnjom zgrada te poslova nabave i gospodarenja stanovima i poslovnim prostorima izgrađenim ili stečenim na temelju ovoga Zakona.

(4) APN i javne ustanove u obavljanju poslova iz stavka 3. ovoga članka dužne su poslovati pridržavajući se načela dobrog gospodara te donositi poslovne i druge odluke u skladu s ciljevima ovoga Zakona.

Članak 4.

(1) APN u obavljanju poslova povjerenih mu ovim Zakonom posluje u svoje ime, a za račun Republike Hrvatske.

(2) APN u skladu sa strateškim dokumentima prostornoga razvoja, stambene politike i upravljanja državnom imovinom, kao i u skladu s predvidivim javnim sredstvima i potrebama za priuštivim stanovanjem, te mogućnostima i sudjelovanju JLP(R)S, planira gradnju zgrada i

obavljanje drugih poslova iz ovoga Zakona te, uz prethodnu suglasnost ministra, utvrđuje program priuštivog stanovanja (u daljnjem tekstu: Program PS-a).

(3) Programom PS-a planira se gradnja zgrada namijenjenih priuštivom stanovanju u gradskim, prigradskim i ruralnim naseljima u Republici Hrvatskoj te provedba drugih mjera iz ovoga Zakona.

(4) Programi PS-a izrađuju se na temelju Programa PSJS-a i Programa PSJS za više jedinica lokalne samouprave na području županije.

(5) U odnosu na jedinice lokalne samouprave koje nisu obuhvaćene tim programima APN samostalno procjenjuje postoji li i u kojoj mjeri potreba za provedbom mjera iz ovoga Zakona.

(6) APN je dužan Program PS-a izraditi do 30. rujna tekuće godine za sljedeću godinu.

(7) APN u skladu s Programom PS-a pribavlja financijska i druga sredstva potrebna za njegovu provedbu te donosi odluke o provedbi pojedinačnih projekata iz tog Programa.

Članak 5.

(1) APN u obavljanju poslova povjerenih mu ovim Zakonom posluje javnim sredstvima i sredstvima koja se pribavljaju na tržištu kapitala od poslovnih banaka i drugih financijskih institucija, kupaca stanova, kupaca poslovnih prostora, najmoprimaca stanova, zakupnika poslovnih prostora, te drugih osoba koje sukladno ovom Zakonu mogu sudjelovati u osiguranju sredstava za priuštivo stanovanje.

(2) Financijsko poslovanje u vezi s gradnjom, odnosno gospodarenjem svake pojedine zgrade, odnosno zahvata u prostoru koji predstavlja jednu cjelinu, APN vodi odvojeno.

(3) APN je obavezan iz financijskih sredstava osiguranih na njegovim pozicijama u državnom proračunu Republike Hrvatske, kada je nositelj investitorskog posla, osigurati financiranje gradnje zgrade do potpune dovršenosti ako pojedini sudionici u gradnji nisu izvršili svoje ugovorne obveze ili dio zgrade nije pravodobno prodan i zbog drugih nepredviđenih okolnosti.

POGLAVLJE II. JAVNE USTANOVE

Članak 6.

(1) Za gradnju i stjecanje stanova za osiguranje priuštivog stanovanja na svom području JLP(R)S može osnovati javnu ustanovu ili više jedinica lokalne samouprave mogu dogovorno osnovati jednu zajedničku javnu ustanovu.

(2) Javna ustanova posluje sukladno zakonu kojim se uređuje osnivanje i ustrojstvo ustanova te obavlja poslove u svoje ime, a za račun osnivača.

(3) Javna ustanova u skladu s predvidivim javnim sredstvima i s potrebama za priuštivim stanovanjem planira gradnju zgrada i obavljanje drugih poslova iz ovoga Zakona, te izrađuje nacrt Programa PSJS-a.

(4) Programom PSJS-a planira se gradnja zgrada namijenjenih priuštivom stanovanju u gradskim, prigradskim i ruralnim naseljima na području JLP(R)S.

(5) Javna ustanova u skladu s Programom PSJS-a pribavlja financijska i druga sredstva potrebna za njegovu provedbu.

(6) JLP(R)S dužne su do 15. lipnja tekuće godine izvijestiti APN hoće li izraditi odnosno revidirati Program PSJS-a za sljedeću godinu i izvijestiti APN o stambenim potrebama na svojem području.

(7) Uvjet za korištenje sredstava koja se JLP(R)S ili ustanovi kojoj je osnivač JLP(R)S mogu isplatiti na temelju ovoga Zakona, kao i uvjet za darovanje nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske za potrebe priuštivog stanovanja je da JLP(R)S dostavi Program PSJS-a za sljedeću godinu najkasnije do 31. srpnja tekuće godine.

(8) Ministar će za potrebe ocjene prihvatljivosti dostavljenih Programa PSJS-a osnovati povjerenstvo u sastavu: četiri predstavnika Ministarstva od kojih je jedan iz Zavoda za prostorni razvoj, dva iz uprave zadužene za provedbu stambene politike, a jedan iz uprave za državnu imovinu, dva predstavnika APN-a, jedan predstavnik Hrvatske zajednice županija, jedan predstavnik Udruge gradova i jedan predstavnik Hrvatske zajednice općina.

(9) Predsjednik povjerenstva je jedan od predstavnika Ministarstva.

(10) Povjerenstvo iz stavka 8. ovoga članka ocjenu prihvatljivosti predloženog Programa PSJS-a donosi u skladu sa strateškim dokumentima prostornoga razvoja, stambene politike i upravljanja državnom imovinom, kao i u skladu s predvidivim javnim sredstvima i potrebama za priuštivim stanovanjem, te mogućnostima i sudjelovanju JLP(R)S.

Članak 7.

(1) Javna ustanova u obavljanju poslova iz ovoga Zakona posluje javnim sredstvima i sredstvima koja se pribavljaju na tržištu kapitala od poslovnih banaka i drugih financijskih institucija, kupaca stanova, kupaca poslovnih prostora, najmoprimaca stanova, zakupnika poslovnih prostora te drugih osoba koje na temelju ovog Zakona mogu sudjelovati u osiguranju sredstava za priuštivo stanovanje.

(2) Financijsko poslovanje u vezi s gradnjom, odnosno gospodarenjem svake pojedine građevine, odnosno zahvatom u prostoru koji predstavlja jednu cjelinu, javna ustanova vodi odvojeno.

(3) Nakon donesenog Programa PSJS-a, APN i javna ustanova potpisuju sporazum o međusobnim pravima i obvezama temeljem kojeg APN za potrebe gradnje priuštivih stanova javnoj ustanovi prema operativno-financijskom planu izvođenja radova periodički doznačuje financijska sredstva ovisno o broju stanova koji se grade i potrebi pokrića početnih troškova.

(4) Iznosi financijskih sredstava iz stavka 3. ovoga članka koje APN periodički doznačuje javnoj ustanovi za gradnju zgrada, izračunavaju se za svaki projekt zasebno i ovise o:

1. broju stanova za priuštivi najam za koje se pokrivaju stvarni troškovi gradnje u cijelosti
2. broju stanova za prodaju za koje se pokriva razlika stvarnih troškova gradnje i uplata kupaca za prodajne cijene definirane u članku 36. ovoga Zakona.

(5) JLP(R)S koja je osnivač javne ustanove dužna je iz financijskih sredstava osiguranih u svom proračunu financirati gradnju zgrade čiji je investitor javna ustanova do potpune dovršenosti ako pojedini sudionici u izgradnji nisu izvršili svoje ugovorne obveze ili dio zgrade nije pravodobno prodan i zbog drugih nepredviđenih okolnosti.

Članak 8.

(1) Program PSJS-a na prijedlog gradonačelnika odnosno općinskog načelnika donosi predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave, za razdoblje proračunske godine.

(2) Program PSJS-a za više jedinica lokalne samouprave na svojem području koje nemaju mogućnost izrade vlastitih programa PSJS-a može predložiti župan, a donijeti županijska skupština uz prethodnu suglasnost predstavničkog tijela svake jedinice lokalne samouprave na koju se taj program odnosi.

(3) Programi PSJS-a iz stavaka 1. i 2. ovoga članka izrađuju se nakon provedene sociodemografske analize, analize prostornih mogućnosti, analize broja stanova za koje su izdane građevinske i uporabne dozvole prethodne godine i u prvoj polovici tekuće godine, analize stambenog jaza, odnosno potreba za stambenim nekretninama, analize praznih stambenih jedinica te procjene raspoloživih zemljišnih i financijskih resursa, odnosno sredstava za realizaciju priuštivog stanovanja u JLP(R)S.

(4) Programi PSJS-a iz stavaka 1. i 2. ovoga članka obvezno sadržavaju podatke iz analiza navedenih u stavku 3. ovoga članka, te podatke o broju stanovnika na području jedinice lokalne samouprave, podatke o migracijama stanovnika u zadnjih pet godina s prikazom trenda, iskaz dugoročnih i kratkoročnih potreba za gradnjom stambenih jedinica za priuštivo stanovanje, prijedloge 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.

(5) Programom PSJS-a određuju se i mjere za njegovu provedbu.

(6) Programi PSJS-a iz stavaka 1. i 2. ovoga članka mogu se mijenjati i dopunjavati na način i u postupku koji je ovim člankom određen za njihovo donošenje, o čemu se obavještava Ministarstvo i APN.

Članak 9.

(1) Na području jedinice lokalne samouprave koja nema mogućnost izrade Programa PSJS-a, a županijska skupština nije donijela Program PSJS-a za više jedinica lokalne samouprave na svojem području iz članka 8. stavka 2. ovoga Zakona, među kojima bi bila i ta jedinica lokalne samouprave, priuštivo stanovanje osigurava se Programom PS-a u provedbi kojega jedinica lokalne samouprave sudjeluje na način propisan ovim Zakonom.

(2) Ako JLP(R)S nije osnovala javnu ustanovu, Program PSJS-a izrađuje upravno tijelo nadležno za poslove stanovanja ili prostornog uređenja JLP(R)S-a.

(3) Nakon suglasnosti ministarstva Program PSJS-a izrađen sukladno stavku 2. ovoga članka provodi APN.

Članak 10.

Sadržaj, potrebne podatke i donošenje Programa PS-a i Programa PSJS-a, kao i odluka o provedbi pojedinačnih projekata iz tih programa te sklapanja ugovora o prijenosu prava vlasništva na zemljištu, kao i predugovora i ugovora o međusobnim pravima i obvezama za realizaciju pojedinih projekata, uređuje ministar pravilnikom.

DIO TREĆI

MJERE PROVEDBE ZAKONA

POGLAVLJE I.

MJERE

Članak 11.

(1) Priuštivo stanovanje osigurava se na način i pod uvjetima propisanim ovim Zakonom te zakonima kojima je uređeno područje prostornoga uređenja, područje gradnje te područje najma stanova, provedbom sljedećih mjera:

1. gradnjom stambenih i stambeno-poslovnih zgrada u gradskim, prigradskim i ruralnim naseljima u kojima su stanovi namijenjeni za:

a) prodaju ciljnim skupinama građana uz obročnu otplatu pod priuštivim uvjetima u smislu cijene, kamata i rokova otplate

b) davanje u najam ciljnim skupinama građana pod priuštivim uvjetima

c) prodaju JLP(R)S-ima

2. davanjem potpora za stjecanje prve stambene nekretnine kupovinom stana ili jednoobiteljske kuće

3. davanjem potpora za gradnju ili rekonstrukciju jednoobiteljske kuće

4. davanjem potpore za rekonstrukciju zgrade

5. najmom stanova na tržištu i njihovim davanjem u podnajam pod priuštivim uvjetima.

(2) Stanovanje pod uvjetima povoljnijim od tržišnih može se osigurati i uređivanjem neprofitnog udruživanja građana u stambene zadruge radi rješavanja stambenog pitanja.

(3) Mjere iz stavaka 1. 2. ovoga članka provode se u skladu s Programom PS-a, Programom PSJS-a i odlukama o provedbi pojedinačnih mjera iz tih programa.

(4) Mjerama iz stavaka 1. i 2. ovoga članka osigurava se priuštivo stanovanje punoljetnim državljanima Republike Hrvatske koji su ciljna skupina sukladno ovom Zakonu, kao i članovima njihove uže obitelji koji ne mogu na tržištu riješiti svoje stambeno pitanje.

Članak 12.

(1) Uvjet za realizaciju jedne od mjera iz članka 11. stavka 1. ovoga Zakona je da osoba koja se namjerava koristiti mjerama ili član njene uže obitelji nema u vlasništvu ili suvlasništvu odgovarajuću stambenu nekretninu.

(2) Odgovarajućom stambenom nekretninom, odnosno stanom ili kućom, podrazumijeva se nekretnina koja je primjereno opremljena infrastrukturom, odnosno vodom, kanalizacijom, strujom i drugim priključcima te koja udovoljava higijensko-tehničkim uvjetima za primjereno stanovanje.

(3) Odgovarajućom se stambenom nekretninom smatra stan veličine 35 m² vrijednosne površine za jednu osobu, odnosno za svakog daljnjeg člana uže obitelji dodatnih 10 m², dok se za jednoobiteljsku kuću ove površine uvećavaju za 50 %.

(4) Prihvatljivo odstupanje od površina navedenih u stavku 3. ovoga članka iznosi najviše 5 m².

(5) Odgovarajućom stambenom nekretninom ne smatra se stambena nekretnina u vlasništvu fizičke osobe koju koristi zaštićeni najmoprimac.

Članak 13.

(1) Posebnu vrstu mjere priuštivog stanovanja predstavlja stanovanje u najmu mikro stambene jedinice namijenjeno mladim punoljetnim osobama do 30 godina starosti.

(2) Mikro stambene jedinice namijenjene su za prijelazno razdoblje stanovanja u trajanju od 4 godine s mogućnosti produljenja za najviše 2 godine.

(3) Veličina mikro stambene jedinice može iznositi 18 m² vrijednosne površine ako se radi o mikro stambenoj jedinici za jednu osobu, odnosno 26 m² vrijednosne površine ako se radi o mikro stambenoj jedinici namijenjenoj za smještaj dvije osobe.

(4) Prihvatljivo odstupanje od površina iz stavka 3. ovoga članka iznosi najviše 2 m².

(5) Iznimno od stavka 4. ovoga članka, ako se za potrebe priuštivog stanovanja rekonstruira postojeća zgrada, odstupanje od površina iz stavka 3. ovoga članka može iznositi najviše 4 m².

Članak 14.

Pripadnu vrijednosnu površinu stambenih nekretnina, standard opreme i druge značajke stambenih nekretnina koji se grade, stječu i nabavljaju sukladno ovom Zakonu, prosječne režijske troškove i prosječne troškove održavanja stana pravilnikom propisuje ministar.

POGLAVLJE II.
ZGRADE ZA PRODAJU I NAJAM

ODJELJAK 1
OSIGURANJE SREDSTAVA ZA GRADNJU ZGRADA

Članak 15.

Financijska sredstva za gradnju zgrada u skladu s Programom PS-a i Programom PSJS-a, obuhvaćaju sredstva potrebna za:

1. kupnju zemljišta za građenje zgrade ako se zgrada ne gradi na zemljištu koje je u vlasništvu Republike Hrvatske ili JLP(R)S

2. gradnju, rekonstrukciju i uređenje komunalne i druge infrastrukture potrebne za gradnju i uporabu zgrade odnosno pristupne ceste, parkirališta na javnoj površini, zelene površine, javne rasvjete, vodovoda, odvodnje otpadnih i oborinskih voda, električne mreže i mreže za opskrbu plinom ili toplinskom energijom

3. izradu projektno-tehničke dokumentacije, ishođenje akata za građenje i uporabu zgrade, stručnog nadzora građenja i drugih usluga nužnih za gradnju

4. izvođenje priključaka i priključenje zgrade, odnosno građevne čestice na komunalnu i drugu infrastrukturu

5. izvođenje građevinskih i drugih radova na izgradnji zgrade i uređenju građevne čestice zgrade odnosno pripremnih, zemljanih, konstrukcijskih, instalaterskih i završih radova te radova ugradnje građevnih proizvoda, opreme ili postrojenja, uključujući i garaže ili garažna i parkirna mjesta te poslovne prostore koji u skladu s prostornim planom čine zgradu, odnosno cjelinu sa zgradom.

Članak 16.

(1) Republika Hrvatska za gradnju zgrada u skladu s Programom PS-a i mogućnostima osigurava financijska sredstva u državnom proračunu Republike Hrvatske na poziciji APN-a i financijska sredstva iz drugih izvora određenih ovim Zakonom.

(2) Republika Hrvatska za gradnju zgrada u skladu s pojedinačnom odlukom o provedbi Programa PS-a, odnosno Programa PSJS-a osigurava bez naknade građevinsko zemljište ako se zgrada planira graditi na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske.

(3) APN financijska sredstva iz stavka 1. ovoga članka namijenjena provedbi Programa PSJS-a doznačuje javnoj ustanovi u slučajevima i na način propisanim ovim Zakonom.

Članak 17.

(1) Etalonska cijena građenja podrazumijeva sve troškove izvedbe građevinskih i drugih radova odnosno pripremnih, zemljanih, konstrukcijskih, instalaterskih i završnih radova te radova ugradnje građevnih proizvoda, opreme ili postrojenja u vezi s građenjem stambenih i stambeno-poslovnih zgrada, uključujući porez na dodanu vrijednost, osim troškova koji se odnose na zemljište, uređenje komunalne infrastrukture i priključke građevine na infrastrukturu.

(2) Etalonsku cijenu građenja utvrđuje se na temelju analiza postignutih cijena za građenje zgrada u Republici Hrvatskoj.

(3) Etalonsku cijenu građenja potrebno je ponovno utvrditi kada nastupe promjene u etalonskoj cijeni građenje veće od 10 % u odnosu na prethodnu utvrđenu etalonsku cijenu građenja.

(4) Etalonska cijena građenja iskazuje se u eura/m² vrijednosne površine zgrade.

(5) Uz etalonsku cijenu građenja objavljuje se i prilagođena etalonska cijena građenja sukladno socioekonomskim uvjetima stanovanja.

(6) Odluku o etalonskoj cijeni građenja na temelju ovoga Zakona donosi ministar, a objavljuje se u „Narodnim novinama“.

Članak 18.

(1) JLP(R)S je za gradnju zgrada u skladu s pojedinačnom odlukom o provedbi Programa PS-a, odnosno Programa PSJS-a dužan:

1. prenijeti na APN ili javnu ustanovu bez naknade vlasništvo nekretnine ako se zgrada za priuštivo stanovanje gradi ili rekonstruira na nekretnini u vlasništvu JLP(R)S

2. izgraditi, rekonstruirati i urediti komunalnu i drugu infrastrukturu potrebnu za gradnju i uporabu zgrade za priuštivo stanovanje

3. izvesti potrebne priključke i osigurati priključenje zgrade za priuštivo stanovanje na komunalnu i drugu infrastrukturu.

(2) JLP(R)S može sredstva ostvarena prodajom stanova na kojima su postojala stanarska prava, uz namjene propisane zakonom koji uređuje prodaju takvih stanova, koristiti i za financiranje provedbe ovoga Zakona.

(3) APN ili javna ustanova može zemljište za gradnju zgrada na temelju ovoga Zakona bez naknade pribaviti i od Republike Hrvatske.

(4) U slučaju da JLP(R)S nema mogućnosti osigurati primjereno građevinsko zemljište za provedbu ovoga Zakona, niti se odgovarajuće građevinsko zemljište može pribaviti od Republike Hrvatske, APN, odnosno javna ustanova može na temelju ocjene podobnosti lokacije i

opravdanosti određene gradnje, uz prethodnu suglasnost ministra, odnosno općinskog načelnika, gradonačelnika ili župana JLP(R)S:

1. kupiti zemljište potrebno za gradnju zgrada, po cijeni koja ne može biti viša od 20 % etalonske cijene građenja vrijednosne površine zgrade koja će se graditi na tom zemljištu i koja ne može biti viša od tržišne vrijednosti zemljišta procijenjene sukladno propisu s kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina

2. osigurati financiranje gradnje i uređenja komunalne infrastrukture i priključaka na infrastrukturu do pune gotovosti, a koja ne može biti viša od 20 % etalonske cijene građenja vrijednosne površine zgrade koja će se graditi na tom zemljištu.

Članak 19.

(1) Građevinsko zemljište sa ili bez zgrade, te financijska i druga sredstva za gradnju zgrada APN-u, odnosno javnoj ustanovi, mogu osigurati trgovačka društva i druge pravne osobe, za stambeno zbrinjavanje svojih zaposlenika.

(2) Pravna osoba iz stavka 1. ovoga članka koja je spremna osigurati zemljište i druga sredstva za gradnju zgrade dostavlja APN-u, odnosno javnoj ustanovi, na njihov javni poziv, odgovarajuću ponudu za ustupanje sredstava iz stavka 1. ovoga članka.

(3) Ponuda iz stavka 2. ovoga članka sadržava:

1. izvadak iz zemljišne knjige

2. izvode iz katastarskog plana i prostornog plana, s podacima o mogućnosti i uvjetima gradnje na tom zemljištu

3. podatke o postojećoj i planiranoj komunalnoj i drugoj potrebnoj infrastrukturi te mogućnostima priključenja na nju

4. neovisnu procjenu tržišne vrijednosti nekretnina

5. ukupnu cijenu za ponuđeno zemljište i druga sredstva, te cijenu zemljišta izraženu po m² vrijednosne površine zgrade koja bi se gradila na tom zemljištu

6. procjenu ponuditelja u vezi s mogućnostima prodaje i trajnog priuštivog najma stanova, odnosno nekretnine

7. druge podatke bitne za ocjenu podobnosti lokacije.

(4) APN, odnosno javna ustanova ocjenjuje podobnosti određenog zemljišta za gradnju zgrade ovisno o procijenjenoj tržišnoj vrijednosti ponuđene nekretnine sukladno zakonu kojim je uređena procjena vrijednosti nekretnina, uvjetima gradnje na tom zemljištu, procjeni troškova gradnje i izvorima financiranja, te mogućnostima priuštivog najma stanova.

(5) Međusobna prava i obveze pravnih osoba iz stavka 1. ovoga članka uključujući obvezu priuštivog najma stanova, zabranu prodaje stanova, obvezu korištenja stanova isključivo u svrhu stanovanja te zabranu korištenja stanova za kratkoročni najam, kao i najam za više osoba, uređuju se ugovorom koji podliježe redovitoj reviziji.

(6) APN će, uz prethodnu suglasnost pravne osobe iz stavka 1. ovoga članka, raspisati poziv zaposlenicima u kojem će transparentno propisati objektivne kriterije za dodjelu stanova sukladno stambenim potrebama i prihodima uže obitelji zaposlenika uvažavajući prioritete ciljne skupine građana sukladno članku 2. stavku 1. točki 2. ovoga Zakona.

(7) Na najam stanova izgrađenih na temelju ugovora iz stavka 5. ovoga članka, primjenjuju se odredbe članaka 45. do 49. ovoga Zakona.

Članak 20.

(1) Za financiranje gradnje zgrada i aktiviranje praznih stambenih nekretnina APN, odnosno javna ustanova mogu koristiti i sredstva Hrvatske banke za obnovu i razvitak (dalje: HBOR), europskih razvojnih i investicijskih banaka, kao i sredstva fondova Europske unije i fondova registriranih u Republici Hrvatskoj.

(2) APN i javne ustanove mogu sklapati sporazume o suradnji s poslovnim bankama radi olakšanog pristupa građana kreditima za priuštivo stanovanje, putem javnog poziva kako ne bi došlo do selektivne prednosti za pojedine banke.

(3) Sva financijska sredstva moraju se koristiti u skladu s pravilima o državnim potporama Europske unije, a višak prihoda od prodaje nekretnina, najamnina i otplate kredita koristi se isključivo za daljnju gradnju i održavanje vlastitog stambenog fonda te aktiviranje praznih nekretnina, odnosno putem revolving modela.

Članak 21.

(1) Za kupnju stana uz obročnu otplatu kupac osigurava financijska sredstva kao vlastito učešće i to najmanje u iznosu 10 % predračunske vrijednosti stambene nekretnine.

(2) Ako kupac sudjeluje vlastitim učešćem u iznosu višem od iznosa iz stavka 1. ovoga članka, za tu razliku odgovarajuće se umanjuju kreditna sredstva banke koja se osiguravaju u skladu sa sporazumom između APN-a, odnosno javne ustanove i banke.

(3) Kupcu koji je, uz vlastito učešće iz stavka 1. ovoga članka, za gradnju stanova osigurao građevinsko zemljište ili druga sredstva vrijednost tih uloga se priznaje kao plaćeni dio cijene stana.

(4) Iznimno od stavka 1. ovoga članka, za kupnju stambene nekretnine uz obročnu otplatu ne moraju osigurati financijska sredstva kao vlastito učešće sljedeće kategorije kupaca:

- hrvatski branitelji – dragovoljci iz Domovinskog rata
- kupci koji su osobe s invaliditetom
- kupci kojima je član uže obitelji osoba invaliditetom ili dijete s teškoćama u razvoju
- kupci koji imaju troje ili više djece.

Članak 22.

(1) Ako je prostornim planom ili urbanističkim projektom u zgradi namijenjenoj priuštivom stanovanju predviđena gradnja i poslovnih prostora, financijska sredstva za gradnju tih prostora osiguravaju kupci poslovnih prostora na temelju predugovora o kupoprodaji.

(2) Troškovi gradnje poslovnih prostora se računovodstveno i ugovorno razdvajaju od troškova gradnje stambenog dijela zgrade.

(3) Na poslovne prostore ne mogu se primjenjivati potpore, subvencije ili druge financijske pogodnosti namijenjene priuštivom stanovanju.

ODJELJAK 2 GRADNJA ZGRADA

Članak 23.

(1) Građenje stambenih i stambeno-poslovnih zgrada za priuštivo stanovanje u skladu s ovim Zakonom u interesu je Republike Hrvatske pod uvjetom da zgrade grade javni investitori za priuštivo stanovanje.

(2) Postupak izvlaštenja na zemljištima potrebnim za građenje zgrada iz stavka 1. ovoga članka može se pokrenuti ako ukupan dio koji je potrebno izvlastiti za formiranje građevne čestice u skladu s lokacijskom dozvolom ili urbanističkim projektom, ne prelazi 10 % površine planirane građevne čestice.

Članak 24.

(1) Stambene i stambeno-poslovne zgrade za priuštivo stanovanje grade se sukladno uvjetima predviđenim ovim Zakonom te u skladu s prostornim planom, urbanističkim projektom i propisima iz područja prostornog uređenja, gradnje i energetske učinkovitosti, kao i programu PS-a ili programu PSJS-a.

(2) Najmanje 50 % od ukupnog broja stanova u stambenim i stambeno-poslovnim zgradama iz stavka 1. ovoga članka mora biti namijenjeno najmu pod uvjetima za davanje stanova u priuštivi najam propisanim ovim Zakonom.

(3) Stanovi u stambenim i stambeno-poslovnim zgradama iz stavka 1. ovoga članka koji nisu namijenjeni najmu prodaju se sukladno posebnim uvjetima propisanim ovim Zakonom.

(4) Ako se planiraju zgrade iz stavka 1. ovoga članka s deset ili manje stanova, tada svi stanovi moraju biti namijenjeni najmu po priuštivim uvjetima iz ovoga Zakona.

(5) U zgradama namijenjenim priuštivom stanovanju građana starijih od 65 godina svi stanovi moraju biti namijenjeni davanju u najam pod uvjetima za davanje stanova u priuštivi najam propisanim ovim Zakonom.

(6) Zgrade iz stavka 5. ovoga članka planiraju se s posebnim naglaskom na dostupnost javnog prijevoza, zdravstvenih i socijalnih usluga te infrastrukturnu povezanost s naseljem.

Članak 25.

(1) Za stambene i stambeno-poslovne zgrade koje javni investitori grade za priuštivo stanovanje u skladu s ovim Zakonom ne plaća se komunalni doprinos i naknada za promjenu namjene ostalog zemljišta.

(2) Oslobođenja i umanjenja iz stavka 1. ovoga članka ne odnose se na poslovne prostore unutar stambeno-poslovnih zgrada.

Članak 26.

(1) Stambena zgrada ili stambeno-poslovna zgrada namijenjena priuštivom stanovanju može se graditi:

1. na površinama koje su prostornim planom ili urbanističkim projektom planirane za gradnju zgrada namijenjenih priuštivom stanovanju u skladu s propisima iz područja prostornoga uređenja

2. na površinama planiranim za izgradnju stambenih ili stambeno-poslovnih zgrada, pod uvjetom da najmanje 80 % građevinske (bruto) površine čini stambena namjena, a poslovni sadržaji budu isključivo djelatnosti koje služe potrebama stanara i lokalne zajednice kao što su primjerice trgovina osnovnim potrepštinama, ljekarna, poslovnice banaka i pošte, javne ustanove, ambulanta, uslužni obrt, manji uredski prostori te socijalne i kulturne usluge. Na gradnju, prodaju, zakup i druge pravne poslove vezane uz te poslovne prostore ne primjenjuju se odredbe ovoga Zakona.

(2) JLP(R)S je u prostornim planovima obvezna planirati površine za gradnju zgrada namijenjenih priuštivom stanovanju, radi provedbe Programa PS-a, odnosno Programa PSJS-a, u skladu s propisima iz područja prostornoga uređenja.

(3) Urbanistički projekt za potrebe priuštivog stanovanja može se realizirati isključivo na lokaciji koja je Programom PSJS-a predviđena kao lokacija na kojoj je moguće graditi stambene jedinice za priuštivo stanovanje.

(4) Iznimno od stavka 3. ovoga članka, ako jedinica lokalne samouprave nema izrađen Program PSJS-a za svoje područje, a iz Programa PS-a proizlazi kako je u toj jedinici lokalne samouprave potrebno graditi stambene jedinice za priuštivo stanovanje, APN dostavlja urbanistički projekt za potrebe priuštivog stanovanja, izrađen na temelju Programa PS-a, predstavničkom tijelu jedinice lokalne samouprave na suglasnost.

(5) Predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave dužno je na prvoj sljedećoj sjednici računajući od dana zaprimanja zahtjeva za davanje suglasnosti iz stavka 4. ovoga članka, odlučiti o davanju odnosno o odbijanju suglasnosti, a odluku dostaviti APN-u najkasnije u roku od osam dana od dana njezina donošenja.

(6) Ako predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave ne postupi na način i u roku iz stavka 5. ovoga članka, smatra se da je suglasno s predloženim urbanističkim projektom.

Članak 27.

(1) Na zemljištima kojima je promijenjena namjena kako bi se omogućila gradnja zgrade za priuštivo stanovanje JLP(R)S na čijem se području zemljište nalazi i APN stječu po samom zakonu pravo nazadkupa pravomoćnošću upravnog akta kojim je promijenjena namjena zemljišta, neovisno o tome jesu li ikada bili nositelji prava vlasništva nekretnine.

(2) Naknada za zemljište iz stavka 1. ovoga članka iznosi 30 % prosječne vrijednosti građevinskog zemljišta u neposrednoj blizini.

(3) Jedinica lokalne samouprave obvezna je nadležnom zemljišnoknjižnom sudu dostaviti prijedlog za upis prava nazadkupa iz stavka 1. ovoga članka u zemljišne knjige u roku od 30 dana od pravomoćnosti upravnog akta kojim je promijenjena namjena zemljišta.

(4) U slučaju prodaje nekretnine iz stavka 1. ovoga članka, vlasnik je dužan pisanim pozivom pozvati jedinicu lokalne samouprave da se očituje hoće li kupiti nekretninu, a jedinica lokalne samouprave dužna je u roku od 30 dana od zaprimanja pisanog poziva odgovoriti vlasniku.

(5) Ako jedinica lokalne samouprave u roku iz stavka 4. ovoga članka ne odgovori vlasniku ili odgovori da neće kupiti nekretninu, vlasnik je dužan na isti način pozvati jedinicu područne (regionalne) samouprave da se očituje hoće li kupiti nekretninu, a jedinica područne (regionalne) samouprave je dužna u roku od 30 dana od dana zaprimanja pisanog poziva odgovoriti vlasniku.

(6) Ako jedinica područne (regionalne) samouprave u roku iz stavka 5. ovoga članka ne odgovori vlasniku ili odgovori da neće kupiti nekretninu, vlasnik je dužan na isti način pozvati APN-u da se očituje hoće li kupiti nekretninu, a APN je dužan u roku od 30 dana od dana zaprimanja pisanog poziva odgovoriti vlasniku.

(7) Ako APN u roku iz stavka 6. ovoga članka ne odgovori vlasniku ili odgovori da neće kupiti nekretninu, vlasnik može nekretninu prodati trećoj osobi pod uvjetima koji za kupca nisu povoljniji od uvjeta po kojima su nekretninu imali pravo kupiti JLP(R)S i APN sukladno stavcima 4. do 6. ovoga članka, uz obvezu ugovaranja prava nazadkupa u korist jedinice lokalne samouprave i APN-a.

(8) U slučaju prodaje nekretnine iz stavka 1. ovoga članka JLP(R)S i APN su obvezni sudionici kupoprodajnog ugovora.

(9) Pravo nazadkupa u korist JLP(R)S i APN obavezan je sastojak i kod svakog kasnije sklopljenog ugovora o kupoprodaji nekretnine uz stavka 1. ovog članka.

(10) Pravni poslovi sklopljeni protivno odredbama ovoga članka su ništetni.

Članak 28.

(1) U sklopu zgrada poslovne namjene te zgrada javne i društvene namjene u vlasništvu Republike Hrvatske, JLP(R)S ili javnih ustanova ili na građevnim česticama tih zgrada mogu se graditi stanovi ili rekonstruirati zgrade, za najam osobama koje rade u tim zgradama ili zaposlenicima vlasnika zgrade, po priuštivoj najamnini.

(2) Ukupna vrijednosna stambenih površina u zgradama iz stavka 1. ovoga članka ne može biti veća od 20 % vrijednosne površine poslovnog, odnosno javnog dijela zgrade.

(3) Vlasništvom nekretnine ili dijela nekretnine iz stavka 1. ovoga članka moguće je raspolagati samo ako je stjecatelj nekretnine Republika Hrvatska, JLP(R)S ili javna ustanova.

(4) Iznos priuštive najamnine za stanove iz stavka 1. ovoga članka određuje vlasnik zgrade, s time da taj iznos ne može biti veći od iznosa priuštive najamnine kako je predviđen ovim Zakonom.

(5) Mogućnost korištenja stanova iz stavka 1. ovoga članka samo za najam osobama koje rade u tim zgradama ili zaposlenicima vlasnika zgrade po priuštivoj najamnini određuje se izrekom lokacijske ili građevinske dozvole za gradnju, odnosno rekonstrukciju zgrade.

(6) Vlasnik je obavezan podnijeti nadležnom zemljišnoknjižnom sudu prijedlog upisa ograničenja raspolaganja nekretninom iz stavka 1. ovoga članka u roku od 30 dana od dana pravomoćnosti uporabne dozvole.

(7) Pravni poslovi sklopljeni protivno stavku 3. ovoga članka su ništetni.

Članak 29.

(1) APN, odnosno javna ustanova po donošenju odluke o provedbi projekta građenja zgrade namijenjene osiguranju priuštivog stanovanja iz Programa PS-a, odnosno Programa PSJS-a odabire projektanta, revidenta, izvođača, nadzorne inženjere i prema potrebi voditelja projekta te s njima sklapa odgovarajuće ugovore u skladu s propisima kojima je uređena javna nabava, te s propisima kojima su uređeni obveznopravni odnosi i gradnja.

(2) Zgrade namijenjene priuštivom stanovanju trebaju biti projektirane i građene tako da se primijene sljedeća načela:

1. primjena kvalitetnih i racionalnih projektnih rješenja koji trebaju omogućiti suvremene uvjete stanovanja uz smanjene troškove gradnje i održavanja tijekom korištenja

2. povećanje brzine gradnje uz korištenje tipskih rješenja, montažnih ili modularnih elemenata u cijelosti ili djelomično

3. primjena odgovarajućih mjera zelene infrastrukture.

Članak 30.

(1) Iznimno od članka 29. stavka 1. ovoga Zakona, pravna ili fizička osoba ovlaštena za poslove građenja može APN-u, odnosno javnoj ustanovi ponuditi građevinsko zemljište u svom vlasništvu i određenu projektну dokumentaciju za gradnju zgrade na tom zemljištu ili zgradu koju je potrebno rekonstruirati ili završiti, u kojem slučaju APN s tom osobom može sklopiti ugovor o građenju s odredbom „ključ u ruke“ sukladno zakonu kojim je uređeno područje gradnje i područje obveznih odnosa, neposredno bez javnog nadmetanja pod uvjetom da:

1. APN, odnosno javna ustanova na temelju podataka o stambenom jazu ili listi reda prvenstva ocijeni da postoji stvaran interes za kupnju ili najam stanova, odnosno da su prodaja i najam stanova u zgradi izvjesni

2. predvidivi trošak građenja nije veći od etalonske cijene građenja

3. cijena zemljišta nije viša od 20 % etalonske cijene građenja vrijednosne površine zgrade koja će se graditi na tom zemljištu

4. projekt zadovoljava uvjete i potrebe propisane ovim Zakonom i propisima donesenim na temelju ovoga Zakona te zakonima i propisima s kojima se uređuju područja prostornog uređenja gradnje i energetske učinkovitosti

5. izvođač ponudi odgovarajuća jamstva za kvalitetno i pravodobno izvršenje radova te otklanjanje nedostataka, odnosno na temelju ugovora osigura za te namjene instrumente osiguranja koja su neopoziva i koja su na prvi poziv

6. su sva imovinska autorsko pravna pitanja iskorištavanja projektно tehničke dokumentacije odnosno autorskog djela arhitekture prethodno na odgovarajući način regulirana kako bi se ista mogla prenijeti na APN, odnosno na javnu ustanovu.

(2) Ako APN, odnosno javna ustanova ocijeni da je ponuđena projektна dokumentacija iz stavka 1. ovoga članka odgovarajuća, može je otkupiti od ponuditelja po tržišnoj cijeni.

(3) U slučaju da ponuđena projektна dokumentacija iz stavka 1. ovoga članka nije odgovarajuća ili dostatna za građenje, poslovi izrade potrebne projektne dokumentacije mogu se obuhvatiti ugovorom o građenju iz stavka 1. ovoga članka s odredbom „ključ u ruke“, ili se za izradu potrebne projektne dokumentacije provodi odgovarajući postupak javne nabave.

Članak 31.

Prije pristupanja građenju na određenoj lokaciji, APN, odnosno javna ustanova dužna je izraditi kalkulaciju predvidivih troškova gradnje pažnjom dobrog gospodarstvenika s prikazom financijske konstrukcije prema izvorima financiranja, okvirno utvrditi predvidivu priuštivu prodajnu cijenu stana i priuštivu najamninu te predvidivu prodajnu cijenu posebnih dijelova koji se ne prodaju po priuštivoj cijeni i izraditi kalkulacije obročne otplate kao i iznose povratnog priljeva sredstava od prodaje, najma i zakupa.

ODJELJAK 3.

KUPOPRODAJA STANOVA I POSLOVNIH PROSTORA

Članak 32.

(1) APN, odnosno javna ustanova prilikom prodaje stana po priuštivoj cijeni će uz stan odrediti obvezu kupnje jedne garaže, garažnog ili parkirnog mjesta.

(2) Odredbe ovoga odjeljka kojima se uređuje pravo na kupoprodaju stana po priuštivoj cijeni odnose se i na kupoprodaju jedne garaže, garažnog ili parkirnog mjesta koje se kupuje uz stan.

Članak 33.

(1) Nakon izvršnosti građevinske dozvole za građenje zgrade namijenjene priuštivom stanovanju, APN, odnosno javna ustanova, u javnim glasilima i na svojim mrežnim stranicama objavljuje javni poziv za prikupljanje ponuda za kupnju stana po priuštivoj cijeni i za kupnju poslovnog prostora.

(2) APN, odnosno javna ustanova, pristigle ponude za kupnju stana razvrstava u skladu s ovim Zakonom i odlukom iz članka 34. stavka 1. ovoga Zakona te ih uvrštava na listu reda prvenstva za kupnju stana po priuštivoj cijeni (u daljnjem tekstu: lista reda prvenstva za kupnju stana).

(3) U postupku uvrštavanja na listu reda prvenstva za kupnju stana od podnositelja ponude za kupnju stana neće se, kao dokaz za ispunjavanje određenih uvjeta i mjerila, tražiti, dokumenti koji su dostupni u javno objavljenim registrima sukladno propisu o određivanju temeljnih registara, a koji proizlazi iz propisa s kojim se uređuje državna informacijska infrastruktura.

(4) Istinitost podataka u pogledu ispunjavanja određenih uvjeta i mjerila za najam stana prema utvrđenoj listi reda prvenstva za najam stana podnositelj zahtjeva dokazuje izjavom danom kod javnog bilježnika pod kaznenom i materijalnom odgovornošću te, po potrebi, odgovarajućim dokumentima neposredno prije sklapanja ugovora o najmu stana.

(5) Podnositelj ponude koji do sklapanja predugovora za stan ne dokaže ispunjavanje uvjeta i mjerila za kupnju stana po priuštivoj cijeni briše se s liste reda prvenstva za kupnju stana.

(6) Prijave pristigle nakon roka određenog javnim pozivom za podnošenje prijava se ne uzimaju u obzir te se ne razvrstavaju i ne uvrštavaju na listu reda prvenstva za najam stana.

(7) Lista reda prvenstva za kupnju stana te njezine naknadne izmjene objavljuju se na mrežnim stranicama APN-a, odnosno javne ustanove.

(8) Kupci poslovnih prostora biraju se putem javnog natječaja, isključivo za djelatnosti koje služe stanarima i lokalnoj zajednici, kao što su primjerice trgovina osnovnim potrepštinama, ljekarna, poslovne banaka i pošte, javne ustanove, ambulanta, uslužni obrt, manji uredski prostori te socijalne i kulturne usluge.

(9) Predugovor o kupoprodaji poslovnog prostora mora sadržavati odredbe o načinu i dinamici plaćanja, pravima i obvezama ugovornih strana te mjerama osiguranja povrata uplata u slučaju neizvršenja ugovora.

Članak 34.

(1) Uvjete i mjerila za utvrđivanje reda prvenstva za kupnju stana, u okviru ciljnih skupina propisanih ovim Zakonom, detaljnije odlukom određuje:

1. APN uz suglasnost ministra za stanove u zgradi čiji je investitor APN
2. Javna ustanova koja je investitor uz suglasnost predstavničkog tijela JLP(R)S.

(2) Ako jedinica lokalne samouprave nema javnu ustanovu, a osigurala je potrebno zemljište i oslobodila od obveze plaćanja komunalnog doprinosa za gradnju, APN će uvjete i mjerila iz stavka 1. ovoga članka izraditi u suradnji s jedinicom lokalne samouprave.

(3) Odluka iz stavka 1. točke 1. ovoga članka objavljuje se na mrežnim stranicama APN-a, JLP(R)S-a i u javnim glasilima.

(4) Odluka iz stavka 1. točke 2. ovoga članka objavljuje se na mrežnim stranicama javne ustanove, JLP(R)S te u javnim glasilima.

Članak 35.

(1) Priuštiva cijena stana određuje se prema stvarnim troškovima APN-a, odnosno javne ustanove za gradnju na pojedinoj lokaciji uz primjenu koeficijenta umanjenja ovisno o skupini u kojoj se nalazi grad ili općina prema indeksu razvijenosti na dan objave javnog poziva za prikupljanje ponuda za kupnju stana po priuštivoj cijeni koja ne može biti veća od tržišne medijalne cijene stana na istom području koju godišnje objavljuje Ministarstvo u Pregledu tržišta nekretnina.

(2) Koeficijenti umanjenja iz stavka 1. ovoga članka prema skupinama razvijenosti jedinice lokalne samouprave u kojoj se zgrada nalazi:

- I. skupina 0,65
- II. skupina 0,70
- III. skupina 0,75
- IV. skupina 0,80
- V. skupina 0,85
- VI. skupina 0,90
- VII. skupina 0,95
- VIII. skupina 1,00.

(3) Poslovne prostore u zgradama namijenjenim priuštivom stanovanju APN, odnosno javna ustanova prodaje na tržištu po cijeni koju odredi imajući u vidu troškove gradnje i financiranja te tržišnu vrijednost tih nekretnina i mogućnosti prodaje u odnosu na stanje na tržištu nekretnina posebice s obzirom na ograničenje namjene, odnosno djelatnosti koja se u njima može obavljati.

Članak 36.

(1) APN, odnosno javna ustanova nakon objave liste reda prvenstva za kupnju stana u skladu s tom listom s ponuditeljem sklapa predugovor o kupoprodaji stana kojim se utvrđuje predvidiva priuštiva cijena stana, odnosno predvidiva cijena poslovnog prostora u skladu s kojim ponuditelj plaća vlastito učešće.

(2) Nakon izvršnosti uporabne dozvole i po obračunu troškova gradnje, APN, odnosno javna ustanova s ponuditeljem sklapa ugovor o kupoprodaji stana s konačno određenom priuštivom cijenom stana, odnosno cijenom poslovnog prostora koja ne može biti viša od 5 % od predvidive priuštive cijene stana, odnosno cijene poslovnog prostora utvrđene predugovorom i ne može se naknadno povećavati.

Članak 37.

(1) Stan se po priuštivoj cijeni može kupiti plaćanjem cijene odjednom ili uz obročnu otplatu.

(2) Osoba koja kupuje stan uz obročnu otplatu mora zadovoljavati kriterije u pogledu platežne sposobnosti koje utvrđuje APN, odnosno javna ustanova, odnosno banka koja odobrava kreditna sredstva u skladu s uvjetima određenim sporazumom o poslovnoj suradnji s APN-om, odnosno javnom ustanovom.

(3) Ugovor o kupoprodaji uz obročnu otplatu priuštive cijene stana sadržava izjavu kupca kojom dozvoljava upis založnog prava na kupljenoj nekretnini radi osiguranja otplate duga s pripadajućom kamatom.

Članak 38.

(1) Kod kupnje stana uz obročnu otplatu, ukupan rok otplate, uključivo mogući poček plaćanja obroka te razdoblje otplate kreditnih sredstava banke, ne može biti duži od 35 godina od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji.

(2) U prvom dijelu obročne otplate koji ne može biti duži od 20 godina kupac otplaćuje kreditna sredstva banke na ime odobrenog kredita, a u drugom dijelu nakon podmirenja duga banci otplaćuje javna sredstva.

(3) Mjesečni obrok kod obročne otplate utvrđuje se na način da je njegova visina za cijelo razdoblje otplate ujednačena.

Članak 39.

(1) Za kupnju stambene nekretnine uz obročnu otplatu kupac osigurava financijska sredstva kao vlastito učešće najmanje u iznosu 10 % predračunske vrijednosti stambene nekretnine, dok se preostalih 90 % kupoprodajne cijene dijeli na način da se dio od 50 % odnosi na kredit poslovne banke dok 40 % predstavlja zajam APN-a.

(2) U slučaju postojanja iznimke predviđene člankom 21. stavkom 4. kupoprodajna se cijena dijeli na način da se dio od 50 % odnosi na kredit poslovne banke dok 50 % predstavlja zajam APN-a.

(3) Kod obročne otplate cijene stana, kamata na vrijednost javnih sredstava sadržanih u cijeni stana za razdoblje počeka do podmirenja duga banci obračunava se po kamatnoj stopi u visini 1 % godišnje konformno i pripisuje glavnici, a za razdoblje otplate obračunava se po kamatnoj stopi u visini 1 % godišnje dekurzivno.

(4) Visina kamatne stope i ostali uvjeti otplate kreditnih sredstava koja osigurava banka određuju se u skladu s uvjetima utvrđenim sporazumom o poslovnoj suradnji između APN-a, odnosno javne ustanove i banke.

(5) U tijeku obročne otplate stana kupac može, ovisno o uvjetima banke, izvršiti prekid otplate i platiti odjednom ukupni preostali iznos cijene stana s pripadajućom kamatom na javna sredstva za razdoblje do prekida otplate.

Članak 40.

(1) U roku od 35 godina od dana sklapanja prvog kupoprodajnog ugovora kojim je kupljen stan sukladno odredbama ovoga Zakona po priuštivoj cijeni, bez obzira na način plaćanja, stan se ne može otuđiti ako nisu ispunjene pretpostavke propisane ovim člankom, ne može se davati u najam niti mu se može promijeniti namjena.

(2) Jedinica lokalne samouprave na čijem se području nalazi stan iz stavka 1. ovoga članka, odnosno APN, imaju pravo nazadkupa stana iz stavka 1. ovoga članka po kupoprodajnoj cijeni koja je bila za vlasnika i umanjenoj za dobivene potpore, uz revalorizaciju prema indeksu cijena stambenih objekata Državnog zavoda za statistiku.

(3) Ugovor o kupoprodaji stana po priuštivoj cijeni mora sadržavati pravo nazadkupa jedinice lokalne samouprave i APN-a, zabranu otuđenja, davanja u najam i promjene namjene te

način određivanja cijene za slučaj prava nazadkupa, kako je predviđeno u stavcima 1. i 2. ovoga članka.

(4) Na prijedlog prodavatelja, u zemljišnim knjigama upisuju se tereti na nekretnini, a osobito pravo nazadkupa jedinice lokalne samouprave i APN-a, ograničenja otuđenja, zabrana davanja u najam ili prenamjene stana te drugi tereti predviđeni ugovorom o kupoprodaji stana po priuštivoj cijeni.

(5) U slučaju prodaje stana kupljenog sukladno odredbama ovoga Zakona po priuštivoj cijeni prije isteka roka propisanog stavkom 1. ovoga članka, vlasnik je dužan pisanim pozivom pozvati jedinicu lokalne samouprave da se očituje hoće li kupiti nekretninu, a jedinica lokalne samouprave dužna je u roku od 30 dana od dana zaprimanja pisanog poziva odgovoriti vlasniku.

(6) Ako jedinica lokalne samouprave u roku iz stavka 5. ovoga članka ne odgovori vlasniku ili odgovori da neće kupiti nekretninu, vlasnik je dužan na isti način pozvati jedinicu područne (regionalne) samouprave da se očituje hoće li kupiti nekretninu, a jedinica područne (regionalne) samouprave je dužna u roku od 30 dana od dana zaprimanja pisanog poziva odgovoriti vlasniku.

(7) Ako jedinicu područne (regionalne) samouprave u roku iz stavka 6. ovoga članka ne odgovori vlasniku ili odgovori da neće kupiti nekretninu, vlasnik je dužan na isti način pozvati APN da se očituje hoće li kupiti nekretninu, a APN je dužan u roku od 30 dana od dana zaprimanja pisanog poziva odgovoriti vlasniku.

(8) Ako APN u roku iz stavka 7. ovoga članka ne odgovori vlasniku ili odgovori da neće kupiti nekretninu, vlasnik može nekretninu prodati trećoj osobi pod uvjetima koji za kupca nisu povoljniji od uvjeta po kojima su nekretninu imali pravo kupiti JLP(R)S i APN sukladno stavcima 5. do 7. ovoga članka, uz obvezu ugovaranja prava nazadkupa u korist JLP(R)S i APN-a.

(9) U slučaju prodaje nekretnine iz stavka 1. ovoga članka JLP(R)S i APN obvezni su sudionici kupoprodajnog ugovora.

(10) Pravila iz stavaka 1. do 9. primjenjuju se i za svakog daljnjeg kupca nekretnine do isteka roka iz stavka 1. ovoga članka.

(11) Prije isteka roka iz stavka 1. ovoga članka moguća je zamjena kupljenih stanova ako su oba stana koja se mijenjaju kupljena od APN-a, odnosno javne ustanove.

(12) Prije isteka roka iz stavka 1. ovoga članka moguća je zamjena stana kupljenog od APN-a, odnosno javne ustanove s neprodanim stanom u vlasništvu APN-a, odnosno javne ustanove, a cijena za razliku u površini stana formira se prema početnoj kupoprodajnoj cijeni po metru četvornom uz revalorizaciju prema indeksu cijena stambenih objekata Državnog zavoda za statistiku.

(13) Pravni poslovi sklopljeni protivno odredbama ovoga članka su ništetni.

(14) Upisi tereta na nekretnini iz stavka 4. ovoga članka brišu se iz zemljišne knjige protekom roka iz stavka 1. ovoga članka na prijedlog vlasnika stana.

Članak 41.

(1) Ako APN, odnosno javna ustanova utvrdi da se stan kupljen po priuštivoj cijeni koristi protivno ovom Zakonu ili ugovoru o kupoprodaji ili su činjenice na kojima se temelji taj ugovor neistinito iskazane, kupcu će naplatiti razliku između prodajne cijene stana i tržišne cijene stana u vrijeme raskida ugovora te će mu se naložiti da vrati sve primljene potpore za stjecanje toga stana.

(2) Tržišnu cijenu stana određuje stalni sudski vještak za procjenu vrijednosti nekretnina.

Članak 42.

(1) U slučaju da se pokrene ovrha na nekretnini koja je prodana na temelju ovoga Zakona, sud koji provodi ovrhu dostavit će rješenje o određivanju ovrhe na nekretnini i jedinici lokalne samouprave i APN-u te ih zaključkom pozvati da se u roku od 15 dana očituju žele li kupiti nekretninu na temelju njihovog prava nazadkupa upisanog u zemljišnoj knjizi.

(2) Ako bi se u ostavljenom roku jedinica lokalne samouprave ili APN očitovali da žele koristiti pravo nazadkupa nekretnine, sud će donijeti rješenje o dosudi nekretnine odgovarajućom primjenom pravila o dosudi u slučaju prodaje neposrednom pogodbom u ovršnom postupku.

(3) Cijena nekretnine se u slučaju iz stavka 2. ovog članka utvrđuje na način da se iznos za koji je nekretnina inicijalno prodana revalorizira prema indeksu cijena stambenih objekata koji objavljuje Državni zavod za statistiku.

(4) Ako bi cijena nekretnine nakon revalorizacije bila niža od inicijalne kupoprodajne cijene, cijena nekretnina u ovrsi utvrđuje se prema inicijalnoj kupoprodajnoj cijeni.

(5) U slučaju da se i jedinica lokalne samouprave i APN izjasne da žele koristiti pravo nazadkupa, prednost ima jedinica lokalne samouprave.

(6) U slučaju da se ni jedinica lokalne samouprave ni APN u ostavljenom roku iz stavka 1. ovoga članka ne očituju da žele kupiti nekretninu, sud koji provodi ovrhu nastaviti će s radnjama u ovršnom postupku.

Članak 43.

(1) Stanovi za koje nisu sklopljeni predugovori o kupoprodaji iz članka 36. stavka 1. ovoga Zakona u roku od šest mjeseci od dana prijave početka građenja zgrade u kojoj se nalaze, APN i javna ustanova dužni su ponuditi na kupnju po priuštivoj cijeni ministarstvu nadležnom za hrvatske branitelje radi stambenog zbrinjavanja stradalnika iz Domovinskog rata, a nakon toga jedinici lokalne samouprave u kojoj se zgrada nalazi.

(2) Ako ministarstvo nadležno za hrvatske branitelje i jedinica lokalne samouprave ponudu iz stavka 1. ovoga članka ne prihvate u roku od tri mjeseca od dana primitka ponude APN, odnosno javna ustanova, u okviru svog poslovanja može uz suglasnost Upravnog vijeća APN, odnosno javne ustanove, te nekretnine dati u priuštivi najam sukladno uvjetima iz ovoga Zakona ili u najam prema tržišnim uvjetima koje odobri Upravno vijeće APN-a, odnosno javne ustanove.

(3) Iznimno ako nema zainteresiranih niti nakon što se iskoriste mogućnosti predviđene stavkom 2. ovoga članka APN, odnosno javna ustanova, mogu te nekretnine prodati na javnoj dražbi.

(4) Stanovi koji su namijenjeni za priuštivi najam, a koji se ne iznajme u roku od godine dana od dana dobivanja uporabne dozvole ili u roku od godine dana od dana iseljenja zadnjeg najmoprimca, mogu se prodati na javnoj dražbi.

(5) Ako se poslovni prostori ne uspiju prodati u roku od godine dana od dana dobivanja uporabne dozvole zgrade, mogu se prodati na javnoj dražbi.

Članak 44.

(1) Oglas za prodaju nekretnina na javnoj dražbi, sukladno članku 43. stavcima 3. do 5. ovoga Zakona, mora se objaviti na mrežnim stranicama APN-a, odnosno javne ustanove, i u najmanje dvjema dnevnim tiskovinama.

(2) U postupku usmene javne dražbe mogu sudjelovati sve fizičke osobe koje imaju državljanstvo Republike Hrvatske, državljanstvo država koje čine Europski gospodarski prostor, državljanstvo Švicarske konfederacije te državljani onih država s kojim Republika Hrvatska ima utvrđenu uzajamnost u stjecanja prava vlasništva nekretnina.

(3) Početna cijena za prodaju nekretnina na javnoj dražbi ne može biti manja od troškova građenja.

(4) Najpovoljnijim ponuditeljem smatra se pravna ili fizička osoba koja ponudi viši iznos od početne prodajne cijene, odnosno najvišu zadnju ponuđenu cijenu, uz uvjet da ispunjava i sve druge uvjete javnog nadmetanja.

(5) Postupak javnog nadmetanja putem usmene javne dražbe otvoren je za javnost te se snima putem uređaja za tonsko i video snimanje.

(6) Sadržaj prijave za javnu dražbu, iznos jamčevine, dražbene korake te mjesto i vrijeme javne dražbe određuje odlukom ravnatelj APN-a, odnosno javne ustanove, uz prethodnu suglasnost upravnog vijeća.

ODJELJAK 4. NAJAM STANOVA

Članak 45.

(1) Nakon izvršnosti uporabne dozvole i po obračunu troškova gradnje zgrade namijenjene priuštivom stanovanju, APN, odnosno javna ustanova, u javnim glasilima i na svojim mrežnim stranicama objavljuje javni poziv za prikupljanje prijave za najam stana po priuštivoj najamnini.

(2) Javni poziv iz stavka 1. ovoga članka sadržava:

1. popis i kratki opis stanova koji se daju u najam što uključuje podatke o lokaciji stana, katu na kojem se stan nalazi, površini stana, broju i namjeni prostorija stana te opis pripadaka stana
2. rok za podnošenje prijave i upozorenje da se prijave pristigle nakon roka neće uzimati u obzir
3. mjesto i način podnošenja prijave
4. uvjete i mjerila za utvrđivanje reda prvenstva za najam stana ili poziv na odluku kojom su ti uvjeti i mjerila propisani
5. podatke koje je potrebno navesti u prijavi
6. dokumente koje je potrebno priložiti uz prijavu.

Članak 46.

(1) Uvjete i mjerila za utvrđivanje reda prvenstva za najam stana unutar ciljne skupine građana detaljnije odlukom određuje:

1. APN uz suglasnost ministra za stanove u zgradi čiji je investitor APN
2. javna ustanova koja je investitor uz suglasnost predstavničkog tijela JLP(R)S.

(2) Ako jedinica lokalne samouprave nema javnu ustanovu, a osigurala je potrebno zemljište i oslobodila od obveze plaćanja komunalnog doprinosa za gradnju, APN će uvjete i mjerila iz stavka 1. ovoga članka izraditi u suradnji s jedinicom lokalne samouprave.

(3) Odluka iz stavka 1. točke 1. ovoga članka objavljuje se na mrežnim stranicama APN-a, JLP(R)S-a i u javnim glasilima.

(4) Odluka iz stavka 1. točke 2. ovoga članka objavljuje se na mrežnim stranicama javne ustanove, JLP(R)S te u javnim glasilima.

Članak 47.

(1) APN, odnosno javna ustanova pristigle prijave za najam stana razvrstava u skladu s ovim Zakonom i odlukom iz članka 46. stavka 1. ovoga Zakona te ih uvrštava na listu reda prvenstva za najam stana po priuštivoj najamnini (u daljnjem tekstu: lista reda prvenstva za najam stana).

(2) U postupku uvrštavanja na listu reda prvenstva za najam stana od podnositelja prijave za najam stana neće se, kao dokaz za ispunjavanje određenih uvjeta i mjerila, tražiti, dokumenti koji su dostupni u javno objavljenim registrima sukladno propisu o određivanju temeljnih registara, a koji proizlazi iz propisa s kojim se uređuje državna informacijska infrastruktura.

(3) Istinitost podataka u pogledu ispunjavanja određenih uvjeta i mjerila za najam stana prema utvrđenoj listi reda prvenstva za najam stana podnositelj zahtjeva dokazuje izjavom danom kod javnog bilježnika pod kaznenom i materijalnom odgovornošću te, po potrebi, odgovarajućim dokumentima neposredno prije sklapanja ugovora o najmu stana.

(4) Podnositelj prijave koji do sklapanja ugovora o najmu stana ne dokaže ispunjavanje uvjeta i mjerila za najam stana po priuštivoj cijeni briše se s liste reda prvenstva za najam stana.

(5) Prijave pristigle nakon roka određenog javnim pozivom za podnošenje prijave se ne uzimaju u obzir te se ne razvrstavaju i ne uvrstavaju na listu reda prvenstva za najam stana.

(6) Lista reda prvenstva za najam stana objavljuje se na mrežnim stranicama APN-a, odnosno javne ustanove.

Članak 48.

(1) APN, odnosno javna ustanova nakon objave liste reda prvenstva za najam stana sukladno toj listi s ponuditeljem sklapa ugovor o najmu stana po priuštivoj najamnini.

(2) Ugovorom o najmu stana iz stavka 1. ovoga članka reguliraju se prava i obveze sukladno propisima koji uređuje najam stanova, osim u dijelu koji je uređen ovim Zakonom.

(3) APN, odnosno javna ustanova daje stanove u najam u trajanju od pet godina.

(4) Postojeći najmoprimac ima pravo na produljenje najma za narednih pet godina od isteka postojećeg ugovora ako i dalje ispunjava uvjete za dobivanje stana u najam po priuštivoj cijeni te ako je uredno izvršavao svoje ugovorne obveze.

(5) Odredbe stavaka 3. i 4. ovoga članka ne odnose se na mikro stambene jedinice.

(6) Najmoprimac je dužan kao dobar domaćin održavati stambenu nekretninu u stanju u kojem ju je primio, te snositi troškove redovitoga održavanja i obnavljanja, a što se detaljno uređuje odredbama ugovora o najmu stana.

(7) APN može otkazati ugovor o najmu stana ako:

- najmoprimac ili članovi uže obitelji načinom korištenja stana uzrokuju veću štetu na stambenoj nekretnini ili zajedničkim dijelovima zgrade
- najmoprimac u stanu obavlja gospodarsku djelatnost
- najmoprimac ne održava stan
- najmoprimac ne plaća priuštivu najmninu u roku određenom ugovorom o najmu stana te ako ne plaća režijske troškove u roku njihova dospijanja
- najmoprimac odnosno članovi njegove uže obitelji često krše kućni red u zgradi ili su zaprimili tri opomene za povrede kućnog reda

- najmoprimac u stanu ili na ugrađenoj opremi izvršava ili izvrši izmjene bez prethodne suglasnosti

- se stanom za potrebe stanovanja koriste osobe koje nisu navedene u ugovoru o najmu te nisu članovi uže obitelji najmoprimca

- najmoprimac da stan u podnajam

- najmoprimac ne dopusti ulazak u stan radi provjere urednog ispunjenja ugovornih obveza

- najmoprimac bez opravdanih razloga ne preuzme stan, odnosno ne započne boraviti u stanu unutar 30 dana od dana sklapanja ugovora o najmu stana

- su se najmoprimac ili osobe navedene u ugovoru o najmu prestale koristiti stanom i više od tri mjeseca uzastopno nisu stanovale u njemu

- je najmoprimac dostavio lažne podatke ili dao lažne izjave na temelju kojih je sklopio ugovor o najmu stana.

(8) U slučaju otkaza ugovora od strane APN-a, najmoprimac je dužan napustiti stan i predati ga u posjed APN-u.

Članak 49.

(1) Najmoprimac stana plaća priuštivu najamninu APN-u, odnosno javnoj ustanovi u iznosu i rokovima utvrđenim ugovorom o najmu stana.

(2) Priuštiva najamnina predstavlja iznos u eurima mjesečno koji se dobiva prema izrazu:

a) $N = (P \times 0,30) - T$

b) $N =$ priuštiva najamnina; $P =$ ukupni prihod uže obitelji; $T =$ režijski troškovi stanovanja i troškovi održavanja.

(3) Prihod iz stavka 2. ovoga članka utvrđuje se na temelju potvrde porezne uprave o ukupnom dohotku u prethodnoj godini izdanoj od Ministarstva financija, Porezne uprave za najmoprimca i sve članove uže obitelji.

(4) Prihodom se ne smatraju naknade iz sustava socijalne skrbi, povremena primanja preko Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje te učeničke i studentske stipendije.

(5) Najmoprimac se obvezuje dostavljati APN-u potvrdu Porezne uprave o ukupnom dohotku u prethodnoj godini izdanu od nadležne ispostave Porezne uprave za najmoprimca i sve članove uže obitelji, jednom godišnje do 31. ožujka za svaku godinu trajanja ugovora o najmu stambene nekretnine.

(6) Ako se najmoprimcu ili njegovim članovima uže obitelji povećaju prihodi za više od 15 % na godišnjoj razini, najmoprimac je obavezan APN-u, odnosno javnoj ustanovi dokumentirano javiti novo stanje prihoda u roku od 30 dana od dana povećanja prihoda.

(7) Ako se najmoprimcu ili njegovim članovima uže obitelji smanje prihodi za više od 10 % na godišnjoj razini, najmoprimac može APN-u, odnosno javnoj ustanovi dokumentirano javiti novo stanje prihoda.

(8) Najmoprimac se obvezuje dostavljati APN-u, odnosno javnoj ustanovi izjavu ovjerenu kod javnog bilježnika i druge dokaze kojima će dokazati postoje li stambene nekretnine u vlasništvu najmoprimca ili članova njegove uže obitelji, jednom godišnje, u siječnju.

(9) Ako najmoprimac ili članovi njegove uže obitelji steknu useljivu stambenu nekretninu, obvezni su o tome obavijestiti APN u roku od 15 dana od dana stjecanja te su, od dana stjecanja takve nekretnine do isteka ugovora o najmu, obvezni plaćati lokalnu medijalnu cijenu najma.

(10) Iznimno od stavka 9. ovoga članka, ako najmoprimac ili članovi njegove uže obitelji steknu useljivu stambenu nekretninu na području jedinice lokalne samouprave u kojoj su u

priuštivom najmu, ugovor o priuštivom najmu se raskida s otkaznim rokom od tri mjeseca uz plaćanje lokalne medijalne cijene najma od dana stjecanja useljive nekretnine.

(11) APN, odnosno javna ustanova nakon saznanja o novim prihodima ili useljivim stambenim nekretninama najmoprimca ili članova njegove uže obitelji izračunava novi iznos priuštive najamnine te u skladu s novim izračunom sklapa s najmoprimcem ugovor o izmjeni ugovora o najmu stambene nekretnine u roku od 15 dana od dana zaprimanja novog stanja prihoda.

(12) Nepostupanje najmoprimca u skladu sa stavcima 5., 6., 8. i 9. ovoga članka ili nesklapanje ugovora o izmjeni ugovora o najmu stana u slučaju povećanja promjene prihoda najmoprimca ili članova njegove uže obitelji predstavlja razlog za jednostrani otkaz ugovora o najmu stambene nekretnine.

(13) Neovisno o uvjetima propisanim odredbama ovoga članka, priuštiva najamnina ne može biti manja od 2 eura po m² stana.

ODJELJAK 5.

SREDSTVA OSTVARENA PRODAJOM, NAJMOM I ZAKUPOM TE PREOSTALA SREDSTVA

Članak 50.

(1) Sredstva ostvarena prodajom i najmom stanova te prodajom i zakupom poslovnih prostora u zgradi namijenjenoj priuštivom stanovanju izgrađenoj na temelju ovoga Zakona namjenski su prihod APN-a i proračuna JLP(R)S razmjerno financijskim sredstvima osiguranim za gradnju zgrade iz tih proračuna.

(2) Iznose i razmjernost sredstava iz stavka 1. ovoga članka izračunava APN po prethodno pribavljenom mišljenju javne ustanove, odnosno JLP(R)S-a ako javna ustanova nije osnovana.

(3) Sredstva iz stavka 1. ovoga članka uplaćuju se na račun APN-a za posebne namjene, odnosno u proračun JLP(R)S po izvršenim uplatama kupaca, najmoprimaca, odnosno zakupaca tromjesečno.

Članak 51.

(1) APN, odnosno javna ustanova obvezna je voditi cjelovitu internu evidenciju prodanih stanova, garaža, garažnih i parkirnih mjesta, poslovnih prostora, stanova danih u najam i poslovnih prostora danih u zakup u zgradi namijenjenoj priuštivom stanovanju izgrađenoj na temelju ovoga Zakona te pratiti plaćanje najamnine i zakupa za te stanove, odnosno poslovne prostore.

(2) Javna ustanova obvezna je tromjesečno dostavljati APN-u izvješće o prihodima ostvarenim od prodaje, najma, odnosno zakupa stanova te poslovnih prostora iz stavka 1. ovoga članka.

Članak 52.

Javna ustanova koja u državni proračun Republike Hrvatske ne uplati sredstva iz članka 50. stavka 1. ovoga Zakona u propisanom roku ili APN-u ne dostavi izvješće iz članka 51. stavka 2. ovoga Zakona nema pravo na dobivanje sredstava iz državnog proračuna Republike Hrvatske do uplate dužnih sredstava s pripadajućom kamatom, odnosno do dostave izvješća, a o čemu APN obavještava Ministarstvo, Ministarstvo financija i Državni ured za reviziju.

POGLAVLJE III. AKTIVACIJA PRAZNIH STAMBENIH NEKRETNINA

Članak 53.

(1) APN može na tržištu pribavljati raspoložive stambene nekretnine radi njihova davanja u podnajam po priuštivoj najamnini.

(2) Financijska sredstva za pribavljanje na tržištu stambenih nekretnina iz stavka 1. ovoga članka osiguravaju se u državnom proračunu Republike Hrvatske, u skladu s Programom PS-a i mogućnostima na glavi APN-a.

(3) Za financiranje ove mjere moguće je koristiti i sredstva iz članka 20. stavaka 1. i 2. ovoga Zakona.

(4) Za pribavljanje na tržištu stambenih nekretnina iz stavka 1. ovoga članka mogu se koristiti i financijska sredstva koja JLP(R)S, ovisno o njenim mogućnostima i potrebama, osigura u svojem proračunu.

(5) Sredstva ostvarena od podnajma stambenih nekretnina iz stavka 1. ovoga članka namjenski su prihod APN-a i služe za pokrivanje dijela troškova koji nastaju isplatom naknade za davanje stambene nekretnine u najam, odnosno medijalne lokalne cijene najma osobama s kojima je sklopljen ugovor o najmu stambene nekretnine.

(6) Postupak i uvjete provedbe javnih poziva za vlasnike stambenih nekretnina i podnajmoprimce te razvrstavanja ponuda i uvrštavanja na listu prvenstva za sklapanje ugovora o najmu i podnajmu stambene nekretnine, kriterije za uporabivost stambene nekretnine i manje radove na uređenju do uporabljivosti stambene nekretnine, uvjete za sklapanje ugovora o najmu i podnajmu stambene nekretnine i način izračuna naknade za davanje stambene nekretnine u najam i podnajam određuje Vlada Republike Hrvatske odlukom o donošenju Programa priuštivog najma.

Članak 54.

(1) APN u svrhu pribavljanja stambenih nekretnina iz članka 53. stavka 1. ovoga Zakona u javnim glasilima i na svojim mrežnim stranicama objavljuje javni poziv vlasnicima stambenih nekretnina za davanje nekretnina u najam radi njihova davanja u podnajam po priuštivoj najamnini.

(2) Na tržištu se mogu pribaviti stambene nekretnine koje se nisu koristile najmanje dvije godine prije dana objave javnog poziva i koje su u uporabljivom stanju, odnosno na kojima su potrebni manji radovi na uređenju do uporabljivosti.

(3) Iznimno od uvjeta iz stavka 2. ovoga članka da stambene nekretnine nisu korištene najmanje dvije godine, moguće je odstupiti u slučajevima:

a) ako se radi o stambenoj nekretnini u kojoj je pravomoćnim rješenjem donesenim u upravnom ili sudskom postupku utvrđeno da je bivši zaštićeni najmoprimac napustio posjed te nekretnine

b) ako se radi o stambenoj nekretnini čiji vlasnik ima sklopljen ugovor o smještaju u dom umirovljenika

c) ako se radi o stambenoj nekretnini koju je vlasnik naslijedio i nije bila korištena od dana pravomoćnosti rješenja o nasljeđivanju do dana objave javnog poziva

d) ako se radi o stambenoj nekretnini koja je ranije bila u kratkoročnom najmu i nije bila korištena od dana prestanka važenja rješenja o kategorizaciji do dana objave javnog poziva

e) ako se radi o stanovima koji su nastali prenamjenom iz poslovnog prostora ili apartmana i nisu bili korišteni od dana pravomoćnosti rješenja o prenamijeni do dana objave javnog poziva

f) ako se radi o stambenoj nekretnini koja je u posjedu Republike Hrvatske jer je iz nje iselio bivši zaštićeni najmoprimac, a vlasnik je nepoznata prebivališta.

(4) Za utvrđivanje okolnosti iz stavaka 2. i 3. ovoga članka, APN može od pružatelja usluga pribaviti podatke o potrošnji energenata.

(5) Stambene nekretnine koje su konstrukcijski oštećene, nisu prihvatljive za priuštivi najam.

(6) Javni poziv iz stavka 1. ovoga članka raspisuje se prema potrebi jednom godišnje za područje pojedine županije, odnosno Grada Zagreba.

(7) Za stambene nekretnine iz kojih su iselili zaštićeni najmoprimci, a koje su u posjedu Republike Hrvatske i kojima su vlasnici nepoznata prebivališta, smatra se da su prijavljene na javni poziv iz stavka 1. ovoga članka.

(8) Po proteku roka za prijavu predviđenog javnim pozivom iz stavka 1. ovoga članka, APN pristigle ponude razvrstava u skladu s ovim Zakonom i propisima donesenim na temelju ovoga Zakona te ih uvrštava na listu reda prvenstva za sklapanje ugovora o najmu stambene nekretnine radi davanja nekretnine u podnajam po priuštivoj najamnini (u daljnjem tekstu: ugovor o najmu stambene nekretnine).

(9) Ponude predane nakon proteka roka ne razvrstavaju se i ne uvrstavaju se na listu reda prvenstva za sklapanje ugovora o upravljanju stambenom nekretninom.

Članak 55.

(1) Kada utvrdi da postoji potreba za davanje u podnajam stana sukladno odredbama ovoga Zakona, APN sa zainteresiranim vlasnikom stambene nekretnine sklapa ugovor o najmu stambene nekretnine kojim se uređuju međusobna prava i obveze.

(2) Ugovor o najmu stambene nekretnine sklapa se na rok od najmanje tri godine do najviše deset godina.

(3) Vlasnik nekretnine je obavezan u prijavi na javni poziv izjasniti na koji rok ima namjeru sklopiti ugovor o najmu nekretnine.

(4) Ugovor o najmu stambene nekretnine sklopljen za potrebu provedbe Programa priuštivog najma, moguće je produžiti za dodatnih tri do deset godina, ovisno o namjeri vlasnika nekretnine i o potrebama APN za stambenim nekretninama u jedinici lokalne samouprave u kojoj se nekretnina nalazi.

(5) Za vrijeme na koje je sklopljen ugovor o najmu stambene nekretnine sve troškove stanovanja, kao što su troškovi struje, hladne i tople vode, centralnog grijanja, odvoz otpada te sve troškove stana kao što su zajednička pričuva, komunalna i vodna naknada i druga davanja, a sve prema ispostavljenim računima pružatelja predmetnih usluga, odnosno javnopravnih tijela i u rokovima njihovog dospijeca snosi APN, odnosno podnajmoprimac u kojem slučaju za ispunjenje njegovih obveza solidarno odgovara APN.

(6) Vlasniku nekretnine pripada naknada za davanje stambene nekretnine u najam koja se obračunava uzimajući u obzir rok na koji je sklopljen ugovor i medijalne tržišne najamnine za područje u kojem se nalazi stambena nekretnina.

(7) U slučaju investicijskog održavanja zgrade, za razliku od povećane i redovne zajedničke pričuve umanjuju se naknade vlasniku stambene nekretnine.

(8) Naknada iz stavka 6. ovoga članka za uporabljivu nekretninu isplaćuje se vlasniku u dvije rate i to u iznosu od 60 % u roku od 30 dana od dana stupanja u posjed nekretnine na temelju ugovora o upravljanju stambenom nekretninom, a preostali dio od 40 % na polovici trajanja ugovornog odnosa.

(9) Za drugi dio naknade iz stavka 6. ovoga članka provodi se usklađenje prema tržišnim promjenama i to ako su najamnine u porastu tada prema zadnje objavljenoj lokalnoj medijalnoj najamnini koju je objavilo Ministarstvo, a ako su u padu tada prema prosječnoj vrijednosti u vremenskom periodu od prve isplate.

(10) Ako stambena nekretnina trenutno nije u uporabljivom stanju APN sklapa ugovor s vlasnikom stambene nekretnine u kojem se vlasnik obvezuje dovesti nekretninu u uporabljivo stanje u roku od šest mjeseci od dana sklapanja ugovora, a APN mu se obvezuje isplatiti 60 % ukupne naknade za davanje stambene nekretnine u najam u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora.

(11) Radovi na nekretnini iz stavka 10. ovoga članka odnose se samo na završne radove kao što su stolarija, oblaganje zidova i podova, ličenje, sanitarije, grijanje i slično, a ne na konstrukcijske radove.

(12) Ako vlasnik nekretnine iz stavka 10. ovoga članka ne dovede nekretninu u uporabljivo stanje u roku iz stavka 10. ovoga članka dužan je vratiti primljenu naknadu.

(13) Ako vlasnik APN-u preda stambenu nekretninu koja nije slobodna od pokretnina, APN ne odgovara za bilo kakvu štetu koja nastane na tim pokretninama, izuzev kuhinjskih elemenata i uređaja bijele tehnike ako se nalaze u stambenoj nekretnini koja se daje u najam, a što se detaljno razrađuje u ugovoru o najmu.

(14) Iznimno od odredbi ovoga članka, za nekretnine iz članka 54. stavka 7. ovoga Zakona ugovor o najmu stambene nekretnine sklapa se na pet godina, ugovor umjesto vlasnika sklapa Ministarstvo, a APN će izvršiti radove iz stavka 11. ovoga članka te će najamninu koja vlasniku pripada umanjiti za vrijednost izvedenih radova.

(15) Vlasnik nekretnine iz članka 54. stavka 7. ovoga Zakona koji se nakon davanja stana u najam javi Ministarstvu može tražiti raskid ugovora o najmu i predaju stana u posjed u slučaju da nema drugu odgovarajuću nekretninu za stanovanje pri čemu je obavezan naknaditi troškove koji su bili potrebni kako bi se nekretnina dovela u uporabljivo stanje.

(16) Radi osiguranja isplaćene naknade iz stavka 10. ovoga članka, na nekretnini koja je predmet ugovora o davanju na uporabu stambene nekretnine osnovat će se založno pravo u korist APN-a.

(17) Vlasnik izvanredno može otkazati ugovor o davanju na uporabu stambene nekretnine APN-u ako je za njega ili članove njegove uže obitelji došlo do nastupa sljedećih okolnosti:

- smrt i/ili teška bolest
- razvrgnuće suvlasničke zajednice zbog razvoda braka
- otvaranje postupka stečaja ili stečaja potrošača.

(18) U slučaju raskida ili otkaza ugovora o davanju na uporabu stambene nekretnine APN-u, APN je dužan najmoprimcu osigurati drugu primjerenu stambenu nekretninu, a vlasnik je dužan izvršiti povrat primljene naknade umanjene razmjerno razdoblju u kojem je stan bio u podnajmu.

(19) U slučaju smrti vlasnika stambene nekretnine, sva prava i obveze iz ugovora o davanju na uporabu stambene nekretnine koje je vlasnik sklopio s APN-om, prelaze na njegove nasljednike.

Članak 56.

(1) Nakon utvrđenja o raspoloživim stambenim nekretninama koje su prihvatljive za program priuštivog najma, APN na mrežnim stranicama i u najmanje dvama dnevnim listovima objavljuje javni poziv za prikupljanje ponuda za podnajam stana po priuštivoj najamnini.

(2) Javni poziv iz stavka 1. ovoga članka sadržava:

- rok za podnošenje ponuda i upozorenje da se ponude pristigle nakon roka neće uzimati u obzir

- mjesto i način podnošenja ponuda
- uvjete i mjerila za utvrđivanje reda prvenstva za najam stana ili poziv na odluku kojom su ti uvjeti i mjerila propisani
- podatke koje je potrebno navesti u prijavi
- dokumente koje je potrebno priložiti uz prijavu.

(3) APN pristigle prijave za podnajam stana razvrstava u skladu s ovim Zakonom i odlukom iz članka 53. stavka 6., ovoga Zakona te ih uvrštava na listu reda prvenstva za najam stana po priuštivoj najamnini.

(4) U postupku uvrštavanja na listu reda prvenstva za podnajam stana od podnositelja prijave za najam stana neće se, kao dokaz za ispunjavanje određenih uvjeta i mjerila, tražiti, dokumenti koji su dostupni u javno objavljenim registrima sukladno propisu o određivanju temeljnih registara, a koji proizlazi iz propisa s kojim se uređuje državna informacijska infrastruktura.

(5) Istinitost podataka u pogledu ispunjavanja određenih uvjeta i mjerila za podnajam stana prema utvrđenoj listi reda prvenstva za podnajam stana podnositelj prijave prema potrebi dokazuje odgovarajućim dokumentima neposredno prije sklapanja ugovora o podnajmu stana.

(6) Podnositelj prijave koji do sklapanja ugovora o podnajmu stana ne dokaže ispunjavanje uvjeta i mjerila za najam stana po priuštivoj cijeni briše se s liste reda prvenstva za podnajam stana.

(7) Prijave pristigle nakon roka određenog javnim pozivom za podnošenje ponuda se ne uzimaju u obzir te se ne razvrstavaju i ne uvrštavaju na listu reda prvenstva za podnajam stana.

(8) Lista reda prvenstva za podnajam stana objavljuje se na mrežnim stranicama APN-a, odnosno javne ustanove.

Članak 57.

(1) Nakon objave liste reda prvenstva za podnajam stana, APN će sukladno toj listi s prijavljenim osobama sklopiti ugovor o podnajmu stana po priuštivoj najamnini.

(2) Ugovorom o podnajmu stana iz stavka 1. ovoga članka reguliraju se prava i obveze sukladno propisima koji uređuju najam stanova, osim u dijelu koji je uređen s ovim Zakonom.

(3) APN daje stanove u podnajam u trajanju od tri do deset godina, ovisno o tome na koji je rok sklopljen ugovor o najmu stana s vlasnikom.

(4) Postojeći podnajmoprimac ima pravo na produljenje podnajma nakon isteka postojećeg ugovora ako je APN s vlasnikom produljio ugovor o najmu stana te ako podnajmoprimac i dalje ispunjava uvjete za dobivanje stana u podnajam po priuštivoj cijeni te ako je uredno izvršavao svoje ugovorne obveze.

(5) Podnajmoprimac je dužan kao dobar domaćin održavati stambenu nekretninu u stanju u kojem ju je primio, te snositi troškove redovitoga održavanja i obnavljanja, a što se detaljno uređuje odredbama ugovora o podnajmu stana.

Članak 58.

(1) APN daje podnajmoprimcu u najam stambenu nekretninu slobodnu od pokretnina odnosno nenamještenu, izuzev kuhinjskih elemenata i uređaja bijele tehnike ako se nalaze u stambenoj nekretnini koja se daje u najam.

(2) Podnajmoprimac je dužan kao dobar domaćin održavati stambenu nekretninu u stanju u kojem ju je primio, te snositi troškove redovitoga održavanja i obnavljanja, a što se detaljno propisuje u ugovoru o najmu.

(3) APN će sklapati ugovore samo s podnajmoprimcima koji nisu s vlasnikom stambene nekretnine rodbinski povezani u uspravnoj liniji ili u pobočnoj liniji do zaključno četvrtog stupnja srodstva.

(4) APN može otkazati ugovor o podnajmu stambene nekretnine ako:

- podnajmoprimac ili članovi uže obitelji načinom korištenja stambene nekretnine uzrokuju veću štetu na stambenoj nekretnini ili zajedničkim dijelovima zgrade
- podnajmoprimac u stambenoj nekretnini obavlja gospodarsku djelatnost
- podnajmoprimac ne održava stambenu nekretninu
- podnajmoprimac ne plaća priuštivu najamninu u roku određenom ugovorom o najmu stambene nekretnine te ako ne plaća režijske troškove u roku njihova dospelja
- podnajmoprimac odnosno članovi njegove uže obitelji često krše kućni red u zgradi ili su zaprimili tri opomene za povrede kućnog reda
- podnajmoprimac u stambenoj nekretnini ili na ugrađenoj opremi izvršava ili izvrši izmjene bez prethodne suglasnosti vlasnika
- se stambenom nekretninom za potrebe stanovanja koriste osobe koje nisu navedene u ugovoru o najmu te nisu članovi uže obitelji podnajmoprimca
- podnajmoprimac stambenu nekretninu da u podnajam
- podnajmoprimac ne dopusti ulazak u stambenu nekretninu radi provjere urednog ispunjenja ugovornih obveza
- podnajmoprimac bez opravdanih razloga ne preuzme stambenu nekretninu, odnosno ne započne boraviti u njoj unutar 30 dana od dana sklapanja ugovora o najmu stambene nekretnine
- su se podnajmoprimac ili osobe navedene u ugovoru o podnajmu prestale koristiti stambenom nekretninom i više od tri mjeseca uzastopno nisu stanovale u njoj
- je podnajmoprimac dostavio lažne podatke ili dao lažne izjave na temelju kojih je sklopio ugovor o podnajmu stambene nekretnine.

(5) U slučaju otkaza ugovora od strane APN-a, podnajmoprimac je dužan napustiti stambenu nekretninu i predati je u posjed APN-u.

Članak 59.

(1) Podnajmoprimac stana plaća priuštivu najamninu APN-u u iznosu i rokovima utvrđenim ugovorom o podnajmu stana.

(2) Priuštiva najamnina predstavlja iznos u eurima mjesečno koji se dobiva prema izrazu:

a) $N = (P \times 0,30) - T$

b) $N = \text{priuštiva najamnina}$; $P = \text{ukupni prihod uže obitelji}$; $T = \text{režijski troškovi stanovanja i troškovi održavanja}$.

(3) Prihod iz stavka 2. ovoga članka utvrđuje se na temelju potvrde porezne uprave o ukupnom dohotku u prethodnoj godini izdanoj od Ministarstva financija, Porezne uprave za podnajmoprimca i sve članove uže obitelji.

(4) Prihodom se ne smatraju naknade iz sustava socijalne skrbi, povremena primanja preko Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje te učeničke i studentske stipendije.

(5) Podnajmoprimac se obvezuje dostavljati APN-u potvrdu Porezne uprave o ukupnom dohotku u prethodnoj godini izdanu od nadležne ispostave Porezne uprave za podnajmoprimca i

sve članove uže obitelji, jednom godišnje do 31. ožujka za svaku godinu trajanja ugovora o najmu stambene nekretnine.

(6) Ako se podnajmoprimcu ili članovima njegove uže obitelji povećaju prihodi za više od 15 % na godišnjoj razini, podnajmoprimac je obavezan APN-u, odnosno javnoj ustanovi dokumentirano javiti novo stanje prihoda u roku od 30 dana od dana povećanja prihoda.

(7) Ako se podnajmoprimcu ili njegovim članovima uže obitelji smanje prihodi za više od 10 % na godišnjoj razini, najmoprimac može APN-u, odnosno javnoj ustanovi dokumentirano javiti novo stanje prihoda.

(8) Podnajmoprimac se obvezuje dostavljati APN-u, odnosno javnoj ustanovi izjavu ovjerenu kod javnog bilježnika i druge dokaze kojima će dokazati postoje li stambene nekretnine u vlasništvu podnajmoprimca ili članova njegove uže obitelji, jednom godišnje, u siječnju.

(9) Ako podnajmoprimac ili članovi njegove uže obitelji steknu useljivu stambenu nekretninu, obvezni su o tome obavijestiti APN u roku od 15 dana od dana stjecanja te su, od dana stjecanja takve nekretnine do isteka ugovora o najmu, obvezni plaćati lokalnu medijalnu cijenu najma.

(10) Iznimno od stavka 8. ovoga članka, ako podnajmoprimac ili članovi njegove uže obitelji steknu useljivu stambenu nekretninu na području jedinice lokalne samouprave u kojoj su u priuštivom podnajmu, ugovor o priuštivom podnajmu se raskida s otkaznim rokom od tri mjeseca uz plaćanje lokalne medijalne cijene najma od dana stjecanja useljive nekretnine.

(11) APN, odnosno javna ustanova nakon saznanja o novim prihodima ili useljivim stambenim nekretninama najmoprimca ili članova njegove uže obitelji izračunava novi iznos priuštive najamnine te u skladu s novim izračunom sklapa s podnajmoprimcem ugovor o izmjeni ugovora o najmu stambene nekretnine u roku od 15 dana od dana zaprimanja novog stanja prihoda.

(12) Nepostupanje podnajmoprimca u skladu sa stavcima 5., 6., 8. i 9. ovoga članka ili nesklapanje ugovora o izmjeni ugovora o podnajmu stana u slučaju povećanja promjene prihoda podnajmoprimca ili članova njegove uže obitelji predstavlja razlog za jednostrani otkaz ugovora o podnajmu stambene nekretnine.

(13) Neovisno o uvjetima propisanim odredbama ovoga članka, najamnina ne može biti manja od 2 eura po m² stana.

POGLAVLJE IV. POTPORE ZA KUPOVINU STAMBENE NEKRETNINE

Članak 60.

(1) APN isplaćuje potpore za stjecanje prve stambene nekretnine za potrebe vlastitog stanovanja.

(2) Financijska sredstva za davanje potpore za stjecanje prve stambene nekretnine (u daljnjem tekstu: potpore) osiguravaju se u državnom proračunu Republike Hrvatske.

(3) Podnositelj zahtjeva i članovi njegove uže obitelji koji su pravo na subvenciju ostvarili sukladno zakonu koji uređuje subvencioniranje stambenih kredita ili zakonu kojim se uređuje subvencioniranje i državna jamstva, te putem drugih državnih financijskih subvencija za rješavanje stambenih pitanja, nemaju pravo na potporu iz stavka 1. ovoga članka.

Članak 61.

- (1) Potpore se dodjeljuju na način i pod uvjetima propisanim ovim Zakonom.
- (2) Zahtjev za potporu s priložima kojima se dokazuje ispunjavanje propisanih uvjeta podnosi se APN-u.
- (3) O zahtjevu za potporu APN odlučuje rješenjem.
- (4) Protiv rješenja iz stavka 3. ovoga članka može se izjaviti žalba o kojoj odlučuje Ministarstvo.
- (5) Potporu isplaćuje APN na temelju izvršnog rješenja kojim je stranci utvrđeno pravo na isplatu potpore.
- (6) Potpora za stjecanje prve stambene nekretnine nije oporeziva.
- (7) Obrasce zahtjeva za potpore te dokumente koji se prilažu uz ove zahtjeve propisuje ministar pravilnikom.

Članak 62.

- (1) Rok za predaju zahtjeva za potporu za stjecanje prve stambene nekretnine je 24 mjeseca od dana stjecanja prava vlasništva.
- (2) Zahtjev za potporu predan nakon proteka roka iz stavka 1. ovoga članka odbacuje se rješenjem.
- (3) Protiv rješenja iz stavka 2. ovoga članka dopuštena je žalba o kojoj odlučuje Ministarstvo.

Članak 63.

(1) Pravo na isplatu potpore za stjecanje prve stambene nekretnine, ako ovim Zakonom nije propisano drukčije, može ostvariti punoljetni državljani Republike Hrvatske, ako su u trenutku podnošenja zahtjeva za potporu kumulativno ispunjeni sljedeći uvjeti:

1. da je podnositelj zahtjeva ugovor o kupoprodaji prve stambene nekretnine s ciljem rješavanja vlastitoga stambenog pitanja sklopio nakon 1. siječnja 2025.
2. da podnositelj zahtjeva nije navršio 45 godina života
3. da podnositelj zahtjeva i članovi njegove uže obitelji imaju prijavljeno prebivalište i borave u mjestu i na adresi nekretnine za koju potražuje potporu
4. da je na kupoprodaju nekretnine za koju potražuje potporu plaćen porez na promet nekretnina ili porez na dodanu vrijednost.

(2) Iznimno od stavka 1. točke 3. ovoga članka, pravo na isplatu potpore za stjecanje prve stambene nekretnine može ostvariti podnositelj zahtjeva ako:

1. članovi njegove uže obitelji nemaju prijavljeno prebivalište na adresi nekretnine ako u odnosu na te članove uže obitelji ostvaruje zajedničku roditeljsku skrb, u kojem slučaju mora dokazati postojanje zajedničke roditeljske skrbi planom o zajedničkoj roditeljskoj skrbi ili odlukom nadležnog suda

2. članovi njegove uže obitelji nisu državljani Republike Hrvatske i nemaju prebivalište u Republici Hrvatskoj, ako u trenutku podnošenja zahtjeva sukladno propisima koji uređuju boravak stranaca u Republici Hrvatskoj, ne mogu prijaviti prebivalište u Republici Hrvatskoj, odnosno ako imaju privremeni, dugotrajni ili stalni boravak u Republici Hrvatskoj, pod uvjetom da stvarno borave u mjestu i na adresi nekretnine za koju se potpora zahtijeva i o tome dostave dokaz odnosno potvrdu nadležnog tijela.

(3) Pravo na isplatu potpore iz stavka 1. ovoga članka ne može ostvariti podnositelj zahtjeva ako:

1. podnositelj zahtjeva ili članovi njegove uže obitelji imaju ili su imali u vlasništvu, suvlasništvu ili zajedničkom vlasništvu, u tuzemstvu ili inozemstvu nekretninu namijenjenu stanovanju, odnosno nekretninu koja se smatra odgovarajućom u smislu članka 12. stavaka 3. i 4. ovoga Zakona

2. je cijena metra četvornog prve stambene nekretnine definirana ugovorom iz stavka 1. točke 1. ovoga članka 50 % viša od prosječne cijene metra četvornog stana iz članka 64. stavka 1. ovoga Zakona

3. je vrijednosna površina prve stambene nekretnine iz stavka 1. točke 1. ovoga članka 50 % veća od površine propisane člankom 64. stavcima 3. i 4. ovoga Zakona pri čemu se u obračun vrijednosne površine ne ubraja mjesto za ostavljanje do dva motorna vozila po stanu

4. je nekretnina za koju se traži potpora poslovne namjene, odnosno apartman - poslovni prostor ili poslovna jedinica.

(4) Iznimno od stavka 3. točke 1. ovoga članka pravo na isplatu potpore iz stavka 1. ovoga članka može ostvariti podnositelj zahtjeva ako:

1. se stambena nekretnina koju podnositelj zahtjeva ili članovi njegove uže obitelji imaju ili su imali u vlasništvu ne smatra odgovarajućom u smislu članka 12. stavaka 3. i 4. ovoga Zakona pod uvjetom da je takva nekretnina prodana ili se proda u roku od 24 mjeseca od dana kupnje prve stambene nekretnine za potrebe vlastitog stanovanja iz stavka 1. ovoga članka

2. umnožak ukupne vrijednosne površine stambene nekretnine koju podnositelj zahtjeva ili članovi njegove uže obitelji imaju ili su imali u suvlasništvu sa njihovim suvlasničkim dijelom ili dijelovima ne prelazi površinu odgovarajuće nekretnine u smislu članka 12. stavaka 3. i 4. ovoga Zakona pod uvjetom da je takva nekretnina otuđena u roku od 24 mjeseca od dana kupnje prve stambene nekretnine za potrebe vlastitog stanovanja iz stavka 1. ovoga članka.

(5) U slučajevima iz stavka 4. ovoga članka podnositelj zahtjeva obavezan je, prilikom predaje zahtjeva za isplatu potpore iz stavka 1. ovoga članka, APN-u dostaviti dokaz o otuđenju nekretnine koju su on ili članovi njegove uže obitelji imali u vlasništvu, suvlasništvu ili zajedničkom vlasništvu.

Članak 64.

(1) Osnovicu za izračun najvišeg iznosa potpore čini umnožak vrijednosne površine stana na koju podnositelj zahtjeva ima pravo s obzirom na broj članova uže obitelji i prosječne cijene metra četvornog stana u jedinici lokalne samouprave u kojoj se stan stječe, a koja se određuje sukladno podatku kojeg javno objavljuje Ministarstvo, pri čemu se primjenjuje prosječna cijena objavljena za onu godinu u kojoj je sklopljen ugovor o kupoprodaji stana.

(2) Ako je ugovorom o kupoprodaji prve stambene nekretnine ugovoren cijena stana manja od prosječne, za izračun osnovice iz stavka 1. ovoga članka koristi se ugovorena cijena.

(3) Za obračun osnovice iz stavka 1. ovoga članka, ovisno o broju članova uže obitelji podnositelja zahtjeva, priznaju se, odnosno smatraju se odgovarajućim sljedeće vrijednosne površine stana pri čemu se u izračun uzima:

- za jednu osobu do 50 m²
- za dvije osobe do 65 m²
- za tri osobe do 80 m²
- za četiri osobe do 90 m²
- za pet osoba do 100 m²

- za šest osoba do 110 m²
- za sedam i više osoba do 120 m².

(4) Za jednoobiteljske kuće, prilikom obračuna osnovice najvišeg iznosa potpore, površine iz stavka 3. ovoga članka uvećavaju se za 50 % te se množe sa prosječnom cijenom metra četvornog stana u jedinici lokalne samouprave u kojoj se jednoobiteljska kuća stječe.

(5) Podnositelj zahtjeva koji je platio porez na dodanu vrijednost za stjecanje prve stambene nekretnine ima pravo na isplatu potpore u visini od 50 % plaćenog poreza na dodanu vrijednost, a najviši iznos potpore može iznositi 12,5 % osnovice utvrđene u stavku 1. odnosno stavku 4. ovoga članka.

(6) Podnositelj zahtjeva koji je platio porez na promet nekretnina za prvu stambenu nekretninu, ima pravo na isplatu potpore u visini poreza na promet nekretnina, a najviši iznos potpore može iznositi 3 % osnovice utvrđene u stavku 1. odnosno stavku 4. ovoga članka.

(7) Korisnik potpore obavezan je vratiti isplaćenu potporu sa zateznim kamatama koje teku od trenutka isplate ako u roku od pet godina od dana isplate potpore otuđi ili iznajmi stambenu nekretninu, ako u istom roku odjavi prebivalište ili ne stanuje u stambenoj nekretnini za koju je potpora ostvarena.

(8) Iznimno od stavka 7. ovoga članka, korisnik potpore i njegovi pravni sljednici, isplaćenu potporu nisu obvezni vratiti u slučajevima sljedećih izvanrednih životnih okolnosti:

- smrt korisnika potpore
- preseljenje zbog teške bolesti korisnika potpore ili članova njegove uže obitelji,
- preseljenje uslijed razvoda braka, prestanka izvanbračne zajednice ili životnog partnerstva
- preseljenje zbog potrebe za većim prostorom rođenja djeteta
- preseljenje u drugu jedinicu lokalne samouprave radi zaposlenja.

(9) Pravilnikom kojeg donosi ministar pobliže se određuje obrazac zahtjeva i potrebna dokumentacija koja se prilaže uz zahtjev za potpore iz članka 61. stavka 2. ovoga Zakona.

POGLAVLJE V.

POTPORE ZA GRADNJU I REKONSTRUKCIJU JEDNOOBITELJSKE KUĆE

Članak 65.

(1) APN može dati potporu za izgradnju i rekonstrukciju jednoobiteljske kuće na način da:

1. dodjeli korisniku potporu u iznosu 50 % plaćenog poreza na dodanu vrijednost za gradnju ili rekonstrukciju jednoobiteljske kuće i potrebne infrastrukture
2. osigura korisniku dugoročni povoljniji zajam za gradnju jednoobiteljske kuće.

(2) Pravo na potpore za gradnju ili rekonstrukciju jednoobiteljske kuće može ostvariti punoljetni državljanin Republike Hrvatske ako u trenutku podnošenja zahtjeva za potpore kumulativno ispunjava sljedeće uvjete:

1. da podnositelj zahtjeva nije navršio 45 godina života
2. da podnositelj zahtjeva niti članovi njegove uže obitelji nemaju niti su imali u vlasništvu odgovarajuću stambenu nekretninu
3. da se podnositelj zahtjeva i članovi njegove uže obitelji obvežu preseliti, odnosno prijaviti prebivalište i boraviti u mjestu i na adresi nekretnine za koju potražuje potporu u roku od pet godina od dana odobrenja potpore.

(3) Iznimno od stavka 2. točke 2. ovoga članka pravo na potpore iz stavka 1. ovoga članka može ostvariti podnositelj zahtjeva ako:

1. podnositelj zahtjeva predaje zahtjev za rekonstrukciju jednoobiteljske kuće koja je u vlasništvu podnositelja zahtjeva ili člana njegove uže obitelji

2. se stambena nekretnina koju podnositelj zahtjeva ili članovi njegove uže obitelji imaju ili su imali u vlasništvu ne smatra odgovarajućom u smislu članka 12. stavaka 3. i 4. ovoga Zakona pod uvjetom da je takva nekretnina prodana ili se proda u roku od 24 mjeseca od dana stjecanja prava na potporu za izgradnju jednoobiteljske kuće iz stavka 1. ovoga članka

3. umnožak ukupne vrijednosne površine stambene nekretnine koju podnositelj zahtjeva ili članovi njegove uže obitelji imaju ili su imali u suvlasništvu sa suvlasničkim dijelom ili dijelovima ove nekretnine ne prelazi površinu odgovarajuće nekretnine u smislu članka 12. stavaka 3. i 4. ovoga Zakona pod uvjetom da je takva nekretnina otuđena ili se otuđi u roku od 24 mjeseca od dana stjecanja prava na potporu za izgradnju jednoobiteljske kuće iz stavka 1. ovoga članka.

(4) U slučajevima iz stavka 3. ovoga članka podnositelj zahtjeva obavezan je APN-u dostaviti dokaz o otuđenju nekretnine koju su on ili članovi njegove uže obitelji imali u vlasništvu, suvlasništvu ili zajedničkom vlasništvu u roku od tri mjeseca od dana otuđenja nekretnine.

(5) Odlukom o donošenju Programa za gradnju obiteljskih kuća u gradskim, prigradskim i ruralnim naseljima koju donosi Vlada Republike Hrvatske odredit će se potrebna dokumentacija i uvrštavanja na listu prvenstva te osnovne odredbe ugovora o pravima i obvezama za primanje potpora iz stavka 1. ovoga članka.

Članak 66.

(1) Najviši iznos zajma iz članka 65. stavka 1. točke 2. ovoga Zakona se računa na način da se pomnoži vrijednosna površina obiteljske kuće na koju podnositelj zahtjeva ima pravo s obzirom na broj članova uže obitelji sukladno članku 12. stavku 3. i 4. ovoga Zakona, s mogućnošću povećanja za još jednu osobu na zahtjev podnositelja, i etalonska cijena građenja.

(2) Ako se rekonstruira jednoobiteljska kuća koje je pojedinačno zaštićeno kulturno dobro ili se nalazi unutar zaštićene kulturno-povijesne cjeline, najviši iznos zajma može iznositi 50 % više od propisanog u stavku 1. ovoga članka.

Članak 67.

(1) Pravo na isplatu potpore za gradnju ili rekonstrukciju jednoobiteljske kuće, ako ovim Zakonom nije propisano drukčije, može ostvariti punoljetni državljanin Republike Hrvatske, ako su u trenutku podnošenja zahtjeva za potporu kumulativno ispunjeni sljedeći uvjeti:

1. da je podnositelj zahtjeva uporabnu dozvolu ishodio nakon stupanja na snagu ovoga Zakona

2. da podnositelj zahtjeva nije navršio 45 godina života

3. da podnositelj zahtjeva i članovi njegove uže obitelji imaju prijavljeno prebivalište i borave u mjestu i na adresi jednoobiteljske kuće za koju potražuje potporu

4. da je u mogućnosti dokumentirati plaćeni porez na dodanu vrijednost prilikom gradnje ili rekonstrukcije obiteljske kuće.

(2) Podnositelj zahtjeva koji je platio porez na dodanu vrijednost za gradnju ili rekonstrukciju jednoobiteljske kuće kao prve stambene nekretnine ima pravo na isplatu potpore u visini od 50 % poreza na dodanu vrijednost za plaćene račune gradnje ili rekonstrukcije obiteljske

kuće i potrebne infrastrukture, s tim da ukupan iznos priznatih računa ne može prijeći najviši iznos zajma predviđen člankom 66. stavkom 1. ovoga Zakona.

(3) Zahtjev za potporu s priložima kojima se dokazuje ispunjavanje propisanih uvjeta podnosi se APN-u.

(4) O zahtjevu za potporu APN odlučuje rješenjem.

(5) Protiv rješenja iz stavka 4. ovoga članka može se izjaviti žalba o kojoj odlučuje Ministarstvo.

(6) Potpora za izgradnju jednoobiteljske kuće nije oporeziva.

Članak 68.

(1) Korisnik potpore obvezan je vratiti isplaćenu potporu sa zateznim kamatama koje teku od trenutka isplate ako u roku od deset godina od dana isplate potpore otuđi ili iznajmi stambenu nekretninu, ako u istom roku odjavi prebivalište ili ne boravi u stambenoj nekretnini za koju je potpora ostvarena.

(2) Iznimno od stavka 1. ovoga članka, korisnik potpore, ni njegovi pravni sljednici, isplaćenu potporu nisu obvezni vratiti u slučajevima sljedećih izvanrednih životnih okolnosti:

- smrt korisnika potpore
- preseljenje zbog teške bolesti korisnika potpore ili članova njegove uže obitelji,
- preseljenje uslijed razvoda braka, prestanka izvanbračne zajednice ili životnog partnerstva
- preseljenje zbog potrebe za većim prostorom radi rođenja djeteta
- preseljenje u drugu jedinicu lokalne samouprave radi zaposlenja.

Članak 69.

(1) Ukupan rok obročne otplate sredstava za gradnju ili rekonstrukciju jednoobiteljske kuće, uključivo mogući poček plaćanja obroka te razdoblje otplate kreditnih sredstava banke, ne može biti duži od 35 godina od dana sklapanja ugovora o kreditu.

(2) U prvom dijelu obročne otplate koji ne može biti duži od 20 godina graditelj otplaćuje kreditna sredstva banke na ime odobrenog kredita, a u drugom dijelu nakon podmirenja duga banci otplaćuje javna sredstva.

(3) Mjesečni obrok kod obročne otplate utvrđuje se na način da je njegova visina za cijelo razdoblje otplate ujednačena.

(4) Za gradnju ili rekonstrukciju jednoobiteljske kuće uz obročnu otplatu korisnik potpore osigurava financijska sredstva kao vlastito učešće najmanje u iznosu 10 % predračunske vrijednosti potrebnih radova, dok se preostalih 90 % dijeli na način da se dio od 50 % odnosi na kredit poslovne banke dok 40 % predstavlja zajam APN-a.

(5) Kod obročne otplate zajma za gradnju ili rekonstrukciju jednoobiteljske kuće na vrijednost javnih sredstava sadržanih u iznosu za gradnju ili rekonstrukciju jednoobiteljske kuće za razdoblje počeka do podmirenja duga banci obračunava se po kamatnoj stopi u visini 1 % godišnje konformno i pripisuje glavnici, a za razdoblje otplate obračunava se po kamatnoj stopi u visini 1 % godišnje dekurzivno.

(6) Visina kamatne stope i ostali uvjeti otplate kreditnih sredstava koja osigurava banka određuju se u skladu s uvjetima utvrđenim sporazumom o poslovnoj suradnji između APN-a, odnosno javne ustanove i banke.

(7) U tijeku obročne otplate graditelj može, ovisno o uvjetima banke, izvršiti prekid otplate i platiti odjednom ukupni preostali dug s pripadajućom kamatom na javna sredstva za razdoblje do prekida otplate.

(8) Prilikom davanja zajma za gradnju ili rekonstrukciju jednoobiteljske kuće upisuje se založno pravo na zemljištu na kojem se planira graditi jednoobiteljska kuća ili na drugoj nekretnini.

Članak 70.

(1) Jedinica lokalne samouprave može dati potporu za izgradnju jednoobiteljske kuće na način da:

1. oslobodi korisnika od obveze plaćanja komunalnog doprinosa
2. daruje zemljište potrebno za gradnju jednoobiteljske kuće ili utvrdi naknadu za kupnju zemljišta i osnivanje prava građenja na zemljištu u svom vlasništvu po cijenama nižim od tržišnih cijena.

(2) Iznos umanjenja naknade za osnivanje prava građenja iz stavka 1. ovoga članka jedinica lokalne samouprave može koristiti za umanjenje svoje obaveze prema nositelju prava građenja po isteku roka na koje je pravo građenja osnovano.

POGLAVLJE VI. POTPORE ZA REKONSTRUKCIJU I OBNOVU ZGRADE

Članak 71.

(1) Rekonstrukcija i obnova stambenih i stambeno-poslovnih zgrada u svrhu njihova osuvremenjivanja i povećanja kvalitete stanovanja potiče se davanjem potpora za njihovu energetska obnovu, protupožarnu obnovu i protupotresno ojačanje te druga potrebna unaprjeđenja (u daljnjem tekstu: potpore za rekonstrukciju), u skladu s važećim propisima te strateškim dokumentima obnove nacionalnog fonda zgrada koji proizlaze iz zakona kojim se uređuje energetska učinkovitost u zgradarstvu.

(2) Financijska sredstva za davanje potpora u obliku dugoročnog zajma za rekonstrukciju i obnovu zgrada iz stavka 1. ovoga članka djelomično osiguravaju se u državnom proračunu Republike Hrvatske u skladu s Programom PS-a i mogućnostima na glavi APN-a.

(3) Za davanje potpora za rekonstrukciju i obnovu zgrada iz stavka 1. ovoga članka mogu se koristiti i financijska sredstva koja JLP(R)S, ovisno o njenim mogućnostima i potrebama, osigura u svojem proračunu te financijska sredstva iz izvora navedenih u članku 20. stavku 1. i 2. ovoga Zakona.

(4) Potpora za rekonstrukciju i obnovu zgrada iz ovoga članka nije oporeziva.

Članak 72.

(1) Potpore za rekonstrukciju i obnovu zgrada iz članka 71. stavka 1. ovoga Zakona daju se na temelju odluke koju u skladu s ovim Zakonom i aktima strateškog planiranja kojima se planira obnova zgrada te Programom PS-a donosi Vlada Republike Hrvatske.

(2) Odlukom iz stavka 1. ovoga članka određuju se uvjeti za davanje potpore za rekonstrukciju i obnovu zgrada, način dokazivanja ispunjavanja tih uvjeta i druga pitanja bitna za davanje potpore.

Članak 73.

(1) APN u svrhu provedbe odluke iz članka 72. stavka 1. ovoga Zakona u javnim glasilima i na svojim mrežnim stranicama objavljuje javni poziv zainteresiranim vlasnicima stambenih i stambeno poslovnih zgrada za podnošenje zahtjeva za davanje potpore za rekonstrukciju i obnovu.

(2) Zahtjev za davanje potpore s prilogima kojima se dokazuje ispunjavanje uvjeta za davanje potpore podnosi se APN-u.

(3) Zahtjev za potporu predan nakon proteka roka određenog javnim pozivom odbacuje se rješenjem.

(4) Potpore se daju na način i pod uvjetima propisanim ovim Zakonom i odlukom iz članka 72. stavka 1. ovoga Zakona.

(5) O zahtjevu za potporu APN odlučuje rješenjem.

(6) Protiv rješenja iz stavaka 3. i 5. ovoga članka može se izjaviti žalba o kojoj odlučuje Ministarstvo.

Članak 74.

(1) Ukupan rok obročne otplate sredstava za rekonstrukciju i obnovu zgrade iz članka 71. stavka 2. ovoga Zakona, uključivo mogući poček plaćanja obroka te razdoblje otplate kreditnih sredstava banke, ne može biti duži od 35 godina od dana sklapanja ugovora o kreditu.

(2) U prvom dijelu obročne otplate, koji ne može biti duži od 20 godina, otplaćuju se kreditna sredstva banke na ime odobrenog kredita, a u drugom dijelu, nakon podmirenja duga banci, otplaćuju se javna sredstva.

(3) Mjesečni obrok kod obročne otplate utvrđuje se na način da je njegova visina za cijelo razdoblje otplate ujednačena.

(4) Za rekonstrukciju i obnovu zgrade uz obročnu otplatu korisnici potpore osiguravaju financijska sredstva kao vlastito učešće najmanje u iznosu 10 % predračunske vrijednosti potrebnih radova, dok se preostalih 90 % dijeli na način da se dio od 50 % odnosi na kredit poslovne banke dok 40 % predstavlja zajam APN-a.

(5) Kod zajma za rekonstrukciju i obnovu zgrade na vrijednost javnih sredstava sadržanih u vrijednosti potrebnih radova za razdoblje počeka do podmirenja duga banci obračunava se po kamatnoj stopi u visini 1 % godišnje konformno i pripisuje glavnici, a za razdoblje otplate obračunava se po kamatnoj stopi u visini 1 % godišnje dekurzivno.

(6) Visina kamatne stope i ostali uvjeti otplate kreditnih sredstava koja osigurava banka određuju se u skladu s uvjetima utvrđenim sporazumom o poslovnoj suradnji između APN-a, odnosno javne ustanove i banke.

(7) U tijeku obročne otplate sredstava za rekonstrukciju i obnovu zgrade moguće je, ovisno o uvjetima banke, izvršiti prekid otplate i platiti odjednom ukupni preostali dug s pripadajućom kamatom na javna sredstva za razdoblje do prekida otplate.

(8) Prilikom davanja zajma za rekonstrukciju i obnovu zgrade upisuje se založno pravo na nekretnini, s time da se prvo mjesto založnog prava upisuje u korist banke.

POGLAVLJE VII. NEPROFITNE STAMBENE ZADRUGE

ODJELJAK 1 ORGANIZACIJA I POSLOVANJE NEPROFITNIH STAMBENIH ZADRUGA

Članak 75.

(1) NSZ posebna su vrsta stambene zadruge koje imaju sjedište u Republici Hrvatskoj i priznaju se kao neprofitne organizacije ako ispunjavaju uvjete propisane ovim Zakonom.

(2) NSZ moraju svoje aktivnosti usmjeriti na rješavanja stambenih pitanja svojih članova, koristiti svoju imovinu za ispunjavanje tih zadataka bez stjecanja dobiti te redovito revidirati i pratiti svoje poslovanje.

(3) Sve aktivnosti NSZ usmjerene su prvenstveno na stambeno zbrinjavanje punoljetnih hrvatskih državljana koji su ciljna skupina ovoga Zakona i koji osobno i čije uže obitelji nemaju stambenu nekretninu ili njihova nekretnina ne ispunjava uvjete za stanovanje sukladno uvjetima iz ovoga Zakona, uz najamnine koje su manje od tržišnih.

(4) Za svaki investicijski projekt NSZ je obvezna prethodno izraditi studiju opravdanosti iz koje proizlazi da će ostvariti ciljeve neprofitne organizacije i omogućiti stanovanje za svoje članove uz najmninu koja je manja od tržišne.

(5) U zgradama koje je izgradila ili rekonstruirala NSZ nije moguć upis pojedinačnog vlasništva zadrugara niti trećih osoba, a kapital koji stvori NSZ u skladu s načelima dobrog gospodarskog upravljanja trajno se veže i koristi za njene aktivnosti osiguranja održivog stanovanja za postojeće i buduće članove i druge korisnike.

(6) Stanovi u stambenim zgradama koje u svoje ime i za svoj račun grade NSZ-i mogu imati najviše 120 m² vrijednosne površine sa standardnim sadržajima, opremljenošću i uređenjem sukladno Pravilniku iz članka 14. ovoga Zakona

Članak 76.

Na pitanja u vezi NSZ koja nisu uređena ovim Zakonom na odgovarajući se način primjenjuju odredbe zakona kojim se uređuju zadruge.

Članak 77.

(1) Član NSZ može biti fizička osoba koja neposredno sudjeluje u radu zadruge, koja posluje putem zadruge ili koristi njezine usluge ili na drugi način neposredno sudjeluje u ostvarenju ciljeva zbog kojih je zadruga osnovana.

(2) Član NSZ ne može prenijeti svoje članstvo na drugu osobu bez suglasnosti ostalih članova zadruge.

(3) Iznimno od stavka 2. ovoga članka, suglasnost ostalih članova zadruge nije potrebna ako se članstvo prenosi nasljeđivanjem na osobu koja već stanuje u nekretnini u vlasništvu zadruge.

(4) Ulog člana NSZ se unosi u novcu i određuje se pravilima zadruge.

(5) Iznimno od stavka 4. ovoga članka, član NSZ može na temelju ugovora u zadrugu unijeti građevinsko zemljište, građevinski materijal ili zgradu, uz račun ili procjenu vrijednosti nekretnine.

Članak 78.

- (1) Tijela NSZ su: skupština, nadzorni odbor i upravitelj.
- (2) Osnivačka skupština donosi pravila NSZ, koja su osnivački i temeljni opći akt zadruga.

Članak 79.

Plaće i naknade za zaposlenike NSZ ne mogu biti veće od plaća i naknada za odgovarajuću složenost radnog mjesta i pripadnu stručnu spremu u javnim službama na općim radnim mjestima, sukladno propisima s kojima se uređuju plaće u javnim službama.

Članak 80.

- (1) NSZ ne smije biti pod pretežnim utjecajem fizičke osobe ili pravne osobe koja:
 1. upravlja s trgovačkim društvom koje je sudionik u gradnji, proizvodnji ili trgovini građevinskim materijalom ili drugim poslovima povezanim sa gradnjom zgrada
 2. obavlja djelatnost investitora u nekretnine, upravitelja nekretninama, agenta za posredovanje nekretnine ili kreditnog posrednika
 3. posjeduje više od četvrtine takvog trgovačkog društva ili udjela u poslu, samostalno ili zajedno s osobama iz stavka 2. ovoga članka
 4. je član tijela ili rukovodeći zaposlenik trgovačkog društava koje obavlja djelatnost iz točke 1. ovoga stavka ili obavlja takvu djelatnost.
- (2) NSZ ne smije biti pod pretežnim utjecajem osobe koja je fizičkoj osobi iz stavka 1. ovoga članka bračni ili izvanbračni drug, životni partner ili neformalni životni partner i dijete, rođak u ravnoj liniji ili u drugom stupnju pobočne linije ili tazbina u ravnoj liniji, kao i osoba koja je s njom u srodstvu posvojenjem.
- (3) Pretežni utjecaj postoji ako osoba, odnosno osobe iz stavka 1. ili iz stavka 2. ovoga članka imaju više od jedne četvrtine glasova u glavnoj skupštini ili nadzornom odboru ili je upravitelj NSZ.
- (4) NSZ ne smije biti pod pretežnim utjecajem privatne zaklade koja je zbog prava dodijeljenih osnivaču ili sastava upravnog odbora ili nadzornog odbora ili bilo kojeg savjetodavnog odbora, pod pretežnim utjecajem osoba ili partnerstava osoba iz stavaka 1. i 2. ovoga članka.
- (5) NSZ ne smije biti pod pretežnim utjecajem zaposlenika pravne osobe iz stavka 1. ovoga članka ili zaklade iz stavka 4. ovoga članka.

Članak 81.

- (1) Državna tijela, JLP(R)S, trgovačka društva, sindikati, udruge građana i druge pravne osobe mogu zajedno s NSZ biti sudionici u poslu gradnje stanova za svoje zaposlenike i u tu svrhu oni mogu NSZ na temelju ugovora ustupiti građevinsko zemljište, osnivati pravo građenja u korist NSZ, dati novčana sredstva i NSZ ovlastiti da za njih obavi druge poslove.
- (2) Odredbe članka 80. ovoga Zakona ne primjenjuju se na NSZ koje ograničavaju svoje aktivnosti samo na gradnju stambenih zgrada za potrebe pravnih osoba iz stavka 1. ovoga članka.

Članak 82.

(1) Obvezna je redovita vanjska revizija NSZ i provodi se u svakoj financijskoj godini prije usvajanja godišnjeg financijskog izvještaja.

(2) Godišnji financijski izvještaj podliježe vanjskoj reviziji, uključujući računovodstvene evidencije i reviziju podudarnosti s kojom revizor utvrđuje razinu usklađenosti s internim i eksternim pravilima, načelima neprofitnih organizacija, načelima zadugarstva, propisima i ugovorima o poslovanju NSZ, te se izdaje revizorsko mišljenje u skladu s propisom koji uređuje reviziju trgovačkih društava.

(3) Ako vanjska revizija nije provedena, godišnji financijski izvještaji ne mogu se usvojiti, a svi usvojeni godišnji financijski izvještaji su pravno nevažeći.

(4) Vanjsku reviziju NSZ provodi vanjski neovisni i ovlašteni revizor kojeg svake godine imenuje Hrvatska komora revizora.

(5) Revizijska izvješća vanjski revizor dostavlja ministarstvu i nadležnoj poreznoj upravi odmah nakon završetka revizije.

(6) Troškove revizije koju provodi vanjski ovlašteni i neovisni revizor snosi NSZ.

Članak 83.

(1) NSZ se u skladu sa usvojenim pravilima zadruge bavi gradnjom, rekonstrukcijom, upravljanjem i održavanjem zgrada za potrebe svojih članova, te svoj kapital koristi za rješavanje stambenog pitanja ispod tržišnih cijena za one građane koji osobno i čija uža obitelj nema stambenu nekretninu ili njihova nekretnina ne ispunjava uvjete za stanovanje sukladno uvjetima iz ovoga Zakona.

(2) U slučaju iz stavka 1. ovog članka, NSZ djeluje u svoje ime i za svoj račun.

(3) Djelatnost NSZ također uključuje:

1. sve pravne transakcije vezane uz gradnju, stjecanje i financiranje, a osobito stjecanje, opterećenje i prijenos zemljišta i prava građenja, stjecanje zemljišta i njegova prodaja ili prijenos pod pravom građenja na druge NSZ, dodjela stanova te uzimanje kredita za gradnju i drugih nužnih kredita

2. sve pravne transakcije vezane uz prodaju i zakup poslovnih prostora u stambeno-poslovnoj zgradi kojom upravlja

3. upravljanje i održavanje zgrada.

(4) Upravljanje i održavanje zgrada uključuje sve aktivnosti upravljanja zgradama, uključujući njihovo financiranje i održavanje sukladno propisu s kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada, te obavljanje radova održavanja zgrade.

(5) Za transakcije NSZ koje nisu navedene u stavcima 1. i 3. ovoga članka potrebno je odobrenje ministarstva.

(6) Na obrazloženi zahtjev NSZ Ministarstvo će donijeti odluku o tome spada li planirana transakcija ili planirano djelovanje u područje primjene stavaka 1. do 3. ovoga članka ili ne.

(7) Ako je NSZ gradila zgradu u svoje ime, a naknadno mora privremeno obustaviti aktivnosti zbog neispunjavanja preduvjeta, mora podnijeti zahtjev ministarstvu za odobrenje obustave građevinske aktivnosti.

(8) Ministarstvo može odrediti maksimalno razdoblje od tri godine u kojem se građevinska aktivnost može obustaviti.

(9) Na zahtjev NSZ obustava građevinske aktivnosti može se odobriti za daljnje tri godine ako se nisu promijenili preduvjeti.

Članak 84.

(1) Uz poslovne djelatnosti iz članka 83. stavaka 1. i 3. ovoga Zakona, NSZ može obavljati i sljedeće djelatnosti u Republici Hrvatskoj:

1. gradnja, rekonstrukcija i obnova stambenih ili stambeno-poslovnih zgrada s pripadnim garažama, garažnim i parkirnim mjestima i skladišnim prostorima u svoje ime

2. gradnja poslovnih prostora u svoje ime ili u ime druge osobe tijekom gradnje zgrada, pod uvjetom da poslovni prostori ne prelaze 20 % građevinske (bruto) površine zgrade ako je to uvjetovano prostornim planom

3. gradnja, stjecanje i rad komunalnih objekata koji služe korisnicima stanova koje je izgradila ili kojima upravlja NSZ, uključujući prostorije potrebne NSZ za upravljanje, kao i gradnja i stjecanje komunalnih objekata za zadovoljavanje potreba korisnika stanova

4. provedba drugih mjera za poboljšanje životnog okoliša kojima se smatraju samo mjere koje su vremenski i prostorno izravno povezane s gradnjom zgrada ili stambenih kompleksa i koje služe njihovim korisnicima i za koje se odobravaju potpore za gradnju, kao npr. obnovljivi izvori energije i primjena mjera zelene infrastrukture, energetska obnova, mjere pristupačnosti osobama s invaliditetom i smanjenom pokretljivosti

5. sve imovinsko-pravne poslove povezane s nekretninama s kojima upravlja NSZ

6. prihvaćanje sredstava od članova NSZ i partnera, uključujući zajmove, depozite, darovanja i slično

7. nabava građevinskog materijala i opreme namijenjene za gradnju i opremanje zgrada u skladu s točkama 1. i 2. ovoga stavka ili za redovito i investicijsko održavanje upravljanih zgrada

8. sudjelovanje u neprofitnim stambenim udrugama i članstvo u neprofitnim udrugama čije su aktivnosti usmjerene na promicanje stanovanja i naseljavanja

9. osnivanje tijela koja besplatno pružaju informacije o građevinskim projektima i postojećim zgradama NSZ te o pravnim, tehničkim i financijskim pitanjima za one koji traže stanove i za one koji su najmoprimci, odnosno za članove.

(2) NSZ je obvezna obavijestiti vanjskog revizora o poduzetim radovima sukladno stavku 1. točkama 3. i 4. ovoga članka.

(3) Ako NSZ ima vlastiti kapital koji nije korišten za pokrivanje dugoročne imovine ili za proaktivno osiguranje tekućih poslovnih operacija i financijskih potreba, mora taj vlastiti kapital u sljedeće dvije financijske godine rasporediti za poslove iz članka 83. stavaka 1. i 3. ovoga Zakona i poslove iz stavka 1. ovoga članka.

(4) Razdoblje iz prethodnog stavka ovoga članka ne uključuje financijske godine za koje je Ministarstvo u smislu članka 83. stavka 8. ovog Zakona utvrdilo da se građevinska aktivnost može obustaviti.

ODJELJAK 2 RASPOLAGANJE STANOVIMA

Članak 85.

(1) NSZ daje u dugoročan povoljni najam stanove svojim članovima, koji osobno i čija uža obitelj nema odgovarajuću stambenu nekretninu sukladno ovom Zakonu, ispod tržišnih cijena i bez prava podnajma.

(2) Pravo najma iz stavka 1. ovoga članka je doživotno pravo i nasljedno pravo za nasljednike koji nemaju riješeno stambeno pitanje sukladno ovom Zakonu i uz uvjet učlanjenja u NSZ.

(3) NSZ mora transparentno propisati objektivne kriterije za dodjelu stanova sukladno stambenim potrebama i prihodima uže obitelji.

(4) NSZ može jednostrano raskinuti ugovor o najmu stana i isključiti tog zadrugara iz NSZ-a ako se on i osobe koje s njime koriste stan ne pridržavaju svih obaveza koje proizlaze iz ugovora o najmu stana.

(5) Stanovi u vlasništvu NSZ-a ne smiju se koristiti za kratkoročan najam, poslovnu namjenu ili u svrhu smještaja većeg broja osoba sukladno propisu s kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada.

(6) Iznimno, NSZ može iznajmiti stan i fizičkoj osobi koja nije član NSZ-a u slučaju da NSZ osigurava stanove za zaposlenike pravnih osoba sukladno odredbi članka 81. stavka 1. ovoga Zakona.

Članak 86.

(1) NSZ određuje povoljnu najamninu za davanje u najam stana i pripadnih sporednih dijelova na temelju ugovora o najmu čiji iznos pokriva ukupne godišnje troškove i koja je manja od tržišne najamnine, a sastoji se od:

1. stvarnih troškova gradnje nastalih za predmetnu zgradu
2. troškova upravljanja NSZ i nužnim rezervama za odgovorno poslovanje
3. ostalih troškova u mjeri u kojoj su nužni za gradnju kao što su troškovi financiranja i porezi koji se obračunavaju prilikom gradnje i korištenja
4. troškova nabavke zemljišta koji se obračunavaju na temelju stvarne vrijednosti naknade za zemljište koja ne može biti veća od tržišne vrijednosti zemljišta u trenutku stjecanja vlasništva ili prava nad zemljištem za gradnju.

(2) NSZ može obračunavati za korištenje svojeg kapitala kamatne stope koje nisu veće od službeno objavljene prosječne ponderirane kamatne stope na stanja stambenih potrošačkih kredita.

(3) Nužne rezerve za odgovorno poslovanje ne mogu biti veće od 2 % godišnjih troškova iz stavka 1. ovoga članka u što se ne ubrajaju troškovi navedeni pod točkom 2. toga stavka.

(4) Troškove upravljanja i održavanja pojedine zgrade NSZ obračunava odvojeno od najamnine.

(5) Svi iznosi koje plaća najmoprimac uz najamninu moraju se temeljiti na cjenovnoj osnovi, sukladno izračunu koji nije stariji od godinu dana od dana sklapanja ugovora.

(6) Kako se troškovi za gradnju predmetne zgrade otplaćuju, tako NSZ treba smanjivati najmoprimcima najamninu do razine bazne najamnine određene pravilima zadruge uvažavajući načela odgovornog gospodarenja i međugeneracijske solidarnosti uz usklađivanje s indeksom potrošačkih cijena Državnog zavoda za statistiku jednom godišnje.

(7) U slučaju raskida ugovora prije početka gradnje, uplaćeni iznosi vraćaju se, a kamate se plaćaju godišnje po stopi navedenoj u stavku 2. ovoga članka.

Članak 87.

(1) U slučaju prestanka članstva u zadrugi po bilo kojoj osnovi, zadrugar kojem je članstvo prestalo, ili njegov nasljednik, ima pravo na povrat svojeg uloga u NSZ umanjeno za redovnu amortizaciju u iznosu određenom u skladu sa stavkom 4. ovoga članka.

(2) Uz najamninu, od sljedećeg najmoprimca može se zahtijevati plaćanje iznosa iz stavka 1. ovoga članka.

(3) Iznos određen stavkom 1. ovoga članka isplaćuje se zadrugaru koji izlazi iz zadruge u roku od dvanaest mjeseci od dana iseljenja iz nekretnine, osim ako se ne koristi za podmirenje opravdanih potraživanja najmodavca koja proizlaze iz ugovora o najmu.

(4) Iznosi iz stavka 1. ovoga članka amortiziraju se po stopi od 1 % godišnje, izračunato od dana izdavanja uporabne dozvole zgrade u kojoj se nalazi stan.

Članak 88.

(1) NSZ može graditi i upravljati sa zgradom u kojoj najmanje 80 % građevinske (bruto) površine čini stambena namjena, a poslovni sadržaji budu isključivo djelatnosti koje služe potrebama najmoprimaca i lokalne zajednice.

(2) NSZ za poslovne prostore u zgradi određuje tržišnu zakupninu ili u slučaju prodaje tržišnu cijenu, a dobivena sredstva koristi za umanjene najmnine stanova i novu gradnju.

Članak 89.

(1) NSZ je dužna osigurati da se njenom zgradom upravlja i da je se održava u skladu sa propisom s kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada.

(2) NSZ je dužna svakom najmoprimcu dostaviti godišnji izvještaj za proteklu godinu o upravljanju zgradom sukladno propisu kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada.

ODJELJAK 3

POTPORE ZA NEPROFITNE STAMBENE ZADRUGE

Članak 90.

(1) Potpore za NSZ sukladno ovom Zakonu, mogu odobriti u svojem djelokrugu JLP(R)S, Republika Hrvatska i APN, prema raspoloživosti i prioritetima za stambeno zbrinjavanje, na temelju obrazloženog zahtjeva koji sadržava studiju opravdanosti investicijskog projekta s analizom proporcionalnosti tražene potpore i povoljne najmnine te osnivačke akte NSZ.

(2) Jedinica lokalne samouprave može dati potporu za NSZ na način da:

1. oslobodi NSZ obveze plaćanja komunalnog doprinosa
2. daruje zemljište potrebno za gradnju ili utvrdi naknadu za kupnju zemljišta i osnivanje prava građenja na zemljištu u svom vlasništvu po cijenama nižim od tržišnih cijena.

(3) Republika Hrvatska može dati potporu NSZ na načina da:

1. omogućiti NSZ povrat 50 % PDV-a za gradnju ili rekonstrukciju zgrada sa stanovima za dugoročan povoljan najam i pripadne infrastrukture
2. daruje zemljište potrebno za gradnju ili utvrdi naknadu za kupnju zemljišta i osnivanje prava građenja na zemljištu u svom vlasništvu po cijenama nižim od tržišnih cijena.
3. omogućiti dugoročni povoljni zajmovi za gradnju ili rekonstrukciju zgrade.
- (4) Iznos umanjenja naknade za osnivanje prava građenja iz stavka 2. točke 2. i stavka 3. točke 2. ovoga članka vlasnik nekretnine može koristiti za umanjenje svoje obaveze prema nositelju prava građenja po isteku roka na koje je pravo građenja osnovano.
- (5) Uvjet za dobivanje potpora iz stavaka 2. i 3. ovoga članka je da su projekti NSZ uključeni i odobreni u Programu PS-a, odnosno Programu PSJS-a.

DIO ČETVRTI NADZOR

Članak 91.

- (1) Upravni nadzor nad provedbom ovoga Zakona provodi Ministarstvo.
- (2) Nadzor nad zakonitosti rada APN-a i javnih ustanova osnovanih za provedbu ovoga Zakona te nad NSZ-ovima provodi Ministarstvo.

Članak 92.

- (1) Ministarstvo u provedbi nadzora nad radom NSZ-a ima pravo pregledati sve poslovne dokumente, pregledati poslovno ponašanje i financijske izvještaje, dobiti izvješća o pojedinačnim poslovnim transakcijama NSZ te naložiti otklanjanje uočenih nezakonitosti i nedostataka s tim u vezi.
- (2) Ministarstvo u provedbi nadzora iz stavka 1. ovoga članka ima pravo provoditi revizije i za to koristiti usluge ovlaštenih revizora.
- (3) Otklanjanje uočenih nezakonitosti i nedostataka u radu NSZ-a Ministarstvo naređuje rješenjem.
- (4) Ako NSZ ne postupi po rješenju iz stavka 3. ovoga članka rješenje se izvršava u skladu sa zakonom koji uređuje opći upravni postupak te Ministarstvo izdaje prekršajnu mjeru sukladno zakonu koji uređuje rad zadruga.
- (5) Nalazi redovne revizije NSZ i revizije iz stavka 3. ovoga članka, dostupni su na uvid svim osobama na njihov zahtjev i dopušteno im je izrađivati kopije o vlastitom trošku.
- (6) Svako mišljenje u vezi s ocjenom rada NSZ, odbijanjem potvrde ili revizorskog certifikata ili financijskog izvještaja, dostupni su na uvid svim osobama na njihov zahtjev i dopušteno im je izrađivati kopije o vlastitom trošku.
- (7) Odredbe ovoga članka nisu od utjecaja na rad poreznog tijela u provedbi nadzora na temelju poreznih propisa.
- (8) Protiv rješenja iz stavka 3. ovoga članka može se pokrenuti upravni spor.

Članak 93.

(1) Ako provedba mjera iz članka 92. stavka 4. ovoga Zakona ne dovede do otklanjanja uočenih nezakonitosti i nedostataka u radu NSZ-a Vlada Republike Hrvatske može na prijedlog ministarstva odlukom:

1. imenovati vladinog povjerenika
2. uskratiti NSZ-u potpore koje dobiva na temelju ovoga Zakona
3. odrediti gubitak statusa neprofitne organizacije NSZ-a.

(2) Vladin povjerenik imenuje se na rok od godine dana, uz mogućnost ponovnog imenovanja na još jednu godinu, iz reda ovlaštenih revizora koji nije u sukobu interesa, a može se razriješiti odlukom Vlade Republike Hrvatske prije isteka roka na koji je imenovan.

(3) Vladin povjerenik ima sva nadzorna prava i prava sudjelovati na svim skupštinama, kao i na sjednicama nadzornog odbora s pravom govora, kao i pravo sazvati sjednicu skupštine i sjednicu nadzornog odbora NSZ te predložiti teme dnevnoga reda, sve sa ciljem ispravljanja uočenih nezakonitosti i nedostataka u radu NSZ-a utvrđenim rješenjem iz članka 92. stavka 3. ovoga Zakona.

(4) Vladin povjerenik ima pravo na naknadu za rad koja mora biti razmjerna radu i troškovima povezanim s nadzorom, a određuje je Vlada Republike Hrvatske odlukom o imenovanju povjerenika

(5) Troškove naknade za rad vladinog povjerenika i druge troškove vezane uz izricanje i provedbu mjera iz stavka 1. ovoga članka snosi NSZ.

DIO PETI PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 94.

Postupci započeti po odredbama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji („Narodne novine“, br. 109/01., 82/04., 76/07., 38/09., 86/12., 7/13., 26/15., 57/18., 66/19., 58/21. i 72/25.) do stupanja na snagu ovoga Zakona dovršiti prema odredbama toga Zakona.

Članak 95.

(1) Vlada Republike Hrvatske će donijeti odluke iz članka 53. stavka 6., članka 65. stavka 5. te članka 72. stavka 1. ovoga Zakona u roku od godinu dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

(2) Ministar će donijeti pravilnike iz članka 10. i 14. te članka 64. stavka 9. ovoga Zakona u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

Članak 96.

(1) Do stupanja na snagu odluke iz članka 53. stavka 6. ovoga Zakona ostaje na snazi Odluka o donošenju programa priuštivog najma („Narodne novine“, broj 140/25.).

(2) Do stupanja na snagu pravilnika iz članka 14. ovoga Zakona ostaje na snazi Pravilnik minimalnih tehničkih uvjeta za projektiranje i gradnju stanova iz programa društveno poticane stanogradnje („Narodne novine“, br. 106/04., 25/06. i 121/11.).

(3) Do stupanja na snagu pravilnika iz članka 64. stavak 9. ovoga Zakona ostaje na snazi Pravilnik o potporama za stjecanje prve stambene nekretnine („Narodne novine“, broj 86/25.).

Članak 97.

APN i javne ustanove što su ih osnovale jedinice lokalne samouprave za potrebe osiguranja priuštivog stanovanja dužne su u roku od godine dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona uskladiti svoje poslovanje s odredbama ovoga Zakona.

Članak 98.

(1) Danom stupanja na snagu ovoga Zakona prestaje važiti Zakon o društveno poticanoj stanogradnji („Narodne novine“, br. 109/01., 82/04., 76/07., 38/09., 86/12., 7/13., 26/15., 57/18., 66/19., 58/21. i 72/25.).

(2) Sredstva ostvarena od povrata zajmova za kupnju stanova iz Programa poticane stanogradnje na temelju odredbi Zakona o društveno poticanoj stanogradnji („Narodne novine“, br. 109/01., 82/04., 76/07., 38/09., 86/12., 7/13., 26/15., 57/18., 66/19., 58/21. i 72/25.) akumulirana u državnom proračunu Republike Hrvatske iskoristit će se za provedbu ovoga Zakona.

Članak 99.

Ovaj Zakon stupa na snagu osmoga dana od dana objave u „Narodnim novinama“.

OBRAZLOŽENJE

Uz članak 1.

Ovim člankom se utvrđuje predmet zakona, a to je uređenje sustavno organizirane stanogradnje, nabave i stjecanja stambenih nekretnina financiranjem ili sufinanciranjem javnim sredstvima te gospodarenje stambenim nekretninama radi osiguranja priuštivog stanovanja ciljnim skupinama građana i stambenog zbrinjavanja u gradskim, prigradskim i ruralnim naseljima. Cilj je navedenog stvaranje kvalitetnih životnih uvjeta, održivo stanovanje i jednake prilika za sve građane te očuvanje resursa. Time se stvaraju pretpostavke za poboljšanje demografske slike, policentrični razvoj i održivi gospodarski rast Republike Hrvatske kao konkurentne, inovativne i sigurne zemlje prepoznatljivog identiteta i kulture.

Uz članak 2.

Ovim člankom određuje se značenje pojedinih pojmova u smislu ovog Zakona. Članak sadržava ukupno 12 definicija. Definirano je da u ciljnu skupinu građana ulaze određene skupine građana po različitim kriterijima koji se odnose na njihove prihode, vrstu zanimanja, dob, zdravstveno stanje i ostale kriterije, uz bitan uvjet da nemaju u vlasništvu odgovarajuću stambenu nekretninu. Prema podacima Eurostata za 2022. godinu, Republika Hrvatska se sa stopom prenapučenosti kućanstva od 32,7 % (31,3 % u 2023. godini) nalazi u skupini država s velikim postotkom prenapučenosti u stanovanju, a prosječna dob s kojom mladi napuštaju domove roditelja je 33,4 godine te predstavlja najdulje zadržavanje u roditeljskom domu među članicama Europske unije. Iz Nacionalnog plana stambene politike Republike Hrvatske do 2030. godine proizlazi da će mjere i aktivnosti stambene politike biti usmjerene na priuštivo i održivo stanovanje koje istodobno treba ispuniti dodatne ciljeve poput smanjenja iseljavanja radno sposobnog stanovništva, stambenog zbrinjavanja mladih, potrebu naseljavanja određenih područja deficitarnim kadrom, povećanja radne mobilnosti, olakšavanja života starijim osobama, povećanja konkurentnosti domaćeg gospodarstva, postizanja izvrsnosti u arhitekturi, provedbe modela zelene i kružne stanogradnje, energetske održive stanogradnje i dr. te će provedba tih mjera i aktivnosti doprinijeti ispunjenju strateškog cilja 5. „Zdrav, aktivan i kvalitetan život“ u Nacionalnoj razvojnoj strategiji Republike Hrvatske do 2030. godine („Narodne novine“, broj 140/25.). Važno je razjasniti kako svaka od mjera navedenih ovim zakonom ima svoje posebne ciljane skupine. Tako je ovim Zakonom uvedena posebna stambena jedinica namijenjena prijelaznom razdoblju za mlade osobe-mikro stambena jedinica. S obzirom na skromnu površinu, ova stambena jedinica nije pogodna za obiteljski život, ali predstavlja kvalitetno i održivo prijelazno rješenje koji će olakšati stambeno zbrinjavanje osoba mlađih od 30 godina. To će ponajprije koristiti osobama koje završavaju obrazovanje jer im pruža siguran i održiv dugotrajni smještaj dok im primanja ne porastu do razine da mogu participirati i u drugim vidovima stambenog zbrinjavanja. Valja primijetiti kako mladi koji će koristiti ovu mjeru nisu istovjetno definirani kao i oni koji se mogu javiti za druge mjere. Naime, potrebno je voditi računa da su druge mjere predviđene ovim Zakonom dugotrajno rješavanje stambenog pitanja, pa te mjere mogu koristiti svi mladi od 45 godina, dok je život u mikro stambenoj jedinici po svojoj naravi primjerena mjera, kao što je npr. smještaj u studentskom domu, pa je i dobna granica za korištenje iste značajno smanjena. Druge potpore za mlade predviđene ovim Zakonom imaju za cilj smanjiti financijsko opterećenje mladima od 45 godina te su iste u funkciji olakšice u donošenju jedne od najvažnijih životnih odluka – stambenog zbrinjavanja kroz stambeni status vlasništva. Kao i u dosadašnjim mjerama demografske politike koje su bile provedene, te se mjere odnose na užu ciljnu skupinu građana kako bi se s ograničenim mogućnostima državnog proračuna pomoglo onima kojima je najpotrebnije. Prva stambena

nekretnina je nekretnina koju stječe ili gradi državljanin RH mlađi od 45 godina za potrebe vlastitoga stanovanja i stanovanja članova uže obitelji, odnosno nekretnina koju stječe ili gradi državljanin RH isključivo za potrebe vlastitoga stanovanja i stanovanja članova uže obitelji, koja je opremljena svom potrebnom infrastrukturom za stanovanje i udovoljava uvjetima za zdravo stanovanje, odnosno nekretnina prikladna za stanovanje. Zakonom o subvencioniranju i državnom jamstvu stambenih kredita („Narodne novine“, broj 31/11.) uvedena je dobna granica od 45 godina do koje je moguće ostvariti državne potpore za stjecanje prve stambene nekretnine, a ista je dobna granica preuzeta i u Zakon o subvencioniranju stambenih kredita („Narodne novine“, br. 65/17., 61/18., 66/19. i 146/20.). I ovaj Zakon, koji se može smatrati nastavkom Zakona o subvencioniranju stambenih kredita u smislu da se radi o nastavku državne potpore mladima koji stječu prvu nekretninu, prepoznaje istu dobnu granicu. Mjera potpore za stjecanje ili gradnju prve stambene nekretnine trebala bi biti sagledana u širem kontekstu demografske situacije u RH. Jedan od ključnih prioriteta Strategije demografske revitalizacije Republike Hrvatske do 2033. godine („Narodne novine“ broj 36/24.) jest provedba demografskih politika koje neposredno ili posredno definiraju ciljeve, mjere i akcije važne za demografsku revitalizaciju na različitim područjima i koje će služiti kao temelj za poboljšanje zakona, izradu i provođenje akcijskih planova i programa u drugim povezanim sektorima. U tom smislu se i stambena politika povezuje sa strateškim ciljevima Strategije demografske revitalizacije koja definira dva vlastita strateška cilja: 1. „Izgrađeno poticajno okruženje za obitelj i mlade“ i 2. „Uravnotežena mobilnost stanovništva“. Strateški cilj usmjeren na izgradnju poticajnog okruženja za obitelj i mlade fokusira se na usklađivanje poslovnog, obiteljskog i privatnog života u kontekstu tehnoloških promjena i potiče stvaranje uvjeta koji potiču ekonomsku i stambenu neovisnost za mlade generacije. U ožujku 2025. godine donesen je Nacionalni plan stambene politike Republike Hrvatske do 2030., a imajući u vidu da je dom temelj sigurnosti svakog pojedinca, a dostupno stanovanje ključni preduvjet demografske revitalizacije, cilj je bio osigurati stambenu perspektivu i sigurnost za sve građane, s posebnim naglaskom na mlade i mlade obitelji. Važno je istaknuti kako su potpore za stjecanje prve stambene nekretnine mjera koja je zamijenila subvenciju stambenih kredita mladima, što je bila mjera uvedena Zakonom o subvencioniranju i državnom jamstvu stambenih kredita, a koja je kasnije nastavljena sa Zakonom o subvencioniranju stambenih kredita i Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji („Narodne novine“, broj 72/25.). Subvencija stambenih kredita bila je mjera koja je podrazumijevala suradnju APN-a s bankarskim sektorom pa je jedini način njene provedbe bio javni poziv jednom godišnje (iznimno dva puta godišnje 2020. godine), a kako bi se i bankarski sektor pravovremeno pripremio za posebnu vrstu kredita. Prilikom donošenja odluke o novom modelu koji bi mladima olakšao stjecanje prve nekretnine, vodilo se računa da se mora uvesti trajna mogućnost predaje zahtjeva, a kako bi se izbjegli šokovi na tržištu nekretnina, ali se vodilo računa i da bi izravna isplata sufinanciranog iznosa olakšala poziciju mladima koji se u pravilu značajno financijski optereće prilikom kupnje nekretnine (provizije agencijama, naknade i porezi) pa im je često značajnija izravna financijska potpora kako bi prebrodili početak razdoblja otplate kredita. Međutim, ono što ostaje nepromijenjeno još od Zakona o subvencioniranju i državnom jamstvu stambenih kredita, odnosno od 2011. godine, je starosna granica za dobivanje državnih potpora. Važno je naglasiti i kako je dobna granica od 45 godina posve opravdana ako se uzme u obzir da je to ujedno i mjera demografske politike, a da se iz RH najviše iseljava upravo populacija do 45 godina starosti. Ujedno se ističe kako su mjere iz drugih resora, kao što su porezne olakšice mladima, strukturirane na mnogo restriktivniji način, pa se tako npr. priznaju porezne olakšice isključivo mladim osobama do 30. godine života. Potpore mladima za stjecanje prve stambene nekretnine obuhvatile su najveći dio ukupne populacije od svih usporedivih mjera.

Posebna pažnja je također posvećena i mladim obiteljima u kojima je jedan od roditelja mlađi od 45 godina, kao i svim ostalim skupinama građana RH kojima životne okolnosti otežavaju dugotrajno i sigurno rješavanje stambenog pitanja. To su npr. osobe s invaliditetom, osobe starije od 65 godina koje nemaju prethodno stambeno pitanje i osobe u raznim nesigurnim oblicima rada.

Uz članak 3.

Ovim člankom se Propisuje da su nositelji provedbe Zakona Vlada RH putem Ministarstva, APN te JLP(R)S. U svrhu provedbe Zakona JLP(R)S surađuju s APN-om, osnivaju javne ustanove, izrađuju i donose programe priuštivog stanovanja, ustupaju zemljišta ili osnivaju pravo građenja u svrhu gradnje zgrada namijenjenih priuštivom stanovanju, vrše promjenu namjene zemljišta planirane prostornim planovima, oslobađaju od komunalnog doprinosa, sufinanciraju gradnju te provode Zakon na druge načine propisane Zakonom. Ovim člankom APN i javne ustanove određeni su kao nositelji investicijskih poslova u vezi s izgradnjom zgrada, poslova nabave i gospodarenja stanovima i poslovnim prostorima izgrađenim ili stečenim na temelju Zakona, kao i u provedbi drugih mjera predviđenih Zakonom.

Uz članak 4.

Ovim člankom propisano je da APN u skladu sa strateškim dokumentima prostornoga razvoja, stambene politike i upravljanja državnom imovinom, predvidivim javnim sredstvima i potrebama za priuštivim stanovanjem i mogućnošću sudjelovanja JLP(R)S planira gradnju zgrada i obavljanje drugih poslova iz svoje nadležnosti vezanih uz priuštivo stanovanje. APN uz prethodnu suglasnost nadležnog ministra utvrđuje Program priuštivog stanovanja kojim se planira gradnja zgrada namijenjenih priuštivom stanovanju u gradskim, prigradskim i ruralnim naseljima u Republici Hrvatskoj, kao i provedba drugih mjera predviđenih Zakonom. Ovim člankom propisana je dužnost APN-a da navedeni program izradi do 30. rujna tekuće godine za iduću godinu.

Uz članak 5.

Ovim člankom propisano je da APN u obavljanju poslova posluje javnim sredstvima i sredstvima koja se pribavljaju na tržištu kapitala od poslovnih banaka i drugih financijskih institucija, od kupaca stanova, kupaca poslovnih prostora, najmoprimaca stanova, zakupnika poslovnih prostora i drugih osoba koje sukladno Zakonu mogu sudjelovati u osiguranju sredstava za priuštivo stanovanje. APN odvojeno vodi financijsko poslovanje vezano uz svaku gradnju odnosno gospodarenje zgradom ili zahvatom u prostor koje predstavlja jednu cjelinu. Osim toga, propisano je da kada je APN nositelj investicijskog posla, ima dužnost osigurati financiranje gradnje zgrade do potpune dovršenosti ako pojedini sudionici u gradnji nisu izvršili svoje ugovorne obveze ili dio zgrade nije pravodobno prodan, iz financijskih sredstava osiguranih na njegovim pozicijama u državnom proračunu RH.

Uz članak 6.

Ovim člankom je propisana mogućnost da JLP(R)S osnuju javnu ustanovu za obavljanje poslova u vezi s izgradnjom zgrada te poslova nabave i gospodarenja stanovima i poslovnim prostorima, uključujući kupnju, prodaju, najam, podnajam i zakup nekretnina izgrađenih, odnosno stečenih na temelju ovoga Zakona. Javna ustanova izrađuje nacrt Programa priuštivog stanovanja JLP(R)S. U skladu s time, propisana je dužnost tih jedinica do 15. lipnja tekuće godine izvijestiti APN hoće li sljedeće godine same izraditi odnosno revidirati Program priuštivog stanovanja. Odnosno, ako same izrađuju ili revidiraju svoj Program za čiju realizaciju očekuju financijska sredstva ili nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske, dužne su ga dostaviti Ministarstvu na suglasnost do

31. srpnja tekuće godine za iduću. Ministarstvo će za potrebe ocjene prihvatljivosti dostavljenih Programa osnovati povjerenstvo u čijem sastavu se nalaze predstavnici Ministarstva, APN-a, Hrvatske zajednice županija, Udruge gradova i Hrvatske zajednice općina. Ocjena prihvatljivosti predloženog Programa donosi se u skladu sa Strategijom prostornog razvoja Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 106/17.), Nacionalnim planom stambene politike Republike Hrvatske, kao i u skladu s predvidivim javnim sredstvima i potrebama za priuštivim stanovanjem te mogućnostima i sudjelovanju JLP(R)S. Također je propisana dužnost JLP(R)S obavijestiti APN o stambenim potrebama na svom području.

Uz članak 7.

Ovim člankom propisano je da javna ustanova u obavljanju poslova priuštivog stanovanja posluje javnim sredstvima i sredstvima koja se pribavljaju na tržištu kapitala od poslovnih banaka i drugih financijskih institucija, od kupaca stanova i poslovnih prostora, najmoprimaca stanova, zakupnika poslovnih prostora i drugih osoba koje sukladno Zakonu mogu sudjelovati u osiguranju sredstava za priuštivo stanovanje. Također je propisano da javna ustanova odvojeno vodi financijsko poslovanje vezano uz svaku gradnju odnosno gospodarenje zgradom ili zahvatom u prostor koje predstavlja jednu cjelinu. Propisan je način i uvjeti isplate financijskih sredstava koje APN isplaćuje javnoj ustanovi za potrebe gradnje priuštivih stanova. Osim toga, propisano je da kada je javna ustanova nositelj investicijskog posla, JLP(R)S koja je osnivač jave ustanove ima dužnost osigurati financiranje gradnje zgrade do potpune dovršenosti ako pojedini sudionici u gradnji nisu izvršili svoje ugovorne obveze ili dio zgrade nije pravodobno prodan, iz financijskih sredstava osiguranih u svom proračunu.

Uz članak 8.

Ovim je člankom propisan postupak donošenja Programa priuštivog stanovanja JLP(R)S, uključujući nadležna tijela, prethodnu suglasnost Ministarstva te analize koje se provede prije izrade Programa te se podaci dobiveni tim analizama obvezno unose u Program. Također su propisani i drugi podaci koje Program mora sadržavati. Pritom valja naglasiti da jedinica lokalne samouprave istodobno prepoznaje potrebe za priuštivom stambenim jedinicama, ali i predlaže lokacije na kojima bi se takve stambene jedinice gradile. Ustavom Republike Hrvatske su u nadležnost jedinica lokalne samouprave dani poslovi uređenja naselja i stanovanja, kao i poslovi prostornog i urbanističkog planiranja. Upravo iz činjenice da su jedinice lokalne samouprave najbliže stanovništvu proizlazi kako će one najbrže i najkvalitetnije prepoznati potrebe na svom području, kao što će prepoznati lokaciju na svom području koja je prikladna za takvu vrstu gradnje.

Uz članak 9.

Ovim je člankom propisano kako se, na području JLP(R)S koja nema mogućnost izrade Programa PSJS-a, priuštivo stanovanje osigurava Programom PS-a, a u provedbi kojeg programa sudjeluje JLP(R)S u skladu s ovim Zakonom. Ako JLP(R)S nije osnovala javnu ustanovu, Program PSJS-a može izraditi upravno tijelo u djelokrugu kojeg su poslovi koji se odnose na poslove stanovanja ili prostornog uređenja JLP(R)S, dok će isti nakon suglasnosti ministarstva provoditi APN koji u obavljanju poslova provedbe tog programa posluje u svoje ime za račun Republike Hrvatske.

Uz članak 10.

Ovim je člankom propisano kako pitanja vezana uz izradu, sadržaj i donošenje Programa PS-a i Programa PSJS-a, kao i odluka o provedbi pojedinačnih projekata iz tih programa te sklapanja

ugovora o prijenosu prava vlasništva na zemljištu, kao i predugovora i ugovora o međusobnim pravima i obvezama za realizaciju pojedinih projekata, uređuje ministar pravilnikom.

Uz članak 11.

Ovim člankom popisane su sve mjere priuštivog stanovanja iz ovoga Zakona te pojašnjeni ciljevi tih mjera. Prva je mjera gradnja stambenih i stambeno-poslovnih zgrada u gradskim, prigradskim i ruralnim naseljima u kojima su stanovi namijenjeni za prodaju ciljnim skupinama građana uz obročnu otplatu pod priuštivim uvjetima u smislu cijene, kamata i rokova otplate, davanje u najam ciljnim skupinama građana pod priuštivim uvjetima te za prodaju JLP(R)S. Zatim su tu potpore za stjecanje prve stambene nekretnine kupovinom stana ili jednoobiteljske kuće te za gradnju ili rekonstrukciju jednoobiteljske kuće, potpore za rekonstrukciju zgrade te najam stanova na tržištu i davanjem istih u podnajam pod priuštivim uvjetima. Također je navedeno kako se stanovanje pod uvjetima povoljnijim od tržišnih može se osigurati i uređivanjem neprofitnog udruživanja građana u stambene zadruge radi rješavanja stambenog pitanja.

Uz članak 12.

Ovim je člankom jasno uređen pojam „odgovarajuća stambena jedinica“ u smislu opremljenosti, ali i površine.

Uz članak 13.

Ovim je člankom uvedena posebna stambena jedinica namijenjena prijelaznom razdoblju za mlade osobe-mikro stambena jedinica. S obzirom na skromnu površinu, ova stambena jedinica nije pogodna za obiteljski život, ali predstavlja kvalitetno i održivo prijelazno rješenje koji će olakšati stambeno zbrinjavanje osoba mlađih od 30 godina. To će ponajprije koristiti osobama koje završavaju obrazovanje jer im pruža siguran i održiv dugotrajni smještaj dok im primanja ne porastu do razine da mogu participirati i u drugim vidovima stambenog zbrinjavanja. Valja primijetiti kako mladi koji će koristiti ovu mjeru nisu istovjetno definirani kao i oni koji se mogu javiti za druge mjere. Naime, potrebno je voditi računa da su druge mjere predviđene ovim Zakonom dugotrajno rješavanje stambenog pitanja, pa te mjere mogu koristiti svi mlađi od 45 godina, dok je ovo po svojoj naravi primjerena mjera, kao što je npr. smještaj u studentskom domu, pa je i dobna granica za korištenje iste značajno smanjena.

Uz članak 14.

Ovim je člankom određeno kako pitanja vezana uz pripadnu vrijednosnu površinu stambenih nekretnina, standard opreme i druge značajke stambenih nekretnina koji se grade, stječu i nabavljaju sukladno ovom Zakonu, prosječne režijske troškove i prosječne troškove održavanja stana pravilnikom propisuje ministar.

Uz članak 15.

Ovim člankom je propisano što uključuju financijska sredstva potrebna za gradnju zgrada u skladu s Programom priuštivog stanovanja i Programom priuštivog stanovanja JLP(R)S.

Uz članak 16.

Ovim člankom propisano je da RH sredstva za gradnju zgrada za priuštivo stanovanje osigurava u državnom proračunu RH na poziciji APN-a i iz drugih izvora određenih Zakonom. Također je propisano da u slučaju kada se zgrada gradi na zemljištu u vlasništvu RH, RH osigurava građevinsko zemljište bez naknade.

Uz članak 17.

Ovim člankom propisana je etalonska cijena građenja. Ona se utvrđuje na temelju analiza postignutih cijena za građenje u RH na temelju odluke koju donosi ministar ako nastupe promjene veće od 10 % od prethodne odluke. Etalonska cijena građenja iskazuje se u eura/ m² vrijednosne površine zgrade. Uz spomenutu cijenu, objavljuje se i prilagođena etalonska cijena građenja prema socioekonomskim uvjetima stanovanja te se također iskazuje u eura/ m² vrijednosne površine zgrade. Prema Podatku o etalonskoj cijeni građenja („Narodne novine“, broj 106/25.) etalonska cijena građenja za primjenu u Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji trenutačno je utvrđena u iznosu od 1315,00 eura po m² korisne površine stana, a za primjenu u drugim propisima 796,34 eura po m² korisne površine stana.

Uz članak 18.

Ovim člankom propisano je da JLP(R)S sredstava za gradnju zgrada za priuštivo stanovanje osiguravaju u svom proračunu i iz drugih izvora određenih Zakonom te bez naknade osiguravaju građevinsko zemljište ako se zgrada gradi ili rekonstruira na zemljištu u vlasništvu te JLP(R)S, kao i gradnju, rekonstrukciju i uređenje komunalne i druge infrastrukture potrebne za gradnju i uporabu zgrade i izvođenje priključaka i priključenje zgrade na komunalnu i drugu infrastrukturu. APN odnosno javna ustanova mogu zemljište za gradnju zgrada na temelju ovog Zakona pribaviti i od RH bez naknade. Također su propisana ograničenja za kupnju zemljišta za priuštivo stanovanje i najviši troškovi uređenja komunalne infrastrukture i priključaka na infrastrukturu.

Uz članak 19.

Ovim člankom daje se mogućnost trgovačkim društvima i drugim pravnim osobama da za stambeno zbrinjavanje svojih zaposlenika osiguraju građevinsko zemljište sa ili bez zgrade te financijska i druga sredstva za gradnju APN-u ili javnoj ustanovi. Zakon propisuje postupak kojim se ta sredstva osiguravaju, odnosno dostavu ponude APN-u ili javnoj ustanovi na njihov javni poziv. Dalje se propisuje što ponuda mora sadržavati. Tako izgrađeni stanovi koriste se isključivo za priuštivi najam te je zabranjeno njihovo korištenje za bilo koju drugu namjenu osim stanovanja, a posebno za kratkoročni najam i najam za više osoba. Budući da članak 2. stavak 1. propisuje ciljne skupine Zakona, propisana je obveza da u javnom pozivu budu propisani objektivni kriteriji za dodjelu stanova uvažavajući pripadnost prioritarnoj skupini.

Uz članak 20.

Ovim člankom propisuju se i druga sredstva koja za gradnju zgrada mogu koristiti APN i javna ustanova uz suglasnost Vlade RH, i to sredstva:

- HBOR-a
- europskih razvojnih i investicijskih banaka
- fondova Europske unije
- fondova registriranih u RH.

Ovaj članak također predviđa mogućnost da APN i javne ustanove sklapaju sporazume s poslovnim bankama radi olakšanog pristupa građana kreditima. Kako bi se isključila mogućnost selektivne prednosti pojedine banke, predviđa se sklapanje sporazuma putem javnog poziva.

Uz članak 21.

Ovim člankom propisano je da u slučaju kupnje stana, garaže, garažnog ili parkirnog mjesta uz obročnu otplatu kupac, uz propisane iznimke, mora imati vlastita financijska sredstva kao učešće i to u iznosu od 10% predračunske vrijednosti nekretnine koju kupuje. Predviđena je mogućnost da kupac sudjeluje vlastitim učešćem i u višem iznosu, kao i da za gradnju stanova osigura građevinsko zemljište i druga sredstva, u kojem slučaju mu se za vrijednost tog učešća umanjuju kreditna sredstva banke, odnosno vrijednost građevinskog zemljišta i drugih sredstava uračunava se u plaćeni dio kupoprodajne cijene. Propisane su i posebne kategorije građana koji ne moraju osigurati financijska sredstva kao vlastito učešće, a to su:

- hrvatski branitelji – dragovoljci iz Domovinskog rata
- kupci koji su osobe s invaliditetom
- kupci kojima je član uže obitelji osoba invaliditetom ili dijete s teškoćama u razvoju
- kupci koji imaju troje ili više djece.

Uz članak 22.

Ovim člankom propisana je situacija u kojoj je prostornim planom ili urbanističkim projektom u zgradi namijenjenoj priuštivom stanovanju predviđena gradnja poslovnih prostora. Budući da je svrha zakona osiguranje priuštivog stanovanja, na poslovne prostore ne primjenjuju se potpore, subvencije ili druge financijske pogodnosti namijenjene priuštivom stanovanju. Kasnije se u Zakonu propisuje način prodaje i odabir kupaca poslovnih prostora, što uključuje i dozvoljene poslovne aktivnosti u tim prostorima.

Uz članak 23.

Ovim člankom propisano je da je građenje stambenih i stambeno poslovnih zgrada za priuštivo stanovanje u skladu s ovim Zakonom u interesu RH, ako ih grade javni investitori za priuštivo stanovanje.

Uz članak 24.

Ovim člankom propisano je da za gradnju zgrade za priuštivo stanovanje najmanje 50 % stanova mora biti namijenjeno davanju u najam pod priuštivim uvjetima, a preostali trebaju biti za priuštivu prodaju. No, kada se radi o zgradama s deset ili manje stanova, kao i zgradama namijenjenim priuštivom stanovanju osoba starijih od 65 godina, svi stanovi moraju biti namijenjeni davanju u najam po priuštivim uvjetima. Radi osiguravanja kvalitete života osoba starijih od 65 godina, zgrade namijenjene za njihovo stanovanje moraju biti planirane s posebnim naglaskom na dostupnost javnog prijevoza, zdravstvenih i socijalnih usluga i infrastrukturnu povezanost s naseljem.

Uz članak 25.

Ovim člankom propisano je da se za građenje stambenih i stambeno-poslovnih zgrada za priuštivo stanovanje, ako zgradu gradi javni investitor, ne plaćaju komunalni doprinosi i naknada za promjenu namjene ostalog zemljišta, osim za poslovne prostore unutar stambeno-poslovnih zgrada.

Uz članak 26.

Ovim člankom propisano je na kojim površinama se može graditi stambena ili stambeno poslovna zgrada namijenjena priuštivom stanovanju. JLP(R)S moraju u prostornim planovima planirati površine za gradnju zgrada namijenjenih priuštivom stanovanju. Sukladno zakonu kojim je uređeno područje prostornoga uređenja, urbanistički projekt može se, između ostalog, donijeti za gradnju

sklopa dviju ili više zgrada priuštivog stanovanja javnog investitora uključivo njihove prateće sadržaje. Važno je istaknuti kako je pri tom ključan doprinos jedinice lokalne samouprave koja će, s jedne strane najbolje ocijeniti potrebe za priuštivom stambenim jedinicama, a s druge strane i predložiti lokaciju na kojoj bi se takve stambene jedinice gradile. Iz navedenog je razloga u ovom članku jasno navedeno kako je preduvjet za realizaciju stambenih zgrada putem urbanističkog projekta upravo inicijativa jedinice lokalne samouprave koja će u svoj Program PSJS-a unijeti lokaciju na kojoj predlaže da se grade stanovi za priuštivo stanovanje. Iznimno, ako jedinica lokalne samouprave nema izrađen Program PSJS-a za svoje područje, a iz Program PS-a proizlazi kako je u toj jedinici lokalne samouprave potrebno graditi stambene jedinice za priuštivo stanovanje, urbanistički projekt za potrebe priuštivog stanovanja će joj se dostaviti uz zahtjev za suglasnost na isti. Ako se jedinica lokalne samouprave ne očituje na dostavljeni urbanistički projekt, smatra se da je s istim suglasna.

Uz članak 27.

Ovaj članak određuje da se na zemljištu kojem je promijenjena namjena JLP(R)S i APN stječu pravo nazadkupa, a kako bi se osiguralo da zemljište namijenjeno priuštivom stanovanju u konačnici bude dostupno javnim investitorima.

Uz članak 28.

Ovim člankom propisana je mogućnost da se, u sklopu zgrada poslovne namjene te zgrada javne i društvene namjene u vlasništvu Republike Hrvatske, JLP(R)S ili javnih ustanova ili na građevnim česticama tih zgrada, mogu graditi stanovi ili rekonstruirati zgrade, za najam osobama koje rade u tim zgradama ili zaposlenicima vlasnika zgrade, po priuštivoj najamnini. Iznos priuštive najamnine za te stanove određuje vlasnik zgrade, ali taj iznos ne smije biti veći od iznosa propisanog ovim Zakonom. Način izračuna priuštive najamnine detaljno je opisan u članku 49. Zakona.

Uz članak 29.

Ovim člankom propisana su nadležna tijela za odabir stručnih osoba potrebnih za gradnju zgrade, u skladu s propisima o javnoj nabavi, kao i načela koja se prilikom projektiranja i građenja trebaju slijediti.

Uz članak 30.

Ovaj članak predstavlja iznimku od pravila utvrđenog prethodnim člankom. Naime, pravna ili fizička osoba ovlaštena za poslove građenja može APN-u odnosno javnoj ustanovi ponuditi građevinsko zemljište u svom vlasništvu i određenu projektну dokumentaciju za gradnju zgrade na tom zemljištu ili zgradu koju je potrebno rekonstruirati ili završiti, u kojem slučaju Agencija s tom osobom može sklopiti ugovor o građenju s odredbom „ključ u ruke“, neposredno bez javnog nadmetanja. Članak dalje propisuje šest uvjeta koji moraju biti ispunjeni. Pitanja autorskog prava iskorištavanja projektne tehničke dokumentacije odnosno autorskog djela arhitekture su na odgovarajući način regulirana u korist naručitelja; APN-a ili javne ustanove.

Uz članak 31.

Ovim člankom propisano je što mora poduzeti APN odnosno javna ustanova prije pristupanja građenju na određenoj lokaciji.

Uz članak 32.

Ovim člankom propisano je da APN odnosno javna ustanova uvjetuju kupnju stana po priuštivoj cijeni kupnjom garaže, garažnog ili parkirnog mjesta te se odredbe ovog Zakona o kupoprodaji stanova primjenjuju i na kupoprodaju garaže, odnosno garažnog ili parkirnog mjesta.

Uz članak 33.

Ovim člankom propisane su osnovne postavke javnog poziva za kupnju stana i formiranje i obave liste prvenstva.

Uz članak 34.

Ovim člankom propisana su nadležna tijela za propisivanje uvjeta i mjerila za utvrđivanje prvenstva reda, kao i nadležna tijela za davanje suglasnosti na te uvjete i mjerila.

Uz članak 35.

Ovim člankom propisan je način određivanja priuštive cijene stana te su propisani koeficijenti umanjenja prema indeksu razvijenosti pojedine jedinice lokalne samouprave.

Uz članak 36.

Ovim člankom propisano je da APN odnosno javna ustanova nakon objave liste reda prvenstva, u skladu s tom listom, s ponuditeljem sklapa predugovor kojim se utvrđuje priuštiva cijena stana, odnosno cijena poslovnog prostora u skladu s kojom ponuditelj plaća vlastito učešće.

Uz članak 37.

Ovim člankom propisan je način isplate kupoprodajne cijene.

Uz članak 38.

Ovim člankom propisan je način obročne otplate, uključujući rok otplate, činjenicu da se prvo otplaćuju kreditna sredstva banke na ime odobrenog kredita, a zatim javna sredstva te najmanji iznos mjesečnog obroka otplate.

Uz članak 39.

Ovim člankom propisano je da za kupnju stana uz obročnu otplatu kupac osigurava financijska sredstava kao vlastito učešće i to najmanje u iznosu od 10 % predračunske vrijednosti nekretnine. Preostali iznos kupoprodajne cijene dijeli se tako da se dio od 50 % ukupne cijene odnosi na kredit poslovne banke, a 40 % predstavlja zajam APN-a. Članak dalje sadržava odredbe o kamatnim stopama i daje kupcu mogućnost prekida otplate i plaćanja ukupnog preostalog iznosa cijene stana s pripadajućom kamatom na javna sredstva za razdoblje do prekida otplate.

Uz članak 40.

Ovim člankom propisano je da se bez suglasnosti prodavatelja stan kupljen po priuštivoj cijeni ne može otuđiti, davati u najam niti mu se može promijeniti namjena u roku od 35 godina od sklapanja kupoprodajnog ugovora. Ako prodavatelj da suglasnost na kupoprodaju, pravo prvokupa imaju jedinica lokalne samouprave na kojoj se stan nalazi te APN. Zabrana otuđenja, davanja u najam, promjene namjene stana kao i pravo prvokupa moraju biti navedeni u ugovoru u kupoprodaji stana po priuštivoj cijeni te se upisuju u zemljišne knjige, a brišu protekom roka od 35 godina od

sklapanja kupoprodajnog ugovora. Također je propisano je da su pravni poslovi sklopljeni suprotno ovim odredbama ništetni.

Uz članak 41.

Ovim člankom propisano je da u slučaju kada APN, odnosno javna ustanova utvrdi da se stan koristi suprotno Zakonu ili ugovoru o kupoprodaji ili su činjenice na kojima se ugovor temelji neistinito iskazane. U tom slučaju kupac je dužan APN-u, odnosno javnoj ustanovi isplatiti razliku između ugovorene kupoprodajne cijene i tržišne cijene stana u vrijeme raskida ugovora.

Uz članak 42.

Ovim člankom uređene su posebnosti ovrhe na nekretninama iz programa priuštivog stanovanja.

Uz članak 43.

Ovim člankom propisuje se postupanje sa stanovima za koje nisu sklopljeni predugovori o kupoprodaji; prvo se moraju ponuditi Ministarstvu hrvatskih branitelja radi stambenog zbrinjavanja stradalnika iz Domovinskog rata, a nakon toga jedinici lokalne samouprave u kojoj se zgrada nalazi. Ako Ministarstvo, odnosno jedinica lokalne samouprave ne sklope ugovor o kupoprodaji te nekretnine mogu se dati u priuštivi najam, odnosno zakup po tržišnim uvjetima. Ako se stanovi, odnosno garaže, garažna i parkirna mjesta ne uspiju iznajmiti ili prodati po proceduri za priuštive cijene, mogu se prodati na javnoj dražbi kojoj svatko može pristupiti. Članak propisuje da se pri utvrđivanju cijene treba uzeti u obzir troškove izgradnje i financiranja, tržišnu vrijednost tih nekretnina i mogućnost prodaje u odnosu na stanje na tržištu.

Uz članak 44.

Ovim je člankom raspisan postupak javne dražbe u iznimnim situacijama u kojima bi se stanovi prodavali na javnoj dražbi. Dražba je otvorena za javnost te se ista snima.

Uz članak 45.

Ovim člankom propisano je objavljivanje javnog poziva za prikupljanje prijava za najam stanova po priuštivoj najamnini i obvezni sadržaj poziva.

Uz članak 46.

Ovim člankom propisana su nadležna tijela za propisivanje uvjeta i mjerila za utvrđivanje prvenstva reda za najam stanova, kao i nadležna tijela za davanje suglasnosti na te uvjete i mjerila.

Uz članak 47.

Ovim člankom propisan je postupak od zaprimanja ponuda do sklapanja ugovora o najmu, odnosno formiranje i objava liste prvenstva.

Uz članak 48.

Ovim člankom dane su osnovne smjernice u pogledu ugovora o najmu te rokovima na koji se takav ugovor sklapa te mogućnost produljenja istog. Također su taksativno navedeni razlozi za raskid ugovora o najmu stana.

Uz članak 49.

Ovim člankom propisan je način izračuna priuštive najamnine koju najmoprimac plaća APN-u, odnosno javnoj ustanovi. U članku 2. stavku 1. točki 10. ovoga Zakona definirano je priuštivo

stanovanje kao stanovanje kod kojeg cijena najma odnosno rate kredita stana pripadne vrijednosne površine uvećana za prosječne režijske troškove i prosječne troškove održavanja ne prelazi 30 % neto prihoda za članove uže obitelji u jedinici lokalne samouprave u kojoj se stambena nekretnina nalazi. S tim u skladu, člankom 52. ovoga Zakona propisana je formula za izračunavanje iznosa priuštive najamnine koja glasi: $N = P \times 0,30 - T$, pri čemu je N priuštiva najamnina, P ukupni prihod uže obitelji, a T režijski troškovi stanovanja i troškovi održavanja. Također, budući da se ukupni dohodak utvrđuje na temelju potvrde Porezne uprave o ukupnom dohotku u prethodnoj godini izdane od nadležne porezne uprave za najmoprimca i sve članove njegove uže obitelji, propisuje se obveza dostave navedene potvrde jednom godišnje, najkasnije do 31. ožujka, svake godine za vrijeme trajanja ugovora o najmu. Isto tako propisana je obaveza najmoprimca obavijestiti APN odnosno javnu ustanovu ako se prihod njemu i članovima njegove uže obitelji poveća za više od 15 % na godišnjoj razini, kao i mogućnost obavješćavanja ako se ti prihodi smanje za više od 10 % na godišnjoj razini. Najmoprimac mora jednom godišnje dostavljati APN-u odnosno javnoj ustanovi izjavu da ni on ni članovi njegove uže obitelji nemaju u vlasništvu stambenu nekretninu. Kada najmoprimac ili član njegove uže obitelji za vrijeme trajanja najma steknu useljivu stambenu nekretninu na području RH, razlikuju se dvije situacije ovisno o tome gdje se nekretnina nalazi. Nalazi li se nekretnina koju stekne najmoprimac ili član njegove uže obitelji na području jedinice lokalne samouprave na kojoj je u priuštivom najmu, ugovor o priuštivom najmu se raskida s otkaznim rokom od 3 mjeseca, a najmoprimac je dužan od dana stjecanja nekretnine do prestanka ugovora plaćati lokalnu medijalnu cijenu najma. Ako se nekretnina koju steknu nalazi na području druge jedinice lokalne samouprave, od dana stjecanja te nekretnine do isteka ugovora o najmu najmoprimac je dužan plaćati lokalnu medijalnu cijenu najma.

Uz članak 50.

Ovim člankom se propisuje da su sredstva ostvarena prodajom i najmom stanova, garaža, garažnih i parkirnih mjesta i prodajom i zakupom poslovnim prostora u zgradi namijenjenoj priuštivom stanovanju izgrađenoj na temelju ovog Zakona namjenski prihod APN-a i proračuna JLP(R)S, razmjerno financijskim sredstvima koja su iz njihovih proračuna osigurana za gradnju zgrade.

Uz članak 51.

Ovim člankom propisana je dužnost APN-a odnosno javne ustanove voditi evidenciju o prodanim nekretninama i nekretninama danim u najam ili zakup na temelju ovog Zakona te pratiti plaćanje najamnine i zakupa za te nekretnine. Javne ustanove dužne su tromjesečno APN-u dostavljati izvješće o prihodima ostvarenim od prodaje, najma i zakupa nekretnina na temelju ovog Zakona.

Uz članak 52.

Ovim člankom propisano je da javna ustanova koja u državni proračun RH ne uplati sredstva koja su ostvarena prodajom i najmom stanova, garaža, garažnih i parkirnih mjesta i prodajom i zakupom poslovnih prostora i sredstva koja su preostala nakon podmirenja troškova gradnje zgrade, kao i ustanova koja ne postu dostavi izvješće o ostvarenim prihodima, nema pravo na dobivanje sredstava iz državnog proračuna RH do uplate dužnih sredstava s pripadajućom kamatom, odnosno do dostave izvješća.

Uz članak 53.

Ovim člankom se propisuje način pribavljanja raspoloživih stambenih nekretnina. One se pribavljaju na tržištu od njihovih vlasnika radi davanja u najam po priuštivoj najamnini na temelju odluke koju u skladu sa Zakonom i Programom priuštivog stanovanja donosi Vlada RH.

Financijska sredstva za pribavljanje tih nekretnina osigurava RH u državnom proračunu RH, a mogu se koristiti i financijska sredstva koja osigura jedinica samouprave u svom proračunu, kao i financijska sredstva europskih razvojnih i investicijskih banaka, kao i sredstva fondova Europske unije i fondova registriranih u Republici Hrvatskoj. Sredstva ostvarena od najma stambenih nekretnina namjenski su prihod APN-a i služe za pokrivanje dijela troškova koji nastaju isplatom naknade za davanje stambene nekretnine (medijalne lokalne cijene najma) osobama s kojima je sklopljen ugovor o najmu stambene nekretnine.

Uz članak 54.

Ovim člankom propisano je da se pribavljanje nekretnina radi davanja u najam provodi putem javnog poziva. Propisano je da se mogu pribaviti nekretnine koje se nisu koristile najmanje dvije godine prije dana objave javnog poziva i koje su u uporabljivom stanju, odnosno na kojima su potrebni manji radovi na uređenju do uporabljivosti te da nekretnine s konstrukcijskim oštećenjima nisu prihvatljive za priuštiti najam. Propisano je i iznimno odstupanje od pravila da se mora raditi o nekretnini koja nije korištena najmanje dvije godine prije dana objave javnog poziva i to vezano uz iseljenje zaštićenog najmoprimeca, smještaj vlasnika u dom umirovljenika, prenamjenu iz poslovnog prostora i apartmana, nasljeđivanje nekretnine, nekretninu nepoznatog vlasnika u posjedu RH i prestanak važenja rješenja o kategorizaciji za nekretninu koja se koristila za kratkoročni najam. Ovim člankom također je propisan postupak od objave javnog poziva do sklapanja ugovora o upravljanju stambenom nekretninom.

Uz članak 55.

Ovim člankom propisano je sklapanje ugovora o najmu između APN-a i zainteresiranog vlasnika nekretnine, rokovi sklapanja ugovora, snošenje određenih troškova za vrijeme njegovog trajanja, kao i naknada koja pripada vlasniku za davanje stambene nekretnine te način isplate te naknade. Naknada se isplaćuje vlasniku u dvije rate na način da se prva rata u iznosu od 60 % isplaćuje u roku od 30 dana od stupanja u posjed nekretnine, a preostalih 40 % na polovici trajanja ugovornog odnosa. Ovim člankom također je propisan postupak sklapanja ugovora i prava i dužnosti vlasnika stana ako su potrebni radovi na nekretnini na uređenju do uporabljivosti te što ti radovi obuhvaćaju.

Uz članak 56.

Ovim je člankom uređen javni poziv za prijave za podnajam stanova, formiranje liste prvenstva i postupanje sa pristiglim prijavama.

Uz članak 57.

Ovim člankom propisano je sklapanje ugovora o podnajmu između APN-a i zainteresiranog podnajmoprimeca, rokovi sklapanja ugovora, mogućnost produljenja ugovora, snošenje određenih troškova za vrijeme njegovog trajanja.

Uz članak 58.

Ovim člankom propisano je stanje nekretnine koja se daje u podnajam, odnosno da se u pravilu radi o nenamještenoj nekretnini, izuzev kuhinjskih elemenata i uređaja bijele tehnika ako se nalaze u nekretnini koja se daje u najam. APN će sklapati ugovore samo s podnajmoprincipima koji nisu s vlasnikom stambene nekretnine rodbinski povezani u uspravnoj liniji ili u pobočnoj liniji do zaključno četvrtog stupnja srodstva. Ujedno su propisani i razlozi za raskid ugovora o podnajmu.

Uz članak 59.

Ovim člankom je izračun priuštive najamnine za stanove u podnajmu, najniži mogući iznos najamnine, obveze podnajmoprimca te posljedice ako podnajmoprimac ne ispuni navedene obveze.

Uz članak 60.

Ovim člankom se omogućuje isplata potpore za stjecanje prve stambene nekretnine za potrebe vlastitog stanovanja, sukladno uvjetima propisanim Zakonom. Financijska sredstva za te potpore osiguravaju se iz državnog proračuna RH, a mogu se koristiti i sredstva HBOR-a, europskih razvojnih i investicijskih banaka, kao i sredstva fondova Europske unije i fondova registriranih u RH. Uzimajući u obzir postojanje i drugih mjera kojima se omogućuje stambeno zbrinjavanje, propisano je da podnositelji zahtjeva i članovi njihove uže obitelji koji su ostvarili pravo na subvenciju sukladno drugim zakonima i drugim državnim subvencijama za rješavanje stambenih pitanja, nemaju pravo na potporu iz ovog članka.

Uz članak 61.

Ovim člankom propisan je postupak davanja potpora. Iz članka jasno proizlazi kako je riječ o upravnom postupku, a ujedno je dana obveza ministra da pravilnikom propiše obrasce zahtjeva za potpore i dokumente koji se uz te zahtjeve prilažu.

Uz članak 62.

Ovim člankom propisan je rok za predaju zahtjeva za prvo stjecanje stambene nekretnine od 24 mjeseca od dana stjecanja prava vlasništva. Zahtjevi predani nakon isteka roka se odbacuju.

Uz članak 63.

Ovim člankom propisuje se tko ima pravo na potporu za stjecanje prve stambene nekretnine. Radi se o osobama koje moraju zadovoljavati sljedeće uvjete:

- da su punoljetni državljani Republike Hrvatske, uz određene iznimke za članove uže obitelji
- da su sklopili ugovor o kupoprodaji prve stambene nekretnine s ciljem rješavanja vlastitog stambenog pitanja nakon 1. siječnja 2025.
- da nisu navršili 45 godina života
- da podnositelj zahtjeva i članovi njegove uže obitelji imaju prijavljeno prebivalište i borave na adresi nekretnine za koju se potpora traži, uz iznimku vezano uz ostvarivanje zajedničke roditeljske skrbi
- da je na kupoprodaju nekretnine plaćen porez na promet nekretnina ili porez na dodanu vrijednost
- da podnositelj zahtjeva ili članovi njegove uže obitelji nemaju i nisu imali u vlasništvu, suvlasništvu ili zajedničkom vlasništvu u tuzemstvu ili inozemstvu nekretninu namijenjenu stanovanju, odnosno nekretninu koja se smatra odgovarajućom
- da cijena četvornog metra prve stambene nekretnine nije 50 % viša od prosječne cijene četvornog metra stana
- da vrijednosna površina prve stambene nekretnine nije 50 % veća od površine propisane Zakonom.

Potpore za mlade pri kupovini prve stambene nekretnine ima za cilj smanjiti financijsko opterećenje ciljne skupine kupaca te je u funkciji olakšice u donošenju jedne od najvažnijih životnih odluka – stambenog zbrinjavanja kroz stambeni status vlasništva.

Kao i u dosadašnjim mjerama demografske politike koje su bile provođene, ova mjera odnosi se samo na užu ciljnu skupinu građana kako bi se s ograničenim mogućnostima državnog proračuna

pomoglo onima kojima je najpotrebnije. Ova mjera je potrebna mladima koji su uspjeli kupiti stan na tržištu kako bi jednostavnije okončali proces kupnje stana. Prva stambena nekretnina je nekretnina koju stječe ili gradi državljanin Republike Hrvatske mlađi od 45 godina za potrebe vlastitoga stanovanja i stanovanja članova uže obitelji, odnosno nekretnina koju stječe ili gradi državljanin Republike Hrvatske isključivo za potrebe vlastitoga stanovanja i stanovanja članova uže obitelji, koja je opremljena svom potrebnom infrastrukturom za stanovanje i udovoljava uvjetima za zdravo stanovanje, odnosno nekretnina prikladna za stanovanje. Navedena potpora za mlade realizira se povratom novčanih sredstava u iznosu od 50 % plaćenog PDV-a za prvu stambenu nekretninu, odnosno povratom iznosa poreza na promet nekretnina u cijelosti, sve obračunato prema primjerenim stambenim površinama i cijenama. Zakonom o subvencioniranju i državnom jamstvu stambenih kredita uvedena je dobna granica od 45 godina do koje je moguće ostvariti državne potpore za stjecanje prve stambene nekretnine, a ista je dobna granica preuzeta i u Zakon o subvencioniranju stambenih kredita. I ovaj Zakon, koji se može smatrati nastavkom Zakona o subvencioniranju stambenih kredita u smislu da se radi o nastavku državne potpore mladima koji stječu prvu nekretninu, prepoznaje istu dobnu granicu. Mjera potpore za stjecanje ili gradnju prve stambene nekretnine trebala bi biti sagledana u širem kontekstu demografske situacije u RH. Jedan od ključnih prioriteta Strategije demografske revitalizacije Republike Hrvatske do 2033. godine jest provedba demografskih politika koje neposredno ili posredno definiraju ciljeve, mjere i akcije važne za demografsku revitalizaciju na različitim područjima i koje će služiti kao temelj za poboljšanje zakona, izradu i provođenje akcijskih planova i programa u drugim povezanim sektorima. U tom smislu se i stambena politika povezuje sa strateškim ciljevima Strategije demografske revitalizacije koja definira dva vlastita strateška cilja: 1. „Izgrađeno poticajno okruženje za obitelj i mlade“ i 2. „Uravnotežena mobilnost stanovništva“. Strateški cilj usmjeren na izgradnju poticajnog okruženja za obitelj i mlade fokusira se na usklađivanje poslovnog, obiteljskog i privatnog života u kontekstu tehnoloških promjena i potiče stvaranje uvjeta koji potiču ekonomsku i stambenu neovisnost za mlade generacije. U ožujku 2025. godine donesen je Nacionalni plan stambene politike Republike Hrvatske do 2030., a imajući u vidu da je dom temelj sigurnosti svakog pojedinca, a dostupno stanovanje ključni preduvjet demografske revitalizacije, cilj je bio osigurati stambenu perspektivu i sigurnost za sve građane, s posebnim naglaskom na mlade i mlade obitelji. Važno je istaknuti kako su potpore za stjecanje prve stambene nekretnine mjera koja je zamijenila subvenciju stambenih kredita mladima, što je bila mjera uvedena Zakonom o subvencioniranju i državnom jamstvu stambenih kredita, a koja je kasnije nastavljena sa Zakonom o subvencioniranju stambenih kredita. Subvencija stambenih kredita bila je mjera koja je podrazumijevala suradnju APN-a s bankarskim sektorom pa je jedini način njene provedbe bio javni poziv jednom godišnje (iznimno dva puta godišnje 2020. godine), a kako bi se i bankarski sektor pravovremeno pripremio za posebnu vrstu kredita. Međutim, objava javnog poziva jednom godišnje rezultirala je skokovima cijena, a u konačnici je dovela do situacija da su potencijalni korisnici u pravilu kupovali postojeće stanove, a rijetko novogradnju. Prilikom donošenja odluke o novom modelu koji bi mladima olakšao stjecanje prve nekretnine, vodilo se računa da se mora uvesti trajna mogućnost predaje zahtjeva, a kako bi se izbjegli šokovi na tržištu nekretnina, ali se vodilo računa i da bi izravna isplata sufinanciranog iznosa olakšala poziciju mladima koji se u pravilu značajno financijski optereće prilikom kupnje nekretnine (provizije agencijama, naknade i porezi) pa im je često značajnija izravna financijska potpora kako bi prebrodili početak razdoblja otplate kredita. Međutim, ono što se nije mijenjalo, od Zakona o subvencioniranju i državnom jamstvu stambenih kredita, odnosno od 2011. godine do danas, je starosna granica za dobivanje državnih potpora. Važno je naglasiti i kako je dobna granica od 45 godina posve opravdana ako se uzme u obzir da je to ujedno i mjera demografske politike. Ujedno

se ističe kako su mjere iz drugih resora, kao što su porezne olakšice mladima, strukturirane na mnogo restriktivniji način, pa se tako npr. priznaju porezne olakšice isključivo mladim osobama do 30. godine života. U tom je smislu mjera isplate potpora mladima za stjecanje prve stambene nekretnine obuhvatila najveći dio ukupne populacije od svih usporedivih mjera. Ovim člankom su predviđene i iznimke pa tako pravo na isplatu potpore može ostvariti podnositelj zahtjeva ako stambena nekretnina koju on ili članovi njegove uže obitelji imaju ili su imali u vlasništvu, suvlasništvu ili zajedničkom vlasništvu ne smatra odgovarajućom pod uvjetom da je ta nekretnina otuđena u roku od 24 mjeseca od sklapanja ugovora o prodaji. Isto tako, pravo na potporu može ostvariti podnositelj zahtjeva ako umnožak ukupne vrijednosti površine stambene nekretnine koju podnositelj zahtjeva ili članovi njegove uže obitelji imaju ili su imali u vlasništvu, suvlasništvu ili zajedničkom vlasništvu sa suvlasničkim dijelom ili dijelovima nekretnine vezano uz koju traže potporu, ne prelazi površinu odgovarajuće nekretnine propisanu Zakonom, uz isti dopunski uvjet da je ta nekretnina otuđena u roku od 24 mjeseca od sklapanja ugovora o kupoprodaji. Za sve propisane iznimke podnositelj zahtjeva obavezan je APN-u dostaviti dokaz o otuđenju nekretnine.

Uz članak 64.

Ovim člankom propisuje se način izračuna osnovice za izračun najvišeg iznosa potpore. Navedena osnovica dobiva se umnoškom vrijednosne površine stana i prosječne cijene četvornog metra stana u jedinici lokalne samouprave u kojoj se nekretnina nalazi. Propisana je površina koja se ovisno o broju kućanstva smatra odgovarajućom, kao i to da se kod kupnje obiteljske kuće odgovarajuća površina povećava za 50 %. Također su propisani iznosi povrata poreza na dodanu vrijednost i poreza na promet nekretninama. Podnositelj zahtjeva ima pravo na isplatu potpore u visini od 50 % poreza na dodanu vrijednost, odnosno 100 % poreza na promet nekretninama.

Uz članak 65.

Navedene potpore financijsku potporu u iznosu od 50 % PDV-a za gradnju ili rekonstrukciju kuće i potrebne infrastrukture te dugoročne povoljnije zajmove za gradnju. Propisani su i uvjeti koji moraju biti zadovoljeni kako bi se potpore mogle isplatiti.

Uz članak 66.

Ovim su člankom propisani najveći iznosi zajmova koji se mogu dobiti za obnovu ili rekonstrukciju jednoobiteljske kuće. Tu je iznimno važno propisati odgovarajuću površinu i odgovarajuću cijenu izgradnje kako porezni obveznici ne bi subvencionirali prevelike ili pretjerano luksuzne nekretnine. Ono što je dozvoljeno je odstupanje prilikom izgradnje imajući u vidu moguće povećanje obitelji.

Uz članak 67.

Ovim člankom propisani su uvjeti povrata za ostvarivanje novčane potpore, odnosno za poreza na dodanu vrijednost za plaćene račune gradnje ili rekonstrukcije obiteljske kuće i potrebne infrastrukture.

Uz članak 68.

Ovim člankom propisuje se obveza korisnika potpore vratiti potporu ministarstvu ako u roku od 10 godina o dana isplate otuđi ili iznajmi stambenu nekretninu, odjavi prebivalište ili ne boravi u stambenoj nekretnini za koju je potpora ostvarena, osim u slučaju izvanrednih životnih okolnosti.

Uz članak 69.

Ovim člankom propisan je rok obročne otplate sredstava za gradnju ili rekonstrukciju jednoobiteljske kuće, obveza vlastitog učešća, visina kamatnih stopa i založno pravo na nekretnini gdje se na prvo mjesto upisuje založno pravo u korist banke.

Uz članak 70.

Ovim člankom propisana je mogućnost da jedinica lokalne samouprave dodjeli potporu za izgradnju jednoobiteljske kuće na način da oslobodi korisnika od obveze plaćanja komunalnog doprinosa i/ili da daruje zemljište potrebo za gradnju jednoobiteljske kuće ili utvrdi naknadu za kupnju zemljišta i osnivanje prava građenja na zemljištu u svom vlasništvu po cijenama nižim od tržišnih cijena. Također je dana mogućnost jedinici lokalne samouprave da umanjenje naknade za osnivanje prava građenja samouprave može koristiti za umanjenje svoje obaveze prema nositelju prava građenja po isteku roka na koje je pravo građenja osnovano.

Uz članak 71.

Ovim člankom se definira da potpore za rekonstrukciju i obnovu znače potpore za energetske obnovu, protupožarnu obnovu, protupotresno ojačanje i druga potrebna unapređenja. Financijska sredstva za pribavljanje tih nekretnina djelomično osigurava RH u državnom proračunu RH, a mogu se koristiti i sredstva HBOR-a, europskih razvojnih i investicijskih banaka, kao i sredstva fondova Europske unije i fondova registriranih u RH.

Uz članak 72.

Ovim člankom propisano je da se odluke donose na temelju odluke koju donosi Vlada RH i kojom uređuje uvjete za davanje potpora, način dokazivanja njihovog ispunjavanja te druga bitna pitanja.

Uz članak 73.

Ovim člankom propisan je postupak provedbe odluke o davanju potpore za rekonstrukciju i obnovu provođenjem javnog poziva.

Uz članak 74.

Ovim člankom propisan je rok obročne sredstava za rekonstrukciju i obnovu zgrade, obveza osiguravanja vlastitog učešća, kamatne stope i založno pravo na nekretnini, gdje se na prvo mjesto upisuje založno pravo u korist banke.

Uz članak 75.

Ovim člankom se definiraju NSZ i određuju njihove aktivnosti. Propisano je da u zgradama koje je izgradila ili rekonstruirala NSZ nije moguć upis pojedinačnog vlasništva zadrugara, kao i da se kapital koji te zadruge stvore trajno veže i koristi za njene aktivnosti za postojeće članove te buduće članove i druge korisnike.

Uz članak 76.

Ovim člankom popisuje se da se na pitanja u vezi NSZ koja nisu uređena ovim Zakonom na odgovarajući način primjenjuju odredbe zakona kojima se uređuju zadruge.

Uz članak 77.

Ovim člankom propisano je tko može biti članom NSZ te ulozi članova.

Uz članak 78.

Ovim člankom propisana su tijela NSZ.

Uz članak 79.

Ovim člankom propisano je ograničenje za plaće i naknade za zaposlenike NSZ koje ne smiju biti veće od naknada i plaća za odgovarajuću složenost radnog mjesta i pripadajuću stručnu spremu u javnim službama na općim radnim mjestima.

Uz članak 80.

Ovim člankom propisano je koje fizičke i pravne osobe ne smiju imati pretežni utjecaj, odnosno više od četvrtine glasova u glavnoj skupštini i nadzornom odboru ili biti upravitelji u NSZ.

Uz članak 81.

Ovim člankom propisana je mogućnost državnim tijelima, JLP(R)S, trgovačkim društvima, sindikatima, udrugama građana i drugim pravnim osobama zajedno s NSZ da budu sudionici u gradnji stanova za svoje zaposlenike i u tu svrhu mogu NSZ ustupiti građevinsko zemljište, dati novčana sredstva i ovlastiti zadrugu da za njih obavi druge poslove. Odredbe članka 80. ovoga Zakona kojim se određuje koje fizičke i pravne osobe ne smiju u zadrugi imati pretežni utjecaj ne primjenjuju se na zadruge koje svoje aktivnosti ograničavaju samo na gradnju stambenih zgrada za potrebe pravnih osoba iz stavka 1. ovog članka.

Uz članak 82.

Ovim člankom propisana je obvezna redovita vanjska revizija NSZ te propisuje što podliježe reviziji, kao i posljedice neprovođenja revizije.

Uz članak 83.

Ovim člankom propisane su djelatnosti NSZ i to djelatnosti koje prvenstveno obavlja. U slučaju postojanja sumnje radi li se o djelatnosti koju NSZ može obavljati, ministarstvo će na zahtjev zadruge o tome donijeti odluku. Također, za sve djelatnosti koje nisu propisane ovim člankom zadruga mora tražiti odobrenje ministarstva.

Uz članak 84.

Ovim člankom propisane su druge djelatnosti koje uz prvenstvene može obavljati NSZ. O djelatnostima mora obavijestiti i vanjskog revizora. Propisana su i ograničenja kako NSZ ne bi bez objektivnih kriterija prikupljao vlastiti kapital.

Uz članak 85.

Ovim člankom se propisuju pravila najma kada NSZ daje u dugoročan najam ispod tržišnih vrijednosti i bez prava podnajma stanove svojim članovima koji nemaju i čiji članovi uže obitelji nemaju odgovarajuću stambenu nekretninu sukladno Zakonu. Radi se o pravu koje je doživotno i nasljedno za nasljednike koji nemaju riješeno stambeno pitanje sukladno ovom Zakonu te, u pravilu, uz uvjet ućlanjenja u NZS. NSZ ima obavezu transparentnog propisivanja kriterija za dodjelu stanova. Najam stana NSZ može jednostrano raskinuti samo ako se najmoprimac i osobe koje s njim koriste stan ne pridržavaju ugovora o najmu te učestalo krše kućni red u zgradi. Stanovi se ne smiju koristiti za kratkoročan najam, poslovnu namjenu ili u svrhu smještaja većeg broja osoba sukladno propisu kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada.

Uz članak 86.

Ovim člankom propisan je način utvrđivanja iznosa najamnine koju određuju NSZ. Troškove upravljanja i održavanja pojedine zgrade NSZ obračunava odvojeno od najamnine. Propisano je da će NSZ, a kako se troškovi gradnje otplaćuju, smanjivati iznos najamnine do razine bazne najamnine koji je određen pravilima zadruge.

Uz članak 87.

Ovim člankom propisana su prava i obveze člana zadruge u slučaju prestanka članstva u zadruzi.

Uz članak 88.

Ovim člankom propisano je kojim nekretninama može upravljati NSZ.

Uz članak 89.

Ovim člankom propisana je dužnost NSZ da osigura da se njenom zgradom upravlja i da ju se održava u skladu s propisom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada te dužnost dostave svakom izvještaja o upravljanju zgradom svakom najomprimcu.

Uz članak 90.

Ovim člankom se propisuje koje sve potpore obuhvaćaju potpore za NSZ te tko ih može odobriti.

Uz članak 91.

Ovim člankom se propisuje da upravni nadzor nad provedbom Zakona te propisa i programa donesenih na temelju Zakona, kao i nadzor zakonitost rada APN-a, jedinica samouprave, javnih ustanova i NSZ provodi ministarstvo nadležno za graditeljstvo, dok nadzor nad poslovanjem i kontrolu financijskog poslovanja APN-a, javnih ustanova i NSZ u provedbi Zakona provodi Ministarstvo financija i Državni ured za reviziju.

Uz članak 92.

Ovim člankom propisane su ovlasti ministarstva u provedbi nadzora nad radom NSZ, kao i postupak otklanjanja nezakonitosti.

Uz članak 93.

Ovim člankom propisane su ovlasti Vlade RH u slučaju da prekršajna mjera koju je ministarstvo izdalo NSZ ne dovede do otklanjanja uočenih nezakonitosti.

Uz članak 94.

Ovim člankom se propisuje da će se postupci započeti odredbama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji („Narodne novine“, br. 109/01., 82/04., 76/07., 38/09., 86/12., 7/13., 26/15., 57/18., 66/19., 58/21. i 72/25.) dovršiti u skladu s odredbama tog Zakona.

Uz članak 95.

Ovim člankom propisan je rok u kojem će Vlada RH donijeti odluke predviđene ovim Zakonom te rok u kojem će nadležni ministar donijeti pravilnike koje je, sukladno ovom Zakonu, obvezan donijeti.

Uz članak 96.

Ovim je člankom propisano da važeći podzakonski propisi i programi ostaju na snazi do stupanja na snagu novih, donesenih na temelju ovoga Zakona.

Uz članak 97.

Ovaj članak propisuje dužnost APN-a i drugih javnih ustanova osnovanih od strane JLP(R)S da za potrebe priuštivog stanovanja u roku od godine dana od stupanja Zakona na snagu usklade svoje poslovanje s njegovim odredbama.

Uz članak 98.

Ovim člankom propisano je da danom stupanja na snagu ovog Zakona prestaje važiti Zakon o društveno poticanoj stanogradnji („Narodne novine“, br. 109/01., 82/04., 76/07., 38/09., 86/12., 7/13., 26/15., 57/18., 66/19., 58/21. i 72/25.).

Uz članak 99.

Ovim člankom propisano je da Zakon stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Narodnim novinama“.

- PRILOZI**
- **Obrazac iskaza o procjeni učinaka propisa**
 - **Izvješće o provedenom savjetovanju sa zainteresiranom javnošću**

PRILOG 4.:**OBRAZAC ISKAZA O PROCJENI UČINAKA PROPISA****1. OPĆE INFORMACIJE**

1.1.	Stručni nositelj:	Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine	
1.2.	Naziv propisa:	Nacrt Prijedloga zakona priuštivom stanovanju	
1.3.	Program rada Vlade Republike Hrvatske, akt strateškog planiranja ili reformska mjera:	Da/Ne: Da	Naziv akta: Nacionalni plan stambene politike Republike Hrvatske do 2030. Opis mjere:
1.4.	Plan usklađivanja zakonodavstva Republike Hrvatske s pravnom stečevinom Europske unije	Da/Ne: Ne	Naziv pravne stečevine:

2. UTVRĐIVANJE PROBLEMA

2.1.	Zakon o društveno poticanoj stanogradnji („Narodne novine“, br. 109/01., 82/04., 76/07., 38/09., 86/12., 07/13., 26/15., 57/18., 66/19., 58/21. i 72/25; u daljnjem tekstu: Zakon) donesen je 2001. godine i do danas je mijenjan i dopunjavao više puta. Prema sveobuhvatnim analizama stambenog fonda Republike Hrvatske koje je proveo Ekonomski institut iz Zagreba 2024. godine za potrebe izrade Nacionalnog plana stambene politike Republike Hrvatske do 2030. godine (NPSP), pokazalo se da u Republici Hrvatskoj postoji nedostatak od 236.731 stambenih jedinica. Navedeni podatak je tijekom 2024. godine potvrđen i iz dva neovisna izvora i to PricewaterhouseCoopers (nedostatak od 286.005 stanova) i Međunarodnog monetarnog fonda (nedostatak od 232.750 stambenih jedinica). Iz navedenih analiza proizlazi i da se 40 % stambenog fonda (958.000) koristi u nestambene svrhe. Od tog broja, prema popisu stanovništva iz 2021. godine, Državni zavod za statistiku je objavio da u RH postoji 595.280 stambenih nekretnina koje se ne koriste (25 % stambenog fonda) što je potvrđeno i od strane Hrvatske Elektroprivrede s podacima o potrošnji električne energije u stambenim jedinicama po gradovima. Prema svakom popisu stanovništva taj broj je rastao za oko 200.000. Pretežiti dio tih stambenih jedinica se nalazi u privatnom vlasništvu. Tako veliki broj višegodišnje praznih stambenih jedinica objašnjava se s tri skupine vlasnika stanova: a) vlasnici koji čuvaju stanove kao štednju ili za svoje nasljednike, bez interesa za aktiviranjem istih; b) vlasnici koji ne žele aktivirati svoje stanove zbog osjećaja pravne nesigurnosti prema najmoćnijima; c) vlasnici koji bi za aktiviranje svojih stanova trebali uložiti određena sredstva kako bi ih doveli u uporabivo stanje, a nisu u mogućnosti osigurati ta sredstva. Pri čemu se skupina b) i c) vrlo često nadopunjuje. Sve tri skupine vlasnika praznih stanova posjeduju snažne motivatore koji usprkos visokim cijenama najma ne aktiviraju svoje nekretnine kroz višegodišnje razdoblje. S druge strane, do sada je provedbom toga Zakona u programu društveno poticane stanogradnje (u daljnjem tekstu: POS) izgrađeno ukupno 9.126 stanova u 296 objekta u 83 jedinice lokalne samouprave. Za provedbu POS-a zadužena je Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama (u daljnjem tekstu: APN) uz mogućnost da jedinice lokalne samouprave osnuju svoje javne ustanove za provedbu, što su iskoristili gradovi: Rijeka,		
------	--	--	--

Varaždin, Koprivnica i Dubrovnik. Od 2014. godine u POS je uvedena mogućnost najma stanova po znatno nižim najamninama od tržišnih, a koji se koristio uglavnom za neprodane stanove. Zgrade u POS-u projektirane su prema Pravilniku minimalnih tehničkih uvjeta za projektiranje i gradnju stanova iz Programa društveno poticane stanogradnje (NN 106/04, 25/06, 121/11), a odabir sudionika u gradnji provodi se putem javne nabave.

Sustav POS-a postavljen je na način da se stanovi primarno grade za kupnju stanova po cijenama nižim od tržišnih u suradnji s jedinicama lokalne samouprave koja treba doprinijeti smanjenju početnih troškova u gradnji. Nadalje, APN i javne ustanove prema POS-u formiraju prodajnu cijenu stanova na način da se svi troškovi građenja prebacuju na kupca stana, dok je maksimalna prihvatljiva cijena građenja propisana s Podatkom o etalonskoj cijeni građenja. Prema biltenu kojeg za Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine izrađuje Institut IGH d.d. prosječna cijena građenja od 2020. do 2025. godine porasla je za 50 %. Stalni rast troškova građenja uvjetovao je i promjene etalonske cijene građenja za POS, tako da je etalonska cijena građenja u 2022. godini iznosila 993,00 EUR/m² korisne površine stana, 2024. godine iznosila je 1.195,00 EUR/m², a 2025. godine promijenjena je na 1.315,00 EUR/m² i maksimalna prodajna cijena stana trenutno iznosi 2.104,00 EUR/m². S tim povećanjem cijene APN je u zadnjem kvartalu 2025. godine ugovorio i započeo izgradnju ukupno 258 stanova u 3 građevine, dok će se tijekom siječnja/veljače 2026. godine započeti s izgradnjom još 88 stanova u 4 građevine (ukupno 346 stanova), uz dodatno sufinanciranje troškova od pojedinih jedinica lokalne samouprave. Stalno povećanje troškova građenja i ograničenje prihvatljivih cijena građenja stanova u POS-u dovelo je do zastoja u gradnji cjenovno povoljnih stanova, tako da APN trenutno ima u različitim fazama realizacije ukupno 25 zgrada sa 822 stana. S druge strane, povećanja etalonske cijene građenja u POS-u dovode do približavanja prodajnih cijena stanova onima s tržišnim cijenama, što poništava osnovni smisao cijelog programa. Osim gradnje višestambenih zgrada, POS-ovi modeli poticaja za gradnju obiteljskih kuća nisu se uspjeli afirmirati kroz sve godine provedbe programa, tako da je do sada realizirano svega 62 projekta. Prema trenutno dostupnim podacima Državnog zavoda za statistiku (u daljnjem tekstu: DZS) o cijenama prodanih novih stanova u Republici Hrvatskoj u prvom polugodištu 2025. godine prosječna cijena novih stanova koje su prodavala trgovačka društva i druge pravne osobe (bez POS-a), iznosila je 2.766,00 EUR/m². Ta cijena viša je za 11,8 % u odnosu na prvo polugodište 2024. godine. Ujedno je u analizama tržišta nekretnina uočeno značajno usporavanje prometa stambenih nekretnina.

Zadnje dostupni podaci DZS-a pokazuju da je u 2024. dovršen maksimalan broj izgrađenih stanova na tržištu (16.654), prema 2014. godini kada je bio na povijesno niskom broju (7.805), nakon nekretninskog sloma 2008. godine. U odnosu na 2023. godinu (16.552) povećanje broja dovršenih stanova u 2024. godini iznosi svega 5,5%, s time da je za realizaciju investicije u stanogradnji potrebno vrijeme od tri do pet godina. Za usporedbu, 2008. godine izgrađeno je u RH 25.368 stanova. S obzirom na to da i znatan dio novo izgrađenih stanova završava u nestambenoj namjeni, ponuda stanova ne uspijeva zadovoljiti potražnju. Stalni nedostatak ponude stanova prema potražnji, uz povećane troškove gradnje, rezultira konstantnim rastom cijena stanova na tržištu i sve manjom priuštivosti stanova za osnovnu namjenu tj. za rješavanje stambenog pitanja građana.

Zakon više ne omogućava intenzivniju gradnju stanova po cijenama koje bi bile niže od tržišnih za kupnju i najam, te stoga treba omogućiti novi model financiranja i novu metodologiju određivanja regionalno priuštivih cjenovnih pragova. S obzirom na brojne dosadašnje izmjene toga Zakona i potrebu suštinske promjene u konceptu financiranja

	gradnje te potrebu za omogućavanjem novih modela rješavanja priuštivog stanovanja, prepoznata je potreba za izradom novog, sveobuhvatnog Zakona o priuštivom stanovanju.
2.2.	Izvor podataka:
	Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine - podaci dobiveni dosadašnjim iskustvom u primjeni Zakona o društveno poticanoj stanogradnji te u svakodnevnom kontaktu sa građanima, kao i podaci od Ekonomskog instituta za potrebe izrade Nacionalnog plana stambene politike Republike Hrvatske do 2030. godine
3.	UTVRĐIVANJE POSEBNOG CILJA
3.1.	Opis posebnog cilja
	Ciljevi Prijedloga zakona o priuštivom stanovanju: - usklađuju se troškovi gradnje za stanove koje gradi APN, odnosno javne ustanove s realnim stanjem u graditeljstvu i na taj način omogućiti realizaciju pripremljenih i budućih projekata priuštive stanogradnje te se omogućava teritorijalna cjenovna prilagodba prema indeksu razvijenosti - proširuju se nositelji gradnje novih priuštivih stambenih jedinica osim APN-a i javnih ustanova u vlasništvu jedinica lokalne samouprave, na županije kako bi se priuštivo stanovanje omogućilo u svim dijelovima Republike Hrvatske i pomoglo onim jedinicama lokalne samouprave koje same nemaju dovoljno stručnih i financijskih kapaciteta - uvode se obveze izrade Programa priuštivog stanovanja za jedinice lokalne samouprave i županije kako bi se potaklo sve jedinice lokalne samouprave i županije na aktivno sudjelovanje u rješavanju problematike nedostupnih priuštivih stanova prema stambenom jazu koji je u analizi za potrebe izrade NPSP-a iskazan po svim jedinicama lokalne samouprave - jedinice lokalne samouprave i županije koje očekuju državne poticaje za rješavanje stambenih pitanja građana imaju obvezu i same doprinositi smanjenju troškova građenja prema svojim mogućnostima - osniva se povjerenstvo za ocjenu Programa priuštivog stanovanja i raspodjelu raspoloživih sredstava za njihovu realizaciju - zgrade koje će se graditi za priuštivo stanovanje imat će 50 % stanova za najam a 50 % za prodaju po cijenama formiranim na troškovnoj osnovi, tako da se izbjegne socijalna segregacija stanovnika, osim zgrada koje nemaju više od 10 stanova i gdje će biti svi stanovi u priuštivom najmu - produljuje se mogućnost korištenja posebne kreditne linije s 30 na 35 godina i smanjuje se kamatna stopa zajma APN-a i javnih ustanova u vlasništvu jedinice lokalne samouprave s 2 % na 1 % godišnje - omogućava se građanima Republike Hrvatske koji na tržištu ne mogu riješiti svoje stambeno pitanje, priuštiv najam stanova u kojem se najamnine određuju prema prihodima uže obitelji, na način da ukupni troškovi stanovanja ne prelaze 30 % prihoda uže obitelji

	- novo izgrađeni stanovi za priuštivi najam ne mogu se otkupiti, čime se zadržava veći broj stanova u priuštivom najmu za one kojima je to najpotrebnije - novo izgrađeni stanovi za priuštivu kupnju ne mogu se prodavati niti im se može mijenjati namjena 35 godina od kupnje, osim iznimno i uz pravo prvokupa jedinica lokalne samouprave ili APN-a u tom periodu, a sve kako bi se izbjeglo špekulativno korištenje poticajnih mjera - omogućava se gradnja građanima, mlađim od 45 godina, rekonstrukcija jednoobiteljskih kuća u gradskim, prigradskim i ruralnim naseljima, uz pomoć isplate potpore u visini polovice iznosa PDV-a za gradnju i povoljnije kreditne linije i povoljnije cijene zemljišta za gradnju - omogućava se nastavak programa s kojim se olakšava građanima, mlađim od 45 godina, kupnja prve stambene nekretnine uz pomoć isplate potpore u visini polovice iznosa PDV-a ili cijelog iznosa poreza na promet nekretninama za primjerenu veličinu stana i lokalnu prosječnu cijenu stana - omogućava se nastavak programa priuštivog najma kojim se aktiviraju brojni postojeći prazni stanovi, i koji, u konačnici, doprinosi bržem rješavanju stambenog pitanja građana po priuštivim cijenama najma stanova - omogućava se donošenje posebnog programa za obnovu nacionalnog fonda zgrada koji bi osigurao povoljnu kreditnu liniju iz priuštivog stanovanja za obnovu zgrada te time osigurao provedbu strateškog dokumenta o obnovi nacionalnog fonda zgrada po tri elementa: protupožarnost, protupotresno ojačanje i energetska obnova - donijet će se novi pravilnik s kojim se uređuje kvaliteta novih stanova za priuštivo stanovanje i uvode se načela u gradnji za priuštivo stanovanje: za racionalno projektiranje, za ubrzanje gradnje i primjenu načela zelene infrastrukture
3.2.	Opis svrhe propisa
	Omogućiti povećanje broja priuštivih stanova i modela uz pomoć kojih bi građani mogli riješiti svoje stambeno pitanje povoljnije nego na tržištu. Dodatno, uz postojeća dva sektora stanogradnje, javni i tržišni, uvodi se treći sektor s neprofitnim stambenim zadrugama. Ovim se Zakonom uređuje sustavno organizirana stanogradnja i nabava stanova financirana javnim sredstvima te gospodarenje stanovima radi osiguranja priuštivog stanovanja građanima s niskim prihodima kao i osjetljivim skupinama građana te stambenog zbrinjavanja u gradskim, prigradskim i ruralnim naseljima u svrhu stvaranja kvalitetnih životnih uvjeta, održivog stanovanja i jednakih prilika za sve građane te očuvanja resursa, čime se stvaraju pretpostavke za poboljšanje demografske slike, policentrični razvoj i održivi gospodarski rast Republike Hrvatske kao konkurentne, inovativne i sigurne zemlje prepoznatljivog identiteta i kulture.
3.3.	Razmotrena druga moguća normativna i nenormativna rješenja
	Moguće je samo normativno rješenje s obzirom na to da se radi o pitanjima koja se mogu uređivati samo zakonom.
3.4.	Izvor podataka:
	Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine - podaci dobiveni dosadašnjim iskustvom u primjeni Zakona o društveno poticanoj stanogradnji te u

	svakodnevnom kontaktu s građanima, kao i podaci od Ekonomskog instituta za potrebe izrade Nacionalnog plana stambene politike Republike Hrvatske do 2030. godine	
4.	UTVRĐIVANJE UČINAKA I ADRESATA	
4.1.	Posebni cilj 1: uspostava novog modela gradnje stanova za priuštivo stanovanje prema načelu 50 % za prodaju po priuštivim cijenama, 50 % za priuštivi najam Posebni cilj 2: uvođenje novog modela potpora i zajmova za gradnju obiteljskih kuća kako bi se potaknulo naseljavanje manje urbaniziranih područja Posebni cilj 3: omogućavanje djelovanja neprofitnih stambenih zadruga Posebni cilj 4: ubrzanje gradnje zgrada za priuštivo stanovanja kroz usklađivanje troškova gradnje sa stanjem na tržištu Posebni cilj 5: zadržavanje izgrađenog stambenog fonda kroz ograničenu mogućnost prodaje stanova koji se izgrade na temelju Zakona o priuštivom stanovanju	
4.1.1.	Učinci na gospodarstvo:	Adresati:
	Pozitivni učinci na gospodarstvo očituju se u ubrzanju gradnje zgrada za priuštivo stanovanje i potpore za građane koji grade ili kupuju prvu nekretninu.	Građani koji ne mogu riješiti stambeno pitanje na tržištu. Građani koji dobivaju potpore za stjecanje prve stambene nekretnine. Građevinska operativa uslijed ubrzane gradnje za priuštivo stanovanje.
4.1.2.	Učinci na održivi razvoj:	Adresati:
	Nije utvrđen učinak na održivi razvoj.	Nisu utvrđeni.
4.1.3.	Učinci na socijalnu skrb:	Adresati:
	Korisnici socijalne skrbi bi mogli biti zahvaćeni odredbama ovoga zakona na način da dobiju potpore ili da budu stambeno zbrinuti u provedbi ovoga Zakona.	Korisnici socijalne skrbi.
4.1.4.	Učinci na zaštitu ljudskih prava:	Adresati:
	Nisu utvrđeni učinci na zaštitu ljudskih prava.	Nisu utvrđeni.
4.1.5.	Učinci na druga područja:	Adresati:
	Nisu utvrđeni učinci na druga područja.	Nisu utvrđeni.
5.	ANALIZA UTVRĐENIH UČINAKA I ADRESATA	
5.1.	Analiza učinaka i adresata u području gospodarstva:	
	Izravan pozitivan učinak u području gospodarstva očituje se u ubrzanju izgradnje zgrada za priuštivo stanovanje kroz uklanjanje trenutno postojećih prepreka, prvenstveno ograničenja koja proizlaze iz najviše prodajne cijene stanova u programu društveno poticane	

stanogradnje. Prije pristupanja građenju na određenoj lokaciji, APN, odnosno javna ustanova izradit će kalkulaciju predvidivih troškova gradnje pažnjom dobrog gospodarstvenika s prikazom financijske konstrukcije prema izvorima financiranja, okvirno utvrditi predvidivu priuštivu prodajnu cijenu stana i priuštivu najamninu te predvidivu prodajnu cijenu posebnih dijelova koji se ne prodaju po priuštivoj cijeni i izraditi kalkulacije obročne otplate kao i iznose povratnog priljeva sredstava od prodaje, najma i zakupa.

Investitori gradnje zgrada za priuštivo stanovanje prema odredbama ovog Prijedloga Zakona su APN, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te neprofitne stambene zadruge kojima se prvi put omogućuje djelovanje ovim Prijedlogom Zakona.

Priuštivo stanovanje osiguravati će se građanima (punoljetnim državljanima Republike Hrvatske kao adresati ovoga Prijedloga zakona te članovima njihove uže obitelji koji ne mogu na tržištu riješiti svoje stambeno pitanje) putem mjera:

1. gradnjom stambenih i stambeno-poslovnih zgrada u gradskim, prigradskim i ruralnim naseljima u kojima su stanovi namijenjeni za:
 - a) prodaju ciljnim skupinama građana uz obročnu otplatu pod priuštivim uvjetima u smislu cijene, kamata i rokova otplate
 - b) davanje u najam ciljnim skupinama građana pod priuštivim uvjetima
 - c) prodaju jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave
2. davanjem potpora za stjecanje prve stambene nekretnine kupovinom stana ili jednoobiteljske kuće te za gradnju ili rekonstrukciju jednoobiteljske kuće
3. davanjem potpore za rekonstrukciju zgrade
4. najmom stanova na tržištu i davanjem istih u podnajam pod priuštivim uvjetima.

Odgovarajućom stambenom nekretninom, odnosno stanom ili kućom, podrazumijeva se vlasništvo stambene nekretnine koja je primjereno opremljena infrastrukturom, odnosno vodom, kanalizacijom, strujom i dr. i udovoljava higijensko-tehničkim uvjetima za zdravo stanovanje, stan veličine 35 m² vrijednosne površine za jednu osobu, odnosno za svaku daljnju osobu dodatnih 10 m², a za kuću se smatraju odgovarajućim navedene površine uvećane za 50 %.

Mjere će se provoditi se u skladu s programom priuštivog stanovanja, programom priuštivog stanovanja JLP(R)S i odlukama o provedbi pojedinačnih mjera iz tih programa.

S obzirom na to da je donesen Europski plan za priuštivo stanovanje, očekuje se i proširenje postojećih kohezijskih programa na priuštivo stanovanje te programi u okviru novoga Višegodišnjeg financijskog okvira kojima će se moći (su)financirati gradnja zgrada za priuštivo stanovanje, a sredstva su predviđena i u državnom proračunu.

Nadalje, ovim zakonom se omogućava aktivacija praznih stambenih nekretnina. Takve prazne stambene nekretnine pribavljaju se na tržištu od njihovih vlasnika radi davanja u najam po priuštivoj najamnini. Na taj način će se aktivirati veći broj praznih stanova što će najmoprimcima omogućiti veći izbor nekretnina za najam. Dok će s druge strane, najmodavci, imati mogućnosti dati u najam svoju praznu nekretninu te time steći naknadu za davanje nekretnine u najam. Očekuje se da će ova mjera imati pozitivan utjecaj na ponudu i potražnju stanova za najam.

	Pored navedenog, zakonom će se omogućiti potpore za rekonstrukciju i obnovu stambenih i stambeno-poslovnih zgrada što uključuje potpore za energetska obnova, protupožarnu obnovu, protupotresno ojačanje i druga potrebna unapređenja u skladu s važećim propisima te strateškim dokumentima obnove nacionalnog fonda zgrada. Na ovaj će se način utjecati i na povećanje kvalitete stanovanja u takvim zgradama ali i na gospodarstvo budući da će potpore dovesti do većeg angažmana građevinskih tvrtki. Zakon predviđa donošenje podzakonskog akta kojima će se omogućiti pristup zajmovima APN-a građanima za gradnju ili rekonstrukciju jednoobiteljskih kuća, stoga se omogućuje sudjelovanje i manjim tvrtkama i obrtnicima u sustavu priuštivog stanovanja koji ranije zbog ograničenih kapaciteta nisu sudjelovali u gradnji zgrada.
5.2.	Analiza učinaka i adresata u području održivog razvoja: Nisu utvrđeni učinci ni adresati na održivi razvoj.
5.3.	Analiza učinaka i adresata u području socijalne skrbi: Priuštiva cijena stana određuje se prema stvarnim troškovima APN-a, odnosno javne ustanove za gradnju na pojedinoj lokaciji uz primjenu koeficijenta umanjenja ovisno o skupini u kojoj se nalazi grad ili općina prema indeksu razvijenosti na dan objave javnog poziva za prikupljanje ponuda za kupnju stana po priuštivoj cijeni koja ne može biti veća od tržišne medijalne cijene stana na istom području prema Pregledu tržišta nekretnina koje godišnje objavljuje resorno ministarstvo. Stan se po priuštivoj cijeni može kupiti plaćanjem cijene odjednom ili uz obročnu otplatu. Za kupnju stana, garaže, garažnog i parkirnog mjesta uz obročnu otplatu kupac osigurava financijska sredstva kao vlastito učešće najmanje u iznosu 10 % predračunske vrijednosti stana, garaže, garažnog i parkirnog mjesta, dok se preostalih 90 % kupoprodajne cijene dijeli na način da se dio od 50 % odnosi na kredit poslovne banke dok 40 % predstavlja zajam APN-a. Korisnici u sustavu socijalne skrbi koji nemaju riješeno stambeno pitanje moći će koristiti mjere za priuštivi najam. Najam stana po priuštivoj najamnini obavljat će se putem javnog poziva APN-a, odnosno javne ustanove ili JLP(R)S, a dodjeljivat će se na temelju liste reda prvenstva za najam stana. APN, odnosno javna ustanova, nakon objave liste reda prvenstva za najam stana sukladno toj listi s ponuditeljem sklapa ugovor o najmu stana po priuštivoj najamnini koja ne prelazi 30 % njihovih prihoda kućanstva, a ne može biti manja od 2 eura². Nadalje, omogućit će se punoljetnim građanima, mlađim od 45 godina, koji (kao niti članovi njihove uže obitelji) nemaju nekretninu u svome vlasništvu, isplata potpore za stjecanje prve stambene nekretnine kao i potpora za gradnju i rekonstrukciju jednoobiteljske kuće. Potpore za gradnju i rekonstrukciju jednoobiteljske kuće obuhvaćaju oslobođenje od obveze plaćanja komunalnog doprinosa za gradnju, naknadu za zemljište i osnivanje prava građenja na zemljištu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i Republike Hrvatske u iznosu od najviše 30% tržišne cijene, potpori u iznosu od 50% PDV-a za gradnju ili rekonstrukciju kuće i potrebne infrastrukture, dugoročnim povoljnijim zajmovima za gradnju te darovanjem zemljišta za gradnju kuće od strane jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave. Ove potpore pozitivno će utjecati na (mlađe) građane koji nisu u mogućnosti sami kupiti odnosno izgraditi nekretninu što će u konačnici poboljšati njihov imovinski status.

	Nadalje, ovim zakonom uvodi se nova posebna vrsta stambene zadruge (neprofitna stambena zadruga) čije će aktivnosti biti usmjerene na stambeno zbrinjavanje punoljetnih hrvatskih državljana (koji su ciljna skupina ovoga Zakona) i koji osobno i čije uže obitelji nemaju stambenu nekretninu ili njihova nekretnina ne ispunjava uvjete za stanovanje prema uvjetima iz ovoga Zakona, uz najamnine koje su manje od tržišnih.	
5.4.	Analiza učinaka i adresata u području zaštite ljudskih prava:	
	Nisu utvrđeni učinci ni adresati u području zaštite ljudskih prava.	
5.5.	Analiza učinaka i adresata u drugim područjima:	
	Nisu utvrđeni učinci ni adresati u drugim područjima.	
5.6.	Izvor podataka:	
	Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine - podaci dobiveni dosadašnjim iskustvom u primjeni Zakona o društveno poticanoj stanogradnji te u svakodnevnom kontaktu sa građanima, kao i podaci od Ekonomskog instituta za potrebe izrade Nacionalnog plana stambene politike Republike Hrvatske do 2030. godine.	
6.	SAVJETOVANJE I KONZULTACIJE	
6.1.	Savjetovanje: e-Savjetovanje za Obrazac iskaza o procjeni učinaka propisa za Zakon o priuštivom stanovanju provedeno je u razdoblju od 4.12.2025. do 3.1.2026. Nije bilo primjedbi na Obrazac	
6.2.	Konzultacije: Obrazac iskaza zajedno sa Nacrtom prijedloga Zakona dostavljen na mišljenje Uredu za zakonodavstvo	
7.	ZAKLJUČAK	
7.1.	Pozitivni učinci: a. Brža realizacija projekata priuštivog stanovanja zbog usklađivanja troškova gradnje zgrada s realnim stanjem u graditeljstvu te regionalnom cjenovnom prilagodbom prema indeksu razvijenosti. b. Provedba više projekata istodobno zbog uključenja u sustav jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave kao investitora projekata priuštivog stanovanja. c. Zadržavanje postojećeg stambenog fonda u državnom vlasništvu ili vlasništvu jedinca lokalne i područne (regionalne) samouprave uslijed novog modela gradnje po principu 50 % stanova za najam, a 50 % za prodaju. d. Olakšavanje pristupa priuštivim stanovima kroz produljenje mogućnosti korištenja kreditne linije s 30 na 35 godina i smanjenje kamatnih stopa zajma APN-a i javnih ustanova u vlasništvu JLS s 2 % na 1 % godišnje.	Negativni učinci: Ne očekuju se negativni učinci. Zakonom će se omogućiti velikom broju građana Republike Hrvatske isplata potpore u svrhu olakšavanja rješavanja stambenog pitanja, što uključuje isplatu potpora u visini polovice iznosa PDV-a ili cijelog iznosa poreza na promet nekretninama za kupnju stambene nekretnine te isplatu potpora u visini polovice iznosa PDV-a za gradnju ili rekonstrukciju jednoobiteljske kuće, kao i potpore za rekonstrukciju i obnovu zgrade.

	e. Omogućavanje pravno sigurnog i priuštivog najma za građane na način da se najamnina računa tako da ukupni troškovi stanovanja ne prelaze 30 % prihoda uže obitelji. f. Aktivacija stambenih nekretnina koje se ne koriste kroz uključenje u Program priuštivog najma. g. Obnova zgrada kroz povoljnu kreditnu liniju kako bi se zadovoljili elementi protupožanosti, potresnog ojačanja i energetske učinkovitosti.	
7.2.	Zaključak o učincima koji će proisteći iz provedbe: Omogućit će se realizacija pripremljenih i budućih projekata priuštive stanogradnje te teritorijalna cjenovna prilagodba prema indeksu razvijenosti, proširuju se nositelji gradnje novih priuštivih stambenih jedinica osim APN-a i javnih ustanova u vlasništvu jedinica lokalne samouprave, na županije kako bi se priuštivo stanovanje omogućilo u svim dijelovima Republike Hrvatske i pomoglo onim jedinicama lokalne samouprave koje nemaju dovoljno stručnih i financijskih kapaciteta. Omogućit će se građanima, koji na tržištu ne mogu riješiti svoje stambeno pitanje, priuštiv najam stanova (u kojem se najamnine određuju prema prihodima uže obitelji, na način da ukupni troškovi stanovanja ne prelaze 30 % prihoda uže obitelji). Uvest će se obveza Programa priuštivog stanovanja za jedinice lokalne samouprave i županije kako bi se potaklo sve jedinice lokalne samouprave i županije na aktivno sudjelovanje u rješavanju problematike nedostupnih priuštivih stanova prema stambenom jazu koji je u analizi za potrebe izrade NPSP-a iskazan po svim jedinicama lokalne samouprave. Zgrade koje će se graditi za priuštivo stanovanje imat će 50 % stanova za najam, a 50 % za prodaju po cijenama formiranim na troškovnoj osnovi, tako da se izbjegne socijalna segregacija stanovnika, osim zgrada koje nemaju više od 10 stanova i gdje će biti svi stanovi u priuštivom najmu. Novo izgrađeni stanovi za priuštivi najam neće se moći otkupiti, čime bi se zadržao veći broj stanova u priuštivom najmu za one građane kojima je to najpotrebnije. S druge strane, novoizgrađeni stanovi za priuštivu kupnju neće se prodavati niti im se može mijenjati namjena 35 godina od kupnje, osim iznimno i uz pravo prvokupa od strane jedinice lokalne samouprave ili APN-a u tom periodu, a sve kako bi se izbjeglo špekulativno korištenje poticajnih mjera. Produljuje se mogućnost korištenja posebne kreditne linije s 30 na 35 godina i smanjuje se kamatna stopa zajma APN-a i javnih ustanova u vlasništvu jedinica lokalne samouprave s 2 % na 1 % godišnje.	

	Građani mlađi od 45 godina, moći će graditi ili rekonstruirati jednoobiteljske kuće u gradskim, prigradskim i ruralnim naseljima, uz pomoć isplate potpore u visini polovice iznosa PDV-a za gradnju i povoljnije kreditne linije i povoljnije cijene zemljišta za gradnju. Omogućit će se donošenje posebnog programa za obnovu nacionalnog fonda zgrada koji bi osigurao povoljnu kreditnu liniju iz priuštivog stanovanja za obnovu zgrada te time osigurao provedbu strateškog dokumenta o obnovi nacionalnog fonda zgrada po tri elementa: protupožarnost, protupotresno ojačanje i energetska obnova. Također, omogućit će se nastavak programa s kojim se olakšava građanima, mlađim od 45 godina, kupnja prve stambene nekretnine uz pomoć isplate potpore u visini polovice iznosa PDV-a ili cijelog iznosa poreza na promet nekretninama za primjerenu veličinu stana i lokalnu prosječnu cijenu stana Također, program priuštivog najma s kojim se aktiviraju brojni postojeći prazni stanovi, i koji u konačnici doprinosi bržem rješavanju stambenog pitanja građana po priuštivim cijenama najma stanova će se nastaviti.
8.	PRILOZI
8.1	Dokumenti u prilogu:
	Nema priloga
9.	OVJERA ČELNIKA STRUČNOG NOSITELJA
	Potpis: POTPREDSJEDNIK VLADE I MINISTAR Branko Bačić  Datum: 6.2.2026.

OBRAZAC IZVJEŠĆA O PROVEDENOM SAVJETOVANJU SA ZAINTERESIRANOM JAVNOŠĆU	
Naslov dokumenta	Izvešće o provedenom savjetovanju s javnošću za Zakon o priuštivom stanovanju
Stvaratelj dokumenta, tijelo koje provodi savjetovanje	Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine
Svrha dokumenta	Izješćivanje javnosti o provedenom savjetovanju za Zakon o priuštivom stanovanju
Datum dokumenta	13. veljače 2026.
Verzija dokumenta	I.
Vrsta dokumenta	Izvešće
Naziv nacrt zakona, drugog propisa ili akta	Zakon o priuštivom stanovanju
Jedinstvena oznaka iz Plana donošenja zakona, drugih propisa i akata objavljenog na internetskim stranicama Vlade	/
Naziv tijela nadležnog za izradu nacrt	Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine
Koji su predstavnici zainteresirane javnosti bili uključeni u postupak izrade odnosno u rad stručne radne skupine za izradu nacrt?	/
Je li nacrt bio objavljen na internetskim stranicama ili na drugi odgovarajući način? Ako jest, kada je nacrt objavljen, na kojoj internetskoj stranici i koliko je vremena ostavljeno za savjetovanje? Ako nije, zašto?	Zakon o priuštivom stanovanju bio je objavljen u sustavu e savjetovanja u trajanju od 30 dana, u razdoblju od 04. prosinca 2025. do 03. siječnja 2026. te je poveznica na link bila objavljena na web stranici Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine.
Koji su predstavnici zainteresirane javnosti dostavili svoja očitovanja?	Vidjeti u prilogu

ANALIZA DOSTAVLJENIH PRIMJEDBI	Vidjeti u prilogu
Primjedbe koje su prihvaćene	
Primjedbe koje nisu prihvaćene i obrazloženje razloga za neprihvatanje	
Troškovi provedenog savjetovanja	Provedba savjetovanja nije zahtijevala financijske troškove.

Izvešće o provedenom savjetovanju - Savjetovanje s javnošću za Zakon o priuštivom stanovanju

Redni broj	Korisnik/Sekcija/Komentar	Odgovor
1	ZADRUGA ZA ETIČNO FINANCIRANJE PRIJEDLOG ZAKONA O PRIUŠTIVOM STANOVANJU Smatramo da se Zakonom o priuštivom stanju treba adresirati problem stanovanja svih društvenih skupina u Hrvatskoj jer je kvalitetno, pristupačno i sigurno stanovanje temeljno ljudsko pravo. S obzirom da već godinama zagovaramo reguliranje statusa neprofitnih stambenih zadruga u Hrvatskoj, mislimo da je za njihovu kvalitetnu implementaciju nužno izmijeniti cjelokupan zakonski okvir koji regulira rad zadruga i rad neprofitnih organizacija te njihov porezni i financijski tretman. Zakon o zadrugama je zastario, općenit i neprecizan, a njegov najveći problem je što ne samo da ne potiče razvoj zadruga nego niti ne štiti zadruga od regulatorne diskriminacije kroz cijeli niz drugih zakonskih rješenja. Tako primjerice prema Zakonu o tržištu rada, članovi zadruga ne smatraju se nezaposlenim osobama te stoga ne mogu niti ostvarivati prava za nezaposlene prema tom zakonu - poput podrške u traženju posla, usluga HZZ-a ili naknade za nezaposlene. Osim toga, zadruga su diskriminirane po cijelom setu drugih osnova: - neprepoznate su od strane financijskih institucija (doslovno ne postoje obrasci koji razumiju strukturu zadruga kao poslovnih subjekata koji nisu društva kapitala nego društva osoba) - administrativno su diskriminirane u većini upravnih i administrativnih procesa uslijed nerazumijevanja načina njihovog rada (primjerice, Sudski registar jednog Trgovačkog suda u Hrvatskoj tražio je da svih više stotina članova kod javnog bilježnika ovjeri odluku o izmijeni člana Nadzornog odbora što je operativno neprovedivo i nema uporište niti u jednom postojećem propisu, u drugom slučaju postupak upisa promjene upisa Nadzornog odbora trajao je 181 dan tijekom kojih je rad zadruga bio potpuno blokiran, nadalje, početkom pandemije zadrugama nije dopušteno održavanje online skupština, itd itd) - ne postoji ujednačena praksa poreznog tretmana neprofitnih zadruga kao niti općenito društvenih poduzeća i poduzeća kojima ostvarivanje dobiti nije primarni cilj poslovanja - zadruga imaju obavezu stvaranja pričuva (25% dobiti), a niti na taj dio nisu oslobođeni plaćanja Poreza na dobit - cijeli niz javnih poziva i natječaja uopće ne navodi zadruga kao prihvatljive prijavitelje što čini nedopustivu diskriminaciju zadruga kao poduzetnika na tržištu - zadruga koje zapošljavaju osobe s invaliditetom nemaju pravo biti registrirane kao zaštitne radionice - energetske zajednice ne mogu biti u formi energetskih zadruga iako je to najlogičniji i u drugim državama EU najrašireniji oblik građanskog udruživanja sa svrhom investiranja i proizvodnje električne energije - ne postoje standardi niti iskustvo	Primljeno na znanje Ovim Zakonom stvorena je po prvi puta pravna pretpostavka za osnivanje neprofitnih stambenih zadruga, što je osnovni preduvjet da se u nastavku reguliraju do sada otvorena pitanja i iz djelokruga drugih državnih tijela koja imaju mehanizme praćenja rada neprofitnih organizacija.

	provođenja zadružne revizije, s obzirom na duboke i temeljne razlike u načinu poslovanja, standardi koji se primijenjuju na druga trgovačka društva ne mogu biti primijenjivani na isti način Hrvatska je jedina država u Europi koja nema krovnu zadružnu organizaciju, ne postoje institucije koje štite zadrugarstvo te je sustav potpuno devastiran i nužno ga je izgraditi ponovo iz temelja kako bi sve zadruge pa tako i neprofitne stambene zadruge mogle dobiti svoje zasluženno mjesto i u Hrvatskoj. Za više informacija vidjeti: https://www.eizg.hr/?id=4291 (studija) https://lidermedia.hr/poslovna-scena/hrvatska/ot-krivamo-koji-su-najveci-problemi-zadrugara-u-hrv-atskoj-51628/ https://forum.tm/vijesti/hrvatska-je-jedina-drza-va-u-europi-koja-ima-diskriminirajucu-poreznu-po-litiku-prema-https://www.savjeti.hr/dom/je-li-lokalna-samouprava-spremna-za-stambene-zadruge/813	
2	UDRUŽENJE ARHITEKATA MEĐIMURJA PRIJEDLOG ZAKONA O PRIUŠTIVOM STANOVANJU Trenutačnim odredbama zakona koje predviđaju poticaje za gradnju pojedinačnih stambenih zgrada bez istovremene obveze i poticanja planiranja drugih pratećih sadržaja javlja se opasnost od povećanog opterećenja postojeće komunalne, društvene i zelene infrastrukture, pogotovo izdvajanjem priuštivog stanovanja iz promišljanja kroz prostorne planove putem velikog broja iznimki koje se za takvo stanovanje predviđaju kako ovim zakonom, tako i Zakonom o prostornom uređenju. Velik broj stanova i novih stanara koji bi u mnogim urbanim i suburbanim područjima mogli zagušiti već opterećen sustav javnih usluga i prometnica, a u ruralnim područjima, gdje su ovakvi sadržaji rjeđi, suočiti s problemima dostupnosti, pogotovo kod manje mobilnih skupina građana. Kroz ovaj zakon, ili druge mjere, potrebno je osigurati principe planiranja, financiranja i unaprjeđenja mreže javnih sadržaja u korak s razvitkom priuštivih stambenih kapaciteta - bilo integralnim planiranjem novih naselja sa svim pratećim sadržajima ili kroz principe urbane obnove postojećih naselja unaprjeđenjem i širenjem postojećih sadržaja i infrastrukture koji će moći primiti nove stanovnike. Shodno tome te prateći načelo integralnog pristupa u prostornom planiranju (Prostorno planiranje gradova i naselja, gospodarskih, infrastrukturnih, javnih, društvenih, kulturnih, prirodnih, okolišnih i drugih relevantnih područja temelji se na sveobuhvatnom sagledavanju korištenja i zaštite prostora. - ZPU Čl.9,St.1) potrebno je sagledati ovaj zakon kao dio sveobuhvatnog procesa prostornog planiranja, razjasniti zadaće Programa PS i PSJS u odnosu na prostorne planove, temeljiti Programe PS i PSJS te smještaj priuštivog stanovanja u prostore prikladne za takvu namjenu, s dostupnom pratećom javnom i društvenom infrastrukturom, a sve na temelju stručnih analiza i studija te u skladu sa smjerovima planiranog razvoja naselja već definiranim prostornim planovima. Ukratko, temu priuštivog stanovanja treba sagledati kao sastavni dio procesa prostornog planiranja - u suprotnom, nepromišljenim smještajem priuštivog stanovanja moglo bi se stvoriti više novih problema, kako za korisnike novih stanova, tako i za već prisutne stanare u okolici.	Primljeno na znanje Vlada RH je 2025. godine po prvi puta donijela Nacionalni plan stambene politike RH (NPSP), na temelju isto tako po prvi puta izrađene dubinske analize stambenih potreba. Stambeni jaz koji je izračunat traži dodatne napore svih koji mogu utjecati na to da se našim građanima omogući priuštivo stanovanje. Stambene potrebe su velike i posebno su izražene u velikim gradovima te je potrebno uz ispravnu primjenu novih zakonskih instrumenata pronaći rješenja. NPSP je postavio tri cilja: priuštivo stanovanje, održivo stanovanje i prostor u funkciji stanovanja. Kako bi se ta tri cilja ostvarila predviđen je niz mjera koje se provode izmjenama postojećih zakona i donošenjem novih kao što je ovaj. Ovim Zakonom se po prvi puta uvodi obveza JLS da izrađuje Programe priuštivog stanovanja i na taj način planira koliko, gdje i s kojim sredstvima bi se realiziralo priuštivo stanovanje na lokalnoj razini. Naravno, pri tome priuštivo stanovanje treba sagledavati u širem kontekstu i kroz izradu prostornih planova treba voditi računa o svim elementima prostora po mjeri čovjeka. Zakonom je propisano da se radi osiguravanja kvalitete života osoba starijih od 65 godina, zgrade namijenjene za njihovo stanovanje moraju biti planirane s posebnim naglaskom na dostupnost javnog prijevoza, zdravstvenih i socijalnih usluga i infrastrukturnu povezanost s naseljem. Očekuje se da će JLS aktivno doprinositi realizaciji ciljeva NPSP i na taj način sinergijski uz pomoć Vlade RH omogućiti građanima priuštivo stanovanje za opće dobro.

3	UDRUŽENJE HRVATSKIH ARHITEKATA PRIJEDLOG ZAKONA O PRIUŠTIVOM STANOVANJU Trenutačnim odredbama zakona koje predviđaju poticaje za gradnju pojedinačnih stambenih zgrada bez istovremene obveze i poticanja planiranja drugih pratećih sadržaja javlja se opasnost od povećanog opterećenja postojeće komunalne, društvene i zelene infrastrukture, pogotovo izdvajanjem priuštivog stanovanja iz promišljanja kroz prostorne planove putem velikog broja iznimki koje se za takvo stanovanje predviđaju kako ovim zakonom, tako i Zakonom o prostornom uređenju. Velik broj stanova i novih stanara koji bi u mnogim urbanim i suburbanim područjima mogli zagušiti već opterećen sustav javnih usluga i prometnica, a u ruralnim područjima, gdje su ovakvi sadržaji rjeđi, suočiti s problemima dostupnosti, pogotovo kod manje mobilnih skupina građana. Kroz ovaj zakon, ili druge mjere, potrebno je osigurati principe planiranja, financiranja i unaprjeđenja mreže javnih sadržaja u korak s razvitkom priuštivih stambenih kapaciteta - bilo integralnim planiranjem novih naselja sa svim pratećim sadržajima ili kroz principe urbane obnove postojećih naselja unaprjeđenjem i širenjem postojećih sadržaja i infrastrukture koji će moći primiti nove stanovnike. Shodno tome te prateći načelo integralnog pristupa u prostornom planiranju (Prostorno planiranje gradova i naselja, gospodarskih, infrastrukturnih, javnih, društvenih, kulturnih, prirodnih, okolišnih i drugih relevantnih područja temelji se na sveobuhvatnom sagledavanju korištenja i zaštite prostora. - ZPU Čl.9,St.1) potrebno je sagledati ovaj zakon kao dio sveobuhvatnog procesa prostornog planiranja, razjasniti zadaće Programa PS i PSJS u odnosu na prostorne planove, temeljiti Programe PS i PSJS te smještaj priuštivog stanovanja u prostore prikladne za takvu namjenu, s dostupnom pratećom javnom i društvenom infrastrukturom, a sve na temelju stručnih analiza i studija te u skladu sa smjerovima planiranog razvoja naselja već definiranim prostornim planovima. Ukratko, temu priuštivog stanovanja treba sagledati kao sastavni dio procesa prostornog planiranja - u suprotnom, nepromišljenim smještajem priuštivog stanovanja moglo bi se stvoriti više novih problema, kako za korisnike novih stanova, tako i za već prisutne stanare u okolici.	Primljeno na znanje Vlada RH je 2025. godine po prvi puta donijela Nacionalni plan stambene politike RH (NPSP), na temelju isto tako po prvi puta izrađene dubinske analize stambenih potreba. Stambeni jaz koji je izračunat traži dodatne napore svih koji mogu utjecati na to da se našim građanima omogući priuštivo stanovanje. Stambene potrebe su velike i akutne, a posebno su izražene u velikim gradovima te je potrebno uz kvalitetnu primjenu novih zakonskih instrumenata pronaći rješenja. NPSP je postavio tri cilja: priuštivo stanovanje, održivo stanovanje i prostor u funkciji stanovanja. Kako bi se ta tri cilja ostvarila predviđen je niz mjera koje se provode izmjenama postojećih zakona i donošenjem novih kao što je ovaj. Ovim Zakonom se po prvi puta uvodi obveza JLS da izrađuje Programe priuštivog stanovanja i na taj način planira koliko, gdje i s kojim sredstvima bi se realiziralo priuštivo stanovanje na lokalnoj razini. Naravno, pri tome priuštivo stanovanje treba sagledavati u širem kontekstu i kroz izradu prostornih planova treba voditi računa o svim elementima prostora po mjeri čovjeka. Zakonom je propisano da se radi osiguravanja kvalitete života osoba starijih od 65 godina, zgrade namijenjene za njihovo stanovanje moraju biti planirane s posebnim naglaskom na dostupnost javnog prijevoza, zdravstvenih i socijalnih usluga i infrastrukturnu povezanost s naseljem. Očekuje se da će JLS aktivno doprinositi realizaciji ciljeva NPSP i na taj način sinergijski uz pomoć Vlade RH omogućiti građanima priuštivo stanovanje za opće dobro.
4	PRAVOBRANITELJ ZA OSOBE S INVALIDITETOM PRIJEDLOG ZAKONA O PRIUŠTIVOM STANOVANJU U poglavlje „Osnovna pitanja koja se trebaju urediti Zakonom“ dopunili bi stavkom: „osiguravanje pristupačnog stanovanja za osobe s invaliditetom te stambene podrške obiteljima djece s teškoćama u razvoju.“ S obzirom da zakon definira ključne mehanizme priuštivog stanovanja, nužno je uvrstiti pristupačnost i specifične potrebe osoba s invaliditetom i djece s teškoćama kao jedno od pitanja koja se uređuju Zakonom. U prijedlogu Zakona govori se o kupnji stanova, rekonstrukcijama, zadrugama i aktivaciji praznih stanova, ali se ne spominje potreba osiguranja određenog broja/postotka stanova koji su pristupačni osobama s invaliditetom (npr. prilikom novo	Primljeno na znanje. Zakon je dorađen u dijelu članka 2. na način da su ciljnom skupinom građana na koje se primjenjuje ovaj Zakon obuhvaćene osobe s invaliditetom, obitelji u kojima je član uže obitelji osoba s invaliditetom ili djeteta s teškoćama u razvoju. Pojam pristupačnosti za osobe s invaliditetom i osobe smanjene pokretljivosti je već propisao u Tehničkom propisu o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti ("Narodne novine" broj 12/23), a dodatno će se razmotriti kod donošenja Pravilnika čije donošenje je predviđeno ovim Zakonom i kojim će se urediti pripadna vrijednosna površina stana, standard opreme i druge značajke stambenih nekretnina koji se grade, stječu i nabavljaju sukladno ovom Zakonu, prosječni režijski troškovi i prosječni troškovi održavanja stana.

	izgradnje). Predlažem da se predvidi prednost za osobe s invaliditetom pri kupnji, najmu i sl. stanova u prizemlju i mogućnosti financiranja prilagodbi postojećih stanova u programu aktivacije praznih nekretnina. U protivnom, Zakon neće ispuniti cilj jednakosti.	
5	PRAVOBRANITELJ ZA OSOBE S INVALIDITETOM PRIJEDLOG ZAKONA O PRIUŠTIVOM STANOVANJU U poglavlju „Ocjena stanja“ dodali bi da je potrebno jasno prepoznavanje problema nedostatka pristupačnog stanovanja za osobe s invaliditetom te nepostojanje sustavnog rješavanja stambenog pitanja roditelja djece s teškoćama u razvoju. Riječ je o jednoj od najranjivijih skupina koja ne može riješiti stambeni problem na tržištu. Roditelji djece s teškoćama često su prisiljeni živjeti tamo gdje je dostupna terapija, što povećava troškove i dodatno naglašava potrebu za priuštivim stanovanjem. Mišljenja sam da je uključivanje ovih činjenica nužno za realno sagledavanje potreba i planiranje mjera.	Primljeno na znanje. Zakon je dorađen u dijelu članka 2. na način da su ciljnom skupinom građana na koje se primjenjuje ovaj Zakon obuhvaćene osobe s invaliditetom, obitelji u kojima je član uže obitelji osoba s invaliditetom ili djetete s teškoćama u razvoju. Pojam pristupačnosti za osobe s invaliditetom i osobe smanjene pokretljivosti je već propisano u Tehničkom propisu o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti ("Narodne novine" broj 12/23), a dodatno će se razmotriti kod donošenja Pravilnika čije donošenje je predviđeno ovim Zakonom i kojim će se urediti pripadna vrijednosna površina stana, standard opreme i druge značajke stambenih nekretnina koji se grade, stječu i nabavljaju sukladno ovom Zakonu, prosječni režijski troškovi i prosječni troškovi održavanja stana.
6	DORA TURČINOVIĆ PRIJEDLOG ZAKONA O PRIUŠTIVOM STANOVANJU Poštovani, zahvaljujem na mogućnosti sudjelovanja u savjetovanju. Predlažem da se u Prijedlog Zakona o priuštivom stanovanju jasnije prepoznaju potrebe obitelji koje imaju djetete s invaliditetom, s obzirom na povećane troškove života, smanjene radne mogućnosti roditelja i veću potrebu za prilagođenim stambenim prostorom. I. Posebno navođenje obitelji s djecom s invaliditetom Predlažem da se ove obitelji izričito navedu kao zasebna ranjiva skupina unutar zakona, budući da se njihove potrebe bitno razlikuju od općeg pojma "obitelji s djecom". II. Mogućnost dodjele većeg minimalnog stambenog prostora Za slučajeve težeg invaliditeta, potrebe za medicinskom opremom ili smanjene pokretljivosti djeteta, predlažem mogućnost dodjele nešto većeg stana (npr. dodatnih 10 m2). III. Povoljnija najamnina u opravdanim slučajevima Predlažem razmatranje nižeg omjera najmnine za obitelji koje imaju djetete s težim invaliditetom, zbog objektivno povećanih troškova skrbi. IV. Pristupačnost i mogućnost prilagodbe stana Predlažem da dio stambenog fonda bude projektiran kao pristupačan te da obitelji imaju mogućnost dobiti potporu za potrebne adaptacije (rampe, prilagodbe kupaonice, širina vrata itd.). Ove dopune ne mijenjaju ciljeve zakona, a značajno bi unaprijedile kvalitetu života djece s invaliditetom i njihovih obitelji.	Djelomično se prihvaća Zakon je dorađen u dijelu članka 2. na način da su ciljnom skupinom građana na koje se primjenjuje ovaj Zakon obuhvaćene osobe s invaliditetom, obitelji u kojima je član uže obitelji osoba s invaliditetom ili djetete s teškoćama u razvoju. Pojam pristupačnosti za osobe s invaliditetom i osobe smanjene pokretljivosti je već propisao u Tehničkom propisu o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti ("Narodne novine" broj 12/23), a dodatno će se razmotriti kod donošenja Pravilnika čije donošenje je predviđeno ovim Zakonom i kojim će se urediti pripadna vrijednosna površina stana, standard opreme i druge značajke stambenih nekretnina koji se grade, stječu i nabavljaju sukladno ovom Zakonu, prosječni režijski troškovi i prosječni troškovi održavanja stana. Osim priuštive najmnine koja je propisana u ovom Zakonu dodatna smanjenja najmnine nisu predviđena, zbog postojanja drugih državnih instrumenata.
7	BRANIMIR ŠOLJIĆ PRIJEDLOG ZAKONA O PRIUŠTIVOM STANOVANJU Poštovani, smatram da bi bilo dobro proširiti uvjete koje moraju zadovoljiti najmodavci na način da se uzmu u obzir i stanovi koji su korišteni u proteklom razdoblju od dvije godine. Ova kategorija mogla bi biti nižeg prioriteta u odnosu na nekoristene stanove, a na taj način bi se omogućila učinkovita primjena programa na mjestima gdje eventualno nedostaje	Ne prihvaća se Zakonom su već propisane iznimke od uvjeta da stambene nekretnine nisu korištene najmanje dvije godine. Opće izuzeće od postavljenog uvjeta od dvije godine nije prihvatljivo zbog zaštite postojećih najmoprimaca koji bi mogli ostati bez stana kojeg trenutno koriste u najmu.

	stambenih jedinica koje zadovoljavaju uvjet nekorištenja.	
8	HRVATSKA KOMORA ARHITEKATA PRIJEDLOG ZAKONA O PRIUŠTIVOM STANOVANJU, DIO PRVI Imajući na umu važnost rješavanja sociodemografskih pitanja i osiguranja priuštivog stanovanja, s ciljem stvaranja zakonskog okvira kojim će se postići visoka kvaliteta stanovanja i života, ukazujemo na sporne odredbe i dajemo prijedloge za unaprjeđenje Zakona o priuštivom stanovanju. Kako bi se izbjegle nedoumice i potencijalna pravna nesigurnost, predlaže se uskladiti terminologiju i pojmovnik s definicijama iz postojećih zakona s područja prostornog uređenja, gradnje i najma stanova te drugih posebnih zakona (pojmovi „gradnja“, „građenje“, „rekonstrukcija“...). Također, umjesto korištenja pojmova i dokumenata koji nisu u upotrebi ili na snazi, predlaže se upotreba važećih termina i propisa, a odredbe postojećih zakona ne kompromitirati novim odredbama (npr. redefiniranje autorskih prava). Iz planerske perspektive priuštivo stanovanje nije prostorno planska kategorija, već financijski model upravljanja nekretninama, no složenost prostornog planiranja i projektiranja za potrebe istog zahtijevaju ekspertizu i stručnost. Stoga smatramo da je nužno aktivno sudjelovanje Hrvatske komore arhitekata u izradi pravilnika iz st. 4. kojim će se propisati urbanistički i arhitektonski standardi te sadržaj dokumentacije za potrebe priuštivog stanovanja. Zakonom je potrebno jasno definirati polazišta i dosljednim odredbama onemogućiti malverzacije koje mogu baciti negativno svjetlo na početni cilj. Bez ozbiljne analize, stvarne potrebe i iskaza interesa potencijalnih korisnika, ne treba omogućiti radnje koje opterećuju prostor i troše resurse poput prenamjene zemljišta, širenja građevinskog područja, građenja zgrada i dodatnih sadržaja. Iako je priuštivo stanovanje u skladu s ovim Zakonom u interesu Republike Hrvatske, ne smiju se ugrožavati prava drugih građana i potrebno je razraditi odredbe s jasnim kriterijima i prioritetima. U suprotnom, građenje svake pojedinačne stambene zgrade za priuštivo stanovanje, kao projekt od interesa za RH, opravdava prenamjenu zemljišta ili pravo na izvlaštenje. U cilju stvaranja pravednog društva za sve građane potrebno je razmotriti odredbe koje se tiču kupnje ili građenja nekretnina, odnosno dati prednost stvaranju trajnog fonda stanova s priuštivim najmom kao dugoročnim rješenjem. Naročito ako je prema podacima iz uvodne Ocjene stanja vidljivo je da u RH ne nedostaje stambenih nekretnina, već ih je dvostruko više od predviđenih potreba za stanovanje.	Djelomično se prihvaća S obzirom na ovdje iznesene općenite komentare, a koji se i kasnije ponavljaju uz konkretne članke, daje se i općeniti odgovor. U vezi pojmovnika, bitna je svrha a ne forma. Npr. ako se pojmovi gradnja, građenje i rekonstrukcija koriste u kontekstu planiranja investicije, a ne zbog normiranja ili novog opisivanja tih radova ili usluga, jer je nedvojbeno jasno gdje su ti pojmovi detaljno propisani, tada je pragmatično koristi jedan zajednički pojam umjesto svaki puta nabrajati sve posebne pojmove. I to je nomotehnički ispravno. U svakom slučaju, sve što može doprinijeti jasnoći propisa bit će prihvaćeno. Ovim Zakonom se ne uređuju pitanja iz prostornog uređenja, a članak na koji se primjedba odnosi je promijenjen nakon donošenja novog Zakona o prostornom uređenju. Sudjelovanje predstavnika HKA je predviđeno uvijek tamo gdje se očekuje njihov stručni doprinos, pa tako i u izradi podzakonskih akata ovoga Zakona. Što se tiče analiza potreba za priuštivim stanovanjem, kao i provedba različitih mjera za priuštivo stanovanje u najvećoj mjeri ovisi o aktivnosti JLS. Iz tog razloga je ovim Zakonom propisana potreba izrade Programa priuštivog stanovanja, kako bi se potaklo JLS na ozbiljan pristup u tom zadatku. Ovim Zakonom se radi značajan iskorak od dosadašnje prakse kada su se svi stanovi mogli otkupiti i uvedena je odredba u članku 23. da 50% stanova mora biti za priuštivi najam. Postotak stanova koji ostaje trajno u priuštivom najmu je određen kako bi se izbjegla segregacija građana i ostvario povoljniji socijalni miks u zgradama. U tom kontekstu prazne stanove koji se nalaze pretežito u privatnom vlasništvu nastojat će se aktivirati kroz nekoliko mjera koje su prihvatljive s današnjeg stupnja razvoja društva, ali reakcija ostaje dobra volja vlasnika. Demokratski razvoj društva je dugotrajan i postepen proces, tako da se neka rješenja drugih država ne mogu jednostavno prenositi. Treba imati u vidu kako se stambene politike između država razlikuju po: nasljeđu, potrebama i mogućnostima. Uzimajući u obzir ta tri elementa nastaju i mjere provedbe stambenih politika.
9	IVANA HRASTAR PRIJEDLOG ZAKONA O PRIUŠTIVOM STANOVANJU, DIO PRVI Komentar na članak 2. stavak 1. točku 2. Predlažemo da se u članku 2. stavak 1. točka 2. u definiciju „ciljnih skupina građana“ izrijeком uključe osobe s invaliditetom te obitelji djece s teškoćama u razvoju. Iako su u postojećem tekstu djelomično obuhvaćeni građani koji imaju ograničen pristup zdravstvenoj skrbi, ovakva formulacija nije dovoljno jasna niti obuhvaća specifične stambene potrebe	Prihvaća se

	osoba s invaliditetom i obitelji djece s teškoćama u razvoju, koje se suočavaju s povećanim troškovima stanovanja, potrebom za prostornim prilagodbama te ograničenim mogućnostima na tržištu nekretnina. Stoga predlažemo da se u točki 2. članka 2. nakon riječi „obitelji s djecom” ili kao zasebna kategorija doda formulacija: „osobe s invaliditetom te obitelji djece s teškoćama u razvoju”. Na taj način bi se jasno i nedvojbeno osiguralo da ove skupine budu prepoznate kao ciljne skupine u okviru mjera priuštivog stanovanja, u skladu s načelima jednakosti, socijalne uključenosti i Konvencijom UN-a o pravima osoba s invaliditetom. Također, navedeni prijedlog potvrđuje istraživanje koje je 2022. godine proveo 8. Centar znanja za unapređenje kvalitete života osoba s invaliditetom, kojeg su činili svi Savezi osoba s invaliditetom, a utvrđeno je da osobe s invaliditetom nisu u mogućnosti niti iznajmiti stan jer najmodavci, prema dugogodišnjem iskustvu udruga osoba s invaliditetom, ne žele prihvatiti osobe s invaliditetom, a posebice ukoliko su to osobe koje se kreću uz pomoć invalidskih kolica.	
10	IVANA HRASTAR PRIJEDLOG ZAKONA O PRIUŠTIVOM STANOVANJU, UVODNE ODREDBE Predlažemo da se u članku 67. uvede uvećanje priznatih vrijednosnih površina stana odnosno obiteljske kuće za podnositelje zahtjeva koji su osobe s invaliditetom ili u čijem kućanstvu živi osoba s najvišim stupnjem invaliditeta ili obitelj s djetetom s teškoćama u razvoju s najvišim stupnjem invaliditeta. Naime, osobe s invaliditetom, osobito osobe s tjelesnim oštećenjima i smanjenom pokretljivošću, u pravilu imaju povećane prostorne potrebe (širi hodnici, veće kupaonice, prilagođene spavaće sobe, prostor za pomagala, manevriranje kolicima i sl.), što čini standardne vrijednosne površine iz stavka 3. ovoga članka nedostatnima za osiguravanje funkcionalnog i dostojanstvenog stanovanja. Stoga predlažemo da se priznate vrijednosne površine iz stavka 3. (i uvećanja iz stavka 4.) dodatno uvećaju za određeni postotak sukladno odlukama jedinica lokalne samouprave. Ovakvo rješenje bilo bi u skladu s načelima jednakosti i nediskriminacije te Konvencijom UN-a o pravima osoba s invaliditetom, koja obvezuje Republiku Hrvatsku na osiguravanje adekvatnih životnih uvjeta i dostupnog stanovanja osobama s invaliditetom, uz uvažavanje njihovih specifičnih potreba.	Ne prihvaća se Odredbom članka 67. već su povećane prihvatljive površine stanova prema dosadašnjem standardu koji je uspostavljen ovim Zakonom, tako da za daljnje povećanje površina stanova nema potreba. U zgradama koje se projektiraju na temelju ovoga Zakona se uvijek primjeren postotak stanova projektira za osobe sa invaliditetom, kao što je bio slučaj i prema važećem Zakonu. Detalji će biti propisani Pravilnikom koji donosi ministar.
11	PRAVOBRANITELJ ZA OSOBE S INVALIDITETOM UVODNE ODREDBE, Članak 1. Predlažemo tekst članka 1. dopuniti tekstem kako se ovim Zakonom osigurava i pristupačno stanovanje za osobe s invaliditetom te stambena podrška obiteljima s djecom s teškoćama u razvoju kao posebno ranjivim skupinama građana. - navodi se u članku 1. cilj jednakih prilika za sve građane, ali se u Zakonu ne prepoznaje ova skupina građana.	Djelomično se prihvaća Zakon je dorađen u dijelu članka 2. na način da su ciljnom skupinom građana na koje se primjenjuje ovaj Zakon obuhvaćene osobe s invaliditetom, obitelji u kojima je član uže obitelji osoba s invaliditetom ili djeteta s teškoćama u razvoju. Pojam pristupačnosti za osobe s invaliditetom i osobe smanjene pokretljivosti je već propisano u Tehničkom propisu o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti ("Narodne novine" broj 12/23), a dodatno će se razmotriti kod donošenja Pravilnika čije donošenje je predviđeno ovim Zakonom i kojim će se urediti pripadna vrijednosna površina stana, standardi opreme i druge značajke stambenih nekretnina koji se grade, stječu i nabavljaju sukladno

		ovom Zakonu, prosječni režijski troškovi i prosječni troškovi održavanja stana.
12	ANTONIJA KNEŽEVIĆ UVODNE ODREDBE, Članak 1. Predloženi zakon ne definira nikakve prioritete među korisnicima niti ga povezuje s demografskim ciljevima, iako se to u obrazloženju tvrdi. Podaci APN-a pokazuju da posljednje mjere povrata PDV-a i poreza dominantno koriste samci (46 posto svih korisnika), dok prosječno kućanstvo koje je koristilo mjeru ima samo dva člana. Ovako postavljen zakon ne prioritizira obitelji, djecu niti ranjive skupine. Prijašnji programi barem su malo nagrađivali rođenje djeteta. Ako zakon uistinu želi pridonijeti demografskoj obnovi, mora jasno definirati prioritetne korisnike (obitelji s djecom, kućanstva koja se povećavaju, samohrani roditelji) te usmjeriti potpore prema onima kojima povećanje stambenog standarda zaista omogućuje formiranje i širenje obitelji. Bez eksplicitnog vrednovanja ovih skupina, mjere će biti skupe i promašene u odnosu na deklarirane ciljeve.	Ne prihvaća se Ciljna skupina ovoga Zakona definirana je i dopunjena u članku 2., a razrada bodovanja unutar ciljne skupine razrađuje se prilikom pokretanja svakog projekta kao i do sada. Osim bodovanja, obitelji s većim brojem djece se posebno tretiraju i u članku 20., stavak 4. s kojim se oslobađaju vlastitog učešća od 10 % vrijednosti stana. Demografski ciljevi se ostvaruju samim priuštivim stanovanjem, jer se direktno utječe na mogućnost mladih da se odvoje od roditelja i osnuju svoje obitelji u sigurnom domu.
13	PRAVO NA GRAD UVODNE ODREDBE, Članak 2. Stavak 1., točka 2. - Navedeni popis ciljnih skupina u članku 2. Zakona ostaje nedostatan i selektivan te ne odražava stvarnu strukturu stambene nesigurnosti u Republici Hrvatskoj: Prije svega, nužno je uvesti rodnu diferencijaciju: Žene su u prosjeku slabije plaćene, češće zaposlene u nesigurnim i slabije plaćenim sektorima te češće preuzimaju neplaćeni skrbnički rad. Posebno su ugrožene samohrane majke, koje čine jednu od skupina s najvišim udjelom rizika od siromaštva i stambene nesigurnosti, ali u važećem popisu nisu prepoznate kao zasebna ciljna skupina. Zakon ne prepoznaje ni migrantske radnike i radnice, uključujući državljane trećih zemalja, koji su u praksi često smješteni u prenapučenim, neadekvatnim ili radno uvjetovanim oblicima stanovanja, bez realnog pristupa tržištu stanova ili javnim programima stanovanja. Izostavljene su i osobe s invaliditetom, koje se ne suočavaju samo s financijskim, već i s fizičkim i prostornim barijerama pristupu odgovarajućem stanovanju. Sam kriterij dohotka ne uzima u obzir povećane troškove života i prilagodbe prostora koje ova skupina snosi. Posebno je problematično što se ne prepoznaju dugoročni podstanari (neovisno o dobi), koji su izloženi rastu cijena najma, nesigurnim ugovorima i čestim preseljenjima. Nadalje, iz popisa su izostavljeni studenti i mladi radnici u tranziciji između obrazovanja i rada, koji često nisu obuhvaćeni ni mjerama za mlade obitelji ni mjerama za zaposlene, iako su suočeni s izrazito nepovoljnim uvjetima na tržištu najma u urbanim sredinama. Konačno, zakon ne prepoznaje pojedine pripadnike nacionalnih manjina, za koje je poznato da su nadprosječno pogođeni lošim stambenim uvjetima, prostornom segregacijom i institucionalnim preprekama u pristupu formalnom stanovanju.	Djelomično se prihvaća Dorađen je članak 2. Zakona na način da su ciljnim skupinama građana na koje se primjenjuje ovaj Zakon obuhvaćene osobe s invaliditetom, obitelji u kojima je član uže obitelji osoba s invaliditetom ili dijete s teškoćama u razvoju. Za rodnu diferencijaciju u ovom Zakonu bilo bi potrebno napraviti dublje analize iz kojih bi takva potreba bila utvrđena i usklađena s drugim aktima. Dodatno su Zakonom obuhvaćeni mladi radnici u tranziciji između obrazovanja i rada, i to na način da se uvodi posebna vrsta stambene nekretnine za mlade punoljetne osobe do 30 godina starosti, namijenjena za prijelazni period stanovanja u trajanju od 4 godine s mogućnosti produljenja za ne dulje od 1 godine, veličine 18 m² vrijednosne površine za jednu osobu, odnosno 26 m² za dvije osobe. Uvedeno je i prihvatljivo odstupanje od navedene površine do najviše 4 m². Zakonom će se omogućiti potpora za stjecanje prve stambene nekretnine za podnositelje zahtjeva čiji su članovi uže obitelji stranci koji nemaju prijavljeno prebivalište u RH. Kao i u dosadašnjim mjerama demografske politike koje su bile provođene, mjere se odnose na određenu ciljnu skupinu građana kako bi se s ograničenim mogućnostima državnog proračuna pomoglo onima kojima je najpotrebnije.
14	PRAVO NA GRAD UVODNE ODREDBE, Članak 2. Stavak 1., točka 2. - Popis ciljnih skupina iznimno je širok te obuhvaća mlade do 45 godina, obitelji s djecom, osobe s deficitarnim zanimanjima, osobe u	Djelomično se prihvaća. Članak 2. dorađen je na način da su ciljnom skupinom građana na koje se primjenjuje ovaj Zakon, obuhvaćene osobe koje rade za drugu fizičku ili pravnu osobu na način da se rad obavlja na temelju

	prekarnim oblicima rada, starije od 65 godina, osobe s ograničenim pristupom zdravstvenoj skrbi te pripadnike određenih javnih službi. Dobna granica za mlade može se smatrati vrlo širokom, no istodobno se može argumentirati da je zakonodavac svjesno izbjegao restriktivniji pristup kako bi se spriječilo isključivanje potencijalno ranjivih skupina. Međutim, izostanak jasnih definicija (primjerice pojma prekarnog rada ili kriterija za utvrđivanje ograničenog pristupa zdravstvenoj skrbi) predstavlja značajan provedbeni rizik i zahtijeva dodatnu razradu u podzakonskim aktima.	ugovora o radu sklopljenog na određeno vrijeme, sezonski ili na temelju ugovora o djelu ili se rad obavlja putem paušalnog obrta. Zakonom o subvencioniranju i državnom jamstvu stambenih kredita („Narodne novine“, broj 31/11.) uvedena je dobna granica od 45 godina do koje je moguće ostvariti državne potpore za stjecanje prve stambene nekretnine, a ista je dobna granica preuzeta i u Zakon o subvencioniranju stambenih kredita („Narodne novine“, br. 65/17., 61/18., 66/19. i 146/20.). I ovaj Zakon, koji se može smatrati nastavkom Zakona o subvencioniranju stambenih kredita u smislu da se radi o nastavku državne potpore mladima koji stječu prvu nekretninu, prepoznaje istu dobnu granicu. Pojam ograničenog pristupa zdravstvenoj skrbi je zamijenjen s osobama s invaliditetom i obitelji u kojima je član uže obitelji osoba s invaliditetom ili dijete s teškoćama u razvoju.
15	PRAVO NA GRAD UVODNE ODREDBE, Članak 2. Stavak 1., točka 2. - Zakon definira ciljne skupine građana primarno kroz prihodovni kriterij vezan uz lokalnu medijalnu neto plaću, uz dodatne korekcije prema veličini uže obitelji te niz socijalnih i profesionalnih obilježja. Nije jasno uključuju li se u izračun samo plaće i naknade iz radnog odnosa ili i drugi oblici dohotka poput prihoda od samostalne djelatnosti, imovine, kapitala i drugih izvora. Nejasnoće u tom pogledu mogu dovesti do neujednačene primjene Zakona te zahtijevaju jasno normativno razgraničenje, kao i određivanje institucije nadležne za utvrđivanje kumulativnih prihoda uže obitelji, primjerice porezne uprave.	Primljeno na znanje Prihod se utvrđuje na temelju potvrde porezne uprave o visini dohotka i primitaka izdanoj od Ministarstva financija, Porezne uprave i uključuje dohodak od nesamostalnog rada, dohodak od samostalne djelatnosti, dohodak od imovine i imovinskih prava, dohodak od kapitala, drugi dohodak, inozemni dohodak i neoporezive primitke.
16	CENTAR ZA MIROVNE STUDIJE UVODNE ODREDBE, Članak 2. Opći komentar u odnosu na članak 2. stavak 2. kojim se propisuje sljedeće: "2. ciljne skupine građana su građani s prihodima koji ne mogu biti veći od 2,5 lokalne medijalne neto plaće za samca, a za svakog sljedećeg člana uže obitelji granica njihovih ukupnih prihoda je uvećana za 0,5 lokalne medijalne neto plaće, mladi do 45 godina, obitelji s djecom, osobe s deficitarnim zanimanjima, osobe koje rade u prekarnom radu, djelatne vojne osobe, policijski službenici te drugi državni i javni službenici i namještenici deficitarnih zanimanja, građani stariji od 65 godina i građani koji imaju ograničen pristup zdravstvenoj skrbi, uz uvjet da nemaju u vlasništvu odgovarajuću stambenu nekretninu" a) Zakon ciljne skupine stanovništva ponajprije određuje na temelju prihodovnog praga vezanog uz lokalnu medijalnu neto plaću, uz korekcije prema veličini uže obitelji te dodatne socijalne i profesionalne kriterije. Međutim, nije precizirano obuhvaća li izračun isključivo plaće i naknade iz radnog odnosa ili i druge vrste prihoda, poput dohotka od samostalne djelatnosti, imovine, kapitala i ostalih izvora. Takva nedorečenost može rezultirati neujednačenom provedbom Zakona te upućuje na potrebu jasnog normativnog razgraničenja, kao i imenovanja tijela nadležnog za utvrđivanje ukupnih prihoda kućanstva, primjerice Porezne uprave. b) Katalog ciljnih skupina izuzetno	Djelomično se prihvaća Članak 2. Zakona dorađen je na način da su ciljnom skupinom građana na koje se primjenjuje Zakon, obuhvaćene osobe s invaliditetom, obitelji u kojima je član uže obitelji osoba s invaliditetom ili dijete s teškoćama u razvoju. Zakonom će se omogućiti potpora za stjecanje prve stambene nekretnine i za podnositelje zahtjeva čiji su članovi uže obitelji stranci koji nemaju odnosno po posebnim propisima ne mogu imati prijavljeno prebivalište u RH. Prihod se utvrđuje na temelju potvrde porezne uprave o visini dohotka i primitaka izdanoj od Ministarstva financija, Porezne uprave i uključuje dohodak od nesamostalnog rada, dohodak od samostalne djelatnosti, dohodak od imovine i imovinskih prava, dohodak od kapitala, drugi dohodak, inozemni dohodak i neoporezive primitke. Za rodnu diferencijaciju kao i za uvođenje nacionalnih manjina u ciljnu skupinu u ovom Zakonu bilo bi potrebno napraviti dublje analize iz kojih bi takva potreba bila utvrđena i usklađena s drugim aktima. Zakonom su obuhvaćeni i studenti i mladi radnici u tranziciji između obrazovanja i rada, i to na način da se uvodi posebna vrsta stambene nekretnine za

	je obuhvatan te uključuje mlade osobe do 45 godina, obitelji s djecom, radnike u deficitarnim zanimanjima, osobe zaposlene u nestabilnim oblicima rada, starije od 65 godina, osobe s otežanim pristupom zdravstvenoj skrbi te pripadnike pojedinih javnih službi. Iako se dobna granica za mlade može smatrati vrlo širokom, može se pretpostaviti da je zakonodavac svjesno izbjegao restriktivnije postavljanje kriterija kako bi se spriječilo isključivanje potencijalno ranjivih skupina. Unatoč tome, izostanak preciznih definicija ključnih pojmova, poput prekarnog rada ili kriterija za utvrđivanje ograničenog pristupa zdravstvenoj skrbi, predstavlja ozbiljan provedbeni izazov te zahtijeva dodatno normiranje kroz podzakonske akte. c) Unatoč širini, popis ciljnih skupina naveden u članku 2. Zakona ostaje parcijalan i selektivan te ne odražava u potpunosti stvarne obrasce stambene nesigurnosti u Republici Hrvatskoj: ● Prije svega, nužno je uvesti rodnu dimenziju. Žene u prosjeku ostvaruju niže prihode, češće su zaposlene u nesigurnim i slabije plaćenim sektorima te u većoj mjeri obavljaju neplaćeni skrbnički rad. Posebno su izložene samohrane majke, koje pripadaju skupinama s najvišim rizikom od siromaštva i stambene nesigurnosti, a koje važeći popis ne prepoznaje kao zasebnu ciljnu kategoriju. ● Zakon također ne obuhvaća migrantske radnike i radnice, uključujući državljane trećih zemalja, koji su u praksi često smješteni u prenapučenim, neadekvatnim ili radno uvjetovanim oblicima stanovanja, bez stvarnog pristupa tržištu najma ili javnim stambenim programima. ● Izostavljene su i osobe s invaliditetom, koje se, osim s financijskim ograničenjima, suočavaju i s fizičkim te prostornim preprekama u pristupu primjerenom stanovanju. Sam prihodovni kriterij pritom zanemaruje povećane životne troškove i troškove prilagodbe prostora s kojima se ova skupina suočava. ● Posebno problematično je neprepoznavanje dugoročnih podstanara, neovisno o dobi, koji su izloženi rastu najamnina, nesigurnim ugovornim odnosima i učestalim selidbama. ● Nadalje, izvan fokusa ostaju studenti i mladi radnici u prijelaznom razdoblju između obrazovanja i zaposlenja, koji često ne potpadaju ni pod mjere za mlade obitelji ni pod mjere za zaposlene, iako se suočavaju s izrazito nepovoljnim uvjetima na urbanom tržištu najma. ● Konačno, zakon ne prepoznaje ni pripadnike nacionalnih manjina, za koje je poznato da su razmjerno češće izloženi lošim stambenim uvjetima, prostornoj segregaciji i institucionalnim preprekama u pristupu formalnim oblicima stanovanja.	mlade punoljetne osobe do 30 godina starosti, namijenjena za prijelazni period stanovanja. Kao i u dosadašnjim mjerama demografske politike koje su bile provođene, mjera se odnosi na određenu ciljnu skupinu građana kako bi se s ograničenim mogućnostima državnog proračuna pomoglo onima kojima je najpotrebnije.
17	GRAD ZAGREB UVODNE ODREDBE, Članak 2. U odnosu na čl. 2. predlaže se definiranje pojma prekarnog rada.	Djelomično se prihvaća. Članak 2. dorađen je na način da su ciljnom skupinom obuhvaćene osobe koje rade za drugu fizičku ili pravnu osobu na način da se rad obavlja na temelju ugovora o radu sklopljenog na određeno vrijeme, sezonski ili na temelju ugovora o djelu ili se rad obavlja putem paušalnog obrta.
18	PRAVOBRANITELJ ZA OSOBE S INVALIDITETOM UVODNE ODREDBE, Članak 2. Predlažemo čl. 2. dopuniti da među ciljane skupine budu uključene i osobe s invaliditetom koje nemaju primjereno stanovanje i obitelji djece s teškoćama u	Djelomično se prihvaća Zakon je dorađen u dijelu članka 2. na način da su ciljnom skupinom građana na koje se primjenjuje ovaj Zakon, obuhvaćene osobe s invaliditetom, obitelji u kojima je član uže obitelji osoba s invaliditetom ili dijete s teškoćama u razvoju.

	razvoju. U skladu s time predlažemo dodati i pojam pristupačan stan.	Pojam pristupačnosti za osobe s invaliditetom i osobe smanjene pokretljivosti je već propisao u Tehničkom propisu o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti ("Narodne novine" broj 12/23), a dodatno će se razmotriti kod donošenja Pravilnika čije donošenje je predviđeno ovim Zakonom i kojim će se urediti pripadna vrijednosna površina stana, standard opreme i druge značajke stambenih nekretnina koji se grade, stječu i nabavljaju sukladno ovom Zakonu, prosječni režijski troškovi i prosječni troškovi održavanja stana.
19	HRVATSKA KOMORA ARHITEKATA UVODNE ODREDBE, Članak 2. Navedena norma HRN ISO 9836 je nevažeća, a uz to je i neprikladna za potrebe izračuna površina stanova, obzirom da se koriste koeficijenti prema posebnom propisu. Uvodi se novi pojam „vrijednosne površine“, koja po opisu odgovara „korisnoj vrijednosti površina“ iz Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, te nije jasno zašto se ne koristi pojam iz pravilnika.	Ne prihvaća se Obvezatnost primjene neke norme u propisu ne prestaje njenim povlačenjem od strane normirnog tijela. Odnosno, to što neka norma ima status povučene hrvatske norme, nema utjecaja sve dok na tu normu upućuje zakon/tehnički propis/pravilnik. U protivnom, desila bi se pravna praznina i zaustavila sva postupanja dok se ne donese nova norma. Isto tako, novo izdanje norme od strane normirnog tijela, preuzete iz nekog od normizacijskih sustava (npr.: ISO-a, CEN/CENELEC-a,...) nije obvezno za primjenu sve dok se određenim propisom ne uputi na obvezatnost iste. Pojam „vrijednosne površine“ je već uveden s donošenjem Zakona o upravljanju i održavanju zgrada i Zakona o energetske učinkovitosti u zgradarstvu, tako da se sada dosljedno primjenjuje u nastavku izrade zakonodavnih rješenja. „Korisna vrijednost površina“ je pojam koji ne postoji, jer se Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina definiraju koeficijenti korisne vrijednosti površina uz pomoć kojih se dolazi do odnosa vrijednosti površina pojedinih samostalnih uporabnih jedinica u zgradama (članak 5. stavak 2. Pravilnika).
20	HRVATSKA KOMORA ARHITEKATA UVODNE ODREDBE, Članak 2. Ukloniti nevažeći normu i preformulirati: 11. vrijednosna površina stana ili poslovnog prostora odnosno posebnih dijelova zgrade i njezinih pripadaka je neto podna površina tih dijelova zgrade uz primjenu koeficijenata korisne vrijednosti površina prema posebnom propisu. Ili jednostavno napisati da se radi o „korisnoj vrijednosti površina“ prema posebnom propisu.	Ne prihvaća se Obvezatnost primjene neke norme u propisu ne prestaje njenim povlačenjem od strane normirnog tijela. Odnosno, to što neka norma ima status povučene hrvatske norme, nema utjecaja sve dok na tu normu upućuje zakon/tehnički propis/pravilnik. Isto tako, novo izdanje norme od strane normirnog tijela, preuzete iz nekog od normizacijskih sustava (npr.: ISO-a, CEN/CENELEC-a,...) nije obvezno za primjenu sve dok se određenim propisom ne uputi na obvezatnost iste. „Korisna vrijednost površina“ je pojam koji ne postoji, jer se Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina definiraju koeficijenti korisne vrijednosti površina uz pomoć kojih se dolazi do odnosa vrijednosti površina pojedinih samostalnih uporabnih jedinica u zgradama (članak 5. stavak 2. Pravilnika).
21	HRVATSKA KOMORA ARHITEKATA UVODNE ODREDBE, Članak 2. Jednoobiteljska kuća je pojam koji se ne pojavljuje niti u jednom od krovnih zakona s područja prostornog uređenja i gradnje, a utječe na projektni zadatak i financijske obveze investitora (npr. u čl. 3., st. 1., točka 2.). Pojam „jednoobiteljske kuće“ je	Prihvaća se

	potrebno dodatno pojasniti u pojmovniku zakona i pravilniku predviđenom u čl. 4. kako bi se izbjegle moguće nepoznanice i nesuglasice između sudionika.	
22	HRVATSKA KOMORA ARHITEKATA UVODNE ODREDBE, Članak 2. Neusklađena terminologija stvara pravnu zbrku! Novi Zakon o gradnji, koji je izrađen od strane istog Ministarstva, na snazi od 1.1.2026. godine, razlikuje pojmove „gradnje“, „građenja“ i „rekonstrukcije“. U cilju usklađenosti zakona kojima se uređuju područja prostornog uređenja, gradnje i najma stanova te usklađenosti s drugim posebnim zakonima, ispravno je zadržati značenja pojmova prema Zakonu o gradnji (u skladu sa stavkom 2. iz čl.2.). U Zakonu o priuštivom stanovanju nalaze se odredbe vezane za gradnju, rekonstrukciju i uređenje komunalne i druge infrastrukture za koje je „gradnja“ definirana Zakonom o gradnji, odnosno ne bavi se samo „gradnjom zgrada“ što je definirano u pojmovniku ovog Zakona.	Prihvaća se
23	HRVATSKA KOMORA ARHITEKATA UVODNE ODREDBE, Članak 2. Uskladiti pojmovnik sa Zakonom o gradnji: Gradnja je projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja Građenje je izvedba građevinskih i drugih radova kao što su pripremni, zemljani, konstruktorski, instalaterski, završni radovi te ugradnja građevnih proizvoda, opreme ili postrojenja kojima se gradi nova građevina, rekonstruirati, održava ili uklanja postojeća građevina. Rekonstrukcija je izvedba građevinskih i drugih radova na postojećoj građevini kojima se utječe na ispunjavanje temeljnih zahtjeva za tu građevinu na način da se mijenja tehničko rješenje u skladu s kojima je građevina izgrađena ili kojima se mijenja usklađenost te građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena, kao što su dograđivanje, nadograđivanje, uklanjanje vanjskog dijela građevine, izvođenje radova radi promjene namjene građevine ili tehnološkog procesa i sl., pri čemu se pri rekonstrukciji zgrade ne smiju ukloniti najmanje temelji i dio najniže etaže. Po potrebi dodati definiciju „prenamjene“.	Prihvaća se
24	ZAJEDNICA SAVEZA OSOBA S INVALIDITETOM HRVATSKE UVODNE ODREDBE, Članak 2. Predlažemo da se u članku 2. stavak 1. točka 2. u definiciju „ciljnih skupina građana“ izrijekom uključe osobe s invaliditetom te obitelji djece s teškoćama u razvoju. Iako su u postojećem tekstu djelomično obuhvaćeni građani koji imaju ograničen pristup zdravstvenoj skrbi, ovakva formulacija nije dovoljno jasna niti obuhvaća specifične stambene potrebe osoba s invaliditetom i obitelji djece s teškoćama u razvoju, koje se suočavaju s povećanim troškovima stanovanja, potrebom za prostornim prilagodbama te ograničenim mogućnostima na tržištu nekretnina. Stoga predlažemo da se u točki 2. članka 2. nakon riječi „obitelji s djecom“ ili kao zasebna kategorija doda formulacija: „osobe s invaliditetom te obitelji djece s teškoćama u razvoju“. Na taj način bi se jasno i nedvojbeno osiguralo da ove skupine budu prepoznate kao ciljne skupine u okviru mjera priuštivog stanovanja, u skladu s načelima	Prihvaća se

	jednakosti, socijalne uključenosti i Konvencijom UN-a o pravima osoba s invaliditetom. Također, navedeni prijedlog potvrđuje istraživanje koje je 2022. godine proveo 8. Centar znanja za unapređenje kvalitete života osoba s invaliditetom, kojeg su činili svi Savezi osoba s invaliditetom, a utvrđeno je da osobe s invaliditetom nisu u mogućnosti niti iznajmiti stan jer najmodavci, prema dugogodišnjem iskustvu SOIH-a, ne žele prihvatiti osobe s invaliditetom, a posebice ukoliko su to osobe koje se kreću uz pomoć invalidskih kolica.	
25	ANTONIJA KNEŽEVIĆ UVODNE ODREDBE, Članak 2. Prag od 2,5 lokalne medijalne plaće za samca postavljen je nerealno visoko. U hrvatskim uvjetima to znači da bi u sustav ušlo oko 95 % svih samaca, jer manje od 5 % stanovništva zarađuje iznad 2,5 medijana. Takvo postavljanje praga potpuno razvodnjava cilj zakona i onemogućuje pravedno rangiranje korisnika. U usporedbi s time, Nizozemska postavlja prag za socijalni najam na 47.700 € godišnje za samca, dok je medijalni dohodak 36.000–38.000 €, što predstavlja oko 125–130 % medijana, a ne 250 %. Time se mjere usmjeravaju prema kućanstvima koja stvarno ne mogu riješiti stambeno pitanje. Predlažem da se prihodovni prag za samca uskladi s nizozemskom i drugim europskim praksama te da se postavi u rasponu do najviše 1,5 lokalne medijalne plaće, uz dodatna uvećanja za članove kućanstva na razini 0,5 medijana. Time bi se osigurala pravednost, ciljano korištenje javnih sredstava te usmjeravanje mjera prema onima kojima su doista potrebne.	Ne prihvaća se Prihodovni pragovi su određeni na temelju analize prosječnih cijena stanova i otplatnih rata kredita prema površinama stanova i troškova stanovanja, uz ispunjavanje uvjeta priuštivosti stanovanja. Razrada u bodovanju će dati prednost onima koji imaju manje prihode, kao i do sada. Različite mjere provedbe stambenih politika nisu univerzalno primjenjive i svaka država donosi svoje politike i mjere provedbe ovisno o: nasljeđu, potrebama i mogućnostima.
26	LJEČILIŠTE VELI LOŠINJ UVODNE ODREDBE, Članak 2. Predlažemo da se kao član uže obitelji navedu "maloljetna djeca na redovitom školovanju". Smatramo da je potrebno osigurati da studentima koji su na redovnom studiju ne bude onemogućen pristup priuštivom stanovanju jer njegovi roditelji imaju nekretninu u vlasništvu.	Djelomično se prihvaća Pod članovima uže obitelji u članku 2. stavku 1. toč. 3. obuhvaćena su djeca na redovitom školovanju. Zakonom su također obuhvaćeni mladi u tranziciji i to na način da se uvodi posebna vrsta stambene nekretnine za mlade punoljetne osobe do 30 godina starosti, namijenjena za prijelazni period stanovanja. Studenti imaju i druge mogućnosti stambenog zbrinjavanja putem studentskih domova koji nisu dio ovoga Zakona.
27	PRAVOBRANITELJ ZA OSOBE S INVALIDITETOM UVODNE ODREDBE, Članak 2. Prijedlog za članak 2. st. 1. toč. 3. - U ciljne skupine predlažemo dodati osobe s invaliditetom i obitelji djece s teškoćama u razvoju. Naime, u svojim izvješćima godinama Pravobranitelj za osobe s invaliditetom ponavlja preporuku za donošenje Zakona o socijalnom stanovanju kao posebnoj vrsti stanovanja s odgovarajućim standardima kojima se osigurava stambeno zbrinjavanje pojedincima ili kućanstvima koja iz socijalnih, ekonomskih i drugih opravdanih razloga ne mogu samostalno i na odgovarajući način riješiti pitanje svog stanovanja pri čemu ističemo da su osobe s invaliditetom u smislu mogućnosti ostvarivanja prava na dom posebno ugrožena kategorija građana.	Prihvaća se
28	JELENA GROBENSKI UVODNE ODREDBE, Članak 3. U savjetovanju sudjelujem kao upraviteljica	Prihvaća se

	Stambene zadruge Prva za druge koja je formalno osnovana i u procesu registracije. Stavak 5. - Trenutna formulacija isključuje samozaposlene osobe na koje se odnosi članak 20 stavak 2 Zakona o obrtu. Takve djelatnosti ne opterećuju stambeni prostor i ne utječu na njegovu namjenu te bi trebale biti dopuštene.	
29	PRAVO NA GRAD UVODNE ODREDBE, Članak 3. Stavak (8) "U slučaju suvlasništva na stambenoj nekretnini, odgovarajućom stambenom nekretninom ne smatra se ako je član uže obitelji imao ili ima u suvlasništvu nekretninu uz uvjet da je umnožak ukupne vrijednosne površine takve nekretnine sa suvlasničkim dijelom ili dijelovima koji su pripadali ili pripadaju članu uže obitelji manji od površine odgovarajuće nekretnine u smislu stavka 6. ovoga članka. " Nije jasno što to znači ako je član uže obitelji imao nekretninu te na koji način se dokazuje vlasništvo nekretnine u prošlosti te koliko dugo u prošlost?	Primljeno na znanje Prijedlog zakona je dorađen na način da se u slučaju suvlasništva ili zajedničkog vlasništva na stambenoj nekretnini, odgovarajućom stambenom nekretninom ne smatra se situacija u kojoj korisnik mjere iz članka 12. stavka 1. Zakona ili član njegove uže obitelji ima u suvlasništvu ili zajedničkom vlasništvu nekretninu ako je umnožak ukupne vrijednosne površine takve nekretnine sa suvlasničkim dijelom ili dijelovima koji pripadaju članovima uže obitelji manji od površine odgovarajuće nekretnine. Navedeno se ne odnosi na prošlo vrijeme.
30	PRAVO NA GRAD UVODNE ODREDBE, Članak 3. Stavak 5 - Razumljivo je kako ova odredba kojom se zabranjuje registracija obrta na adresi priuštivog stanovanja ima za cilj sprječavanje potencijalnih zlouporaba (osobito u kontekstu turističkog najma). Međutim, takva zabrana ne razlikuje različite vrste djelatnosti, uključujući razne oblike samozapošljavanja, zbog čega bi bilo opravdano razmotriti diferenciraniji pristup. Postojeća zabrana obrta diskriminara ljude kojima je obrt glavni i jedini izvor prihoda te je potrebno jasnije i detaljnije odrediti koje se djelatnosti smiju, a koje ne smiju obavljati na adresi priuštivog stanovanja. Odredba je protivna i Čl. 20. st.(2) Zakona o obrtu: "Ako za obavljanje obrta nije potreban prostor, sjedište obrta je mjesto u kojemu obrtnik ima prebivalište"	Prihvaća se
31	PRAVO NA GRAD UVODNE ODREDBE, Članak 3. Stavak 4 - Ograničavanje prava na priuštivo stanovanje isključivo na državljane Republike Hrvatske postavlja pitanje usklađenosti s načelima socijalne pravednosti, pri čemu bi kriterij stalnog boravka mogao predstavljati primjereniju alternativu. Strani radnici (nevezano o zemlji porijekla) trebali bi moći pristupiti mjeri priuštivog najma budući da je upravo ta skupina trenutno među najnezaštićenijim stambenim skupinama te se suočavaju sa svakodnevnim rasnom diskriminacijom i eksploatacijom pri rješavanju stambenog pitanja.	Djelomično se prihvaća Zakon je dorađen na način da su u dijelu potpora za stjecanje prve stambene nekretnine obuhvaćeni članovi uže obitelji podnositelja zahtjeva koji su stranci i nemaju prijavljeno prebivalište u RH, odnosno koji po posebnim propisima ne mogu prijaviti prebivalište već imaju odobren stalni boravak, privremeni i dugotrajni boravak. Kao i u dosadašnjim mjerama demografske politike koje su bile provedene, mjere se odnose na određenu ciljnu skupinu građana kako bi se s ograničenim mogućnostima državnog proračuna pomoglo onima kojima je najpotrebnije.
32	PRAVO NA GRAD UVODNE ODREDBE, Članak 3. Stavak 3 - "Mjere iz stavka 1. točaka 1., 2., 3. i 4. i stavka 2. ovoga članka provode se u skladu s programom priuštivog stanovanja, programom priuštivog stanovanja JLP(R)S i odlukama o provedbi pojedinačnih mjera iz tih programa. " Stavak propušta da se mjere odnose i na točku 5. iz stavka 1 - poslodavce - koji bi trebali biti obvezani u provedbu mjera u skladu s programom priuštivog stanovanja, programom priuštivog stanovanja JLP(R)S i odlukama o provedbi pojedinačnih mjera iz tih programa, kao i prve 4 točke stavka 1.	Ne prihvaća se Mjera iz stavka 1. točka 5. se ukida iz prostorno-planskih razloga, nakon donošenja novog Zakona o prostornom uređenju.

33	PRAVO NA GRAD UVODNE ODREDBE, Članak 3. Stavak 1., točka 5. "olakšavanjem poslodavcima izgradnje stambenih zgrada i stanova za stanovanje osoba s deficitarnim zanimanjima i osoba koje rade u prekarnom radu." Mjere priuštivog stanovanja obuhvaćaju gradnju stanova za prodaju i najam, kao i olakšavanje izgradnje stanova za osobe s deficitarnim zanimanjima i u prekarnom radu. Ostaje nejasno odnosi li se ova potonja mjera i na privatne poslodavce. Ukoliko da, trebala bi biti ograničena isključivo na javni sektor te se predlaže formulacija: "...olakšavanjem javnim poslodavcima izgradnje stambenih zgrada i stanova za stanovanje osoba..."	Ne prihvaća se Mjera iz stavka 1. točka 5. se ukida iz prostorno-planskih razloga, nakon donošenja novog Zakona o prostornom uređenju.
34	EUROPSKA ZADRUGA MOBA HOUSING SCE ZA ZADRUŽNO STANOVANJE S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU UVODNE ODREDBE, Članak 3. Članak 3. stavak 5. Sukladno članku 20. stavku 2. Zakona o obrtu, u slučajevima kada za obavljanje obrta nije potreban poseban poslovni prostor, sjedište obrta je prebivalište obrtnika. Predložena zabrana isključuje čitavu skupinu samozaposlenih osoba iz prava na priuštivo stanovanje. Prijedlog: Odredbu je potrebno precizirati tako da se zabrana odnosi na poslovne djelatnosti koje uključuju zapošljavanje drugih osoba, promet stranaka ili opterećenje stambene namjene, dok bi obavljanje administrativnih ili intelektualnih djelatnosti bez fizičkog utjecaja na stanovanje trebalo biti dopušteno.	Prihvaća se
35	CENTAR ZA MIROVNE STUDIJE UVODNE ODREDBE, Članak 3. U odnosu na članak 3. stavak 5. kojim se propisuje sljedeće: (5) Građanima iz stavka 4. ovoga članka mogu se odobriti potpore za priuštivo stanovanje uz uvjet da oni, kao ni članovi njihove uže obitelji nemaju u vlasništvu odgovarajuću stambenu nekretninu na području Republike Hrvatske, te da na adresi priuštivog stanovanja ne mogu imati registriranu tvrtku ili obrt i obavljati bilo kakvu poslovnu djelatnost. Razumljivo je da odredba kojom se zabranjuje registracija obrta na adresi priuštivog stanovanja ima za cilj sprječavanje mogućih zlouporaba, osobito u vezi s obavljanjem turističkog najma. Međutim, takva opća zabrana ne uzima u obzir raznolikost gospodarskih djelatnosti, uključujući različite oblike samozapošljavanja koji ne podrazumijevaju komercijalnu eksploataciju stambenog prostora. Time se neopravdano ograničavaju osobe kojima je obrt glavni ili jedini izvor prihoda, čime se stvara diskriminatoran učinak prema pojedinim skupinama radnika. Stoga bi bilo opravdano uvesti diferenciraniji i preciznije razrađen pristup, kojim bi se jasno definiralo koje su djelatnosti dopuštene, a koje zabranjene na adresi priuštivog stanovanja, uzimajući u obzir njihov stvarni utjecaj na namjenu i korištenje stambenog prostora. Odredba je protivna i Čl.20.st.(2) Zakona o obrtu: "Ako za obavljanje obrta nije potreban prostor, sjedište obrta je mjesto u kojemu obrtnik ima prebivalište".	Prihvaća se
36	CENTAR ZA MIROVNE STUDIJE UVODNE ODREDBE, Članak 3. Člankom 3. stavkom 4. predlaže se da se "Mjerama iz stavka 1. ovoga članka osigurava se priuštivo	Djelomično se prihvaća Zakonom su u dijelu potpora za stjecanje prve stambene nekretnine obuhvaćeni članovi uže obitelji podnositelja zahtjeva koji su stranci i nemaju

	stanovanje punoljetnim državljanima Republike Hrvatske, kao i članovima njihove uže obitelji koji ne mogu na tržištu riješiti svoje stambeno pitanje." Ograničavanje prava na priuštivo stanovanje isključivo na državljane Republike Hrvatske otvara ozbiljno pitanje njegove usklađenosti s načelima socijalne pravednosti i jednakog postupanja, osobito u kontekstu sve većeg udjela stranih radnika u hrvatskom gospodarstvu. Takav pristup zanemaruje činjenicu da strani radnici koji zakonito borave i rade u Republici Hrvatskoj doprinose javnim financijama i lokalnim zajednicama, ali su istodobno često izloženi izrazito nesigurnim i neadekvatnim uvjetima stanovanja. U tom smislu, kriterij stalnog ili dugotrajnog boravka predstavljao bi primjereniju i uključiviju osnovu za ostvarivanje prava, jer bi se temeljio na stvarnoj povezanosti s društvom i mjestom rada, a ne isključivo na državljanstvu. Dodatno predlažemo da mjere uključuju i osobe pod međunarodnom zaštitom, osobe s priznatim statusom žrtve trgovanja ljudima te osobe bez državljanstva na privremenom, stranom ili dugotrajnom boravku. Stoga bi stranim radnicima, neovisno o zemlji podrijetla, trebalo omogućiti pristup mjeri priuštivog najma pod jednakim uvjetima kao i ostalim stanovnicima. Prijedlog novog tekst stavka: (4) Mjerama iz stavka 1. ovoga članka osigurava se priuštivo stanovanje osobama koje ne mogu na tržištu riješiti svoje stambeno pitanje, a koje su: (i.) punoljetni državljani Republike Hrvatske, kao i članovi njihove uže obitelji koji ne mogu na tržištu riješiti svoje stambeno pitanje; (ii.) državljani trećih zemalja na dugotrajnom ili stalnom boravku ili s priznatim statusom žrtve trgovanja ljudima; (iii.) osobe pod međunarodnom zaštitom; te (iv.) osobe bez državljanstva na privremenom, dugotrajnom ili stalnom boravku.	prijavljeno prebivalište u RH, odnosno koji po posebnim propisima ne mogu prijaviti prebivalište već imaju odobren stalni boravak, privremeni i dugotrajni boravak. Kao i u dosadašnjim mjerama demografske politike koje su bile provođene, mjera se odnosi na određenu ciljnu skupinu građana kako bi se s ograničenim mogućnostima državnog proračuna pomoglo onima kojima je najpotrebnije.
37	GRAD ZAGREB UVODNE ODREDBE, Članak 3. U odnosu na st. 5. predlaže se ispraviti dio koji glasi: "ne mogu imati registriranu tvrtku" sa "nemaju registriranu tvrtku".	Prima se na znanje Odredba je brisana.
38	GRAD ZAGREB UVODNE ODREDBE, Članak 3. U odnosu na čl. 3 st.1. t.1. predlaže se dodati pojam 'nekretnina' s obzirom na to da se mjere primjenjuju i na izgradnju kuća, koje se prema pojmovniku također definiraju kao stambene nekretnine.	Ne prihvaća se U točki 1. se navode aktivnosti koje poduzimaju nositelji investitorskih poslova u ovom Zakonu, a potpore koje se dobivaju za gradnju i rekonstrukciju kuća, navode se u točki 2. stavka 1. članka 3.
39	PRAVOBRANITELJ ZA OSOBE S INVALIDITETOM UVODNE ODREDBE, Članak 3. Vezano za čl. 3. st. 6, i 7.: Predloženo ne mora vrijediti za osobe s invaliditetom kojima je možda potreban veći prostor zbog primjerice potrebnog prostora za korištenje invalidskih kolica ili zbog zakretnog momenta kolica uz pomoć kojih se osobe s invaliditetom kreću ili potrebe zasebne sobe. Osoba s invaliditetom time može biti isključena iz programa-potrebno je jasno definirati što je odgovarajuća stambena nekretnina za osobe s invaliditetom i obitelji djece s teškoćama u razvoju = funkcionalno primjereno.	Primljeno na znanje Zakonom je propisana mogućnost povećanja stana za 5 m2, a detaljna razrada stambenog standarda propisat će se u pravilniku iz članka 4. uz primjenu Tehničkog propisa o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti ("Narodne novine" broj 12/23).
40	PRAVOBRANITELJ ZA OSOBE S INVALIDITETOM	Ne prihvaća se

	UVODNE ODREDBE, Članak 3. Predlažemo dopuniti stavak 1. s još jednim podstavkom koji će imati mjeru osiguravanja određenog broja pristupačnih stanova namijenjenih osobama s invaliditetom i obiteljima djece s teškoćama u razvoju.	Broj pristupačnih odnosno jednostavno prilagodljivih stanova koji su pristupačni za osobe s invaliditetom i njihove karakteristike propisane su u Tehničkom propisu o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti ("Narodne novine" broj 12/23), tako da nema potrebe da se dodatno propisuju ovim Zakonom. Zakon predviđa i mjeru najma stanova na tržištu i davanjem istih u podnajam pod priuštivim uvjetima. Ta će se mjera provoditi na način da će vlasnici ponuditi svoje nekretnine APN-u u svrhu najma, a kod objave javnog poziva za najmoprimce voditi će se računa o pristupačnim stanovima ukoliko ih bude u programu priuštivog najma.
41	HRVATSKA KOMORA ARHITEKATA UVODNE ODREDBE, Članak 3. Nejasan je razlog za odredbu kojom se zabranjuje registracija tvrtke ili obrta i obavljanje bilo kakve poslovne djelatnosti na adresi priuštivog stanovanja. Ako je to građanima prva i jedina nekretnina, a žele otvoriti obrt, ured tj. administrativnu ili "tihu" djelatnost, gdje da ju registriraju? Dopustiti registraciju tvrtke ili obrta, ako se radi o administrativnoj ili tihoj djelatnosti.	Prihvaća se.
42	LJEČILIŠTE VELI LOŠINJ UVODNE ODREDBE, Članak 3. Smatram da je potrebno omogućiti da se na adresi priuštivog stanovanja može otvoriti barem obrt iz neproizvodnih djelatnosti pogotovo ako se radi o nekretnini u vlasništvu stjecatelja priuštivog stanovanja po ovom zakonu. Moguće je da se ovako stroga formulacija kosi sa ustavnim pravom na nepovredivost vlasništva i prava na rad.	Prihvaća se
43	NEVEN KOČILA UVODNE ODREDBE, Članak 3. U ovome dijelu bi trebalo izrijekom propisati da u vrijednosnu površinu stana prema čl. 3. st. 6., u vezi i s čl. 67. st. 3. i 4. prijedloga, ulazi samo neto korisna vrijednost površine etažnog dijela (stana) koji je odgovarajući za stanovanje, tj. da garaža i garažno mjesto nisu stambeni prostor, neovisno o tome čine li zasebnu etažu ili pripadak stanu. Garaže i garažna mjesta, neovisno o tome jesu li pripadak stanu u zgradi ili posebna etaža, nisu primjereno opremljene infrastrukturom, odnosno vodom, kanalizacijom, strujom i dr. i ne udovoljava higijensko-tehničkim uvjetima za zdravo stanovanje. To ističem zato što je trenutno tumačenje APN-a (koje je vidljivo na web stranici APN-a pod "Česta pitanja i odgovori") takvo da se garaža koja je posebno etažirana ne smatra stambenom nekretninom u smislu zakona, a garaža koja je upisana u istu etažu sa stanom, se smatra stambenim prostorom, i time, unatoč koeficijentima, smanjuje kvadrature propisane zakonom po članu kućanstva za stanovanje. Takva distinkcija nema nikakvog smisla, i isključuje tko zna koliko broj mladih koji upravo zbog garaže koja ni stvarno ni pravno ne predstavlja stambeni prostor, premašuju kvadraturu za korištenje mjere. Radi se u stvarnosti samo o tome je li investitor u postupku gradnje etažirao garažu zasebno ili nije, na što mi kao potencijalni korisnici mjera nismo mogli utjecati, a u oba slučaja garaža ne bi smjela ulaziti u stambeni prostor za stanovanje .	Prihvaća se

44	GRAD ZAGREB UVODNE ODREDBE, Članak 4. U odnosu na čl. 4. smatramo da pravilnik koji bi bio donesen na temelju ovoga Zakona ne može određivati područja na kojima se osigurava priuštivo stanovanje, budući da je utvrđivanje takvih područja isključivo u djelokrugu propisa koji uređuju prostorno uređenje. Stoga definiranje područja ne može biti predmet uredbe podzakonskog akta donesenog na temelju ovoga Zakona. Formulacija je nejasna. Što, točno, znači da Pravilnik definira područja za priuštivo stanovanje? Da će pravilnikom definirati kriterije kakvo to područje mora biti, ili da se će definirati popis područja? Što god bilo, mogli bismo reći da je i jedno i drugo u domeni JLRS-a a ne Države.	Prihvaća se
45	PRAVO NA GRAD UVODNE ODREDBE, Članak 4. Značajan dio ključnih regulacija prepušten je pravilnicima koje naknadno donosi ministar. Kvaliteta tih pravilnika bit će presudna za provedivost Zakona, a naročito u pogledu sadržaja programa i kriterija evaluacije. Do donošenja posebnog pravilnika za priuštivo stanovanje, primjena postojećeg POS pravilnika predstavlja privremeno rješenje. Iako je napisano u jednini, ostaje nejasno poziva li se Zakon na izradu jednog pravilnika ili će 5 navedenih kategorija biti regulirane zasebnim pravilnicima. Također je nejasno koja su to "druga pitanja vezana uz stambene nekretnine koje se osiguravaju na temelju ovoga Zakona" 5 kategorija koje se navode trebale bi definirati: 1. područja na kojima se osigurava priuštivo stanovanje 2. pripadnu vrijednosnu površinu stambenih nekretnina 3. kvalitetu i dr. značajke st.nekretnina koje se grade, stječu i nabavljaju prema ovom Zakonu 4. prosječne režijske troškove i prosječne troškove održavanja stana i 5. druga pitanja vezana uz st.nekretnine koje se osiguravaju temeljem ovog Zakona U akcijskom planu za provedbu Nacionalnog plana stambene politike, unutar mjere Primjena tehničko-tehnoloških unapređenja u gradnji (Posebni cilj 2: Održivo stanovanje) kao mehanizam provedbe navedeno je donošenje Pravilnika minimalnih tehničkih uvjeta za projektiranje višestambenih zgrada. Navedena mjera puno je šira i opravdanija od uže definicije navedene u ovom članku budući da obuhvaća svu višestambenu izgradnju, umjesto stambenih nekretnina obuhvaćenih samo ovim Zakonom. Zbog vidljivo lošeg standarda projektiranja i izvedbe u današnjoj stambenoj proizvodnji, smatramo da je potrebno postaviti minimalni standard za svu stambenu izgradnju (imajući u vidu posebnosti stambenih modela poput stambenih zadruga koje predstavljaju posebnu stambenu tipologiju i time moguće odstupanje od stambenih standarda).	Primljeno na znanje Novi Zakon o gradnji propisuje donošenje pravilnika s kojim će se propisati zahtjevi za projektiranje višestambenih zgrada.
46	UDRUŽENJE HRVATSKIH ARHITEKATA UVODNE ODREDBE, Članak 4. Detaljnija pravila za definiranja područja na kojima se osigurava priuštivo stanovanje će se donijeti pravilnikom, ali minimalni uvjeti moraju postojati u zakonu. Dodatno, zakon treba propisati koji su to osnovni parametri kontrole kvalitete projekata višestambenih zgrada koje detaljnije propisuje pravilnik. Predlaže se uvođenje sljedećih stavaka u	Ne prihvaća se Ovim Zakonom se ne uređuju pitanja iz prostornog uređenja, a članak na koji se primjedba odnosi je promijenjen nakon donošenja novog Zakona o prostornom uređenju. Isto tako, novi Zakon o gradnji propisuje donošenje pravilnika s kojim će se propisati zahtjevi za projektiranje višestambenih zgrada.

	članak: (2) Područje na kojem se gradi priuštivo stanovanje ne može se nalaziti u blizini aktivnih industrijskih postrojenja i drugih sadržaja koji negativno utječu na zdravlje ljudi ili predstavljaju opasnost za ljude kao npr nesaniranih odlagališta otpada, skladišta nafte i plina, aktivnih kamenoloma i slično. Područje na kojem se gradi priuštivo stanovanje mora biti u zoni javnog prijevoza, te opremljeno svom potrebnom društvenom i komunalnom infrastrukturom. Poseban naglasak treba staviti na postojanje vrtića, škole i ambulate, te javnog parka u blizini zone gradnje. Detaljne značajke područja na kojem se gradi priuštivo stanovanje propisat će ministar pravilnikom. (3) Pravilnikom o kvaliteti i drugim značajkama stambenih nekretnina koje se grade propisat će se: Broj, funkciju i opremu prostorija s obzirom na broj stanara, minimalna kvadratura prostorija, površina ostakljenog dijela fasade u odnosu na površinu prostorije, minimalan broj sunčanih sati u danu za pojedine prostore i ostalo. S namjerom podizanja kvalitete stambene izgradnje u Republici Hrvatskoj, ovaj pravilnik trebao bi služiti kao nacionalni standard projektiranja svih višestambenih zgrada te se kao takav uklopiti u proces ishođenja akata za građenje i izvan modela priuštivog stanovanja.	
47	UDRUŽENJE ARHITEKATA MEĐIMURJA UVODNE ODREDBE, Članak 4. Detaljnija pravila za definiranje područja na kojima se osigurava priuštivo stanovanje će se donijeti pravilnikom, ali minimalni uvjeti moraju postojati u zakonu. Dodatno, zakon treba propisati koji su to osnovni parametri kontrole kvalitete projekata višestambenih zgrada koje detaljnije propisuje pravilnik. Predlaže se uvođenje sljedećih stavaka u članak: (2) Područje na kojem se gradi priuštivo stanovanje ne može se nalaziti u blizini aktivnih industrijskih postrojenja i drugih sadržaja koji negativno utječu na zdravlje ljudi ili predstavljaju opasnost za ljude kao npr nesaniranih odlagališta otpada, skladišta nafte i plina, aktivnih kamenoloma i slično. Područje na kojem se gradi priuštivo stanovanje mora biti u zoni javnog prijevoza, te opremljeno svom potrebnom društvenom i komunalnom infrastrukturom. Poseban naglasak treba staviti na postojanje vrtića, škole i ambulate, te javnog parka u blizini zone gradnje. Detaljne značajke područja na kojem se gradi priuštivo stanovanje propisat će ministar pravilnikom. (3) Pravilnikom o kvaliteti i drugim značajkama stambenih nekretnina koje se grade propisat će se: Broj, funkciju i opremu prostorija s obzirom na broj stanara, minimalna kvadratura prostorija, površina ostakljenog dijela fasade u odnosu na površinu prostorije, minimalan broj sunčanih sati u danu za pojedine prostore i ostalo. S namjerom podizanja kvalitete stambene izgradnje u Republici Hrvatskoj, ovaj pravilnik trebao bi služiti kao nacionalni standard projektiranja svih višestambenih zgrada te se kao takav uklopiti u proces ishođenja akata za građenje i izvan modela priuštivog stanovanja.	Ne prihvaća se Ovim Zakonom se ne uređuju pitanja iz prostornog uređenja, a članak na koji se primjedba odnosi je promijenjen nakon donošenja novog Zakona o prostornom uređenju. Isto tako, novi Zakon o gradnji propisuje donošenje pravilnika s kojim će se propisati zahtjevi za projektiranje višestambenih zgrada.
48	HRVATSKA KOMORA ARHITEKATA UVODNE ODREDBE, Članak 4. U cilju osiguranja standarda kvalitete života (što uključuje i urbanističko i arhitektonsko rješenje	Primljeno na znanje Struka će biti uključena u izradu pravilnika.

	zahvata) u izradu pravilnika je nužno uključiti Hrvatsku komoru arhitekata, Arhitektonske fakultete i druge strukovne organizacije.	
49	LJEČILIŠTE VELI LOŠINJ NOSITELJI PROVEDBE ZAKONA, Članak 5. Predlažem da se doda i obveza nadležnim dionicima da u prioritarnim rokovima osiguraju komunalnu infrastrukturu na lokacijama gradnje objekata priuštivog stanovanja. Veliki problem su prometnice u nadležnosti gradova koje su prostornim planovima definirane u profilima za koje lokalna jedinica nema fiskalnog kapaciteta da ih izgradi ili se radi o dugotrajnim imovinsko-pravnim postupcima izvlaštenja i ishođenja akata građenja. Postoje brojna građevinska područja koja se ne mogu staviti u funkciju jer lokalna jedinica nije osigurala prometnicu kvalitete koju je sama sebi propisala prostornim planovima uređenja. Predlažem da se razmotre načini kako osigurati stavljanje u funkciju i tih građevinskih područja za potrebe priuštivog stanovanja primjenom nekog vida hitnog postupka točkaste izmjene prostornog plana uređenja ili nešto slično.	Ne prihvaća se Nije moguće jedinicama lokalne samouprave propisivati organizaciju rada i prioritete u radu komunalnih društava.
50	ZADRUGA ZA ETIČNO FINANCIRANJE AGENCIJA ZA PRAVNI PROMET I POSREDOVANJE NEKRETNINAMA , Članak 6. Komentar na članak 6. stavak 1. – nositelji investitorskih poslova Članak 6. stavak 1. Prijedloga Zakona propisuje da su nositelji investitorskih poslova u vezi s izgradnjom zgrada te nabave i gospodarenja stanovima isključivo APN i javne ustanove. Takvo rješenje nije u skladu s ostatkom Zakona, budući da se u članku 3. stavku 2. izričito priznaje neprofitno udruživanje građana u stambene zadruge kao jedan od instrumenata osiguravanja priuštivog stanovanja. Isključenjem neprofitnih stambenih zadruga iz kruga nositelja investitorskih poslova stvara se normativna proturječnost i pravna nesigurnost u pogledu njihove stvarne uloge u provedbi Zakona. Iako se zadruge deklarativno prepoznaju kao model priuštivog stanovanja, ovakvom formulacijom onemogućuje im se da samostalno ili u partnerstvu s jedinicama lokalne samouprave nastupaju kao investitori u izgradnji zgrada, što u praksi onemogućava razvoj i provedbu neprofitnog zadružnog stanovanja. Dodatno, narav neprofitnih stambenih zadruga bitno se razlikuje od uloge APN-a i javnih ustanova, osobito u pogledu raspolaganja stanovima. Temeljni cilj zadružnog modela jest dugoročno zadržavanje stanova u neprofitnom režimu, najčešće kroz najam ili trajno korištenje, a ne kroz prodaju ili podnajam na tržištu. Prijedlog: U članku 6. stavku 1. potrebno je izričito uključiti neprofitne stambene zadruge kao nositelje investitorskih poslova, uz jasno razlikovanje njihovih ovlasti i ograničenja u odnosu na APN i javne ustanove. Istodobno je potrebno propisati da neprofitne stambene zadruge, kada djeluju kao nositelji investitorskih poslova, ne mogu obavljati prodaju niti podnajam stanova, već isključivo gradnju, upravljanje i davanje stanova u najam ili na korištenje pod neprofitnim i priuštivim uvjetima. Takvim rješenjem osigurala bi se unutarnja usklađenost Zakona, pravna jasnoća u pogledu uloge neprofitnih stambenih zadruga te stvarna	Ne prihvaća se APN, odnosno javne ustanove imaju puno šire definirane zadaće u ovom Zakonu, počevši od izrade Programa priuštivog stanovanja u kojeg se neprofitne stambene zadruge samo uklapaju, imaju veće teritorijalne nadležnosti, te više stambenih modela s kojima upravljaju, imaju mogućnosti korištenja instrumenta izvlaštenja, za razliku od neprofitnih stambenih zadruga koje su normativno propisane kao jedan poseban model stambenog rješavanja i orijentirane su samo na svoje poslovanje u ograničenom segmentu. Iz istog razloga se u Zakonu kao nositelji investitorskih poslova ne navode i fizičke osobe koje grade i rekonstruiraju kuće za svoje potrebe.

	provedivost zadružnog modela priuštivog stanovanja kao trajnog javnog interesa.	
51	JELENA GROBENSKI AGENCIJA ZA PRAVNI PROMET I POSREDOVANJE NEKRETNINAMA , Članak 6. U savjetovanju sudjelujem kao upraviteljica Stambene zadruge Prva za druge koja je formalno osnovana i u procesu registracije. Stavak 1. - Odredba izostavlja stambene zadruge iako su u članku 3. stavku 2. prepoznate kao instrument priuštivog stanovanja.	Prima se na znanje APN, odnosno javne ustanove imaju puno šire definirane zadaće u ovom Zakonu, počevši od izrade Programa priuštivog stanovanja u kojeg se neprofitne stambene zadruge samo uklapaju, imaju veće teritorijalne nadležnosti, te više stambenih modela s kojima upravljaju, imaju mogućnosti korištenja instrumenta izvlaštenja, za razliku od neprofitnih stambenih zadruga koje su normativno propisane kao jedan poseban model stambenog rješavanja i orijentirane su samo na svoje poslovanje u ograničenom segmentu.
52	GRAD ZAGREB AGENCIJA ZA PRAVNI PROMET I POSREDOVANJE NEKRETNINAMA , Članak 6. U odnosu na čl. 6. predlažemo sukladno Zakonu o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi koji priznaje raznolikost organizacijskih modela dodavanje u ovom članku stavka 3. u kojem bi bila propisana fleksibilnost u definiranju pravnih oblika koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave (JLS) mogu općenito osnivati za pružanje usluga stanovanja. Europske prakse, detaljno analizirane u dokumentu Unlocking Potential: A Comparative Analysis of Approved Housing Body Models in the European Union (Housing Europe, 2024), pokazuju da različiti modeli – od neprofitnih zaklada i zadruga do trgovačkih društava u vlasništvu Grada – mogu uspješno djelovati ako su strateški usmjereni, podložni nadzoru i usklađeni s lokalnim potrebama. Takva fleksibilnost omogućuje JLS da biraju modele koji najbolje odgovaraju njihovim kapacitetima i kontekstu, potiče profesionalizaciju i inovacije u sektoru stanovanja, a istovremeno ne ugrožava javni interes jer se osigurava nadzor i transparentnost. Naime, smatramo da, ukoliko se u ovom Zakonu eksplicitno ne navede mogućnost da JLSovi mogu za svoje potrebe i neovisno o ovom Zakonu osnivati subjekte drugih pravnih oblika za potrebe stanovanja, da bi navedeno moglo biti ograničavajuće u aktivnostima takvih subjekata u budućnosti (npr. financiranje iz EU fondova ukoliko se financiranje nasloni isključivo na ovaj Zakon i organizacijske oblike koje ovaj Zakon priznaje). Smatramo da je fleksibilan pristup nužan za razvoj učinkovitog, održivog i lokalno prilagođenog sustava priuštivog stanovanja. Istodobno, JLSu dakako ostaje obveza pažljivo definirati pravila koja detaljnije reguliraju njihov rad i specifičnosti vezane za sektor stanovanja. Također, napominjemo da 5 većih hrvatskih gradova (Zagreb, Split, Rijeka, Osijek, Varaždin) kroz cijelu 2025.g. surađuju s EIBom na razvoju toolkita za pokretanje i realizaciju projekata priuštivog stanovanja te je jedan od zadataka EIBa i njihovih konzultanata ponuditi najbolje rješenje u vidu organizacijskog oblika pravne osobe pod JLSom koja će se baviti priuštivim stanovanjem. Stoga, smatramo nužnim ostaviti širu mogućnost organizacijskog oblika takve pravne osobe.	Ne prihvaća se Sustav javnih ustanova u gradnji priuštivih stanova u Republici Hrvatskoj je uspostavljen već dvadesetak godina i do sada nisu uočeni razlozi za promjenu. S obzirom da je namjera preko javnih ustanova omogućiti brojne i financijski značajne potpore koje bi se isplaćivale iz državnog proračuna za gradnju, prvenstveno treba brinuti o kontroli i transparentnosti utroška tih sredstava. Javne ustanove imaju razrađen mehanizam kontrole i transparentnosti utroška javnih sredstava, za razliku od trgovačkih društava za koja bi tek trebalo tako nešto razraditi. Zadnji objavljeni nalaz Državnog ureda za reviziju (2023.) s kojim je obuhvaćeno 21 trgovačko društvo u vlasništvu JLS u zaključku navodi brojne nepravilnosti i propuste u području unutarnje kontrole, računovodstvenog poslovanja i javne nabave. Iz navedenih razloga transfer sredstava iz državnog proračuna teško bi se provodio prema trgovačkim društvima u vlasništvu JLS. Dilema da li zadužiti trgovačka društva i vraćati kredit uz kamate ili provesti transfer sredstava iz proračuna bez kamatnog tereta? Ukoliko bi se promatralo zaduženje obje organizacije, razlika na kamatama zaduženja trgovačkog društva prema javnim ustanovama tijekom godina za gradnju zgrada mogla bi biti u stotinama tisuća EUR, jer RH će uvijek imati povoljnije uvjete zaduženja od pojedinog JLS. Uz sve navedeno, trgovačka društva bi po Zakonu o trgovačkim društvima trebala ostvarivati profit, a u slučaju priuštivog stanovanja imala bi konstantno negativno stanje u financijama. Isto tako, na sve primitke od najamnina trgovačka društva bi trebala plaćati porez, što nije slučaj s javnim ustanovama. Ističe se kako je i sam Grad Zagreb od nedavno započeo svoju stanogradnju provoditi samostalno mimo postojećeg trgovačkog društva u vlasništvu Grada.
53	PRAVO NA GRAD AGENCIJA ZA PRAVNI PROMET I POSREDOVANJE NEKRETNINAMA , Članak 6.	Ne prihvaća se

	Kao nositelji investitorskih poslova navode se isključivo APN i javne ustanove. Međutim ostaje upitno da li bi trgovačka društva ili ostale pravne osobe čiji su vlasnici/osnivači JLP(R)Si također trebali biti nositelji poslova izgradnje, kao i neprofitnih stambenih zadruga koje se ovdje ne spominju. Potrebno je uzeti u obzir različite mogućnosti financiranja i kreditiranja pri usmjeravanju na pojedinačna tijela provedbe kako bi se omogućio što širi i povoljniji spektar djelovanja i financiranja projekata. Upućuje se na analizu koja se provodi u sklopu tehničke pomoći Europske investicijske banke (EIB) 5 gradova RH na temu stambene politike unutar koje se analiziraju različiti modeli pravnih osoba i tijela koji su nositelji investitorskih poslova i upravljanja stambenim fondom gradova, kao i koordinaciju sa većim gradovima kako bi se osigurao najbolji pravni oblik za provedbu investitorskih poslova.	Sustav javnih ustanova u gradnji priuštivih stanova u Republici Hrvatskoj je uspostavljen već dvadesetak godina i do sada nisu uočeni razlozi za promjenu. S obzirom da je namjera preko javnih ustanova omogućiti brojne i financijski značajne potpore koje bi se isplaćivale iz državnog proračuna za gradnju, prvenstveno treba brinuti o kontroli i transparentnosti utroška tih sredstava. Javne ustanove imaju razrađen mehanizam kontrole i transparentnosti utroška javnih sredstava, za razliku od trgovačkih društava za koja bi tek trebalo tako nešto razraditi. Zadnji objavljeni nalaz Državnog ureda za reviziju (2023.) s kojim je obuhvaćeno 21 trgovačko društvo u vlasništvu JLS u zaključku navodi brojne nepravilnosti i propuste u području unutarnje kontrole, računovodstvenog poslovanja i javne nabave. Iz navedenih razloga transfer sredstava iz državnog proračuna teško bi se provodio prema trgovačkim društvima u vlasništvu JLS. Dilema da li zadužiti trgovačka društva i vraćati kredit uz kamate ili provesti transfer sredstava iz proračuna bez kamatnog tereta? Ukoliko bi se promatralo zaduženje obje organizacije, razlika na kamatama zaduženja trgovačkim društvima prema javnim ustanovama tijekom godina za gradnju zgrada mogla bi biti u stotinama tisuća EUR, jer RH će uvijek imati povoljnije uvjete zaduženja od pojedinog JLS. Uz sve navedeno, trgovačka društva bi po Zakonu o trgovačkim društvima trebala ostvarivati profit, a u slučaju priuštivog stanovanja imala bi konstantno negativno stanje u financijama. Isto tako, na sve primitke od najamnina trgovačka društva bi trebala plaćati porez, što nije slučaj s javnim ustanovama.
54	EUROPSKA ZADRUGA MOBA HOUSING SCE ZA ZADRUŽNO STANOVANJE S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU AGENCIJA ZA PRAVNI PROMET I POSREDOVANJE NEKRETNINAMA , Članak 6. Članak 6. stavak 1. Članak definira nositelje investitorskih poslova isključivo kao APN i javne ustanove, iako Zakon u članku 3. stavku 2. izričito prepoznaje stambene zadruge kao instrument osiguravanja priuštivog stanovanja. Prijedlog: U nositelje investitorskih poslova potrebno je izričito uključiti neprofitne stambene zadruge kako bi se osigurala usklađenost Zakona i stvarna provedivost zadrugnog stanovanja. Pritom je iz investitorskih poslova u slučaju NSZ potrebno isključiti prodaju.	Ne prihvaća se APN, odnosno javne ustanove imaju puno šire definirane zadaće u ovom Zakonu, počevši od izrade Programa priuštivog stanovanja u kojeg se neprofitne stambene zadruge samo uklapaju, imaju veće teritorijalne nadležnosti, te više stambenih modela s kojima upravljaju, imaju mogućnosti korištenja instrumenta izvlaštenja, za razliku od neprofitnih stambenih zadruga koje su normativno propisane kao jedan poseban model stambenog rješavanja i orijentirane su samo na svoje poslovanje u ograničenom segmentu. Iz istog razloga se u Zakonu kao nositelji investitorskih poslova ne navode i fizičke osobe koje grade i rekonstruiraju kuće za svoje potrebe.
55	ZADRUGA ZA ETIČNO FINANCIRANJE AGENCIJA ZA PRAVNI PROMET I POSREDOVANJE NEKRETNINAMA , Članak 7. Prijedlog izmjene članka 7. stavka 3. Dosadašnji tekst: (3) Programom PS-a planira se gradnja zgrada namijenjenih priuštivom stanovanju u gradskim, prigradskim i ruralnim naseljima u Republici Hrvatskoj te provedba drugih mjera iz članka 3. stavka 1. ovoga Zakona. Predloženi izmijenjeni tekst: (3) Programom PS-a planira se gradnja zgrada namijenjenih priuštivom stanovanju u gradskim, prigradskim i ruralnim naseljima u Republici	Ne prihvaća se NSZ imaju jasno definirano mjesto i ulogu s ovim Zakonom. Što se tiče uklapanja u Programe priuštivog stanovanja, stavak 3. je potpuno jasan i sveobuhvatan te u niti jednom dijelu ne isključuje NSZ prilikom izrade Programa. U protivnom, mogao bi se steći dojam da će APN poduzimati i mjere stanogradnje umjesto NSZ. Članak 92. stavak 2. to dodatno naglašava.

	Hrvatskoj, provedba mjera iz članka 3. stavka 1. i stavka 2. ovoga Zakona, uključujući projekte neprofitnih stambenih zadruga, koji se, kao oblik priuštivog stanovanja, uključuju i odobravaju u okviru Programa PS-a, odnosno Programa PSJS-a, u skladu s ovim Zakonom. Normativni učinak izmjene: • uklanjanje se pravna praznina između članka 3. stavka 2. i programskih odredbi Zakona • jasno se potvrđuje da su projekti neprofitnih stambenih zadruga dio planskog sustava, a ne paralelni ili izvanredni model • osigurava se dosljednost s člankom 92. stavkom 2. (uvjet za potpore NSZ) • smanjuje se rizik restriktivnog tumačenja od strane provedbenih tijela	
56	JELENA GROBENSKI AGENCIJA ZA PRAVNI PROMET I POSREDOVANJE NEKRETNINAMA, Članak 7. U savjetovanju sudjelujem kao upraviteljica Stambene zadruge Prva za druge koja je formalno osnovana i u procesu registracije. stavak 3. - Trenutna formulacija članka upućuje na stavak 1. članka 3., ali izostavlja stavak 2., u kojem se izričito spominju stambene zadruge kao oblik priuštivog stanovanja. Nisu jasne implikacije za obuhvaćenost stambenih zadruga Programom priuštivog stanovanja.	Ne prihvaća se NSZ imaju jasno definirano mjesto i ulogu s ovim Zakonom. Što se tiče uklapanja u Programe priuštivog stanovanja, stavak 3. je potpuno jasan i sveobuhvatan te u niti jednom dijelu ne isključuje NSZ prilikom izrade Programa. U protivnom, mogao bi se steći dojam da će APN poduzimati i mjere stanogradnje umjesto NSZ. Članak 92. stavak 2. to dodatno naglašava.
57	PRAVO NA GRAD AGENCIJA ZA PRAVNI PROMET I POSREDOVANJE NEKRETNINAMA, Članak 7. Stavak 3. - Ostaje nejasno zašto su neprofitne stambene zadruge izostavljene iz Programa PS-a budući da predstavljaju jedan od mehanizama ostvarenja priuštivog stanovanja (sukladno čl.3, st.2)	Prima se na znanje NSZ imaju jasno definirano mjesto i ulogu s ovim Zakonom. Što se tiče uklapanja u Programe priuštivog stanovanja, stavak 3. je potpuno jasan i sveobuhvatan te u niti jednom dijelu ne isključuje NSZ prilikom izrade Programa. U protivnom, mogao bi se steći dojam da će APN poduzimati i mjere stanogradnje umjesto NSZ. Članak 92. stavak 2. to dodatno naglašava.
58	PRAVO NA GRAD AGENCIJA ZA PRAVNI PROMET I POSREDOVANJE NEKRETNINAMA, Članak 7. Stavak 2. - Izrada Programa PS-a isključivo na relaciji APN-a i Ministarstva koji odobrava Program nije zadovoljavajuća u vidu sudjelovanja JLSa na čijem se teritoriju planiraju projekti. Potrebno je propisati kvalitetan način izrade i suradnje u zajedničkoj izradi Programa s JLSima na čijem području se planiraju projekti unutar Programa. Obzirom da je stanovanje Ustavom RH definirano u djelokrugu lokalnih samouprava, planiranje priuštivog stanovanja također mora biti usklađeno sa potrebama i inicijativama lokalnih samouprava.	Prima se na znanje Iz dosadašnje prakse više od dvadesetak godina gradnje priuštivih stanova u 83 JLS, APN je imao kvalitetnu suradnju tamo gdje je postojala volja za takvom suradnjom i od strane JLS. Ovim Zakonom se u članku 9. daje okvir za suradnju između APN-a, Ministarstva i jedinica lokalne samouprave. Što se tiče jedinica lokalne samouprave koje neće sudjelovati u provedbi ovoga Zakona, APN će poduzimati radnje kao i do sada, jer Vlada Republike Hrvatske ne može svoje građane ostaviti po strani. Zakonom je predviđeno donošenje pravilnika kojim će se propisati sadržaj, potrebni podaci i donošenje Programa PS-a i Programa PSJS-a, kao i odluka o provedbi pojedinačnih projekata iz tih programa te sklapanja ugovora o prijenosu prava vlasništva na zemljištu, kao i predugovora i ugovora o međusobnim pravima i obvezama za realizaciju pojedinih projekata.
59	EUROPSKA ZADRUGA MOBA HOUSING SCE ZA ZADRUŽNO STANOVANJE S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU AGENCIJA ZA PRAVNI PROMET I POSREDOVANJE NEKRETNINAMA, Članak 7. Članak 7. stavak 3. U ovom članku se upućuje na mjere iz članka 3. stavka 1., ali se izostavlja stavak 2. istog članka (Stanovanje pod uvjetima povoljnijim od tržišnih može se osigurati i uređivanjem neprofitnog udruživanja građana u stambene	Ne prihvaća se NSZ imaju jasno definirano mjesto i ulogu s ovim Zakonom. Što se tiče uklapanja u Programe priuštivog stanovanja, stavak 3. je potpuno jasan i sveobuhvatan te u niti jednom dijelu ne isključuje NSZ prilikom izrade Programa. U protivnom, mogao bi se steći dojam da će APN poduzimati i mjere stanogradnje umjesto NSZ. Članak 92. stavak 2. to dodatno naglašava.

	zadruga radi rješavanja stambenog pitanja.), koji se odnosi na stambene zadruga. Time ostaje nejasno jesu li projekti stambenih zadruga obuhvaćeni krovnim Programom priuštivog stanovanja. Ovakva formulacija stvara pravnu nesigurnost i može se tumačiti kao isključenje zadružnih projekata iz planskih i programskih dokumenata, iako su oni zakonom prepoznati kao oblik priuštivog stanovanja. Prijedlog: Jasno navesti da programi PS-a obuhvaćaju i projekte neprofitnih stambenih zadruga i time uskladiti s Člankom 92. stavkom 2 (Uvjet za dobivanje potpora iz stavka 1. ovoga članka je da su projekti NSZ uključeni i odobreni u Program PS-a, odnosno Program PSJS-a).	
60	PRAVO NA GRAD JAVNE USTANOVE, Članak 10. Odredbe o financiranju rada javnih ustanova impliciraju mješoviti model u kojem se sredstva osiguravaju iz javnih izvora, tržišta kapitala te prodaje i najma stanova i poslovnih prostora. Time se de facto uvodi model u kojem se značajan dio izgrađenih stanova prodaje, uz pretpostavljeni omjer najma i prodaje. Međutim, nije jasno definirano u kojem se trenutku i u kojem opsegu sredstva doznaju za gradnju, niti financira li se cjelokupna zgrada ili samo dio namijenjen priuštivom najmu. Posebno problematične su odredbe koje obvezuju JLP(R)S da u potpunosti financiraju dovršetak zgrade u slučaju neispunjenja ugovornih obveza drugih sudionika ili nepredviđenih okolnosti. Formulacije su široke i nedovoljno precizne, što otvara prostor za različite interpretacije, uključujući i potencijalne zlouporabe. Također, nedostaje jasna razrada lanca odgovornosti, kriterija opravdanosti kašnjenja i dodatnih troškova, kao i odnos prema postupcima javne nabave i arhitektonskim natječajima.	Prihvaća se
61	GRAD ZAGREB JAVNE USTANOVE, Članak 10. U odnosu na st.1. predlaže se razmotriti sljedeći komentar: Ukoliko javna ustanova pribavlja sredstva, ista ne bi trebala pribavljati za račun jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave kao njezin nalogoprimac sukladno članku 9. stavku 2., već za svoj račun, pri čemu bi pribavljena sredstva trebala predstavljati imovinu javne ustanove. Ako je namjera da JLS pribavlja sredstva za javnu ustanovu, a javna ustanova potom njima raspolaže, takav odnos trebalo bi izričito i nedvosmisleno propisati. U tom slučaju prethodni komentar se može zanemariti.	Ne prihvaća se Sredstva ne mogu predstavljati imovinu javne ustanove, jer se ona zadužuje iz proračuna uz odobrenje svojeg osnivača i sav višak sredstava treba vratiti.
62	PRAVO NA GRAD JAVNE USTANOVE, Članak 11. Predviđeno donošenje Programa PSJS-a za proračunsku godinu predstavlja prekratki vremenski rok za trajanje plana kojim se planiraju projekti stambene izgradnje te ostale mjere za ostvarenje priuštivog stanovanja. Uzimajući u obzir dinamiku izrade i izmjene prostorno planske dokumentacije, te vrijeme potrebno za izradu projekta stambene zgrade te vrijeme potrebno za ishođenje dozvola, rješavanje imovinsko-pravnih pitanja te izvođenje zgrade, planiranje Programa na godinu dana nije usklađeno sa realnom dinamikom realizacije projekata. Predlaže se planirati Program na srednjoročno razdoblje od 3 do 5 godina što bi više	Ne prihvaća se Instrument planiranja koji je predviđen s programima predstavlja kratkoročni akt strateškog planiranja, prema Zakonu o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske, i donosi se za razdoblje od jedne do pet godina. Prema obimu pripremnih radova i potrebnih kapaciteta srednjoročni i dugoročni akti planiranja ne bi ispunili svrhu, tj. realizacija priuštivog stanovanja bila bi odgođena na dulji period. Posebno ako se ima u vidu četverogodišnji izborni ciklus, a stambene potrebe su velike i akutne. Jednogodišnje planiranje, za provedbene akte na razini JLS s druge strane ima svoje uporište u

	odgovaralo dinamici projekata i mjera koje se planiraju, uz mogućnost revizije te obvezu izvještavanja o provedbi jednom godišnje gradskom, odnosno županijskom vijeću.	usklađivanju ciljeva s nacionalnim ciljevima izraženim u srednjoročnom strateškom aktu Nacionalne stambene politike RH do 2030. godine. Takvi programi trebaju se donositi iz godine u godinu kako bi se realnije planiralo potrebne aktivnosti svake godine i pripadna sredstva te pratilo izvršenje. Izrada prostornih planova, projektiranje i građenje imaju svoje projektne faze i uz strukturu raščlambe rada, cjelokupni projekt se dijeli na manje, upravljive dijelove kako bi se lakše planiralo, procijenilo i kontroliralo. U konačnici, na takav način se potiče veća efikasnost. APN i postojeće javne ustanove su i do sada radile jednogodišnje planove stanogradnje, isto kao i gradovi koji su planirali svoju socijalnu stanogradnju, a sve iz ranije navedenih razloga. Takva praksa je uvriježena zadnjih 20 godina.
63	PRAVO NA GRAD JAVNE USTANOVE, Članak 11. Stavak 4 - Iako ovaj članak propisuje obvezu izrade sociodemografske i drugih analiza, parametri tih analiza nisu detaljno razrađeni. Analiza potreba definirana je s naglaskom na kvantitativne pokazatelje poput stambenog jaza i broja praznih stanova, bez jasnog metodološkog okvira ili kvalitativne dimenzije analize. Nadalje, bez jasno definiranih i standardiziranih kriterija postoji rizik neujednačene kvalitete programa, što otežava objektivnu evaluaciju od strane APN-a i Ministarstva. Za učinkovito planiranje priuštivog stanovanja nužno je detaljno propisati sadržaj svih navednih analiza. One bi trebale obuhvatiti demografske trendove, socioekonomske pokazatelje, strukturu i stanje stambenog fonda (tipološki - obiteljske kuće ili višestambene zgrade, starost stambenog fonda i sl), stambene statuse stanovnika (udio podstanara, prenapučenih kućanstava i sl.) prostorne i urbanističke parametre uzimajući u obzir institucionalne kapacitete JLS-a za provedbu takvih analiza. Uz kvantitativne pokazatelje, nužno je uključiti i kvalitativne aspekte, primjerice stanje praznih stambenih jedinica s obzirom na energetske učinkovitost, higijensko-tehničke uvjete i lokacijsku prikladnost. Bez takvog integriranog pristupa i stvaranjem kvalitetnog analitičkog okvira, planiranje ostaje reducirano na administrativno nagađanje temeljem bazičnih brojki bez stvarnog uvida u potrebe stanovništva.	Ne prihvaća se Zakonima se ne propisuju postupci kako provoditi stručne analize. Ono što je potrebno propisati kako bi Programi priuštivog stanovanja bili kvalitetni i usporedivi, propisat će se u pravilniku.
64	PRAVO NA GRAD JAVNE USTANOVE, Članak 11. Stavak 1. - Postupak donošenja programa PSJS predviđa sudjelovanje gradskih i općinskih vijeća, uz mogućnost županijske razine koordinacije. Međutim, zakon ne razrađuje jasno mehanizme financiranja i koordinacije u slučajevima kada više općina ili gradova zajednički planiraju projekte, niti razmatra alternativne modele suradnje poput zajednica općina, osobito u prekograničnim ili međuzupanijskim kontekstima.	Ne prihvaća se Modeli suradnje između JLP(R)S ne propisuju se zakonima, već se uz obostranu dobru volju dogovara i potpisuje dogovoreno u sporazumima.
65	UDRUŽENJE HRVATSKIH ARHITEKATA JAVNE USTANOVE, Članak 11. S obzirom na brojne ozbiljne i važne studije koje se za potrebe nacionalnog i lokalnih programa stanovanja trebaju donositi kako bi on bio relevantan	Ne prihvaća se Instrument planiranja koji je predviđen s programima predstavlja kratkoročni akt strateškog planiranja, prema Zakonu o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske, i donosi se

	te kako bi javna investicija bila opravdana, minimalno trajanje programa od 1 godine je premalo, pogotovo kad se uzme u obzir trajanje poslova prostornog planiranja i gradnje, ali i period potreban da se stručne podloge za izradu programa izrade. Predlaže se da se programi donose za period od 5-10 godina, uz mogućnost izmjena te godišnje izvještavanje o provedbi. Dodatno, predlaže se obveza ponovne izrade stručnih podloga i analiza svakih 5 godina kako bi iste bile relevantne te kako bi se mogli pratiti i kontrolirati efekti provedbe programa.	za razdoblje od jedne do pet godina. Prema obimu pripremnih radova i potrebnih kapaciteta srednjoročni i dugoročni akti planiranja ne bi ispunili svrhu, tj. realizacija priuštivog stanovanja bila bi odgođena na dulji period. Posebno ako se ima u vidu četverogodišnji izborni ciklus, a stambene potrebe su velike i akutne. Jednogodišnje planiranje, za provedbene akte na razini JLS s druge strane ima svoje uporište u usklađivanju ciljeva s nacionalnim ciljevima izraženim u srednjoročnom strateškom aktu Nacionalne stambene politike RH do 2030. godine. Takvi programi trebaju se donositi iz godine u godinu kako bi se realnije planiralo potrebne aktivnosti svake godine i pripadna sredstva te pratilo izvršenje. Izrada prostornih planova, projektiranje i građenje imaju svoje projektne faze i uz strukturu raščlambe rada, cjelokupni projekt se dijeli na manje, upravljive dijelove kako bi se lakše planiralo, procijenilo i kontroliralo. U konačnici, na takav način se potiče veća efikasnost. APN i postojeće javne ustanove su i do sada radile jednogodišnje planove stanogradnje, isto kao i gradovi koji su planirali svoju socijalnu stanogradnju, a sve iz ranije navedenih razloga. Takva praksa je uvriježena zadnjih 20 godina.
66	UDRUŽENJE ARHITEKATA MEĐIMURJA JAVNE USTANOVE, Članak 11. S obzirom na brojne ozbiljne i važne studije koje se za potrebe nacionalnog i lokalnih programa stanovanja trebaju donositi kako bi on bio relevantan te kako bi javna investicija bila opravdana, minimalno trajanje programa od 1 godine je premalo, pogotovo kad se uzme u obzir trajanje poslova prostornog planiranja i gradnje, ali i period potreban da se stručne podloge za izradu programa izrade. Predlaže se da se programi donose za period od 5-10 godina, uz mogućnost izmjena te godišnje izvještavanje o provedbi. Dodatno, predlaže se obveza ponovne izrade stručnih podloga i analiza svakih 5 godina kako bi iste bile relevantne te kako bi se mogli pratiti i kontrolirati efekti provedbe programa.	Ne prihvaća se Instrument planiranja koji je predviđen s programima predstavlja kratkoročni akt strateškog planiranja, prema Zakonu o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske, i donosi se za razdoblje od jedne do pet godina. Prema obimu pripremnih radova i potrebnih kapaciteta srednjoročni i dugoročni akti planiranja ne bi ispunili svrhu, tj. realizacija priuštivog stanovanja bila odgođena na dulji period. Posebno ako se ima u vidu četverogodišnji izborni ciklus, a stambene potrebe su velike i akutne. Jednogodišnje planiranje, za provedbene akte na razini JLS s druge strane ima svoje uporište u usklađivanju ciljeva s nacionalnim ciljevima izraženim u srednjoročnom strateškom aktu Nacionalne stambene politike RH do 2030. godine. Takvi programi trebaju se donositi iz godine u godinu kako bi se realnije planiralo potrebne aktivnosti svake godine i pripadna sredstva te pratilo izvršenje. Izrada prostornih planova, projektiranje i građenje imaju svoje projektne faze i uz strukturu raščlambe rada, cjelokupni projekt se dijeli na manje, upravljive dijelove kako bi se lakše planiralo, procijenilo i kontroliralo. U konačnici, na takav način se potiče veća efikasnost. APN i postojeće javne ustanove su i do sada radile jednogodišnje planove stanogradnje, isto kao i gradovi koji su planirali svoju socijalnu stanogradnju, a sve iz ranije navedenih razloga. Takva praksa je uvriježena zadnjih 20 godina.
67	PRAVO NA GRAD JAVNE USTANOVE, Članak 12. Stavak 2. - U situacijama kada JLP(R)S nema kapacitete za izradu i provedbu navedenih	Prima se na znanje Člankom 11. su jasno i u potpunosti pokriveni različiti slučajevi sudjelovanja JLP(R)S u izradi Programa priuštivog stanovanja:

	programa, Zakon predviđa preuzimanje određenih funkcija od strane APN-a. Međutim, formulacije su nejasne u pogledu raspodjele odgovornosti, financiranja analiza i izrade programa, što može dovesti do institucionalne konfuzije i prebacivanja odgovornosti između razina vlasti. Potreban je jasniji opis redoslijeda koraka i lanca odgovornosti u ovom slučaju radi osiguranja kvalitetne i učinkovite provedbe.	1. ako JLP(R)S nema mogućnosti izrade Programa, taj posao preuzima APN 2. ako JLP(R)S može izraditi Program ali ne osniva svoju javnu ustanovu, APN operativno provodi odobreni Program. Dorađene i ostale odredbe koje uređuju materiju.
68	GRAD ZAGREB JAVNE USTANOVE, Članak 12. U odnosu na st.2. stavlja se isti komentar kao i u čl.10.st.1. (Predlaže se razmotriti sljedeći komentar: Ukoliko javna ustanova pribavlja sredstva, ista ne bi trebala pribavljati za račun jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave kao njezin nalogoprimac sukladno članku 9. stavku 2., već za svoj račun, pri čemu bi pribavljena sredstva trebala predstavljati imovinu javne ustanove. Ako je namjera da JLS pribavlja sredstva za javnu ustanovu, a javna ustanova potom njima raspolaže, takav odnos trebalo bi izričito i nedvosmisleno propisati. U tom slučaju prethodni komentar se može zanemariti.)	Ne prihvaća se Sredstva ne mogu predstavljati imovinu javne ustanove, jer se ona zadužuje iz proračuna uz odobrenje svojeg osnivača i sav višak sredstava treba vratiti.
69	PRAVO NA GRAD JAVNE USTANOVE, Članak 13. Sadržaj programa priuštivog stanovanja nije precizno definiran, već se ponovno upućuje na donošenje posebnog pravilnika. Takav pristup nosi rizik da kvaliteta programa uvelike ovisi o naknadnoj podzakonskoj regulaciji. Pravilnik kojeg spominje ovaj članak treba biti izrazito detaljan i uvrstiti jasne upute o sadržaju i mjerljive kriterije za evaluaciju programa, a osnovni parametri i okvir istog trebao bi biti propisan već ovdje u Zakonu. Također, kao i u članku 4, postoje dvije kategorije pitanja koja se razlikuju: 1. Pitanja vezana uz izradu, sadržaj i donošenje Programa PS-a, Programa PSJS-a i odluka o provedbi pojedinačnih projekata iz tih programa, te 2. Pitanja o sklapanju ugovora o prijenosu prava vlasništva na zemljištu, o predugovoru i ugovoru o međusobnim pravima i obvezama za realizaciju pojedinih projekata. Dok se prva grupa pitanja direktno odnosi na okvir Programa PS i PSJS te njihov sadržaj i provedbu projekata iz navedenih programa, druga grupa se tiče detaljnije pravne regulacije prijenosa prava vlasništva te sklapanju ugovora što traži zasebni pristup izradi propisa. Predlaže se okvir izrade Programa PS i PSJS jasnije odrediti unutar ovog Zakona te odvojiti pitanja vezana uz izradu programa te drugih pitanja pravne prirode vezanih za njegovu provedbu.	Ne prihvaća se Ono što je potrebno propisati kako bi Programi priuštivog stanovanja bili kvalitetni i usporedivi, propisat će se u pravilniku. Pravilnikom će se, među ostalim, urediti sadržaj, potrebni podaci i donošenje Programa PS-a i Programa PSJS-a, kao i odluka o provedbi pojedinačnih projekata iz tih programa te sklapanje ugovora o prijenosu prava vlasništva na zemljištu, kao i predugovora i ugovora o međusobnim pravima i obvezama za realizaciju pojedinih projekata.
70	HRVATSKA KOMORA ARHITEKATA OSIGURANJE SREDSTAVA ZA GRADNJU ZGRADA, Članak 14. Nejasno je na temelju kojeg projekta i troškovnika će se izračunati potrebna sredstva za gradnju, rekonstrukciju i uređenje komunalne i druge infrastrukture te ostalih sadržaja (urbanistički projekt, infrastrukturni projekt?). Pojasniti, možda ne u ovom članku, ali negdje u Zakonu. Prema Zakonu o prostornom uređenju (čl.151.) urbanistički projekt se izrađuje za sklop dviju ili više zgrada priuštivog stanovanja javnog investitora. Što u slučaju gradnje jedne zgrade za koju je potrebno osigurati sve navedeno?	Prima se na znanje U početnoj fazi investicijskog projekta APN i javne ustanove provode preliminarne analize troškova i na osnovi njih se planiraju potrebna sredstva za realizaciju. Nakon izrade Programa PS i odobrenja predloženih projekata s predvidivim troškovima, u provedbenoj fazi se naručuje pojedinačna projektna dokumentacija.

71	PRAVO NA GRAD OSIGURANJE SREDSTAVA ZA GRADNJU ZGRADA, Članak 16. Predlaže se izraditi analizu etalonskih cijena građenja na regionalnoj razini te uzeti u obzir velike gradove te prepoznati razlike između cijena u Gradu Zagrebu, većim i manjim JLSima na obali, te većim i manjim JLSima u unutrašnjosti budući da jedinstvena etalonska cijena na državnoj razini često ne uvažava lokalne specifičnosti čime se otežava kvalitetno financijsko planiranje projekata.	Ne prihvaća se Etalonska cijena građenja je orijentacioni parametar prema ovom Zakonu, a svaka JLS može pratiti cijene građenja na svojem području i javno ih objavljivati kao što Ministarstvo objavljuje Standardnu kalkulaciju radova za nekoliko gradova.
72	HRVATSKA KOMORA ARHITEKATA OSIGURANJE SREDSTAVA ZA GRADNJU ZGRADA, Članak 16. Cijene građenja su propisane i zajamčene, dok se cijena projektiranja ne definira, a u čl. 29. st. 2. se navodi da se projektna dokumentacija otkupljuje po „tržišnoj cijeni“. S ciljem osiguranja kvalitetne izvedbe i kontrole troškova građenja zgrada priuštivog stanovanja, a što se primarno postiže izradom odgovarajuće razine kvalitete projektno tehničke dokumentacije u skladu sa strukovnim pravilima, uz etalonsku cijenu građenja potrebno je propisati i odgovarajuću cijenu pružanja usluga izrade projektno tehničke dokumentacije. Opseg pružanja usluge izrade projektno tehničke dokumentacije treba biti u skladu s odgovarajućim brojem norma sati koja prati složenost projektnog zadatka a što je normirano Pravilnicima o standardu usluga komora arhitekata i inženjera u graditeljstvu i prostornom uređenju, a procijenjena vrijednost pružanja usluga treba biti u skladu s prosječnom ostvarenom cijenom norma sati odnosno prosječnom cijenom pruženih usluga navedenih djelatnosti na tržištu Republike Hrvatske.	Ne prihvaća se Cijene usluga se prate na tržištu i radi se o materiji koja nije predmet uređenja ovoga Zakona. S druge strane, obveza je članova komora da se drže pravila struke. U članku 29. se projektna dokumentacija otkupljuje od naručitelja te dokumentacije, a ne od projektanta.
73	VLASTA LENDLER-ADAMEC OSIGURANJE SREDSTAVA ZA GRADNJU ZGRADA, Članak 16. Predlažem da se i za izradu projektne dokumentacije uvede "etalonska cijena projektiranja", koja će vjerno odražavati korektnu i fer cijenu projektiranja s obzirom na zahtjevnost i bruto površinu zgrade. Naime, u postupcima javne nabave evidentno je da se u cijenama izvođenja postižu veće cijene od procijenjene etalonske, dok je u projektiranju evidentno da se ugovaraju sveobuhvatni poslovi pripreme, projektiranja i projektantskog nadzor, ponekad i za 40-50-60% procijenjene vrijednosti projektantskih usluga! A već je sama procijenjena vrijednost projektiranja najčešće ispod pristojnog minimuma (osim u slučajevima kada se za neki projekt raspiše arhitektonski natječaj, pa pobjednik natječaja pregovaračkim postupkom ugovori korektne cijene propisane pravilnikom). Država i JLS trebaju biti predvodnici u financiranju izgradnje kvalitetnih stanova i ugodnog i vrijednog zajedničkog prostora zgrada i okoliša. Kvalitetnog izvođenja ne može biti bez kvalitetne projektne dokumentacije čijoj izradi je potrebno posvetiti vrijeme, na čijoj izradi će raditi zadovoljni, dobro i zakonski ispravno plaćeni stručni projektanti. Stoga cijena projektiranja ne može i ne smije biti ispod pristojnog minimuma, kojega ne smije isključivo regulirati tržište javne nabave. Najkorektnije je da se raspisuju javni urbanističko arhitektonski natječaj, na temelju dobro	Primljeno na znanje Stručne komore imaju najveću ulogu u zaštiti struke i kvalitete rada svojih članova, te je potrebno da nositelji propisa o javnoj nabavi zajedno s komorama pronađu modele za poboljšanje stanja.

	razrađenih projektnih zadataka, što rezultira dobrim i kreativnim rješenjima i fer cijenama prema projektantima.	
74	PRAVO NA GRAD OSIGURANJE SREDSTAVA ZA GRADNJU ZGRADA, Članak 17. Stavak 4 veže mogućnost kupovine zemljišta uz procjenu etalonske cijene vrijednosne površine buduće građevine. Međutim, treba uzeti u obzir da bi se imao podatak o etalonskoj cijeni vrijednosne površine buduće građevine, potrebno je najprije izraditi program i projekt same zgrade što iziskuje vrijeme i sredstva te se čini neopravdano ulagati vrijeme i sredstva u projekt za koji se potencijalno neće moći kupiti zemljište zbog nepovoljnog omjera vrijednosti. Potrebno je na učinkovitiji način definirati isplativost projekta u odnosu na cijenu zemljišta ili uvesti parametre za drugačiji model vrednovanja zemljišta poput odredbi u čl. 26.	Ne prihvaća se Opisani model je u primjeni više od dvadeset godina, a proizašao je iz logike investicijskih projekata za koje se u početnoj fazi izrađuju procjene, a tek iza toga slijede troškovi.
75	ZADRUGA ZA ETIČNO FINANCIRANJE OSIGURANJE SREDSTAVA ZA GRADNJU ZGRADA, Članak 18. Članak 18. dopušta da financiranje gradnje osiguravaju trgovačka društva, ustanove i druge osobe radi stambenog zbrinjavanja vlastitih zaposlenika, dok članak 31. istodobno takve projekte izuzima od temeljnih ograničenja i zaštitnih mehanizama propisanih ovim Zakonom, budući da se odredbe tog odjeljka ne primjenjuju na stanove i pripadajuće prostore čija je gradnja financirana sredstvima tih subjekata na temelju ugovora iz članka 18. stavka 1. Takva kombinacija odredbi omogućuje modele stanogradnje koji su formalno obuhvaćeni Zakonom, ali u svojoj biti prvenstveno služe interesima poslodavaca ili tržišnih aktera, a ne ostvarenju ciljeva priuštivog i neprofitnog stanovanja kao javnog interesa. Predlažemo ograničavanje primjene članka 18. isključivo na javnopravna tijela i neprofitne subjekte, ili alternativno jasno normativno razdvojiti ove modele od sustava priuštivog stanovanja, kako bi se očuvala unutarnja koherentnost Zakona i spriječilo zaobilaženje njegovih temeljnih načela (vidjeti i komentar uz članak 84.).	Djelomično se prihvaća U ovom članku se ne radi o javnom financiranju privatnih društava, već o modelu priuštivog stanovanja građana za koje njihova tvrtka ili ustanova osiguraju zemljište i/ili financiranje i na taj način se dodatno pomogne realizaciji projekta za priuštivo stanovanje. U članku će se brisati neprofitne stambene zadruge s obzirom da su one regulirane u posebnom poglavlju ovoga Zakona te će se dodati zabrana prodaje stanova i druga ograničenja za korištenje stanova.
76	PRAVO NA GRAD OSIGURANJE SREDSTAVA ZA GRADNJU ZGRADA, Članak 18. Stavak 5 - Ovakav oblik uvođenja javno-privatnog partnerstva u potpunosti je neprihvatljiv i nedorečen te otvara brojne mogućnosti za pogodovanja i špekulacije. Ukoliko se želi uvesti javno-privatno partnerstvo u polju priuštivog stanovanja, takve mehanizme je potrebno uvesti alatima inkluzivnog zoniranja (inclusionary zoning), zahvaćanjem vrijednosti zemljišta (land value capture) i sličnima što traži detaljniju i zasebnu razradu unutar ovog Zakona, sve navedeno u skladu s EU Planom priuštivog stanovanja koji je usvojila Europska Komisija. Takve mjere bi se trebale primjenjivati na svu višestambenu izgradnju, naročito u područjima pod visokim opterećenjem nepriuštivosti stanovanja (Stressed housing market areas) te bi ovaj Zakon trebao omogućiti JLSima detaljniju razradu takvih mjera.	Djelomično se prihvaća U ovom članku se ne radi o javnom financiranju privatnih društava, već o modelu priuštivog stanovanja građana za koje njihova tvrtka ili ustanova osiguraju zemljište i/ili financiranje i na taj način se dodatno pomogne realizaciji projekta za priuštivo stanovanje. U članku će se brisati neprofitne stambene zadruge s obzirom da su one regulirane u posebnom poglavlju ovoga Zakona te će se dodati zabrana prodaje stanova i druga ograničenja za korištenje stanova. Što se tiče inkluzivnog zoniranja, on je uvijek na raspolaganju JLS u okviru donošenja prostornih planova, ali ocijenjeno je kako isti nije primjenjiv u našim uvjetima i da bi mogao izazvati suprotno djelovanje na priuštivost stanovanja. Također i povećanje vrijednosti zemljišta ulaganjem JLS je moguće obuhvatiti od strane JLS drugačijim uređenjem komunalnih doprinosa na lokalnoj razini.

		Oba navedena instrumenta JLS ne koristi iako su raspoloživi prema postojećim zakonskim rješenjima.
77	PRAVO NA GRAD OSIGURANJE SREDSTAVA ZA GRADNJU ZGRADA, Članak 18. Stavak 1 mijenja se i glasi: "(1) Građevinsko zemljište sa ili bez zgrade, te financijska i druga sredstva za gradnju zgrada APN-u, odnosno javnoj ustanovi, kao i NSZ-u, mogu osigurati i trgovačka društva čiji su osnivači javna tijela te javne ustanove, radi rješavanja svojih stambenih potreba, odnosno za stambeno zbrinjavanje svojih zaposlenika i članova ili trećih osoba, a s čim u vezi se međusobna prava i obveze sudionika uređuju pisanim ugovorom." Obrazloženje: stambeno zbrinjavanje radnika treba ostati primarno u domeni javnih ustanova i javnih tvrtki. Otvaranje javnog financiranja stambenog zbrinjavanja radnika privatnim društvima koja ostvaruju dobit otvara cijeli spektar špekulacija i pogodovanja privatnim interesima. Potom, delegiranje međusobnih prava i obveza sudionika na pisani ugovor koji ovim propisom ničime ne uvjetuje obaveze i doprinose takvih privatnih tijela dodatno otvara mogućnosti pogodovanja i ne štiti se javni interes niti opravdanost ulaganja javnih sredstava u takvu stanogradnju, naročito u pogledu izuzetka od pravila koji se uvodi člankom 31.	Djelomično se prihvaća U ovom članku se ne radi o javnom financiranju privatnih društava, već o modelu priuštivog stanovanja građana za koje njihova tvrtka ili ustanova osiguraju zemljište i/ili financiranje i na taj način se dodatno pomogne realizaciji projekta za priuštivo stanovanje. U članku će se brisati neprofitne stambene zadruge s obzirom da su one regulirane u posebnom poglavlju ovoga Zakona te će se dodati zabrana prodaje stanova i druga ograničenja za korištenje stanova.
78	EUROPSKA ZADRUGA MOBA HOUSING SCE ZA ZADRUŽNO STANOVANJE S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU OSIGURANJE SREDSTAVA ZA GRADNJU ZGRADA, Članak 18. Članak 18. u vezi s člankom 31. Članak 18. omogućuje da financiranje gradnje osiguravaju trgovačka društva, ustanove i druge osobe radi stambenog zbrinjavanja svojih zaposlenika, dok članak 31. takve projekte izuzima od ključnih ograničenja i zaštitnih mehanizama Zakona (Odredbe ovoga odjeljka ne odnose se na stanove, garaže, garažno-parkirna i parkirna mjesta čija gradnja je financirana sredstvima trgovačkog društva, ustanove ili druge osobe, a s čim u vezi je sklopljen ugovor iz članka 18. stavka 1. ovoga Zakona). Kombinacija ovih odredbi omogućuje modele gradnje koji su formalno u okviru Zakona, ali suštinski služe interesima poslodavaca ili tržišnih aktera, a ne ciljevima priuštivog i neprofitnog stanovanja. Prijedlog: Razmotriti ograničavanje članka 18. isključivo na javna tijela i neprofitne subjekte li jasno razdvojiti takve modele od sustava priuštivog stanovanja kako se ne bi narušila koherentnost Zakona. (više u komentaru na Članak 84.)	Djelomično se prihvaća U ovom članku se ne radi o javnom financiranju privatnih društava, već o modelu priuštivog stanovanja građana za koje njihova tvrtka ili ustanova osiguraju zemljište i/ili financiranje i na taj način se dodatno pomogne realizaciji projekta za priuštivo stanovanje. U članku će se brisati neprofitne stambene zadruge s obzirom da su one regulirane u posebnom poglavlju ovoga Zakona te će se dodati zabrana prodaje stanova i druga ograničenja za korištenje stanova.
79	GRAD ZAGREB OSIGURANJE SREDSTAVA ZA GRADNJU ZGRADA, Članak 18. U odnosu na st.1. predlaže se propisati način osiguranja financijskih i drugih sredstava, budući isto nije razrađeno ovim člankom.	Prima se na znanje Radi se o uobičajenim poslovnim procesima sadržanim u brojnim propisima za koje su odgovorni nositelji investicijskih poslova te ih nije potrebno u ovom Zakonu propisivati.
80	MILIVOJ HERCEG OSIGURANJE SREDSTAVA ZA GRADNJU ZGRADA, Članak 18. St. (1) iza riječi " druge" dodati riječi " pravne i	Djelomično se prihvaća Odredba je dorađena na način da su dodane „i druge pravne osobe“.

	fizičke"... I glasilo bi: "..., ustanove i druge pravne i fizičke osobe..."	Ovaj model stambenog zbrinjavanja odnosi se na priuštivo stanovanje za zaposlenike i studente pravnih osoba koje su uložile svoja sredstva kako bi navedenim skupinama građana pomogla riješiti stambeno pitanje po priuštivim uvjetima.
81	GRAD ZAGREB OSIGURANJE SREDSTAVA ZA GRADNJU ZGRADA, Članak 20. Ovaj je članak potrebno elaborirati. Branitelji bi trebali biti dio ove odredbe, kao i osobe s invaliditetom (ali je potrebno odrediti stupanj tog invaliditeta) dok obitelj s više djece može biti imućna. Možda bi rješenje bilo kombinacija faktora (i brojnost obitelji i dohodovni cenzus). Postavlja se i pitanje razloga davanja 10% unaprijed. Dio ljudi time će biti onemogućen da aplicira ili će se morati gotovinski zaduživati kako bi to ostvarili.	Ne prihvaća se Obitelj s više djece koja se prijavljuje za priuštivo stanovanje će biti bodovana i po svojim prihodima, tako da je teško zamisliva situacija u kojoj bi imućne obitelji s više djece kupovale stanove u zgradama priuštivog stanovanja. Plaćanje učešća je mjera HNB-a za sve stambene kredite, uz moguće izuzetke. Osim toga, ovim Zakonom se uvodi obveza gradnje 50% stanova kupnju, a 50% za najam tako da će osobe kojima je kredit teško ostvariv imati priliku ići u dugoročni sigurni najam.
82	HRVATSKA KOMORA ARHITEKATA OSIGURANJE SREDSTAVA ZA GRADNJU ZGRADA, Članak 21. Stavak 8. članka 21. upućuje na pitanje opravdanosti gradnje poslovnih prostora ukoliko nema zainteresiranih kupaca, dok bi st. 1. trebao osigurati tu potrebu.	Prima se na znanje Uobičajena poslovna praksa je da se poslovni prostori prodaju u različitim fazama provedbe investicijskog projekta, tako da ovaj Zakon predviđa različite situacije. Članak je preformuliran.
83	HRVATSKA KOMORA ARHITEKATA OSIGURANJE SREDSTAVA ZA GRADNJU ZGRADA, Članak 21. Predlaže se brisanje st.8. ili preformulacija.	Prima se na znanje Uobičajena poslovna praksa je da se poslovni prostori prodaju u različitim fazama provedbe investicijskog projekta, tako da ovaj Zakon predviđa različite situacije. Članak je preformuliran.
84	PRAVOBRANITELJ ZA OSOBE S INVALIDITETOM GRADNJA ZGRADA, Članak 22. Predlažemo da se doda novi st. 3. - odredba da se tijekom postupka izvlaštenja procjenjuje i utjecaj na osobe s invaliditetom koje eventualno žive na predmetnom području koje se izvlašćuje te osigurava odgovarajuća zamjenska pristupačna nekretnina.	Ne prihvaća se Provedba postupka izvlaštenja je propisana u Zakonu o izvlaštenju i određivanju naknade, a ovim se Zakonom ne može uređivati niti mijenjati materija koja je uređena drugim zakonom
85	HRVATSKA KOMORA ARHITEKATA GRADNJA ZGRADA, Članak 22. Ovakva formulacija bez dodatnih kriterija može ići na štetu vlasnika čestica u području planiranog zahvata, naročito ako te čestice zadovoljavaju odredbe plana u smislu mogućnosti građenja. 20% je prevelik postotak. Uvesti dodatne kriterije za mogućnost izvlaštenja (ne bez suglasnosti vlasnika, ne za čestice na kojima je moguće građenje, kao i ako se radi o više parcela istog vlasnika čijim se spajanjem može formirati građevinska čestica koja zadovoljava parametre prostornog plana (pristup, površina i oblik parcele) i sl.). Smanjiti postotak površine planirane čestice.	Djelomično se prihvaća Smanjen je postotak od površine zahvata za koji se može provesti postupak izvlaštenja na 10%. Dodatni kriteriji kao npr. suglasnost vlasnika za izvlaštenje nisu prihvatljivi jer sam postupak izvlaštenja je krajnja prisilna mjera kada ne može doći do dogovora s vlasnikom, a drugi kriteriji koji se navode ovise o svakoj pojedinoj situaciji i nije ih moguće urediti ovim Zakonom, niti je uređeno propisom kojim se uređuje sustav izvlaštenja, a da se ne izgubi svrha mjere.
86	ELEKTRO PLUS D.O.O. ZA TRGOVINU I USLUGE GRADNJA ZGRADA, Članak 22. Građenje stambenih i stambeno poslovnih zgrada za priuštivo stanovanje u skladu s ovim Zakonom u interesu je Republike Hrvatske, samo ukoliko se izvlaštenje ima izvršiti prema namjeni, koja je predviđena u prostornom planu grada ili GUP-u grada Zagreba, koja je prošla javnu raspravu	Prima se na znanje Novi instrumenti prostornog planiranja poput urbanističkog projekta također prolaze javnu raspravu i predstavljaju bitno ubrzanje procesa gradnje tako da ih ne treba isključiti.

87	IVA RUKAVINA GRADNJA ZGRADA, Članak 22. Članak 22 Smatram da postupak izvlaštenja ne smije biti moguć bez pristanka vlasnika. Ako se ljudima oduzima njihovo privatno vlasništvo zadire se u njihova temeljna ljudska prava.	Ne prihvaća se Instrument izvlaštenja je krajnja prisilna mjera kada dogovor s vlasnikom nije moguć, a radi se o ispunjavanju zakonski propisanog interesa za Republiku Hrvatsku.
88	MIROSLAV VILLI GRADNJA ZGRADA, Članak 22. Članak 22 (1) Građenje stambenih i stambeno-poslovnih zgrada za priuštivo stanovanje u skladu s ovim Zakonom u interesu je Republike Hrvatske. Članak 22.a (1) Jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave mogu, privatnim investitorima, prostornim planovima, urbanističkim planovima uređenja i urbanističkim ugovorima propisati obvezu osiguravanja udjela priuštivog stanovanja u novim ili rekonstruiranim stambenim i mješovitim građevinama namijenjenih tržištu. (2) Obveza iz stavka 1. primjenjuje se na projekte ukupne bruto građevinske površine namijenjene stanovanju veće od 2.500 m² ili na projekte s više od 25 stanova. (3) Minimalni udio priuštivog stanovanja (mora iznositi najmanje 25 % ukupne bruto stambene površine ili broja stanova u projektu. (4) Priuštivo stanovanje iz stavka 3. može se realizirati: a) izgradnjom stanova unutar projekta (on-site), b) izgradnjom u radijusu do 1 km od lokacije projekta (off-site), c) uplatom novčanog doprinosa u lokalni fond za priuštivo stanovanje, u iznosu od ____ do ____ EUR/m² obveznog udjela, ako lokalna samouprava takvu mogućnost propiše. (5) Stanovi ostvareni na prijedlog ovog članka moraju ostati u režimu priuštivog stanovanja najmanje 30 godina od dana uporabe. (6) Uvjeti iz ovog članka smatraju se dijelom uvjeta za izdavanje akta o gradnji.	Ne prihvaća se Kao što je navedeno, JLS može u prostornim planovima propisati predložene obveze i bez propisivanja u ovom Zakonu. Što se tiče predloženog modela on predstavlja tzv. inkluzivno zoniranje, i ocijenjeno je kako isti nije primjenjiv u našim uvjetima jer bi mogao izazvati suprotno djelovanje na priuštivost stanovanja.
89	MIROSLAV VILLI GRADNJA ZGRADA, Članak 22. Članak 22 Građenje stambenih i stambeno-poslovnih zgrada za priuštivo stanovanje u skladu s ovim Zakonom u interesu je Republike Hrvatske pod uvjetom da zgrade grade javni investitori u priuštivo stanovanje!? U stvari, najavljuje se rješavanja pitanja mladih hrvatskih obitelji, tako da ih se getoizira u neka područja koja nisu atraktivna komercijalno. Priuštivo stanovanje se rješava kroz mjere koje osiguravaju integriranje priuštivog stanovanja u zajednicu, a ne na rubna područja čime se praktički demografski proizvodi jedan negativni efekt (npr. Podbrežje). Zašto je to uvjet? Privatni investitori su svojom politikom neopravdano visokih cijena jedan od glavnih uzroka problema. Ovakvom odlukom ih se amnestira od obveze da i oni financijski sudjeluju u rješenju ovog gorućeg problema (Mullerov brijeg, Lanišće). Kako to riješiti? Potrebno je samo primijeniti višegodišnju praksu europskih gradova. Predlaže se jednostavno pravilo: Kad se gradi veći stambeni projekt - dio stanova mora biti priuštiv. Ne 0 % kakva je današnja praksa , nego barem 25 %. To znači: ako se radi zgrada sa 100 stanova - najmanje 25 mora biti dostupno po priuštivim cijenama. To nije revolucionarno -to je europski standard. Predlaže se omogućiti JLS-ovima primjenu obveznih kvota priuštivog stanovanja kod nove izgradnje i rekonstrukcija i u već urbaniziranim zonama, gdje izmjene planova ili uvjeti gradnje značajno	Ne prihvaća se Kao što je navedeno, JLS može u prostornim planovima propisati predložene obveze i bez propisivanja u ovom Zakonu. Što se tiče predloženog modela on predstavlja tzv. inkluzivno zoniranje, i ocijenjeno je kako isti nije primjenjiv u našim uvjetima jer bi mogao izazvati suprotno djelovanje na priuštivost stanovanja. Potrebe za stanovima značajno premašuju ponudu, a dodatni uvjeti na privatne graditelje bi istovremeno poskupilo svaku ponudu stanova, što nije cilj ovoga Zakona. Demokratski razvoj društva je dugotrajan i postepen proces, tako da se neka rješenja drugih država ne mogu jednostavno prenositi. Treba imati u vidu kako se stambene politike između država razlikuju po: nasljeđu, potrebama i mogućnostima. Uzimajući u obzir ta tri elementa nastaju i mjere provedbe stambenih politika.

	povećavaju vrijednost privatnog zemljišta. Time se ostvaruje načelo socijalno pravednog korištenja prostora. Tako, već godinama, rade Beč, München, Berlin, Barcelona.	
90	PRAVO NA GRAD GRADNJA ZGRADA, Članak 23. Kao što su ranija iskustva prodaje javnog stambenog fonda pokazala, predajom vlasništva stambene jedinice izgrađene javnim sredstvima u privatno vlasništvo potiče se zaduživanje dijela stanovnika što uzrokuje profit bankarskih institucija, a stambene jedinice nepovratno izlaze iz javnog programa stanovanja. Prateći europske smjernice i dobre prakse europskih zemalja sa proaktivnom stambenom politikom, smatramo da javna sredstva moraju biti primarno usmjerena na povećanje javnog stambenog fonda te radi toga smatramo da je potrebno limitirati na minimum prodaju stambenog fonda i osigurati maksimalni udio stanova koji su dugoročno dostupni u modelu priuštivog najma. Prema tome potrebno je revidirati postotak od minimalno 50% stanova za najam kako bi se povećao udio najamnih stanova. Ukoliko je planirani udio stanova za prodaju omogućen radi zatvaranja financijske konstrukcije izgradnje zgrade, potrebno je puno jasnije i temeljitije razlikovati financijske kapacitete pojedinih JLS-ova te sukladno veličini i mogućnostima pojedinih JLS-ova iznimno omogućiti prodaju manjeg dijela stambenog fonda. Svaka eventualna prodaja stambene nekretnine morala bi biti uvjetovana prvokupom JLS-a ili APN-a koje pravo se upisuje u zemljišne knjige, i to po cijeni izgradnje (s inflacijskom korekcijom) kako ti stanovi ne bi završili na tržištu i postali predmet špekulacije.	Ne prihvaća se Ovim Zakonom je napravljen značajan iskorak od dosadašnje prakse kada su se svi stanovi mogli otkupiti i uvedena je odredba u članku 23. da 50% stanova mora biti za priuštivi najam. Postotak stanova koji ostaje trajno u priuštivom najmu je određen kako bi se izbjegla segregacija građana i ostvario povoljniji socijalni miks u zgradama. Na odgovarajući je način uvedeno pravo nazadkupa.
91	UDRUŽENJE HRVATSKIH ARHITEKATA GRADNJA ZGRADA, Članak 23. U zakonu nije predviđena gradnja stambenog sklopa od više manjih zgrada na više parcela umjesto jedne veće zgrade, čime se ograničava arhitektonsko oblikovanje budućih projekata, tj. ono se dovodi u vezu s modelima financiranja gradnje. Tu se u nepovoljan položaj dovode lokalne sredine ruralnog ili periurbanog karaktera gdje gradnja zgrada većih od 10 stanova prostornim planovima nije omogućena. Predlaže se dodavanje članka: Pri gradnji zgrada namijenjenih priuštivom stanovanju u gradovima i općinama manjim od 35 tisuća stanovnika, u slučaju da se istim urbanističkim projektom predviđa više manjih građevina za priuštivo stanovanje na zasebnim česticama, 50% ukupnog broja stanova priuštivog stanovanja planirano tim projektom mora biti namijenjeno priuštivom najmu, s tim da stanovi namijenjeni priuštivom najmu moraju biti ravnomjerno raspoređeni po svim objektima. Ako je ukupan broj stanova u projektu manji od 10, svi stanovi koriste se za priuštivi najam.	Ne prihvaća se U stavku 1. članka 23. jasno je propisano da se stambene i stambeno-poslovne zgrade za priuštivo stanovanje prema ovom Zakonu grade prema uvjetima iz ovoga Zakona u skladu s prostornim planom, urbanističkim projektom i propisima iz područja prostornog uređenja, gradnje i energetske učinkovitosti te programu PS-a ili programu PSJS-a.
92	UDRUŽENJE ARHITEKATA MEĐIMURJA GRADNJA ZGRADA, Članak 23. U zakonu nije predviđena gradnja stambenog sklopa od više manjih zgrada na više parcela umjesto jedne veće zgrade, čime se ograničava arhitektonsko oblikovanje budućih projekata, tj. ono se dovodi u vezu s modelima financiranja gradnje. Tu se u nepovoljan položaj dovode lokalne sredine ruralnog	Ne prihvaća se U stavku 1. članka 23. jasno je propisano da se stambene i stambeno-poslovne zgrade za priuštivo stanovanje prema ovom Zakonu grade prema uvjetima iz ovoga Zakona u skladu s prostornim planom, urbanističkim projektom i propisima iz područja prostornog uređenja, gradnje i energetske učinkovitosti te programu PS-a ili programu PSJS-a.

	ili periurbanog karaktera gdje gradnja zgrada većih od 10 stanova prostornim planovima nije omogućena. Predlaže se dodavanje članka: Pri gradnji zgrada namijenjenih priuštivom stanovanju u gradovima i općinama manjim od 35 tisuća stanovnika, u slučaju da se istim urbanističkim projektom predviđa više manjih građevina za priuštivo stanovanje na zasebnim česticama, 50% ukupnog broja stanova priuštivog stanovanja planirano tim projektom mora biti namijenjeno priuštivom najmu, s tim da stanovi namijenjeni priuštivom najmu moraju biti ravnomjerno raspoređeni po svim objektima. Ako je ukupan broj stanova u projektu manji od 10, svi stanovi koriste se za priuštivi najam.	
93	HRVATSKA KOMORA ARHITEKATA GRADNJA ZGRADA, Članak 23. Odredba u stavku 6. implicira da se radi različitim kategorijama priuštivog stanovanja (npr. za osobe od 65+ godina). Priuštivo stanovanje se prema ovom zakonu i Zakonu o prostornom uređenju tretira kao prostorno planska kategorija, što nije u skladu s planerskim pretpostavkama, a na ovaj se način stvaraju potkategorije i dodatne nedoumice (radi li se o nekom modelu domova za umirovljenike?). Preformulirati odredbu na način da se ne otvaraju različite „kategorije“ priuštivog stanovanja, ako nisu zakonom predviđene. U suprotnom je potrebno dodatno razraditi kriterije stanovanja i projektiranja.	Prima se na znanje Ovaj Zakon treba omogućiti zadovoljavanje širokog spektra potreba iz ciljne skupine građana, a uvjeti za projektiranje će se razraditi u Pravilniku iz članka 4.
94	IVA RUKAVINA GRADNJA ZGRADA, Članak 23. Smatram da ovakve zgrade tj stanovi ne smiju nikako biti u centralnim dijelovima gradova jer je primjerice slična praksa od pred nekoliko desetljeća dovela do uništenja centra Zagreba koji je danas u vrlo lošem stanju.	Ne prihvaća se JLP(R)S je obvezna u prostornim planovima i urbanističkim projektima koje donosi planirati površine za gradnju zgrada namijenjenih priuštivom stanovanju.
95	HRVATSKA KOMORA ARHITEKATA GRADNJA ZGRADA, Članak 24. Što je „ostalo poljoprivredno zemljište“? U postojećim planovima PŠ označava „ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište“. Spomenuta površina PŠ (navedena i u čl. 50. Zakona o prostornom uređenju) je ukinuta posljednjim Pravilnikom o prostornim planovima. Pojasniti što je „ostalo poljoprivredno zemljište“ tj. gdje je definirano i uskladiti terminologiju.	Ne prihvaća se Ovim Zakonom se ne uređuju pitanja iz prostornog uređenja, a novi Zakon o prostornom uređenju će uskladiti svoju terminologiju u pripadnim podzakonskim aktima.
96	UDRUŽENJE HRVATSKIH ARHITEKATA GRADNJA ZGRADA, Članak 25. Predlaže se u članak 25. uvrstiti sljedeće obaveze: 1. Potrebno je propisati način dokazivanja nedostatnosti područja unutar građevinskog područja naselja, izdvojenog građevinskog područja naselja i izdvojenog građevinskog područja izvan naselja prije prenamjene greenfield područja (PŠ) u građevinska područja, tj. Zone priuštivog stanovanja. 2. Prije početka gradnje na industrijskim brownfieldima, potrebno je izvršiti sanaciju kontaminiranog tla i ostale potrebne radove kako bi se osigurali ispravni sanitarni uvjeti za stanovanje i boravak ljudi, a sve sukladno propisima o zaštiti okoliša. Potrebno je predvidjeti tko snosi troškove tih i sličnih zahvata pri planiranju prenamijene brownfielda u zone priuštivog stanovanja.	Ne prihvaća se Ovim Zakonom se ne uređuju pitanja iz prostornog uređenja, a članak na koji se primjedba odnosi je promijenjen nakon donošenja novog Zakona o prostornom uređenju. U pripremi i realizaciji investicijskog projekta priuštivog stanovanja provode se svi stručni i zakonima propisani postupci te ih nije potrebno u ovom Zakonu ponovno propisivati.

97	UDRUŽENJE HRVATSKIH ARHITEKATA GRADNJA ZGRADA, Članak 25. Stavak 3. Prema Pravilniku o prostornim planovima postoji Ostalo zemljište namijenjeno poljoprivredi (P3) i Ostalo zemljište (PŠ). Prema istom pravilniku namjena P3 definirana je kao 'ono zemljište koje se prema posebnom propisu tijela nadležnog za poljoprivredu može utvrditi kao osobito vrijedno obradivo i vrijedno obradivo poljoprivredno zemljište te meliorirano i planirano za melioraciju poljoprivredno zemljište, a koje se nalazi izvan građevinskih područja' Poljoprivredno tlo je resurs koji se stvara tisućljećima i vrlo je ograničen te bi poljoprivredno zemljište u nacionalnom zakonodavstvu trebalo štiti, a nikako dozvoljavati prenamjenu u građevinsko zemljište. Prije iskorištavanja greenfield površina kakve su PŠ površine, potrebno je iscrpiti sve opcije, pa je tako potrebno predvidjeti prenamjenu neiskorištenih turističkih, poslovnih i drugih zona u zone za priuštivo stanovanje. Predlaže se sljedeća formulacija članka: (3) Promjena postojeće namjene površina u površine namijenjene priuštivom stanovanju provodi se prvenstveno iskorištavanjem neiskorištenih brownfield područja ili napuštenih industrijskih područja i vojnih kompleksa, prenamjenom neiskorištenih turističkih i poslovnih zona, te drugih javnih nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske, ili JLP(R)S, a ako takvih područja nema ili nisu dostatna tada promjenom namjene Ostalog zemljišta.	Ne prihvaća se Ovim Zakonom se ne uređuju pitanja iz prostornog uređenja, a članak na koji se primjedba odnosi je promijenjen nakon donošenja novog Zakona o prostornom uređenju.
98	UDRUŽENJE HRVATSKIH ARHITEKATA GRADNJA ZGRADA, Članak 25. Stavak 2. Prema Zakonu o prostornom uređenju, širenju građevinskih područja naselja prethodi višekriterijska analiza. APN ne može tražiti proširenje građevinskog područja naselja mimo propisanih procedura. APN ne može imati ovlast zahtijevati stručno neutemeljeno širenje građevinske zone. Predlaže se sljedeća formulacija: (2) JLP(R)S je u prostornim planovima i urbanističkim projektima koje donosi obvezna planirati površine za gradnju zgrada namijenjenih priuštivom stanovanju, uključujući promjenu postojeće namjene površina i proširenje građevinskog područja u skladu s višekriterijskom analizom, urbanističkom koncepcijom razvoja prostora te zahtjevima koje u postupku izrade i donošenja tih planova daju APN i javna ustanova radi provedbe Programa PS-a, odnosno Programa PSJS-a, a sve u skladu s propisima iz područja prostornoga uređenja.	Ne prihvaća se Ovim Zakonom se ne uređuju pitanja iz prostornog uređenja, a članak na koji se primjedba odnosi je promijenjen nakon donošenja novog Zakona o prostornom uređenju.
99	UDRUŽENJE ARHITEKATA MEĐIMURJA GRADNJA ZGRADA, Članak 25. Predlaže se u članak uvrstiti sljedeće obaveze: 1. Potrebno je propisati način dokazivanja nedostatnosti područja unutar građevinskog područja naselja, izdvojenog građevinskog područja naselja i izdvojenog građevinskog područja izvan naselja prije prenamjene greenfield područja (PŠ) u građevinska područja, tj. Zone priuštivog stanovanja. 2. Prije početka gradnje na industrijskim brownfieldima, potrebno je izvršiti sanaciju kontaminiranog tla i ostale potrebne radove kako bi se osigurali ispravni sanitarni uvjeti za stanovanje i boravak ljudi, a sve sukladno propisima o zaštiti okoliša. Potrebno je	Ne prihvaća se Ovim Zakonom se ne uređuju pitanja iz prostornog uređenja, a članak na koji se primjedba odnosi je promijenjen nakon donošenja novog Zakona o prostornom uređenju.

	predvidjeti tko snosi troškove tih i sličnih zahvata pri planiranju prenamijene brownfielda u zone priuštivog stanovanja.	
100	UDRUŽENJE HRVATSKIH ARHITEKATA GRADNJA ZGRADA, Članak 25. Stavak 1. Dodati rečenicu: Poslovni sadržaji u stambeno poslovnim zgradama za priuštivo stanovanje ne mogu biti turističke djelatnosti.	Prima se na znanje Prihvatljive djelatnosti u poslovnim prostorima zgrada su jasno definirane i nije potrebno dodavati zabrane pojedinih djelatnosti, kojih bi onda bilo znatno više nego samo navedena turistička.
101	UDRUŽENJE ARHITEKATA MEĐIMURJA GRADNJA ZGRADA, Članak 25. Vezano za stavak 3. Prema Pravilniku o prostornim planovima postoji Ostalo zemljište namijenjeno poljoprivredi (P3) i Ostalo zemljište (PŠ). Prema istom pravilniku namjena P3 definirana je kao 'ono zemljište koje se prema posebnom propisu tijela nadležnog za poljoprivredu može utvrditi kao osobito vrijedno obradivo i vrijedno obradivo poljoprivredno zemljište te meliorirano i planirano za melioraciju poljoprivredno zemljište, a koje se nalazi izvan građevinskih područja' Poljoprivredno tlo je resurs koji se stvara tisućljećima i vrlo je ograničen te bi poljoprivredno zemljište u nacionalnom zakonodavstvu trebalo štiti, a nikako dozvoljavati prenamjenu u građevinsko zemljište. Prije iskorištavanja greenfield površina kakve su PŠ površine, potrebno je iscrpiti sve opcije, pa je tako potrebno predvidjeti prenamjenu neiskorištenih turističkih, poslovnih i drugih zona u zone za priuštivo stanovanje. Predlaže se sljedeća formulacija članka: (3) Promjena postojeće namjene površina u površine namijenjene priuštivom stanovanju provodi se prvenstveno iskorištavanjem neiskorištenih brownfield područja ili napuštenih industrijskih područja i vojnih kompleksa, prenamjenom neiskorištenih turističkih i poslovnih zona, te drugih javnih nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske, ili JLP(R)S, a ako takvih područja nema ili nisu dostatna tada promjenom namjene Ostalog zemljišta.	Ne prihvaća se Ovim Zakonom se ne uređuju pitanja iz prostornog uređenja, a članak na koji se primjedba odnosi je promijenjen nakon donošenja novog Zakona o prostornom uređenju.
102	UDRUŽENJE ARHITEKATA MEĐIMURJA GRADNJA ZGRADA, Članak 25. Vezano za stavak 2. Prema Zakonu o prostornom uređenju, širenju građevinskih područja naselja prethodi višekriterijska analiza. APN ne može tražiti proširenje građevinskog područja naselja mimo propisanih procedura. APN ne može imati ovlast zahtijevati stručno neutemeljeno širenje građevinske zone. Predlaže se sljedeća formulacija: (2) JLP(R)S je u prostornim planovima i urbanističkim projektima koje donosi obvezna planirati površine za gradnju zgrada namijenjenih priuštivom stanovanju, uključujući promjenu postojeće namjene površina i proširenje građevinskog područja u skladu s višekriterijskom analizom, urbanističkom koncepcijom razvoja prostora te zahtjevima koje u postupku izrade i donošenja tih planova daju APN i javna ustanova radi provedbe Programa PS-a, odnosno Programa PSJS-a, a sve u skladu s propisima iz područja prostornoga uređenja.	Ne prihvaća se Ovim Zakonom se ne uređuju pitanja iz prostornog uređenja, a članak na koji se primjedba odnosi je promijenjen nakon donošenja novog Zakona o prostornom uređenju.
103	UDRUŽENJE ARHITEKATA MEĐIMURJA GRADNJA ZGRADA, Članak 25. U stavak 1. dodati rečenicu: Poslovni sadržaji u stambeno poslovnim zgradama za priuštivo stanovanje ne mogu biti turističke djelatnosti.	Prima se na znanje Prihvatljive djelatnosti u poslovnim prostorima zgrada su jasno definirane i nije potrebno dodavati zabrane pojedinih djelatnosti, kojih bi onda bilo znatno više nego samo navedena turistička.

104	GRAD ZAGREB GRADNJA ZGRADA, Članak 25. U odnosu na st.3. predlaže se razmotriti sljedeći komentar: Budući da ne postoji definicija brownfield područja, stavak nije jasan u provedbi (niti u nacrtu novog Zakona o prostornom uređenju). Također, ispremiješana su područja (brownfield, napuštena industrijska područja) s planskim namjenama (namjena priuštivo stanovanje i namjena neiskorišteno poljoprivredno zemljište) što nije jasno. Nadalje, ne postoji namjena poljoprivrednog zemljišta u GUP-ovima nego samo u prostornim planovima gradova/općina te se prvenstveno predlaže brisati „a ako takvih područja nema tada promjenom namjene neiskorištenog poljoprivrednog zemljišta“. Iako je jasan smjer odredbe, samo ukazivanje načela iskorištavanja prostora (s riječi „prvenstveno“, što znači da može i drugačije) – brownfield, napuštena industrijska područja, promjena namjene neiskorištenog poljoprivrednog zemljišta - implicira da npr. u Zagrebu nema promjene namjene osim na namjenama koje su na brownfield područjima ili napuštenim industrijskim područjima. Iako može i drugačije (jer je propisano „prvenstveno“), pa je odredba bespredmetna.	Ne prihvaća se Ovim Zakonom se ne uređuju pitanja iz prostornog uređenja te je članak na koji se primjedba odnosi brisan nakon donošenja novog Zakona o prostornom uređenju.
105	GRAD ZAGREB GRADNJA ZGRADA, Članak 25. U odnosu na st.2. predlaže se brisati dio koji glasi: "i proširenje građevinskog područja radi planiranja tih površina". Naime, sukladno zaključcima analize Nacionalnog plana stambene politike RH do 2030. postoji dovoljno prostora unutar postojećih građevinskih područja naselja te se ovime derogira Zakon o prostornom uređenju koji jasno propisuje u kojim je uvjetima dozvoljeno širenje građevinskog područja naselja. Ova odredba otvara prostor za brojne špekulacije i manipulacije zemljištima.	Prima se na znanje. Ovim Zakonom se ne uređuju pitanja iz prostornog uređenja, a članak na koji se primjedba odnosi je promijenjen nakon donošenja novog Zakona o prostornom uređenju. Što se tiče pozivanja na provedene analize za potrebe izrade NPSP-a, treba biti oprezan i dosljedan u interpretaciji tih analiza koje su višedimenzionalne i kako se u samom tekstu zaključka navodi ovise o ulaznim podacima za koje se u budućnosti očekuje da će kroz novu generaciju prostornih planova biti značajno kvalitetniji, a sama projekcija potencijala postojećih građevinskih područja naselja ovisi o mnogobrojnim i kompleksnim demografskim, ekonomskim, institucionalnim i kulturnim faktorima. Glavni utjecaj na potencijal gradnje postojećih građevinskih područja predstavlja disperzija neizgrađenih građevnih čestica, vlasništvo i gustoća gradnje. Od ta tri glavna utjecaja, jedinice lokalne samouprave su u poziciji da s više ili manje uspjeha djeluju na gustoću gradnje i na taj način daju doprinos boljem iskorištavanju postojećih građevinskih područja naselja i priuštivosti stanovanja.
106	GRAD ZAGREB GRADNJA ZGRADA, Članak 25. U odnosu na st. 1. predlažemo obratiti pažnju na eventualnu neusklađenost ove odredbe sa čl. 49. i 50. prijedloga Zakona o prostornom uređenju iz kojih proizlazi da se zgrade priuštivog stanovanja mogu smjestiti u prostor na 1. površinama unutar građevinskih područja naselja stambene i mješovite namjene 2. unutar građevinskih područja proizvodne i poslovne namjene na kojima nije započeta realizacija proizvodnih i poslovnih građevina ili se već postojeće građevine više ne koriste sukladno planiranoj namjeni 3. unutar područja javne i društvene namjene ako se radi o građevinama za smještaj zaposlenika 4. na površinama posebne	Prima se na znanje. Ovim Zakonom se ne uređuju pitanja iz prostornog uređenja, a članak na koji se primjedba odnosi je brisan nakon donošenja novog Zakona o prostornom uređenju.

	namjene unutar i/ili izvan naselja 5. na brownfield područjima i postojećim brownfield građevinama u kojima je priuštivo stanovanje prihvatljivo s obzirom na namjenu i sadržaje kontaktnog područja.	
107	HRVATSKA KOMORA ARHITEKATA GRADNJA ZGRADA, Članak 25. Iz navedene odredbe u stavku 2. proizlazi da je priuštivo stanovanje planska kategorija, što uvodi niz pitanja. Obzirom da se radi o stanovanju tj. stambenoj namjeni, a „priuštivost“ se postiže modelima financiranja i građenja, sve odredbe treba preformulirati. Proširenje građevinskog područja i prenamjena trebaju biti zadnja i dobro opravdana mjera, jer je u suprotnosti s „očuvanjem resursa“ iz čl.1. Zakona. Naglasiti da se proširenje građevinskog područja i prenamjena provode iznimno te razraditi uvjete i kriterije.	Ne prihvaća se Ovim Zakonom se ne uređuju pitanja iz prostornog uređenja, a članak na koji se primjedba odnosi je promijenjen nakon donošenja novog Zakona o prostornom uređenju.
108	HRVATSKA KOMORA ARHITEKATA GRADNJA ZGRADA, Članak 26. Ako nema interesa za priuštivo stanovanje, ne smije se dozvoliti prenamjena zemljišta. Čak i „destimulacijska“ naknada u iznosu 30% prosječne vrijednosti građevinskog zemljišta u neposrednoj blizini, je veća od vrijednosti „ostalog poljoprivrednog“ zemljišta i može biti poticaj za malverzacije. Preformulirati odredbu da se prenamjena zemljišta može izvršiti isključivo na temelju iskaza interesa javnog investitora i garancije da će se provesti zahvat za priuštivo stanovanje. Ukoliko se to ne ostvari, zemljište se mora prenamijeniti u početnu namjenu.	Ne prihvaća se Ovim Zakonom se ne uređuju pitanja iz prostornog uređenja, a članak na koji se primjedba odnosi je promijenjen nakon donošenja novog Zakona o prostornom uređenju. Potrebe za priuštivim stanovanjem su temelj za izradu Programa priuštivog stanovanja i sve postupke koji slijede.
109	PRAVO NA GRAD GRADNJA ZGRADA, Članak 27. Stavak 5 - Privatne tvrtke uopće ne bi trebale biti predmet ovog članka. Stavak je problematičan jer omogućuje uključivanje privatnih tvrtki u sustav priuštivog stanovanja bez ikakvih kompenzacijskih obveza, nadzora ili jasnog definiranja javnog interesa. Iako se formalno navodi da privatne tvrtke NE ostvaruju izravne olakšice i potpore, njima se pruža značajna regulatorna pogodnost kroz mogućnost stambene gradnje unutar poslovnih zona i na poslovnim česticama, čime se javna stambena politika de facto delegira privatnom kapitalu. Nadalje, to predstavlja prikrivenu pogodnost privatnom kapitalu kroz fleksibilizaciju prostorno-planskih pravila, bez jasne procjene učinaka na okolnu zajednicu, infrastrukturu i urbanu koheziju. Time se institucionalizira model u kojem je pravo na stan uvjetovano radnim odnosom (što povećava asimetriju moći između poslodavca i radnika te izlaže stanare riziku gubitka doma u slučaju prestanka zaposlenja). U nedostatku obveze dugoročne javne koristi, suradnje s JLP(R)S-om ili uključivanja dijela stanova u širi sustav javnog najma, ovaj stavak je izrazito problematičan i otvara vrata za razne oblike malverzacija.	Prihvaća se Odredba iz stavka 5. se ukida iz prostorno-planskih razloga, nakon donošenja novog Zakona o prostornom uređenju.
110	CENTAR ZA MIROVNE STUDIJE GRADNJA ZGRADA, Članak 27. Komentar u odnosu na članak 27. stavak 5. kojim se propisuje sljedeće: (5) Za zgrade i/ili građevne čestice koje su u vlasništvu privatnih tvrtki vrijede sve odredbe iz ovoga članka bez bilo kojih olakšica i potpora iz ovoga Zakona. Privatne tvrtke ne bi	Prihvaća se Odredba iz stavka 5. se ukida iz prostorno-planskih razloga, nakon donošenja novog Zakona o prostornom uređenju.

	trebale biti obuhvaćene ovim člankom. Odredba je problematična jer omogućuje njihovo uključivanje u sustav priuštivog stanovanja bez ikakvih kompenzacijskih obveza, mehanizama nadzora ili jasnog definiranja javnog interesa. Iako se formalno navodi da privatne tvrtke ne ostvaruju izravne olakšice ni potpore, u praksi im se dodjeljuje znatna regulatorna pogodnost kroz dopuštanje stambene izgradnje unutar poslovnih zona i na poslovnim česticama, čime se javna stambena politika faktički prepušta privatnom kapitalu. Nadalje, riječ je o prikrivenoj koristi za privatni sektor putem fleksibilizacije prostorno-planskih pravila, bez jasne procjene učinaka na lokalnu zajednicu, infrastrukturu i urbanu koheziju. Time se uspostavlja model u kojem je pravo na stan vezano uz radni odnos, što produbljuje neravnotežu moći između poslodavca i radnika te stanare izlaže riziku gubitka doma u slučaju prestanka zaposlenja. U izostanku obveze ostvarivanja dugoročne javne koristi, suradnje s jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave ili uključivanja dijela stanova u sustav javnog najma, ova je odredba izrazito sporna i otvara prostor različitim oblicima zlouporaba.	
111	UDRUŽENJE ARHITEKATA MEĐIMURJA GRADNJA ZGRADA, Članak 27. U stavku 4. potrebno je definirati čija je obveza upis nemogućnosti etažiranja stanova građenih prema ovom članku u zemljišne knjige.	Prima se na znanje Odredba je brisana
112	UDRUŽENJE HRVATSKIH ARHITEKATA GRADNJA ZGRADA, Članak 27. Stavak 4. Potrebno je definirati čija je obveza upis nemogućnosti etažiranja stanova građenih prema ovom članku u zemljišne knjige.	Prima se na znanje Odredba je brisana
113	UDRUŽENJE ARHITEKATA MEĐIMURJA GRADNJA ZGRADA, Članak 27. Opća dozvola za gradnju stambenih jedinica na parcelama nestambene namjene može postojati samo za parcele društvene namjene, jer je društvena namjena komplementarna stanovanju. Za sve ostale namjene takva gradnja može dovesti do izoliranih kvartova, neopremljenih osnovnom društvenom infrastrukturom, javnim prijevozom i slično, te stanovanjem u zonama koje nisu prilagođene ni sigurne za život (u blizini su postrojenja štetnih za ljudsko zdravlje, zonama velike buke ili sl.). Iz tog razloga se nikako ne smije privatnim tvrtkama ovim zakonom omogućiti takva gradnja, već se eventualna gradnja stambenih jedinica na parcelama nestambenih namjena osim društvene može dozvoliti lokalnim prostornim planovima ovisno o partikularnoj situaciji, te se na taj način navedeni efekti mogu izbjeći. Predlaže se ukidanje stavka 5.	Prihvaća se
114	UDRUŽENJE HRVATSKIH ARHITEKATA GRADNJA ZGRADA, Članak 27. Opća dozvola za gradnju stambenih jedinica na parcelama nestambene namjene može postojati samo za parcele društvene namjene, jer je društvena namjena komplementarna stanovanju. Za sve ostale namjene takva gradnja može dovesti do izoliranih kvartova, neopremljenih osnovnom društvenom infrastrukturom, javnim prijevozom i slično, te stanovanjem u zonama koje nisu prilagođene ni sigurne za život (u blizini su postrojenja štetnih za	Prihvaća se

	ljudsko zdravlje, zonama velike buke ili sl.) Iz tog razloga se nikako ne smije privatnim tvrtkama ovim zakonom omogućiti takva gradnja, već se eventualna gradnja stambenih jedinica na parcelama nestambenih namjena osim društvene može dozvoliti lokalnim prostornim planovima ovisno o partikularnoj situaciji, te se na taj način navedeni efekti mogu izbjeći. Predlaže se ukidanje stavka 5.	
115	GRAD ZAGREB GRADNJA ZGRADA, Članak 27. U odnosu na st.1. dio koji se odnosi na gradnju stanova namijenjenih najmu zaposlenika predlaže se razmotriti sljedeći komentar: Nije jasno zašto se restriktivno određuje za javne zgrade izgradnja stanova za najam zaposlenika – zašto bi zaposlenici javnog sektora bili u povoljnijem položaju od ostalih građana? Osim ako se radi o deficitarnim zanimanjima zaposlenika, ali navedeno je onda potrebno precizirati.	Primljeno na znanje Shvaćajući zabrinutost velikog grada, valja naglasiti kako će ova odredba punu svrhu postići u ruralnim krajevima gdje je i do sada bilo uobičajeno da se grade stanovi u zgradama društvene namjene (npr. u ambulantama ili u školama), a kako bi se privukli ljudi s deficitarnim zanimanjima, u pravilu VSS. U velikim gradovima, u kojima će se graditi zgrade namijenjene priuštivom stanovanju, ova mjera neće ni biti potrebna.
116	UDRUŽENJE ARHITEKATA MEĐIMURJA GRADNJA ZGRADA, Članak 28. U članku nije definirano na koji način se odabiru sudionici u gradnji, već samo kako se s njima sklapaju ugovori. Predlaže se dodati 'putem javne nabave' nakon 'voditelja projekta'. Stavak 2. Predlaže se dopuna načela br 1. koje glasi: primjena kvalitetnih i racionalnih projektnih rješenja koja trebaju omogućiti suvremene uvjete stanovanja uz smanjene troškove gradnje i održavanja tijekom korištenja te zadovoljiti standard propisan posebnim pravilnikom Predlaže se dodavanje načela br.4. koje glasi: Zgrade namijenjene priuštivom stanovanju projektiraju se u zonama javnog prijevoza koje su opremljene osnovnom društvenom infrastrukturom tj. u blizini postoji dječji vrtić, osnovna škola i dom zdravlja ili ambulanta. U slučaju da navedeni sadržaji ne postoje i nisu planirani na predmetnim lokacijama, planiraju se u sklopu istog urbanističkih projekata kojima se planiraju zgrade priuštivog stanovanja.	Ne prihvaća se U stavku 1. članka 28. jasno se propisuje sklapanje ugovora u skladu s propisima kojima je uređena javna nabava, te s propisima kojima su uređeni obveznopravni odnosi i gradnja. U načelima koja se navode u stavku 2. istoga članka radi se o elementima projektiranja koji nisu propisani, i uputa su za investitora. Sve drugo je propisano ili će biti propisano. Urbanistički projekt nije uvjet za priuštivo stanovanje, a prostorni planovi koji predviđaju stambenu gradnju bi već trebali sadržavati sve preduvjete za istu.
117	UDRUŽENJE ARHITEKATA MEĐIMURJA GRADNJA ZGRADA, Članak 28. Urbanističko-arhitektonski natječaji provjereno su najbolji način za dobivanje kvalitetnih prostornih rješenja, te su najbolji način za ostvarenje načela navedenih ovim člankom. Natječajima se može omogućiti optimalna iskorištenost prostora i budžeta te osigurati prostori visokog standarda i kvalitete na racionalan način. Inovativna tehnička rješenja, koja je moguće dobiti isključivo natječajima mogu postići veću brzinu gradnje i lakoću održavanja. Predlaže se dodavanje članka koji glasi: Za građevine ili sklopove građevina priuštivog stanovanja veće od 1000m2 građevinske bruto površine projektno rješenje odabire se urbanističko-arhitektonskim natječajem.	Ne prihvaća se Uvjetovanje provedbe urbanističko-arhitektonskih natječaja nije primjereno za sve situacije s kojima se nastoji rješavati veliki i akutni problem priuštivog stanovanja.
118	UDRUŽENJE HRVATSKIH ARHITEKATA GRADNJA ZGRADA, Članak 28. Stavak 1. U članku nije definirano na koji način se odabiru sudionici u gradnji, već samo kako se s njima sklapaju ugovori. Predlaže se dodati 'putem javne nabave' nakon 'voditelja projekta'. Stavak 2. Predlaže se dopuna načela br 1. koje glasi: primjena kvalitetnih i racionalnih projektnih rješenja koja trebaju omogućiti suvremene uvjete stanovanja uz smanjene troškove gradnje i održavanja tijekom	Ne prihvaća se U stavku 1. članka 28. jasno se propisuje sklapanje ugovora u skladu s propisima kojima je uređena javna nabava, te s propisima kojima su uređeni obveznopravni odnosi i gradnja. U načelima koja se navode u stavku 2. istoga članka radi se o elementima projektiranja koji nisu propisani, a koje treba tražiti investitor. Sve drugo je propisano ili će biti propisano.

	korištenja te zadovoljiti standard propisan posebnim pravilnikom Predlaže se dodavanje načela br.4. koje glasi: Zgrade namijenjene priuštivom stanovanju projektiraju se u zonama javnog prijevoza koje su opremljene osnovnom društvenom infrastrukturom tj. u blizini postoji dječji vrtić, osnovna škola i dom zdravlja ili ambulanta. U slučaju da navedeni sadržaji ne postoje i nisu planirani na predmetnim lokacijama, planiraju se u sklopu istog urbanističkih projekata kojima se planiraju zgrade priuštivog stanovanja.	Urbanistički projekt nije uvjet za priuštivo stanovanje, a prostorni planovi koji predviđaju stambenu gradnju bi već trebali sadržavati sve preduvjete za istu.
119	UDRUŽENJE HRVATSKIH ARHITEKATA GRADNJA ZGRADA, Članak 28. Urbanističko-arhitektonski natječaji provjereno su najbolji način za dobivanje kvalitetnih prostornih rješenja, te su najbolji način za ostvarenje načela navedenih ovim člankom. Natječajima se može omogućiti optimalna iskorištenost prostora i budžeta te osigurati prostori visokog standarda i kvalitete na racionalan način. Inovativna tehnička rješenja, koja je moguće dobiti isključivo natječajima mogu postići veću brzinu gradnje i lakoću održavanja. Predlaže se dodavanje članka koji glasi: Za građevine ili sklopove građevina priuštivog stanovanja veće od 1000m² građevinske bruto površine projektno rješenje odabire se urbanističko-arhitektonskim natječajem.	Ne prihvaća se Uvjetovanje provedbe urbanističko-arhitektonskih natječaja nije primjereno za sve situacije s kojima se nastoji rješavati veliki i akutni problem priuštivog stanovanja.
120	GRAD ZAGREB GRADNJA ZGRADA, Članak 29. U odnosu na st.1. postavlja se pitanje : Ukoliko bi npr. projekt obuhvatio više parcela (npr. i susjednu u vlasništvu JLS-a), da li bi onda cijeli projekt bio izuzet od javnog nadmetanja?	Primljeno na znanje Može se ponuditi isključivo zemljište koje je u vlasništvu ponuditelja, nije prihvatljiv projekt kojeg su sastavni dio parcele u vlasništvu trećih osoba.
121	UDRUŽENJE ARHITEKATA MEĐIMURJA GRADNJA ZGRADA, Članak 29. Stavak 1. Članak je protivan Zakonu o autorskom pravu i srodnim pravima jer govori o projektima i građevinama koje nisu autorsko djelo, dok su prema navedenom zakonu svi projekti i izvedene građevine autorska djela.	Prihvaća se Zakon je dopunjen odredbom prema kojoj su sva imovinska autorsko pravna pitanja iskorištavanja projektno tehničke dokumentacije odnosno autorskog djela arhitekture na odgovarajući način regulirana u korist naručitelja odnosno APN-a ili javne ustanove.
122	UDRUŽENJE ARHITEKATA MEĐIMURJA GRADNJA ZGRADA, Članak 29. Članak predviđa nabavu projektne dokumentacije i odabir izvođača putem direktne pogodbe u slučajevima u kojima pravna ili fizička osoba posjeduje zemljište koje javne ustanove smatraju pogodnim za gradnju. Članak ne predviđa nikakvu kontrolu kvalitete projektnog rješenja i projektne dokumentacije, kao ni minimalne uvjete koje moraju zadovoljiti izvođači. Dodatno, nije predviđen način dogovaranja cijene građenja, tj. cijena nije nikako regulirana. Dodatno, stvara se situacija u kojoj su naručitelj projektne dokumentacije (a potencijalno i izrađivač projektne dokumentacije) i izvođač ista osoba, čime se miješaju uloge sudionika u gradnji i dodatno potencira pogodovanje i niska kvaliteta krajnje arhitekture. Ovim člankom omogućava se direktno pogodovanje tvrtkama i pojedincima te se predlaže ukidanje članka.	Ne prihvaća se Svaki investitor ima jednaku odgovornost za narudžbu novih i uporabu gotovih projektnih rješenja kao i za odabir izvođača. Isto tako, sve projekte nove i postojeće su izradile stručne i ovlaštene osobe koje su odgovorne za te projekte. Cijena građenja je definirana istim člankom i uvjetovano je izvođenje po principu „ključ u ruke“ s čime se investitor osigurava od mogućih projektnih nedostataka i lošeg izvođenja. Zakonom o gradnji je nedvojbeno propisan slučaj sukoba interesa i uloge sudionika u gradnji, pri čemu projektant i izvođač nisu u tom sukobu i mogu biti jedna osoba.
123	UDRUŽENJE HRVATSKIH ARHITEKATA GRADNJA ZGRADA, Članak 29. U poglavlju 4. nedostaje članak kojim se definira gdje se, sukladno urbanističkim parametrima, mogu graditi 'jednoobiteljske' kuće za priuštivo stanovanje. S obzirom na to da su iste građevine priuštivog stanovanja, podliježu odredbama koje za takvo	Ne prihvaća se Ovim Zakonom se ne uređuju pitanja iz prostornog uređenja i gradnje, a za jednoobiteljske kuće nije propisano nikakvo izuzeće.

	stanovanje propisuje Zakon o prostornom uređenju, no s obzirom na to da se radi o partikularnoj gradnji, na parcelama koje su potencijalno već u vlasništvu korisnika, a ne o većim planiranim zahvatima, na koje se taj zakon fokusira, potrebno je eksplicitno navesti kako se 'jednoobiteljske' kuće za priuštivo stanovanje mogu graditi isključivo na površinama na kojima prostorni planovi dozvoljavaju gradnju obiteljskih kuća, te kako se grade prema važećoj građevinskoj dozvoli, a ukoliko je potrebno, navesti situacije u kojima se veće zone takvih objekata planiraju kao veći zahvati kroz druge mehanizme.	
124	UDRUŽENJE HRVATSKIH ARHITEKATA GRADNJA ZGRADA, Članak 29. Stavak 1 Članak je protivan Zakonu o autorskom pravu i srodnim pravima jer govori o projektima i građevinama koje nisu autorsko djelo, dok su prema navedenom zakonu svi projekti i izvedene građevine autorska djela.	Prihvaća se Zakon je dopunjen odredbom prema kojoj su sva imovinska autorsko pravna pitanja iskorištavanja projektno tehničke dokumentacije odnosno autorskog djela arhitekture na odgovarajući način regulirana u korist naručitelja odnosno APN-a ili javne ustanove.
125	UDRUŽENJE HRVATSKIH ARHITEKATA GRADNJA ZGRADA, Članak 29. Članak predviđa nabavu projektne dokumentacije i odabir izvođača putem direktne pogodbe u slučajevima u kojima pravna ili fizička osoba posjeduje zemljište koje javne ustanove smatraju pogodnim za gradnju. Članak ne predviđa nikakvu kontrolu kvalitete projektnog rješenja i projektne dokumentacije, kao ni minimalne uvjete koje moraju zadovoljiti izvođači. Dodatno, nije predviđen način dogovaranja cijene građenja, tj. cijena nije nikako regulirana. Dodatno, stvara se situacija u kojoj su naručitelj projektne dokumentacije (a potencijalno i izrađivač projektne dokumentacije) i izvođač ista osoba, čime se miješaju uloge sudionika u gradnji i dodatno potencira pogodovanje i niska kvaliteta krajnje arhitekture. Ovim člankom omogućava se direktno pogodovanje tvrtkama i pojedincima te se predlaže ukidanje članka.	Ne prihvaća se Svaki investitor ima jednaku odgovornost za narudžbu novih i uporabu gotovih projektnih rješenja kao i za odabir izvođača. Isto tako, sve projekte nove i postojeće su izradile stručne i ovlaštene osobe koje su odgovorne za te projekte. Cijena građenja je definirana istim člankom i uvjetovano je izvođenje po principu „ključ u ruke“ s čime se investitor osigurava od mogućih projektnih nedostataka i lošeg izvođenja. Zakonom o gradnji je nedvojbeno propisan slučaj sukoba interesa i uloge sudionika u gradnji, pri čemu projektant i izvođač nisu u tom sukobu i mogu biti jedna osoba.
126	HRVATSKA KOMORA ARHITEKATA GRADNJA ZGRADA, Članak 29. 6. sva imovinska autorsko pravna pitanja iskorištavanja projektno tehničke dokumentacije odnosno autorskog djela arhitekture su na odgovarajući način regulirana u korist naručitelja odnosno APN-a ili javne ustanove.	Prihvaća se. Zakon je dopunjen odredbom prema kojoj su sva imovinska autorsko pravna pitanja iskorištavanja projektno tehničke dokumentacije odnosno autorskog djela arhitekture na odgovarajući način regulirana u korist naručitelja odnosno APN-a ili javne ustanove.
127	PRAVOBRANITELJ ZA OSOBE S INVALIDITETOM GRADNJA ZGRADA, Članak 29. Mišljenja smo da naglasak treba biti i na projektima koji su pristupačni. Predlažem dodavanja uvjeta pristupačnosti u slučaju prihvaćanja takvog projekta od strane APN-a.	Prima se na znanje Broj pristupačnih odnosno jednostavno prilagodljivih stanova koji su pristupačni za osobe s invaliditetom i njihove karakteristike propisane su u Tehničkom propisu o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti ("Narodne novine" broj 12/23), tako da nema potrebe da se dodatno propisuju ovim Zakonom.
128	HRVATSKA KOMORA ARHITEKATA GRADNJA ZGRADA, Članak 29. U st. 2 je pogrešno definirana „tržišna cijena“ projektne dokumentacije. Uz etalonske cijene građenja treba propisati cijenu projektiranja u skladu s Pravilnicima o standardu usluga komora arhitekata i inženjera u graditeljstvu i prostornom uređenju.	Ne prihvaća se Cijene usluga se prate na tržištu ali nisu predmet uređenja ovog Zakona. S druge strane, obveza je članova komora da se drže pravila koje su komore donijele. U članku 29. se projektna dokumentacija otkupljuje od naručitelja te dokumentacije, a ne od projektanta.

129	HRVATSKA KOMORA ARHITEKATA GRADNJA ZGRADA, Članak 29. Odredba u st. 1. točka 6. je u suprotnosti sa Zakonom o autorskom pravu i srodnim pravima. S ciljem osiguranja kvalitete izvedbe zgrada priuštivog stanovanja koja s jedne strane proizlaze iz kvalitetne projektno tehničke dokumentacije i autorskog doprinosa u rješavanju projektantskih izazova postavljenih novim zakonskim okvirom, te s druge strane osiguranja prava iskorištavanja autorskih djela arhitekture – potrebno je ispravno formulirati navedenu odredbu. Predlaže se odredba koja će obvezati pravnu ili fizičku osobu ovlaštenu za poslove građenja da sukladno posebnom propisu regulira sva autorsko pravna pitanja iskorištavanja djela arhitekture na način: „ 6. sva imovinska autorsko pravna pitanja iskorištavanja projektno tehničke dokumentacije odnosno autorskog djela arhitekture su na odgovarajući način regulirana u korist naručitelja odnosno APN-a ili javne ustanove.“	Prihvaća se
130	HRVATSKA KOMORA ARHITEKATA KUPOPRODAJA STANOVA I POSLOVNIH PROSTORA, Članak 32. Kako bi se osigurala kvaliteta i komfor stanovanja, nužno je osigurati parkirno mjesto uz stanove, sukladno odredbama prostornog plana, na način da PM ili GPM mora biti (neotuđiv) pripadak stanu. Trenutačna je praksa takva da se za potrebe građevinske dozvole projektom osigura dovoljno parkirnih mjesta, ali se ne uvjetuje kupnja istih od strane vlasnika stanova i poslovnih prostora, čime se problem parkiranja ne rješava, već pogoršava. U svakom slučaju se mora uvjetovati kupnja ili najam parkirnog mjesta, garažno-parkirnog mjesta ili garaže (ovisno što je dostupno) po priuštivoj cijeni, čime postaje obvezan pripadak stanu. Jedino se tako osigurava samodostatnost priuštivog stanovanja i ne opterećuje se vanjska prometna infrastruktura.	Prihvaća se S obzirom na različite planske odredbe o broju potrebnih parkirnih mjesta za svaki stan, a s druge strane imajući u vidu ciljine skupine građana i svrhu priuštivog stanovanja, obvezat će se kupce stanova na kupnju jednog garažnog ili parkirnog mjesta po stanu.
131	GRAD ZAGREB KUPOPRODAJA STANOVA I POSLOVNIH PROSTORA, Članak 38. U odnosu na st.3. postavlja se pitanje kada ugovor o kupoprodaji ne sadrži izjavu kupca kojom dozvoljava upis založnog prava na kupljenoj nekretnini radi osiguranja otplate duga s pripadajućom kamatom?	Primljeno na znanje Opisana situacija se odnosi na kupnju stana odjednom (gotovinska uplata).
132	HRVATSKA KOMORA ARHITEKATA KUPOPRODAJA STANOVA I POSLOVNIH PROSTORA, Članak 38. Nejasno je iz st. 1. je li kupnja uvjetovana kreditom (tj. da se ne može ostvariti iz vlastitih ili posuđenih sredstava) obzirom da je definicija priuštivog stanovanja vezana na iznos najma, odnosno rate kredita. Pojasniti na koji se način stan kupuje „odjednom“.	Ne prihvaća se Nema potrebe svim kupcima stanova uvjetovati korištenje kredita, a priuštivost se odražava i na konačnu cijenu a ne samo na rate otplate kredita.
133	IVAN UHODA KUPOPRODAJA STANOVA I POSLOVNIH PROSTORA, Članak 40. Predlažem da obitelji sa 4 i više djece nisu obvezni platiti 10% vrijednosti nekretnine prilikom kupnje stana.	Prima se na znanje U članku 20. stavak 4. je već napravljen izuzetak za obitelji s troje i više djece.
134	GRAD ZAGREB KUPOPRODAJA STANOVA I POSLOVNIH PROSTORA, Članak 41. U odnosu na st. 4. smatramo da je odredba nejasna	Prima se na znanje Namirenje vjerovnika i ovršni postupak su regulirani posebnim Zakonom.

	te se postavlja pitanje ima li RH pravo na neka daljnja potraživanja?	
135	GRAD ZAGREB KUPOPRODAJA STANOVA I POSLOVNIH PROSTORA, Članak 41. U odnosu na st. 4. postavlja se pitanje: Zar JLS ne može nikako naplatiti ostatak potraživanja ukoliko se u cijelosti ne namiri u ovrsi?	Prima se na znanje Namirenje vjerovnika i ovršni postupak su regulirani posebnim Zakonom.
136	GRAD ZAGREB KUPOPRODAJA STANOVA I POSLOVNIH PROSTORA, Članak 42. U odnosu na st. 5. predlažemo razmotriti sljedeći komentar: Praksa u Gradu Zagrebu pokazala je da je rok od 60 dana prekratak budući da imamo gradske skupštine 1x mjesečno na kojima se odlučuje o ponudi za kupnju, a prije toga je potrebno pribaviti mišljenja nadležnih gradskih ureda, procjenu ovlaštenog procjenitelja koja mora dobiti pozitivno mišljenje od procjeniteljskog povjerenstva Također, potrebno je deponirati sredstva. Stoga smatramo da bi rok trebao biti minimalno 90 dana.	Ne prihvaća se Nije prihvatljivo zbog sporosti administracije odugovlačiti s odlukom prema vlasniku stana, jer se svako produljenje u prvom koraku akumulira s daljnjim postupcima. I ovaj postupak s dva koraka u prvokupu traje minimalno tri mjeseca, što je dugačak rok ljudima koji žele prodati nekretninu. Ne postoji prepreka za generalnu odluku kojom će se kupiti svi stanovi koji budu ponuđeni JLS-u. Cijena je jasno određena Zakonom pa procjena nekretnine nije od utjecaja na odluku.
137	GRAD ZAGREB KUPOPRODAJA STANOVA I POSLOVNIH PROSTORA, Članak 42. U odnosu na st. 4. smatramo da je u istom potrebno preciznije definirati "putem javnog bilježnika ili na drugi odgovarajući način". Naime, iako će se primjenjivati tek za 35 godina, već sada je potrebno propisati barem osnovni mehanizam provedbe, uz mogućnost naknadnog prilagođavanja ili izmjene zakona ako se pokaže da predviđeni model nije primjenjiv u praksi.	Prihvaća se
138	HRVATSKA KOMORA ARHITEKATA KUPOPRODAJA STANOVA I POSLOVNIH PROSTORA, Članak 42. Zašto se propisuje „viša cijena“ ako je već revalorizirana prema indeksu cijena stambenih objekata Državnog zavoda za statistiku? Smisao ove mjere bi trebao biti osiguranje da stanovi građeni za priuštivo stanovanje trajno ostaju u režimu priuštivog stanovanja, a ne da prelaze u kategoriju stanova koji se prodaju/kupuju po tržišnim cijenama. Izbrisati „za višu cijenu“.	Prihvaća se
139	ANTE TADIĆ KUPOPRODAJA STANOVA I POSLOVNIH PROSTORA, Članak 42. "(1) Stan kupljen prema odredbama ovoga Zakona po priuštivoj cijeni, bez obzira na način plaćanja, ne može se otuđiti bez suglasnosti prodavatelja, ne može se davati u najam niti mu se može promijeniti namjena u roku od 35 godina od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora." Znači ljudi ako dobiju stan preko POS-a 35 godina moraju živiti u njemu????? Nema nikakvog smisla, dosad je bilo 10 što mislim da je sasvim ok period, životna situacija se mijenja i ovo je suludo velik period za nekoga vezati u taj stan. što ajo u međuvremenu poveća obitelj, dobije više djece, mora skrbiti o roditeljima i sto drugih stvari? I dosad je bilo 10 godina pa su opet ovi što su htjeli varat iznajmljivali stanove. Radije ograničite na 10 godina ali onda stvarno to provodite i šalžite inspekcije ako treba a ne 35 godina.	Ne prihvaća se Zbog sprječavanja špekulativnog raspolaganja stanovima kupljenim uz državnu potporu uvedeno je znatnije ograničenje raspolaganja. Zakonom je predviđena mogućnost prodaje uz suglasnost prodavatelja uz pravo prvokupa JLS-a i APN-a, odnosno trećoj osobi ako JLS ni APN ne iskoriste to pravo. Također je predviđeno da APN može kupcu dati suglasnost za prodaju stana kupljenog po priuštivoj cijeni prije isteka roka od 35 godina u posebnim životnim okolnostima, ako je stan plaćen u cijelosti ili ako se prethodno obveže otplatiti preostali iznos dugovanja s kamatom. S druge strane, umjesto kupnje stana pod ovim uvjetima, postoji opcija priuštivog najma stana.

140	GRAD ZAGREB KUPOPRODAJA STANOVA I POSLOVNIH PROSTORA, Članak 43. U odnosu na st. 2. predlaže se definirati i precizirati o kojim se stanovima radi	Prihvaća se
141	HRVATSKA KOMORA ARHITEKATA KUPOPRODAJA STANOVA I POSLOVNIH PROSTORA, Članak 43. Zamjena bi se vjerojatno vršila zbog povećanja ili smanjenja broja članova obitelji. Nejasno je kako se u tom slučaju uređuje plaćanje. Definirati u kojim slučajevima i pod kojim se uvjetima vrši zamjena.	Ne prihvaća se Ovim člankom su obuhvaćene životne situacije građana, a plaćanje se regulira izmjenama kupoprodajnih ugovora i novim izračunima za oba stana koja sudjeluju u zamjeni.
142	ANTONIJA KNEŽEVIĆ KUPOPRODAJA STANOVA I POSLOVNIH PROSTORA, Članak 43. Prijedlog izmjene: Ako je stan kupljen po cijeni koja je X % niža od tržišne vrijednosti u trenutku kupnje, korisnik ga može prodati isključivo JLS-u ili APN-u, i to po cijeni koja je X % niža od tržišne vrijednosti u trenutku prodaje. Na ovaj se način subvencija u cijelosti zadržava u javnom fondu, a korisnicima se omogućuje zakonit izlaz bez zlouporaba. Primjer: tržišna cijena pri kupnji: 3.000 €/m ² , a priuštiva cijena: 2.000 €/m ² → popust = 33,33 %. Ako stan za recimo 15 godina u trenutku prodaje vrijedi 4.000 €/m ² , prodajna cijena prema JLS-u/APN-u iznosi: → 4.000 € – 33,33 % = 2.666,67 €/m ² . Dakle, kupac na ovaj način ne može izigrati sustav fiktivnim razvodom jer će stan morati ponovno prodati ispod tržišne cijene. I to APN-u ili JLS-u koji ponovno imaju priliku taj stan ponuditi po priuštivoj cijeni. Na ovaj način sprječavaju se zlouporabe, javna sredstva ostaju u sustavu, stan trajno ostaje dio fonda priuštivog stanovanja. Ovaj model je u skladu s praksom Ujedinjenog Kraljevstva (discounted sale / retained equity) i široko se primjenjuje jer je najotporniji na zlouporabe i najbolje štiti javni interes.	Prima se na znanje Primijenjen sličan model, model nazadkupa Odredba je brisana.
143	ANTONIJA KNEŽEVIĆ KUPOPRODAJA STANOVA I POSLOVNIH PROSTORA, Članak 43. Apsolutna zabrana otuđenja stana 35 godina potiče zlouporabe (npr. fiktivne razvode) i ne omogućuje korisnicima zakonit izlaz u slučaju životnih promjena. Predlaže se primjena engleskog modela relativnog popusta, koji automatski štiti javna sredstva i sprječava manipulacije.	Djelomično se prihvaća Odredba je brisana, ali je uvedeno jasno pravo nazadkupa po prodajnoj cijeni
144	GRAD ZAGREB KUPOPRODAJA STANOVA I POSLOVNIH PROSTORA, Članak 45. U odnosu na st. 4. predlaže se odrediti da prihodi od prodaje moraju biti usmjereni na nove projekte odnosno na stjecanje zemljišta i stanova.	Ne prihvaća se U uvodnim člancima su propisana načela postupanja po ovom Zakonu i nema potrebe da se u svakom poglavlju ponavljaju.
145	GRAD ZAGREB KUPOPRODAJA STANOVA I POSLOVNIH PROSTORA, Članak 45. U odnosu na st. 1. predlaže se dopuniti odredbu tako da se prije mogućnosti prodaje Ministarstvu odnosno JLS-u predvidi sljedeće: - ako se nitko ne prijavi na javni poziv, javni poziv se ponavlja - ako nijedan od prijavljenih kandidata ne ispunjava uvjete javnog poziva - ako svi prijavljeni kandidati odustanu od kupnje Na ovaj način osigurava se da se najprije iscrpi lista prvenstva odnosno ponovi javni poziv	Ne prihvaća se Propisana procedure je slojevita i dugotrajna te obuhvaća nekoliko varijantnih rješenja, s time da su uvjeti vrlo široki, ali treba imati u vidu da se u gradnji treba zatvoriti financijska konstrukcija, tako da opetovano testiranje tržišta ne bi bilo opravdano.

	kada nije osiguran dovoljan broj prijava, prije nego što se stanovi nude Ministarstvu ili JLS.	
146	GRAD ZAGREB KUPOPRODAJA STANOVA I POSLOVNIH PROSTORA, Članak 46. U odnosu na st. 1. predlaže se precizirati npr. s terminom tržišne vrijednosti	Prima se na znanje Odredba je brisana.
147	PRAVOBRANITELJ ZA OSOBE S INVALIDITETOM KUPOPRODAJA STANOVA I POSLOVNIH PROSTORA, Članak 47. Predlažemoda se u slučajevima kada stanovi i/ili poslovni prostori nisu prodani, prije njihovog stavljanja na tržište razmotri mogućnost da se ponude za potrebe organiziranog stanovanja – centrima za rehabilitaciju i/ili udrugama. Time bi se spriječilo da stambene jedinice ostanu neiskorištene, osobito s obzirom na velike stambene izazove s kojima se suočavaju osobe s invaliditetom.	Primljeno na znanje Nekretnine mogu kupiti sve osobe koje prema važećim propisima mogu stjecati pravo vlasništva nekretnina u Republici Hrvatskoj, čime su obuhvaćeni centri za rehabilitaciju i udruge.
148	HRVATSKA KOMORA ARHITEKATA KUPOPRODAJA STANOVA I POSLOVNIH PROSTORA, Članak 47. Vezano za st. 1. - temeljno je pitanje opravdanosti čitavog zahvata (uključujući prenamjenu ili proširenje građevinskog područja), ukoliko nema stvarne potrebe i interesa. Građenje garaža tj. izvedba parkirnih mjesta mora biti vezana na njihov broj propisan prostornim planom i uključena u cijenu najma ili kupnje. U cilju racionalnosti i ekonomičnosti građenja te očuvanja resursa, projektni zadatak mora opravdati građenje stanova, garaža i garažno-parkirnih mjesta, odnosno spriječiti stanogradnju koja će završiti na komercijalnom tržištu. Parkirna mjesta i garaže (u broju koji je određen prostornim planom) trebaju biti neotuđivi dio stambene jedinice. Brisati čl. 47. ili vezati na period nakon isteka vremenskog roka od 35 godina.	Prihvaća se
149	GRAD ZAGREB PRIJEDLOG ZAKONA O PRIUŠTIVOM STANOVANJU, ODJELJAK 4. U odnosu na odjeljak 4. "Najam stanova" postavlja se pitanje: Koji je modus kasnijeg iznajmljivanja stanova koji budu vraćeni nakon prestanka ugovora o najmu?	Primljeno na znanje Stanovi će biti i dalje predviđeni za najam.
150	PRAVOBRANITELJ ZA OSOBE S INVALIDITETOM NAJAM STANOVA , Članak 48. Predlažemo da se u javnom pozivu kod navođenja popisa i opisa stanova doda i oznaka koji su stanovi pristupačni osobama s invaliditetom te koji stanovi se mogu lako prilagoditi kako bi bili pristupačni.	Primljeno na znanje Takva je uobičajena praksa.
151	PRAVO NA GRAD NAJAM STANOVA , Članak 49. U stavku 2. potrebno je definirati koji se dokumenti i potvrde zahtijevaju kao dokaz za ispunjavanje određenih uvjeta i mjerila te precizirati što znače "značajnija financijska sredstva".	Djelomično se prihvaća Odredba je preformulirana na način da se istinitost podataka u pogledu ispunjavanja određenih uvjeta i mjerila za najam stana prema utvrđenoj listi reda prvenstva za najam stana dokazuje izjavom danom kod javnog bilježnika pod kaznenom i materijalnom odgovornošću te, po potrebi, odgovarajućim dokumentima neposredno prije sklapanja ugovora o najmu stana.

		Nadalje, u članku 50. je propisano da se uvjeti i mjerila propisuju Odlukom, a onda se shodno tome traže potrebni dokazi.
152	PRAVO NA GRAD NAJAM STANOVA , Članak 49. Greška: iako se članak nalazi u odjeljku "NAJAM STANOVA" kroz niz stavaka (2./3./4.) opetovano se spominje "kupnja stana".	Prihvaća se
153	PRAVO NA GRAD NAJAM STANOVA , Članak 50. Uputno je da su okviri i parametri na temelju kojih se oblikuju liste prvenstva već propisani ovim Zakonom, a da samu Odluku trebaju donositi JLP(R)S, a ne APN, te kao takvi imati fleksibilnost u oblikovanju uvjeta i mjerila bazirajući se na lokalnim specifičnostima i stambenim potrebama na temelju kojih utvrđuju red prvenstva na razini lokalna.	Ne prihvaća se Ovim Zakonom su određene ciljne skupine i osnovni uvjeti za priuštivo stanovanje, a unutar tih parametara je omogućena maksimalna fleksibilnost JLS koje sudjeluju u projektima priuštivog stanovanja.
154	ANTE TADIĆ NAJAM STANOVA , Članak 51. Ovo nema smisla da se najamnina određuje kao 30% prihoda minus režije bez obzira na lokaciju, kvadraturu nekretnine i cijene u toj regiji. Usporedite troškove života u Zagrebu i Splitu s nekim manjim mjestima, isto tako ne znam kako će se režije računati al samo po kvadratu puta 2.5€ što je bio prijedlog je suludo. Ograničite cijenu ovisno o sredini a ne za cijelu zemlju da bude 30%. Za sredine koje su skuplje bi trebalo ići niže ograničenje npr 25%. Isto tako mislim da ste stavili po članovima obitelji da se gleda koliko kvadrata i onda dali lufta minus 5 plus 15 kvadrata i onda ispadne da može isto nekgo koštati stan od 40 i 60m2 što nema smisla.	Ne prihvaća se Sve navedeno je već obuhvaćeno u priuštivom stanovanju i međusobno je povezano. Tamo gdje su veće plaće su i veće cijene. Predvidiva odstupanja u površini stanova se razlikuju ovisno o tome da li se stanovi organizirano grade putem javnih investitora ili se koriste stanovi od privatnih osoba, u svakom slučaju fleksibilnost površina mora postojati jer nije moguće očekivati da postoje stanovi za samo jednu zadanu površinu. Na kandidatu je da odluči da li mu takva površina odgovara prema brojnosti obitelji i platežno.
155	GRAD ZAGREB NAJAM STANOVA , Članak 52. Vezano za čl 52. st. 10., a u odnosu na st. 2. predlaže se dodati odredbu kojom bi se propisalo da se, u slučaju kada JLS ima drugačiji model obračuna najamnina, na stanove u vlasništvu JLS-a primjenjuje upravo taj, lokalno propisani način izračuna. U suprotnom bi došlo do stvaranja razlika u visini najamnina između dvaju fondova stanova u vlasništvu iste JLS. Nužno je omogućiti jedinicama lokalne samouprave da samostalno određuju najmnine za svoje stanove. Također smatramo da nije poželjno mijenjati najamninu na godišnjoj razini već bi bilo svrsishodnije da se propiše dulji period u kojem se najamnina ne bi mijenjala.	Ne prihvaća se Nacionalni program je neovisan o lokalnom. I sada i ubuduće JLS određuje najmnine za stanove u svojem vlasništvu.. Stanovi građeni prema ovom Zakonu će imati ujednačena pravila a cilj je da građani za sredstva koja se osiguravaju iz državnog proračuna imaju ista prava neovisno u kojem JLS se nalazili.
156	GRAD ZAGREB NAJAM STANOVA , Članak 52. Predlaže se dodati odredbu kojom bi se propisalo da se, u slučaju kada JLS ima drugačiji model obračuna najamnina, na stanove u vlasništvu JLS-a primjenjuje upravo taj, lokalno propisani način izračuna. U suprotnom bi došlo do stvaranja razlika u visini najamnina između dvaju fondova stanova u vlasništvu iste JLS. Nužno je omogućiti jedinicama lokalne samouprave da samostalno određuju najmnine za svoje stanove. Također smatramo da nije funkcionalno dodjeljivati stanove u najam na istom području po različitim kriterijima i time imati dva paralelna sistema. JLS-ovi, koji najbolje poznaju lokalne potrebe, bi trebali imati primat u određivanju kriterija za dodjelu, a ako im država može pomoći u povećanju fonda stanova, to bi	Ne prihvaća se Nacionalni program je neovisan o lokalnom. I sada JLS određuje najmnine za stanove u svojem vlasništvu neovisno o stanovima koji su građeni prema nacionalnom programu ili su u vlasništvu RH. Cilj je da građani za sredstva koja se osiguravaju iz državnog proračuna imaju ista prava neovisno u kojem JLS se nalazili.

	doprinijelo. Stvaranje paralelnog sustava, sa različitim kriterijima i različitom najamninom značajno manje pridonosi rješavanju problema priuštivosti.	
157	PRAVO NA GRAD NAJAM STANOVA , Članak 52. Stavak (5) - "Ako se najmoprimcu i/ili njegovim članovima uže obitelji povećaju prihodi za više od 15 % na godišnjoj razini, najmoprimac je obvezan APN-u, odnosno javnoj ustanovi dokumentirano javiti novo stanje prihoda u roku od 30 dana od dana povećanja prihoda. " Nije jasno što se misli pod "dana povećanja prihoda" kada početak rečenice spominje povećanje prihoda "na godišnjoj razini". Potrebno precizirati.	Ne prihvaća se Odredba je jasno napisana i obuhvaća situacije naglog povećanja prihoda, kao i postepenog tijekom godine.
158	GRAD ZAGREB NAJAM STANOVA , Članak 52. U odnosu na st. 10. smatramo da nema potrebe za izmjenom ugovora zbog iznimno velikog administrativnog opterećenja. Predlažemo automatski mijenjati najamninu te staviti takvu odredbu u ugovor - da će se najmoprimac samo obavijestiti o novoj najamnini te da ima pravo raskinuti ugovor ukoliko mu nova najamnina ne odgovara. Ukoliko ostane ovakva odredba, rok od 15 dana je prekratak. U Zbirku kupoprodajnih cijena ovi ugovori ionako ne ulaze jer su regulirane najamnine „neobičajene okolnosti“ pa niti to nije razlog za sklapanje aneksa.	Ne prihvaća se Ovaj se uvjet odnosi isključivo na stanove koji se grade prema odredbama ovoga Zakona. Za stanove u vlasništvu JLS-a će JLS i nadalje propisivati uvjete. Cijena je bitan element ugovora i nije prihvatljivo da se mijenja bez izmjene ugovora te je potrebno da najmoprimac na novu cijenu pristane i da o istoj bude uredno obaviješten.
159	HRVATSKA KOMORA ARHITEKATA NAJAM STANOVA , Članak 52. Odredba iz st. 5. stavlja u povoljniji položaj građane koji će kupiti nekretninu (jer njih nitko naknadno neće penalizirati ako im primanja porastu). Ostaje dojam da se ne teži stvaranju trajnog fonda stanova s priuštivim najmom (što bi bilo dugoročno rješenje) jer su po zakonu povoljniji uvjeti za kupnju i/ili gradnju nekretnina.	Ne prihvaća se U članku 23. propisano je da je u svakoj novo izgrađenoj zgradi obveza zadržati 50% stanova u trajnom priuštivom najmu i to je jasno zakonsko opredjeljenje za model stanovanja. S druge strane kupnja stanova po ovom zakonu ima druge ograničavajuće elemente koji su primjereni za kupnju, tako da se ne može govoriti o povoljnijem položaju bilo koga.
160	DINO DVORSKI NAJAM STANOVA , Članak 52. U Programu priuštivog najma pod čl. 5 je omogućeno da najmoprimac dobije veći stan od odgovarajuće stambene nekretnine pa npr. 1 osoba može dobiti stan od 100m ² što u Zagrebu može iznositi previsok trošak za APN jer bi najamnina najmoprimca (npr. 2€ x 100m ² = 200€) bila puno manja od naknade za uporabu nekretnine koja se isplaćuje najmodavcu (npr. 15€(tržišna medijalna cijena m ²) x 100m ² = 1500€) Zbog navedenog predlažem da se u članku 52. doda "osiguranje" tj. stavak (13) koji bi glasio: Najmoprimcu se može odrediti dodatna naknada ukoliko razlika između priuštive najamnine i naknade za uporabu stambene nekretnine iznosi više od 1000€	Ne prihvaća se Opisana situacija predstavlja iznimnu životnu situaciju koja treba biti dokumentirana. Cilj ovoga Zakona nije da se građanima uskrati priuštivo stanovanje ako zbog teških životnih okolnosti dođu u situaciju da ne mogu više plaćati punu najamninu.
161	PRAVO NA GRAD NAJAM STANOVA , Članak 53. Čl. 46. na kojeg se u stavku 2. poziva odnosi se u cijelosti na POSLOVNE prostore unutar zgrada namijenjenih priuštivom stanovanju, dok je ovdje riječ o "stanovima, garažama i garažno-parkirnim i parkirnim mjestima" pa je besmisleno i opasno uvođenje te paralele. Rok od šest mjeseci je prekratak, a neuspjeh sklapanja ugovora o najmu stana po priuštivoj najamnini direktni je odraz lošeg	Ne prihvaća se U dosadašnjoj praksi gradnje za priuštivo stanovanje, izostanak zainteresiranih za najam stana je bio pojedinačni slučaj i ova odredba predstavlja osiguranje za takvu rijetku situaciju.

	plana koji očito nije imao podlogu u realnosti. Dakle, neiskazivanje interesa ne upućuje na to da se stan mora prodati na tržištu nego da natječaj mora biti revidiran po novim kriterijama ne bi li se našli zainteresirani za priuštivi najam, umjesto nepovratne prodaje. Obzirom na sve navedeno, predlažemo brisanje ovog stavka u cijelosti.	
162	GRAD ZAGREB NAJAM STANOVA , Članak 53. U odnosu na st.1. potrebno je precizirati odredbu jer nije razvidno radi li se o zgradama čije je građenje započeto, ali nije završeno?	Prihvaća se.
163	GRAD ZAGREB SREDSTVA OSTVARENA PRODAJOM, NAJOM I ZAKUPOM TE PREOSTALA SREDSTVA, Članak 54. U odnosu na st. 1. odredba je nejasna. Naime, nije razvidno zašto sredstva ostvarena prodajom ili najmom ne bi mogla ostati javnoj ustanovi na raspolaganju za daljnje investicije, osobito imajući u vidu da se sredstva za nabavu stanova i druge imovine pribavljaju i prema članku 9. stavku 5. ovoga Zakona. Smatramo da nije svrhovito stvarati dodatnu administraciju u kojoj JLS i RH najprije osiguravaju sredstva za izgradnju, zatim im APN i javna ustanova ta sredstva vraćaju, a potom se ista sredstva ponovno dodjeljuju za nove projekte. To je osobito upitno u odnosu na preostala sredstva iz stavka 2. Ako je ovakav model financiranja i povrata sredstava propisan nekim drugim važećim propisom koji se ne može mijenjati, to bi trebalo jasno naznačiti u obrazloženju ili samoj odredbi.	Ne prihvaća se Nije prihvatljivo da sredstva koja ostanu kao višak nakon prodaje nekretnina ili od najma ostaju javnoj ustanovi na raspolaganju jer ta javna ustanova ne mora više nikada započeti neki novi projekt.
164	PRAVO NA GRAD AKTIVACIJA PRAZNIH STAMBENIH NEKRETNINA, Članak 57. Odredbama ovog članka nije jasno odvojen revolving model koji se predviđa člankom 19. od financiranja aktivacije praznih nekretnina. Budući da revolving model treba isključivo koristiti za izgradnju zgrada sukladno ovom Zakonu, potrebno je jasno odvojiti sredstva poput fondova, kredita i ostalih financijskih instrumenata koji se planiraju koristiti za širenje javnog stambenog fonda, od sredstava koji se planiraju usmjeriti privatnim vlasnicima stanova čime se nepovratno javna sredstva prenose bez stjecanja nekretnine u javno vlasništvo. Članak treba jasno navesti izvore financiranja za aktivaciju praznih nekretnina, bez miješanja sa ostalim programima i dvosmislenosti o izvorima.	Ne prihvaća se Odredba članka 19. dopunjena je na način kako ne bi bilo dvojbeno da se revolving model koristi za sve oblike priuštivog stanovanja. Revolving modelom se sredstva troše za priuštivo stanovanje ali svaki dio koji se upriliči služi ponovno za priuštivo stanovanje i nema razloga zbog kojega se prihodi iz aktivacije praznih nekretnina ne bi uključili u taj financijski ciklus. Aktivacija praznih stambenih nekretnina predstavlja najbrže rješenje za građane koji ne mogu na tržištu riješiti svoje stambeno pitanje i dok gradnja novih zgrada ne postigne značajnije rezultate, ovaj model je za građane izlaz iz teške situacije.
165	PRAVO NA GRAD AKTIVACIJA PRAZNIH STAMBENIH NEKRETNINA, Članak 58. Stavak 3., d) "ako se radi o stambenoj nekretnini koja je u posjedu Republike Hrvatske, a vlasnik je nepoznata prebivališta. " Nejasno o kakvom se slučaju radi te je potrebno pojasniti.	Prihvaća se
166	DINO DVORSKI AKTIVACIJA PRAZNIH STAMBENIH NEKRETNINA, Članak 58. Vezano za članak 58. stavak 3., slučaj c) "ako se radi o stambenoj nekretnini koju je vlasnik naslijedio u godini kada je objavljen javni poziv": Mislim da se nepravedno isključuje određeni broj nekretnina jer nekretnine koje su naslijeđene npr. u ljeto 2024 (bez	Prihvaća se

	obzira što nisu korištene) ne mogu sudjelovati u natječaju. Zbog navedenog predlažem da slučaj c) glasi: ako se radi o stambenoj nekretnini koju je vlasnik naslijedio u godini kada je objavljen javni poziv, ili ako je naslijeđena i nije korištena.	
167	PRAVO NA GRAD AKTIVACIJA PRAZNIH STAMBENIH NEKRETNINA, Članak 59. Predloženi model aktivacije praznih stanova kroz subvencioniranje privatnih vlasnika predstavlja ozbiljan zaokret prema institucionalizaciji rentijerskog modela stanovanja. Vlasnicima praznih nekretnina nudi se financijski povoljan i niskorizičan aranžman: višegodišnji ugovori s APN-om (3–10 godina), zajamčena isplata najamnine u visini tržišnog iznosa te potpuna amortizacija „troškova“ i rizika koji inače prate najam, uključujući odnos s najmoprimcima. Ne samo da se time gomilanje nekretnina ne destimulira, nego se pretvara u još sigurniji i isplativiji poslovni model nego do sada, sada uz aktivnu podršku države. Štoviše, pogoduje se upravo onim vlasnicima koji nekretnine namjerno drže praznima. Takav pristup prebacuje teret rješavanja stambene krize s javnog sektora i strukturnih intervencija na javne subvencije privatnom vlasništvu, bez ikakvog zadiranja u uzroke masovne neiskorištenosti stambenog fonda. Umjesto da se prazni stanovi mobiliziraju kroz obvezu, adekvatni porez na nekretnine i progresivno oporezivanje u javnom interesu, država vlasnicima nudi „nagradu“ za dugogodišnje pasivno držanje imovine van društvene funkcije stanovanja. Time se implicitno poručuje da je neiskorištavanje stambenog fonda legitimna strategija akumulacije, a da je javna uloga države osigurati stabilan prihod vlasnicima, umjesto prava na stanovanje onima koji su sa tržišta sustavno isključeni. Dodatno, ovaj model ne doprinosi izgradnji trajnog javnog ili neprofitnog stambenog fonda, već javna sredstva dugoročno veže uz privatne nekretnine nad kojima javni sektor nema vlasničku kontrolu. Time se propušta prilika da se javna ulaganja koriste za jačanje javnog stanovanja kao trajne infrastrukture socijalne sigurnosti. Ovakav mehanizam ne djeluje kao korektiv tržišnih neuspjeha, već kao njihova normalizacija i stabilizacija javnim novcem gdje se javna sredstva svih građana usmjeruju u prihode imućnijeg dijela stanovništva s vrlo ograničenim učinkom na priuštivost stanovanja.	Ne prihvaća se Paušalna kritika jednog od modela priuštivog stanovanja koji predstavlja najbrže rješenje za građane koji ne mogu na tržištu riješiti svoje stambeno pitanje i dok gradnja novih zgrada ne postigne značajnije rezultate, ovaj model je za građane izlaz iz teške situacije. U situaciji kada je potražnja za stanovima znatno veća od ponude, potrebno je poduzimati različite mjere za korekcije takvog stanja. Da bi se više i brže gradilo, potrebna su značajna sredstva, nova zemljišta i veća izgrađenost. U tom dijelu presudnu ulogu imaju JLS koje mogu napraviti značajan doprinos. Prvenstveno, predviđene gornje granice poreza na nekretnine trebale bi se iskoristiti od strane JLS..
168	GRAD ZAGREB AKTIVACIJA PRAZNIH STAMBENIH NEKRETNINA, Članak 59. U odnosu na st. 3. predlaže se razmotriti sljedeći komentar: Formulacija je nejasna. Ako je APN najmoprimac, korisnik je zapravo podnajmoprimac. U odredbi se korisnik naziva najmoprimcem, što stvara zbrku u vezi obveza i odgovornosti. Potrebno je jasno razlikovati uloge APN a kao najmoprimca i korisnika kao podnajmoprimca. Ne smatramo ispravnim da podstanari ulažu u tuđu imovinu. Zakon o vlasništvu: (1) Zajednička pričuva iz članka 85. stavka 2. ovoga Zakona je namjenski vezana zajednička imovina svih koji su suvlasnici nekretnine, namijenjena za pokriće troškova održavanja i	Djelomično se prihvaća Napravit će se korekcija nazivlja u člancima. Prema konceptu najma koji je postavljen ovim Zakonom pričuva uplaćuje najmoprimac odnosno podnajmoprimac. Valja istaknuti da nije točno da je cjelokupni iznos pričuve ulaganje u tuđu imovinu. Pričuva se koristi i za čišćenje zajedničkih dijelova zgrade i za sitne popravke (zastoj dizala, mijenjanje rasvjetnih tijela) od kojih koristi imaju prvenstveno stanari zgrade (pa i najmoprimci).

	poboljšavanja nekretnine te za otplaćivanje zajma za pokriće tih troškova.	
169	CENTAR ZA MIROVNE STUDIJE AKTIVACIJA PRAZNIH STAMBENIH NEKRETNINA, Članak 59. Opći komentar u odnosu na članak 59. Model aktiviranja praznih stanova putem subvencioniranja privatnih vlasnika predstavlja snažan pomak prema institucionalnom učvršćivanju rentijerskog obrasca stanovanja. Vlasnicima neiskorištenih nekretnina nudi se financijski atraktivan i minimalno rizičan aranžman: dugoročni ugovori s APN-om (u trajanju od 3 do 10 godina), zajamčena isplata najamnine po tržišnim uvjetima te preuzimanje troškova i rizika koji inače prate najam, uključujući odnos s najmoprimcima. Time ne samo da se ne destimulira akumulacija praznih nekretnina, već se ona dodatno učvršćuje kao sigurniji i profitabilniji model poslovanja, sada uz izravnu potporu države. Posebno se pogoduje vlasnicima koji su stanove svjesno držali izvan funkcije stanovanja. Takav pristup prebacuje odgovornost za rješavanje stambene krize s javnog sektora i strukturnih mjera na sustav javnih subvencija privatnom vlasništvu, bez ikakvog zahvata u uzroke široke neiskorištenosti stambenog fonda. Umjesto mobilizacije praznih stanova putem obvezujućih mjera, adekvatnog poreza na nekretnine i progresivnog oporezivanja, država vlasnicima nudi poticaj za dugogodišnje pasivno zadržavanje imovine izvan društvene funkcije stanovanja. Time se implicitno legitimira tretiranje stambenog fonda kao sredstva akumulacije, dok se uloga države svodi na jamčenje stabilnih prihoda vlasnicima. Nadalje, ovaj model ne doprinosi razvoju trajnog javnog ili neprofitnog stambenog fonda, već dugoročno veže javna sredstva uz privatne nekretnine nad kojima javni sektor nema vlasničku kontrolu. Umjesto korekcije tržišnih neuspjeha, ovaj mehanizam ih normalizira i stabilizira korištenjem javnog novca.	Ne prihvaća se Aktivacija praznih stambenih nekretnina je mjera koja proizlazi iz Nacionalnog plana stambene politike i koja za cilj ima aktivaciju praznih stambenih nekretnina kojih je u Republici Hrvatskoj iznimno velik broj, kao i pružiti pomoć građanima koji na tržištu ne mogu riješiti svoje stambeno pitanje. Aktiviranje praznih stambenih jedinica na način propisan ovim Zakonom nameće se kao najbrži i racionalni model za povećanje ponude stambenih nekretnina za priuštivi najam, a dok se ne poveća broj priuštivih stanova ovaj model je za građane izlaz iz teške situacije. Druge mjere iz ovoga Zakona doprinose trajnom povećanju priuštivih stanova
170	GRAD ZAGREB AKTIVACIJA PRAZNIH STAMBENIH NEKRETNINA, Članak 60. U odnosu na st. 4. razumije se namjera sprječavanje malverzacija, međutim nije jasno kako će to spriječiti korisnika da se prijavi u program i dobije drugi stan koji nije u vlasništvu njegovog srodnika?	Primljeno na znanje Radi se o sprječavanju izigravanja mjera iz ovoga Zakona i fiktivnom rodbinskom najmu. Prije potpisivanja ugovora o podnajmu provjeravat će se rodbinska povezanost.
171	PRAVO NA GRAD POTPORE ZA KUPOVINU STAMBENE NEKRETNINE, Članak 63. Državno javno sufinanciranje kupnje prve nekretnine povećava potražnju bez povećanja ponude, što se izravno očituje u rastu cijena stanova i koristi prodavateljima, investitorima i bankama, a ne kućanstvima. Takva mjera preusmjerava javna sredstva u privatno tržište, učvršćujući postojeću financijalizaciju stanovanja i privatno vlasništvo nad nekretninama. Umjesto trajnih i strukturnih rješenja, ovakve subvencije proizvode kratkoročne učinke uz dugoročno produbljivanje nejednakosti, dok se propušta ulaganje u javni i neprofitni stambeni fond, dugoročni priuštivi najam i dekomodifikaciju stanovanja.	Ne prihvaća se Ova mjera predstavlja najbrže rješenje za građane koji ne mogu na tržištu riješiti svoje stambeno pitanje i to u nižem cjenovnom razredu, a dok se ne poveća broj priuštivih stanova ovaj model je za građane izlaz iz teške situacije. Druge mjere iz ovoga Zakona doprinose trajnom povećanju priuštivih stanova.

172	GRAD ZAGREB POTPORE ZA KUPOVINU STAMBENE NEKRETNINE, Članak 63. U odnosu na st. 3. postavlja se pitanje: Ukoliko JLS osigurava sredstva, APN provodi?	Primljeno na znanje Izmjenom članka 63. financiranje potpora za stjecanje prve stambene nekretnine moguće je iz državnog proračuna Republike Hrvatske.
173	GRAD ZAGREB POTPORE ZA KUPOVINU STAMBENE NEKRETNINE, Članak 65. U odnosu na st. (b) predlaže se razmotriti sljedeći komentar: Ovakvo rješenje je problematično jer kupac ne može ishoditi kredit bez prethodno sklopljenog ugovora o kupoprodaji. Ako je cilj produljiti rok od 24 mjeseca, tada početak tijeka roka treba vezati uz izdavanje tabularne isprave, a ne intervenirati u sam ugovor o kupoprodaji ili smatrati da je sklopljen naknadno.	Prihvaća se.
174	HRVATSKA KOMORA ARHITEKATA POTPORE ZA KUPOVINU STAMBENE NEKRETNINE, Članak 66. Obzirom na specifičnost RH, kako se odredba odnosi na nekretnine koje se mogu koristiti za stanovanje, ali su "poslovni prostori" tj. apartmani? Pojasniti može li podnositelj zahtjeva ostvariti potporu ako ima (on ili članovi uže obitelji) u vlasništvu apartmane koji su "poslovni prostori" a koji se mogu smatrati odgovarajućom nekretninom za stanovanje sukladno čl. 67. st. 3. i 4.	Ne prihvaća se Budući da se Zakonom omogućava isplata potpore za stjecanje prve stambene nekretnine, dopunjen je članak tako da je izrijekom isključeno pravo na stjecanje potpore za apartmane - poslovne prostore odnosno poslovne jedinice. Apartmani – poslovni prostori odnosno poslovne jedinice grade se u mješovitim poslovno-stambenim zonama u kojima prema propisima kojima se uređuje prostorno uređenje dio posebnih jedinica mora biti stambene, a dio poslovne namjene. Takva nekretnina se može uvijek koristiti kao poslovna nekretnina, za koju ne bi bilo svrhovito isplatiti potporu.
175	ANTONIJA KNEŽEVIĆ POTPORE ZA KUPOVINU STAMBENE NEKRETNINE, Članak 66. S mjerama povrata PDV-a i poreza na kupnju stanova javna se sredstva preusmjeravaju u poticanje vlasništva, umjesto u stvaranje trajnog fonda priuštivog najma. No, ako se već ide s tom mjerom, potrebno je barem ograničiti opseg subvencija. Subvencije moraju biti dohodovno ciljane - a ne da se javnim novcem subvencionira kupnja nekretnina onima koji bez problema mogu kupiti stan na tržištu. Također, i ovdje treba staviti ograničenje od prodaje od barem 10 godina i proporcionalni povrat subvencije kako bi se zaštitila javna sredstva bez nepotrebnog ograničavanja mobilnosti stanovništva. S obzirom da povrat pdv-a pojeftinjuje stan za 10 posto, korisnici mjere povrata pdv-a trebali bi u slučaju prodaje stana u roku manjem od 10 godina trebali 10 posto prodajne cijene uplatiti APN-u.	Ne prihvaća se S ovom mjerom pomaže se mladima koji kupuju stan u nižem cjenovnom razredu i ova mjera je predviđena kao potpora dok se ne poveća broj priuštivih stanova. Zakon je dorađen na način da će korisnik potpore biti obavezan vratiti isplaćenu potporu ako u roku od pet godina od dana isplate potpore otuđi ili iznajmi stambenu nekretninu, ako u istom roku odjavi prebivalište ili ne stanuje u stambenoj nekretnini za koju je potpora ostvarena. Kada se uzme u obzir da se kroz mjere potpore kupcima vraća porez na promet nekretnina ili polovica plaćenog PDV-a na kupoprodaju nekretnine, koji iako značajni u trenutku kupnje u pravilu nisu toliko visoki da bi opravdali desetogodišnje ograničenje raspolaganja nekretninom.
176	ZAJEDNICA SAVEZA OSOBA S INVALIDITETOM HRVATSKE POTPORE ZA KUPOVINU STAMBENE NEKRETNINE, Članak 67. Predlažemo da se u članku 67. uvede uvećanje priznatih vrijednosnih površina stana odnosno obiteljske kuće za podnositelje zahtjeva koji su osobe s invaliditetom ili u čijem kućanstvu živi osoba s najvišim stupnjem invaliditeta ili obitelj s djetetom s teškoćama u razvoju s najvišim stupnjem invaliditeta. Naime, osobe s invaliditetom, osobito osobe s tjelesnim oštećenjima i smanjenom pokretljivošću, u pravilu imaju povećane prostorne potrebe (širi hodnici, veće kupaonice, prilagođene spavaće sobe, prostor za pomagala, manevriranje kolicima i sl.), što	Ne prihvaća se Odredbom članka 67. već su znatno povećane prihvatljive površine stanova prema standardu koji je uspostavljen ovim Zakonom, tako da za daljnje povećanje površina stanova nema potreba.

	čini standardne vrijednosne površine iz stavka 3. ovoga članka nedostatnima za osiguravanje funkcionalnog i dostojanstvenog stanovanja. Stoga predlažemo da se priznate vrijednosne površine iz stavka 3. (i uvećanja iz stavka 4.) dodatno uvećaju za određeni postotak sukladno odlukama jedinica lokalne samouprave. Ovakvo rješenje bilo bi u skladu s načelima jednakosti i nediskriminacije te Konvencijom UN-a o pravima osoba s invaliditetom, koja obvezuje Republiku Hrvatsku na osiguravanje adekvatnih životnih uvjeta i dostupnog stanovanja osobama s invaliditetom, uz uvažavanje njihovih specifičnih potreba.	
177	GRAD ZAGREB POTPORE ZA GRADNJU I REKONSTRUKCIJU JEDNOOBITELJSKE KUĆE , Članak 68. U odnosu na st.1. t.3. predlaže se razmotriti sljedeće: Odredba je nejasna. Iz formulacije nije razvidno znači li potpora da JLS daje popust na zemljište u svom vlasništvu u iznosu do 30 % tržišne cijene, odnosno sudjeluje li JLS u smanjenju naknade za kupnju zemljišta koje sama prodaje. Ako je intencija da korisnik plaća samo 70 % tržišne cijene zemljišta u vlasništvu JLS-a, to treba izričito i precizno propisati.	Prihvaća se. Odredba je dorađena na način da jedinica lokalne samouprave može dati potporu za izgradnju jednoobiteljske kuće na način da daruje zemljište potrebno za gradnju jednoobiteljske kuće ili utvrdi naknadu za kupnju zemljišta i osnivanje prava građenja na zemljištu u svom vlasništvu po cijenama nižim od tržišnih cijena.
178	MLADEN DŽOLAN POTPORE ZA GRADNJU I REKONSTRUKCIJU JEDNOOBITELJSKE KUĆE , Članak 68. Poštovani, vezano za "potpora u iznosu 50 % PDV-a za gradnju ili rekonstrukciju jednoobiteljske kuće" gdje je npr. propisana kvadratura od 75 m2 (50m2 + 50%) za jednog člana, bilo bi dobro naglasiti da se radi o NETO kvadraturi kuće te da se prostorije poput garaža/terasa računaju po KOEFICIJENTU kao kod stanova. Također, bilo bi dobro naglasiti ukoliko obiteljska kuća prelazi, u ovom slučaju 75 m2, graditelj ima pravo povrat poreza od 50% PDV-a na 75 m2, tj. da graditelj kuće ne gubi pravo potpore povrata PDV-a ako je kuća veća od 75 m2.	Ne prihvaća se U propisanim odredbama je jasno navedeno da se radi o stambenim vrijednosnim površinama koje su propisane. Cilj ovoga Zakona je omogućiti potpore onima kojima su one stvarno potrebne, znači za propisane veličine kuća.
179	MLADEN DŽOLAN POTPORE ZA GRADNJU I REKONSTRUKCIJU JEDNOOBITELJSKE KUĆE , Članak 68. Poštovani, u Gradu Zagrebu treća zona komunalnog doprinosa poskupila je za 60%. Danas za kuću od oko 100 neto kvadrata iznos komunalnog doprinosa za treću zonu iznosi oko 8.000 € (bez komunalnog priključka) što je enormno opterećenje za mlade. U članku 68. piše "mogu odobriti", što u prijevodu znači da lokalna jedinica (Grad Zagreb) neće osloboditi nikoga ili vrlo malo njih komunalnog doprinosa zato što ih zakon na to ne obavezuje. PRIJEDLOG Predlažem da se preformulira članak kojim bi, u ovom slučaju Grad Zagreb, bio OBAVEZAN osloboditi plaćanja komunalnog doprinosa "mladog graditelja" ili u blažem slučaju da ga oslobodi plaćanja komunalnog doprinosa u iznosu pripadajuće kvadrature (75 m2 za jednu osobu, itd.), dok bi se za ostatak kvadrature plaćalo po važećem cjeniku. Naravno, za takvo nešto je preduvjet da se prvo promjeni zakon na razini države o porezima i naknadama lokalnih samouprava, što nije izvjesno da će se napraviti pa je prijedlog da APN/DRŽAVA subvencionira taj dio oslobođenja od komunalne naknade ukoliko to ne naravi lokalna jedinica. KOMENTAR Ako dio mladih uspije dobiti	Ne prihvaća se U dijelu komunalnog doprinosa za privatne investitore JLS ima nadležnost i ovisno o razumijevanju potreba svojih građana svaki JLS je ovlašten donijeti odluku.

	oslobođenje plaćanja komunalnog doprinosa, a dio ne, naročito ako lokalne jedinice mogu same o tome odlučivati, sigurno će doći do stavljanja dijela mladih u nepovoljan položaj, s obzirom na to da će neki dobiti u svojoj lokalnoj jedinici oslobođenje od plaćanja, a u nekoj drugoj lokalnoj jedinici to neće biti slučaj, čime ZAKON O PRIUŠTIVOM STANJU neće biti jednak za sve. Također, u budućnosti bi trebalo razmotriti da se komunalna naknada zakonom ukine, s obzirom da graditelj za taj namet ne dobiva apsolutno nikakvu uslugu prilikom gradnje.	
180	UDRUŽENJE ARHITEKATA MEĐIMURJA POTPORE ZA GRADNJU I REKONSTRUKCIJU JEDNOOBITELJSKE KUĆE , Članak 71. Nije jasno zašto obiteljska kuća kao tipologija stambene gradnje ovdje nije tretirana na isti način kao i stambena zgrada za istu namjenu. Ovim člankom predviđa se planiranje gradnja i rekonstrukcije jednoobiteljskih kuća za priuštivo stanovanja samo na razini nacionalnog programa. S obzirom na to da su lokalne samouprave puno bolje upoznate sa situacijom na terenu isključivanje lokalne razine kod planiranja i provođenja ovakve politike nije jasno. Potrebno je omogućiti planiranje jednoobiteljskih kuća za priuštivo stanovanje Programima PSJS-a.	Ne prihvaća se U stavku 2. članka 71. predviđena je suradnja APN-a s JLP(R)S prilikom izrade Programa priuštivog stanovanja s kojim bi se pokrila gradnja i rekonstrukcija jednoobiteljskih kuća pretežito namijenjenih onim JLS koje nemaju administrativnog kapaciteta za izradu Programa priuštivog stanovanja.
181	UDRUŽENJE HRVATSKIH ARHITEKATA POTPORE ZA GRADNJU I REKONSTRUKCIJU JEDNOOBITELJSKE KUĆE , Članak 71. Nije jasno zašto obiteljska kuća kao tipologija stambene gradnje ovdje nije tretirana na isti način kao i stambena zgrada za istu namjenu. Ovim člankom predviđa se planiranje gradnja i rekonstrukcije jednoobiteljskih kuća za priuštivo stanovanja samo na razini nacionalnog programa. S obzirom na to da su lokalne samouprave puno bolje upoznate sa situacijom na terenu isključivanje lokalne razine kod planiranja i provođenja ovakve politike nije jasno. Potrebno je omogućiti planiranje jednoobiteljskih kuća za priuštivo stanovanje Programima PSJS-a.	Ne prihvaća se U stavku 2. članka 71. predviđena je suradnja APN-a s JLP(R)S prilikom izrade Programa priuštivog stanovanja s kojim bi se pokrila gradnja i rekonstrukcija jednoobiteljskih kuća pretežito namijenjenih onim JLS koje nemaju administrativnog kapaciteta za izradu Programa priuštivog stanovanja.
182	ANTONIJA KNEŽEVIĆ POTPORE ZA GRADNJU I REKONSTRUKCIJU JEDNOOBITELJSKE KUĆE , Članak 72. S obzirom na to da povrat PDV-a efektivno smanjuje cijenu stana za 10 %, korisnik koji stan proda u roku kraćem od deset godina trebao bi APN-u vratiti upravo taj iznos – 10 % postignute prodajne cijene, neovisno o razlozima prodaje. Time se sprječavaju fiktivni razvodi ali i špekulativna kupnja nekretnina, a istodobno se omogućuje da kupac, u slučaju stvarne životne potrebe (razvod, smrt, preseljenje), proda nekretninu bez gubitka vlastitog ulaganja. Kupac neće biti financijski kažnjen, ali neće moći ostvariti profit temeljen na javnoj subvenciji. Primjer: ako je stan u trenutku kupnje vrijedio 4.000 €/m², a kupac ga je zbog povrata PDV-a platio 3.600 €/m², te ga nakon nekoliko godina prodaje za 4.500 €/m², tada bi trebao APN-u uplatiti 450 €/m² (10 % prodajne cijene). Stan može prodati po 4.050 €/m², čime vraća subvenciju, a zadržava svoj realni udio.	Ne prihvaća se Ovaj članak se odnosi na vlastitu gradnju i rekonstrukciju kuća, a ne na stanove, a gradnja i rekonstrukcija kuća mogu imati veće potpore od povrata dijela PDV-a, te bi takva odredba u potpunosti onemogućila vlasnika da raspolaže sa svojom nekretninom nakon isteka perioda od 10 godina.
183	GRAD ZAGREB POTPORE ZA REKONSTRUKCIJU ZGRADE, Članak 74.	Primljeno na znanje Otvorena je mogućnost suradnje APN-a i JLP(R)S.

	U odnosu na st. 3. ponovno se postavlja pitanje: Ako JLS osigurava sredstva, APN provodi?	
184	PRAVOBRANITELJ ZA OSOBE S INVALIDITETOM POTPORE ZA REKONSTRUKCIJU ZGRADE, Članak 74. Predlažemo da se jasno odredi da su prilagodbe pristupačnosti sastavni dio osuvremenjavanja i povećanja kvalitete stanovanja.	Ne prihvaća se Ovim Zakonom se podupire provedba strateškog dokumenta za obnovu stambenog fonda zgrada i ono što je u njemu planirano.
185	ZADRUGA ZA ETIČNO FINANCIRANJE ORGANIZACIJA I POSLOVANJE NEPROFITNIH STAMBENIH ZADRUGA, Članak 78. Stavak 1. U definiciji neprofitnih stambenih zadruga izostavljen je ključni element zadružnog i neprofitnog stambenog modela, a to je kolektivno, odnosno zajedničko vlasništvo nad zgradom. Iako važeći Zakon o zadrugama (članak 64.) predviđa obvezu omogućavanja upisa individualnog vlasništva u stambenim zadrugama, upravo model kolektivnog vlasništva predstavlja temeljni mehanizam osiguravanja trajne priuštivosti stanovanja i učinkovite zaštite od špekulativnog raspolaganja stambenim jedinicama. Predlažemo u definiciju neprofitne stambene zadruge izričito uvrstiti da se radi o modelu stanovanja koji se, radi osiguravanja trajne priuštivosti, temelji na kolektivnom vlasništvu nad zgradom, te da se javni poticaji i subvencije usmjeravaju isključivo u takav oblik zadružnog stanovanja. ----- Stavak 3. Ograničavanje djelovanja neprofitnih stambenih zadruga prvenstveno na hrvatske državljane dovodi do isključenja osoba sa stalnim boravkom u Republici Hrvatskoj, uključujući velik broj radnika i obitelji koji u Hrvatskoj dugoročno žive i rade, kao i državljane drugih država članica Europske unije koji su, u skladu s pravom Unije, u pravima izjednačeni s hrvatskim državljanima. Dodatno, odredba ne razjašnjava primjenjuje li se na određivanje visine najamnine isti mehanizam koji je propisan za priuštivi najam prema ovom Zakonu, što stvara pravnu neizvjesnost u provedbi. Predlažemo jasno propisivanje da članstvo u neprofitnim stambenim zadrugama, kao i korištenje stanova u njihovom vlasništvu, može biti omogućeno i osobama sa stalnim boravkom u Republici Hrvatskoj, uz zadržavanje kriterija neposjedovanja odgovarajuće stambene nekretnine. Svrha ovoga modela je osiguravanje prava na stanovanje, a ne stjecanje individualnog vlasništva. Istodobno je nužno precizno urediti metodologiju određivanja „najamnine niže od tržišne“, radi osiguravanja usporedivosti, transparentnosti i pravne sigurnosti.	Djelomično se prihvaća U stavku 5. članka 78. dodano je ograničenje pojedinačnog vlasništva zadrugara u obliku koji je prihvatljiv i za slučaj prava građenja. S obzirom na proračunske potpore koje su na raspolaganju za NSZ, te na pritisak zbrinjavanja brojnih stranih radnika, uzevši u obzir mali broj NZS, te zadruge trebaju imati prvenstvenu svrhu povoljnijeg stanovanja za hrvatske državljane.
186	JELENA GROBENSKI ORGANIZACIJA I POSLOVANJE NEPROFITNIH STAMBENIH ZADRUGA, Članak 78. U savjetovanju sudjelujem kao upraviteljica Stambene zadruge Prva za druge koja je formalno osnovana i u procesu registracije. Stavak 1. - U definiciji neprofitnih stambenih zadruga nedostaje kolektivno ili zajedničko vlasništvo nad zgradom, mehanizam koji osigurava trajnu priuštivost i štiti od spekulacije, odnosno osigurava da NSZ stvaraju trajno priuštivi stambeni fond. Stavak 3. - Fokus na hrvatske državljane zanemaruje problem smještaja migrantskih radnika i radnica i osoba i obitelji sa	Djelomično se prihvaća U stavku 5. članka 78. dodano je ograničenje pojedinačnog vlasništva zadrugara u obliku koji je prihvatljiv i za slučaj prava građenja. S obzirom na proračunske potpore koje su na raspolaganju za NSZ, te na pritisak zbrinjavanja brojnih stranih radnika, uzevši u obzir mali broj NZS, te zadruge trebaju imati prvenstvenu svrhu povoljnijeg stanovanja za hrvatske državljane.

	stalnim boravkom u Hrvatskoj koje često ne mogu pristupiti adekvatnom stanovanju, dok im upravo NSZ imaju potencijal to omogućiti i pritom kroz zajedničko upravljanje i život u zajednici povećati socijalnu koheziju.	
187	PRAVO NA GRAD ORGANIZACIJA I POSLOVANJE NEPROFITNIH STAMBENIH ZADRUGA, Članak 78. Stavak 3 - Nejasno je napisano određuje li se iznos najamnine po istom mehanizmu kao za priuštivi najam te je potrebno jasno definirati način određivanja najamnine koja je manje od tržišne.	Ne prihvaća se Povoljna najamnina, tj. ona koja je manja od tržišne ovisi o projektu NSZ, uspješnosti upravljanja s NSZ i potporama koje su raspoložive, tako da je u članku 88. razrađeno na koji način se dolazi do povoljne najamnine, a NSZ treba napraviti studiju opravdanosti svojeg projekta kroz ključni parametar visine najamnina koje su niže od tržišnih.
188	PRAVO NA GRAD ORGANIZACIJA I POSLOVANJE NEPROFITNIH STAMBENIH ZADRUGA, Članak 78. Stavak 3. - Kao i u članku 3. Zakona, ograničavanje djelovanja NSZ-a na državljane RH isključuje osobe sa stalnim boravkom, što podrazumijeva značajan broj radnika i obitelji koje dugoročno žive i rade u RH, a također i ostale državljane EU koji su u pravima izjednačeni hrvatskim državljanima. Potrebno je omogućiti da članstvo i korištenje stanova NSZ-a može biti omogućeno i osobama sa stalnim boravkom, uz zadržavanje kriterija neposjedovanja odgovarajuće nekretnine, budući da je cilj osiguranje stanovanja, a ne stjecanje vlasništva.	Ne prihvaća se S obzirom na proračunske potpore koje su na raspolaganju za NSZ, te na pritisak zbrinjavanja brojnih stranih radnika, uzevši u obzir mali broj NZS, te zadruge trebaju imati prvenstvenu svrhu povoljnijeg stanovanja za hrvatske državljane.
189	EUROPSKA ZADRUGA MOBA HOUSING SCE ZA ZADRUŽNO STANOVANJE S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ORGANIZACIJA I POSLOVANJE NEPROFITNIH STAMBENIH ZADRUGA, Članak 78. Članak 78. Stavak 1. U definiciji neprofitnih stambenih zadruga izostaje ključni element zadružnog i neprofitnog najamnog modela – kolektivno ili zajedničko vlasništvo nad zgradom. Sukladno važećem Zakonu o zadrugama (čl. 64.), stambene zadruge imaju obvezu omogućiti upis individualnog vlasništva, no upravo kolektivno vlasništvo predstavlja mehanizam trajne priuštivosti i zaštite od spekulacije. Prijedlog: U definiciju NSZ uvrstiti da se radi o modelu koji se, u svrhu trajne priuštivosti, temelji na kolektivnom vlasništvu nad zgradom te se poticaji i subvencije usmjeravaju u takav model zadružnog stanovanja. Stavak 3. Ograničavanje djelovanja NSZ-a prvenstveno na hrvatske državljane isključuje osobe sa stalnim boravkom, uključujući velik broj radnika i obitelji koje dugoročno žive i rade u Republici Hrvatskoj pa i državljane EU koji su u pravima izjednačeni hrvatskim državljanima. Dodatno nejasno određuje li se iznos najamnine po istom mehanizmu kao za priuštivi najam. Prijedlog: Jasno propisati da članstvo i korištenje stanova NSZ-a može biti omogućeno i osobama sa stalnim boravkom, uz zadržavanje kriterija neposjedovanja odgovarajuće nekretnine. Cilj je osiguranje stanovanja, a ne stjecanje vlasništva. Dodatno, potrebno je precizirati metodologiju određivanja „najamnine manje od tržišne“.	Djelomično se prihvaća U stavku 5. članka 78. dodano je ograničenje pojedinačnog vlasništva zadrugara u obliku koji je prihvatljiv i za slučaj prava građenja. S obzirom na proračunske potpore koje su na raspolaganju za NSZ, te na pritisak zbrinjavanja brojnih stranih radnika, uzevši u obzir mali broj NZS, te zadruge trebaju imati prvenstvenu svrhu povoljnijeg stanovanja za hrvatske državljane. Povoljna najamnina, tj. ona koja je manja od tržišne ovisi o projektu NSZ, uspješnosti upravljanja s NSZ i potporama koje su raspoložive, tako da je u članku 88. razrađeno na koji način se dolazi do povoljne najamnine, a NSZ treba napraviti studiju opravdanosti svojeg projekta kroz ključni parametar visine najamnina koje su niže od tržišnih.
190	ZADRUGA ZA ETIČNO FINANCIRANJE ORGANIZACIJA I POSLOVANJE NEPROFITNIH STAMBENIH ZADRUGA, Članak 79.	Ne prihvaća se Ovim Zakonom stvorena je po prvi puta pravna pretpostavka za osnivanje neprofitnih stambenih

	Primjena Zakona o zadrugama na neprofitne stambene zadruge u praksi je znatno ograničena zbog nepostojanja prilagođenog poreznog i računovodstvenog okvira za neprofitne zadruge. Neprofitne zadruge u Republici Hrvatskoj trenutačno su nedosljedno i neujednačeno tretirane u poreznom sustavu, što predstavlja jednu od ključnih prepreka razvoju neprofitnog zadružnog stanovanja. Navedeni problem izravno se odnosi i na tumačenje članka 78. stavka 1. ovoga Zakona. Predlažemo da se u Zakonu jasno uputi na potrebu donošenja novog Zakona o zadrugama, Zakona o računovodstvu neprofitnih organizacija te pripadajućih podzakonskih akata, u roku od šest mjeseci od stupanja na snagu Zakona o priuštivom stanovanju, kako bi se osigurali institucionalni i fiskalni preduvjeti za stvarnu i učinkovitu provedbu neprofitnog zadružnog modela u praksi.	zadruga, što je osnovni preduvjet da se u nastavku reguliraju do sada otvorena pitanja i iz djelokruga drugih državnih tijela koja imaju mehanizme praćenja rada neprofitnih organizacija.
191	EUROPSKA ZADRUGA MOBA HOUSING SCE ZA ZADRUŽNO STANOVANJE S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ORGANIZACIJA I POSLOVANJE NEPROFITNIH STAMBENIH ZADRUGA, Članak 79. Članak 79. Primjena Zakona o zadrugama na NSZ u praksi je ograničena nedostatkom prilagođenog poreznog i računovodstvenog okvira za neprofitne zadruge. Neprofitne zadruge u Hrvatskoj se trenutno nedosljedno tretiraju u poreznom sustavu, što predstavlja značajnu prepreku razvoju zadružnog stanovanja. (Ovo se također odnosi na Članak 78. Stavak 1) Prijedlog: Uputiti na potrebu donošenja novog Zakona o zadrugama, Zakona o računovodstvu neprofitnih organizacija i povezanih podzakonskih akata u roku od šest mjeseci od donošenja Zakona o priuštivom stanovanju kako bi se omogućila provedba neprofitnog zadružnog modela u praksi.	Ne prihvaća se Ovim Zakonom stvorena je po prvi puta pravna pretpostavka za osnivanje neprofitnih stambenih zadruga, što je osnovni preduvjet da se u nastavku reguliraju do sada otvorena pitanja i iz djelokruga drugih državnih tijela koja imaju mehanizme praćenja rada neprofitnih organizacija.
192	ZADRUGA ZA ETIČNO FINANCIRANJE ORGANIZACIJA I POSLOVANJE NEPROFITNIH STAMBENIH ZADRUGA, Članak 80. Stavak 1. Ograničavanje članstva u neprofitnim stambenim zadrugama isključivo na fizičke osobe onemogućuje institucionalnu suradnju s jedinicama lokalne samouprave, udrugama i drugim neprofitnim pravnim osobama u svrhu osiguravanja stanovanja za socijalno ugrožene skupine. Time se propušta prilika za razvoj inkluzivnih i mješovitih modela stanovanja koji doprinose društvenoj koheziji, desegregaciji i učinkovitijem ostvarivanju javnog interesa u području stanovanja. Predlažemo omogućiti članstvo javnopravnih i neprofitnih pravnih osoba u neprofitnim stambenim zadrugama, uz jasno propisana prava, obveze i ograničenja takvih članova, kako bi se potaknula socijalna uključenost i razvoj mješovitih modela stanovanja, uz očuvanje neprofitnog i zadružnog karaktera NSZ-a. — Stavak 2. Odredba prema kojoj član neprofitne stambene zadruge ne može prenijeti svoje članstvo na drugu osobu u skladu je s općim načelima Zakona o zadrugama. Međutim, u sadašnjem obliku ona je u normativnoj koliziji s člankom 87. stavkom 2. ovoga Zakona, što stvara unutarnju nedosljednost i pravnu nejasnoću u pogledu prijenosa prava i obveza povezanih s korištenjem stanova unutar zadružnog modela.	Djelomično se prihvaća Suradnja s drugim udrugama, javnim ustanovama JLS i dr. omogućena je u obliku koji propisuje članak 84. pri čemu NSZ predstavljaju treći model organizacije stanovanja i nikome ne konkuriraju. Ulaskom drugih organizacija kao članova NSZ dolazi do miješanja djelovanja i teško održive linije razgraničenja poslovanja. Odredba o prijenosu članstva mijenja se tako da se prijenos članstva omogućuje, uz uvjet suglasnosti ostalih članova zadruge. Propisuje se i iznimka ako se članstvo prenosi nasljeđivanjem na osobu koja već stanuje u nekretnini u vlasništvu zadruge te u tom slučaju nije potrebna suglasnost ostalih članova. Ne postoji kolizija između navedenih članaka, jer svaki članak propisuje primjenu za točno određenu situaciju.

193	JELENA GROBENSKI ORGANIZACIJA I POSLOVANJE NEPROFITNIH STAMBENIH ZADRUGA, Članak 80. U savjetovanju sudjelujem kao upraviteljica Stambene zadruge Prva za druge koja je formalno osnovana i u procesu registracije. Stavak 1. - Mogućnost članstva u NSZ jedinicama lokalne samouprave, udrugama i drugim neprofitnim subjektima (npr. socijalnim zadrugama) može doprinijeti osiguravanju stanovanja za društvene skupine koje inače ne mogu pristupiti adekvatnom stanovanju ili za osiguravanje kapaciteta za krizni smještaj i druge društvene potrebe. Stavak 2. - odredba je u sukobu s člankom 87. stavkom 2 jer se pravo najma veže za članstvo; nasljeđivanje je moguće urediti aktima zadruge.	Djelomično se prihvaća Suradnja s drugim udrugama, javnim ustanovama JLS i dr. omogućena je u obliku koji propisuje članak 84. pri čemu NSZ predstavljaju treći model organizacije stanovanja i nikome ne konkuriraju. Ulaskom drugih organizacija kao članova NSZ dolazi do miješanja djelovanja i teško održive linije razgraničenja poslovanja. Odredba o prijenosu članstva mijenja se tako da se prijenos članstva omogućuje, uz uvjet suglasnosti ostalih članova zadruge. Propisuje se i iznimka ako se članstvo prenosi nasljeđivanjem na osobu koja već stanuje u nekretnini u vlasništvu zadruge te u tom slučaju nije potrebna suglasnost ostalih članova. Ne postoji kolizija između navedenih članaka, jer svaki članak propisuje primjenu za točno određenu situaciju.
194	PRAVO NA GRAD ORGANIZACIJA I POSLOVANJE NEPROFITNIH STAMBENIH ZADRUGA, Članak 80. Uvođenjem ograničenja članstva NSZ-a u stavku 1. isključivo na fizičke osobe onemogućuje se institucionalna suradnja s drugim tijelima i organizacijama poput JLSa, udruga i drugih neprofitnih aktera koji mogu osigurati stanovanje za socijalno ugrožene skupine. Potrebno je omogućiti članstvo javnih i neprofitnih pravnih osoba, uz jasno definirana prava i ograničenja, kako bi se potaknula socijalna uključenost i mješoviti modeli stanovanja.	Ne prihvaća se Suradnja s drugim udrugama, javnim ustanovama JLS i dr. omogućena je u obliku koji propisuje članak 84. pri čemu NSZ predstavljaju treći model organizacije stanovanja i nikome ne konkuriraju. Ulaskom drugih organizacija kao članova NSZ dolazi do miješanja djelovanja i teško održive linije razgraničenja poslovanja. Socijalni programi imaju svoja zakonska rješenja i strateške dokumente koji se dopunjuju s priuštivim stanovanjem primarno kroz djelovanje javnih ustanova.
195	EUROPSKA ZADRUGA MOBA HOUSING SCE ZA ZADRUŽNO STANOVANJE S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ORGANIZACIJA I POSLOVANJE NEPROFITNIH STAMBENIH ZADRUGA, Članak 80. Stavak 1. Ograničavanje članstva NSZ-a isključivo na fizičke osobe onemogućuje institucionalnu suradnju s jedinicama lokalne samouprave, udrugama i drugim neprofitnim akterima u svrhu osiguravanja stanovanja za socijalno ugrožene skupine, što bi doprinijelo inkluziji, društvenoj koheziji i desegregaciji. Prijedlog: Omogućiti članstvo javnopравnih i neprofitnih pravnih osoba, uz jasno definirana prava i ograničenja, kako bi se potaknula socijalna uključenost i mješoviti modeli stanovanja. Stavak 2. Odredba da član NSZ ne može prenijeti svoje članstvo na drugu osobu u skladu je sa Zakonom o zadrugama, ali kontradiktorno Članku 87. stavku 2.	Djelomično se prihvaća Suradnja s drugim udrugama, javnim ustanovama JLS i dr. omogućena je u obliku koji propisuje članak 84. pri čemu NSZ predstavljaju treći model organizacije stanovanja koji nikome ne konkurira. Ulaskom drugih organizacija kao članova NSZ dolazi do miješanja djelovanja i teško održive linije razgraničenja poslovanja. Socijalni programi imaju svoja zakonska rješenja i strateške dokumente koji se dopunjuju s priuštivim stanovanjem primarno kroz djelovanje javnih ustanova. Odredba o prijenosu članstva mijenja se tako da se prijenos članstva omogućuje, uz uvjet suglasnosti ostalih članova zadruge. Propisuje se i iznimka ako se članstvo prenosi nasljeđivanjem na osobu koja već stanuje u nekretnini u vlasništvu zadruge te u tom slučaju nije potrebna suglasnost ostalih članova. Ne postoji kolizija između navedenih članaka, jer svaki članak propisuje primjenu za točno određenu situaciju.
196	ZADRUGA ZA ETIČNO FINANCIRANJE ORGANIZACIJA I POSLOVANJE NEPROFITNIH STAMBENIH ZADRUGA, Članak 82. Propisano ograničenje visine plaća i naknada zaposlenika neprofitnih stambenih zadruga nije utemeljeno na njihovom pravnom statusu. Neprofitne stambene zadruge nisu javne ustanove, niti njihovi zaposlenici imaju status javnih službenika, zbog čega vezivanje njihovih plaća uz sustav plaća u javnim službama nema jasno pravno uporište. Takvo	Ne prihvaća se S obzirom na obvezu neprofitnog djelovanja stambenih zadruga, a na temelju više desetljeća iskustava u radu takvih zadruga u starijim članicama EU, odredba o jasnom ograničavanju plaća zaposlenika u NSZ na predloženi način ima puno opravdanje. Osim navedenoga, nakon negativnih iskustava domaće javnosti sa stambenim zadrugama, potrebno je zakonskim odredbama osigurati povjerenje novih

	rješenje može u praksi ozbiljno otežati zapošljavanje i zadržavanje potrebnih stručnih kadrova, osobito u područjima financija, upravljanja nekretninama i razvoja projekata. Predlažemo ukloniti izravno normativno povezivanje plaća zaposlenika neprofitnih stambenih zadruga sa sustavom plaća u javnim službama te umjesto toga propisati opće načelo razmjernosti i primjerenosti plaća u odnosu na neprofitni karakter, opseg djelatnosti i financijske mogućnosti zadruga. Dodatno, moguće je propisati ograničenje omjera između najviše i najniže plaće unutar neprofitne stambene zadruga kao mehanizam osiguravanja unutarnje pravednosti i neprofitnog djelovanja.	zadrugara i djelovati odvrćajuće.
197	EUROPSKA ZADRUGA MOBA HOUSING SCE ZA ZADRUŽNO STANOVANJE S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ORGANIZACIJA I POSLOVANJE NEPROFITNIH STAMBENIH ZADRUGA, Članak 82. Članak 82. Takvo ograničenje nije utemeljeno na pravnom statusu NSZ-a. Neprofitne stambene zadruga nisu javne ustanove niti njihovi zaposlenici imaju status javnih službenika. Uvođenje ograničenja koja su vezana za sustav plaća u javnim službama nema jasno pravno uporište i može značajno otežati zapošljavanje stručnih kadrova. Prijedlog: Ukloniti izravno vezivanje plaća zaposlenika NSZ-a za sustav plaća u javnim službama te umjesto toga propisati opće načelo razmjernosti i primjerenosti plaća u odnosu na neprofitni karakter i financijske mogućnosti zadruga. Može se i ograničiti omjer najviše i najniže plaće unutar NSZ.	Ne prihvaća se S obzirom na obvezu neprofitnog djelovanja stambenih zadruga, a na temelju više desetljeća iskustava u radu takvih zadruga u starijim članicama EU, odredba o jasnom ograničavanju plaća zaposlenika u NSZ na predloženi način ima puno opravdanje. Osim navedenoga, nakon negativnih iskustava domaće javnosti sa stambenim zadrugama, potrebno je zakonskim odredbama osigurati povjerenje novih zadrugara i djelovati odvrćajuće.
198	ZADRUGA ZA ETIČNO FINANCIRANJE ORGANIZACIJA I POSLOVANJE NEPROFITNIH STAMBENIH ZADRUGA, Članak 84. Članak 84. omogućuje sudjelovanje različitih pravnih osoba u projektima neprofitnih stambenih zadruga, ali isključivo u svrhu gradnje stanova za njihove zaposlenike. U kombinaciji s odredbama članka 80., ovakvo rješenje omogućuje oblike suradnje koji nisu utemeljeni na članstvu u zdruzi i koji prvenstveno služe interesima poslodavaca, dok se istodobno ne omogućuje institucionalna suradnja radi osiguravanja stanovanja za socijalno ugrožene skupine, krizni smještaj ili socijalni najam, kako je već istaknuto u komentaru na članak 80. stavak 1. Dodatno, pravne osobe iz članka 84. stavka 1. izuzete su od niza ključnih odredbi koje vrijede za neprofitne stambene zadruga, uključujući kriterije neposjedovanja odgovarajuće nekretnine, nasljednost prava najma te ograničenja u pogledu visine plaća zaposlenika. Time se uspostavlja paralelni model koji se samo formalno veže uz neprofitne stambene zadruga, ali u stvarnosti odstupa od temeljnih načela neprofitnog i priuštivog stanovanja. Dodatno ostaje nejasno primjenjuje li se na pravne osobe iz stavka 1. izuzeće iz članka 3. stavka 3. ovoga Zakona, prema kojem gradnja stanova za zaposlenike ne podliježe programima priuštivog stanovanja jedinica lokalne samouprave. Predlažemo brisanje ili bitno preoblikovanje odredbi koje neprofitne stambene zadruga svode na instrument gradnje stanova za zaposlenike. Ako se takvi modeli zadrže, potrebno ih je jasno i normativno razdvojiti od sustava neprofitnih stambenih zadruga i priuštivog stanovanja te ih	Ne prihvaća se Primarni interesi za pravno reguliranje i omogućavanje djelovanja NSZ u Republici Hrvatskoj jest povoljan najam stanova za građane koji nemaju riješeno stambeno pitanje i otvaranje trećeg modela stanovanja koji nikome ne konkurira. Socijalni programi imaju svoja zakonska rješenja i strateške dokumente koji se dopunjuju s priuštivim stanovanjem primarno kroz djelovanje javnih ustanova. Problematika priuštivog stanovanja i veličina stambenog jaza u Republici Hrvatskoj traži različite modele rješavanja stambenog pitanja za sve građane. Otvorena mogućnost partnerstva za NSZ u rješavanju stambenog pitanja pod jasnim uvjetima ne predstavlja nikome konkurenciju, nego upravo suprotno, priliku za veću efikasnost u temeljnom zadatku omogućavanja povoljnog stanovanja onima koji nemaju riješeno stambeno pitanje. Zakonske odredbe su nedvojbene i nigdje nije propisano izuzeće za NSZ od obveze odobravanja projekata kroz instrument Programa priuštivog stanovanja.

	izuzeti iz sustava potpora, budući da ne podliježu propisanim kriterijima. Istodobno predlažemo omogućiti partnerstva neprofitnih stambenih zadruga s jedinicama lokalne samouprave i udrugama kroz omogućavanje njihova članstva u zadruzi, u svrhu osiguravanja dijela stambenih jedinica za socijalni najam, krizni smještaj i druge javne potrebe, uz jasno propisana pravila i kvote.	
199	JELENA GROBENSKI ORGANIZACIJA I POSLOVANJE NEPROFITNIH STAMBENIH ZADRUGA, Članak 84. U savjetovanju sudjelujem kao upraviteljica Stambene zadruge Prva za druge koja je formalno osnovana i u procesu registracije. Trenutna odredba dopušta sudjelovanje pravnih osoba u projektima NSZ-a isključivo radi gradnje stanova za njihove zaposlenike, čime se stvara paralelni model na koji se ne odnosi cijeli niz ograničavajućih odredbi. U okviru programa priuštivog stanovanja i dodjele javnih potpora potrebno je NSZ-ama omogućiti suradnje u svrhu ispunjavanja javnih potreba te u skladu sa zadružnim modelom (kroz članstvo), ne interesa i potreba poslodavaca.	Ne prihvaća se Primarni interesi za pravno reguliranje i omogućavanje djelovanja NSZ u Republici Hrvatskoj jest povoljan najam stanova za građane koji nemaju riješeno stambeno pitanje i otvaranje trećeg modela stanovanja koji nikome ne konkurira. Problematika priuštivog stanovanja i veličina stambenog jaza u Republici Hrvatskoj traži različite modele rješavanja stambenog pitanja za sve građane. Otvorena mogućnost partnerstva za NSZ u rješavanju stambenog pitanja pod jasnim uvjetima ne predstavlja nikome konkurenciju, nego upravo suprotno, priliku za veću efikasnost u temeljnom zadatku omogućavanja povoljnog stanovanja onima koji nemaju riješeno stambeno pitanje.
200	PRAVO NA GRAD ORGANIZACIJA I POSLOVANJE NEPROFITNIH STAMBENIH ZADRUGA, Članak 84. U stavku 1. pravne osobe su izuzete od niza ključnih odredbi koje vrijede za NSZ (nasljednost prava najma, visina plaća zaposlenika, neposjedovanje nekretnine) što ima za učinak stvaranje paralelnog modela. Ostaje nejasno odnosi li se na pravne osobe iz stavka 1. izuzeće iz članka 3. stavka 3., prema kojem gradnja stanova za zaposlenike ne podliježe programima PSJS.	Ne prihvaća se Zakonske odredbe su nedvojbene i nigdje nije naveden izuzetak od pravila ne posjedovanja odgovarajuće stambene nekretnine, potrebe za jasnim kriterijima odobravanja prava na povoljni najam, isto kao što nije propisano izuzeće za NSZ od obveze odobravanja projekata kroz instrument Programa priuštivog stanovanja. A nasljedna prava nisu poveziva s ovim oblikom stambenog rješavanja.
201	PRAVO NA GRAD ORGANIZACIJA I POSLOVANJE NEPROFITNIH STAMBENIH ZADRUGA, Članak 84. Kako bi se omogućio puni potencijal zadružnog modela stanovanja za rješavanje stambenog pitanja niza socijalno ugroženih skupina potrebno je izmijeniti stavke koje NSZ sagledavaju isključivo kao model za gradnju stanova za zaposlenike. Ukoliko se takvi modeli i zadrže, potrebno ih je odvojiti od sustava neprofitnih stambenih zadruga i priuštivog stanovanja te ih izuzeti od potpora jer ne podliježu propisanim kriterijima. Potrebno je omogućiti partnerstva NSZ-a s javnim tijelima - JLS-ovima i udrugama kroz omogućavanje članstva u NSZ, a u svrhu osiguravanja dijela stambenih jedinica za socijalni najam, krizni smještaj i druge javne potrebe, definirajući konkretna pravila.	Ne prihvaća se Primarni interesi za pravno reguliranje i omogućavanje djelovanja NSZ u Republici Hrvatskoj jest povoljan najam stanova za građane koji nemaju riješeno stambeno pitanje i otvaranje trećeg modela stanovanja koji nikome ne konkurira. Socijalni programi imaju svoja zakonska rješenja i strateške dokumente koji se dopunjuju s priuštivim stanovanjem primarno kroz djelovanje javnih ustanova. Problematika priuštivog stanovanja i veličina stambenog jaza u Republici Hrvatskoj traži različite modele rješavanja stambenog pitanja za sve građane. Otvorena mogućnost partnerstva za NSZ u rješavanju stambenog pitanja pod jasnim uvjetima ne predstavlja nikome konkurenciju, nego upravo suprotno, priliku za veću efikasnost u temeljnom zadatku omogućavanja povoljnog stanovanja onima koji nemaju riješeno stambeno pitanje.
202	EUROPSKA ZADRUGA MOBA HOUSING SCE ZA ZADRUŽNO STANOVANJE S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ORGANIZACIJA I POSLOVANJE NEPROFITNIH STAMBENIH ZADRUGA, Članak 84. Članak 84. Članak omogućuje sudjelovanje različitih pravnih osoba u projektima NSZ-a, ali isključivo u svrhu gradnje stanova za njihove zaposlenike. U	Ne prihvaća se Primarni interesi za pravno reguliranje i omogućavanje djelovanja NSZ u Republici Hrvatskoj jest povoljan najam stanova za građane koji nemaju riješeno stambeno pitanje i otvaranje trećeg modela stanovanja koji nikome ne konkurira. Socijalni programi imaju svoja zakonska rješenja i

	kombinaciji s člankom 80., ovakvo rješenje omogućuje partnerstva koja nisu regulirana kroz članstvo u zadruzi i koja primarno služe potrebama poslodavaca, dok istodobno ne omogućuje institucionalnu suradnju radi osiguravanja stanovanja za socijalno ugrožene skupine, krizni smještaj ili socijalni najam (vezano za komentar na članak 80. stavak 1). Dodatno, pravne osobe iz članka 84. stavka 1. izuzete su od niza ključnih odredbi koje vrijede za NSZ (neposjedovanje nekretnine, nasljednost prava najma, visina plaća zaposlenika), čime se stvara paralelni model. Dodatno je nejasno odnosi li se na pravne osobe iz stavka 1. izuzeće iz članka 3. stavka 3., prema kojem gradnja stanova za zaposlenike ne podliježe programima PS-a JLS. Prijedlog: Brisati ili značajno preoblikovati stavke koje NSZ svode na instrument gradnje stanova za zaposlenike. Ako se takvi modeli zadrže, jasno ih razdvojiti od sustava neprofitnih stambenih zadruga i priuštivog stanovanja te ih izuzeti od potpora jer ne podliježu propisanim kriterijima. Omogućiti partnerstva NSZ-a s JLS-ovima i udrugama kroz omogućavanje članstva u NSZ, a u svrhu osiguravanja dijela stambenih jedinica za socijalni najam, krizni smještaj i druge javne potrebe, uz jasna pravila i kvote.	strateške dokumente koji se dopunjuju s priuštivim stanovanjem primarno kroz djelovanje javnih ustanova. Problematika priuštivog stanovanja i veličina stambenog jaza u Republici Hrvatskoj traži različite modele rješavanja stambenog pitanja za sve građane. Otvorena mogućnost partnerstva za NSZ u rješavanju stambenog pitanja pod jasnim uvjetima ne predstavlja nikome konkurenciju, nego upravo suprotno, priliku za veću efikasnost u temeljnom zadatku omogućavanja povoljnog stanovanja onima koji nemaju riješeno stambeno pitanje.
203	GRAD ZAGREB ORGANIZACIJA I POSLOVANJE NEPROFITNIH STAMBENIH ZADRUGA, Članak 84. U odnosu na st. 1. predlaže se razmotriti sljedeći komentar: Odredba je nejasna u pogledu statusa JLS-a kada ustupi zemljište NSZ. Potrebno je izričito propisati smatra li se ustupljeno zemljište ulogom u zadrugu te postaje li JLS time član zadruge. Također, nije razvidno postoje li modeli sudjelovanja JLS-a izvan okvira gradnje stanova isključivo za potrebe vlastitih zaposlenika. Primjerice, može li JLS dati pravo građenja zadruzi radi izgradnje stanova za građane, pri čemu bi dano pravo građenja predstavljalo ulog JLS-a i osnovu za članstvo u zadruzi. Smatramo da nije primjereno ograničiti mogućnost zajedničke izgradnje stanova JLS-a i NSZ-a samo na stanove za zaposlenike JLS-a, osim u posebnim slučajevima kada se radi o deficitarnim zanimanjima. Potrebno je omogućiti i modele u kojima JLS sudjeluje u gradnji stanova za širu populaciju građana.	Ne prihvaća se Primarni interesi za pravno reguliranje i omogućavanje djelovanja NSZ u Republici Hrvatskoj jest povoljan najam stanova za građane koji nemaju riješeno stambeno pitanje i otvaranje trećeg modela stanovanja koji nikome ne konkurira. Zakonske odredbe su nedvojbene i prema njima JLS isto kao Republika Hrvatska može dati potporu NSZ za njeno djelovanje i rješavanje povoljnog najma stanova za građane. To je odluka na svakoj JLS. Isto tako svaka JLS može odabrati s kojim će sve modelima rješavati povoljnije stambena pitanja svojih građana od tržišnih i koji će modeli biti efikasniji. Ovaj Zakon nudi nekoliko modela s brojnim potporama.
204	ZADRUGA ZA ETIČNO FINANCIRANJE ORGANIZACIJA I POSLOVANJE NEPROFITNIH STAMBENIH ZADRUGA, Članak 85. Uvođenje obvezne godišnje vanjske revizije neprofitnih stambenih zadruga razumljivo je i opravdano s aspekta zaštite javnog interesa i nadzora nad korištenjem javnih sredstava. Međutim, način na koji je revizija uređena ne uzima u obzir specifičnosti zadružnog i neprofitnog modela poslovanja. Ovlašteni revizori u pravilu nemaju specijalizirana znanja o zadružnom poslovanju niti o primjeni načela zadugarstva u kombinaciji s neprofitnim financijskim modelima. Dodatno, ukidanjem Hrvatskog saveza zadruga i Centra za razvoj zadružnog poduzetništva 2020. godine, Republika Hrvatska ostala je bez krovne institucije koja bi mogla sustavno razvijati i provoditi zadružnu reviziju. Predlažemo predvidjeti uspostavu i	Primljeno na znanje Nakon što se s ovim Zakonom pravno omogućiti djelovanje NSZ u Republici Hrvatskoj, ostvarit će se i uža suradnja po tom pitanju s Hrvatskom revizorskom komorom u kojoj su udruženi stručnjaci za pitanja revizije.

	ovlašćivanje krovne zadružne organizacije koja bi provodila ili koordinirala zadružnu reviziju neprofitnih stambenih zadruga. Kao alternativu, predlažemo propisati obvezu dodatne zadružne revizije ili uvesti poseban sustav edukacije i certifikacije revizora za područje neprofitnih zadruga. Također predlažemo razmotriti razmjernost i prilagodbu troškova revizije u odnosu na veličinu, opseg djelovanja i fazu razvoja neprofitne stambene zadruge, osobito u početnim godinama njezina rada.	
205	EUROPSKA ZADRUGA MOBA HOUSING SCE ZA ZADRUŽNO STANOVANJE S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ORGANIZACIJA I POSLOVANJE NEPROFITNIH STAMBENIH ZADRUGA, Članak 85. Članak 85. Uvođenje obvezne godišnje vanjske revizije NSZ-a razumljivo je s aspekta javnog interesa, no način na koji je revizija uređena ne uzima u obzir specifičnosti zadružnog i neprofitnog modela. Ovlašteni revizori u pravilu nemaju specifična znanja o zadružnom poslovanju, načelima zadrugarstva u kombinaciji s neprofitnim financijskim modelima. Ukidanjem Hrvatskog saveza zadruga i Centra za razvoj zadružnog poduzetništva 2020. godine Hrvatska je ostala bez krovne institucije koja bi mogla razvijati i provoditi zadružnu reviziju. Prijedlog: Predvidjeti uspostavu i ovlašćivanje krovne zadružne organizacije koja bi provodila ili koordinirala zadružnu reviziju NSZ-a. Alternativno, propisati obvezu dodatne zadružne revizije ili posebne edukacije i certifikacije revizora za područje neprofitnih zadruga. Razmotriti razmjernost troškova revizije u odnosu na veličinu i fazu razvoja NSZ-a, osobito u početnim godinama djelovanja.	Primljeno na znanje Nakon što se s ovim Zakonom pravno omogućiti djelovanje NSZ u Republici Hrvatskoj, ostvarit će se i uža suradnja po tom pitanju s Hrvatskom revizorskom komorom u kojoj su udruženi stručnjaci za pitanja revizije.
206	ZADRUGA ZA ETIČNO FINANCIRANJE ORGANIZACIJA I POSLOVANJE NEPROFITNIH STAMBENIH ZADRUGA, Članak 86. Stavak 1. Odredba o standardnoj opremljenosti stanova ne uzima u dovoljnoj mjeri u obzir specifičnosti neprofitnog zadružnog modela stanovanja. U zadružnim projektima dio funkcija koje se u konvencionalnom stanovanju podrazumijevaju kao sastavni dio pojedinačnog stana (npr. praonice, rublja, radionice, zajedničke kuhinje, prostori za rad, skrb ili zajedničke aktivnosti) često se planski organizira kao zajednički prostor. Takav pristup omogućuje smanjenje površine pojedinačnih stanova bez narušavanja kvalitete stanovanja, istodobno smanjuje troškove izgradnje i održavanja te jača socijalnu koheziju i međusobnu solidarnost stanara. Iako je postojeća formulacija dovoljno široka da teorijski dopušta takva rješenja, u praksi postoji realan rizik restriktivnog tumačenja koje bi moglo dovesti do odbijanja projekata zadružnog stanovanja ili nametanja standarda koji nisu prilagođeni njihovoj naravi. Dodatno, ograničavanje maksimalne veličine stambene jedinice u apsolutnom iznosu nema jasno utemeljenje, budući da su zamislive situacije u kojima brojne obitelji, višegeneracijska kućanstva ili druge skupine korisnika žele koristiti veće zajedničke stambene prostore unutar neprofitnog modela. Predlažemo da se u tumačenju Zakona ili kroz podzakonske akte izrijekom priznaju zajednički prostori kao sastavni dio standarda stanovanja u neprofitnim stambenim zadrugama. Također	Djelomično se prihvaća Dodatno će se naglasiti u članku 86. primjena podzakonskog akta u kojem će biti propisan standardni sadržaj, oprema i uređenje zgrada za priuštivo stanovanje s kojim će se obuhvatiti i specifičnosti zadružnog stanovanja. Ograničavanje veličine stanova u zgradama NSZ ima realno uporište u brojnosti obitelji i pripadnoj veličini stana za sve modele stanovanja kako je ovim Zakonom propisano prema čemu 120 m² odgovara za 7 i više članova obitelji. Navođenje primjera višegeneracijskih kućanstava ne doprinosi kvaliteti suvremenog načina života i težnji što većem broju odvajanja mladih od roditelja po čemu smo među državama EU s najlošijim pokazateljima. U stavku 3. točka 2. izvršit će se korekcija navoda. NSZ imaju ovim Zakonom strogo odijeljene neprofitne od profitnih djelatnosti i svako miješanje odnosno siva zona profitabilnosti nije prihvatljiva za ovaj model. NSZ ovim Zakonom dobivaju priliku za brojne potpore tako da nije potrebno ulaziti u neregulirana područja djelovanja. U stavku 5. točka 2. izvršit će se usklađivanje s drugim odredbama i svesti moguće poslovne prostore na plansku kategoriju od 20 % GBP-a, ako je to uvjetovano prostornim planom. Propisano je da ti poslovni prostori trebaju biti u svrsi smanjenja obveza NSZ, odnosno doprinosa povoljnijim najamninama.

predlažemo da se eventualna ograničenja površine stanova vežu uz maksimalni broj kvadratnih metara po članu stambene jedinice, a ne uz apsolutnu površinu pojedinog stana. — Stavak 3. točka 2. Omogućavanje naknadnog prijenosa individualnog vlasništva nad stanovima proturječi temeljnoj svrsi uvođenja neprofitnih stambenih zadruga kao modela priuštivog stanovanja. Takvo rješenje otvara prostor za postupnu privatizaciju i tržišnu komercijalizaciju stambenog fonda izgrađenog uz javne potpore, čime se ugrožava dugoročna priuštivost i javni interes koji je razlog uvođenja ovog instituta. Predlažemo ukinuti mogućnost naknadnog prijenosa individualnog vlasništva nad stanovima neprofitnih stambenih zadruga te izrijekom utvrditi kolektivno vlasništvo nad zgradom kao temeljni element neprofitnog zadružnog modela. Nadalje, potrebno je jasnije urediti obvezu dugoročnog zadržavanja stambenih jedinica u neprofitnom režimu kao uvjet korištenja javnih potpora, uz uvođenje mehanizama povrata sredstava ili sankcija u slučaju izlaska iz sustava neprofitnog stanovanja kroz prodaju ili transformaciju zadruga u drugi pravni oblik. — Stavak 4. Ograničavanje djelatnosti neprofitnih stambenih zadruga isključivo na upravljanje i održavanje zgrada ne prepoznaje puni potencijal zadružnog modela. Brojne zajedničke i prihodovne aktivnosti, poput zajedničkih radionica, prostora za popravke, manjih proizvodnih ili uslužnih djelatnosti, kantina ili povremeno dostupnih zajedničkih prostora, mogu izravno doprinijeti smanjenju troškova stanovanja, povećanju samodostatnosti zajednice i jačanju socijalnih veza među stanarima. Predlažemo izrijekom dopustiti obavljanje takvih aktivnosti, pod uvjetom da su one u isključivoj funkciji smanjenja troškova stanovanja, povećanja kvalitete života stanara i jačanja zajednice, uz jasno zadržavanje neprofitnog karaktera zadruga. — Stavak 5. točka 2. Ograničenje poslovnih prostora na jednu trećinu ukupne vrijednosne površine, uz mogućnost gradnje „u ime druge osobe“, stvara prostor za modele u kojima se javne potpore koriste za razvoj pretežito komercijalnih sadržaja. Takva formulacija može dovesti do rezultata koji su u suprotnosti s člankom 90. ovoga Zakona, koji propisuje znatno strože ograničenje poslovne namjene (najviše 20 %). Predlažemo uskladiti odredbe članka 86. s člankom 90., jasno definirati pojam „gradnja u ime druge osobe“ te spriječiti korištenje javnih potpora za projekte koji po svojoj naravi imaju pretežito komercijalni karakter. — Stavak 5. točka 4. Postojeća formulacija nije dovoljno jasna u pogledu toga obuhvaćaju li dopuštene aktivnosti mjere poboljšanja životnog okoliša i ulaganja u obnovljive izvore energije, poput postavljanja solarnih panela, sustava za samoproizvodnju energije ili uspostave kratkih lanaca opskrbe. Predlažemo izrijekom navesti energetske mjere, samoproizvodnju energije i druge okolišno održive aktivnosti kao prihvatljive djelatnosti neprofitnih stambenih zadruga, uz mogućnost provedbe i drugih komplementarnih mjera koje odgovaraju potrebama stanara i doprinose povećanju kvalitete života. — Stavak 5. točka 5. Predlažemo onemogućiti naknadni prijenos vlasništva nad zgradama neprofitnih stambenih zadruga, osim u slučaju prijenosa na drugu	U stavku 5. točka 4. izvršit će se pojašnjenje s navođenjem obnovljivih izvora energije i mjera zelene infrastrukture. U stavku 5. točka 5. izvršit će se korekcija izričaja kako bi NSZ mogla obavljati sve potrebne imovinsko-pravne poslove u vezi nekretnina s kojima upravlja. U stavku 5. točka 6. izvršit će se korekcija navoda. U stavku 5. točka 8. već su omogućena udruživanja srodnih zadruga i udruga.
--	--

	stambenu zadrugu, kako bi se osiguralo da zgrade trajno ostanu dio neprofitnog stambenog fonda. — Stavak 5. točka 6. Terminologija koja upućuje na dioničare nije primjenjiva na zadruge, koje nemaju dioničarsku strukturu. Predlažemo uskladiti terminologiju s načelima i pojmovima zadružnog prava. — Stavak 5. točka 8. Predlažemo izrijeком omogućiti sudjelovanje neprofitnih stambenih zadruga u sekundarnim zadrugama, savezima i drugim oblicima udruživanja, radi jačanja sektora i poštivanja zadružnog načela suradnje među zadrugama, u skladu sa Zakonom o zadrugama (članak 2. stavak 2.).	
207	JELENA GROBENSKI ORGANIZACIJA I POSLOVANJE NEPROFITNIH STAMBENIH ZADRUGA, Članak 86. U savjetovanju sudjelujem kao upraviteljica Stambene zadruge Prva za druge koja je formalno osnovana i u procesu registracije. Stavak 3. - Zakon o zadrugama članak 37. stavak 2 propisuje obvezu pričuvi od najmanje 5% dok one ne dosegnu ukupan iznos uloga članova. Iste doprinose stabilnosti zadruge i osiguravanju dugoročne priuštivosti zadružnih stambenih jedinica.	Ne prihvaća se Zakon o zadrugama ne propisuje rad neprofitnih zadruga koje će tek s ovim Zakonom imati prilike za dobivanje obimnih potpora za svoj rad, tako da usporedba u veličini obvezne pričuve nije primjerena. S obzirom da se NSZ bave gradnjom zgrada i da se pri tome raspolaže s milijunskim iznosima, predloženi iznos obvezne pričuve je u skladu s praksom starijih članica EU koje više desetljeća prakticiraju neprofitno zadrugarstvo.
208	JELENA GROBENSKI ORGANIZACIJA I POSLOVANJE NEPROFITNIH STAMBENIH ZADRUGA, Članak 86. U savjetovanju sudjelujem kao upraviteljica Stambene zadruge Prva za druge koja je formalno osnovana i u procesu registracije. Stavak 1. - Radi specifičnosti modela NSZ potrebno je prepoznati zajedničke prostore kao sastavni dio standarda stanovanja u NSZ-u koji doprinosi trajnoj priuštivosti radi dijeljenja prostornih i drugih resursa. Ograničenje maksimalne kvadrature umjesto ograničenje kvadrature po članu stambene jedinice ograničava rješenja poput npr. "cluster" stanova unutar stambene zadruge koji mogu doprinijeti ispunjavanju potreba članova sa sličnim potrebama koje ne dijele s drugim stanarima. Stavak 3. točka 2. - Mogućnost naknadnog prijenosa vlasništva kontradiktorno je izgradnji trajno priuštivog stambenog fonda putem NSZ koje generacijama mogu osiguravati priuštivo stanovanje građanima. Stavak 4. - Ograničenje djelatnosti NSZ-a samo na upravljanje zgradama zanemaruje potencijal zajedničkih i prihodovnih aktivnosti za smanjenje troškova stanovanja te one u skladu s dobrim praksama NSZ trebaju biti dopuštene u u svrhu priuštivosti i jačanja zajednice. Stavak 5. točka 2. - Ograničenje poslovnih prostora na jednu trećinu površine, uz "gradnju u ime druge osobe", otvara prostor za korištenje javnih potpora za komercijalne projekte, dok je isto neusklađeno s člankom 90., a "gradnja u ime druge osobe" nije jasno definirana. točka 4. - Radi doprinosa priuštivosti i kvaliteti života, potrebno je omogućiti NSZ ulaganje u obnovljive izvore i samoproizvodnju energije. točka 5. - Naknadni prijenos vlasništva bi radi osiguravanja trajno priuštivog stambenog fonda trebalo biti moguće jedino na drugu neprofitnu stambenu zadrugu. točka 6. - Zadruge nemaju dioničare, terminologija nije jasna, uključujući "depozit" (ulog članova?). točka 8. - Prema načelu suradnje među	Djelomično se prihvaća Dodatno će se naglasiti u članku 86. primjena podzakonskog akta u kojem će biti propisan standardni sadržaj, oprema i uređenje zgrada za priuštivo stanovanje s kojim će se obuhvatiti i specifičnosti zadružnog stanovanja. Ograničavanje veličine stanova u zgradama NSZ ima realno uporište u brojnosti obitelji i pripadnoj veličini stana za sve modele stanovanja kako je ovim Zakonom propisano prema čemu 120 m² odgovara za 7 i više članova obitelji. Navođenje primjera višegeneracijskih kućanstava ne doprinosi kvaliteti suvremenog načina života i težnji što većem broju odvajanja mladih od roditelja po čemu smo među državama EU s najlošijim pokazateljima. U stavku 3. točka 2. izvršit će se korekcija navoda. NSZ imaju ovim Zakonom strogo odijeljene neprofitne od profitnih djelatnosti i svako miješanje odnosno siva zona profitabilnosti nije prihvatljiva za ovaj model. NSZ ovim Zakonom dobivaju priliku za brojne potpore tako da nije potrebno ulaziti u neregulirana područja djelovanja. U stavku 5. točka 2. izvršit će se usklađivanje s drugim odredbama i svesti moguće poslovne prostore na plansku kategoriju od 20 % GBP-a, ako je to uvjetovano prostornim planom. Propisano je da ti poslovni prostori trebaju biti u svrsi smanjenja obveza NSZ, odnosno doprinosa povoljnijim najamninama. U stavku 5. točka 4. izvršit će se pojašnjenje s navođenjem obnovljivih izvora energije i mjera zelene infrastrukture. U stavku 5. točka 5. izvršit će se korekcija izričaja kako bi NSZ mogla obavljati sve potrebne imovinsko-pravne poslove u vezi nekretnina s kojima upravlja.

	zadrugama, izričito omogućiti sudjelovanje u sekundarnim i europskim zadrugama.	U stavku 5. točka 6. izvršit će se korekcija navoda. U stavku 5. točka 8. već su omogućena udruživanja srodnih zadruga i udruga.
209	PRAVO NA GRAD ORGANIZACIJA I POSLOVANJE NEPROFITNIH STAMBENIH ZADRUGA, Članak 86. Stavak 5. točka 5. - Kako bi zgrade i objekti dugoročno ostali dio neprofitnog stambenog fonda, potrebno je onemogućiti naknadni prijenos vlasništva zgrada, uz izuzeće prijenosa na drugu stambenu zadrugu koja bi zadržala stambeni fond u neprofitnom sektoru.	Djelomično se prihvaća U stavku 5. točka 5. izvršit će se korekcija izričaja kako bi NSZ mogla obavljati sve potrebne imovinsko-pravne poslove u vezi nekretnina s kojima upravlja.
210	PRAVO NA GRAD ORGANIZACIJA I POSLOVANJE NEPROFITNIH STAMBENIH ZADRUGA, Članak 86. U stavku 5. točki 2. očituje se neusklađenost sa člankom 90. ovog Zakona koji propisuje strože ograničenje poslovne namjene do max. 20%. Potrebno je uskladiti odrebe s člankom 90. te definirati što to znači „gradnja u ime druge osobe“ kako bi se onemogućila špekulacija i korištenje potpora za pretežito komercijalne projekte koji nisu u javnom interesu i ne bi smjeli biti financirani javnim sredstvima.	Djelomično se prihvaća U stavku 5. točka 2. izvršit će se usklađivanje s drugim odredbama i svesti moguće poslovne prostore na plansku kategoriju od 20 % GBP-a, ako je to uvjetovano prostornim planom. Gradnja u ime druge osobe je već ograničena i propisana u članku 84.
211	PRAVO NA GRAD ORGANIZACIJA I POSLOVANJE NEPROFITNIH STAMBENIH ZADRUGA, Članak 86. Temeljna neusklađenost sa ciljem uvođenja NSZ ovdje se očituje kroz stavak 3, točku 2. kojim se omogućuje naknadni prijenos vlasništva stanova i poslovnih prostora. Kako bi se očuvao smisao uvođenja modela NSZ i dugoročno osiguralo priuštivo stanovanje, potrebno je ukinuti mogućnost naknadnog prijenosa individualnog vlasništva nad stanovima NSZ te zadržati kolektivno vlasništvo kao ključni element neprofitnog zadružnog modela. U tom pogledu poželjno je i bolje definirati obvezu dugoročnog zadržavanja stambenih jedinica u neprofitnom režimu kao uvjet korištenja potpora, te osigurati mehanizme povrata ili sankcija u slučaju izlaska iz sustava neprofitnog stanovanja kroz prodaju ili transformaciju zadruge u drugi oblik.	Prihvaća se
212	EUROPSKA ZADRUGA MOBA HOUSING SCE ZA ZADRUŽNO STANOVANJE S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ORGANIZACIJA I POSLOVANJE NEPROFITNIH STAMBENIH ZADRUGA, Članak 86. Članak 86. Stavak 1. Odredba o standardnoj opremljenosti stanova ne uzima u obzir specifičnost zadružnog modela, u kojem se dio sadržaja (npr. praonice, radionice, zajedničke kuhinje, prostori za rad i skrb) radi veće priuštivosti može organizirati kao zajednički prostor, čime se pojedinačni stanovi mogu planski smanjiti bez narušavanja kvalitete stanovanja. Postojeća formulacija je dovoljno široka da omogućiti takva rješenja, no u praksi bi mogla biti tumačena restriktivno. Osim toga, ograničavanje veličine stambene jedinice nema opravdano utemeljenje, zamislive su situacije u kojima mnogobrojne obitelji ili druge skupine ljudi žele imati zajednički stambeni prostor. Prijedlog: U tumačenju ili podzakonskim aktima izrijekom priznati zajedničke prostore kao sastavni dio standarda stanovanja u	Djelomično se prihvaća Dodatno će se naglasiti u članku 86. primjena podzakonskog akta u kojem će biti propisan standardni sadržaj, oprema i uređenje zgrada za priuštivo stanovanje s kojim će se obuhvatiti i specifičnosti zadružnog stanovanja. Ograničavanje veličine stanova u zgradama NSZ ima realno uporište u brojnosti obitelji i pripadnoj veličini stana za sve modele stanovanja kako je ovim Zakonom propisano prema čemu 120 m ² odgovara za 7 i više članova obitelji. Navođenje primjera višegeneracijskih kućanstava ne doprinosi kvaliteti suvremenog načina života i težnji što većem broju odvajanja mladih od roditelja po čemu smo među državama EU s najlošijim pokazateljima. U stavku 3. točka 2. izvršit će se korekcija navoda. NSZ imaju ovim Zakonom strogo odijeljene neprofitne od profitnih djelatnosti i svako miješanje odnosno siva

	NSZ-u. Također, ograničenje maksimalne kvadrature se eventualno može regulirati kao maksimalni broj m² po članu stambene jedinice, a ne u apsolutnom iznosu. Stavak 3. točka 2. Omogućavanje naknadnog prijenosa vlasništva proturječi osnovnoj svrsi uvođenja neprofitnih stambenih zadruga kao modela priuštivog stanovanja i ugrožava dugoročnu priuštivost. Prijedlog: Ukinuti mogućnost naknadnog prijenosa individualnog vlasništva nad stanovima NSZ-a te izrijeком naglasiti kolektivno vlasništvo kao temeljni element neprofitnog zadružnog modela. Jasnije urediti obvezu dugoročnog zadržavanja stambenih jedinica u neprofitnom režimu kao uvjet korištenja potpora. Osigurati mehanizme povrata ili sankcija u slučaju izlaska iz sustava neprofitnog stanovanja kroz prodaju ili transformaciju zadruge u drugi oblik. Stavak 4. Ograničavanje djelatnosti NSZ-a na upravljanje i održavanje zgrada ne prepoznaje potencijal prihodovnih i zajedničkih aktivnosti koje mogu smanjiti troškove stanovanja, kao što su zajedničke radionice, prostori za popravke, male proizvodne ili uslužne djelatnosti, kantine, zajednički prostori koji se povremeno koriste i za vanjske korisnike. Prijedlog: Izrijeком dopustiti aktivnosti koje su u isključivoj funkciji smanjenja troškova stanovanja i jačanja zajednice, uz zadržavanje neprofitnog karaktera. Stavak 5. točka 2. Ograničenje poslovnih prostora na jednu trećinu ukupne vrijednosne površine, uz mogućnost gradnje „u ime druge osobe“, stvara prostor za modele u kojima se javne potpore koriste za razvoj komercijalnih sadržaja. Ovakva formulacija može dovesti do situacija koje su u suprotnosti s člankom 90., koji propisuje znatno strože ograničenje poslovne namjene (maksimalno 20%). Prijedlog: Uskladiti članak 86. s člankom 90. Jasno definirati pojam „gradnja u ime druge osobe“. Spriječiti korištenje potpora za pretežito komercijalne projekte. Stavak 5. točka 4. Potrebno je razjasniti obuhvaćaju li mjere poboljšanja životnog okoliša i ulaganja u obnovljive izvore energije, poput postavljanja solarnih panela, uspostavljanje kratkih lanaca opskrbe i sl. Prijedlog: Izrijeком navesti energetske mjere i samoprodukciju energije kao prihvatljive aktivnosti NSZ-a. Omogućiti i druge mjere koje su komplementarne potrebama stanara i povećavaju kvalitetu života. Stavak 5. točka 5. Prijedlog: Onemogućiti naknadni prijenos vlasništva zgrada osim na drugu stambenu zadrugu kako bi zgrada trajno ostala dio neprofitnog stambenog fonda. Stavak 5. točka 6. Terminologija koja spominje dioničare nije primjenjiva na zadruge, koje nemaju dioničarsku strukturu. Prijedlog: Uskladiti terminologiju sa zadružnim pravom. Stavak 5. točka 8. Prijedlog: Izrijeком omogućiti sudjelovanje NSZ-a u sekundarnim zadrugama i savezima radi jačanja sektora i poštivanja zadružnog načela suradnje među zadrugama (Zakon o zadrugama članak 2. stavak 2.)	zona profitabilnosti nije prihvatljiva za ovaj model. NSZ ovim Zakonom dobivaju priliku za brojne potpore tako da nije potrebno ulaziti u neregulirana područja djelovanja. U stavku 5. točka 2. izvršit će se usklađivanje s drugim odredbama i svesti moguće poslovne prostore na plansku kategoriju od 20 % GBP-a, ako je to uvjetovano prostornim planom. Propisano je da ti poslovni prostori trebaju biti u svrši smanjenja obveza NSZ, odnosno doprinosa povoljnijim najamnicima. U stavku 5. točka 4. izvršit će se pojašnjenje s navođenjem obnovljivih izvora energije i mjera zelene infrastrukture. U stavku 5. točka 5. izvršit će se korekcija izričaja kako bi NSZ mogla obavljati sve potrebne imovinsko-pravne poslove u vezi nekretnina s kojima upravlja. U stavku 5. točka 6. izvršit će se korekcija navoda. U stavku 5. točka 8. već su omogućena udruživanja srodnih zadruga i udruga.
213	ZADRUGA ZA ETIČNO FINANCIRANJE RASPOLAGANJE STANOVIMA, Članak 87. Stavak 1. Potpuna zabrana podnajma ne uzima u obzir životne situacije u kojima član zadruge i najmoprimac privremeno izbiva iz stana iz opravdanih razloga (npr. privremeni rad ili školovanje u inozemstvu, liječenje, skrb o članu obitelji), a da	Djelomično se prihvaća Podnajam podrazumijeva zaradu na stanu za koji je dobivena potpora, tako da nije prihvatljiv prijedlog u ovom modelu stanovanja. Vlasništvo posebnog dijela zgrade omogućava njegovog vlasnika da čini sa stanom što ga je volja, a najam i posebno onaj pod povoljnim uvjetima ostvarenim uz državne potpore ne.

pritom ne dolazi do promjene prebivališta niti prestanka stvarne veze sa stambenom jedinicom i zadrugom. Takva zabrana može dovesti do nerazmjernih posljedica za članove zadruga te nepotrebno ograničiti fleksibilnost korištenja stana, bez stvarnog doprinosa zaštiti neprofitnog karaktera stanovanja. Predlažemo omogućiti podnajam u jasno definiranim i iznimnim situacijama privremenog izbivanja stanara, uz zadržavanje prebivališta i članstva u zadrugi, te uz uvjete i ograničenja propisana pravilima zadruga. — Stavak 2. Propisivanje doživotnog i nasljednog prava najma kao obveznog rješenja nije u skladu s temeljnim načelima zadrugarstva, osobito s načelom dobrovoljnog i otvorenog članstva. Članstvo u zadrugi ne može biti automatski nasljedno, već mora proizlaziti iz slobodne volje i ispunjavanja propisanih kriterija. Obvezna nasljednost prava najma može dovesti do situacija u kojima nasljednici ne ispunjavaju uvjete za korištenje priuštivog stanovanja niti uvjete za članstvo u neprofitnoj stambenoj zadrugi, čime se narušava svrha i pravednost sustava. Predlažemo formulirati odredbu na način da pravo najma može biti doživotno i/ili nasljedno, ali da se njegova primjena i uvjeti uređuju pravilima zadruga. Istodobno predlažemo propisati obvezu neprofitne stambene zadruga da razmotri zahtjev nasljednika za članstvo te da ga, u slučaju ispunjavanja svih zakonom i pravilima zadruga propisanih kriterija, prioritetno primi u članstvo. — Stavci 3. i 7. Iznimke koje se odnose na neprofitne stambene zadruga ograničene na pravne osobe iz članka 84. stavka 1. stvaraju paralelni model koji odstupa od temeljne svrhe neprofitnog zadrugnog stanovanja. Ovim se iznimkama omogućuju poslodavački modeli stanovanja i smještaj radnika unutar okvira neprofitnih stambenih zadruga, iako se radi o konceptualno različitim modelima, a smještaj radnika je za ostale subjekte izričito ograničen ili isključen. Time se narušava dosljednost Zakona i briše granica između neprofitnog stanovanja i tržišno ili poslodavački uvjetovanih rješenja. Predlažemo brisanje stavaka 3. i 7. članka 87. — Stavak 5. Razlozi za jednostrani raskid ugovora o najmu trebali bi obuhvaćati i povrede obveza koje proizlaze iz statuta, pravilnika i drugih internih akata zadruga, a ne isključivo one izričito navedene u Zakonu. Time bi se osigurala veća pravna jasnoća i učinkovitost u upravljanju odnosima unutar zadruga. Predlažemo dopuniti odredbu tako da se kao mjerodavni akti za utvrđivanje povreda obveza najmoprimaca izrijekom navedu i pravila zadruga, interni pravilnici te ugovor o najmu. — Stavak 6. Opća zabrana korištenja stanova neprofitnih stambenih zadruga za smještaj radnika nije primjerena u kontekstu srednjoročnog i dugoročnog najma. Značajan broj radnika, uključujući osobe sa stalnim boravkom u Republici Hrvatskoj, suočen je s ozbiljnim problemima dostupnosti priuštivog stanovanja. Potpuna zabrana onemogućuje neprofitnim stambenim zadrugama da odgovore na stvarne društvene potrebe i iskoriste svoj potencijal kao instrument socijalne kohezije i stabilnosti zajednice. Predlažemo omogućiti smještaj radnika u okviru srednjoročnog i dugoročnog najma, uz mogućnost da neprofitne stambene zadruga pravilima zadruga propišu kvote, dodatne kriterije ili	U stavku 2. će se izvršiti korekcija nasljednog prava. Stavci 3. i 7. će se preformulirati kako bi se jasnije definirale iznimke uz partnerstva predviđena člankom 84. i s time omogućilo stambeno zbrinjavanje većem broju građana pod povoljnijim uvjetima bez međusobne konkurencije stambenih modela. Jednostrani raskid ugovora o najmu treba biti krajnja mjera i jasno zakonski određena kako bi najmoprimci imali sigurnost doma. Upravo kako je propisano u predloženoj tekstu stavka 5. s kojim se daje najmoprimcima sigurnost i povećava vjerojatnost udruživanja u NSZ kao model povoljnog stanovanja. NSZ imaju osnovnu zadaću osiguranje povoljnog stanovanja za svoje članove, pa nije jasno koje bi to druge odredbe internih akata zadruga mogle biti uvjet za jednostrani raskid. Stavak 6. će se preformulirati kako bi se poboljšao izričaj i zabranio najam stana za veći broj osoba, sukladno Zakonu o upravljanju i održavanju zgrada. Međutim, s ovom primjedbom se zapravo teži istom cilju koji je bio predviđen stavcima 3. i 7. te člankom 84. a to je stambeno zbrinjavanje zaposlenika. U tom kontekstu treba naglasiti da se stambeni modeli članstva i partnerstva međusobno ne isključuju, nego omogućavaju kvalitetnije rješavanje iznimno zahtjevnog pitanja nedostajućih stanova za povoljni najam.
---	--

	posebne uvjete, kako bi se osiguralo da takav smještaj ne ugrožava temeljnu svrhu priuštivog i neprofitnog stanovanja.	
214	JELENA GROBENSKI RASPOLAGANJE STANOVIMA, Članak 87. U savjetovanju sudjelujem kao upraviteljica Stambene zadruge Prva za druge koja je formalno osnovana i u procesu registracije. Stavak 1. - Uzeti u obzir mogućnost podnajma u okviru neprofitnosti NSZ, a u situaciji privremenog i opravdanog izbjivanja stanara. Stavak 2. - Korištenje stambene jedinice/pravo najma veže se za članstvo u zadrugi, a članstvo se ne može prenijeti na drugu osobu. Zadruga može prioritarno primiti nasljednika u članstvo i osigurati mu pravo najma u stambenoj jedinici u slučaju zadovoljavanja kriterija. Stavci 3. i 7. - Članci 3. i 7. odstupaju od temeljne svrhe NSZ i stvaraju paralelni model koji otvara mogućnost pogodovanja potrebama i interesima privatnih profitnih subjekata, a na koje se pritom ne odnosi niz ograničavajućih odredbi. Stavak 5. - Razlozi za jednostrani raskid ugovora trebali bi obuhvaćati i kršenja pravila zadruge. Stavak 6. - Potpuna zabrana smještaja radnika onemogućuje NSZ-ima da odgovore na stvarne društvene potrebe, uključujući nedostupnost adekvatnog i sigurnog stanovanja osobama sa stalnim boravkom, te se ne bi trebala odnositi na srednjoročni i dugoročni najam.	Djelomično se prihvaća Podnajam podrazumijeva zaradu na stanu za koji je dobivena potpora, tako da nije prihvatljiv prijedlog u ovom modelu stanovanja. Vlasništvo posebnog dijela zgrade omogućava njegovog vlasnika da čini sa stanom što ga je volja, a najam i posebno onaj pod povoljnim uvjetima ostvarenim uz državne potpore ne. U stavku 2. će se izvršiti korekcija nasljednog prava. Stavci 3. i 7. će se preformulirati kako bi se jasnije definirale iznimke uz partnerstva predviđena člankom 84. i s time omogućilo stambeno zbrinjavanje većem broju građana pod povoljnijim uvjetima bez međusobne konkurencije stambenih modela. Jednostrani raskid ugovora o najmu treba biti krajnja mjera i jasno zakonski određena kako bi najmoprimci imali sigurnost doma. Upravo kako je propisano u predloženom tekstu stavka 5. s kojim se daje najmoprimcima sigurnost i povećava vjerojatnost udruživanja u NSZ kao model povoljnog stanovanja. NSZ imaju osnovnu zadaću osiguranje povoljnog stanovanja za svoje članove, pa nije jasno koje bi to druge odredbe internih akata zadruge mogle biti uvjet za jednostrani raskid. Stavak 6. će se preformulirati kako bi se poboljšao izričaj i zabranio najam stana za veći broj osoba, sukladno Zakonu o upravljanju i održavanju zgrada. Međutim, s ovom primjedbom se zapravo teži istom cilju koji je bio predviđen stavcima 3. i 7. te člankom 84. a to je stambeno zbrinjavanje zaposlenika. U tom kontekstu treba naglasiti da se stambeni modeli članstva i partnerstva međusobno ne isključuju, nego omogućavaju kvalitetnije rješavanje iznimno zahtjevnog pitanja nedostajućih stanova za povoljni najam.
215	PRAVO NA GRAD RASPOLAGANJE STANOVIMA, Članak 87. Potrebno je brisati stavke 3. i 7. budući da iznimke koje se odnose na NSZ-e ograničene na pravne osobe iz članka 84. (pogrešno navedeno 83.) stavka 1. stvaraju paralelni model koji odstupa od temeljne svrhe neprofitnog zadružnog stanovanja. Ovim se iznimkama omogućuje smještaj radnika i modeli stanovanja za poslodavce unutar okvira NSZ-a, iako se radi o konceptualno različitim modelima te unatoč činjenici da smještaj radnika osim za pravne osobe iz članka 84. nije dozvoljen.	Ne prihvaća se Stavci 3. i 7. će se preformulirati kako bi se jasnije definirale iznimke uz partnerstva predviđena člankom 84. i s time omogućilo stambeno zbrinjavanje većem broju građana pod povoljnijim uvjetima bez međusobne konkurencije stambenih modela.
216	EUROPSKA ZADRUGA MOBA HOUSING SCE ZA ZADRUŽNO STANOVANJE S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU RASPOLAGANJE STANOVIMA, Članak 87. Članak 87. Stavak 1. Prijedlog: Dozvoliti podnajam u specifičnim situacijama u kojima primjerice stanar izbiva određeni period izvan stana zbog opravdanog razloga, a bez promjene prebivališta. Stavak 2. Propisivanje doživotnog i nasljednog prava najma kao obveznog rješenja nije u skladu s temeljnim načelima zadrugarstva. Članstvo u zadrugi ne može biti automatski nasljedno, već isključivo dobrovoljno.	Djelomično se prihvaća Podnajam podrazumijeva zaradu na stanu za koji je dobivena potpora, tako da nije prihvatljiv prijedlog u ovom modelu stanovanja. Vlasništvo posebnog dijela zgrade omogućava njegovog vlasnika da čini sa stanom što ga je volja, a najam i posebno onaj pod povoljnim uvjetima ostvarenim uz državne potpore ne. U stavku 2. će se izvršiti korekcija nasljednog prava. Stavci 3. i 7. će se preformulirati kako bi se jasnije definirale iznimke uz partnerstva predviđena člankom

	Obvezna nasljednost prava najma može dovesti do situacije u kojoj nasljednici ne zadovoljavaju kriterije za korištenje priuštivog stanovanja te kriterije za članstvo u zadruzi. Prijedlog: Formulirati odredbu tako da pravo najma može biti doživotno i/ili nasljedno, ali se isto uređuje pravilima zadruge, uz mogućnost propisivanja obveze NSZ da razmotriti zahtjev nasljednika za članstvo te ga prioriteto primi u članstvo u slučaju zadovoljavanja svih kriterija. Stavci 3. i 7. Iznimke koje se odnose na NSZ-e ograničene na pravne osobe iz članka 84. (pogrešno navedeno 83.) stavka 1. stvaraju paralelni model koji odstupa od temeljne svrhe neprofitnog zadrugnog stanovanja. Ovim iznimkama omogućuje se smještaj radnika i poslodavački modeli stanovanja unutar okvira NSZ-a, iako se radi o konceptualno različitim modelima te iako je smještaj radnika osim za pravne osobe iz članka 84. nedozvoljen. Prijedlog: Brisati stavke 3. i 7. Stavak 5. Razlozi za jednostrani raskid ugovora trebali bi obuhvaćati i kršenja pravila i internih pravila zadruge. Prijedlog: Dopuniti odredbu upućivanjem i na pravilnike zadruge i ugovor o najmu kao mjerodavne akte za definiranje povreda obveza najmoprimaca. Stavak 6. Opća zabrana korištenja stanova NSZ-a za smještaj radnika nije primjerena u kontekstu dugoročnog i srednjoročnog najma. Velik dio radnika, uključujući osobe sa stalnim boravkom, suočen je s ozbiljnim problemima dostupnosti stanovanja. Potpuna zabrana onemogućuje NSZ-ima da odgovore na stvarne društvene potrebe. Pritom stanovanje u NSZ doprinosi društvenoj koheziji. Prijedlog: Omogućiti smještaj radnika u srednjoročnom i dugoročnom najmu, uz mogućnost propisivanja kvota ili dodatnih kriterija pravilima zadruge.	84. i s time omogućilo stambeno zbrinjavanje većem broju građana pod povoljnijim uvjetima bez međusobne konkurencije stambenih modela. Jednostrani raskid ugovora o najmu treba biti krajnja mjera i jasno zakonski određena kako bi najmoprimci imali sigurnost doma. Upravo kako je propisano u predloženom tekstu stavka 5. daje najmoprimcima sigurnost i povećava vjerojatnost udruživanja u NSZ kao model povoljnog stanovanja. NSZ imaju osnovnu zadaću osiguranje povoljnog stanovanja za svoje članove, pa nije jasno koje bi to druge odredbe internih akata zadruge mogle biti uvjet za jednostrani raskid. Stavak 6. će se preformulirati kako bi se poboljšao izričaj i zabranio najam stana za veći broj osoba, sukladno Zakonu o upravljanju i održavanju zgrada. Međutim, s ovom primjedbom se zapravo teži istom cilju koji je bio predviđen stavcima 3. i 7. te člankom 84. a to je stambeno zbrinjavanje zaposlenika. U tom kontekstu treba naglasiti da se stambeni modeli članstva i partnerstva međusobno ne isključuju, nego omogućavaju kvalitetnije rješavanje iznimno zahtjevnog pitanja nedostajućih stanova za povoljni najam.
217	ZADRUGA ZA ETIČNO FINANCIRANJE RASPOLAGANJE STANOVIMA, Članak 88. Stavak 3. Ograničavanje nužnih rezervi neprofitnih stambenih zadruga na najviše 2 % godišnjih troškova nije usklađeno s poslovnom i financijskom logikom zadrugnog modela. Neprofitne stambene zadruge temelje se na dugoročnom upravljanju zajedničkom imovinom i postupnoj akumulaciji kapitala radi osiguravanja sredstava za redovito i izvanredno održavanje, energetska obnovu, prilagodbu zgrada promjenama potreba članova te buduću gradnju ili širenje zadrugnog stambenog fonda. Osim toga, rezerve imaju važnu ulogu u omogućavanju solidarne potpore članovima u izvanrednim životnim situacijama, poput privremenog gubitka prihoda, bolesti ili drugih socijalnih rizika. Prestrogo i rigidno ograničenje visine rezervi može dugoročno ugroziti financijsku stabilnost, otpornost i održivost neprofitnih stambenih zadruga, osobito u razdobljima povećanih troškova održavanja, rasta cijena energenata ili potrebe za većim ulaganjima u obnovu zgrada. Predlažemo povećati dopušteni iznos nužnih rezervi ili, alternativno, prepustiti određivanje njihove visine pravilima neprofitne stambene zadruge, uz osiguravanje odgovarajućeg nadzora, transparentnosti i izvještavanja, kako bi se istodobno zaštitio javni interes i omogućilo odgovorno dugoročno financijsko upravljanje.	Ne prihvaća se Ovim Zakonom NSZ će imati prilike za dobivanje obimnih potpora za svoj rad, tako da povećanje obvezne pričuve nije primjereno. S obzirom da se NSZ bave gradnjom zgrada i da se pri tome raspolaže s milijunskim iznosima, predloženi iznos obvezne pričuve je u skladu s praksom starijih članica EU koje više desetljeća prakticiraju neprofitno zadrugarstvo. NSZ imaju propisanu jasnu svrhu kao i okvir djelovanja prema uzoru na tradiciju neprofitnog zadrugarstva starijih članica EU, te ukoliko uspiju to sve kvalitetno odraditi bit će najveća pomoć zadrugarima, a neke druge usluge nisu u opisu djelovanja NSZ i mogle bi odvrćati koncentraciju od osnove svrhe te uvoditi nepotrebne nedefinirane odnose između zadruga.
218	EUROPSKA ZADRUGA MOBA HOUSING SCE ZA ZADRUGNO STANOVANJE S OGRANIČENOM	Ne prihvaća se

	ODGOVORNOŠĆU RASPOLAGANJE STANOVIMA, Članak 88. Članak 88. Stavak 3. Ograničavanje nužnih rezervi na najviše 2% godišnjih troškova nije u skladu s poslovnom logikom zadruga. Zadrugni model temelji se na dugoročnoj akumulaciji kapitala radi održavanja, obnove i nove gradnje zajedničke infrastrukture, kao i solidarne pomoći članovima (uslijed gubitka posla, zdravstvenih problema i sl.). Strogo ograničenje rezervi može ugroziti financijsku stabilnost i otpornost NSZ-a. Prijedlog: Povećati dopušteni iznos rezervi ili prepustiti njihovo određivanje pravilima zadruga, uz nadzor i transparentnost.	Ovim Zakonom NSZ će imati prilike za dobivanje obimnih potpora za svoj rad, tako da povećanje obvezne pričuve nije primjereno. S obzirom da se NSZ bave gradnjom zgrada i da se pri tome raspolaže s milijunskim iznosima, predloženi iznos obvezne pričuve je u skladu s praksom starijih članica EU koje više desetljeća prakticiraju neprofitno zadrugarstvo. NSZ imaju propisanu jasnu svrhu kao i okvir djelovanja prema uzoru na tradiciju neprofitnog zadrugarstva starijih članica EU, te ukoliko uspiju to sve kvalitetno odraditi bit će najveća pomoć zadrugarima, a neke druge usluge nisu u opisu djelovanja NSZ i mogle bi odvrćati koncentraciju od osnove svrhe te uvoditi nepotrebne nedefinirane odnose između zadruga.
219	ZADRUGA ZA ETIČNO FINANCIRANJE RASPOLAGANJE STANOVIMA, Članak 89. Stavak 3. Propisivanje roka od šest mjeseci za isplatu uloga članu koji istupa iz neprofitne stambene zadruga može biti neprikladno s obzirom na financijsko stanje zadruga, strukturu njezinih prihoda te fazu životnog ciklusa zgrade. Neprofitne stambene zadruga upravljaju dugoročnom imovinom s ograničenom likvidnošću, a obveza brzog povrata uloga može dovesti do poremećaja u novčanim tokovima, potrebe za zaduživanjem ili odgode nužnih ulaganja u održavanje i obnovu. Dodatno, važeći Zakon o zadrugama dopušta povrat uloga u roku do tri godine, čime se osigurava veća financijska stabilnost i prilagodljivost zadruga različitim poslovnim okolnostima. Propisivanje znatno kraćeg roka u ovom Zakonu dovodi do normativne nedosljednosti i neopravdanog odstupanja od općeg zadrugnog okvira. Predlažemo omogućiti da se rok i dinamika povrata uloga uređuju pravilima neprofitne stambene zadruga i ugovorom o najmu, uz propisivanje zakonske gornje granice povrata, čime bi se istodobno zaštitila prava članova i osigurala financijska održivost zadruga.	Djelomično se prihvaća Prilikom zakonskog definiranja roka za povrat uloga potrebno je odmjeriti štetne posljedice za obje strane. S obzirom da je svrha članstva u NSZ osiguranje povoljnog najma stana, povrat uloga u primjerenom roku zadrugaru koji napušta zadrugu jedan je od bitnih elemenata povjerenja u udruživanje u ovaj tip zadruga. Isto tako, NSZ treba uložiti dodatne napore da joj zadrugari ne odlaze. S druge strane, odlazak zadrugara i veći iznosi povrata u kraćem periodu mogli bi dovesti u pitanje funkcioniranje NSZ, te je potrebno predvidjeti rok unutar kojega zadruga može osigurati potrebna sredstva. Iz navedenoga slijedi korekcija stavka 3. i produljenje roka povrata na najviše dvanaest mjeseci.
220	EUROPSKA ZADRUGA MOBA HOUSING SCE ZA ZADRUŽNO STANOVANJE S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU RASPOLAGANJE STANOVIMA, Članak 89. Članak 89. Stavak 3. Rok od šest mjeseci za isplatu uloga članu koji izlazi iz NSZ-a može biti neprikladan s obzirom na financijsko stanje zadruga i fazu životnog ciklusa zgrade. Zakon o zadrugama predviđa rok do tri godine za povrat uloga, a kraći rok može dovesti do problema s likvidnošću ili potrebe za zaduživanjem. Prijedlog: Omogućiti da se rok i dinamika povrata uloga uređuju pravilima zadruga i ugovorom o najmu, uz gornju granicu propisanu zakonom.	Djelomično se prihvaća Prilikom zakonskog definiranja roka za povrat uloga potrebno je odmjeriti štetne posljedice za obje strane. S obzirom da je svrha članstva u NSZ osiguranje povoljnog najma stana, povrat uloga u primjerenom roku zadrugaru koji napušta zadrugu jedan je od bitnih elemenata povjerenja u udruživanje u ovaj tip zadruga. Isto tako, NSZ treba uložiti dodatne napore da joj zadrugari ne odlaze. S druge strane, odlazak zadrugara i veći iznosi povrata u kraćem periodu mogli bi dovesti u pitanje funkcioniranje NSZ, te je potrebno predvidjeti primjeren rok unutar kojega zadruga može osigurati potrebna sredstva, bez stvaranja nepotrebno otežavajućih okolnosti za članove koji žele napustiti zadrugu. Iz navedenoga slijedi korekcija stavka 3. i produljenje roka povrata na najviše dvanaest mjeseci.
221	ZADRUGA ZA ETIČNO FINANCIRANJE RASPOLAGANJE STANOVIMA, Članak 90. Stavak 1. Ograničenje poslovne namjene na najviše 20 % ukupne građevinske površine zgrade u načelu je opravdano i u skladu s ciljem očuvanja pretežito stambene namjene neprofitnih stambenih zadruga.	Ne prihvaća se Zajednički prostori koji su namijenjeni svakodnevnoj uporabi stanarima bit će definirani Pravilnikom iz članka 4. koji će uzeti u obzir specifičnosti zadrugnog stanovanja. Takvi prostori ne smatraju se poslovnim

	Međutim, postojeća formulacija ne uzima u obzir zajedničke prostore koji prvenstveno služe stanarima, a koji u zadružnim projektima često predstavljaju sastavni dio standarda stanovanja. Nije jasno smatraju li se zajedničke radionice, kuhinje, praonice rublja, višenamjenski prostori ili slični sadržaji stambenom ili poslovnom namjenom, osobito u situacijama kada se povremeno koriste i za aktivnosti otvorene široj zajednici. Takva nejasnoća može u praksi dovesti do restriktivnih i neujednačenih tumačenja koja bi neopravdano ograničila razvoj zadružnih modela stanovanja. Predlažemo izrijeком propisati da se zajednički prostori koje primarno koriste stanari neprofitne stambene zadruge smatraju stambenom namjenom, neovisno o tome koriste li se povremeno i za aktivnosti dostupne široj zajednici, pod uvjetom da takvo korištenje ne mijenja njihovu osnovnu funkciju. — Stavak 2. Korištenje tržišne zakupnine za poslovne prostore može biti prihvatljivo u slučajevima kada se svi ostvareni prihodi u cijelosti i trajno koriste za smanjenje najamnina, održavanje stambenog fonda ili financiranje nove neprofitne gradnje. Međutim, prodaja poslovnih prostora ne doprinosi dugoročnoj priuštivosti najma u neprofitnim stambenim zadrugama te dovodi do trajnog gubitka izvora prihoda koji bi inače služio ostvarivanju javnog interesa. Dodatno, izričito propisivanje obveze primjene isključivo tržišne zakupnine ne ostavlja prostor neprofitnim stambenim zadrugama da, u skladu sa svojim pravilima i društvenom svrhom, poslovne prostore daju u zakup po nižim cijenama putem javnog ili internog natječaja, primjerice za društveno korisne, socijalne ili lokalne djelatnosti, niti da takve prostore koriste za vlastitu gospodarsku djelatnost. Takvo ograničenje nije u skladu s neprofitnim zadružnim modelom, u kojem poslovni prostori nisu izvor tržišne dobiti, već instrument dugoročnog osiguravanja priuštivosti stanovanja. Neprofitni karakter zadruge očituje se upravo u tome da se ostvareni prihodi ne distribuiraju članovima kao dobit, već se u cijelosti reinvestiraju u ciljeve zadruge, uključujući smanjenje najamnina, održavanje postojećeg stambenog fonda i razvoj novih neprofitnih stambenih projekata. Predlažemo ukloniti obvezu primjene isključivo tržišne zakupnine za poslovne prostore neprofitnih stambenih zadruga. Predlažemo omogućiti da neprofitna stambena zadruga, u skladu sa svojim pravilima, odredi nižu zakupninu ili posebne uvjete korištenja poslovnih prostora ako se time ostvaruje njezina društvena svrha. Također predlažemo izrijeком dopustiti da neprofitna stambena zadruga u poslovnim prostorima obavlja vlastitu gospodarsku djelatnost, uz uvjet da se sav ostvareni prihod koristi isključivo za smanjenje najamnina, održavanje stambenog fonda ili novu neprofitnu gradnju. Konačno, predlažemo zabraniti prodaju poslovnih prostora kako bi se očuvao integritet zgrade u kolektivnom vlasništvu i dugoročna priuštivost stanovanja.	prostorom dok se u njima ne odvijaju naplatne aktivnosti. S obzirom da NSZ s ovim Zakonom imaju pravo na potpore za gradnju nije predviđeno otvarati sive zone za profitno ili poluprofitno djelovanje. Odluka o prodaji poslovnih prostora je poslovna odluka svake NSZ, a Zakonom je jasno propisano da svi komercijalni prihodi od zakupa ili prodaje moraju biti usmjereni u izvršenje osnovne svrhe NSZ. NSZ imaju propisanu jasnu svrhu kao i okvir djelovanja prema uzoru na tradiciju neprofitnog zadrugarstva starijih članica EU, tako da obavljanje poslova izvan propisanog okvira nije prihvatljivo. Navedeno predstavlja bitno određenje s obzirom na moguće brojne potpore i status neprofitne zadruge za realizaciju svoje osnovne svrhe.
222	JELENA GROBENSKI RASPOLAGANJE STANOVIMA, Članak 90. U savjetovanju sudjelujem kao upraviteljica Stambene zadruge Prva za druge koja je formalno osnovana i u procesu registracije. Stavak 1. -	Ne prihvaća se Zajednički prostori koji su namijenjeni svakodnevnoj uporabi stanarima bit će definirani Pravilnikom iz članka 4. koji će uzeti u obzir specifičnosti zadružnog stanovanja. Takvi prostori ne smatraju se poslovnim

	Potrebno je uzeti u obzir specifičnost NSZ po pitanju zajedničkih prostora koji povećavaju kvalitetu zgrade i dodatno osiguravanje priuštivosti te proizlaze direktno iz potreba stanara definiranih kroz participativno projektiranje. Stavak 2. - Prodaja poslovnih prostora ne doprinosi dugoročnoj priuštivosti najma NSZ te ne treba biti omogućena. Poslovni prostori u okviru NSZ trebaju doprinositi priuštivosti, što uključuje da zadruga koristi dio prostora za vlastitu gospodarsku djelatnost putem koje smanjuje najamninu, poboljšava kvalitetu zgrade, ulaže u daljnju neprofitnu gradnju ili ih ima mogućnost davati u najam po cijeni manjoj od tržišne a u svrhu ispunjava potreba šire zajednice.	prostorom dok se u njima ne odvijaju naplatne aktivnosti. S obzirom da NSZ s ovim Zakonom imaju pravo na potpore za gradnju nije predviđeno otvarati sive zone za profitno ili poluprofitno djelovanje. Odluka o prodaji poslovnih prostora je poslovna odluka svake NSZ, a Zakonom je jasno propisano da svi komercijalni prihodi od zakupa ili prodaje moraju biti usmjereni u izvršenje osnovne svrhe NSZ. NSZ imaju propisanu jasnu svrhu kao i okvir djelovanja prema uzoru na tradiciju neprofitnog zadrugarstva starijih članica EU, tako da obavljanje poslova izvan propisanog okvira nije prihvatljivo. Navedeno predstavlja bitno određenje s obzirom na moguće brojne potpore i status neprofitne zadruge za realizaciju svoje osnovne svrhe.
223	EUROPSKA ZADRUGA MOBA HOUSING SCE ZA ZADRUŽNO STANOVANJE S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU RASPOLAGANJE STANOVIMA, Članak 90. Članak 90. Stavak 1. Ograničenje poslovne namjene na najviše 20% građevinske površine u načelu je opravdano, ali formulacija ne uzima u obzir zajedničke prostore koji služe stanarima. Nije jasno smatraju li se zajedničke radionice, kuhinje, praonice ili višenamjenski prostori stambenom ili poslovnom namjenom, što može dovesti do restriktivnih tumačenja u praksi. Prijedlog: Izrijeком navesti da se zajednički prostori koje koriste stanari smatraju stambenom namjenom, čak i kada se povremeno koriste za aktivnosti dostupne široj zajednici. Stavak 2. Korištenje tržišne zakupnine za poslovne prostore je prihvatljivo ako se ostvareni prihodi u cijelosti koriste za smanjenje najamnina i novu neprofitnu gradnju. Prodaja poslovnih prostora ne doprinosi dugoročnoj priuštivosti najma NSZ. Potrebno je osigurati da poslovni prostori ostanu sredstvo ostvarivanja priuštivosti, a ne cilj sam po sebi. Izričito propisivanje korištenja poslovnih prostora uz tržišnu zakupninu ne ostavlja prostor da zadruga, sukladno svojim pravilima i društvenoj svrsi, poslovni prostor iznajmi po nižoj cijeni temeljem javnog ili internog natječaja, ili koristi za vlastitu gospodarsku djelatnost. Takvo ograničenje nije u skladu s neprofitnim zadrugnim modelom, u kojem se poslovni prostori koriste kao instrument dugoročne priuštivosti, a ne kao izvor tržišne dobiti. Neprofitnost je sadržana u tome da se prihodi ne distribuiraju kao profit članovima, nego se u potpunosti reinvestiraju u ciljeve zadruge i osiguravanje dugoročno priuštivog neprofitnog stambenog fonda (najamnina, održavanje, nova gradnja). Prijedlog: Ukloniti obvezu primjene isključivo tržišne zakupnine za poslovne prostore NSZ-a. Omogućiti da NSZ, sukladno svojim pravilima, odredi nižu zakupninu ili posebne uvjete korištenja poslovnih prostora ako se time ostvaruje društvena svrha zadruge. Izrijeком dopustiti da NSZ u poslovnim prostorima obavlja vlastitu gospodarsku djelatnost, uz uvjet da se sav ostvareni prihod koristi isključivo za smanjenje najamnina, održavanje stambenog fonda ili novu neprofitnu gradnju. Zabraniti prodaju poslovnih prostora kako bi se zadržao integritet zgrade u kolektivnom vlasništvu.	Ne prihvaća se Zajednički prostori koji su namijenjeni svakodnevnoj uporabi stanarima bit će definirani Pravilnikom iz članka 4. koji će uzeti u obzir specifičnosti zadrugnog stanovanja. Takvi prostori ne smatraju se poslovnim prostorom dok se u njima ne odvijaju naplatne aktivnosti. S obzirom da NSZ s ovim Zakonom imaju pravo na potpore za gradnju nije predviđeno otvarati sive zone za profitno ili poluprofitno djelovanje. Odluka o prodaji poslovnih prostora je poslovna odluka svake NSZ, a Zakonom je jasno propisano da svi komercijalni prihodi od zakupa ili prodaje moraju biti usmjereni u izvršenje osnovne svrhe NSZ. NSZ imaju propisanu jasnu svrhu kao i okvir djelovanja prema uzoru na tradiciju neprofitnog zadrugarstva starijih članica EU, tako da obavljanje poslova izvan propisanog okvira nije prihvatljivo. Navedeno predstavlja bitno određenje s obzirom na moguće brojne potpore i status neprofitne zadruge za realizaciju svoje osnovne svrhe.

224	UDRUŽENJE ARHITEKATA MEĐIMURJA RASPOLAGANJE STANOVIMA, Članak 90. Zgrade stambenih zadruga projektiraju se kroz rane i strukturirane participativne procese u kojima budući korisnici zajednički definiraju prostorni program, tipologije stanovanja i zajedničke sadržaje, u skladu sa svojim potrebama i životnim opredjeljenjima. Specifičnost takvih zgrada često su zajednički prostori – poput zajedničkih kuhinja, radionica, višenamjenskih dvorana ili prostora za zajedničko gospodarstvo – čime se smanjuje površina pojedinih stanova, te u konačnici i same zgrade bez gubitka standarda. Takve prostore zadruga može povremeno davati u zakup kako bi od dobivenih sredstava smanjila stanarine ili uložila u zgradu. Dakle, navedeni prostori nisu ni stambeni ni poslovni u smislu kako to ovaj zakon definira. Predlaže se uvođenje pojma ‘zajednički prostori u zgradama NSZ’, a koji se može detaljnije razraditi pravilnikom o kvaliteti i drugim značajkama stambenih nekretnina.	Djelomično se prihvaća Dodatno će se naglasiti u članku 86. primjena podzakonskog akta u kojem će biti propisan standardni sadržaj, oprema i uređenje zgrada za priuštivo stanovanje s kojim će se obuhvatiti i specifičnosti zadružnog stanovanja. S obzirom da NSZ s ovim Zakonom imaju pravo na potpore za gradnju nije predviđeno otvarati sive zone za profitno ili poluprofitno djelovanje.
225	UDRUŽENJE HRVATSKIH ARHITEKATA RASPOLAGANJE STANOVIMA, Članak 90. Zgrade stambenih zadruga projektiraju se kroz rane i strukturirane participativne procese u kojima budući korisnici zajednički definiraju prostorni program, tipologije stanovanja i zajedničke sadržaje, u skladu sa svojim potrebama i životnim opredjeljenjima. Specifičnost takvih zgrada često su zajednički prostori – poput zajedničkih kuhinja, radionica, višenamjenskih dvorana ili prostora za zajedničko gospodarstvo – čime se smanjuje površina pojedinih stanova, te u konačnici i same zgrade bez gubitka standarda. Takve prostore zadruga može povremeno davati u zakup kako bi od dobivenih sredstava smanjila stanarine ili uložila u zgradu. Dakle, navedeni prostori nisu ni stambeni ni poslovni u smislu kako to ovaj zakon definira. Predlaže se uvođenje pojma ‘zajednički prostori u zgradama NSZ’, a koji se može detaljnije razraditi pravilnikom o kvaliteti i drugim značajkama stambenih nekretnina.	Djelomično se prihvaća Dodatno će se naglasiti u članku 86. primjena podzakonskog akta u kojem će biti propisan standardni sadržaj, oprema i uređenje zgrada za priuštivo stanovanje s kojim će se obuhvatiti i specifičnosti zadružnog stanovanja. S obzirom da NSZ s ovim Zakonom imaju pravo na potpore za gradnju nije predviđeno otvarati sive zone za profitno ili poluprofitno djelovanje.
226	ZADRUGA ZA ETIČNO FINANCIRANJE POTPORE ZA NEPROFITNE STAMBENE ZADRUGE, Članak 92. Stavak 1. Ograničavanje kruga subjekata ovlaštenih za dodjelu potpora neprofitnim stambenim zadrugama isključivo na jedinice lokalne samouprave i državu može nepotrebno suziti dostupnost financiranja i usporiti razvoj zadružnih projekata. U praksi, značajan dio javnih sredstava za stanovanje, energetska obnovu ili društvenu infrastrukturu dodjeljuje se putem javnih ustanova i drugih javnopravnih tijela, čije isključenje iz ovog sustava smanjuje fleksibilnost i učinkovitost provedbe Zakona. Predlažemo proširiti krug subjekata ovlaštenih za dodjelu potpora neprofitnim stambenim zadrugama i na javne ustanove te druga javna tijela, čime bi se povećala dostupnost financiranja, potaknula provedba projekata na različitim razinama vlasti i smanjila isključiva ovisnost o lokalnim programima priuštivog stanovanja. — Stavak 2. Uvjetovanje dodjele potpora potpunom usklađenošću projekata neprofitnih stambenih zadruga s programima priuštivog stanovanja jedinica lokalne samouprave može dovesti do situacija u kojima se zadrugama onemogućuje pristup	Ne prihvaća se Člankom 84. omogućeno je partnerstvo s brojnim organizacijama koje mogu osigurati potpore za rad NSZ. Programi priuštivog stanovanja predstavljaju temelj za raspodjelu ograničenih resursa JLS i Republike Hrvatske za potrebe priuštivog stanovanja, tako da planovi NSZ predstavljaju neizostavni dio planiranja. Iz tog razloga ovim Zakonom su predviđena rješenja i u slučaju kada JLS nije u stanju izraditi Program priuštivog stanovanja.

	potporama, iako njihovi projekti u cijelosti ispunjavaju ciljeve i kriterije ovoga Zakona. Pravo na potpore time postaje ovisno o postojanju, kvaliteti i ažurnosti programa pojedine jedinice lokalne samouprave, što stvara nejednak položaj neprofitnih stambenih zadruga i dovodi do teritorijalnih razlika koje nisu utemeljene na stvarnim potrebama stanovanja. Takvo rješenje osobito nepovoljno pogađa sredine koje nemaju administrativne ili stručne kapacitete za izradu programa priuštivog stanovanja ili u kojima ne postoji politička volja za njihovo donošenje, iako objektivno postoji potreba za razvojem zadružnih stambenih inicijativa. Predlažemo propisati minimalni nacionalni okvir prava na potpore za neprofitne stambene zadruge iz stavka 1. točaka 3. i 4. ovoga članka (povrat poreza na dodanu vrijednost i dugoročni povoljni zajam), koji bi vrijedio neovisno o postojanju ili sadržaju programa priuštivog stanovanja jedinica lokalne samouprave, pod uvjetom da su ispunjeni svi ostali zakonom propisani kriteriji. Time bi se osigurala ravnopravnost, predvidljivost i stvarna dostupnost potpora za razvoj neprofitnog zadružnog stanovanja na cijelom području Republike Hrvatske.	
227	JELENA GROBENSKI POTPORE ZA NEPROFITNE STAMBENE ZADRUGE, Članak 92. U savjetovanju sudjelujem kao upraviteljica Stambene zadruge Prva za druge koja je formalno osnovana i u procesu registracije. Stavak 1. - povećati dostupnost financiranja kroz omogućavanja dodjele potpora NSZ-ima javnim ustanovama i drugim javnim tijelima. Stavak 2. - Ako NSZ ispunjavaju druge kriterije, trebala bi moći dobiti potpore neovisno o kvaliteti programa jedinice lokalne samouprave, čime bi se potaknuo razvoj neprofitnog zadružnog stanovanja i u JLS s manjim kapacitetima, što je moguće kroz definiranje minimalnog nacionalnog okvira za potpore.	Ne prihvaća se Člankom 84. omogućeno je partnerstvo s brojnim organizacijama koje mogu osigurati potpore za rad NSZ. Programi priuštivog stanovanja predstavljaju temelj za raspodjelu ograničenih resursa JLS i Republike Hrvatske za potrebe priuštivog stanovanja, tako da planovi NSZ predstavljaju neizostavni dio planiranja. Iz tog razloga ovim Zakonom su predviđena rješenja i u slučaju kada JLS nije u stanju izraditi Program priuštivog stanovanja.
228	PRAVO NA GRAD POTPORE ZA NEPROFITNE STAMBENE ZADRUGE, Članak 92. Stavak 2 - Kako bi se snažnije potaknuo razvoj modela neprofitnih stambenih zadruga koji je u začetku, smatramo da je poželjno definirati minimalni nacionalni okvir prava na potpore za NSZ-e iz stavka 1., točaka 3. i 4. (povrat PDV-a, dugoročni povoljni zajam) koji vrijedi neovisno o Programu PSJS-a, u slučaju da su zadovoljeni svi ostali kriteriji. Time bi se izbjegle moguće situacije da se onemogući razvoj modela NSZ unutar JLSa koji nemaju snažne administrativne kapacitete, ali imaju potrebu i mogućnost razvoja takvog modela.	Ne prihvaća se Programi priuštivog stanovanja predstavljaju temelj za raspodjelu ograničenih resursa JLS i Republike Hrvatske za potrebe priuštivog stanovanja, tako da planovi NSZ predstavljaju neizostavni dio planiranja. Iz tog razloga ovim Zakonom su predviđena rješenja i u slučaju kada JLS nije u stanju izraditi Program priuštivog stanovanja.
229	PRAVO NA GRAD POTPORE ZA NEPROFITNE STAMBENE ZADRUGE, Članak 92. Stavak 1 - Kako bi se omogućila veća dostupnost financiranja potrebno je proširiti krug subjekata ovlaštenih za dodjelu potpora NSZ-ima na javne ustanove i druga javna tijela.	Ne prihvaća se Člankom 84. omogućeno je partnerstvo s brojnim organizacijama koje mogu osigurati potpore za rad NSZ.
230	EUROPSKA ZADRUGA MOBA HOUSING SCE ZA ZADRUŽNO STANOVANJE S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU POTPORE ZA NEPROFITNE STAMBENE	Ne prihvaća se Člankom 84. omogućeno je partnerstvo s brojnim organizacijama koje mogu osigurati potpore za rad NSZ.

	ZADRUGE, Članak 92. Članak 92. Stavak 1. Prijedlog: Proširiti krug subjekata ovlaštenih za dodjelu potpora NSZ-ima na javne ustanove i druga javna tijela. Time se povećava dostupnost financiranja i smanjuje ovisnost o lokalnim programima. Stavak 2. Uvjetovanje dodjele potpora potpunom usklađenošću s programima JLS-a može dovesti do situacija u kojima se NSZ-ama onemogućuje pristup potporama iako njihovi projekti u cijelosti ispunjavaju ciljeve zakona. Pravo na potporu NSZ-a uvjetovano postojanjem i sadržajem programa priuštivog stanovanja JLS-a stvara nejednak položaj NSZ-a ovisno o stupnju administrativne i političke volje pojedine JLS i onemogućuje razvoj zadružnih inicijativa u sredinama koje nemaju kapacitete za izradu takvih programa. Prijedlog: Propisati minimalni nacionalni okvir prava na potpore za NSZ-e iz stavka 1. Točaka 3. i 4. (povrat PDV-a, dugoročni povoljni zajam) koji vrijedi neovisno o postojanju ili kvaliteti programa JLS-a, u slučaju zadovoljavanja svih ostalih kriterija.	Programi priuštivog stanovanja predstavljaju temelj za raspodjelu ograničenih resursa JLS i Republike Hrvatske za potrebe priuštivog stanovanja, tako da planovi NSZ predstavljaju neizostavni dio planiranja. Iz tog razloga ovim Zakonom su predviđena rješenja i u slučaju kada JLS nije u stanju izraditi Program priuštivog stanovanja.
231	ZADRUGA ZA ETIČNO FINANCIRANJE NADZOR, Članak 95. Neprofitne stambene zadruge nisu javnopravna tijela, već privatnopravni subjekti u vlasništvu i pod upravljanjem svojih članova. U tom kontekstu, imenovanje povjerenika predstavlja ozbiljno zadiranje u temeljna upravljačka prava članova zadruge i odstupanje od osnovnih načela zadružnog prava, osobito načela autonomije i demokratskog upravljanja. Takav mehanizam nije primjeren zadružnom modelu te može dovesti do neopravdanog ograničavanja samoupravljanja, bez jasnog razgraničenja između nadzora nad korištenjem javnih sredstava i izravnog preuzimanja upravljačkih funkcija. Predlažemo umjesto imenovanja povjerenika omogućiti jedinicama lokalne samouprave sudjelovanje u nadzornom odboru neprofitne stambene zadruge, uz jasno definirana prava i ovlasti, uključujući pravo veta na one odluke koje mogu imati bitan utjecaj na ostvarivanje svrhe priuštivog stanovanja i zaštitu javnog interesa. U slučaju da neprofitna stambena zadruge nastavi djelovati protivno svrsi priuštivog stanovanja ili uvjetima pod kojima su dodijeljene javne potpore ili ustupljena javna imovina, predlažemo propisati jasne i automatske posljedice, uključujući trenutno ukidanje svih javnih potpora, obvezu povrata iskorištenih sredstava te raskid ugovora o pravu građenja ili drugih ugovora na temelju kojih je korištena javna imovina. Time bi se osigurala učinkovita zaštita javnog interesa, uz istodobno očuvanje temeljnih načela zadružnog upravljanja.	Ne prihvaća se Ovim Zakonom NSZ će imati prilike za dobivanje obimnih potpora za svoj rad od strane JLS i Republike Hrvatske. S obzirom na iznose mogućih potpora, a na temelju više desetljeća iskustava u radu takvih zadruga u starijim članicama EU, odredba o mogućnosti imenovanja povjerenika za one NSZ koje i nakon upozorenja ne usklade svoj rad sa Zakonom, ima puno opravdanje. Osim navedenoga, nakon negativnih iskustava domaće javnosti sa stambenim zadrugama u nedavnoj prošlosti, potrebno je zakonskim odredbama osigurati povjerenje novih zadrugara i djelovati odvraćajuće.
232	JELENA GROBENSKI NADZOR, Članak 95. U savjetovanju sudjelujem kao upraviteljica Stambene zadruge Prva za druge koja je formalno osnovana i u procesu registracije. Stavak 1. točka 1 - Nije jasan temelj za imenovanje povjerenika za zadruge kao privatni subjekt. U okviru zadružnog modela, JLS mogu sudjelovati u nadzornom odboru i imati pravo veta na odluke s negativnim učinkom na cilj osiguravanja priuštivog stanovanja.	Ne prihvaća se Ovim Zakonom NSZ će imati prilike za dobivanje obimnih potpora za svoj rad od strane JLS i Republike Hrvatske. S obzirom na iznose mogućih potpora, a na temelju više desetljeća iskustava u radu takvih zadruga u starijim članicama EU, odredba o mogućnosti imenovanja povjerenika za one NSZ koje i nakon upozorenja ne usklade svoj rad sa Zakonom, ima puno opravdanje.

		Osim navedenoga, nakon negativnih iskustava domaće javnosti sa stambenim zadrugama u nedavnoj prošlosti, potrebno je zakonskim odredbama osigurati povjerenje novih zadrugara i djelovati odvraćajuće.
233	EUROPSKA ZADRUGA MOBA HOUSING SCE ZA ZADRUŽNO STANOVANJE S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU NADZOR, Članak 95. Članak 95. Stavak 1. točka 1 Zadruge nisu javna tijela, već privatni subjekti. Imenovanje povjerenika znači oduzimanje upravljačkih prava članovima zadruge. Prijedlog: Omogućiti JLS-u sudjelovanje u nadzornom odboru NSZ s pravom veta na određene odluke koje mogu utjecati na ostvarivanje svrhe priuštivog stanovanja. U slučaju da NSZ nastavi djelovati protivno svrsi priuštivog stanovanja, potrebno je propisati trenutačno ukidanje javnih potpora, povrat iskorištenih sredstava te raskid ugovora o pravu građenja ili drugih ugovora kojima je korištena javna imovina.	Ne prihvaća se Ovim Zakonom NSZ će imati prilike za dobivanje obimnih potpora za svoj rad od strane JLS i Republike Hrvatske. S obzirom na iznose mogućih potpora, a na temelju više desetljeća iskustava u radu takvih zadruga u starijim članicama EU, odredba o mogućnosti imenovanja povjerenika za one NSZ koje i nakon upozorenja ne usklade svoj rad sa Zakonom, ima puno opravdanje. Osim navedenoga, nakon negativnih iskustava domaće javnosti sa stambenim zadrugama u nedavnoj prošlosti, potrebno je zakonskim odredbama osigurati povjerenje novih zadrugara i djelovati odvraćajuće.