



# P.Z. br. 267

**HRVATSKI SABOR**

KLASA: 022-02/26-01/14

URBROJ: 65-26-10

Zagreb, 1. travnja 2026.

**ZASTUPNICAMA I ZASTUPNICIMA  
HRVATSKOGA SABORA**

**PREDSJEDNICAMA I PREDSJEDNICIMA  
RADNIH TIJELA**

Na temelju članaka 178. i 192. Poslovnika Hrvatskoga sabora u prilogu upućujem *Konačni prijedlog zakona o priuštivom stanovanju*, koji je predsjedniku Hrvatskoga sabora podnijela Vlada Republike Hrvatske, aktom od 1. travnja 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: 50301-27/15-26-6

Zagreb, 1. travnja 2026.

**PREDSJEDNIKU HRVATSKOGA SABORA**

**PREDMET:** Konačni 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. u vezi s člankom 190. 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 Konačni 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

VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

---

KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O PRIUŠTIVOM STANOVANJU

---

Zagreb, travanj 2026.

# KONAČNI 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. *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 regionalne medijalne neto plaće za samca, a za svakog sljedećeg člana uže obitelji granica njihovih ukupnih prihoda je uvećana za 0,5 regionalne 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 najmoprimci, policijski službenici, djelatne vojne osobe 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
2. *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. Članovima uže obitelji smatraju se i srodnici u uspravnoj liniji te braća i sestre ako je doneseno pravomoćno rješenje o skrbništvu nad takvim osobama i ako te osobe žive u istom kućanstvu
3. *javni investitori u priuštivo stanovanje* su Republika Hrvatska, Agencija za pravni promet nekretnina (u daljnjem tekstu: APN), jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te javne ustanove za priuštivo stanovanje kojima su osnivači jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave
4. *javna sredstva* su financijska sredstva koja za provedbu ovoga Zakona osiguravaju Republika Hrvatska te jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave u svojim proračunima
5. *javne ustanove za priuštivo stanovanje* su javne ustanove osnovane od jedinica lokalne ili područne (regionalne) samouprave s ciljem ulaganja u projekte priuštivog stanovanja
6. *jednoobiteljska kuća* je manje složena zgrada sukladno propisu kojim se uređuje gradnja, s jednim stanom
7. *jedinice lokalne samouprave* su općine, gradovi i Grad Zagreb
8. *jedinice područne (regionalne) samouprave* su županije
9. *Ministarstvo* je ministarstvo nadležno za područje stanovanja
10. *ministar* je ministar nadležan za područje stanovanja
11. *otudjenje nekretnine* je prijenos vlasništva nekretnine s jedne osobe na drugu, što uključuje i prodaju, zamjenu, darovanje, ugovor o doživotnom i dosmrtnom uzdržavanju

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. *regionalna medijalna neto plaća* je podatak koji mjesečno objavljuje Državni zavod za statistiku za područje svake županije i Grada Zagreba
14. *stambena nekretnina* je stan s uobičajenim pripadcima kao npr. garaža, garažno i parkirno mjesto ili izdvojeno spremište te jednoobiteljska kuća
15. *stambeni jaz* je razlika između broja stambenih nekretnina koje su potrebne kako bi se zadovoljile potrebe i broja adekvatnih stambenih nekretnina dostupnih na tržištu
16. *zgrada za zajedničko stanovanje mladih* je zgrada pretežito stambene namjene u kojoj se stanovanje organizira kroz skup mikro stambenih jedinica sa zajedničkim prostorima i pratećim sadržajima u funkciji stanovanja koji čine obvezni sadržaj takve zgrade
17. *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 procjenu vrijednosti nekretnina.

(2) Pojmovi uporabljeni u ovom Zakonu imaju značenje određeno zakonima kojima je uređeno područje prostornoga 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 jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave i javne ustanove za priuštivo stanovanje.

(2) Jedinice lokalne samouprave osiguravaju provedbu ovoga Zakona suradnjom s APN-om, osnivanjem javnih ustanova za priuštivo stanovanje, izradom i donošenjem lokalnih programa priuštivog stanovanja, 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) Jedinice područne (regionalne) samouprave osiguravaju provedbu ovoga Zakona suradnjom s APN-om, osnivanjem javnih ustanova za priuštivo stanovanje, izradom i donošenjem regionalnih programa priuštivog stanovanja koji se primjenjuju na područjima jedinica lokalne samouprave koje su na to pristale, ustupanjem zemljišta ili osnivanjem prava

građenja u svrhu gradnje zgrada namijenjenih priuštivom stanovanju, promjenom namjene zemljišta planirane prostornim planovima, sufinanciranjem gradnje i na druge načine propisane ovim Zakonom.

(4) APN i javne ustanove za priuštivo stanovanje 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.

(5) APN i javne ustanove za priuštivo stanovanje su, u obavljanju poslova iz stavka 4. ovoga članka, dužne 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 jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, planira gradnju zgrada i obavljanje drugih poslova iz ovoga Zakona te, uz prethodnu suglasnost ministra, utvrđuje nacionalni program priuštivog stanovanja.

(3) Nacionalnim programom priuštivog stanovanja planira se gradnja zgrada namijenjenih priuštivom stanovanju u gradskim, prigradskim i ruralnim naseljima u Republici Hrvatskoj te provedba drugih mjera iz ovoga Zakona.

(4) Nacionalni program priuštivog stanovanja izrađuje se na temelju lokalnih i regionalnih programa priuštivog stanovanja.

(5) U odnosu na jedinice lokalne samouprave koje nisu obuhvaćene ni lokalnim ni regionalnim programom priuštivog stanovanja APN samostalno procjenjuje postoji li i u kojoj mjeri potreba za provedbom mjera iz ovoga Zakona.

(6) APN je obvezan nacionalni program priuštivog stanovanja izraditi do 30. rujna tekuće godine za sljedeću godinu.

(7) APN u skladu s nacionalnim programom priuštivog stanovanja pribavlja financijska i druga sredstva potrebna za njegovu provedbu te donosi odluke o provedbi pojedinačnih projekata.

#### **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 obvezan 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 jedinica lokalne samouprave može osnovati javnu ustanovu za priuštivo stanovanje ili više jedinica lokalne samouprave mogu dogovorno osnovati jednu zajedničku javnu ustanovu za priuštivo stanovanje.

(2) Za gradnju i stjecanje stanova za osiguranje priuštivog stanovanja na svom području jedinica regionalne (područne) samouprave može osnovati javnu ustanovu za priuštivo stanovanje.

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

(4) Javnoj ustanovi za priuštivo stanovanje mogu se prenijeti u vlasništvo ili na upravljanje i postojeće stambene jedinice.

(5) Javna ustanova za priuštivo stanovanje, u skladu s lokalnim ili regionalnim programom priuštivog stanovanja, pribavlja financijska i druga sredstva potrebna za njegovu provedbu.

(6) Ako jedinica lokalne samouprave ima osnovanu lokalnu razvojnu agenciju, ili ako jedinica regionalne (područne) samouprave ima osnovanu regionalnu razvojnu agenciju prema zakonu kojim se uređuje osnivanje i ustrojstvo ustanova, tada te agencije mogu provoditi sve aktivnosti iz ovoga Zakona koje se odnose na javne ustanove za priuštivo stanovanje.

(7) Javna ustanova za priuštivo stanovanje, 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 lokalnog, odnosno regionalnog programa priuštivog stanovanja.

#### **Članak 7.**

(1) Javna ustanova za priuštivo stanovanje 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 za priuštivo stanovanje vodi odvojeno.

(3) Ako su ispunjeni uvjeti za sufinanciranje programa priuštivog stanovanja, APN i javna ustanova za priuštivo stanovanje potpisuju sporazum o međusobnim pravima i obvezama temeljem kojeg APN za potrebe gradnje priuštivih stanova javnoj ustanovi za priuštivo stanovanje prema operativno-financijskom planu izvođenja radova periodički doznajuje 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 doznajuje javnoj ustanovi za priuštivo stanovanje 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 kupoprodajne cijene definirane člankom 38. stavkom 2. ovoga Zakona.

(5) Jedinica lokalne ili područne (regionalne) samouprave koja je osnivač javne ustanove za priuštivo stanovanje dužna je iz financijskih sredstava osiguranih u svom proračunu financirati gradnju zgrade čiji je investitor javna ustanova za priuštivo stanovanje 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) Lokalnim programom priuštivog stanovanja planira se gradnja zgrada namijenjenih priuštivom stanovanju na području jedinice lokalne samouprave, dok se regionalnim programima priuštivog stanovanja uzimaju u obzir potrebe jedinice područne (regionalne) samouprave te se planira gradnja zgrada namijenjenih priuštivom stanovanju na području jedinica lokalne samouprave koje su dale suglasnost za takvo planiranje.

(2) Lokalni program priuštivog stanovanja na prijedlog gradonačelnika odnosno općinskog načelnika donosi predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave, za razdoblje proračunske godine.

(3) Regionalni program priuštivog stanovanja predlaže župan, a donosi županijska skupština, za razdoblje proračunske godine.

(4) Uz suglasnost predstavničkog tijela jedinice lokalne samouprave, regionalni program priuštivog stanovanja može u cijelosti zamijeniti lokalni program priuštivog stanovanja.

(5) Lokalni i regionalni programi priuštivog stanovanja 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 koje je osigurala jedinica lokalne ili područne (regionalne) samouprave.

(6) Lokalni i regionalni programi priuštivog stanovanja obvezno sadržavaju podatke iz analiza navedenih u stavku 5. ovoga članka, te podatke o broju stanovnika na području jedinice lokalne samouprave, podatke o migracijama stanovnika u zadnjih pet godina, iskaz dugoročnih i kratkoročnih potreba za gradnjom stambenih jedinica za priuštivo stanovanje, prijedloge mjera za smanjenje broja praznih stambenih jedinica osobito vodeći računa o mjerama za revitalizaciju gradskih jezgri, 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.

(7) Lokalnim i regionalnim programima određuju se i mjere za njihovu provedbu.

(8) Lokalni i regionalni programi 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.

(9) Jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave dužne su do 15. travnja tekuće godine izvijestiti APN hoće li izraditi odnosno revidirati programe priuštivog stanovanja iz svoje nadležnosti za sljedeću godinu i izvijestiti APN o stambenim potrebama na svojem području.

(10) Uvjet za korištenje sredstava koja se javnoj ustanovi za priuštivo stanovanje mogu isplatiti na temelju ovoga Zakona, kao i uvjet za darovanje nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske za potrebe priuštivog stanovanja je da se lokalni ili regionalni programi priuštivog stanovanja za sljedeću godinu dostave Ministarstvu najkasnije do 31. srpnja tekuće godine.

(11) Ministar će za potrebe ocjene prihvatljivosti i rangiranje dostavljenih lokalnih i regionalnih programa priuštivog stanovanja 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.

(12) Predsjednik povjerenstva iz stavka 11. ovog članka je jedan od predstavnika Ministarstva.

(13) Povjerenstvo iz stavka 11. ovoga članka donosi ocjenu prihvatljivosti predloženih lokalnih i regionalnih programa priuštivog stanovanja i rangira ih 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 jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave.

## **Članak 9.**

(1) Ako područje jedinice lokalne samouprave nije obuhvaćeno ni lokalnim ni regionalnim programom priuštivog stanovanja, priuštivo stanovanje osigurava se nacionalnim programom priuštivog stanovanja u provedbi kojega jedinica lokalne samouprave sudjeluje na način propisan ovim Zakonom.

(2) Ako jedinica lokalne ili područne (regionalne) samouprave nema osnovanu javnu ustanovu za priuštivo stanovanje, program priuštivog stanovanja izrađuju upravna tijela nadležna za poslove stanovanja ili prostornog uređenja.

(3) U slučajevim iz stavaka 1. i 2. ovoga članka programe priuštivog stanovanja provodi APN.

## **Članak 10.**

Sadržaj, potrebne podatke i donošenje programa priuštivog stanovanja, kao i odluka o provedbi pojedinačnih projekata iz tih programa te sklapanja ugovora o prijenosu prava vlasništva na zemljištu, kao i sporazuma 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 i rekonstrukcijom 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

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 i provodi se u skladu s programima priuštivog stanovanja i odlukama o provedbi pojedinačnih mjera iz tih programa.

(3) Mjere iz stavka 1. ovoga članka provode se u skladu s programima priuštivog stanovanja i odlukama o provedbi pojedinačnih mjera iz tih programa.

(4) Mjerama iz stavka 1. 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.

(5) Pri provedbi mjera iz stavka 1. ovoga članka primjenjuju se pravila o državnim potporama u skladu s pravnom stečevinom Europske unije i propisima kojima je uređeno područje državnih potpora.

## **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 m<sup>2</sup> vrijednosne površine za jednu osobu, odnosno za svakog daljnjeg člana uže obitelji dodatnih 10 m<sup>2</sup>, dok se za jednoobiteljsku kuću ove površine uvećavaju za 50 %.

(4) Prihvatljivo odstupanje od površina navedenih u stavku 3. ovoga članka iznosi najviše 5 m<sup>2</sup>.

(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 četiri godine s mogućnosti produljenja za najviše dvije godine.

(3) Iznimno od stavka 1. ovoga članka, mikro stambene jedinice mogu se dati u najam državnim ili javnim službenicima i namještenicima, kao i službenicima i namještenicima u lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, ako su isti na premještanju u drugo mjesto rada, ili se doseljavaju iz druge jedinice lokalne samouprave s ciljem zasnivanja radnog odnosa.

(4) Veličina mikro stambene jedinice može iznositi 18 m<sup>2</sup> vrijednosne površine ako se radi o mikro stambenoj jedinici za jednu osobu, odnosno 26 m<sup>2</sup> vrijednosne površine ako se radi o mikro stambenoj jedinici namijenjenoj za smještaj dvije osobe.

(5) Prihvatljivo odstupanje od površina iz stavka 4. ovoga članka iznosi najviše 2 m<sup>2</sup>.

(6) Iznimno od stavka 5. ovoga članka, ako se za potrebe priuštivog stanovanja rekonstruira postojeća zgrada, odstupanje od površina iz stavka 4. ovoga članka može iznositi najviše 4 m<sup>2</sup>.

(7) Visina najamnine za stambene jedinice iz stavka 1. ovoga članka određuje se na osnovi lokalne medijalne najamnine koju objavljuje Ministarstvo umanjene za 15%.

(8) Najamnina iz stavka 7. ovoga članka uključuje namještenu mikro stambenu jedinicu i sve režije.

#### **Članak 14.**

(1) Mikro stambene jedinice i drugi prostori u zgradi za zajedničko stanovanje mladih ne čine posebne dijelove nekretnine u smislu etažnog vlasništva, već su sastavni dio jedinstvene nekretnine kojom upravlja javni investitor u priuštivo stanovanje ili od njega postavljen upravitelj.

(2) U zgradi iz stavka 1. ovoga članka najmanje 10 % građevinske (bruto) površine mora biti namijenjeno zajedničkim prostorima i sadržajima.

(3) U zgradi iz stavka 1. ovoga članka mogu se planirati prostori drugih namjena koji nisu u neposrednoj funkciji zajedničkog stanovanja, pod uvjetom da njihov udio ne prelazi 10 % ukupne građevinske (bruto) površine zgrade i da ne narušavaju osnovnu stambenu namjenu.

#### **Članak 15.**

(1) Na gradnju zgrada za zajedničko stanovanje mladih primjenjuju se urbanistički uvjeti i uvjeti gradnje koji vrijede za višestambene ili stambeno-poslovne zgrade, ako ovim Zakonom nije drugačije propisano.

(2) Broj potrebnih parkirališnih mjesta za zgrade iz stavka 1. ovoga članka određuje se na 0,2 parkirališna mjesta po mikro stambenoj jedinici, odnosno prema posebnim odredbama prostornog plana za zgrade u kojima se nalaze studentski domovi.

(3) Iznimno od stavka 2. ovoga članka, ako se radi rekonstrukcija zgrade bez povećanja broja stambenih jedinica, tada se zadržava broj postojećih parkirališnih mjesta.

(4) Zgrade iz stavka 1. ovoga članka mogu se planirati i graditi na površinama namijenjenima priuštivom stanovanju u skladu s propisima iz područja prostornoga uređenja.

#### **Članak 16.**

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 17.**

(1) Financijska sredstva za gradnju zgrada u skladu s programima priuštivog stanovanja, obuhvaćaju sredstva potrebna za:

1. kupnju zemljišta za građenje zgrade ako se zgrada ne gradi na zemljištu koje je u vlasništvu Republike Hrvatske ili jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave

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 za građenje 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.

(2) Pod pojmom građenja se sukladno Zakonu o gradnji, podrazumijeva i rekonstrukcija.

##### **Članak 18.**

(1) Republika Hrvatska za gradnju zgrada u skladu s nacionalnim programom priuštivog stanovanja 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 priuštivog stanovanja 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 lokalnog ili regionalnog programa priuštivog stanovanja doznačuje javnoj ustanovi za priuštivo stanovanje u slučajevima i na način propisanim ovim Zakonom.

##### **Članak 19.**

(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 građenja veće od 10 % u odnosu na prethodnu utvrđenu etalonsku cijenu građenja.

(4) Etalonska cijena građenja iskazuje se u euro/m<sup>2</sup> 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 20.**

(1) Jedinica lokalne samouprave obvezna je za gradnju zgrada u skladu s pojedinačnom odlukom o provedbi programa priuštivog stanovanja:

1. prenijeti na APN ili javnu ustanovu za priuštivo stanovanje bez naknade vlasništvo nekretnine ako se zgrada za priuštivo stanovanje gradi ili rekonstruira na nekretnini u vlasništvu jedinice lokalne samouprave

2. u dogovoru s Ministarstvom i APN-om izgraditi, rekonstruirati i urediti komunalnu i drugu infrastrukturu potrebnu za gradnju i uporabu zgrade za priuštivo stanovanje te osigurati priključenje zgrade za priuštivo stanovanje na komunalnu i drugu infrastrukturu.

(2) Jedinica lokalne samouprave 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) Jedinica područne (regionalne) samouprave obvezna je prenijeti na APN ili javnu ustanovu za priuštivo stanovanje bez naknade vlasništvo nekretnine ako se zgrada za priuštivo stanovanje gradi ili rekonstruira na nekretnini u vlasništvu jedinice područne (regionalne) samouprave.

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

(5) U slučaju da se odgovarajuće građevinsko zemljište ne može pribaviti od jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave niti od Republike Hrvatske, APN uz prethodnu suglasnost ministra, a javna ustanova za priuštivo stanovanje uz prethodnu suglasnost općinskog načelnika, gradonačelnika ili župana, na temelju ocjene podobnosti lokacije i opravdanosti određene gradnje može:

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 utvrđenoj od strane ovlaštenog procjenitelja u skladu s propisom 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 21.**

(1) Građevinsko zemljište sa ili bez zgrade, te financijska i druga sredstva za gradnju zgrada APN-u, odnosno javnoj ustanovi za priuštivo stanovanje, 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 za priuštivo stanovanje, 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 m<sup>2</sup> 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 za priuštivo stanovanje 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, odnosno javna ustanova za priuštivo stanovanje 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 1. ovoga Zakona.

(7) Na najam stanova izgrađenih na temelju ugovora iz stavka 5. ovoga članka, primjenjuju se odredbe članaka 47. do 51. ovoga Zakona.

## **Članak 22.**

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

(2) APN i javne ustanove za priuštivo stanovanje 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 23.**

(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 za priuštivo stanovanje 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 24.**

(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 25.**

(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 26.**

(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 prostornoga uređenja, gradnje i energetske učinkovitosti, kao i programima priuštivog stanovanja.

(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.

(7) Zgrade iz stavka 5. ovoga članka obvezno se opremaju potrebnim uređajima za osiguranje pristupačnosti osobama s invaliditetom i osobama smanjene pokretljivosti.

**Članak 27.**

(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 28.

(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, sportske i rekreacijske djelatnosti, manji uredski prostori te socijalne i kulturne usluge.

(2) Jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave obvezne su u prostornim planovima planirati površine za gradnju zgrada namijenjenih priuštivom stanovanju, radi provedbe programa priuštivog stanovanja, u skladu s propisima iz područja prostornoga uređenja.

(3) Urbanistički projekt za potrebe priuštivog stanovanja može se realizirati isključivo na lokaciji koja je predviđena kao lokacija na kojoj je moguće graditi stambene jedinice za priuštivo stanovanje lokalnim programom priuštivog stanovanja ili regionalnim programom priuštivog stanovanja na kojeg je predstavičko tijelo jedinice lokalne samouprave dalo suglasnost.

(4) Iznimno od stavka 3. ovoga članka, ako nije izrađen lokalni program priuštivog stanovanja, a iz regionalnog ili nacionalnog programa priuštivog stanovanja proizlazi kako je u toj jedinici lokalne samouprave potrebno graditi stambene jedinice za priuštivo stanovanje, APN ili javna ustanova za priuštivo stanovanje dostavlja urbanistički projekt za potrebe priuštivog stanovanja, izrađen na temelju regionalnog ili nacionalnog programa priuštivog stanovanja, 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 ili javnoj ustanovi za priuštivo stanovanje 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 29.

(1) Na zemljištima kojima je promijenjena namjena kako bi se omogućila gradnja zgrade za priuštivo stanovanje jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave 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% vrijednosti od približne vrijednosti građevinskog zemljišta iskazane u najbližem cjenovnom bloku važećeg plana približnih vrijednosti iz aplikacije eNekretnine, odnosno 30 % najniže približne vrijednosti ako u blizini postoji nekoliko cjenovnih blokova odnosno 30 % prosječne vrijednosti građevinskog zemljišta u neposrednoj blizini ako ne postoji cjenovni blok za tu lokaciju.

(3) Jedinica lokalne samouprave obvezna je nadležnom općinskom sudu dostaviti prijedlog za upis prava nazadkupa iz stavka 1. ovoga članka u zemljišne knjige u roku od 90 dana od dana pravomoćnosti upravnog akta kojim je promijenjena namjena zemljišta.

(4) U slučaju otuđenja 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 dana 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 nekretninom raspolagati prema trećoj osobi, uz obvezu ugovaranja prava nazadkupa u korist jedinice lokalne samouprave i APN-a.

(8) U slučaju otuđenja nekretnine iz stavka 1. ovoga članka jedinica lokalne samouprave, jedinica područne (regionalne) samouprave i APN obvezne su stranke ugovora o otuđenju nekretnine.

(9) Pravo nazadkupa u korist jedinice lokalne samouprave, jedinice područne (regionalne) samouprave i APN-a obavezan je sastojak i kod svakog kasnije sklopljenog ugovora o otuđenju nekretnine iz stavka 1. ovog članka.

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

### **Članak 30.**

(1) U sklopu zgrada poslovne namjene te zgrada javne i društvene namjene u vlasništvu Republike Hrvatske, jedinica lokalne samouprave, jedinica područne (regionalne) samouprave ili javnih ustanova kojima je osnivač Republika Hrvatska, jedinica lokalne samouprave ili jedinica područne (regionalne) samouprave, kao i 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, jedinica lokalne samouprave, jedinica područne (regionalne) samouprave ili javna ustanova kojoj je osnivač Republika Hrvatska, jedinica lokalne samouprave ili jedinica područne (regionalne) samouprave.

(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 obvezan podnijeti nadležnom općinskom sudu prijedlog upisa ograničenja raspolaganja nekretninom iz stavka 1. ovoga članka u roku od 90 dana od dana pravomoćnosti uporabne dozvole.

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

### **Članak 31.**

(1) APN, odnosno javna ustanova za priuštivo stanovanje po donošenju odluke o provedbi projekta građenja zgrade namijenjene osiguranju priuštivog stanovanja iz programa priuštivog stanovanja 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 32.**

(1) Iznimno od članka 31. stavka 1. ovoga Zakona, APN, odnosno javna ustanova može objaviti javni poziv za kupnju građevinskog zemljišta pod posebnim uvjetima s otkupom cijelog projekta stanogradnje.

(2) Pravna ili fizička osoba ovlaštena za poslove građenja može APN-u, odnosno javnoj ustanovi prema uvjetima iz javnog poziva iz stavka 1. ovoga članka ponuditi građevinsko zemljište u svom vlasništvu i određenu projektnu 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 za priuštivo stanovanje 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. APN, odnosno javna ustanova raspiše javni poziv na kojem mogu sudjelovati svi zainteresirani ponuditelji

3. predvidivi trošak građenja nije veći od etalonske cijene građenja

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

5. 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

6. 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

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

(3) Ako se na javni poziv iz stavka 1. ovoga članka javi više zainteresiranih ponuditelja, APN, odnosno javna ustanova će, odabrati ponudu koja najviše odgovara uvjetima javnog poziva.

(4) Ako APN, odnosno javna ustanova za priuštivo stanovanje ocijeni da je projektna dokumentacija ponuđena na javnom pozivu iz stavka 1. ovoga članka odgovarajuća, može je otkupiti od ponuditelja po tržišnoj cijeni.

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

### **Članak 33.**

Prije pristupanja građenju na određenoj lokaciji, APN, odnosno javna ustanova za priuštivo stanovanje 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 34.**

(1) APN, odnosno javna ustanova za priuštivo stanovanje će u zemljišnim knjigama kao pripadak stanu upisati i po jednu garažu, garažno ili parkirno mjesto.

(2) Parkirna ili garažna mjesta koja nisu upisana kao pripatci stanova smatraju se zajedničkim parkirnim mjestima stanara.

(3) Odredbe kojima se uređuje pravo na kupoprodaju stana po priuštivoj cijeni odnose se i na kupoprodaju jedne garaže, garažnog ili parkirnog mjesta koje se u zemljišnim knjigama upisuje kao pripadak stana.

### **Članak 35.**

(1) Nakon izvršnosti građevinske dozvole za građenje zgrade namijenjene priuštivom stanovanju, APN, odnosno javna ustanova za priuštivo stanovanje, 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 za priuštivo stanovanje, pristigle ponude za kupnju stana razvrstava u skladu s ovim Zakonom i odlukom iz članka 36. stavka 1. ovoga Zakona te ih uvrštava na listu 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 kupnju stana prema utvrđenoj listi reda prvenstva za kupnju stana podnositelj zahtjeva dokazuje izjavom danom kod javnog bilježnika pod kaznenom i materijalnom odgovornošću te, po potrebi, odgovarajućim dokumentima neposredno prije sklapanja ugovora o kupnji stana.

(5) Podnositelj ponude koji do sklapanja predugovora za kupnju stana 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 prijave se ne uzimaju u obzir te se ne razvrstavaju i ne uvrštavaju na listu reda prvenstva za kupnju stana.

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

(8) Podnositelj prijave koji smatra da mu nisu pravilno obračunati bodovi pri izradi liste reda prvenstva za kupnju stana ima pravo izjaviti prigovor protiv liste reda prvenstva ravnatelju APN-a, odnosno javne ustanove za priuštivo stanovanje, u roku od osam dana od dana objave liste reda prvenstva.

(9) O prigovoru iz stavka 8. ovoga članka ravnatelj APN-a, odnosno javne ustanove za priuštivo stanovanje, obavezan je odlučiti rješenjem u roku od 30 dana od dana izjavljivanja prigovora.

(10) Protiv rješenja iz stavka 9. ovoga članka može se izjaviti žalba o kojoj odlučuje Ministarstvo.

(11) Kupci poslovnih prostora biraju se putem javnog natječaja, isključivo za djelatnosti koje služe stanarima i lokalnoj zajednici.

(12) 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 36.**

(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 za priuštivo stanovanje koja je investitor uz suglasnost predstavničkog tijela jedinice lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave.

(2) Ako jedinica lokalne samouprave nije osnovala javnu ustanovu za priuštivo stanovanje, a osigurala je potrebno zemljište ili je 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, jedinice lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave i u javnim glasilima.

(4) Odluka iz stavka 1. točke 2. ovoga članka objavljuje se na mrežnim stranicama javne ustanove za priuštivo stanovanje, jedinice lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave te u javnim glasilima.

### **Članak 37.**

(1) Priuštiva cijena stana određuje se prema stvarnim troškovima APN-a, odnosno javne ustanove za priuštivo stanovanje 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 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 su:

- 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 za priuštivo stanovanje prodaje ili daje u zakup na tržištu po cijeni koju odredi imajući u vidu troškove gradnje i financiranja te tržišnu vrijednost tih nekretnina i mogućnosti prodaje, odnosno zakupa u odnosu na stanje na tržištu nekretnina posebice s obzirom na ograničenje namjene, odnosno djelatnosti koja se u njima može obavljati.

### **Članak 38.**

(1) APN, odnosno javna ustanova za priuštivo stanovanje nakon objave liste reda prvenstva za kupnju stana u skladu s tom listom s ponuditeljem sklapa predugovor o kupoprodaji stana kojim se utvrđuje predvidiva 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 za priuštivo stanovanje 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 39.**

(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 za priuštivo stanovanje, odnosno banka koja odobrava kreditna sredstva u skladu s uvjetima određenim sporazumom o poslovnoj suradnji s APN-om, odnosno javnom ustanovom za priuštivo stanovanje.

(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 40.**

(1) Kod kupnje stana uz obročnu otplatu, ukupan rok otplate, uključivo mogući početak 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 41.

(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, odnosno zajam javnih ustanova za priuštivo stanovanje.

(2) U slučaju postojanja iznimke predviđene člankom 23. stavkom 4. ovoga Zakona, kupoprodajna se cijena dijeli na način da se dio od 50 % odnosi na kredit poslovne banke dok 50 % predstavlja zajam APN-a, odnosno zajam javnih ustanova za priuštivo stanovanje.

(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 za priuštivo stanovanje 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 42.

(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) U slučaju namjere otuđenja stana kupljenog sukladno odredbama ovoga Zakona, jedinica lokalne samouprave te jedinica područne (regionalne) samouprave na čijem se području nalazi stan iz stavka 1. ovoga članka, kao i 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 te jedinica područne (regionalne) 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 ili kupca nekretnine, u zemljišnim knjigama upisuju se tereti na nekretnini, a osobito pravo nazadkupa, zabrana davanja u najam ili prenamjene stana te drugi tereti predviđeni ugovorom o kupoprodaji stana po priuštivoj cijeni.

(5) U slučaju otuđenja 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 jedinica 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 nekretninom raspolagati prema trećoj osobi uz obvezu ugovaranja prava nazadkupa u korist jedinice lokalne samouprave, jedinice područne (regionalne) samouprave i APN-a.

(9) U slučaju otuđenja nekretnine iz stavka 1. ovoga članka jedinica lokalne samouprave, jedinica područne (regionalne) samouprave i APN obvezne su stranke ugovora o otuđenju nekretnine.

(10) Pravila iz stavaka 1. do 9. ovoga članka primjenjuju se i za svakog daljnjeg vlasnika 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 za priuštivo stanovanje.

(12) Prije isteka roka iz stavka 1. ovoga članka moguća je zamjena stana kupljenog od APN-a, odnosno javne ustanove za priuštivo stanovanje s neprodanim stanom u vlasništvu APN-a, odnosno javne ustanove za priuštivo stanovanje, 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 ili prodavatelja.

### **Članak 43.**

(1) Ako APN, odnosno javna ustanova za priuštivo stanovanje 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 neistinite iskazane, kupcu će naplatiti razliku između kupoprodajne

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 44.**

(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 jedinici lokalne samouprave, jedinici područne (regionalne) 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, jedinica područne (regionalne) 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 više pravnih osoba iz stavka 1. ovoga članka izjasni da želi koristiti pravo nazadkupa, prednost ima jedinica lokalne samouprave, a zatim jedinica područne (regionalne) samouprave, dok APN može koristiti pravo nazadkupa isključivo ako ga ne koriste ni jedinica lokalne, ni jedinica područne (regionalne) 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 45.**

(1) Stanovi za koje nisu sklopljeni predugovori o kupoprodaji iz članka 38. stavka 1. ovoga Zakona u roku od šest mjeseci od dana prijave početka građenja zgrade u kojoj se nalaze, APN i javna ustanova za priuštivo stanovanje dužni su ponuditi na kupnju po priuštivoj cijeni ministarstvu nadležnom za hrvatske branitelje radi stambenog zbrinjavanja stradalnika iz Domovinskog rata, drugim ministarstvima radi stambenog zbrinjavanja državnih službenika i namještenika te za druge potrebe predviđene posebnim zakonima, a nakon toga jedinici lokalne samouprave i jedinici područne (regionalne) samouprave u kojoj se zgrada nalazi.

(2) Ako nadležna ministarstva, jedinica lokalne samouprave i jedinica područne (regionalne) samouprave ne prihvate ponude iz stavka 1. ovoga članka u roku od tri mjeseca od dana primitka ponude APN, odnosno javna ustanova za priuštivo stanovanje može, uz suglasnost Upravnog vijeća APN, odnosno javne ustanove za priuštivo stanovanje, te stanove

dati u priuštivi najam sukladno uvjetima iz ovoga Zakona ili u najam prema tržišnim uvjetima koje odobri Upravno vijeće APN-a, odnosno javne ustanove za priuštivo stanovanje.

(3) Ako nema zainteresiranih niti nakon što se iskoriste mogućnosti predviđene stavkom 2. ovoga članka, APN, odnosno javna ustanova za priuštivo stanovanje, mogu te stanove, uz suglasnost Upravnog vijeća APN, odnosno javne ustanove za priuštivo stanovanje, 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, ponudit će se na kupnju po priuštivoj cijeni ministarstvu nadležnom za hrvatske branitelje radi stambenog zbrinjavanja stradalnika iz Domovinskog rata, drugim ministarstvima radi stambenog zbrinjavanja državnih službenika i namještenika te za druge potrebe predviđene posebnim zakonima, a nakon toga jedinici lokalne samouprave i jedinici područne (regionalne) samouprave u kojoj se zgrada nalazi.

(5) Ako nadležna ministarstva, jedinica lokalne samouprave i jedinica područne (regionalne) samouprave ponudu iz stavka 4. ovoga članka ne prihvate u roku od tri mjeseca od dana primitka ponude APN, odnosno javna ustanova za priuštivo stanovanje može, uz suglasnost Upravnog vijeća APN, odnosno javne ustanove za priuštivo stanovanje, te nekretnine se prodati na javnoj dražbi.

(6) 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 46.**

(1) Oglas za prodaju nekretnina na javnoj dražbi, sukladno članku 45. stavcima 3., 5. i 6. ovoga Zakona, mora se objaviti na mrežnim stranicama APN-a, odnosno javne ustanove za priuštivo stanovanje, i u najmanje dvjema dnevnicama.

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

(3) 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.

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

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

## ODJELJAK 4.

## NAJAM STANOVA

**Članak 47.**

(1) Nakon izvršnosti uporabne dozvole i po obračunu troškova gradnje zgrade namijenjene priuštivom stanovanju, APN, odnosno javna ustanova za priuštivo stanovanje, 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 48.**

(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 za priuštivo stanovanje koja je investitor uz suglasnost predstavničkog tijela jedinice lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave koja je osnivač ustanove.

(2) Ako jedinica lokalne samouprave nema javnu ustanovu za priuštivo stanovanje, 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, jedinice lokalne samouprave, jedinice područne (regionalne) samouprave, i u javnim glasilima.

(4) Odluka iz stavka 1. točke 2. ovoga članka objavljuje se na mrežnim stranicama javne ustanove za priuštivo stanovanje, jedinice lokalne samouprave, jedinice područne (regionalne) samouprave, te u javnim glasilima.

**Članak 49.**

(1) APN, odnosno javna ustanova za priuštivo stanovanje pristigle prijave za najam stana razvrstava u skladu s ovim Zakonom i odlukom iz članka 48. stavka 1. ovoga Zakona te ih uvrštava na listu 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 za priuštivo stanovanje.

(7) Podnositelj prijave koji smatra da mu nisu pravilno obračunati bodovi pri izradi liste reda prvenstva za najam stana ima pravo izjaviti prigovor protiv liste reda prvenstva ravnatelju APN-a, odnosno javne ustanove za priuštivo stanovanje, u roku od osam dana od objave liste reda prvenstva.

(8) O prigovoru iz stavka 7. ovoga članka ravnatelj APN-a, odnosno javne ustanove za priuštivo stanovanje, obvezan je odlučiti rješenjem u roku od 30 dana od dana izjavljivanja prigovora.

(9) Protiv rješenja iz stavka 8. ovoga članka može se izjaviti žalba o kojoj odlučuje Ministarstvo.

## **Članak 50.**

(1) APN, odnosno javna ustanova za priuštivo stanovanje 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 kojima se uređuje najam stanova, osim u dijelu koji je uređen ovim Zakonom.

(3) APN, odnosno javna ustanova za priuštivo stanovanje 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 najamninu u roku određenom ugovorom o najmu stana te ako ne plaća režijske troškove u roku njihova dospijeca
- 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 bez opravdanog razloga 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 51.**

(1) Najmoprimac stana plaća priuštivu najamninu APN-u, odnosno javnoj ustanovi za priuštivo stanovanje 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 o ukupnom dohotku u prethodnoj godini izdanoj od Ministarstva financija, Porezne uprave, za najmoprimca i sve članove uže obitelji.

(4) Prihodom iz stavka 2. ovoga članka 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 potvrde Ministarstva financija, Porezne uprave, o ukupnom dohotku u prethodnoj godini 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 obvezan APN-u, odnosno javnoj ustanovi za priuštivo stanovanje 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 za priuštivo stanovanje dokumentirano javiti novo stanje prihoda.

(8) Najmoprimac se obvezuje dostavljati APN-u, odnosno javnoj ustanovi za priuštivo stanovanje 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 koju je objavilo Ministarstvo.

(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 za priuštivo stanovanje 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 stavicima 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 m<sup>2</sup> stana.

**ODJELJAK 5.****SREDSTVA OSTVARENA PRODAJOM, NAJOMOM I ZAKUPOM TE PREOSTALA SREDSTVA****Članak 52.**

(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 jedinice lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave, 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 za priuštivo stanovanje, odnosno jedinice lokalne samouprave i jedinice područne (regionalne) samouprave, ako javna ustanova za priuštivo stanovanje nije osnovana.

(3) Sredstva iz stavka 1. ovoga članka uplaćuju se na račun APN-a za posebne namjene, odnosno u proračun jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave, po izvršenim uplatama kupaca, najmoprimaca, odnosno zakupaca tromjesečno.

**Članak 53.**

(1) APN, odnosno javna ustanova za priuštivo stanovanje 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 za priuštivo stanovanje 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 54.**

Javna ustanova za priuštivo stanovanje koja u državni proračun Republike Hrvatske ne uplati sredstva iz članka 52. stavka 1. ovoga Zakona u propisanom roku ili APN-u ne dostavi izvješće iz članka 53. 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 55.**

(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 nacionalnim programom priuštivog stanovanja i mogućnostima na glavi APN-a.

(3) Za financiranje ove mjere moguće je koristiti i sredstva iz članka 22. 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 jedinice lokalne samouprave ili jedinice područne (regionalne) samouprave, ovisno o mogućnostima i potrebama, osiguraju 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 lokalne medijalne cijene najma osobama s kojima je sklopljen ugovor o najmu stambene nekretnine radi davanja nekretnine u podnajam po priuštivoj najamnini (u daljnjem tekstu: 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.

(7) Lokalnu medijalnu cijenu najma za svaku jedinicu lokalne samouprave i za svaku katastarsku općinu u Gradu Zagrebu odlukom propisuje Ministar.

## **Članak 56.**

(1) APN u svrhu pribavljanja stambenih nekretnina iz članka 55. 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.

(9) Ponude predane nakon protoka roka ne razvrstavaju se i ne uvrštavaju se na listu reda prvenstva za sklapanje ugovora o najmu stambene nekretnine.

### **Članak 57.**

(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 se o razdoblju na koje ima namjeru sklopiti ugovor o najmu stambene 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 najamnine koju je objavilo Ministarstvo 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 najmu stambene nekretnine, 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 stambene nekretnine.

(14) Iznimno od odredbi ovoga članka, za nekretnine iz članka 56. 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 56. 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 najmu stambene nekretnine osnovat će se založno pravo u korist APN-a.

(17) Vlasnik izvanredno može otkazati ugovor o najmu 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 najmu 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 najmu stambene nekretnine koje je vlasnik sklopio s APN-om, prelaze na njegove nasljednike.

### **Članak 58.**

(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.

(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 55. stavka 6., ovoga Zakona te ih uvrštava na listu reda prvenstva za podnajam stana.

(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 stambene nekretnine.

(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.

### **Članak 59.**

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

### **Članak 60.**

(1) APN daje podnajmoprimcu u najam stambenu nekretninu slobodnu od pokretnina odnosno nenamještena, 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 podnajmu stambene nekretnine.

(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 podnajmu stambene nekretnine te ako ne plaća režijske troškove u roku njihova dospijanja
- 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 podnajmu stambene nekretnine 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 podnajmu stambene nekretnine
- su se podnajmoprimac ili osobe navedene u ugovoru o podnajmu bez opravdanog razloga 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 61.**

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

(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 o ukupnom dohotku u prethodnoj godini izdanoj od Ministarstva financija, Porezne uprave, za podnajmoprimca i sve članove uže obitelji.

(4) Prihodom iz stavka 2. ovoga članka 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 potvrde Ministarstva financija, Porezne uprave, o ukupnom dohotku u prethodnoj godini za podnajmoprimca i sve članove uže obitelji, jednom godišnje do 31. ožujka za svaku godinu trajanja ugovora o podnajmu 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 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 dokumentirano javiti novo stanje prihoda.

(8) Podnajmoprimac se obvezuje dostavljati APN-u 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 podnajmu stambene nekretnine, obvezni plaćati lokalnu medijalnu cijenu najma koju je objavilo Ministarstvo.

(10) Iznimno od stavka 9. 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 podnajmu stambene nekretnine se raskida s otkaznim rokom od tri mjeseca uz plaćanje lokalne medijalne cijene najma od dana stjecanja useljive nekretnine.

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

(12) Nepostupanje podnajmoprimca u skladu sa stavicima 5., 6., 8. i 9. ovoga članka ili nesklapanje ugovora o izmjeni ugovora o podnajmu stambene nekretnine 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 m<sup>2</sup> stana.

#### **POGLAVLJE IV.**

#### **POTPORE ZA KUPOVINU STAMBENE NEKRETNINE**

##### **Članak 62.**

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

(2) Financijska sredstva za davanje potpore za stjecanje prve stambene nekretnine 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 za stjecanje prve stambene nekretnine.

(4) Potporu za stjecanje prve stambene nekretnine može ostvariti jedna uža obitelj po jednoj kupljenoj stambenoj nekretnini.

##### **Članak 63.**

(1) Potpore za stjecanje prve stambene nekretnine se dodjeljuju na način i pod uvjetima propisanim ovim Zakonom.

(2) Zahtjev za potporu za stjecanje prve stambene nekretnine s priložima kojima se dokazuje ispunjavanje propisanih uvjeta podnosi se APN-u.

(3) O zahtjevu za potporu za stjecanje prve stambene nekretnine APN odlučuje rješenjem.

(4) Protiv rješenja iz stavka 3. ovoga članka može se izjaviti žalba o kojoj odlučuje Ministarstvo.

(5) Potporu za stjecanje prve stambene nekretnine 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 64.**

(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 65.**

(1) Pravo na isplatu potpore za stjecanje prve stambene nekretnine, 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 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 66. stavka 1. ovoga Zakona

3. je vrijednosna površina prve stambene nekretnine iz stavka 1. točke 1. ovoga članka 50 % veća od površine propisane člankom 66. 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 66.**

(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 ugovorena 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 m<sup>2</sup>
- za dvije osobe do 65 m<sup>2</sup>
- za tri osobe do 80 m<sup>2</sup>
- za četiri osobe do 90 m<sup>2</sup>
- za pet osoba do 100 m<sup>2</sup>
- za šest osoba do 110 m<sup>2</sup>
- za sedam i više osoba do 120 m<sup>2</sup>.

(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 obavezni 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, životnog partnerstva ili neformalnog životnog partnerstva
- preseljenje zbog potrebe za većim prostorom rođenja djeteta
- preseljenje u drugu jedinicu lokalne samouprave radi zaposlenja.

(9) Pravilnikom kojeg donosi ministar određuje se obrazac zahtjeva i potrebna dokumentacija koja se prilaže uz zahtjev za potpore iz članka 63. stavka 2. ovoga Zakona.

## **POGLAVLJE V.**

### **POTPORE ZA GRADNJU I REKONSTRUKCIJU JEDNOOBITELJSKE KUĆE**

#### **Članak 67.**

(1) APN daje potporu za gradnju 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 ostvaruje 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 gradnju i rekonstrukciju 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) 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 potpore za gradnju i rekonstrukciju jednoobiteljske kuće.

(6) Odlukom o donošenju Programa za gradnju obiteljskih kuća u gradskim, prigradskim i ruralnim naseljima koju donosi Vlada Republike Hrvatske odredit će se potrebna dokumentacija za podnošenje zahtjeva, sustav bodovanja unutar ciljne skupine građana, javni pozivi te osnovne odredbe ugovora o pravima i obvezama za primanje potpora iz stavka 1. ovoga članka.

## **Članak 68.**

(1) Najviši iznos zajma iz članka 67. stavka 1. točke 2. ovoga Zakona računa se 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. stavcima 3. i 4. ovoga Zakona, sve uvećano dva i pol puta, 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 69.**

(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 68. stavcima 1. i 2. 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 70.**

(1) Korisnik potpore za gradnju ili rekonstrukciju jednoobiteljske kuće 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, životnog partnerstva ili neformalnog životnog partnerstva
- preseljenje zbog potrebe za većim prostorom radi rođenja djeteta
- preseljenje u drugu jedinicu lokalne samouprave radi zaposlenja.

## Članak 71.

(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) Iznimno od stavka 4. ovoga članka, za gradnju ili rekonstrukciju jednoobiteljske kuće uz obročnu otplatu ne moraju osigurati financijska sredstva kao vlastito učešće sljedeće kategorije građana:

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

(6) 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.

(7) 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 i banke.

(8) 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.

(9) 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 72.

(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 73.**

(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 i obnovu zgrade), 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 za rekonstrukciju i obnovu zgrade u obliku dugoročnog zajma djelomično osiguravaju se u državnom proračunu Republike Hrvatske u skladu s nacionalnim programom priuštivog stanovanja i mogućnostima na glavi APN-a.

(3) Za davanje potpora za rekonstrukciju i obnovu zgrada mogu se koristiti i financijska sredstva koja jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave, ovisno o mogućnostima i potrebama, osiguraju u svojem proračunu te financijska sredstva iz izvora navedenih u članku 22. stavcima 1. i 2. ovoga Zakona.

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

(5) Prilikom davanja potpora za rekonstrukciju i obnovu zgrade u svrhu njihova osuvremenjivanja i povećanja kvalitete stanovanja primjenjuju se pravila o državnim potporama.

#### **Članak 74.**

(1) Potpore za rekonstrukciju i obnovu zgrade iz članka 73. stavka 1. ovoga Zakona daju se na temelju odluke koju u skladu s ovim Zakonom i strateškim dokumentima obnove zgrada te nacionalnim programom priuštivog stanovanja donosi Vlada Republike Hrvatske.

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

### **Članak 75.**

(1) APN u svrhu provedbe odluke iz članka 74. 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 zgrade.

(2) Zahtjev za davanje potpore s priložima 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 74. 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 76.**

(1) Ukupan rok obročne otplate sredstava za rekonstrukciju i obnovu zgrade iz članka 73. 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 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.

## **POGLAVLJE VII.**

### **NEPROFITNE STAMBENE ZADRUGE**

#### **ODJELJAK 1**

##### **ORGANIZACIJA I POSLOVANJE NEPROFITNIH STAMBENIH ZADRUGA**

#### **Članak 77.**

(1) Neprofitne stambene zadruge (u daljnjem tekstu: 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 najamninu 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 m<sup>2</sup> vrijednosne površine sa standardnim sadržajima, opremljenošću i uređenjem sukladno Pravilniku iz članka 16. ovoga Zakona

#### **Članak 78.**

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

### **Članak 79.**

(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 80.**

(1) Tijela NSZ su: skupština, nadzorni odbor i upravitelj.

(2) Osnivačka skupština donosi pravila NSZ, koja su osnivački i temeljni opći akt zadruge.

### **Članak 81.**

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 82.**

(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 zaposlenika pravne osobe iz stavka 1. ovoga članka.

### **Članak 83.**

(1) Državna tijela, jedinice lokalne samouprave, jedinice područne (regionalne) samouprave, 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 82. 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 84.**

(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 ovlaštteni revizor kojeg svake godine imenuje Hrvatska komora revizora.

(5) Revizijska izvješća vanjski revizor dostavlja ministarstvu i nadležnoj ispostavi porezne uprave odmah nakon završetka revizije.

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

### **Članak 85.**

(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) Djelatnost NSZ također uključuje:

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

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

(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 sve radnje NSZ-a koje nisu navedene u stavcima 1. i 2. ovoga članka potrebno je odobrenje Ministarstva.

(6) Na obrazloženi zahtjev NSZ Ministarstvo će donijeti odluku o tome spada li planirana radnja područje primjene stavaka 1. i 2. ovoga članka ili ne.

### **Članak 86.**

(1) Uz poslovne djelatnosti iz članka 85. stavaka 1. i 2. 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 85. stavaka 1. i 2. ovoga Zakona i poslove iz stavka 1. ovoga članka.

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

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

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

(7) Razdoblje za raspodjelu financijskog kapitala iz stavka 3. ovoga članka ne uključuje financijske godine za koje je Ministarstvo u smislu stavaka 5. i 6. ovoga članka utvrdilo da se građevinska aktivnost može obustaviti.

## ODJELJAK 2.

### RASPOLAGANJE STANOVIMA

#### Članak 87.

(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 u članjenja 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 od stavka 1. ovog članka, 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 83. stavka 1. ovoga Zakona.

### **Članak 88.**

(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 89.**

(1) U slučaju prestanka članstva u zadruzi 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 12 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 90.**

(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 najamnine stanova i novu gradnju.

### **Članak 91.**

(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 92.**

(1) Potpore za NSZ sukladno ovom Zakonu, mogu odobriti u svojem djelokrugu jedinice lokalne samouprave, jedinice područne (regionalne) samouprave, 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 najamnine 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. omogući 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. omogući dugoročni povoljni zajmovi za gradnju, obnovu 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 umanjene 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 programima priuštivog stanovanja.

**DIO ČETVRTI****NADZOR****Članak 93.**

- (1) Upravni nadzor nad poslovima povjerenim ovim Zakona obavlja Ministarstvo.
- (2) Nadzor nad zakonitosti rada APN-a i javnih ustanova za priuštivo stanovanje te nad NSZ-ovima provodi Ministarstvo.

**Članak 94.**

- (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.
- (5) O rješenju iz stavka 3. ovoga članka dostavlja se obavijest ministarstvu nadležnom za pokretanje prekršajnog postupka sukladno zakonu kojim je uređen rad zadruga.
- (6) Nalazi redovne revizije NSZ i revizije iz stavka 2. ovoga članka, dostupni su na uvid svim osobama na njihov zahtjev i dopušteno im je izrađivati kopije o vlastitom trošku.
- (7) 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.
- (8) Protiv rješenja iz stavka 3. ovoga članka može se pokrenuti upravni spor pred nadležnim upravnim sudom.

**Članak 95.**

- (1) Ako provedba mjera naloženih rješenjem iz članka 94. stavka 3. 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 94. 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 3. ovoga članka snosi NSZ.

## **DIO PETI**

### **PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

#### **Članak 96.**

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 će se prema odredbama toga Zakona.

#### **Članak 97.**

(1) Vlada Republike Hrvatske će donijeti odluke iz članka 55. stavka 6., članka 67. stavka 6. te članka 74. 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 16. te članka 66. stavka 9. ovoga Zakona u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

#### **Članak 98.**

(1) Do stupanja na snagu odluke iz članka 55. 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 16. 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 66. stavak 9. ovoga Zakona ostaje na snazi Pravilnik o potporama za stjecanje prve stambene nekretnine („Narodne novine“, broj 86/25.).

**Članak 99.**

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 100.**

(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 101.**

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

## OBRAZLOŽENJE

### I. RAZLOZI ZBOG KOJIH SE ZAKON DONOSI

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.

Međutim, Zakon o društveno poticanoj stanogradnji više ne omogućava intenzivniju gradnju stanova po cijenama koje bi bile niže od tržišnih za kupnju i najam, te 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.

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/m<sup>2</sup> korisne površine stana, 2024. godine iznosila je 1.195,00 eura/m<sup>2</sup>, a 2025. godine promijenjena je na 1.315,00 eura/m<sup>2</sup> i maksimalna prodajna cijena stana trenutno iznosi 2.104,00 eura/m<sup>2</sup>. 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 s 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 problematici 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/m<sup>2</sup>. 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 početka ožujka 2026. godine je u Program poticaja za kupnju prve stambene nekretnine zaprimljeno 4.729 zahtjeva, a pilot Program priuštivog najma je pokrenut polovicom prosinca 2025. godine kroz javni poziv vlasnicima stambenih jedinica u trajanju svega dva mjeseca polučio rezultat od 958 prijava vlasnika koji su iskazali interes da APN-u ponude svoje stambene jedinice, što je više nego dobar rezultat na početku programa.

Na iskustvima starijih članica Europske unije vidljivo je kako u Republici Hrvatskoj nedostaje malih, mikro stanova, za prijelazni period mladih osoba koje još nisu završile školovanje, odnosno kao privremeno rješenje za one mlade osobe koje su završile školovanje i krenule bi u samostalni život, međutim trenutno nemaju uvjete za stjecanje ili najam stambene nekretnine na tržištu. Takve mikro stambene jedinice nalaze se u zgradama koje sadrže zajedničke prostorije i prostorije s drugim komplementarnim nestambenim namjenama što kompenzira mali privatni prostor. U Europskoj uniji postoji niz poznatih zgrada i projekata koji su postali sinonimi za koncept mikro stanovanja (engl. *micro-living*), od povijesnih prototipova i rekonstrukcija do modernih kompleksa koji rješavaju problem manjka stambenog prostora u velikim i sveučilišnim gradovima. Posebno su takvi projekti dobro došli ako se realiziraju kroz rekonstrukciju napuštenih građevina u urbanim sredinama.

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. Samo u gradu Beču postoji preko 50 takvih zadruga koje upravljaju s više od 200.000 stanova.

## II. PITANJA KOJA SE ZAKONOM UREĐUJU

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

### III. OBRAZLOŽENJE ODREDBI PREDLOŽENOG ZAKONA

#### 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 17 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 NPSP-a 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. U tu svrhu uvodi se pojam *zgrade za zajedničko stanovanje mladih* koja se definira kao zgrada pretežito stambene namjene u kojoj se stanovanje organizira kroz skup mikro stambenih jedinica sa zajedničkim prostorima i pratećim sadržajima u funkciji stanovanja koji čine obvezni sadržaj takve zgrade. 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, 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 predviđene ovim Zakonom imaju za cilj smanjiti financijsko opterećenje građanima 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. Posebna pažnja je također posvećena i mladim obiteljima, kao i svim ostalim skupinama građana RH kojima životne okolnosti otežavaju dugotrajno i sigurno rješavanje stambenog pitanja. To su npr. osobe s invaliditetom, obitelji u kojima je član uže obitelji osoba s invaliditetom ili dijete s teškoćama u razvoju, osobe starije od 65 godina i osobe u raznim nesigurnim oblicima rada.

### **Uz članak 3.**

Ovim člankom se Propisuje da su nositelji provedbe Zakona Vlada RH putem Ministarstva, APN, jedinice lokalne samouprave i jedinice područne (regionalne) samouprave te javne ustanove za priuštivo stanovanje. U svrhu provedbe Zakona jedinice lokalne samouprave i područne (regionalne) samouprave surađuju s APN-om, osnivaju javne ustanove za priuštivo stanovanje, 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 za priuštivo stanovanje 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 jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, planira gradnju zgrada i obavljanje drugih poslova iz svoje nadležnosti vezanih uz priuštivo stanovanje. APN uz prethodnu suglasnost nadležnog ministra utvrđuje nacionalni 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 jedinica lokalne samouprave osnuju javnu ustanovu za priuštivo stanovanje za obavljanje poslova u vezi s izgradnjom zgrada i drugih poslova iz ovoga Zakona, a ako jedinica lokalne samouprave ima osnovanu lokalnu razvojnu agenciju, tada ona može provoditi sve aktivnosti iz ovoga Zakona koje se odnose na javne ustanove za priuštivo stanovanje.

Više jedinica lokalne samouprave mogu osnovati javnu ustanovu za priuštivo stanovanje.

Mogućnost osnivanja javne ustanove za priuštivo stanovanje, ili proširenje djelatnosti regionalnih razvojnih agencija, dana je i jedinicama područne (regionalne) samouprave.

**Uz članak 7.**

Ovim člankom propisano je da javna ustanova za priuštivo stanovanje 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 za priuštivo stanovanje 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 priuštivo stanovanje za potrebe gradnje priuštivih stanova. Osim toga, propisano je da kada je javna ustanova za priuštivo stanovanje nositelj investicijskog posla, jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave koja je osnivač javne ustanove za priuštivo stanovanje 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 lokalnih i regionalnih programa priuštivog stanovanja, uključujući nadležna tijela, prethodnu suglasnost Ministarstva te analize koje se provede prije izrade Programa te se podaci dobiveni tim analizama obvezno unose u Program. Javne ustanove za priuštivo stanovanje izrađuje nacрте lokalnih i regionalnih programa priuštivog stanovanja.

U skladu s time, propisana je dužnost jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave do 15. lipnja tekuće godine izvijestiti APN hoće li sljedeće godine same izraditi odnosno revidirati programe priuštivog stanovanja.

Jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave koje za realizaciju svojih programa priuštivog stanovanja očekuju financijska sredstva ili prijenos vlasništva nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske, dužne su programe priuštivog stanovanja za iduću godinu dostaviti Ministarstvu na suglasnost do 31. srpnja tekuće godine.

Ako jedinice lokalne samouprave nemaju kapaciteta za izradu lokalnih programa priuštivog stanovanja, predstavničko tijelo takve jedinice lokalne samouprave može tu ovlast prenijeti na jedinicu područne (regionalne) samouprave u kojem slučaju se za takvu jedinicu lokalne samouprave primjenjuje isključivo regionalni program priuštivog stanovanja.

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 jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave.

Također su propisani i drugi podaci koje programi priuštivog stanovanja moraju 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 jedinicama 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 jedinice lokalne samouprave koja nema mogućnost izrade lokalnih programa priuštivog stanovanja, priuštivo stanovanje osigurava nacionalnim programom priuštivog stanovanja, a u provedbi kojeg programa sudjeluju i jedinice lokalne samouprave u skladu s ovim Zakonom. Ako jedinica lokalne samouprave nije osnovala javnu ustanovu za priuštivo stanovanje, lokalni program priuštivog stanovanja može izraditi upravno tijelo u djelokrugu kojeg su poslovi koji se odnose na poslove stanovanja ili prostornog uređenja, dok će isti nakon suglasnosti Ministarstva provoditi APN.

#### **Uz članak 10.**

Ovim je člankom propisano kako pitanja vezana uz izradu, sadržaj i donošenje programa priuštivog stanovanja, kao i odluka o provedbi pojedinačnih projekata iz tih programa te sklapanja ugovora o prijenosu prava vlasništva na zemljištu, kao i sporazuma 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 i rekonstrukcija 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. 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 davanje 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 odgovarajuće stambene nekretnine 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, 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.

Ovim je člankom utvrđena i visina najamnine za mikro stambene jedinice, koja se određuje se na osnovi lokalne medijalne najamnine umanjene za 15%. Najamnina podrazumijeva namještenu jedinicu i sve režije.

#### **Uz članak 14.**

Ovim je člankom propisano da mikro stambene jedinice i drugi prostori u zgradi za zajedničko stanovanje mladih ne predstavljaju posebne dijelove nekretnine u smislu etažnog vlasništva, odnosno da se ne mogu etažirati, već čine sastavni dio te nekretnine. Zgradom za zajedničko stanovanje upravlja javni investitor u priuštivo stanovanje ili od njega postavljen upravitelj. Ovim je člankom također utvrđena obveza da najmanje 10 % građevinske (bruto) površine zgrade bude namijenjeno zajedničkim prostorima i sadržajima, dok se istodobno omogućuje planiranje prostora drugih namjena, do najviše 10 % ukupne građevinske (bruto) površine zgrade, pod uvjetom da ne narušavaju osnovnu namjenu zgrade.

#### **Uz članak 15.**

Ovim je člankom propisano da se na gradnju zgrada za zajedničko stanovanje primjenjuju urbanistički uvjeti i uvjeti gradnje koji vrijede za višestambene ili stambeno-poslovne zgrade. Nadalje, određuje se broj potrebnih parkirališnih mjesta za zgrade za zajedničko stanovanje, koji iznosi 0,2 parkirališna mjesta po mikro stambenoj jedinici, odnosno prema posebnim odredbama prostornog plana za zgrade takvog tipa kao što su, primjerice, zgrade studentskih domova. Također se propisuje iznimka u slučaju rekonstrukcije postojećih zgrada bez povećanja broja stambenih jedinica, kada se zadržava postojeći broj parkirališnih mjesta. Ovim se člankom otvara mogućnost planiranja i gradnje takvih zgrada na površinama namijenjenima priuštivom stanovanju.

**Uz članak 16.**

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 17.**

Ovim člankom je propisano što uključuju financijska sredstva potrebna za gradnju zgrada u skladu s programima priuštivog stanovanja.

**Uz članak 18.**

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 19.**

Ovim člankom propisano je što se podrazumijeva pod etalonskom cijenom građenja, kao i način utvrđivanja iste. Etalonska cijena građenja utvrđuje se na temelju analiza postignutih cijena za građenje u RH na temelju odluke koju donosi ministar, a koju je potrebno ponovno utvrditi kada nastupe promjene veće od 10 % od prethodne odluke. Etalonska cijena građenja iskazuje se u eura/ m<sup>2</sup> vrijednosne površine zgrade. Uz spomenutu cijenu, objavljuje se i prilagođena etalonska cijena građenja prema socioekonomskim uvjetima stanovanja te se također iskazuje u eura/ m<sup>2</sup> 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 trenutno je utvrđena u iznosu od 1.315,00 eura po m<sup>2</sup> korisne površine stana, a za primjenu u drugim propisima 796,34 eura po m<sup>2</sup> korisne površine stana.

**Uz članak 20.**

Ovim člankom propisano je da jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave bez naknade osiguravaju građevinsko zemljište ako se zgrada gradi ili rekonstruira na zemljištu u vlasništvu te jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave.

Jedinice lokalne samouprave, u dogovoru, s Ministarstvom i APN-om grade, rekonstruiraju i uređuju komunalnu i drugu infrastrukturu potrebnu za gradnju i uporabu zgrade i izvođenje priključaka te osiguravaju priključenje zgrade na komunalnu i drugu infrastrukturu. Važno je imati na umu kako ovi troškovi mogu značajno varirati, ovisno o lokaciji buduće investicije. Npr., ako se zgrada gradi u izgrađenom području naselja, jedinica lokalne samouprave će često biti u mogućnosti troškove pokriti u cijelosti, a nekad će tu biti potrebna i podrška iz nadležnih resora što će koordinirati Ministarstvo i APN.

APN odnosno javna ustanova za priuštivo stanovanje mogu zemljište za gradnju zgrada na temelju ovog Zakona pribaviti i od Republike Hrvatske bez naknade. Također je propisano da u slučaju kada se odgovarajuće građevinsko zemljište ne može pribaviti od jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, ni od Republike Hrvatske, APN, odnosno javna ustanova može kupiti odgovarajuće zemljište i osigurati financiranje gradnje i uređenja komunalne infrastrukture, uz propisana ograničenja vezana uz cijenu zemljišta za priuštivo stanovanje i najviše troškove uređenja komunalne infrastrukture i priključaka na infrastrukturu.

**Uz članak 21.**

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 za priuštivo stanovanje. Zakon propisuje postupak kojim se ta sredstva osiguravaju, odnosno dostavu ponude APN-u ili javnoj ustanovi za priuštivo stanovanje 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. točka 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 22.**

Ovim člankom propisuju se i druga sredstva koja za gradnju zgrada mogu koristiti APN i javna ustanova za priuštivo stanovanje 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 za priuštivo stanovanje 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 23.**

Ovim člankom propisano je da u slučaju kupnje stana 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 24.**

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 25.**

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. Pod pojmom gradnja se, prema Zakonu o gradnji, podrazumijeva i rekonstrukcija.

**Uz članak 26.**

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. Zgrade namijenjene priuštivom stanovanju građana starijih od 65 godina, obvezno se opremaju potrebnim uređajima za osiguranje pristupačnosti osobama s invaliditetom i osobama smanjene pokretljivosti.

**Uz članak 27.**

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 28.**

Ovim člankom propisano je na kojim površinama se može graditi stambena ili stambeno poslovna zgrada namijenjena priuštivom stanovanju. Jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave 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 uključujući 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 gradnje stambenih zgrada putem urbanističkog projekta upravo inicijativa jedinice lokalne samouprave koja će u svoj lokalni program priuštivog stanovanja unijeti lokaciju na kojoj predlaže da se grade stanovi za priuštivo stanovanje.

Iznimno, ako jedinica lokalne samouprave nema izrađen lokalni program priuštivog stanovanja, a iz regionalnog ili nacionalnog programa priuštivog stanovanja 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 29.**

Ovaj članak određuje da na zemljištu kojem je promijenjena namjena jedinica lokalne samouprave, jedinca područne (regionalne) samouprave i APN stječu pravo nazadkupa, a kako bi se osiguralo da zemljište namijenjeno priuštivom stanovanju u konačnici bude dostupno javnim investitorima.

**Uz članak 30.**

Ovim člankom propisana je mogućnost da se, u sklopu zgrada poslovne namjene te zgrada javne i društvene namjene u vlasništvu Republike Hrvatske, jedinice lokalne samouprave, jedinice

područne (regionalne) samouprave 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 51. Zakona.

#### **Uz članak 31.**

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 32.**

Ovaj članak predstavlja iznimku od pravila utvrđenog prethodnim člankom. Naime, pravna ili fizička osoba ovlaštena za poslove građenja može APN-u odnosno javnoj ustanovi za priuštivo stanovanje ponuditi građevinsko zemljište u svom vlasništvu i određenu projektnu 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“, 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 za priuštivo stanovanje.

#### **Uz članak 33.**

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

#### **Uz članak 34.**

Ovim člankom propisano je da će APN odnosno javna ustanova za priuštivo stanovanje u zemljišnim knjigama kao pripadak stanu upisati i po jednu garažu, garažno ili parkirno mjesto.

#### **Uz članak 35.**

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

Također su predviđeni pravni lijekovi protiv liste reda prvenstva ako stranke smatraju da su zakinite u postupku. Stranka podnosi prigovor ravnatelju APN ili javne ustanove za priuštivo stanovanje koji je obvezan odlučiti o prigovoru u roku od 30 dana. Rok za odluku čelnika tijela je 30 dana imajući u vidu da će u kratkom roku biti podneseno više prigovora, u većim gradovima često i više desetaka prigovora. Propisivanje kraćeg roka u takvim slučajevima ne bi bilo realno, niti bi se prigovori podnositelja prigovora mogli razmotriti s pažnjom koju takvi prigovori zaslužuju.

Protiv rješenja koje ravnatelj APN-a ili javne ustanove donese, moguće je izjaviti žalbu Ministarstvu, a kasnije i pokrenuti upravni spor u skladu sa zakonima koji uređuju upravni postupak i upravne sporove.

#### **Uz članak 36.**

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 37.**

Ovim člankom propisan je način određivanja priuštive cijene stana te su propisani koeficijenti umanjenja prema indeksu razvijenosti pojedine jedinice lokalne samouprave. Priuštiva cijena ne može biti veća od medijalne cijene stana na području grada ili općine u kojoj se stan nalazi. Ovim člankom propisuje se i način raspolaganja poslovnim prostorima u zgradama namijenjenima priuštivom stanovanju. Propisuje se da APN, odnosno nadležna javna ustanova za priuštivo stanovanje, takve poslovne prostore može prodati ili dati u zakup po cijeni koju odredi uzimajući u obzir troškove gradnje, tržišnu vrijednost nekretnine te mogućnost prodaje, odnosno zakupa u odnosu na stanje na tržištu.

**Uz članak 38.**

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

**Uz članak 39.**

Ovim člankom propisan je način isplate kupoprodajne cijene, odnosno propisana je mogućnost plaćanja cijene odjednom ili uz obročnu otplatu.

**Uz članak 40.**

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 se propisuje da se kod obročne otplate mjesečni obrok utvrđuje na način da je njegova visina ujednačena za cijelo razdoblje otplate.

**Uz članak 41.**

Ovim člankom propisano je da za kupnju stana uz obročnu otplatu kupac osigurava financijska sredstva 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, odnosno javnih ustanova za priuštivo stanovanje. Članak dalje sadržava odredbe o kamatnim stopama i daje kupcu, ovisno o uvjetima banke, mogućnost prekida otplate i plaćanja ukupnog preostalog iznosa cijene stana s pripadajućom kamatom na javna sredstva za razdoblje do prekida otplate.

**Uz članak 42.**

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 nazadkupa imaju jedinica lokalne samouprave, jedinica područne (regionalne) samouprave na kojoj se stan nalazi te APN. Zabrana otuđenja, davanja u najam, promjene namjene stana kao i pravo nazadkupa 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 43.**

Ovim člankom propisano je da je u slučaju kada APN, odnosno javna ustanova za priuštivo stanovanje utvrdi da je stan koristi suprotno Zakonu ili ugovoru o kupoprodaji ili su činjenice na kojima se ugovor temelji neistinite iskazane, kupac dužan APN-u, odnosno javnoj ustanovi za priuštivo stanovanje isplatiti razliku između ugovorene kupoprodajne cijene i tržišne cijene stana u vrijeme raskida ugovora i vratiti sve primljene potpore za stjecanje tog stana.

**Uz članak 44.**

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

**Uz članak 45.**

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, drugim ministarstvima radi stambenog zbrinjavanja državnih službenika i namještenika te za druge potrebe predviđene posebnim zakonima, a nakon toga jedinici lokalne samouprave i jedinici područne (regionalne) samouprave u kojoj se zgrada nalazi.

Ako i nakon toga nema zainteresiranih, APN odnosno javna ustanova može te stanove prodati na javnoj dražbi.

Isto tako, stanovi koji su namijenjeni za priuštivi najam, a ne budu iznajmljeni u roku od godine dana od dana dobivanja uporabne dozvole ili u roku od godine dana od iseljenja zadnjeg najmoprimca, ponudit će se za kupnju po priuštivoj cijeni Ministarstvu hrvatskih branitelja, odnosno drugim ministarstvima, a nakon toga jedinici lokalne i područne (regionalne) samouprave. Ako oni ne prihvate ponudu, APN, odnosno javna ustanova može te nekretnine prodati na javnoj dražbi.

**Uz članak 46.**

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 47.**

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

**Uz članak 48.**

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 49.**

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

Također su predviđeni pravni lijekovi protiv liste reda prvenstva ako stranke smatraju da su zakinite u postupku. Stranka podnosi prigovor ravnatelju APN-a ili javne ustanove za priuštivo stanovanje koji je obavezan odlučiti o prigovoru u roku od 30 dana. Rok za odluku čelnika tijela je 30 dana imajući u vidu da će u kratkom roku biti podneseno više prigovora, u većim

gradovima često i više desetaka prigovora. Propisivanje kraćeg roka u takvim slučajevima ne bi bilo realno, niti bi se prigovori podnositelja prigovora mogli razmotriti s pažnjom koju takvi prigovori zaslužuju.

Protiv rješenja koje ravnatelj APN-a ili javne ustanove donese, moguće je izjaviti žalbu Ministarstvu, a kasnije i pokrenuti upravni spor u skladu sa zakonima koji uređuju upravni postupak i upravne sporove.

#### **Uz članak 50.**

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 otkaz ugovora o najmu stana. Važno je napomenuti da je moguće ugovor o najmu održati na snazi ako najmoprimac duže vrijeme ne boravi u stanu, ali iz opravdanog razloga. Međutim, nije moguće propisati sve razloge koji se u praksi pojavljuju (npr. liječenje, briga o nemoćnim članovima obitelji, sezonski rad, privremeni premještaj u drugo mjesto rada, stručno usavršavanje u inozemstvu, boravak u istražnom zatvoru) pa je predviđeno da se ugovor neće otkazati ako se stan ne koristi „iz opravdanih razloga“. U praksi će APN, odnosno javne ustanove za priuštivo stanovanje, cijeliti opravdanost takvih razloga.

#### **Uz članak 51.**

Ovim člankom propisan je način izračuna priuštive najamnine koju najmoprimac plaća APN-u, odnosno javnoj ustanovi za priuštivo stanovanje. U članku 2. stavku 1. točki 12. 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 61. 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 potvrda Ministarstva financija, Porezne uprave, o ukupnom dohotku u prethodnoj godini 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 za priuštivo stanovanje ako se prihod njemu i članovima njegove uže obitelji poveća za više od 15 % na godišnjoj razini, kao i mogućnost obavještanja ako se ti prihodi smanje za više od 10 % na godišnjoj razini. Najmoprimac mora jednom godišnje dostavljati APN-u odnosno javnoj ustanovi za priuštivo stanovanje 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 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 koju objavljuje Ministarstvo.

**Uz članak 52.**

Ovim člankom se propisuje da su sredstva ostvorena prodajom i najmom stanova te prodajom i zakupom poslovnim prostorima u zgradi namijenjenoj priuštivom stanovanju izgrađenoj na temelju ovog Zakona namjenski prihod APN-a i proračuna jedinica lokalne samouprave, jedinica područne (regionalne) samouprave, razmjerno financijskim sredstvima koja su iz njihovih proračuna osigurana za gradnju zgrade.

**Uz članak 53.**

Ovim člankom propisana je dužnost APN-a odnosno javne ustanove za priuštivo stanovanje 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 za priuštivo stanovanje dužne su tromjesečno APN-u dostavljati izvješće o prihodima ostvarenim od prodaje, najma i zakupa nekretnina na temelju ovog Zakona.

**Uz članak 54.**

Ovim člankom propisano je da javna ustanova za priuštivo stanovanje koja u državni proračun RH ne uplati sredstva koja su ostvorena prodajom i najmom stanova te prodajom i zakupom poslovnih prostora i sredstva koja su preostala nakon podmirenja troškova gradnje zgrade, kao i ustanova za priuštivo stanovanje koja ne 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 55.**

Ovim člankom se propisuje način pribavljanja raspoloživih stambenih nekretnina. One se pribavljaju na tržištu od njihovih vlasnika radi davanja u podnajam 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 ostvorena od podnajma 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 56.**

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 priuštivi 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 najmoprimca, 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 najmu stambene nekretnine.

**Uz članak 57.**

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 58.**

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

#### **Uz članak 59.**

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

#### **Uz članak 60.**

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 podnajmoprimcima 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 otkaz ugovora o podnajmu.

#### **Uz članak 61.**

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

#### **Uz članak 62.**

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. 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. Ovim je člankom također propisano da potporu za stjecanje prve stambene nekretnine može ostvariti jedna uža obitelj po jednoj kupljenoj stambenoj nekretnini.

#### **Uz članak 63.**

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 64.**

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

**Uz članak 65.**

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 i uz članove uže obitelji koji nisu državljani Republike Hrvatske
- 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.

Potpورا 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 NPSP, 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 66.**

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 % plaćenog poreza na dodanu vrijednost i potpore u visini poreza na promet nekretnina, a najviše u iznosu od 3% zakonom propisane osnovice.

**Uz članak 67.**

Ovim je člankom propisano da APN daje potporu za gradnju ili rekonstrukciju jednoobiteljske kuće i potrebne infrastrukture u iznosu od 50 % PDV-a te dugoročne povoljnije zajmove za gradnju. Propisani su i uvjeti koji moraju biti zadovoljeni kako bi se potpore mogle isplatiti, kao i način objave liste reda prvenstva.

Ovim je člankom predviđeno donošenje Programa za gradnju obiteljskih kuća u gradskim, prigradskim i ruralnim naseljima, kojim će se odrediti popis dokumentacije za uvrštavanje na listu prvenstva, sustav bodovanja unutar ciljne skupine građana, javni pozivi te osnovne odredbe ugovora o pravima i obvezama za potpore za gradnju i rekonstrukciju jednoobiteljskih kuća.

**Uz članak 68.**

Ovim su člankom propisani najveći iznosi zajmova koji se mogu dobiti za gradnju 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 broj članova uže obitelji.

**Uz članak 69.**

Ovim člankom propisani su uvjeti za ostvarivanje prava na isplatu potpore za gradnju ili rekonstrukciju jednoobiteljske kuće, u obliku povrata 50 % poreza na dodanu vrijednost za plaćene račune gradnje ili rekonstrukcije obiteljske kuće i potrebne infrastrukture. Propisana je mogućnost podnošenja zahtjeva APN-u.

**Uz članak 70.**

Ovim člankom propisuje se obveza korisnika potpore vratiti potporu 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 71.**

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. Od obveze vlastitog učešća oslobođene su sljedeće kategorije građana: hrvatski branitelji – dragovoljci iz Domovinskog rata, građani koji su osobe s invaliditetom, kojima je član uže obitelji osoba s invaliditetom ili dijete s teškoćama u razvoju i koji imaju troje ili više djece.

**Uz članak 72.**

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 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. Također je dana mogućnost jedinci 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 73.**

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 u skladu s nacionalnim programom priuštivog stanovanja i mogućnostima na glavi APN-a.

**Uz članak 74.**

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

**Uz članak 75.**

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

**Uz članak 76.**

Ovim člankom propisan je rok obročne otplate sredstava za rekonstrukciju i obnovu zgrade, obveza osiguravanja vlastitog učešća, kamatne stope i založno pravo na nekretnini.

**Uz članak 77.**

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 78.**

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 79.**

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

**Uz članak 80.**

Ovim člankom propisana su tijela NSZ.

**Uz članak 81.**

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 82.**

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 83.**

Ovim člankom propisana je mogućnost državnim tijelima, jedinicama lokalne samouprave, jedinicama područne (regionalne) samouprave, 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 82. ovoga Zakona kojim se određuje koje fizičke i pravne osobe ne smiju u zadruzi 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 84.**

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

**Uz članak 85.**

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 86.**

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 87.**

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 učlanjenja u NSZ. NSZ ima obavezu transparentnog propisivanja kriterija za dodjelu stanova. Najam stana NSZ može se jednostrano raskinuti samo ako se najmoprimac i osobe koje s njim koriste stan ne pridržavaju ugovora o najmu. 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 88.**

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 89.**

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

**Uz članak 90.**

Ovim člankom propisano je kojim nekretninama može upravljati NSZ i koje može graditi.

**Uz članak 91.**

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 izvještaja o upravljanju zgradom svakom najmoprimcu.

**Uz članak 92.**

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

**Uz članak 93.**

Ovim člankom se propisuje da upravni nadzor nad provedbom Zakona, kao i nad zakonitosti rada APN-a, javnih ustanova i NSZ-a obavlja Ministarstvo.

**Uz članak 94.**

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

**Uz članak 95.**

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 96.**

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 97.**

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 98.**

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 99.**

Ovaj članak propisuje dužnost APN-a i javnih ustanova osnovanih od strane jedinica lokalne samouprave, da za potrebe priuštivog stanovanja u roku od godine dana od stupanja Zakona na snagu usklade svoje poslovanje s njegovim odredbama.

**Uz članak 100.**

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 101.**

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

**IV. 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.

## **V. RAZLIKE IZMEĐU RJEŠENJA KOJA SE PREDLAŽU KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA U ODNOSU NA RJEŠENJA IZ PRIJEDLOGA ZAKONA I RAZLOZI ZBOG KOJIH SU TE RAZLIKE NASTALE**

Hrvatski sabor je na 9. sjednici održanoj 6. ožujka 2026. godine u prvom čitanju raspravljao o Prijedlogu zakona o priuštivom stanovanju, kojeg je prihvatio, s time da su predlagatelju upućene sve primjedbe, prijedlozi i mišljenja izneseni u raspravi radi pripreme Konačnog prijedloga zakona.

Odbori Hrvatskoga sabora koji su raspravljali o Prijedlogu zakona o priuštivom stanovanju su Odbor za obitelj, mlade i sport na 24. sjednici održanoj 20. veljače 2026., Odbor za zakonodavstvo na 55. sjednici održanoj 24. veljače 2026. godine, Odbor za prostorno uređenje i graditeljstvo na 16. sjednici održanoj 20. veljače 2026., Odbor za rad, mirovinski sustav i socijalno partnerstvo na 22. sjednici održanoj 25. veljače 2026. te Odbor za lokalnu i područnu (regionalnu) samoupravu na 21. sjednici održanoj 25. veljače 2026., na kojima su donijeli zaključke o prihvaćanju Prijedloga zakona, pri čemu je Odbor za zakonodavstvo istaknuo kako je potrebno nomotehnički doraditi izričaj pojedinih odredaba, na temelju čega su u Konačnom prijedlogu zakona prihvaćene primjedbe na članke 2., 6. stavak 9., 11. stavci 3. i 4., 43. stavak 3. (sada članak 45.), 49. stavak 4. (sada članak 51.), 64. stavak 9. (sada članak 66.), 84. stavak 4. (sada članak 86.), 87. stavak 3. (sada članak 89.), i 92. stavak 7. (sada članak 94.).

Razmatrajući primjedbe i prijedloge iznesene u raspravi Hrvatskog sabora, kao i primjedbe tijela državne uprave, izrađen je Konačni prijedlog zakona o priuštivom stanovanju koji se od Prijedloga toga zakona razlikuje kako slijedi.

U pojmovniku koji je propisan člankom 2., stavkom 1., dodana je točka 15. kojom se definira pojam „zgrada za zajedničko stanovanje“ kao zgrada pretežito stambene namjene u kojoj se stanovanje organizira kroz skup mikro stambenih jedinica sa zajedničkim prostorima i pratećim sadržajima u funkciji stanovanja koji čine obvezni sadržaj takve zgrade. Slijedom toga, promijenjena je numeracija točke 15. koja je sada točka 16. Nadalje, u članku 2. pod ciljnim skupinama građana dodane su djelatne vojne osobe.

Članak 2. stavak 1. točka 2. izmijenjena je na način da prihodi ciljnih skupina građana ne mogu biti veći od 2,5 regionalne medijalne neto plaće za samca, a za svakog sljedećeg člana uže obitelji granica njihovih ukupnih prihoda je uvećana za 0,5 regionalne medijalne neto plaće.

Također je proširena definicija uže obitelji na način da se obuhvate i najbliži srodnici pod skrbništvom koji žive u istom kućanstvu.

U članku 6. dodana je odredba prema kojoj lokalna razvojna agencija može provoditi sve aktivnosti iz ovoga Zakona koje se odnose na javne ustanove, pod uvjetom da jedinica lokalne samouprave ili jedinica područne (regionalne) samouprave ima osnovanu takvu agenciju. Ovime se, uz javne ustanove, otvara mogućnost sudjelovanja lokalnih i regionalnih razvojnih agencija u provedbi Zakona. Također je dodana odredba kojom se daje mogućnost javnoj ustanovi za priuštivo stanovanje prenijeti u vlasništvo ili na upravljanje i postojeće stambene jedinice u vlasništvu jedinica ili područne (regionalne) samouprave.

Članak 10. izmijenjen je tako da će se pravilnikom iz tog članka, umjesto sadržaja predugovora i ugovora, propisati sadržaj sporazuma o međusobnim pravima i obvezama za realizaciju pojedinačnih projekata programa priuštivog stanovanja.

Članak 11. stavak 1. točka 1. dopunjen je na način da je uz gradnju stambenih i stambeno-poslovnih zgrada u gradskim 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, za davanje u najam ciljnim skupinama građana pod priuštivim uvjetima i prodaju jedinicama i područne (regionalne) samouprave, predviđena i mogućnost rekonstrukcije tih zgrada.

U članak 13. dana je iznimka stavku 1. tog članka, prema kojoj se mikro stambene jedinice mogu dati u najam državnim ili javnim službenicima i namještenicima, kao i službenicima i namještenicima u lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, ako su isti na premještaju u drugo mjesto rada, ili se doseljavaju iz druge jedinice lokalne samouprave s ciljem zasnivanja radnog odnosa. Nadalje, dodani su stavci 7. i 8. prema kojima se visina najamnine za mikro stambene jedinice namijenjene mladim punoljetnim osobama do 30 godina starosti, određuje na osnovi lokalne medijalne najamnine koju objavljuje Ministarstvo umanjene za 15% te uključuje namještenu mikro stambenu jedinicu i sve režije.

Dodan je novi članak 14. kojim se utvrđuje da mikro stambene jedinice i drugi prostori u zgradi za zajedničko stanovanje mladih ne čine posebne dijelove nekretnine u smislu etažnog vlasništva, već su sastavni dio jedinstvene nekretnine kojom upravlja javni investitor u priuštivo stanovanje ili od njega postavljen upravitelj, odnosno mikro stambene jedinice ne mogu se etažirati. U zgradama za zajedničko stanovanje najmanje 10% građevinske (bruto) površine mora biti namijenjeno zajedničkim prostorima i sadržajima, a mogu se planirati i prostori drugih namjena koji nisu u neposrednoj funkciji zajedničkog stanovanja, međutim pod uvjetom da njihov udio ne prelazi 10 % ukupne građevinske (bruto) površine zgrade i da ne narušavaju osnovnu stambenu namjenu.

Dodan je novi članak 15. kojim se utvrđuje da se na gradnju zgrada za zajedničko stanovanje mladih primjenjuju urbanistički uvjeti i uvjeti gradnje koji vrijede za višestambene ili stambeno-poslovne zgrade, ako Zakonom nije drugačije propisano. Za takve se zgrade broj potrebnih parkirališnih mjesta određuje na 0,2 parkirališna mjesta po mikro stambenoj jedinici, odnosno prema posebnim odredbama prostornog plana za takve zgrade. U stavku 3. dodana je iznimka broju parkirališnih mjesta iz stavka 2., na način da se zadržava broj postojećih parkirališnih mjesta ako se radi rekonstrukcija zgrade bez povećanja broja stambenih jedinica. Stavkom 4. predviđena je mogućnost planiranja i gradnje zgrada za zajedničko stanovanje na površinama namijenjenima priuštivom stanovanju u skladu s propisima iz područja prostornoga uređenja.

U članak 24. (sada članak 26.) dodan je stavak 7. koji propisuje obavezu opremanja potrebnim uređajima za osiguranje pristupačnosti osobama s invaliditetom i osobama smanjene pokretljivosti, u odnosu na zgrade namijenjene priuštivom stanovanju građana starijih od 65 godina.

Članak 26. stavak 1. točka 2. (sada članak 28), dopunjen je na način da su sportske i rekreacijske djelatnosti uvrštene na popis djelatnosti koje služe potrebama stanara i lokalne zajednice. Navedeno se odnosi na površine koje su planirane za izgradnju stambenih ili stambeno poslovnih zgrada i kod kojih najmanje 80% građevinske (bruto) površine čini stambena namjena.

Članak 27. (sada članak 29.) dopunjen je na način da je umjesto izričaja „prodaje“ dodan izričaj „otuđenja“. Odredba je izmijenjena na način da ako APN u roku iz stavka 6. ne odgovori vlasniku ili odgovori da neće kupiti nekretninu, vlasnik može nekretninom raspolagati prema trećoj osobi, uz obvezu ugovaranja prava nazadkupa u korist jedinice lokalne samouprave i APN-a. Nadalje, odredba je izmijenjena na način da je umjesto ugovora o kupoprodaji dodan ugovor o otuđenju nekretnine.

Članak 32. (sada članak 34.) dopunjen je na način da će APN odnosno javna ustanova u zemljišnim knjigama kao pripadak stanu upisati i po jednu garažu, garažno ili parkirno mjesto te da se parkirna ili garažna mjesta koja nisu upisana kao pripatci stanova smatraju zajedničkim parkirnim mjestima stanara. Također, članak je dopunjen na način da se odredbe odjeljka kojima se uređuje pravo na kupoprodaju stana po priuštivoj cijeni odnose i na kupoprodaju jedne garaže, garažnog ili parkirnog mjesta koje se u zemljišnim knjigama upisuje kao pripadak stana.

U članku 33. (sada članak 35.) na prijedlog Pučke pravobraniteljice predviđena je mogućnost prigovora na listu reda prvenstva što u prethodnoj verziji Zakona nije bilo izrijekom navedeno, te je uređen i žalbeni postupak.

U članku 35. stavku 1. (sada članak 37.) brisan je izričaj „tržišne“ te tako priuštiva cijena stana ne može biti veća od medijalne cijene stana.

Članak 35. stavak 3. (sada članak 37.) kojim se određuje način raspolaganja poslovnim prostorima u zgradama namijenjenim priuštivom stanovanju, dopunjen je izričajem „daje u zakup“ i „odnosno zakupa“, čime se daje mogućnost ne samo prodaje već i zakupa poslovnih prostora na tržištu po cijeni koju APN odnosno javna ustanova odredi imajući u vidu troškove gradnje i financiranja te tržišnu vrijednost tih nekretnina i mogućnosti prodaje, odnosno zakupa u odnosu na stanje na tržištu nekretnina posebice s obzirom na ograničenje namjene, odnosno djelatnosti koja se u njima može obavljati.

Članak 39. stavak 1. (sada članak 41.) dopunjen je izričajem „odnosno zajam javnih ustanova“, tako da dio od 40% kupoprodajne cijene za kupnju stambene nekretnine uz obročnu otplatu predstavlja zajam APN-a odnosno javnih ustanova, u slučajevima kada je javna ustanova prodavatelj stanova po priuštivoj cijeni. Stavak 2. predmetnog članka također je dopunjen izričajem „odnosno zajam javnih ustanova“, tako da u slučajevima postojanja iznimke predviđene člankom 23. stavkom 1., prema kojoj za kupnju stambene nekretnine uz obročnu otplatu ne moraju osigurati financijska sredstva kao vlastito učešće 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 i kupci koji imaju troje ili više djece,

50 % kupoprodajne cijene predstavlja zajam APN-a, odnosno javnih ustanova onda kada je javna ustanova prodavatelj stanova po priuštivoj cijeni.

Članak 40. (sada članak 42.) izmijenjen je na način da je u stavcima 5. i 9. umjesto izričaja „prodaje“ dodan je izričaj „otuđenja“. U stavku 9. je izričaj „kupoprodajnog“ zamijenjen izričajem „ugovora kojim se nekretnina otuđuje“. U stavku 10., izričaj „kupca“ zamijenjen je izričajem „vlasnika“.

Članak 43. (sada članak 45.) dopunjen je na način da su APN i javna ustanova, stanove za koje nisu sklopljeni predugovori o kupoprodaji, dužni ponuditi na kupnju po priuštivoj cijeni i drugim ministarstvima radi stambenog zbrinjavanja državnih službenika i namještenika te za druge potrebe predviđene posebnim zakonima, a nakon toga jedinici lokalne samouprave i jedinici područne (regionalne) samouprave u kojoj se zgrada nalazi. Također je obveza ponude stanova ministarstvima, a podredno i jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave propisana i u slučaju da se u određenom roku ne iznajme stanovi namijenjeni za priuštivi najam, a prije prodaje na javnoj dražbi.

U članku 47. (sada članak 49.), na prijedlog Pučke pravobraniteljice predviđena je mogućnost prigovora na listu reda prvenstva što u prethodnoj verziji Zakona nije bilo izrijekom navedeno, te je dodatno uređen i žalbeni postupak.

U članku 48. (sada članak 50.), na prijedlog Pučke pravobraniteljice predviđena je mogućnost da se ugovor o najmu održi na snazi ako netko iz opravdanog razloga duže vrijeme ne boravi u stanu. U prethodnoj verziji Zakona to nije bilo izrijekom navedeno, iako se u praksi i trenutno provodi.

Članak 49. stavak 9. (sada članak 51.) dopunjen je na način da lokalnu medijalnu cijenu najma koju plaćaju najmoprimci i članovi njegove uže obitelji kada steknu useljivu stambenu nekretninu, sada objavljuje Ministarstvo.

Članak 55. stavak 6. (sada članak 57.) izmijenjen je na način da je brisan izričaj „tržišne“ te dodan izričaj „koju je objavilo Ministarstvo“, tako da Vlasniku nekretnine sada pripada naknada za davanje stambene nekretnine u najam koja se obračunava uzimajući u obzir rok na koji je sklopljen ugovor i medijalne najamnine koju je objavilo Ministarstvo za područje u kojem se nalazi stambena nekretnina.

Članak 59. stavak 9. (sada članak 61.) dopunjen je na način da lokalnu medijalnu cijenu najma koju plaćaju najmoprimci i članovi njegove uže obitelji kada steknu useljivu stambenu nekretninu, sada objavljuje Ministarstvo.

U članku 60. (sada članak 62.) dodan je stavak 4. prema kojem potporu za stjecanje prve stambene nekretnine može ostvariti jedna uža obitelj po jednoj kupljenoj stambenoj nekretnini.

U članku 65. (sada članak 67.) stavak 6. dopunjen je na način da će se Programima za gradnju obiteljskih kuća u gradskim, prigradskim i ruralnim naseljima urediti i sustav bodovanja unutar ciljane skupine građana te javni pozivi.

Članak 66. stavak 1. (sada članak 68.) dopunjen je na način da se površine propisane člankom 12. stavcima 3. i 4., uvećavaju za dva i pol puta.

U članak 69. stavak 5. (sada članak 71.) dodana je iznimka pravilu o vlastitom učešću u iznosu 10 % predračunske vrijednosti potrebnih radova, na način da su od te obaveze izuzeti hrvatski branitelji – dragovoljci iz Domovinskog rata, građani koji su osobe s invaliditetom, kojima je član uže obitelji osoba s invaliditetom ili dijete s teškoćama u razvoju te koji imaju troje ili više djece. Obzirom na novi stavak, promijenjena je numeracija u stavcima koji slijede.

U članku 92. (sada članak 94.) propisano je da se o rješenju iz stavka 3. tog članka dostavlja obavijest ministarstvu nadležnom za pokretanje prekršajnog postupka sukladno zakonu kojim je uređen rad zadruga.

U cijelom tekstu Zakona, kratica „JLP(R)S“ zamijenjena je sukladno prijedlogu Odbora za zakonodavstvo na 55. sjednici održanoj 24. veljače 2026. godine te se jasno navode puni nazivi. U skladu s navedenom promjenom, i riječi „Program PSJS“ i „Program PS“ zamijenjeni su nazivima „lokalni program priuštivog stanovanja“, „regionalni program priuštivog stanovanja“ i „nacionalni program priuštivog stanovanja“.

U nenormativnom dijelu Zakona, pod ocjenom stanja, dodani su podaci o broju zaprimljenih zahtjeva sa stanjem do početka ožujka 2026. godine, kao i podaci o broju prijavljenih vlasnika na javni poziv za Program priuštivog najma. U ovom je dijelu Zakona ujedno dodano da je na iskustvima starijih članica Europske unije vidljivo kako u Republici Hrvatskoj nedostaje malih, mikro stanova, za prijelazni period mladih osoba koje još nisu završile školovanje, odnosno kao privremeno rješenje za one mlade osobe koje su završile školovanje i krenule bi u samostalni život, međutim trenutno nemaju uvjete za stjecanje ili najam stambene nekretnine na tržištu. Takve mikro stambene jedinice nalaze se u zgradama koje sadrže zajedničke prostorije i prostorije s drugim komplementarnim nestambenim namjenama što kompenzira mali privatni prostor. U Europskoj uniji postoji niz poznatih zgrada i projekata koji su postali sinonimi za koncept mikro stanovanja (engl. micro-living), od povijesnih prototipova i rekonstrukcija do modernih kompleksa koji rješavaju problem manjka stambenog prostora u velikim i sveučilišnim gradovima. Posebno su takvi projekti dobro došli ako se realiziraju kroz rekonstrukciju napuštenih građevina u urbanim sredinama. U odnosu na neprofitne stambene zadruge je dodan primjer grada Beča u kojem postoji preko 50 takvih zadruga koje upravljaju s više od 200.000 stanova.

U ostatku zakonskog teksta učinjene su pravno-tehničke i jezične prilagodbe te usklađenja i preciziranja pojedinih odredbi radi poboljšanja jasnoće, terminološke dosljednosti i razumljivosti.

## **VI. PRIJEDLOZI, PRIMJEDBE I MIŠLJENJA KOJI SU DANI NA PRIJEDLOG ZAKONA, A KOJE PREDLAGATELJ NIJE PRIHVATIO, TE RAZLOZI NEPRIHVATANJA**

Pučka pravobraniteljica sudjelovala je na sjednici Odbora za rad, mirovinski sustav i socijalno partnerstvo te na sjednici Odbora za prostorno uređenje i graditeljstvo Hrvatskog a sabora. Ujedno je, u svom pisanom mišljenju, predložila u članku 2. definirati dob do koje se građani smatraju mladima. Međutim, takav prijedlog nije prihvaćen budući da je Zakonom u člancima 65., 67. i 69. već propisana dobna granica od 45 godina za ostvarivanje prava na isplatu potpore za stjecanje prve stambene nekretnine te izgradnju i rekonstrukciju jednoobiteljske kuće, stoga nije potrebno dodatno propisivati dobnu granicu u članku 2. Zakona, obzirom da se u slučajevima izuzev onih propisani člancima 65., 67. i 69. ta granica ne primjenjuje, pa se na ovaj način Zakon primjenjuje na širi krug građana. Također je potrebno

imati na umu da se pojedine mjere ovoga Zakona odnose samo na osobe mlađe od 30 godina pa bi generaliziranje u uvodu Zakona stvorilo poteškoće u kasnijoj primjeni Zakona.

U odnosu na članak 11. stavak 4., Pučka pravobraniteljica predlaže proširiti primjenu Zakona u pogledu određenih mjera kao što je priuštivi najam na državljane država članica EU, kao i razmotriti proširenje na osobe pod međunarodnom i privremenom zaštitom te druge strance s reguliranim boravkom u RH, poglavito one koji rade u deficitarnim zanimanjima. U odnosu na navedeno, ističe se da je člankom 65. stavkom 2. točkom 2. Zakona već omogućeno ostvarivanje potpora za stjecanje prve stambene nekretnine, u odnosu na one članove uže obitelji koji ne mogu prijaviti prebivalište u Republici Hrvatskoj odnosno koji imaju privremeni, dugotrajni ili stalni boravak u Republici Hrvatskoj. 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, stoga ovaj prijedlog nije prihvaćen.

U odnosu na članak 12. stavak 1., Pučka pravobraniteljica predlaže razmotriti propisivanje dodatnih imovinskih uvjeta kao što je primjerice vlasništvo nad poslovnim prostorom odnosno druga nepokretna i pokretna imovina veće vrijednosti, pri čemu smatra potrebnim definirati što pojmovi obuhvaćaju (primjerice, štednja u određenom iznosu, dionice ili udjeli u trgovačkim društvima). Zastupnica Martina Vlašić Iljkić ( Socijaldemokratska partija Hrvatske) smatra da bi uz postojeći uvjet prema kojem korisnici mjera ili članovi uže obitelji ne mogu imati u vlasništvu ili suvlasništvu odgovarajuću stambenu nekretninu, trebalo sagledati i cjelokupno imovno stanje odnosno širi imovinski kontekst, kao što je vlasništvo nad poslovnim prostorom ili drugom nepokretnom ili pokretnom imovinom veće vrijednosti, ako je cilj da mjere koriste uistinu oni koji su u potrebi i koji su definirani ciljanom skupinom.

Prijedlog nije prihvaćen jer bi se na ovaj način otežalo građanima rješavanje stambenog pitanja, koje je već sada značajno opterećeno visokim cijenama nekretnina i ograničenom dostupnošću pristupačnih stambenih opcija, a Zakonom se nastoji građanima olakšati rješavanje stambenog pitanja. Druga imovina veće vrijednosti će se uzeti u obzir prilikom bodovanja, odnosno prilikom izrada lista reda prvenstva za pojedine mjere iz ovoga Zakona.

U odnosu na članak 21. (sada članak 23.), Pučka pravobraniteljica predlaže iz obveze učešća od 10% predračunske vrijednosti izuzeti i mlade osobe. Slične primjedbe iznose i zastupnik Ante Kujundžić (Most) i zastupnica Marija Selak Raspudić (nezavisna zastupnica).

Prijedlog nije prihvaćen obzirom da su od te obaveze već izuzete određene kategorije kupaca. 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.

U odnosu na članak 32. (sada članak 34.), Pučka pravobraniteljica predlaže propisati mogućnost, a ne obvezu kupnje garažnog ili parkirnog mjesta te prioritet najma garaža stanarima zgrada za priuštivi najam. Također predlaže pojasniti odnosi li se zabrana otuđenja i na ove prostore. Prijedlog koji se tiče kupnje garažnog ili parkirnog mjesta nije prihvaćen s obzirom na različite planske odredbe o broju potrebnih parkirnih mjesta za svaki stan, a s druge strane imajući u vidu ciljne skupine građana i svrhu priuštivog stanovanja. Zabрана otuđenja odnosi se i na garažna te parkirališna mjesta s obzirom da će ista biti upisana kao pripadak stana.

U odnosu na članak 43. (sada članak 45.), Pučka pravobraniteljica predlaže da se neprodani stanovi ili makar dio njih ponudi jedinicama lokalne samouprave, primarno za potrebu izvršenja obveze iz članka 291. stavka 3. Zakona o socijalnoj skrbi. Prijedlog nije prihvaćen obzirom da je člankom 45. već propisano da su stanove za koje nisu sklopljeni predugovori o kupoprodaji iz članka 38. stavka 1. ovoga Zakona u roku od šest mjeseci od dana prijave početka građenja zgrade u kojoj se nalaze, APN i javna ustanova dužni ponuditi na kupnju po priuštivoj cijeni ministarstvu nadležnom za hrvatske branitelje radi stambenog zbrinjavanja stradalnika iz Domovinskog rata te drugim ministarstvima radi stambenog zbrinjavanja državnih službenika i namještenika te za druge potrebe predviđene posebnim zakonima, a nakon toga jedinici lokalne samouprave i jedinici područne (regionalne) samouprave u kojoj se zgrada nalazi. Zakonom o socijalnoj skrbi je u članku 291. stavku 3. propisano da su jedinice lokalne samouprave, odnosno Grad Zagreb dužni osigurati smještaj obiteljima s maloljetnom djecom, a ovim se Zakonom ne nameću uvjeti niti obaveze za jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave u pogledu daljnjeg raspolaganjem tim nekretninama.

U odnosu na članke 63., 65. i 67. (sada članci 65., 67. i 69.), Pučka pravobraniteljica smatra da bi i osobama starijim od 45 godina trebalo omogućiti korištenje potpora za stjecanje ili gradnju prve stambene nekretnine. U raspravi su slične navode imali i zastupnici Sanja Radolović (Socijaldemokratska partija Hrvatske) te Boris Piližota (Socijaldemokratska partija Hrvatske).

Prijedlog nije prihvaćen obzirom da je ova mjera 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. 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 Republici Hrvatskoj. Jedan od ključnih prioriteta Strategije demografske revitalizacije Republike Hrvatske do 2033. godine („Narodne novine“, broj 36/24.) je 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. donesen je NPSP, 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 naglasiti i kako je dobna granica od 45 godina opravdana ako se uzme u obzir da je to ujedno i mjera demografske politike. Upravo su osobe između 25 i 45 godina one koje najčešće migriraju iz Republike Hrvatske, te je bilo potrebno osmisliti mjere kojima bi se takve osobe stimuliralo na ostanak u Republici Hrvatskoj čemu će značajno pridonijeti vlasništvo nekretnine.

Na Odboru za prostorno uređenje i graditeljstvo Hrvatskoga sabora, iznesen je stav kako je koncept iz članka 54. (sada članka 56.) pogrešan naglašavajući pritom da je pravo na priuštivo stanovanje, ljudsko pravo čovjeka. Također, članica Odbora predložila je da se onima koji prelaze iz kratkoročnog u dugoročni najam omogući da im država da povrat od onoga što bi ona zaradila kroz porez na dohodak od najma što bi predstavljalo i poticaj za prelazak u dugoročni najam. 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 početka ožujka 2026. je u Program poticaja za kupnju prve stambene nekretnine zaprimljeno 4.729 zahtjeva, a pilot Program priuštivog najma je pokrenut polovicom prosinca 2025. godine. Pretežiti dio praznih stambenih jedinica, kojih je u RH 595.280, nalazi se u privatnom vlasništvu, a 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. Sve tri skupine vlasnika praznih stanova posjeduju snažne motivatore koji usprkos visokim cijenama najma ne aktiviraju svoje nekretnine kroz višegodišnje razdoblje. Imajući u vidu da je za gradnju zgrade potrebno 3-5 godina, ovakav model je najbrži kako bi se građanima u što kraćem periodu omogućio najam po priuštivim uvjetima.

Na Odboru za prostorno uređenje i graditeljstvo Hrvatskoga sabora, iznesen je stav kako ljudi koji se javljaju za program priuštivog stanovanja rijetko imaju 10 % financijskih sredstava za učešće te da su često prisiljeni dizati dodatni gotovinski kredit po znatno nepovoljnijim uvjetima. Na Odboru je također izneseno stajalište da nema smisla graditi toliko novih stambenih jedinica u područjima gdje nema te potrebe kao naprimjer u potpomognutim područjima iz kojih su se ljudi iselili radi čega je bitno znati gdje se točno nalaze prazni stanovi. Plaćanje učešća je mjera HNB-a za sve stambene kredite, uz moguće izuzetke. Isti je model propisan i Zakonom o društveno poticanoj stanogradnji koji je trenutno na snazi te funkcionira od 2001. godine. 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. Nadalje, pravilo od 10 % učešća ne primjenjuje se na sve skupine građana, pa su tako od navedenog pravila izuzeti 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 i kupci koji imaju troje ili više djece. Nadalje, programi priuštivog stanovanja 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, stoga se nove stambene jedinice neće graditi u područjima gdje nema potrebe, odnosno područjima koja nisu predviđena programima priuštivog stanovanja.

Zastupnik Mišo Krstičević (Socijaldemokratska partija Hrvatske ) navodi kako kupnja stana ne može biti jedini legitimni oblik rješenja stambenog pitanja.

Zakonom je određeno da 50 % stambenih jedinica mora biti namijenjeno priuštivom najmu, a 50 % kupnji po priuštivoj cijeni, a što se tiče kupnje stanova po priuštivoj cijeni uvedena je zabrana otuđenja ili davanja u najam takvih nekretnina na 35 godina, pri čemu APN i jedinice lokalne samouprave uvijek imaju pravo nazadkupa, te će na ovaj način stanovi ostati u priuštivom stanovanju. Uz navedeno, Zakonom o društveno poticanoj stanogradnji je uveden Program priuštivog najma, koji se nastavlja i ovim Zakonom te koji je već u provedbi s ciljem aktivacije praznih stambenih jedinica i omogućavanja građanima najam po priuštivim uvjetima.

Zastupnik Predrag Štromar (HNS) kritizira odredbu prema kojoj se natječaji objavljuju u dnevnim novinama, obzirom na doseg takvog načina objavljivanja.

S tim u vezi se ističe da će se natječaji, između ostaloga, objavljivati i u medijima i u tiskovinama, ali i na mrežnim stranicama JLS-a i APN-a, odnosno koristit će se sve mogućnosti kako bi informacija o mogućnosti pristupa priuštivom stanovanju bila dostupna što širem broju naših sugrađana.

Zastupnik Dalibor Paus (IDS) smatra kako bi se uvođenjem poreznih olakšica kao što je ukidanje pretporeza ili smanjenje PDV-a za one investitore koji bi gradili stanove za dugoročni najam uz jasna regulatorna ograničenja potaknulo investitore, smanjio investicijski rizik te povećao broj stanova za dugoročni najam, jer se javnom izgradnjom dugo vremena neće doseći broj potrebnih stanova.

S tim u vezi se ističe kako će u provedbu mjera koje Zakon predviđa, biti uključen velik broj jedinica lokalne samouprave uključujući i velike gradove sa stambenim jazom kao što su Zagreb, Osijek, Split, Dubrovnik, Zadar i Rijeka, te će u sinergiji s tim jedinicama lokalne samouprave biti moguće provoditi mjere koje Zakon predviđa. U odnosu na prijedlog za smanjenje PDV-a se ističe kako je dosadašnja praksa pokazala da smanjenje PDV-a za određene proizvode nije utjecalo na smanjenje cijene.

Zastupnica Mirela Ahmetović (Socijaldemokratska partija Hrvatske) smatra kako se prijedlogom Zakona nedovoljan fokus stavlja na priuštivo stanovanje u obliku najma te da će kreditno zaduženje za otkup stanova za ciljne skupine biti prilično opterećenje za njihove budžete, obzirom da se radi o građanima s nižim prihodima.

S tim u vezi se ističe kako Zakon predviđa da 50 % stanova ide u najam po priuštivim uvjetima, a 50 % za priuštivu kupnju, stoga će svi oni građani koji neće biti u mogućnosti koristiti mjeru kupnje stana po priuštivoj cijeni, moći ući u najam.

Zastupnik Ivica Ledenko (Most) postavlja pitanje uključivanja bankarskog sektora u priuštivo stanovanje.

U ovome trenutku ne postoje preduvjeti za usvajanje takvog prijedloga, ali će se navedeni prijedlog razmotriti te će u budućnosti biti proveden. Navedeno je moguće i kroz trenutni zakonodavni okvir, odnosno bankama nije zabranjeno graditi stanove za priuštivi najam. Davanje daljnjih povlastica privatnom sektoru u ovom trenutku nije prioritet.

Zastupnik Marin Živković (Možemo) kritizira kako će vlasnici kroz program priuštivog najma zaraditi, obzirom da će dobiti višegodišnji iznad tržišni prihod, a pritom ne moraju plaćati opremanje, pričuvu, održavanje niti porez na najam. Nadalje zagovara model u kojem najam nije privremeno i nesigurno rješenje već stabilan oblik stanovanja, a ugovore o najmu smatra ključnim elementima tog modela, zajedno sa ograničenjem učestalosti i visine povećanja najamnine, snažnu zaštitu najmoprimalaca od proizvoljnog raskida ugovora i mogućnost da gradovi i druge jedinice lokalne samouprave kada je to potrebno ograniče visinu najamnina na svom području. Nadalje predlaže fokus staviti na prenamjenu i obnovu javnih i privatnih nekretnina za stanovanje, umjesto izgradnje novih stambenih jedinica.

Vlasnici takvih stambenih nekretnina plaćaju porez na dohodak od imovine po stopi od 12%, a Programom se ide u prilog prvenstveno najmoprimalcima obzirom da je dosadašnja praksa pokazala kako troškove vezane uz nekretninu najmodavci u pravilu prebacuju na najmoprimalce. 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 pričuvna, komunalna i vodna naknada i druga davanja, snosi APN, odnosno podnajmoprimalac u kojem slučaju za ispunjenje njegovih obveza solidarno odgovara APN. Vlasnik može stan dati u najam opremljen, ali država ne može jamčiti za nedostatke koji nastanu uporabom takve opreme. Ako stambena nekretnina 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. Radovi se odnose samo na završne radove kao što su stolarija, oblaganje zidova i podova, ličenje, sanitarije, grijanje i slično, a ne na konstrukcijske radove. Nadalje, ističe se kako će se Zakonom o najmu stanova ojačati pravna zaštita najmodavaca i druga pitanja povezana s pravnim odnosima između najmoprimalaca i najmodavaca. Također se ističe kako su Zakonska rješenja usmjerena na aktiviranje praznih stambenih jedinica, a Program priuštivog najma koji se nastavlja i ovim Zakonom, je već u provedbi. Tako je Zakonom propisano da 50 % stanova mora biti namijenjeno priuštivom najmu, a 50 % za kupnju po priuštivim uvjetima.

Zastupnica Sabina Glasnovac (Socijaldemokratska partija Hrvatske) istaknula je primjedbu u odnosu na Zakonom propisanu obavezu kupnje garaže ili parkirnog mjesta, uz kupnju stana, budući da se radi o osobama koje su koncentrirane na javno prijevoznu infrastrukturu.

Člankom 32. prijedloga Zakona propisano je da APN, odnosno javna ustanova prilikom prodaje stana po priuštivoj cijeni uz stan određuje obvezu kupnje jedne garaže, garažnog ili parkirnog mjesta. Garaže, garažna ili parkirališna mjesta će se, kao i stanovi, prodavati po priuštivoj cijeni. Danas u pravilu stanovima pripadaju po dva garažna ili parkirna mjesta, a ovim je prijedlogom Zakona ta norma smanjena. Građani koji neće biti u mogućnosti kupiti stan priuštivoj cijeni, pa samim time i garažu, garažno ili parkirno mjesto, moći će koristiti mjeru najma po priuštivim uvjetima.

Zastupnik Željko Lacković (nezavisni zastupnik) ističe da u situacijama kada cijena gradnje prelazi etalonsku vrijednost tada će nositelji projekta, grad ili županija, ulaziti s vlastitim sredstvima da nadomjeste tu razliku, pa postavlja pitanje postoji li kakav model da na tu poziciju lokalne samouprave dolaze gospodarski subjekti s tog područja koji su zainteresirani da upravo za svoje zaposlenike osiguraju prostor odnosno stan u tako jednom programu.

U ovome trenutku ne postoje preduvjeti za usvajanje takvog prijedloga koji u bitnome odgovara ideji javno-privatnog partnerstva te briše jasno razgraničenje između javnog i privatnog investitora u priuštivo stanovanje. Navedeni prijedlog razmotrit će se, kao i cjelokupna ideja javno-privatnog partnerstva, za buduće izmjene i dopune Zakona kada bude vidljivi ovoga Zakona u praksi.

Zastupnik Damir Biloglav (Domino) osvrnuo se na oslobađanje plaćanja poreza na prihod od najma nekretnine najmoprimaca odnosno najmodavaca.

Prilikom izrade Nacionalnog plana stambene politike jedna od ideja je bila zamijeniti porezni pritisak. Naime, u to je vrijeme porezno opterećenje na dugoročni najam bilo otprilike šest puta veće nego na kratkoročni. Zbog toga je razmatrana mjera kojom bi se građane potaknulo da se umjesto kratkoročnog počnu baviti dugoročnim najmom. Ideja je bila povećati porezno opterećenje onima koji nude kratkoročni najam, a smanjiti ga onima koji iznajmljuju dugoročno. Tako je od 1. siječnja 2025. godine umjesto nekadašnjeg poreza na kuće za odmor uveden porez na nekretnine kojim se oporezuju stambene nekretnine koje ne služe svojoj primarnoj funkciji te su uvedene mjere kojima je cilj stimulirati dugoročni najam, a pojačati poreznu presiju na kratkoročni najam. Takav bi prijedlog značajno promijenio pristup poreznoj politici.

Zastupnica Jelena Miloš (Možemo!) smatra da bi bilo praktično mladim osobama s invaliditetom omogućiti zajedničku prijavu u program priuštivog najma.

S tim u vezi se ističe kako će biti donesen novi program kojim će se regulirati područje priuštivog najma u kojem će se razmotriti ovo pitanje ali i mogućnost takvog uređenja, obzirom da se radi o osobama koje nisu u obiteljskoj vezi. S obzirom da jedinice lokalne samouprave već provode takve programe, ovaj Zakon ih u navedenom ne sprječava jer se odredbe Zakona odnose na stanove koji se grade na temelju ovoga Zakona.

Zastupnica Sanja Radolović (Socijaldemokratska partija Hrvatske) smatra da se prijedlogom Zakona ne rješava ključna problematika kako prazne stanove staviti na tržište.

Upravo je iz navedenog razloga donesen NPSP i niz mjera s ciljem aktivacije praznih stambenih nekretnina i poticanja građana RH da svoje stambene jedinice daju u najam. Zaustavljen je rast broja jedinica u kratkoročnom najmu i to je osjetno manji broj u odnosu na prijašnju godinu, potiče se gradnja stambenih jedinica, pomaže se građanima koji ne mogu doći do priuštivog najma, vraća se 50% PDV-a. Dakle radi se o brojnim mjerama koje Zakon predviđa, a neke od kojih su već u provedbi. Osim toga, Nacionalnim planom stambene politike predviđeno je i donošenje Zakona o najmu stanova kojim će se utjecati na rast cijena najamnina.

Zastupnica Rada Borić (Možemo!) smatra kako program nije ambiciozan obzirom da u Republici Hrvatskoj nedostaje od 230 tisuća do 286 tisuća stambenih jedinica.

S tim u vezi se ističe kako se do mjeseca ožujka u program priuštivog najma prijavio veliki broj vlasnika, što pokazuje da postoji veliki interes vlasnika za aktiviranje praznih stambenih jedinica u svrhu priuštivoga najma. Nije na državi da samostalno diže jedinice na tržište, dio se rješava mjerama porezne politike. Kad bi se uzeli u obzir stanovi koji su se našli u dugotrajnom najmu nakon donošenja paketa zakona koji su stupili na snagu 1. siječnja 2025. (Zakon o upravljanju i održavanju zgrada te izmjene i dopune Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti, Zakona o lokalnim porezima i Zakona o porezu na dohodak), već sada se može

govoriti o promjenama trendova te su ciljevi ovim zakonom samo jedan mali dio opće slike priuštivog stanovanja.

Zastupnica Ivana Marković (Socijaldemokratska partija Hrvatske) ističe kako se fokus stavlja na izgradnju novih stanova i subvencioniranje tržišta umjesto na aktiviranje postojećeg stambenog fonda.

S tim u vezi ističe se da već sada postoji određeni broj stambenih jedinica koje se mogu relativno brzo aktivirati za potrebe priuštivog najma, u jedinicama gdje je stambeni jaz najizraženiji, a gdje nije moguće graditi nove stambene objekte. Ovim zakonom omogućeno je da se ta prepreka premosti tako da se brzo aktiviraju postojeći kapaciteti.

Zastupnica Kristina Ikić Baniček (Socijaldemokratska partija Hrvatske) smatra da se prijedlogom Zakona sankcioniraju građani koji su do sada uredno prijavljivali iznajmljivanje svojih stanova, a nagrađuju oni koji to nisu radili. Predlaže dodane mehanizme kojima bi se fond praznih stanova stavio u funkciju i kojim bi se zaštitili trenutni najmoprimci.

Jedan od preduvjeta da stanovi budu uključeni u program priuštivog najma je da su prazni dvije godine. Na ovaj će se način iz programa priuštivog najma isključiti svi oni koji su stanove iznajmljivali bez da su ih prijavljivali, a u praksi je broj potrošenih kilovata jasan pokazatelj je li stan korišten ili nije.

Zastupnik Miro Bulj (Most) smatra da je potrebno sagledati i manje općine koje neće biti u mogućnosti osnovati ustanove niti zadruga. Ističe kritike u pogledu načina određivanja cijena kvadrata stana. Predlaže Zakonom čim prije pokrenuti zone koje su u prostornim planovima.

S tim u vezi se ističe kako je u svrhu utvrđivanja prosječnih cijena stanova, Ekonomski institut analizirao sve kupoprodajne transakcije na području jedinice lokalne samouprave. Zakonom o prostornom uređenju predviđena je ubrzana izmjenu prostornih planova kako bi se gradovima gdje nema lokacije za gradnju priuštivih stanova, kroz urbanistički projekt pomoglo da urede i pripreme lokacije za priuštivo stanovanje.

Zastupnik Mato Franković (Hrvatska demokratska zajednica) smatra da bi odredba članka 53. kojom je bilo definirano da se odredbe odjeljka na odgovarajući način primjenjuju i na davanje u najam po priuštivoj najamnini raspoloživih stanova u vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno jedinica lokalne, područne (regionalne) samouprave koji se nalaze u zgradama čije je građenje započeto prije stupanja na snagu ovog zakona, trebala biti sadržana u Zakonu.

Takav prijedlog nije prihvaćen u ovom Zakonskom rješenju, a omogućiti će se Zakonom o najmu stanova.

Zastupnik Tomislav Josić (Domovinski pokret) smatra da postoji rizik sporije realizacije i nedovoljnog obujma stanova ako se teret izgradnje pretežito oslanja na javni sektor te postavlja pitanje uključivanja privatnog sektora u provedbu Zakona.

Navedeno je razmatrano kod donošenja Nacionalnog plana stambene politike, međutim nije postojao veliki interes od strane privatnog sektora, niti je u ovome trenutku prepoznata

potreba za uključivanjem tog sektora. O tom se modelu intenzivno razmišlja te će se u budućim doradama Zakona voditi računa o istome.

Zastupnik Zlatko Komadina (Socijaldemokratska partija Hrvatske) predlaže obvezati kupce na plaćanje stanova putem banaka.

S tim u vezi ističe se kako navedeni prijedlog nije materija koja je predmet uređenja ovog Zakona. Navedena je materija predmet poreznih propisa te propisa o sprječavanju pranja novca.

Zastupnik Matej Mostarac (Socijaldemokratska partija Hrvatske) predlaže uvesti porezno rasterećenje za dugotrajan najam, a povećavanje za kratkoročni, ali ne na način da se navedeno prepusti jedinicama lokalne samouprave. Također predlaže da se europski kohezijski fondovi reprogramiraju i udvostruče alokacije za javnu stanogradnju. Nadalje predlaže da sredstva mirovinskih fondova budu usmjerena u javnu stanogradnju, isključivo za najam. Nadalje navodi kako se Zakon ne dotiče studentskog smještaja.

S tim u vezi se ističe kako su Zakonom o upravljanju i održavanju zgrada, koji je na snazi već više od godine dana, uvedene restriktivne mjere u pogledu kratkoročnog najma. Za provedbu mjera osiguravaju financijska sredstva u državnom proračunu Republike Hrvatske na poziciji APN-a i financijska sredstva iz drugih izvora određenih ovim Zakonom, a za financiranje gradnje zgrada i aktiviranje praznih stambenih nekretnina APN, odnosno javna ustanova mogu koristiti i sredstva Hrvatske banke za obnovu i razvitak, europskih razvojnih i investicijskih banaka, kao i sredstva fondova Europske unije i fondova registriranih u Republici Hrvatskoj. Prijedlog koji se tiče mirovinskih fondova u ovome trenutku ne može biti usvojen jer ne postoje preduvjeti za njegovo usvajanje, ali se na njemu intenzivno radi te će u budućnosti biti omogućen

Zakonom se uvodi i novi način stanovanja, mikro stambene jedinice, po iskustvu drugih država članica EU-a koje to i primjenjuju već odavno i to se uglavnom primjenjuje takve stambene jedinice u gradovima koji su pod iznimnim pritiskom potražnje stanova, a to su prvenstveno sveučilišni gradovi. Dakle te mikro stambene jedinice nisu primjerene za cjeloživotno stanovanje, za obitelji i točno ovaj Zakon to tako i propisuje i nedvojbeno se zna na koga se te mikro stambene jedinice odnose odnosno tko će moć njih koristit pod posebno priuštivim uvjetima, dakle još povoljniji od stambenih jedinica koje su u redovnoj proceduri. Dakle, mikro stambene jedinice su one od 18 do 26 m<sup>2</sup> za jednu do dvije osobe koje su stare do 30 godina i mogu koristit takvu stambenu jedinicu 4 godine najviše odnosno produžiti još za 2 godine eventualno, a to znači da će svi oni koji se nisu uspjeli upisati na liste studentskih domova, moći koristiti takve stambene jedinice za studiranje. Osim toga te stambene jedinice namijenjene su i onim mladim osobama koje su završile svoje školovanje i kreću u samostalni život, ali nisu sposobne riješiti trajno stambeno pitanje, pa će ovo biti za njih privremeno rješenje i kao takvo isto doprinosi priuštivom stanovanju.

Također, zastupnik Matej Mostarac (Socijaldemokratska partija Hrvatske) ističe primjedbe u odnosu na neprofitne stambene zadruge, navodeći kako se navedeno samo uvodi ali da ne postoji Zakon o stambenim zadrugama i Zakon o najmu stanova, koje smatra ključnima za sve navedeno. Primjedbe u odnosu na neprofitne stambene zadruge ističu i zastupnica Dušica Radojčić (Možemo!), Damir Barbir (Centar). Navodi kako se neprofitne stambene zadruge u zakonu formalno priznaju, ali im se ne daje puna uloga u provedbi stambenih projekata odnosno ne stavlja ih se u istu poziciju kao druge nositelje gradnje i investicijskih poslova. Nadalje ističe

kako Zakon ne daje rješenja u pogledu poslovanja neprofitnih stambenih zadruga u poreznom i računovodstvenom smislu, nema jasnih pravila o poreznom tretmanu, nema prilagodbe računovodstvenih standarda i nema jasne upute kako se u praksi vode financijsko poslovanje neprofitne stambene zadruge. Zastupnica nadalje ističe kako je Zakon primarno vezan uz hrvatsko državljanstvo čime iz sustava priuštivog stanovanja isključuje ljude koji žive i rade u Hrvatskoj ali nemaju državljanstvo.

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. Neprofitna stambena zadruga definira se detaljno s ovim Zakonom po uzoru na države članice koje već preko 100-tinjak godina koriste takve modele, građani su ih prepoznali, u velikoj mjeri se koriste. U samom gradu Beču ima 58 takvih zadruga ili kooperativa u kojoj stanuje, u kojoj ima preko 200 tisuća stambenih jedinica, dakle to su naši uzori bili, najbolja praksa EU i ono što je ugrađeno u ovom zakonu isto tako na sve moguće načine koristi strana prethodna iskustva i postavlja apsolutno sigurnost za zadrugare, za one naše građane koji preko zadruge žele riješiti svoje stambeno pitanje, a kako bi to bilo sigurno i za njih stabilno rješenje. Nadalje, Zakonom je stvorena 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.

Zastupnica Anka Mrak-Taritaš (Građansko - liberalni savez) ističe primjedbe u pogledu najniže Zakonom utvrđene površine za mikro stambenu jedinicu. Nadalje ističe primjedbe u pogledu članka 27. ističući kako se u povoljniji položaj stavljaju oni koji imaju zemljišta izvan građevinskog područja. Također smatra da određivanje najamnine po prihodima ima samoregulirajući efekt te da bi se navedeno trebalo gledati kao administrativno ograničenje na način da se smanji broj nepotrebnih prijava, nego kao ograničenje kojim se određuje cijena, ciljana populacija.

S tim u vezi se ističe kako je novi način stanovanja koji se uvodi ovim Zakonom, mikro stambene jedinice, uveden po iskustvu drugih država članica EU-a koje to i primjenjuju već odavno i to se uglavnom primjenjuje takve stambene jedinice u gradovima koji su pod iznimnim pritiskom potražnje stanova, a to su prvenstveno sveučilišni gradovi. Dakle te mikro stambene jedinice nisu primjerene za cjeloživotno stanovanje, za obitelji i točno ovaj Zakon to tako i propisuje i nedvojbeno se zna na koga se te mikro stambene jedinice odnose odnosno tko će moć njih koristiti pod posebno priuštivim uvjetima, dakle još povoljniji od stambenih jedinica koje su u redovnoj proceduri. Dakle, mikro stambene jedinice su one od 18 do 26 m<sup>2</sup> za jednu do dvije osobe koje su stare do 30 godina i mogu koristiti takvu stambenu jedinicu 4 godine najviše odnosno produžiti još za 2 godine eventualno, a to znači da će svi oni koji se nisu uspjeli upisati na liste studentskih domova, moći koristiti takve stambene jedinice za studiranje. Osim toga te stambene jedinice namijenjene su i onim mladim osobama koje su završile svoje školovanje i kreću u samostalni život, ali nisu sposobne riješiti trajno stambeno pitanje, pa će ovo biti za njih privremeno rješenje i kao takvo isto doprinosi priuštivom stanovanju. U odnosu na članak 27. (sada članak 28.) se ističe kako se stambena zgrada ili stambeno-poslovna zgrada namijenjena priuštivom stanovanju može graditi na površinama koje su prostornim planom ili

urbanističkim projektom planirane za gradnju zgrada namijenjenih priuštivom stanovanju u skladu s propisima iz područja prostornoga uređenja, kao i 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, sportske i rekreacijske djelatnosti, manji uredski prostori te socijalne i kulturne usluge. 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. Nadalje, a u odnosu na primjedbe koje se tiču najamnine, ističe se kako APN, odnosno javna ustanova pristigle prijave za najam stana razvrstava u skladu s ovim Zakonom i odlukom iz članka 46. stavka 1. (sada članak 48.) ovoga Zakona te ih uvrštava na listu reda prvenstva za najam stana po priuštivoj najamnini, a uvjeti i mjerila za utvrđivanje reda prvenstva za najam stana unutar ciljne skupine građana detaljnije se određuje odlukom.

Zastupnica Marijana Puljak (Centar) kritizira Program priuštivog najma ističući da je praksa pokazala kako je velik broj prijavljenih nekretnina u lošem, često derutnom stanju. S tim u vezi ističe kako će država preko poreznih obveznika uložiti veliki novac u obnovu privatne imovine, kako bi se ti stanovi mogli staviti u najam. Nadalje ističe kako bez ozbiljnog sustavnog povećanja ponude kroz novogradnju i stvarnu aktivaciju praznih prostora, svaka mjera koja potiče potražnju bilo kroz porezne olakšice ili subvencije će dodatno povećati cijene i učiniti stanove još nedostupnijima onima kojima su najpotrebniji. Također navodi da je za priuštivo stanovanje potrebno promijeniti redoslijed, na način da se prvo gradi infrastruktura a tek onda zgrade.

S tim u vezi se ističe kako se aktivacija praznih stambenih nekretnina kroz Program priuštivog najma pokazala kao najbrži i najracionalniji model za ubrzano rješavanje stambenog pitanja određenih kategorija građana. Na ovaj način ne samo da se motivira vlasnike da svoje prazne stambene jedinice daju u priuštivi najam, već se onima koji na tržištu ne mogu plaćati iznose najamnine, omogućava priuštivi najam. Uzimajući u obzir da je za izgradnju zgrade potrebno okvirno 3 godine, program priuštivog najma svakako je najbrži način za rješavanje stambenog pitanja tih određenih kategorija građana. Nadalje, radovi kojima se nekretnina dovodi u uporabljivo stanje se odnose samo na završne radove kao što su stolarija, oblaganje zidova i podova, ličenje, sanitarije, grijanje i slično, a ne na konstrukcijske radove. Gradnja infrastrukture je u isključivoj nadležnosti jedinica lokalne samouprave, s time da je Zakonom predviđeno kako će se financijska sredstva za gradnju zgrada u skladu s programima priuštivog stanovanja, moći dobiti i za 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.

Zastupnik Ante Kujundžić (Most) kritizira Zakonske odredbe prema kojima će se određena pitanja uređivati pravilnicima i podzakonskim aktima, smatrajući da podzakonskim aktima ne bi trebalo biti definirana materija koja se uređuje zakonom. Slične primjedbe iznose i zastupnici Kristina Ikić-Baniček (Socijaldemokratska partija Hrvatske) i Dalibor Paus (Istarski demokratski sabor). Nadalje, zastupnik Ante Kujundžić također kritizira Zakonske uvjete u pogledu 10% učešća vrijednosti nekretnine.

S tim u vezi se ističe kako će se podzakonskim aktima samo razraditi pojedine odredbe Zakona. Nadalje, prijedlogom Zakona je već predviđena iznimka prema kojoj 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 te kupci koji imaju troje ili više djece. Uz mogućnost kupnje stanova po priušljivoj cijeni, priuštivo stanovanje osigurava se i provedbom mjere najma stanova na tržištu i njihovim davanjem u podnajam pod priuštivim uvjetima, stoga će svi oni građani koji ne zadovoljavaju uvjete za kupnju, moći iskoristiti mjeru najma stanova. Plaćanje učešća je mjera HNB-a za sve stambene kredite, uz moguće izuzetke.

Zastupnik Mato Franković (Hrvatska demokratska zajednica) predlaže da se jedinice lokalne samouprave prepoznaju kao jedni od rješavatelja problema priuštivog stanovanja. Predlaže dopuniti odredbu članka 8. stavka 5. prijedloga Zakona, tako da se briše točka na kraju rečenice i uvrsti da se programom priuštivog stanovanja određuju mjere koje jedinica lokalne i regionalne samouprave provodi samostalno i financira iz svog proračuna. Također predlaže iza članka 90. dodati novi članak koji bi trebao glasniti se odredbe ovog zakona na odgovarajući način primjenjuju i na davanje najma po priušljivoj najamnini, kupoprodaju nekretnina po priušljivoj cijeni, neoporezivost potpora kada se najam, kupoprodaja ili dodjela potpora realizira u okviru mjera koje jedinica lokalne i regionalne samouprave samostalno provodi i koje se financiraju iz proračuna jedinice lokalne, područne, regionalne samouprave, a koje mjere su navedene u programu priuštive stanogradnje iz članka 8.

S tim u vezi se ističe kako Zakon jedinicama lokalne samouprave daje ulogu javnih investitora u priuštivo stanovanje. Jedinice lokalne samouprave mogu provoditi zakonske aktivnosti na način da osnuju javnu ustanovu ili više njih osnuje jednu zajedničku javnu ustanovu, otvara se mogućnost da preko lokalnih razvojnih agencija provode sve aktivnosti iz Zakona koje se odnose na javne ustanove, mogu izrađivati programe priuštivog stanovanja, davati potpore za gradnju ili rekonstrukciju jednoobiteljske kuće i dr. U odnosu na prijedloge za doradu navedenih Zakonskih odredbi, isti se u ovome ne mogu usvojiti jer ne postoje preduvjeti, ali se isti razmatraju te bi u budućnosti trebali biti provedeni kroz porezno zakonodavstvo.

Zastupnik Tomislav Josić (Domovinski pokret) smatra da je potrebno osigurati da stanovi dugoročno ostanu u funkciji priuštivosti. Predlaže jasne mehanizme kontrole dugoročnih ograničenja i nadzora kako bi se zaštitio javni interes. Nadalje ističe da postoje rizici u pogledu pretežitog oslanjanja na javni sektor te predlaže uključivanje privatnog sektora. Također postavlja pitanje korištenja jedinica za smještaj migrantske populacije te potencijalno za spajanje obitelji osoba koje su došle u Hrvatsku temeljem radnih dozvola ili drugih oblika boravka.

Zakonom je uvedena zabrana otuđenja nekretnine u roku od 35 godina od dana sklapanja prvog kupoprodajnog ugovora kojim je kupljen stan sukladno odredbama ovoga Zakona po priušljivoj cijeni, bez obzira na način plaćanja. Stan se ne može otuđiti ako nisu ispunjene pretpostavke propisane Zakonom, niti se može davati u najam niti mu se može promijeniti namjena. U slučaju otuđenja nekretnine, stan je potrebno prvo ponuditi APN-u odnosno jedinici lokalne samouprave, koje imaju pravo nazadkupa. Što se tiče prijedloga za uključivanje privatnog sektora, ističe se kako u ovome trenutku nema potrebe za navedenim niti postoji interes privatnog sektora.

Zastupnica Marijana Puljak (Centar) predlaže da se Zakonom omogući i ubrza izgradnja infrastrukture.

S tim u vezi se ističe kako je navedeno u isključivoj nadležnosti jedinica lokalne samouprave, a prijedlogom Zakona je već predviđeno da financijska sredstva za gradnju zgrada u skladu s programima priuštivog stanovanja, obuhvaćaju sredstva potrebna za 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.

Zastupnik Boris Piližota (Socijaldemokratska partija Hrvatske) smatra da se Zakonom potiče prodaja stanova. Također iznosi primjedbe po pitanju prostornog planiranja, navodeći da se omogućuje gradnja priuštivog stanovanja na poljoprivrednom i šumskom zemljištu. Također ističe primjedbe u pogledu porijekla sredstava za kupnju stanova te postavlja pitanje u odnosu na tehničke standarde stanova koji ulaze u program. Naposljetku ističe da država mora graditi društveno najamne stanove koji ostaju u javnom vlasništvu, aktivirati neiskorištenu državnu imovinu i potaknut revitalizaciju napuštenih objekata. Isto tako smatra kako je potrebno regulirati kratkoročni najam, ukloniti dobnu diskriminaciju, osigurati poreznu pravednost u modelu praznih stanova.

Zakonom je određeno da 50 % stambenih jedinica mora biti namijenjeno priuštivom najmu, a 50 % kupnji po priuštivoj cijeni, a što se tiče kupnje stanova po priuštivoj cijeni uvedena je zabrana otuđenja ili davanja u najam takvih nekretnina na 35 godina, pri čemu APN i jedinice lokalne samouprave uvijek imaju pravo nazadkupa, te će na ovaj način stanovi ostati u priuštivom stanovanju. Pitanje kratkoročnog najma je već regulirano Zakonom o upravljanju i održavanju zgrada koji je na snazi već više od godine dana. Nadalje, Zakonom je u članku 14. (sada članak 16.) predviđeno donošenje pravilnika kojim će se utvrditi pripadna vrijednosna površina stambenih nekretnina, standard opreme i druge značajke stambenih nekretnina koji se grade, stječu i nabavljaju sukladno ovom Zakonu. Dobna granica odnosi se isključivo na potpore za stjecanje ili gradnju prve stambene nekretnine, te se radi o demografskoj mjeri koja ima za cilj prvenstveno mladima olakšati stjecanje prve stambene nekretnine.

Zastupnik Dalibor Paus (Istarski demokratski sabor) ističe kako se Zakonom ne prepoznaje ona skupina građana kojima je najpotrebitije priuštivo stanovanje, odnosno onima koji nemaju kreditnu sposobnost.

S tim u vezi se ističe kako su ciljnom skupinom građana obuhvaćene brojne kategorije građana koji na tržištu ne mogu riješiti svoje stambeno pitanje, ili kojima je rješavanje tog pitanja otežano, pa su tako uključeni i građani koji nemaju kreditnu sposobnost obzirom da je Zakonom predviđena mjera najma stanova po priuštivim uvjetima. Upravo je najam mjera kojim oni mogu trajno i stabilno riješiti svoje stambeno pitanje dok ne ostvare potrebne uvjete za kupnju stana (ako im je to namjera).

Zastupnici Dalija Orešković (Dalija Orešković i ljudi s imenom i prezimenom) i Boris Piližota (Socijaldemokratska partija Hrvatske) kritiziraju mjeru priuštivog najma ističući kako su prazni stanovi u vlasništvu osoba koje imaju dovoljno životnih sredstava da im taj stan nije potreban ni za stanovanje, ni za iznajmljivanje. Na ovu temu i zastupnica Jasenka Auguštan Pentek (Socijaldemokratska partija Hrvatske) iznosi stav kako se potiče one građane koji su stanove kupovali na crno. I zastupnice Urša Raukar Gamulin (Možemo!) i Rada Borić

(Možemo!) kritiziraju model financiranja vlasnika praznih stanova. Zastupnica Rada Borić (Možemo!) ujedno predlaže razmatranje rješenja s mirovinskim fondovima.

S tim u vezi se ističe kako je primarni cilj aktivacija praznih stambenih jedinica kojih je na tržištu velik broj, sa svrhom omogućavanja građanima najam po priuštivim uvjetima. Vlasnici takvih stambenih jedinica su pretežito građani koji su nešto naslijedili, odselili i zadržali su tu imovinu. Prijedlog koji se tiče mirovinskih fondova u ovome trenutku ne može biti usvojen jer ne postoje preduvjeti za njegovo usvajanje, ali će se razmotriti te će u budućnosti biti proveden.

Zastupnica Ana Puž Kukuljan (Socijaldemokratska partija Hrvatske ) ističe kako financijski okvir nije dovoljno jasan jer iz proračuna nisu vidljiva stabilna i dugoročna sredstva koja bi pratila najavljene ciljeve. Nadalje ističe kako je model najma vezan za dohodak najmoprimca čime se stvara neizvjesnost u prihodima. Navodi kako se veliki dio operativnog i financijskog tereta prebacuje na jedinice lokalne samouprave, gradovi i općine trebaju osigurati zemljište i provoditi projekte, ali bez jasnog i trajnog nacionalnog financijskog oslonca to može dovesti do neujednačene provedbe. Nadalje navodi da se otvara mogućnost gradnje na poljoprivrednom zemljištu te kako Zakon ne rješava ni pitanje studentskog smještaja što dodatno opterećuje tržište najma i u sveučilišnim gradovima. Jednako tako ističe kako Zakon je predviđa jasne mehanizme provjere porijekla sredstava u tržištu na kojem se velik dio stanova kupuje gotovinom.

S tim u vezi se ističe kako iz samog Zakona jasno proizlazi da se za provedbu mjera osiguravaju financijska sredstva u državnom proračunu Republike Hrvatske na poziciji APN-a i financijska sredstva iz drugih izvora određenih ovim Zakonom, a za financiranje gradnje zgrada i aktiviranje praznih stambenih nekretnina APN, odnosno javna ustanova mogu koristiti i sredstva Hrvatske banke za obnovu i razvitak europskih razvojnih i investicijskih banaka, kao i sredstva fondova Europske unije i fondova registriranih u Republici Hrvatskoj. Nadalje, kriterij prihoda je uveden kako bi se onim građanima kojima je to najpotrebitije osiguralo stanovanje po priuštivim uvjetima. Zakonom se uvodi i novi način stanovanja, mikro stambene jedinice, po iskustvu drugih država članica EU-a koje to i primjenjuju već odavno i to se uglavnom primjenjuje takve stambene jedinice u gradovima koji su pod iznimnim pritiskom potražnje stanova, a to su prvenstveno sveučilišni gradovi. Dakle te mikro stambene jedinice nisu primjerene za cjeloživotno stanovanje, za obitelji i točno ovaj Zakon to tako i propisuje i nedvojbeno se zna na koga se te mikro stambene jedinice odnose odnosno tko će moć njih koristit pod posebno priuštivim uvjetima, dakle još povoljniji od stambenih jedinica koje su u redovnoj proceduri. Dakle, mikro stambene jedinice su one od 18 do 26 m<sup>2</sup> za jednu do dvije osobe koje su stare do 30 godina i mogu koristit takvu stambenu jedinicu 4 godine najviše odnosno produžiti još za 2 godine eventualno, a to znači da će svi oni koji se nisu uspjeli upisati na liste studentskih domova, moći koristiti takve stambene jedinice za studiranje. Osim toga te stambene jedinice namijenjene su i onim mladim osobama koje su završile svoje školovanje i kreću u samostalni život, ali nisu sposobne riješiti trajno stambeno pitanje, pa će ovo biti za njih privremeno rješenje i kao takvo isto doprinosi priuštivom stanovanju.

Zastupnica Mirela Ahmetović (Socijaldemokratska partija Hrvatske) predlaže snažnije prepisati modele razvijenijih zemalja, smatrajući da je priuštivo stanovanje prvenstveno socijalna politika. Također ističe da je potrebno veći fokus staviti na najam i obnovu postojećih nekretnina, a tek potom omogućiti kupoprodaju stanova. Zastupnica se u izlaganju osvrće i na problematiku turističkog najma. U konačnici predlaže doraditi prijedlog Zakona ojačavanjem javnog fonda stanova za dugoročni najam, osmisliti snažnije mjere prema dugotrajno praznim

stanovima i ukloniti efekt zakona koji takve vlasnike stavlja u povoljniji položaj u odnosu na porezno uredne iznajmljivače.

S tim u vezi ističe se kako je velik dio Zakonskih rješenja, kao što su neprofitne stambene zadruge i mikro stambene jedinice, preuzet po uzoru na druge države članice Europske unije. Na razini Europske unije donesen je Europski plan za priuštivo stanovanje koji je u velikoj mjeri usklađen s prijedlogom ovog Zakona. Zakonom je propisano da 50 % svih stanova mora biti namijenjeno za priuštivi najam, a ostalih 50 % za priuštivu kupnju, stoga se ovakvim Zakonskim rješenjem veliki fokus stavlja upravo na najam, pritom je potrebno uzeti u obzir i Program priuštivog najma koji je već u provedbi i koji se nastavlja i ovim Zakonom. Zakonom o upravljanju i održavanju zgrada koji je na snazi već više od godine dana, uvedene su restriktivne mjere u pogledu kratkoročnog najma.

Zastupnik Marin Živković (Možemo!) ističe kako nije jasan način provođenja natječaja, hoće li se često provoditi za svaku novu nekretninu koja ulazi u program. U odnosu na članak 27., postavlja pitanje zašto takvih pravila za tijela javne vlasti nema u isto vrijeme za izgradnju vrtića, škole i prometnica. Također ističe kako iz Zakonske odredbe nije jasno na koja se sve zemljišta ta odredba odnosi, samo poljoprivredna koja se prenamjenjuju za priuštivo ili sva zemljišta.

S tim u vezi se ističe kako su škole, vrtići i prometnice u nadležnosti jedinica lokalne samouprave. Nadalje, radi se o zemljištima kojima je promijenjena namjena kako bi se omogućila gradnja zgrada za priuštivo stanovanje. Iz odredbe članka 27. (sada članak 29.) jasno proizlazi kako se radi o zemljištima kojima je promijenjena najma kako bi se omogućila gradnja. Također se ističe kako su sve Zakonom predviđene mjere trajne te će se natječaji provoditi uvijek i onda kada to bude potrebno. Nadalje, stambena zgrada ili stambeno-poslovna zgrada namijenjena priuštivom stanovanju može se graditi na površinama koje su prostornim planom ili urbanističkim projektom planirane za gradnju zgrada namijenjenih priuštivom stanovanju u skladu s propisima iz područja prostornoga uređenja, kao i 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, sportske i rekreacijske djelatnosti, manji uredski prostori te socijalne i kulturne usluge. 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.

Zastupnica Dušica Radojčić (Možemo!) ističe kako je Zakon primarno vezan uz hrvatsko državljanstvo čime iz sustava priuštivog stanovanja isključuje ljude koji žive i rade u Hrvatskoj, ali nemaju državljanstvo.

S tim u vezi se ističe se kako su i strani državljani prepoznati u pojedinim mjerama, npr. kod prava na isplatu potpore za stjecanje ili gradnju prve stambene nekretnine, onim građanima Republike Hrvatske čiji su članovi uže obitelji stranci, odnosno koji u Republici Hrvatskoj imaju odobren stalni, privremeni ili dugotrajni boravak. U širem kontekstu, valja navesti kako je strancima na području Republike Hrvatske omogućeno stjecanje državljanstva sukladno propisima koji uređuju to područje te kako dugoročno svi imaju mogućnost doći u situaciju da se sve mjere predviđene Zakonom na njih primjenjuju.

Zastupnica Jelena Miloš (Možemo!) predlaže da se definicijom užih članova obitelji obuhvate i sestre i braća pod skrbništvom koji žive u istom kućanstvu odnosno bake i djedovi ukoliko su u istom kućanstvu ili ukoliko postoji obveza uzdržavanja. Nadalje, postavlja pitanje u odnosu na stanove koji se daju u najam, osobito mikro stanove za mlade, smatrajući kako ne bi trebali biti usko ograničeni u svojoj definiciji odnosno ne bi trebalo biti samo uža obitelj ta koja može poslati prijavu, te predlaže omogućiti mladim osobama s invaliditetom da se prijave kao cimeri za priuštivi najam. Na pitanje tzv. „cimerstva“ osvrnula se i Pučka pravobraniteljica.

Proširena je definicija uže obitelji. Nadalje, što se tiče mikro stambenih jedinica, Zakonom su 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 m<sup>2</sup> vrijednosne površine za jednu osobu, odnosno 26 m<sup>2</sup> za dvije osobe. Pitanje suživota osoba koje nisu u srodstvu će i nadalje rješavati jedinice lokalne samouprave u okviru priuštivog stanovanja u stanovima u njihovom vlasništvu.

Zastupnik Dalibor Domitrović (Socijaldemokratska partija Hrvatske) postavlja pitanje u pogledu oporezivanja praznih stambenih jedinica.

S tim u vezi se ističe kako je prilikom izrade Nacionalnog plana stambene politike jedna od ideja bila zamijeniti porezni pritisak. Naime, u to je vrijeme porezno opterećenje na dugoročni najam bilo otprilike šest puta veće nego na kratkoročni. Zbog toga je razmatrana mjera kojom bi se građane potaknulo da se umjesto kratkoročnog počnu baviti dugoročnim najmom. Ideja je bila povećati porezno opterećenje onima koji nude kratkoročni najam, a smanjiti ga onima koji iznajmljuju dugoročno. Tako je od 1. siječnja 2025. godine umjesto nekadašnjeg poreza na kuće za odmor uveden porez na nekretnine kojim se oporezuju stambene nekretnine koje ne služe svojoj primarnoj funkciji te su uvedene mjere kojima je cilj stimulirati dugoročni najam, a pojačati poreznu presiju na kratkoročni najam. Takav bi prijedlog značajno promijenio pristup poreznoj politici.