



HRVATSKI SABOR

**P.Z. br. 634**

KLASA: 022-03/19-01/74

URBROJ: 65-19-02

Zagreb, 18. travnja 2019.



Hs\*\*NP\*022-03/19-01/74\*65-19-02\*\*Hs

ZASTUPNICAMA I ZASTUPNICIMA  
HRVATSKOGA SABORA

PREDSJEDNICAMA I PREDSJEDNICIMA  
RADNIH TIJELA

Na temelju članka 178. Poslovnika Hrvatskoga sabora u prilogu upućujem *Prijedlog zakona o izmjenama i dopunama Zakona o društveno poticanoj stnogradnji*, koji je predsjedniku Hrvatskoga sabora podnijela Vlada Republike Hrvatske, aktom od 18. travnja 2019. godine.

Za svoje predstavnike, koji će u njezino ime sudjelovati u radu Hrvatskoga sabora i njegovih radnih tijela, Vlada je odredila Predraga Štomara, potpredsjednika Vlade Republike Hrvatske i ministra graditeljstva i prostornoga uređenja, Dunju Magaš, mr. sc. Željka Uhlira i Danijela Meštrića, državne tajnike u Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, te doc. dr. sc. Maja-Mariju Nahod, pomoćnicu ministra graditeljstva i prostornoga uređenja.

**PREDSJEDNIK**

  
**Gordan Jandroković**



**VLADA REPUBLIKE HRVATSKE**

**Klasa: 022-03/19-01/30**  
**Urbroj: 50301-27/20-19-6**

**Zagreb, 18. travnja 2019.**

**PREDSJEDNIKU HRVATSKOGA SABORA**

**Predmet: Prijedlog zakona o izmjenama i dopunama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji**

Na temelju članka 85. Ustava Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 85/10 – pročišćeni tekst i 5/14 – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske) i članka 172. Poslovnika Hrvatskoga sabora (Narodne novine, br. 81/13, 113/16, 69/17 i 29/18), Vlada Republike Hrvatske podnosi Prijedlog zakona o izmjenama i dopunama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji.

Za svoje predstavnike, koji će u njezino ime sudjelovati u radu Hrvatskoga sabora i njegovih radnih tijela, Vlada je odredila Predraga Štromara, potpredsjednika Vlade Republike Hrvatske i ministra graditeljstva i prostornoga uređenja, Dunju Magaš, mr. sc. Željka Uhlira i Danijela Meštrića, državne tajnike u Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, te doc. dr. sc. Maja-Mariju Nahod, pomoćnicu ministra graditeljstva i prostornoga uređenja.



**PREDSJEDNIK**

**mr. sc. Andrej Plenković**

**VLADA REPUBLIKE HRVATSKE**

---

**PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA  
ZAKONA O DRUŠTVENO POTICANOJ STANOGRADNJI**

---

**Zagreb, travanj 2019.**

## **PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O DRUŠTVENO POTICANOJ STANOGRADNJI**

### **I. USTAVNA OSNOVA ZA DONOŠENJE ZAKONA**

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

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

#### **Ocjena stanja**

Zakon o društveno poticanoj stanogradnji (Narodne novine, br. 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 7/13 - ispravak, 26/15 i 57/18) - u daljnjem tekstu: Zakon, donesen je 2001. godine i do danas je mijenjan i dopunjavan više puta. Do sada je provedbom Zakona u programima društveno poticane stanogradnje (u daljnjem tekstu: POS) izgrađeno ukupno 8.272 stana u 253 objekta, u 79 jedinica lokalne samouprave. Ukupna investicijska vrijednost za 8.272 stana iznosi 4.280.266.563,80 kuna, a za što je Republika Hrvatska putem poticajnih sredstava uložila 1.115.244.768,79 kuna. Trenutno je u izgradnji 186 stanova u 4 grada (Biograd na Moru, Đurđevac, Grad Krk i Varaždin).

Prema podacima Državnog zavoda za statistiku o cijenama prodanih novih stanova u 2018. godini, prosječna cijena po m<sup>2</sup> stana na području Republike Hrvatske, a koju su postigli prodavatelji trgovačka društva i druge pravne osobe, bez POS-a, iznosila je 11.819,00 kuna. To je za 54 % više od prosječne cijene POS-a koja iznosi 7.670,00 kuna. Troškovi građevinskog zemljišta u cijeni m<sup>2</sup> stana, u realnom sektoru iznose 2.080,00 kuna, što je za 89 % više od prosječne cijene zemljišta u POS-u koja iznosi 1.101,00 kunu. Troškovi cijene građenja u cijeni m<sup>2</sup> stana u realnom sektoru iznose 6.885,00 kuna, što je za 18 % više od prosječne cijene građenja u POS-u koja iznosi 5.858,00 kuna.

Nadalje, odredbama Zakona omogućena je izgradnja stanova za državne i javne službenike i namještenike za potrebe obavljanja službe, no nije jasno definirano da se radi o deficitarnom kadru u javnim službama. Također, s obzirom da izgradnja službenih stanova gdje su potrebe za manjim brojem stanova, a dostupnost useljivih stanova ili obiteljskih kuća je na slobodnom tržištu povećana i zbog nepovoljnih demografskih kretanja u Republici Hrvatskoj, nije financijski opravdana i u okviru zakonskih odredbi, te su tržišne cijene prihvatljivije, potrebno je uskladiti provedbu programa POS-a s realnim stanjem na terenu.

Također, u dosadašnjoj provedbi Zakona i u kupoprodajnim ugovorima kupcima nije bilo ograničeno raspolaganje stanom kupljenim po povoljnijim uvjetima od tržišnih, te su uočene zlouporabe pri preprodaji i davanju u najam stanova. Valja naglasiti da isti stanovi nisu korišteni za rješavanje stambenog pitanja već za ostvarivanje financijske koristi kupca, a čime je drugi kandidat s liste prvenstva onemogućen u rješavanju svog stambenog pitanja.

Nadalje, odredbama Zakona omogućeno je, prema posebnim programima koje utvrđuje Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama (u daljnjem tekstu: APN) uz prethodnu suglasnost ministra nadležnog za graditeljstvo, javnim sredstvima poticati izgradnju i prodaju novoizgrađenih stanova na tržištu, posebice u slučaju poremećaja na tržištu nekretnina i u području stanogradnje. U isto nisu uključeni stanovi stavljeni u funkciju i dostupni na tržištu nekretnina, te ovu mogućnost ne mogu koristiti građani koji kupuju stanove na slobodnom tržištu iz razloga što nema na raspolaganju dovoljan broj novoizgrađenih stanova. Zakonom o najmu stanova (Narodne novine, br. 91/96, 48/98, 66/98, 22/06 i 68/18) zaštićenim najmoprimcima je, kao jedna od mogućnosti rješavanja stambenog pitanja, omogućeno pravo prvokupa stanova u kojima stanuju, te je sukladno Zaključku Hrvatskoga sabora o mjerama za provedbu Zakona o najmu stanova, od 13. srpnja 2018. godine, potrebno omogućiti primjenu pogodnosti ovoga Zakona za kupnju tih stanova.

### **Osnovna pitanja koja se trebaju urediti zakonom**

Predloženim zakonom uređuju se sljedeća pitanja:

- proširuju se mogućnosti posebnog programa pomoći u rješavanju stambenog pitanja građana koji kupuju stanove na slobodnom tržištu, a što je jedna od mogućnosti rješavanja stambenog pitanja zaštićenih najmoprimaca prema Zakonu o najmu stanova, posebno za stanove koje trenutno koriste
- omogućava se deficitarnom kadru u javnim službama potpora u rješavanju stambenog pitanja
- omogućava se, osim izgradnje, i kupnja stanova ili obiteljske kuće u svrhu davanja u najam državnim i deficitarnim javnim službenicima za vrijeme obavljanja službe
- određuje se najviša cijena građevinskog zemljišta kada ga APN, odnosno javna ustanova prema ovom Zakonu pribavlja od jedinica lokalne samouprave, koja ne može biti viša od 25 % etalonske cijene građenja, odnosno ne može biti viša od tržišne vrijednosti
- usklađenje kamatne stope na javna sredstva za potrebe provedbe ovoga Zakona, u odnosu na prosječnu kamatnu stopu za stambene kredite na tržištu kapitala
- uvodi se zabrana davanja u najam ili prodaja stanova, što se obvezno definira kupoprodajnim ugovorom, jasnije se definiraju prava i obveza, te postupanje kupaca, APN-a, odnosno javnih ustanova i banaka u slučaju prodaje ili najma stanova.

### **Posljedice koje će donošenjem zakona proisteći**

Donošenjem predloženog zakona osigurava se:

- pomoć kod rješavanja stambenog pitanja većem broju građana, posebno zaštićenih najmoprimaca
- smanjenje kamatne stope na javna sredstva u provedbi ovoga zakona s 3 % na 2 %, a što će pomoći građanima kod rješavanja stambenog pitanja
- doprinos zadržavanju i privlačenju stručnog deficitarnog kadra
- sprječavanje zlorabe javnih sredstava u korištenju stanova iz programa POS-a

- jasnije definiranje granične visine cijene građevinskog zemljišta za izgradnju stanova.

### **III. OCJENA I IZVORI SREDSTAVA POTREBNIH ZA PROVOĐENJE ZAKONA**

Provedba ovoga zakona ne iziskuje osiguranje dodatnih financijskih sredstava u državnom proračunu Republike Hrvatske.

**PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA  
O DRUŠTVENO POTICANOJ STANOGRADNJI**

**Članak 1.**

U Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji (Narodne novine, br. 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 7/13 - ispravak, 26/15 i 57/18), u članku 4. stavku 4. iza riječi: „namještenika“ dodaju se riječi: „deficitarnih zanimanja“.

Iza stavka 4. dodaje se novi stavak 5. koji glasi:

„(5) U slučaju da APN na temelju ocjene podobnosti lokacije i opravdanosti određene izgradnje prema uvjetima iz članka 19. ovoga Zakona utvrdi da je cijena izgradnje viša od postojeće cijene useljivih stanova ili obiteljskih kuća na tržištu, može uz prethodnu suglasnost ministra nadležnog za graditeljstvo, kupiti stan ili obiteljsku kuću na tržištu nekretnina, u svrhu zadovoljavanja stambenih potreba osoba iz stavka 4. ovoga članka na određenom području sukladno odredbama ovoga Zakona.“.

Dosadašnji stavak 5. postaje stavak 6.

**Članak 2.**

U članku 5. iza stavka 1. dodaje se novi stavak 2. koji glasi:

„(2) U slučaju da je cijena građenja viša od etalonske cijene građenja, financijskim sredstvima Republike Hrvatske osigurava se pokriće troškova u vezi s izgradnjom stanova u dijelu koji odgovara visini do 40% etalonske cijene građenja po m<sup>2</sup> korisne površine stana.“.

Dosadašnji stavci 2., 3., 4. i 5. postaju stavci 3., 4., 5. i 6.

Iza stavka 6. dodaje se stavak 7. koji glasi:

„(7) Dopuštena cijena građenja prema ovom Zakonu izračunava se tako da zadovolji prodajnu cijenu stana određenu u članku 19. stavku 2. ovoga Zakona“.

**Članak 3.**

U članku 11. stavak 1. mijenja se i glasi:

„(1) APN, odnosno javna ustanova pribavlja građevinsko zemljište za izgradnju stanova od jedinica lokalne samouprave uz naknadu, odnosno po cijeni koja ne može biti viša od 25% etalonske cijene građenja ukupne korisne površine stanova u građevini koja će se graditi na tom zemljištu i koja ne može biti viša od tržišne vrijednosti.“.

**Članak 4.**

U članku 13. podstavku 1. iza riječi: „na tom zemljištu“ dodaju se riječi: „i koja ne može biti viša od tržišne vrijednosti“.

### **Članak 5.**

U članku 17.a stavku 1. podstavak 3. briše se.

Dosadašnji podstavci 4., 5. i 6. postaju podstavci 3., 4. i 5.

### **Članak 6.**

U članku 26. stavak 1. mijenja se i glasi:

„(1) 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 2% godišnje (dekurzivno).“.

### **Članak 7.**

Članak 28. mijenja se i glasi:

„(1) Stan kupljen prema odredbama ovoga Zakona, bez obzira na način plaćanja, kupac ne može otuđiti niti davati u najam u roku od 10 godina od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji.

(2) Ugovor o kupoprodaji stana mora sadržavati zabranu iz stavka 1. ovoga članka, a koja zabrana će se upisati u zemljišne knjige istodobno s upisom prava vlasništva.

(3) APN, odnosno javna ustanova, kupcu može odobriti prodaju stana i prije isteka roka od 10 godina, pod uvjetom da kupac plati APN-u, odnosno javnoj ustanovi, razliku između prodajne cijene stana i stvarne tržišne cijene u vrijeme sklapanja ugovora.

(4) Iznimno od odredbi stavaka 1. i 3. ovoga članka, kupcu se prodaja stana može odobriti i prije isteka roka od 10 godina, u slučaju promijenjenih životnih okolnosti, o čemu odluku donosi APN, odnosno javna ustanova, na temelju pisanog, obrazloženog zahtjeva kupca koji se podnosi na način kako je to propisano stavkom 5. ovoga članka.

(5) Kupac, odnosno pravni sljednik podnosi zahtjev iz stavka 4. ovoga članka APN-u, odnosno javnoj ustanovi, u slučaju nastupa sljedećih okolnosti: smrt i/ili teška bolest kupca stana i/ili članova uže obitelji, razvrgnuće suvlasničke zajednice uslijed razvoda braka, osobni stečaj te preseljenje kupca, odnosno pravnog sljednika u drugo mjesto stanovanja.

(6) Ako APN, odnosno javna ustanova, odobri zahtjev kupca, odnosno pravnog sljednika iz stavka 5. ovoga članka, kupac, odnosno pravni sljednik se obvezuje prethodno otplatiti ukupni preostali iznos dugovanja s kamatom na javna sredstva za razdoblje do prekida otplate.

(7) Ako APN, odnosno javna ustanova, utvrdi da se stan koristi suprotno ovom Zakonu ili ugovoru o kupoprodaji ili su činjenice na kojima se temelji ugovor u kupoprodaji neistinite iskazane, dužan je kredit proglasiti dospjelim u cijelosti i pristupiti prisilnoj naplati i o tome obavijestiti banku. U tom slučaju kupac je dužan APN-u, odnosno javnoj ustanovi, isplatiti razliku između ugovorene kupoprodajne cijene i utvrđene tržišne vrijednosti nekretnine na dan sklapanja ugovora.



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

#### **Članak 8.**

U članku 30.a stavak 1. mijenja se i glasi:

„(1) Javnim sredstvima se uz primjenu načela iz članka 2. ovoga Zakona može poticati rješavanje stambenih pitanja građana koji kupuju stanove na tržištu nekretnina.“.

#### **Članak 9.**

U članku 30.b stavku 1. riječ: „izgradnji“ zamjenjuje se riječju: „pribavljanju“, a iza riječi: „namještenika“ dodaju se riječi: „deficitarnih zanimanja“.

#### **Članak 10.**

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

## O B R A Z L O Ž E N J E

### **Uz članke 1. i 9.**

Ovim odredbama se jasnije definira rješavanje stambenog pitanja za deficitarna zanimanja javnih službenika i namještenika na način da je, osim izgradnje stanova ili obiteljskih kuća, omogućena kupnja stanova ili obiteljskih kuća u slučaju da je cijena izgradnje viša od postojeće cijene stanova ili obiteljskih kuća na tržištu.

### **Uz članak 2.**

Odredbom članka se definira način izračuna cijene građenja te u slučaju da je cijena građenja viša od etalonske cijene građenja financijskim sredstvima Republike Hrvatske osigurava se pokriće troškova u vezi s izgradnjom stanova u dijelu koji odgovara visini do 40% etalonske cijene.

### **Uz članak 3.**

Odredbom članka se definira granična visina cijene zemljišta koje se otkupljuje od jedinica lokalne samouprave.

### **Uz članak 4.**

Odredbom članka se definira granična visina cijene zemljišta za izgradnju stanova u slučaju kad jedinica lokalne samouprave ne osigura dostatno građevinsko zemljište.

### **Uz članak 5.**

Odredbom članka briše se granična visina cijene građenja.

### **Uz članak 6.**

Odredbom ovoga članka smanjuje se kamatna stopa s 3% na 2% godišnje za razdoblje otplate cijene stana.

### **Uz članak 7.**

Ovim se člankom uvodi obveza kojom ugovor o kupoprodaji stana mora sadržavati zabranu davanja u najam stana ili prodaju stana ukoliko kupac prethodno ne otplati ukupni preostali iznos dugovanja s kamatom na javna sredstva za razdoblje do prekida otplate te se definiraju obveze kupca u slučaju da se stan koristi suprotno odredbama ovoga Zakona.

### **Uz članak 8.**

Člankom se osigurava pomoć pri rješavanju stambenog pitanja građana koji kupuju stan na tržištu nekretnina, a što je jedna od mogućnosti rješavanja stambenog pitanja zaštićenih najmoprimaca, posebno za stanove koje trenutno koriste.

**Uz članak 10.**

Odredbom ovoga članka sukladno odredbi članka 90. Ustava Republike Hrvatske određuje se objava i dan stupanja na snagu ovoga Zakona.

**ODREDBE VAŽEĆEG ZAKONA KOJE SE MIJENJAJU,  
ODNOSNO DOPUNJUJU**

**Članak 4.**

(1) Republika Hrvatska za poticanje stanogradnje prema ovome Zakonu osigurava financijska sredstva u državnom proračunu na glavi Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama (u daljnjem tekstu: APN) koja se doznaju nositeljima investitorskih poslova.

(2) APN će sredstva iz stavka 1. ovoga članka doznati javnoj ustanovi ako su ispunjeni uvjeti iz članka 10.a stavka 5. i članka 29. stavaka 5., 6. i 7. ovoga Zakona.

(3) Dio sredstava za namjenu iz stavka 1. ovoga članka osigurava se i povratima prije danih kredita i prihodima od najma. Ova sredstva APN i javne ustanove uplaćuju tromjesečno u državni proračun i namjenski su prihod APN-a.

(4) Uz financijska sredstva iz stavka 1. ovoga članka, Republika Hrvatska može za izgradnju stanova osigurati i građevinsko zemljište, opremu za stanovanje i druga sredstva, posebice radi rješavanja stambenih potreba djelatnih vojnih osoba, policijskih službenika te drugih državnih i javnih službenika i namještenika, i u kojem slučaju o kupnji i načinu korištenja tih stanova, odnosno prvenstvu na kupnju stana odlučuje Vlada Republike Hrvatske ili od nje ovlašteno tijelo ili osoba.

(5) U pogledu sredstava za izgradnju stanova iz stavka 3. ovoga članka na odgovarajući način primjenjuju se odredbe ovoga Zakona koje se odnose na javna sredstva jedinice lokalne samouprave.

**Članak 5.**

(1) Financijskim sredstvima Republike Hrvatske osigurava se pokriće troškova u vezi s izgradnjom stanova u dijelu koji odgovara visini od 25% etalonske cijene građenja po m<sup>2</sup> korisne površine stana.

(2) U slučajevima iz članka 13. i 17.a ovoga Zakona financijska sredstva Republike Hrvatske mogu se koristiti i do 50% etalonske cijene građenja po m<sup>2</sup> korisne površine stana, radi pribavljanja građevinskog zemljišta za izgradnju stanova i financiranja uređenja komunalne infrastrukture i priključaka na infrastrukturu.

(3) Etalonsku cijenu građenja utvrđuje ministar nadležan za graditeljstvo na temelju cijena građenja m<sup>2</sup> stambene površine u Republici Hrvatskoj, iskazanu po m<sup>2</sup> stana, a koji podatak se objavljuje u »Narodnim novinama«.

(4) Cijena građenja u smislu odredbe stavka 3. ovoga članka podrazumijeva sve troškove izvedbe građevinskih i drugih radova (pripremni, zemljani, konstrukcijski, instalaterski, završni te ugradnja građevnih proizvoda, opreme ili postrojenja) u vezi s građenjem stanova, odnosno stambenih zgrada, uključujući porez na dodanu vrijednost, osim troškova koji se odnose na zemljište, uređenje komunalne infrastrukture i priključke građevine na infrastrukturu.

(5) Troškovi izrade projektno-tehničke dokumentacije, stručni nadzor nad građenjem te vodni doprinos ostali su troškovi koji ne mogu biti viši od 10% etalonske cijene građenja.

### **Članak 11.**

(1) APN, odnosno javna ustanova pribavlja građevinsko zemljište za izgradnju stanova uz naknadu, odnosno po cijeni koja ne može biti viša od tržišne vrijednosti.

(2) Kod stjecanja vlasništva nekretnina prema odredbama ovoga Zakona, APN, odnosno javna ustanova ne plaća porez na promet nekretnina.

### **Članak 13.**

Radi zadovoljavanja stambenih potreba na određenom području u skladu s Programom POS-a, posebno ako jedinica lokalne samouprave ne osigura dostatno građevinsko zemljište i/ili uređenje komunalne infrastrukture i priključke na infrastrukturu, APN, odnosno javna ustanova može na temelju ocjene podobnosti lokacije i opravdanosti određene izgradnje prema uvjetima iz članka 17. stavka 3. ovoga Zakona, uz prethodnu suglasnost ministra nadležnog za graditeljstvo:

- kupiti građevinsko zemljište potrebno za izgradnju stanova, po cijeni koja ne može biti viša od 25% etalonske cijene građenja ukupne korisne površine stanova u građevini koja će se graditi na tom zemljištu,
- osigurati financiranje uređenja komunalne infrastrukture i priključaka na infrastrukturu do pune gotovosti, a koja ne može biti viša od 25% etalonske cijene građenja ukupne korisne površine stanova u građevini koja će se graditi na tom zemljištu.

### **Članak 17.a**

(1) Pravna ili fizička osoba ovlaštena za poslove građenja može APN-u, odnosno javnoj ustanovi ponuditi građevinsko zemljište u svom vlasništvu i određenu projektnu dokumentaciju za tu lokaciju te gradnju stanova, odnosno zgrade na tom zemljištu, u kojem slučaju APN, odnosno javna ustanova s tom osobom može sklopiti ugovor o građenju neposredno bez javnog nadmetanja pod uvjetom da:

- APN, odnosno javna ustanova ocijeni da postoji interes za kupnju ili najam stanova, odnosno da je prodaja ili najam stanova u zgradi izvjestan,
- cijena zemljišta nije viša od 25% etalonske cijene građenja ukupne korisne površine stanova u građevini koja će se graditi na tom zemljištu,
- ponuđena cijena građenja po m<sup>2</sup> korisne površine nije više od etalonske cijene građenja,
- predvidiva prodajna cijena stana nije viša od 93% najviše prodajne cijene stana prema ovome Zakonu,
- 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,

- jedinica lokalne samouprave preuzme obvezu podmirenja troškova uređenja komunalne infrastrukture i priključaka na infrastrukturu ili je podmirenje tih troškova osigurano na drugi odgovarajući način.

(2) Ako APN, odnosno javna ustanova ocijeni da je ponuđena projektna dokumentacija iz stavka 1. ovoga članka odgovarajuća, može je otkupiti od ponuditelja po tržišnoj cijeni, vodeći pri tome računa i o pitanju autorskih prava. U slučaju da ponuđena dokumentacija nije odgovarajuća ili dostatna za gradnju, poslovi projektiranja potrebne projektne dokumentacije mogu se obuhvatiti ugovorom o građenju iz stavka 1. ovog članka s odredbom »ključ u ruke« prema posebnom zakonu ili se za tu uslugu projektiranja provodi odgovarajući postupak javne nabave.

### **Članak 26.**

(1) 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 3 % godišnje (dekurzivno).

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

(3) 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 28.**

(1) Stan kupljen uz obročnu otplatu, odnosno taj suvlasnički dio nekretnine vlasnik može prodati ili na drugi način otuđiti samo ako prethodno otplati ukupni preostali iznos dugovanja s kamatom na javna sredstva za razdoblje do prekida otplate.

- (2) Pravni poslovi sklopljeni protivno odredbama ovoga članka ništavi su.

### **Članak 30.a**

(1) Javnim sredstvima se uz primjenu načela iz članka 2. ovog Zakona može poticati izgradnja i prodaja novoizgrađenih stanova na tržištu, posebice u slučaju poremećaja na tržištu nekretnina i u području stanogradnje.

(2) Poticanje iz stavka 1. ovoga članka provodi se prema posebnim programima koje utvrđuje APN uz prethodnu suglasnost ministra nadležnog za graditeljstvo, u skladu s kojim APN osigurava sredstva potrebna za njihovu provedbu.

(3) Javna sredstva koja se koriste za provedbu programa su povratna, a vraćaju se u roku do 31 godine od sklapanja ugovora, uz valutnu klauzulu vezanu uz EUR-o i s kamatom obračunatom uz kamatne stope iz članka 26. stavka 1. ovoga Zakona.

(4) Radi osiguranja povoljnijih uvjeta financiranja i stvaranja preduvjeta za učinkovitu provedbu posebnih programa, APN može kupcima stanova, bankama i drugim sudionicima omogućiti određena jamstva, te u tu svrhu osigurati jamstveni fond koji se financira na način utvrđen programom.

(5) Za poticanje prema programima iz stavka 2. ovoga članka, uz financijska sredstva koja osigurava Republika Hrvatska, jedinica lokalne samouprave može na temelju odluke izvršnog tijela te jedinice osigurati i svoja sredstva ovisno o njenim mogućnostima i potrebama, u skladu s ugovorom sklopljenim s APN-om.

### **Članak 30.b**

(1) Ako APN sudjeluje u izgradnji stanova za najam u svojem vlasništvu radi rješavanja stambenih potreba djelatnih vojnih osoba, policijskih službenika te drugih državnih i javnih službenika i namještenika, APN ih daje u najam na određeno vrijeme, sukladno pravilniku kojim se propisuju detaljniji uvjeti, mjerila i postupak davanja u najam stanova, kao i osnovna oprema tih stanova za stanovanje.

(2) Pravilnik iz stavka 1. ovoga članka donosi ministar nadležan za poslove graditeljstva.

**Prilog:**

- Izvješće o provedenom savjetovanju sa zainteresiranom javnošću



**OBRAZAC**  
**IZVJEŠĆA O PROVEDENOM SAVJETOVANJU SA ZAINTERESIRANOM**  
**JAVNOŠĆU O NACRTU PRIJEDLOGA ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA**  
**ZAKONA O DRUŠTVENO POTICANOJ STANOGRADNJI**

Naslov dokumenta	Izvješće o provedenom savjetovanju sa zainteresiranom javnošću o Nacrtu prijedloga zakona o izmjenama i dopunama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji
Stvaratelj dokumenta, tijelo koje provodi savjetovanje	Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja
Svrha dokumenta	Izvješćivanje o provedenom savjetovanju sa zainteresiranom javnošću o Nacrtu prijedloga zakona o izmjenama i dopunama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji
Datum dokumenta	travanj 2019.
Verzija dokumenta	I.
Vrsta dokumenta	Izvješće
Naziv nacrtu zakona, drugog propisa ili akta	Nacrt prijedloga zakona o izmjenama i dopunama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji
Jedinstvena oznaka iz Plana donošenja zakona, drugih propisa i akata objavljenog na internetskim stranicama Vlade	/
Naziv tijela nadležnog za izradu nacrtu	Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja
Koji su predstavnici zainteresirane javnosti bili uključeni u postupak izrade odnosno u rad stručne radne skupine za izradu nacrtu?	/
Je li nacrt bio objavljen na internetskim stranicama ili na drugi odgovarajući način?	DA
Ako jest, kada je nacrt objavljen, na kojoj internetskoj stranici i koliko je vremena ostavljeno za savjetovanje?	Nacrt prijedloga zakona bio je objavljen u sustavu e-Savjetovanja u trajanju od 30 dana, od 22.02.2019. do 23.03.2019. te je poveznica na link bila objavljena na web stranicama Ministarstva
Ako nije, zašto?	
Koji su predstavnici zainteresirane javnosti dostavili svoja očitovanja?	Vidjeti u prilogu

<b>ANALIZA DOSTAVLJENIH PRIMJEDBI</b>  Primjedbe koje su prihvaćene  Primjedbe koje nisu prihvaćene i obrazloženje razloga za neprihvatanje	Vidjeti u prilogu
Troškovi provedenog savjetovanja	Provedba savjetovanja nije iziskivala financijske troškove

Izvješće o provedenom savjetovanju - Savjetovanje s javnošću za Prijedlog Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji

Redni broj	Korisnik/Sekcija/Komentar	Odgovor
1	<p><b>Claudia Mašinović</b>  <b>PRIJEDLOG</b>                      Mislím da bi se trebalo jako paziti kome se daju ti stanovi... npr. ljudi znaju imati tvrtke sa milijunskom dobiti, kupuju se na ime tvrtke luksuzni auti, a npr. supruge dobivaju stanove kao socijalni slučajevi (u najam) jer su nezaposlene ili negdje druge prijavljene na minimalcu....</p>	<p>NE PRIHVACA SE                      Važećim Zakonom je isto regulirano na način da uvjete, mjerila i postupak za određivanje reda prvenstva za kupnju stana propisuje predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave ovisno o lokalnim potrebama i prilikama.</p>
2	<p><b>Tin Klanjscek</b>  <b>PRIJEDLOG</b>                      Subvencioniranjem kamata za stanove na slobodnom tržištu dokazano se samo dižu cijene stanova na tržištu i otežava se rješavanje stambenog pitanja svih koji nisu u sustavu POSa, a bogate se banke i prodavači precijenjenih stanova. Jedino izgradnja novih stanova snižava cijenu stanova na tržištu - to je poznato ne samo iz dosadašnjih iskustava sa subvencioniranim kreditima, već i iz osnova tržišne ekonomije. Dakle, ako se želi pomoći stanovništvu a ne mešetarima i bankama, sva javna sredstva se trebaju usmjeriti u izgradnju novih stanova pristupačne cijene, a ne u subvencioniranje prodaje precijenjenih nekretnina. Ako država ima višak sredstava koji može uložiti u subvenciju kredita, neka radije to učini dodatnim snižavanjem cijene POSovih stanova pa da sredstva završe u džepu kupca, a ne banke. Sukladno tome, predlažem da se makne mogućnost korištenja javnih sredstava za kupnju stanova van sustava POSa (tj da se onemogući subvencioniranje kredita za kupnju stanova na otvorenom tržištu), te da se uvedu mjere koje bi intenzivirale aktivnosti izgradnje stanova u sustavu POSa (na primjer, da se onemogući sadašnja situacija u kojoj godinama u Zagrebu nije ništa izgrađeno, čime se stvara deficit POSovih stanova, čime se onda opravdava trošenje javnih sredstava za poticaj prodaje precijenjenih nekretnina).</p>	<p>NE PRIHVACA SE                      Prijedlogom Zakona ne propisuje se subvencioniranje kamata već se javnim sredstvima omogućava pomoć pri kupnji stana na slobodnom tržištu na način da se za taj iznos smanjuje dio kredita koje građani uzimaju od poslovne banke</p>
3	<p><b>Branimir Jurković</b>  <b>PRIJEDLOG</b>                      Izmjene zakona u dobroj vjeri žele spriječiti zlorabuse, ali će onemogućiti mobilnost radnika. Bolje rješenje bi bilo da se razlika koja bi se vraćala APN-u stavlja na zaseban račun sa</p>	<p>PRIHVACA SE,                      Omogućit će se prodaja stana u slučaju preseljenja kupca u drugo mjesto stanovanja.</p>

<p>kojeg bi se moglo povući natrag sredstva u slučaju kupovanja druge nekretnine uz zadržavanje postojeće klauzule na drugoj nekretnini. U konkretnom primjeru osoba A koja živi u Splitu nakon 10 od 30 godina želi prodati stan koji je sufinanciran može navedeni prodati s time da će se ostatak subvencije postaviti na skrbnički račun. Ukoliko u roku od 2 godine osoba želi kupiti drugu nekretninu veće kvadrature (zbog proširenja obitelji) ili u drugom mjestu (prihvatila je posao u Zadru), ima se pravo koristiti tim sredstvima ali i dalje vrijede pravila da se nova nekretnina ne može otuđiti niti iznajmiti pod istim ograničenjima koja su vrijedila za prvu nekretninu.</p>	
<p>4 <b>Agencija za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke</b>  <b>IV. TEKST PRIJEDLOGA ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O DRUŠTVENO POTICANOJ STANOGRADNJI, Članak 4.</b>  1. Prijedlog zakonodavca: izmjena Članka 4., novi Stavak 2 - Stavak ne rješava potencijalnu situaciju da vlasnik stana refinancira svoj kredit u nekoj kreditnoj instituciji i time otplati ukupni preostali iznos dugovanja s kamatom na javna sredstva, čime se oslobađa zabrane davanja u najam stana ili prodaje stana. - Također se postavlja pitanje: da li su kupci koji kupe stan u gotovini u povoljnijem ili povlaštenom položaju s obzirom da oni ne spadaju u kategoriju stanara koji otplaćuju kredit, a na njih se referira ovaj Stavak? 2. Prijedlog zakonodavca: izmjena Članka 4., novi Stavak 3 - Stavak ne rješava pitanje tko je ovlašten i na koji način vršiti kontrolu korištenja stanova, da bi se utvrdilo eventualno korištenje stana suprotno Zakonu. Pitanje je: kako će se u praksi provoditi kontrola? - Da li obveza plaćanja razlike između ugovorene kupoprodajne cijene i utvrđene tržišne vrijednosti nekretnine uspostavlja obvezu prodavatelja da svaki stan u trenutku prodaje da na procjenu tržišne vrijednosti ovlaštenom procjenitelju? Ako je tome tako, nije definirano kojim sredstvima se izrađuje procjena tržišne vrijednosti nekretnine. 3. Prijedlog zakonodavca: izmjena Članka 4. U predloženim novim stavcima 2., 3. i 4 Članka 4 spominje se APN kao subjekt. Pitanje je: što je s ostalim agencijama, primjerice s Agencijom za društveno poticanju stanogradnju Grada Rijeke?</p>	<p>PRIHVAĆA SE,  Zabrana će se odnositi na stanove kupljenje u Programu POS-a bez obzira na način plaćanja, od APN-a i javnih ustanova.</p>