



P.Z. br. 137

HRVATSKI SABOR

KLASA: 022-02/25-01/28

URBROJ: 65-25-2

Zagreb, 26. ožujka 2025.

**ZASTUPNICAMA I ZASTUPNICIMA
HRVATSKOGA SABORA**

**PREDSJEDNICAMA I PREDSJEDNICIMA
RADNIH TIJELA**

Na temelju članaka 178. i 192. Poslovnika Hrvatskoga sabora u prilogu upućujem *Prijedlog zakona o izmjenama i dopunama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji, s Konačnim prijedlogom zakona*, koji je predsjedniku Hrvatskoga sabora podnijela Vlada Republike Hrvatske, aktom od 26. ožujka 2025. godine uz prijedlog da se sukladno članku 204. Poslovnika Hrvatskoga sabora predloženi Zakon donese po hitnom postupku.

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, Domagoja Orlića i Darija Tišova.

PREDSJEDNIK

Gordana Jandroković



VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

KLASA: 022-03/25-01/03
URBROJ: 50301-27/27-25-6

Zagreb, 26. ožujka 2025.

PREDSJEDNIKU HRVATSKOGA SABORA

PREDMET: Prijedlog zakona o izmjenama i dopunama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji, s Konačnim prijedlogom zakona

Na temelju članka 85. Ustava Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 85/10. - pročišćeni tekst i 5/14. - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske) i članaka 172. i 204. Poslovnika Hrvatskoga sabora („Narodne novine“, br. 81/13., 113/16., 69/17., 29/18., 53/20., 119/20. - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 123/20. i 86/23. - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske), Vlada Republike Hrvatske podnosi Prijedlog zakona o izmjenama i dopunama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji, s Konačnim prijedlogom zakona za hitni postupak.

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, Domagoja Orlića i Darija Tišova.

 **PREDSJEDNIK**
mr. sc. Andrej Plenković

PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O
DRUŠTVENO POTICANOJ STANOGRADNJI,
S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA

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., 07/13., 26/15., 57/18., 66/19. i 58/21.) donesen je 2001. godine i do danas je mijenjan i dopunjavan više puta. Do sada je provedbom Zakona o društveno poticanoj stanogradnji izgrađeno ukupno 9.126 stanova u 296 objekta 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.

Trenutno se u fazi pripreme nalazi 732 stana u 18 gradova, od kojih je za 603 izdana građevinska dozvola. U prosjeku priprema koja uključuje imovinsko-pravno sređivanje građevne parcele i projektiranje te na kraju građenje svake višestambene zgrade traje od tri do pet godina.

U dosadašnjoj provedbi Programa društveno poticane stanogradnje (u daljnjem tekstu: POS) uočena su znatna odstupanja prosječnih prodajnih cijena novih stanova, cijena građenja, cijena zemljišta i cijena uređenja komunalne infrastrukture te priključaka na infrastrukturu postignutih u POS-u u odnosu na postignute prosječne cijene na tržištu, odnosno u odnosu na prosječne prodajne cijene stanova trgovačkih društava i drugih pravnih osoba bez POS-a. Prema biltenu kojeg za Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine izrađuje Institut IGH d.d. prosječna cijena građenja od 2019. do 2023. godine rasla je za više od 50 %.

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 2024. godine prosječna cijena 1 m² novih stanova koje su prodavala trgovačka društva i druge pravne osobe (bez POS-a), iznosila je 2.473,00 eura. Ta cijena viša je za 4,8 % u odnosu na drugo polugodište 2023. godine, a za 6,3 % u odnosu na prvo polugodište 2023. godine. Ujedno je u analizama tržišta nekretnina uočeno značajno

usporavanje prometa stambenih nekretnina. S druge strane, prosječna cijena 1 m² stanova POS-a u prvom polugodištu 2024. godine iznosila je 1.360,22 eura.

Opisana značajna povećanja troškova gradnje i prodajnih cijena stanova, dovode do nemogućnosti ugovaranja izvođenja radova u programima POS-a te se postupci javne nabave učestalo poništavaju jer izvođači radova s obzirom na najviše moguće cijene nemaju ekonomski interes za sudjelovanje u tim postupcima. Tijekom 2024. godine nije se uspio ugovoriti niti jedan projekt nove izgradnje.

Prema sveobuhvatnim analizama stambenog fonda RH koje je proveo Ekonomski institut iz Zagreba za potrebe izrade Nacionalnog plana stambene politike RH do 2030., pokazalo se da u RH postoji nedostatak od 236.731 stambenih jedinica. Navedeni podatak je tijekom 2024. godine potvrđen i iz dva neovisna izvora i to PricewaterhouseCoopers (nedostatak od 286.005 stanova) i Međunarodnog monetarnog fonda (nedostatak od 232.750 stambenih jedinica). Iz navedenih analiza proizlazi i da se 40 % stambenog fonda (958.000) koristi u nestambene svrhe. Od tog broja, prema popisu stanovništva iz 2021. godine, DZS je objavio da u RH postoji 595.280 stambenih nekretnina koje se ne koriste (25 % stambenog fonda) što je potvrđeno i od strane HEP-a s podacima o neaktivnim električnim brojilima u stambenim nekretninama po gradovima. Prema svakom popisu stanovništva taj broj je rastao za oko 200.000. Pretežiti dio tih stambenih jedinica se nalazi u privatnom vlasništvu. Tako veliki broj višegodišnje praznih stambenih jedinica objašnjava se s tri skupine vlasnika stanova: a) vlasnici koji čuvaju stanove kao štednju ili za svoje nasljednike, bez interesa za aktiviranjem istih; b) vlasnici koji ne žele aktivirati svoje stanove zbog osjećaja pravne nesigurnosti prema 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.

Trenutna maksimalna izgradnja stanova na tržištu nalazi se na količini od 16.552 stana godišnje. 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 težom priuštivosti stanova za osnovnu namjenu tj. za rješavanje stambenog pitanja građana.

S obzirom na to da je riješeno stambeno pitanje jedno od temeljnih ljudskih potreba, a nemogućnost realizacije te potrebe direktno utječe na demografska pitanja i pitanja zaustavljanja mladih osoba od iseljavanja, potrebno je žurno donošenje mjera. Ovim Zakonom omogućava se ublažavanje negativnog utjecaja povećanja cijena stanova za kupovinu prve stambene nekretnine i povećanje ponude priuštivih stanova za one građane koji na tržištu ne mogu riješiti svoje stambeno pitanje, do donošenja novog Zakona o priuštivom stanovanju.

Osnovna pitanja koja se trebaju urediti Zakonom

Predmetnim Zakonom uređuju se slijedeća pitanja:

- povećava se najveća prodajna cijena stana propisana odredbama Zakona te se usklađuje s prosječnom prodajnom cijenom stana koju su postigla trgovačka društva i druge pravne osobe u 2024. godini

- omogućava se isplata potpore u vidu povrata novčanih sredstava u dijelu plaćenog poreza na kupovinu stambene nekretnine građanima RH koji su mlađi od 45 godina i koji kupuju ili grade svoju prvu stambenu nekretninu ovisno o primjerenoj površini stana i lokalnoj prosječnoj cijeni stana
- uređuje se pokretanje novog programa priuštivog najma koji bi uz naknadu vlasnicima koristio postojeće višegodišnje prazne stanove za građane RH koji ne mogu svoje stambeno pitanje riješiti na tržištu nekretnina.

Posljedice koje će donošenjem Zakona proisteći

Donošenjem predloženog Zakona:

- usklađuju se najviše prodajne cijene za stanove izgrađene prema ovom Zakonu s realnim stanjem u graditeljstvu i na taj način se omogućava realizacija pripremljenih projekata priuštive stanogradnje te se omogućava teritorijalna cjenovna prilagodba s varijacijama cijena građenja
- olakšava se građanima RH koji su mlađi od 45 godina kupnja ili gradnja prve stambene nekretnine uz pomoć isplata potpore u visini polovice iznosa PDV-a ili cijelog iznosa poreza na promet nekretninama za primjerenu veličinu stana i lokalnu prosječnu cijenu stana
- omogućava se pokretanje novog programa priuštivog najma koji u konačnici doprinosi bržem rješavanju stambenog pitanja građana po priuštivim cijenama najma stanova. Aktivacija postojećih višegodišnje praznih stanova ima nekoliko ključnih prednosti nad gradnjom novih višestambenih zgrada:
 1. neusporedivo brža realizacija nove ponude priuštivih stanova (potrebno vrijeme se mjeri u par mjeseci za cijeli postupak), prema gradnji novih višestambenih zgrada za koje treba računati s ukupnim vremenom od pripreme investicije do završetka gradnje od tri do pet godina
 2. potrebna sredstva su znatno manja za aktiviranje praznih stanova
 3. nije potrebno zauzimati nove zemljišne površine
 4. iz ekološkog aspekta ostvaruju se uštede u emisijama CO₂.

III. OCJENA I IZVORI POTREBNIH SREDSTAVA ZA PROVOĐENJE ZAKONA

Za provođenje ovoga Zakona, u dijelu potpore prilikom kupovine prve stambene nekretnine koji se odnosi na dio povrata novčanih sredstava od plaćenog poreza, potrebno je osigurati u državnom proračunu od 52.812.500,00 eura svake godine.

Za novi program priuštivog najma potrebno je osigurati u državnom proračunu za 2025. godinu 3.634.050,00 eura, za 2026. godinu 24.227.000,00 eura i za 2027. godinu 48.454.000,00 eura.

IV. OBRAZLOŽENJE PRIJEDLOGA ZA DONOŠENJE ZAKONA PO HITNOM POSTUPKU

Donošenje ovoga Zakona predlaže se po hitnom postupku sukladno članku 204. 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) iz osobito opravdanih razloga.

Kako su pokazale analize, cijene stanova i najma u proteklim godinama su značajno porasle što građanima uvelike otežava stjecanje vlastite stambene nekretnine ili dostupnost dugoročnog najma po primjerenim cijenama, posebno uzimajući u obzir nedostupnost stambenih jedinca za dugoročni najam.

Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama (u daljnjem tekstu: APN) koja građanima putem svojih programa može pomoći u stjecanju prve stambene nekretnine po priuštivim cijenama te ima spremne projekte s ishodenim građevinskim dozvolama zbog zakonski definirane prodajne cijene stanova suočava se s nemogućnošću ugovaranja izvođenja radova.

Isto tako i mjera potpore za kupovinu odnosno gradnju prve stambene nekretnine kroz povrat novčanih sredstava u dijelu plaćenog poreza prilikom kupovine stana odnosno gradnje obiteljske kuće, kao i pokretanje programa priuštivog najma, ne mogu se bez izmjene ovoga Zakona pokrenuti, a značajno bi pomogle građanima da riješe svoje stambeno pitanje u trenucima kada oni to ne mogu na tržištu nekretnina.

Kako bi se predložene mjere za omogućavanje priuštivog stanovanja što prije aktivirale i kako bi se već tijekom 2025. godine omogućilo rješavanje stambenog pitanja po povoljnijim uvjetima za građane RH nužno je da ovaj Zakon stupi na snagu što prije, stoga se i predlaže njegovo donošenje po hitnom postupku.

KONAČNI 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., 26/15., 57/18., 66/19. i 58/21.) u članku 2. ispred riječi: „Društveno“ stavlja se oznaka stavka: „(1)“.

Iza stavka 1. dodaje se stavak 2. koji glasi:

„(2) Iznimno od stavka 1. ovoga članka, sredstva koja se osiguravaju za provedbu posebnih programa, mogu biti i bespovratna.“

Članak 2.

U članku 7. stavku 1. broj: „50“ zamjenjuje se brojem: „60“.

Članak 3.

U članku 19. stavku 2. broj: „50“ zamjenjuje se brojem: „60“.

Članak 4.

U članku 24. stavak 2. mijenja se i glasi:

„(2) Prije prodaje preostalih nekretnina iz stavka 1. ovoga članka, APN, odnosno javna ustanova će ih prvo ponuditi na kupnju Ministarstvu hrvatskih branitelja radi stambenog zbrinjavanja stradalnika iz Domovinskog rata, a nakon toga jedinici lokalne samouprave na kojoj se nekretnina nalazi.“

Članak 5.

U članku 25. stavku 2. broj: „21“ zamjenjuje se brojem: „23“.

Članak 6.

Članak 30.a mijenja se i glasi:

„(1) Javnim sredstvima se mogu poticati programi i mjere kojima se za građane osigurava stanovanje po cijenama povoljnijim od tržišnih.

(2) Poticanje iz stavka 1. ovoga članka provodi se prema posebnim programima koje utvrđuje Vlada Republike Hrvatske u skladu s kojima APN osigurava sredstva potrebna za njihovu provedbu.

(3) Javna sredstva koja se koriste za provedbu programa poticane stanogradnje iz stavka 2. ovoga članka su povratna, a vraćaju se u roku do 31 godine od sklapanja ugovora, s kamatom obračunatom uz kamatne stope iz članka 26. stavka 1. ovoga Zakona.

(4) Javna sredstva koja se koriste za provedbu programa priuštivog najma stanova su djelomično povratna.

(5) Javna sredstva koja se koriste za provedbu programa potpore za stjecanje prve stambene nekretnine su nepovratna.

(6) Za poticanje prema programima iz stavka 2. ovoga članka, uz financijska sredstva koja osigurava Republika Hrvatska, mogu se koristiti i sredstva europskih razvojnih i investicijskih banaka, europskih kohezijskih fondova i fondova registriranih u Republici Hrvatskoj kao i sredstva koja mogu osigurati i jedinice lokalne samouprave.“.

Članak 7.

Iza članka 30.b. dodaju se članci 30.c do 30.h koji glase:

„Članak 30.c

(1) Na temelju ovoga Zakona omogućava se isplata potpore za stjecanje ili gradnju stambene nekretnine za potrebe vlastitog stanovanja.

(2) Pravo na isplatu potpore za stjecanje prve stambene nekretnine ostvaruje državljanin Republike Hrvatske, koji u trenutku podnošenja zahtjeva kumulativno ispunjava sljedeće uvjete:

- da je ugovor o kupoprodaji prve stambene nekretnine s ciljem rješavanja vlastitoga stambenog pitanja sklopljen nakon 1. siječnja 2025.
- da nije navršio 45 godina
- da podnositelj zahtjeva i članovi njegove uže obitelji imaju prijavljeno prebivalište i borave u mjestu i na adresi gdje se nekretnina koju je stekao nalazi
- da je temeljem ugovora o kupoprodaji nekretnine nakon 1. siječnja 2025. izdano pravomoćno rješenje o utvrđivanju poreza na promet nekretnina na temelju kojeg je platio porez na promet nekretnina ili je platio porez na dodanu vrijednost na temelju računa prodavatelja izdanog nakon 1. siječnja 2025.

(3) Pravo na isplatu potpore za gradnju prve stambene nekretnine za potrebe vlastitoga stanovanja ima državljanin Republike Hrvatske koji u trenutku podnošenja zahtjeva kumulativno ispunjava i sljedeće uvjete:

- da je uporabna dozvola za obiteljsku kuću postala pravomoćna nakon 1. siječnja 2025.
- da je na temelju ugovora o građenju obiteljske kuće izdan račun odnosno situacija, ovjerena od strane nadzornog inženjera, na temelju kojeg je plaćen porez na dodanu vrijednost
- da nije navršio 45 godina
- da podnositelj zahtjeva i članovi njegove uže obitelji imaju prijavljeno prebivalište i borave u mjestu i na adresi gdje se nekretnina koju je stekao nalazi.

(4) Pod članovima uže obitelji u smislu ovoga Zakona, smatraju se bračni ili izvanbračni drug, životni partner ili neformalni životni partner i djeca.

(5) Pravo na isplatu potpore iz stavka 1. ovoga članka ne ostvaruje podnositelj zahtjeva ako on 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 sukladno članku 21. stavku 4. ovoga Zakona.

(6) Iznimno od stavka 5. ovoga članka, pravo na isplatu potpore iz stavka 1. ovoga članka može ostvariti podnositelj zahtjeva ako je on ili član njegove uže obitelji imao ili ima u vlasništvu nekretninu ako su kumulativno ispunjeni sljedeći uvjeti:

- da se takva nekretnina ne smatra odgovarajućom u smislu članka 21. stavka 4. ovoga Zakona
- da je takva nekretnina prodana ili se proda u roku od 24 mjeseca od kupnje stambene nekretnine za potrebe vlastitog stanovanja iz stavka 1. ovoga članka.

(7) Iznimno od stavka 5. ovoga članka, pravo na isplatu potpore iz stavka 1. ovoga članka može ostvariti i podnositelj zahtjeva ako je on ili član njegove uže obitelji imao ili ima u suvlasništvu nekretninu ako su kumulativno ispunjeni sljedeći uvjeti:

- da umnožak ukupne površine takve nekretnine sa suvlasničkim dijelom ili dijelovima koji su pripadali ili pripadaju podnositelju zahtjeva ili članovima njegove uže obitelji ne prelazi površinu odgovarajuće nekretnine u smislu članka 21. stavka 4. ovoga Zakona
- da je takva nekretnina prodana ili se proda u roku od 24 mjeseca od kupnje stambene nekretnine za potrebe vlastitog stanovanja iz stavka 1. ovoga članka.

(8) U slučajevima iz stavaka 6. i 7. ovoga članka podnositelj zahtjeva obavezan je, prilikom predaje zahtjeva za isplatu potpore iz stavka 1. ovoga članka, APN-u dostaviti dokaz o prodaji nekretnine koju su on ili članovi njegove uže obitelji imali u suvlasništvu.

(9) 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 direktnih državnih financijskih subvencija za rješavanje stambenih pitanja, ne ostvaruju pravo na potporu prema odredbama ovoga Zakona.

(10) Pravo na isplatu potpore iz stavka 1. ovoga članka ne ostvaruje podnositelj zahtjeva ako je ugovorena cijena stambene nekretnine 30 % viša od prosječne cijene metra četvornog stana iz članka 30.d stavka 1. ovoga Zakona.

(11) Pravo na isplatu potpore iz stavka 1. ovoga članka ne ostvaruje podnositelj zahtjeva ako je korisna površina stambene nekretnine 30 % veća od površine propisane člankom 30.d stavcima 3. i 4. ovoga Zakona.

(12) U slučaju da Porezna uprava naknadnom provjerom utvrdi kako postoji osnova za izmjenu porezne obveze poreza na promet nekretnina utvrđene privremenim poreznim rješenjem i donese porezno rješenje kojim utvrđuje razliku naknadno utvrđene porezne obveze, podnositelj zahtjeva ima pravo na isplatu razlike potpore za stjecanje prve nekretnine do visine ukupno plaćenog poreza na promet nekretnina.

Članak 30.d

(1) Osnovicu za izračun najvišeg iznosa potpore iz članka 30.c stavka 1. ovoga Zakona čini umnožak korisne površine stana odnosno obiteljske kuće na koju podnositelj zahtjeva ima pravo s obzirom na broj članova obitelji i prosječne cijene metra četvornog stana u jedinici lokalne samouprave u kojoj se nekretnina stječe ili gradi, a koja se određuje prema podatku kojeg javno objavljuje ministarstvo nadležno za graditeljstvo.

(2) Ako je prema kupoprodajnom ugovoru iz članka 30.c stavka 2. ovoga Zakona 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 obitelji podnositelja zahtjeva, priznaju se sljedeće korisne površine stana:

- za 1 osobu do 50 m²
- za 2 osobe do 65 m²
- za 3 osobe do 80 m²
- za 4 osobe do 90 m²
- za 5 osoba do 100 m²
- za 6 osoba do 110 m²
- za 7 i više osoba do 120 m².

(4) Za obiteljske kuće za obračun osnovice iz stavka 1. ovoga članka, ovisno o broju članova obitelji podnositelja zahtjeva, priznaju se površine iz stavka 3. ovoga članka uvećane za 50 %.

(5) Podnositelj zahtjeva koji je platio porez na dodanu vrijednost za stjecanje ili gradnju prve stambene nekretnine ima pravo na isplatu potpore u visini od 50 % poreza na dodanu vrijednost, pri čemu je osnovica utvrđena u stavku 1. 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, pri čemu je osnovica utvrđena u stavku 1. ovoga članka.

Članak 30.e

(1) Podnositelj zahtjeva koji ispunjava sve uvjete iz članka 30.c stavaka 2., 3., 6. i 7. ovoga Zakona, zahtjev za ostvarivanje prava na potporu za stjecanje ili gradnju prve stambene nekretnine predaje APN-u.

(2) Rok za predaju zahtjeva iz stavka 1. ovoga članka je 24 mjeseca od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji nekretnine.

(3) O zahtjevu iz stavka 1. ovoga članka APN odlučuje rješenjem.

(4) Protiv rješenja iz stavka 3. ovoga članka može se izjaviti žalba o kojoj odlučuje ministarstvo nadležno za graditeljstvo.

(5) Protiv odluke nadležnog ministarstva iz stavka 4. ovoga članka može se pokrenuti upravni spor pred nadležnim upravnim sudom.

(6) Rješenja iz stavaka 3. i 4. ovoga članka predstavljaju ovršne isprave.

(7) Potporu za stjecanje ili gradnju prve stambene nekretnine isplaćuje ministarstvo nadležno za graditeljstvo po izvršnosti rješenja kojim je stranci utvrđeno pravo na isplatu takve potpore.

(8) Potpora za stjecanje ili gradnju prve stambene nekretnine iz članka 30.c stavka 1. ovoga Zakona nije oporeziva.

Članak 30.f

(1) Podnositelj zahtjeva je obvezan u cijelosti ministarstvu nadležnom za graditeljstvo vratiti isplaćenu potporu ako u roku od pet godina od dana isplate potpore otuđi ili iznajmi nekretninu ili ako u istom roku odjavi prebivalište ili ne boravi u nekretnini za koju je potpora ostvarena.

(2) Iznimno od stavka 1. ovoga članka, isplaćena potpora se ne treba vratiti ako podnositelj zahtjeva ispunjava posebne uvjete navedene u članku 28. stavcima 4. i 5. ovoga Zakona.

(3) Ministar nadležan za poslove graditeljstva pravilnikom propisuje obrasce i dokumentaciju koja se prilaže uz zahtjev za ostvarivanja prava na potporu za stjecanje ili gradnju prve stambene nekretnine za potrebe vlastitog stanovanja.

Članak 30.g

(1) Na temelju ovoga Zakona omogućava se najam postojećih stambenih nekretnina po cijenama povoljnijim od tržišnih kroz sudjelovanje u Programu priuštivog najma.

(2) APN će putem javnih poziva, koje će objavljivati u sredstvima javnog informiranja, utvrđivati liste prvenstva za najmoprimce i najmodavce zainteresirane za sudjelovanje u Programu priuštivog najma.

(3) Pravo na korištenje Programa iz stavka 1. ovoga članka, kao najmoprimci, ostvaruju državljani Republike Hrvatske koji se jave na javni poziv APN-a.

(4) Najmoprimci koji uđu u Program priuštivog najma mjesečno će APN-u plaćati priuštivu najamninu koja će se izračunavati za svako kućanstvo pojedinačno, što će se detaljno propisati Programom priuštivog najma.

(5) Sredstva od najma iz stavka 4. ovoga članka namjenski su prihod APN-a i služe za pokrivanje dijela troškova koji nastaju isplatom medijalne lokalne cijene najma najmodavcima za uslugu davanja stambene nekretnine u Program priuštivog najma.

(6) U smislu ovoga Zakona, priuštivi najam podrazumijeva najam za koji visina mjesečne najmnine ne prelazi 30 % ukupnih mjesečnih prihoda kućanstva.

Članak 30.h

(1) APN će stambene nekretnine za potrebe programa iz članka 30.g stavka 1. ovoga Zakona pribavljati prvenstveno od Republike Hrvatske, jedinica lokalne ili područne (regionalne)

samouprave te od pravnih osoba kojima je osnivač Republika Hrvatska ili jedinica lokalne ili područne (regionalne) samouprave, te na temelju javnog poziva od fizičkih i pravnih osoba vlasnika stambenih nekretnina u postojećim zgradama, koje nisu korištene u razdoblju od najmanje dvije godine računajući od dana prijave u Program priuštivog najma.

(2) Po okončanju javnog poziva za utvrđenje liste prvenstva za najmodavce, APN će utvrditi listu raspoloživih, odnosno useljivih stambenih nekretnina po jedinici lokalne samouprave za koju je poziv raspisan.

(3) Nakon što pronade zainteresiranog najmoprimca APN s vlasnicima stanova, odnosno najmodavcima, potpisuje ugovor o upravljanju stambenom nekretninom na rok od najmanje tri godine do najviše deset godina.

(4) APN će vlasniku isplatiti naknadu za uslugu davanja stambene nekretnine u Program priuštivog najma koja se obračunava uzimajući u obzir rok na koji je sklopljen ugovor o upravljanju i medijalne tržišne najamnine za područje u kojem se nalazi stambena nekretnina.

(5) Izračun medijalne lokalne cijene najma koja se isplaćuje najmodavcima utvrđuje se Programom priuštivog najma.

(6) Naknada iz stavka 4. ovoga članka isplaćuje se vlasniku u dvije rate i to u iznosu od 60 % nakon potpisa ugovora, a preostali dio od 40 % na polovici trajanja ugovornog odnosa.

(7) Ako stambena nekretnina nije u uporabivom stanju, odnosno ako su potrebni manji radovi na uređenju do uporabljivosti, isplata prve rate slijedi po potpisu ugovora o upravljanju stambenom nekretninom s kojim se reguliraju sva prava i obveze u vezi uređenja i najma.

(8) U Programu priuštivog najma će se na odgovarajući način primijeniti pravila o državnim potporama.

(9) Vlada Republike Hrvatske će na prijedlog ministra nadležnog za poslove graditeljstva donijeti odluku o donošenju Programa priuštivog najma kojim se razrađuje postupak provedbe javnih poziva za vlasnike i za najmoprimce, sustav bodovanja za uključivanje u Program priuštivog najma, popis isprava koje zainteresirane osobe trebaju dostaviti javnopravnom tijelu, način utvrđivanja i provedbe lista reda prvenstva, način izračuna lokalno priuštive najamnine, opće uvjete ugovora o davanju na uporabu i ugovora o najmu nekretnine te druga pitanja vezana za provedbu Programa.“

PRIJELAZNA I ZAVRŠNA ODREDBA

Članak 8.

(1) Ministar nadležan za poslove graditeljstva donijet će pravilnik iz članka 30.f stavka 3. koji je dodan člankom 7. ovoga Zakona u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

(2) Vlada Republike Hrvatske donijet će odluku o Programu priuštivog najma iz članka 30.h stavka 9. koji je dodan člankom 7. ovoga Zakona najkasnije u roku od 120 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

Članak 9.

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

O B R A Z L O Ž E N J E

Uz članak 1.

Ovom odredbom propisuje se da sredstva koja se osiguravaju za provedbu posebnih programa, mogu biti i bespovratna. Naime, člankom 2. važećeg Zakona propisano je da se društveno poticana stanogradnja provodi izgradnjom stanova, odnosno stambenih zgrada organiziranom na način kojim se ostvaruje svrhovito korištenje javnih i drugih sredstava za pokriće troškova te se osigurava povrat tih sredstava, dakle, osiguran je povrat javnih sredstava uz kamate od 1 % za razdoblje počeka i 2 % za razdoblje otplate. Međutim, novim programima koji će se donijeti na temelju ovih izmjena i dopuna Zakona, a kojima će se definirati potpore i priuštivi najam, osigurat će se javna sredstva koja će biti bespovratna (program potpora) ili djelomično povratna (za Program priuštivog najma do razine priuštivih najamnina koje plaća najmoprimac). Cilj ove odredbe je stvaranje temelja za provedbu navedenih programa u pogledu financiranja istih.

Uz članke 2. i 3.

Ovim odredbama propisuje se povećanje maksimalne prodajne cijene stana iz Programa POS-a s dosadašnjih 1.792,50 eura/m² NKP-a (s PDV-om), što je predstavljalo etalonsku cijenu uvećanu za 50 %, na 1.912,00 eura/m² (s PDV-om) što predstavlja etalonsku cijenu uvećanu za 60 %. Ovom izmjenom, maksimalna vrijednost zemljišta, komunalne infrastrukture s priključcima i komunalnim doprinosom kao i ostali troškovi (projektiranje, nadzor i dr.) ne mogu preći vrijednost 60 % etalonske cijene građenja. S povećanjem maksimalne prodajne cijene stana, APN-u se omogućava teritorijalna cjenovna prilagodba s varijacijama cijena građenja.

Cilj povećanja maksimalne cijene stana iz Programa POS-a je otvaranje mogućnosti ugovaranja izgradnje novih stanova. Naime, unatoč činjenici povećanja etalonske cijene građenja (kolovoz 2024.), APN nije u mogućnosti ugovoriti izgradnju stanova a sve radi toga što ponuđene cijene građenja uveliko premašuju planirane vrijednosti nabave. Temeljem navedenoga, a uzimajući u obzir činjenicu kako APN u ovom trenutku ima u pripremi 732 stana, od kojih je za 569 ishodena pravomoćna građevinska dozvola te se za još 163 stana očekuje ishodenje građevinske dozvole u prvom kvartalu 2025. godine, navedenim izmjenama se očekuje kako će se otvoriti mogućnost ili barem olakšati ugovaranje izgradnje stanova, do donošenja novog Zakona o priuštivom stanovanju.

Uz članak 4.

Predloženom odredbom jasno se propisuje redoslijed prvenstva prilikom prodaje stanova koje izgradi APN.

Člankom 86. Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji („Narodne novine“, br. 121/17., 98/19., 84/21. i 156/23.) propisano je da Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama u suradnji s Ministarstvom hrvatskih branitelja provodi organiziranu stambenu izgradnju i kupnju stanova za stradalnike iz Domovinskog rata, a da jedinice lokalne samouprave na čijem se području provodi program organizirane izgradnje ustupaju građevinsko zemljište i komunalno opremanje za organiziranu izgradnju.

Odredba članka 24. stavka 2. Zakona o društveno poticajnoj stanogradnji nije jasno propisivala redoslijed prvenstva prilikom prodaje stanova koji nisu prodani u skladu s listama prvenstva, a

predloženom izmjenom omogućava se Ministarstvu hrvatskih branitelja kupnja takvih stanova kako bi se smanjile potrebe RH za dodatnom izgradnjom.

Uz članak 5.

Ovom odredbom mijenja se duljina prvog dijela otplate kredita (kredit banke) s 21 na 23 godine. Navedeno je neophodno da bi povećanjem maksimalne prodajne cijene stana mogli zadovoljiti odredbe Zakona o ujednačenosti mjesečnih obroka kredita za cijelo vrijeme otplate kao i visini mjesečnih obroka (kredit banke i APN-a).

Uz članak 6.

Ovom odredbom propisuje se poticanje priuštivog stanovanja građana te donošenje posebnih programa za priuštivo stanovanje, sredstva koja se koriste za financiranje istih (povratna, djelomično ili u cijelosti, kao i bespovratna). Na temelju ovoga članka dalje se razrađuju novi programi.

Uz članak 7.

Nastavno na člankom 6. definirane posebne programe, novim člancima 30.c do 30.h pobliže se utvrđuju uvjeti, mjerila i način ostvarenja prava koja proizlaze iz posebnih programa: isplata potpore za stjecanje prve stambene nekretnine, uključivanje u program priuštivog najma, kako za fizičke i pravne osobe vlasnike stanova tako i za najmoprimce.

Ovim se Zakonom omogućava isplata potpore u vidu povrata novčanih sredstava u dijelu plaćenog poreza na kupovinu stambene nekretnine građanima RH koji su mlađi od 45 godina i koji kupuju ili grade svoju prvu stambenu nekretninu ovisno o primjerenoj površini stana i lokalnoj prosječnoj cijeni stana. Ova mjera je potrebna mladima koji su uspjeli kupiti stan na tržištu kako bi jednostavnije okončali proces kupnje stana.

Također, važno je napomenuti da je mjera dio šireg paketa mjera predviđenih Nacionalnim planom stambene politike Republike Hrvatske do 2030. godine. Dio istog paketa je i izmjena poreznog zakonodavstva RH, kojoj je jedan od ciljeva omogućiti priuštivo stanovanje u RH, a te izmjene su stupile na snagu 1. siječnja 2025. Tako je od 1. siječnja 2025. 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. Istovremeno se vodila rasprava oko smanjenja poreza na dodanu vrijednost za stjecanje prve nekretnine što, zbog tehničkih razloga, nije moguće na taj način provesti s obzirom na to da taj porez kupcu obračunava prodavatelj koji ne može znati ispunjava li kupac uvjete. Stoga je donesena odluka da se o povratu plaćenog poreza odlučuje naknadno, u upravnom postupku u kojem će se utvrditi sve činjenice.

S obzirom na to da je navedeni paket izmjena poreznog sustava stupio na snagu 1. siječnja 2025., bilo je potrebno i ovim Zakonom obuhvatiti sve stambene nekretnine kupljene u razdoblje nakon 1. siječnja 2025. kako se u nepovoljan položaj ne bi se stavili kupci nekretnina koji su nekretnine stekli između 1. siječnja 2025. i stupanja na snagu ovoga Zakona.

Mjera je najavljena u trećem kvartalu 2024. kada je javno objavljeno da će pravo na povrat poreza imati svi koji kupuju nekretninu nakon 1. siječnja 2025. S obzirom da je bilo jasno da će sama najava povrata poreza mladima koji stječu prvu nekretninu izazvati reakciju tržišta

nekretnina na način da će potencijalni kandidati za tu mjeru odgoditi kupnju nekretnine, odmah je, radi izbjegavanja potresa na tržištu nekretnina, javno komunicirano da će se ta mjera odnositi na sve koji nekretninu kupe nakon 1. siječnja 2025.

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 RH isključivo za potrebe vlastitoga stanovanja i stanovanja članova uže obitelji, koja je opremljena svom potrebnom infrastrukturom za stanovanje i udovoljava uvjetima za zdravo stanovanje, odnosno nekretnina prikladna za stanovanje.

Zakonom o subvencioniranju i državnom jamstvu stambenih kredita („Narodne novine“, broj 31/11.) uvedena je dobna granica od 45 godina do koje je moguće ostvariti državne potpore za stjecanje prve stambene nekretnine, a ista je dobna granica preuzeta i u Zakon o subvencioniranju stambenih kredita („Narodne novine“, br. 65/17., 61/18., 66/19. i 146/20.). I ovaj Zakon, koji se može smatrati nastavkom Zakona o subvencioniranju stambenih kredita u smislu da se radi o nastavku državne potpore mladima koji stječu prvu nekretninu, prepoznaje istu dobnu granicu.

Kako su pokazale provedene analize, cijene stanova i najma u proteklim godinama su značajno porasle što građanima uvelike otežava stjecanje vlastite stambene nekretnine ili dostupnost dugoročnog najma po primjerenim cijenama, posebno uzimajući u obzir nedostupnost stambenih jedinca za dugoročni najam. Ovim se Zakonom uređuje pokretanje novog programa priuštivog najma koji bi, uz naknadu vlasnicima, koristio postojeće višegodišnje prazne stanove na način da ih daje u najam građanima Republike Hrvatske koji ne mogu svoje stambeno pitanje riješiti na tržištu nekretnina.

Uz članak 8.

Prijelaznom i završnom odredbom propisuje se rok za donošenje pravilnika kojim će se urediti povrat poreza na stjecanje prve nekretnine i Programa priuštivog najma.

Uz članak 9.

Odredbom ovoga članka sukladno odredbi članka 90. Ustava Republike Hrvatske određuje se objava i dan stupanja na snagu ovoga Zakona. S obzirom na to da se ovim Zakonom olakšava stjecanje prve nekretnine te se otvara mogućnost priuštivog najma stanova, a imajući na umu trenutnu situaciju na tržištu nekretnina, predlagatelj smatra opravdanim da Zakon stupi na snagu u najkraćem mogućem roku, odnosno prvoga dana od dana objave u „Narodnim novinama“.

APN može, putem svojih programa, pomoći u stjecanju prve stambene nekretnine po priuštivim cijenama te ima spremne projekte s ishođenim građevinskim dozvolama, ali se zbog zakonski definirane prodajne cijene stanova suočava s nemogućnošću ugovaranja izvođenja radova.

Isto tako i mjera potpore za kupovinu odnosno gradnju prve stambene nekretnine kroz povrat novčanih sredstava u dijelu plaćenog poreza prilikom kupovine stana odnosno gradnje obiteljske kuće, kao i pokretanje programa priuštivog najma, ne mogu se bez izmjene ovoga Zakona pokrenuti, a značajno bi pomogle građanima da riješe svoje stambeno pitanje u trenucima kada oni to ne mogu na tržištu nekretnina.

Kako bi se predložene mjere za omogućavanje priuštivog stanovanja čim prije aktivirale i kako bi se već tijekom 2025. omogućilo rješavanje stambenog pitanja po povoljnijim uvjetima za građane RH nužno je da ovaj Zakon stupi na snagu u najkraćem mogućem roku, odnosno prvoga dana od dana objave u „Narodnim novinama“.

**TEKST ODREDBI VAŽEĆEG ZAKONA KOJE SE MIJENJAJU,
ODNOSNO DOPUNJUJU**

Članak 2.

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

Članak 7.

(1) Ukupna vrijednost građevinskog zemljišta, uređenja komunalne infrastrukture i ostalih troškova (troškovi izrade projektno-tehničke dokumentacije, stručnog nadzora nad gradnjom i dr.) i priključaka na infrastrukturu sadržana u prodajnoj cijeni m² stana ne može biti viša od 50% etalonske cijene građenja.

(2) Uređenjem komunalne infrastrukture iz članka 6. stavka 2. ovoga Zakona razumijeva se uređenje pristupne ceste, javnih površina i javne rasvjete, potrebne za korištenje građevine izgrađene na određenom zemljištu.

(3) Priključcima na infrastrukturu iz članka 6. stavka 2. ovoga Zakona razumijeva se izvedba priključaka građevine na infrastrukturu za opskrbu pitkom vodom, odvodnju otpadnih i oborinskih voda, opskrbu plinom, toplinskom energijom ili drugim energetske medijem ovisno o lokalnim prilikama, te priključenje građevine na električnu energiju i distributivnu telekomunikacijsku mrežu.

(4) U cijeni iz stavka 1. ovoga članka sadržana je i vrijednost komunalnog doprinosa koju investitor plaća prilikom dobivanja akta na temelju kojeg se može graditi.

Članak 19.

(1) Prije pristupanja građenju na određenoj lokaciji, APN, odnosno javna ustanova je dužna izraditi kalkulaciju predvidivih troškova izgradnje s prikazom financijske konstrukcije prema izvorima financiranja, okvirno utvrditi predvidivu prodajnu cijenu uz mogućnost valorizacije stanova ovisno o njihovom položaju u zgradi, te izraditi kalkulacije obročne otplate i povratnog priljeva sredstava od prodaje.

(2) Prodajna cijena stana po m² korisne, odnosno prodajne površine ne može biti viša od etalonske cijene građenja m² stana uvećane za 50%.

(3) U jednom stambenom, odnosno stambeno-poslovnom objektu APN, odnosno javna ustanova kao investitor može odrediti različite cijene stanova i drugih posebnih dijelova nekretnine, ovisno o njihovoj opremi i položaju u objektu, odnosno od investitora procijenjene korisne vrijednosti tih posebnih dijelova nekretnine.

(4) U slučaju građenja stanova za najam na određenoj lokaciji, APN, odnosno javna ustanova je dužna primijeniti odredbe iz stavaka 1., 2. i 3. ovoga članka, te izraditi kalkulaciju povratnog

priljeva sredstava od najma, imajući u vidu troškove izgradnje i primjereni rok povrata uložениh javnih sredstava.

(5) Izrada kalkulacije povratnog priljeva sredstava s rokom povrata uložениh javnih sredstava iz stavka 4. ovoga članka nije potrebna u slučaju gradnje stanova za djelatne vojne osobe, policijske službenike te druge državne i javne službenike i namještenike.

Članak 24.

(1) Ako u roku od 6 mjeseci od početka gradnje određene građevine nisu sklopljeni predugovori o kupoprodaji svih stanova, garaža i garažno-parkirnih mjesta u toj zgradi u skladu s uvjetima i mjerilima iz članka 23. ovoga Zakona, APN, odnosno javna ustanova može preostale nekretnine prodati neovisno o tim uvjetima. U tom slučaju prodajnu cijenu nekretnina utvrđuje APN, odnosno javna ustanova imajući u vidu troškove izgradnje i financiranja te tržišnu vrijednost tih nekretnina i mogućnosti prodaje u odnosu na stanje na tržištu nekretnina.

(2) Prije prodaje preostalih nekretnina iz stavka 1. ovoga članka, APN, odnosno javna ustanova će ih ponuditi na kupnju Ministarstvu hrvatskih branitelja i jedinici lokalne samouprave radi stambenog zbrinjavanja stradalnika iz Domovinskog rata s područja gdje se nekretnina nalazi.

(3) U slučaju iz stavka 1. ovoga članka stan, odnosno nekretnine mogu kupiti sve osobe koje prema važećim propisima mogu stjecati pravo vlasništva nekretnina u Republici Hrvatskoj.

(4) Prodaja nekretnina u slučaju iz stavka 1. ovoga članka provodi se prema uvjetima i u postupku koji utvrdi APN, odnosno javna ustanova, u pravilu bez posebnih ograničenja i prema vremenskom redoslijedu podnošenja zahtjeva za kupnju određenog stana.

(5) Ukoliko se poslovni prostori, stanovi, garaže i garažno-parkirna mjesta ne prodaju pod uvjetima iz ovoga Zakona u primjerenom roku, do njihove prodaje APN, odnosno javna ustanova u okviru svog poslovanja može uz suglasnost Upravnog vijeća APN-a, odnosno javne ustanove te nekretnine dati u zakup, odnosno najam, prema uvjetima koje odobri Upravno vijeće APN-a, odnosno javne ustanove.

OBROČNA OTPLATA

Članak 25.

(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 31 godine od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji.

(2) U prvom dijelu obročne otplate koji ne može biti duži od 21 godina kupac otplaćuje kreditna sredstva banke na ime odobrenog kredita, a u drugom dijelu nakon podmirenja duga banci otplaćuje javna i druga sredstva, koja pripadaju Republici Hrvatskoj i jedinici lokalne samouprave te drugim osobama koje su osigurale sredstva za izgradnju, srazmjerno njihovom udjelu u cijeni stana.

(3) Mjesečni obrok kod obročne otplate utvrđuje se na način da je njegova visina za cijelo razdoblje otplate ujednačena, time da iznos mjesečnog obroka ne može biti niži od 0.25% prodajne cijene stana.

POSEBNI PROGRAMI

Članak 30.a

- (1) Javnim sredstvima se uz primjenu načela iz članka 2. ovoga Zakona može poticati rješavanje stambenih pitanja građana koji kupuju stanove na tržištu nekretnina.
- (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 pribavljanju stanova za najam u svojem vlasništvu radi rješavanja stambenih potreba djelatnih vojnih osoba, policijskih službenika te drugih državnih i javnih službenika i namještenika deficitarnih zanimanja, 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.

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

OBRAZAC IZVJEŠĆA O PROVEDENOM SAVJETOVANJU SA ZAINTERESIRANOM JAVNOŠĆU	
Naslov dokumenta	Izvešće o provedenom savjetovanju s javnošću za Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji
Stvaratelj dokumenta, tijelo koje provodi savjetovanje	Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine
Svrha dokumenta	Izveščivanje javnosti o provedenom savjetovanju za Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji
Datum dokumenta	25. ožujka 2025.
Verzija dokumenta	I.
Vrsta dokumenta	Izvešće
Naziv nacrt zakona, drugog propisa ili akta	Zakon 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 nacrt	Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine
Koji su predstavnici zainteresirane javnosti bili uključeni u postupak izrade odnosno u rad stručne radne skupine za izradu nacrt?	/
Je li nacrt bio objavljen na internetskim stranicama ili na drugi odgovarajući način? Ako jest, kada je nacrt objavljen, na kojoj internetskoj stranici i koliko je vremena ostavljeno za savjetovanje? Ako nije, zašto?	Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji bio je objavljen u sustavu esavjetovanja u trajanju od 10 dana, u razdoblju od 15. veljače 2025. do 25. veljače 2025. te je poveznica na link bila objavljena na web stranici Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine.
Koji su predstavnici zainteresirane javnosti dostavili svoja očitovanja?	Vidjeti u prilogu.

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

Izvešće o provedenom savjetovanju - Savjetovanje s javnošću
za Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o društveno
poticanoj stanogradnji

Redni broj	Korisnik/Sekcija/Komentar	Odgovor
1	<p>PUČKI PRAVOBRANITELJ PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA</p> <p>Pučka pravobraniteljica kao opunomoćenica Hrvatskog sabora promiče i štiti ljudska prava utvrđena Ustavom, zakonima i međunarodnim pravnim aktima o ljudskim pravima, a obavlja i poslove središnjeg tijela nadležnog za suzbijanje diskriminacije. Pučka pravobraniteljica godinama ukazuje na važnost doma za pojedinca i društvo u cjelini i potrebu donošenja Strategije stanovanja, koja bi osim analize i osmišljavanja pravnog i institucionalnog okvira, uvažavala potrebe različitih kategorija građana, posebno ranjivih skupina i razvijala modele dugoročnog, financijski prihvatljivog stanovanja, uključujući i socijalno stanovanje, imajući upri tome u vidu da se stambena politika isprepliće s drugim javnim politikama. Ovih se dana očekuje usvajanje prvog strateškog dokumenta iz područja stanovanja - Nacionalnog plana Stambene politike RH do 2030. godine te Akcijskog plana za provedbu Nacionalnog plana Stambene politike RH do 2030. godine, za razdoblje od 2025. do 2027., kojim bi se pomoću različitih mjera trebalo građanima omogućiti lakše i jeftinije rješavanje stambenog pitanja, pa smo u tom kontekstu analizirali i ovaj Prijedlog. Kao razlozi donošenja Prijedloga navode se potrebe usklađivanja POS cijena s realnim stanjem u graditeljstvu, omogućavanje isplate potpora u vidu povrata novčanih sredstava u dijelu plaćenog poreza na kupnju stambene nekretnine mladima od 45 godina te uređenje pokretanja novog programa priuštivog najma, pri čemu se donošenje Prijedloga predlaže po hitnom postupku. Iako navedeno pozdravljamo i smatramo opravdanim, ukazujemo na sljedeće primjedbe i preporuke. Prvo, Zakonom o instrumentima politike boljih propisa (NN, br. 155/23) propisana je mogućnost trajanja savjetovanja s javnošću kraće od 30 dana i to u slijedećim situacijama: kada se zakon ili drugi propis donosi u posebnim okolnostima koje podrazumijevaju događaj ili određeno stanje koje se nije moglo predvidjeti i na koje se nije moglo utjecati, a koje ugrožava život i zdravlje građana, nacionalnu sigurnost, imovinu veće vrijednosti, znatno narušava okoliš, gospodarsku aktivnost ili uzrokuje znatnu gospodarsku štetu, a što stručni nositelj detaljno obrazlaže te ih objavljuje putem portala e-Savjetovanja. U odnosu na ovaj Prijedlog ukazujemo kako je rok za savjetovanje svega deset dana te se pri tome radi o hitnom postupku, ali bez obrazloženja u smislu naprijed citiranog propisa, pa predlažemo u budućnosti o tome voditi računa. Također, cijeli Prijedlog predlažemo dodatno nomotehnički urediti i doraditi.</p>	<p>Primljeno na znanje</p> <p>Komentari pučke pravobraniteljice su napisani sublimirajući brojnu problematiku stanovanja u našoj državi koja se akumulirala kroz povijest i postavljajući vrlo visoko zahtjeve pred Nacionalni plan stambene politike kao akt s kojim bi se kompleksna međuresorna i interdisciplinarna problematika stanovanja mogla riješiti na jednom mjestu. Takav jedinstveni akt države nije moguće napraviti između ostaloga iz razloga što postoji jasna podjela nadležnosti državnih tijela, iz koje proizlaze strateški dokumenti koji se rade prema nadležnostima. NPSP uvažava već postojeće strateške dokumente i u dijelu međuresorne suradnje će u provedbi doprinijeti ostvarivanju drugdje postavljenih ciljeva. Osim toga, na resorno planiranje nas upućuje i Zakon o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske. Donošenje ovoga Zakona predlaže se po hitnom postupku sukladno članku 204. Poslovnika Hrvatskoga sabora („Narodne novine“, broj 81/13, 113/16, 69/17, 29/18, 53/20, 119/20, 123/20 i 86/23) iz osobito opravdanih razloga. Kako su pokazale analize, cijene stanova i najma u proteklim godinama su značajno porasle što građanima uvelike otežava stjecanje vlastite stambene nekretnine ili dostupnost dugoročnog najma po primjerenim cijenama, posebno uzimajući u obzir nedostupnost stambenih jedinca za dugoročni najam. APN koji građanima putem svojih programa može pomoći u stjecanju prve stambene nekretnine po priuštivim cijenama te ima spremne projekte s ishođenim građevinskim dozvolama zbog zakonski definirane prodajne cijene stanova suočava se s nemogućnošću ugovaranja izvođenja radova. Isto tako i mjera potpore za kupovinu odnosno izgradnju prve stambene nekretnine kroz povrat poreza prilikom kupovine stana odnosno izgradnje obiteljske kuće, kao i pokretanje Programa priuštivog najma, ne mogu se bez izmjene ovoga Zakona pokrenuti, a značajno bi pomogle građanima da riješe svoje stambeno pitanje u trenucima kada oni to ne mogu na tržištu nekretnina. Kako bi se predložene mjere za omogućavanje priuštivog stanovanja što prije aktivirale i kako bi se već tijekom 2025. godine omogućilo rješavanje stambenog pitanja po povoljnijim uvjetima za građane RH nužno je da ovaj Zakon stupi na snagu što prije, stoga se i predlaže njegovo donošenje po hitnom postupku.</p>

<p>2 BOŠKO BABIĆ PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA Napisali ste da će donošenje ovog zakona: "- olakšava se građanima RH koji su mlađi od 45 godina kupnja ili gradnja prve stambene nekretnine uz pomoć isplata potpore u visini polovice iznosa PDV-a ili cijelog iznosa poreza na promet nekretninama za primjerenu veličinu stana i lokalnu prosječnu cijenu stana" - mislim da riječ olakšava treba biti maknuta iz teksta iz razloga što su cijene m² na tržištu nekretnina puno veće od vaših procijenjenih vrijednosti i sam povrat od 50% PDV-a neće olakšati mladom čovjeku stambeno zbrinjavanje i zasnivanje obitelji. Ovim zakonom će se pojedini mladi odlučiti iz očaja koristiti ovu mjeru, ali realnost je da ona neće imati učinke kakve ste napisali da će imati. S obzirom da nedostaje kako ste napisali preko 200.000 tisuća stanova, a da je maksimalna izgradnja stanova u 2024. godini bila 16.500 tisuća stanova. Ovim tempom se kroz 20 godina može očekivati pad potražnje pod pretpostavkom da se svi koji nisu obuhvaćeni ovom analizom isele iz RH. Predlažem da Ministarstvo za graditeljstvo napravi projektnu dokumentaciju i ishodi sve potrebne dozvole sa novcima iz Proračuna RH za izgradnju 236.000 stanova a da Ministarstvo za demografiju financira izgradnju. Novoizgrađene stanove po poštenim kriterijima da na raspolaganje mladima. Takve mjere su konkretne i neophodne.</p>	<p>Nije prihvaćen Potpora za mlade pri kupovini prve stambene nekretnine ima za cilj smanjiti financijsko opterećenje ciljane skupine kupaca te je u funkciji olakšice u donošenju jedne od najvažnijih životnih odluka – stambenog zbrinjavanja kroz stambeni status vlasništva. Nedostatak stambenih jedinica za priuštivo stanovanje građana RH nastojat će se umanjiti putem ciljanih ulaganja i financijskih poticaja na strani stambene ponude, poput aktiviranja postojećih praznih stambenih jedinica i uključivanja u program priuštivog najma stanova, prenamjene postojećih neiskorištenih prostora i gradnje novih višestambenih zgrada.</p>
<p>3 TANJA JOVIĆ PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA Obzirom da će se efikasnost ovog Zakona pokazati kroz određeno vrijeme, treba ocijeniti koliko će ovakav Zakon utjecati na povećanje cijena nekretnina. Prijedlog je da država gradi stanove i/ili daje ih u najam i/ili prodaje po priuštivoj cijeni!</p>	<p>Primljeno na znanje Nedostatak stambenih jedinica za priuštivo stanovanje građana RH nastojat će se umanjiti putem ciljanih ulaganja i financijskih poticaja na strani stambene ponude, poput aktiviranja postojećih praznih stambenih jedinica i uključivanja u program priuštivog najma stanova, prenamjene postojećih neiskorištenih prostora i gradnje novih višestambenih zgrada.</p>
<p>4 DANIEL PEJIĆ PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA Ovim izmjenama i dopunama trebala bi se uzeti u obzir i Odluka Ustavnog suda za ocjenu suglasnosti s Ustavom i ukidanje članka 12. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji («Narodne novine» broj 66/19.) obzirom da se zabrana otuđenja i davanja u najam iz članka Zakona primjenjuje i na ugovore o kupoprodaji stanova koji su sklopljeni prije stupanja na snagu ovoga Zakona, a za koje od dana njihova sklapanja nije istekao rok od deset godina. Naime, neki općinski sudovi u Hrvatskoj odbijaju skidati zabilježbu unatoč Odluci Ustavnog suda ukoliko predlagatelj nije bio podnositelj Ustavne tužbe.</p>	<p>Nije prihvaćen Podnositelj zahtjeva obavezan je u cijelosti ministarstvu nadležnom za graditeljstvo vratiti isplaćenu potporu ako u roku od pet godina od dana isplate potpore otuđi ili iznajmi nekretninu, ili ako u istom roku odjavi prebivalište ili ne boravi u nekretnini za koju je potpora ostvarena.</p>

5	<p>ANTONIJA KNEŽEVIĆ PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA</p> <p>Mjera povrata novčanih sredstava u dijelu plaćenog poreza na kupovinu stambene nekretnine nije u skladu s proklamiranim ciljevima Nacionalne stambene politike, budući da će mjera značajno poticati kupovinu novogradnje te time pridonijeti rastu cijena nekretnina. Osim toga, intenzivno poticanje novogradnje u odnosu na poticanje obnove starogradnje, u potpunoj je suprotnosti s ciljevima smanjenja CO2, zelenih politika Europske unije, time će se dodatno poticati širenje na periferiju i opterećivanje infrastrukture. Osim toga, podloga koju je izradio Ekonomski institut za potrebe izrade Nacionalne stambene politike ni u jednom svom dijelu nije dala preporuku za poticanje potražnje, što se upravo s mjerom povrata PDV-a čini.</p>	<p>Nije prihvaćen</p> <p>Koncept nacionalnog plana stambene politike prvenstveno se temelji na poticanju ponude, a ne dodatne potražnje za stambenim jedinicama na tržištu.</p>
6	<p>IVO KARAMATIĆ PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA</p> <p>Poštovani, s obzirom na ograničenost fonda za isplatu povrata plaćenog poreza građanima koji stječu ili grade prvu nekretninu, zanima me što će se dogoditi s ljudima koji zadovoljavaju sve kriterije, ali ne uspiju dobiti potporu jer se predviđena sredstva potroše prije nego što oni dođu na red? Hoće li se oni moći prijaviti u sljedećem krugu, odnosno godinu nakon? Primjerice, zamislimo da je netko kupio nekretninu u listopadu 2025. te da su sva predviđena sredstva za 2025. godinu već potrošena, hoće li ta osoba moći podnijeti zahtjev za ostvarivanje potpore u 2026. godini? S poštovanjem, Ivo Karamatić</p>	<p>Nije prihvaćen</p> <p>U državnom proračunu bit će osigurana sredstva za sve korisnike čiji zahtjevi udovoljavaju uvjetima propisanim ovim Zakonom.</p>
7	<p>MIRKO BILJAN PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA</p> <p>Ograničavanje prava na povrat 50% PDV-a isključivo na osobe do 45. godine života predstavlja nepotrebno ograničenje i diskriminira one koji iz različitih razloga nisu imali priliku ranije kupiti nekretninu. Stambeno pitanje ne tiče se samo mlađe populacije – mnogi građani tek kasnije u životu steknu financijsku stabilnost potrebnu za kupnju prve nekretnine, bilo zbog dugotrajnog obrazovanja, promjene karijere, životnih okolnosti ili ekonomskih prilika. Ako je cilj zakona olakšati građanima pristup vlasništvu nekretnine, tada bi pravo na povrat PDV-a trebalo biti vezano uz status kupca kao vlasnika prve nekretnine, a ne uz njegovu dob. Time bi se osigurala pravednija raspodjela poticaja i omogućilo svim građanima, bez obzira na životnu dob, da ostvare jednaku priliku za stambeno zbrinjavanje. Poticaji usmjereni isključivo na mlađu populaciju mogu dovesti do nepravedne situacije u kojoj osobe starije od 45 godina, koje se prvi put odlučuju na kupnju nekretnine, budu isključene iz subvencija, unatoč tome što se nalaze u istoj financijskoj situaciji kao i mlađi kupci. Stoga bi zakon trebao biti inkluzivan i prilagođen stvarnim potrebama građana, umjesto da postavlja dobne granice koje nisu nužno opravdane stvarnim socio-ekonomskim uvjetima.</p>	<p>Nije prihvaćen</p> <p>Kao i u dosadašnjim mjerama demografske politike koje su bile provedene s istim dobnim granicama, ova mjera odnosi se samo na užu ciljnu skupinu građana kako bi se s ograničenim mogućnostima državnog proračuna pomoglo onima kojima je najpotrebnije.</p>

8	<p>MATIJA VUGIĆ-SAKAL PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA Molim Vas pojašnjenje je li iznos od 52.812.500,00 EUR godišnje fiksna te hoće li se potpore prilikom kupovine prve stambene nekretnine odobravati samo do potrošnje navedenog iznosa? Hoće li biti jednak princip kao kod APN-a - tko se prvi prijavi, dobije potporu, a ako se planirana sredstva potroše, prijave za potpore se zatvaraju?</p>	<p>Nije prihvaćen U državnom proračunu bit će osigurana sredstva za sve korisnike čiji zahtjevi udovoljavaju uvjetima propisanim ovim Zakonom.</p>
9	<p>SVJETLANA DERONJIĆ PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA Smatram da se mjera treba odnositi i na starije od 45 godina, kojima je jednako teško doći do prve nekretnine, kao i mlađima.</p>	<p>Nije prihvaćen Kao i u dosadašnjim mjerama demografske politike koje su bile provođene s istim dobnim granicama, ova mjera odnosi se samo na užu ciljnu skupinu građana kako bi se s ograničenim mogućnostima državnog proračuna pomoglo onima kojima je najpotrebnije.</p>
10	<p>DANIEL PEJIĆ PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 1. Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske (NN 58/21) nije dovoljna pred općinskim sudom (konkretno Novi Zagreb) da se skine zabilježba iz zemljišnih knjiga za predlagatelje koji nisu bili podnositelji Ustavne tužbe, već je potrebno kroz izmjene i dopune Zakona o društveno poticajnoj stanogradnji izmijeniti odrebu članka kako bi općinski sud postupio prema zabilježbi u zemljišnim knjigama. Na ovaj način mi koji nismo bili podnositelji Ustavne tužbe ne možemo ništa učiniti unatoč primjeni retroaktivnosti Zakona.</p>	<p>Nije prihvaćen Postupanje zemljišnoknjižnih sudova predmet je Zakona o zemljišnim knjigama ("Narodne novine" br. 63/19, 128/22, 155/23, 127/24.)</p>
11	<p>MARIJA MATKOVIĆ PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 5. Zakon bi se trebao odnositi na osobe koje nemaju u vlasništvu nikakve nekretnine a ne za kupnju prve nekretnine. Npr kod razvrgnuća bračne ili izvanbračne stečevine ili kod razvrgnuća suvlasništva osobe ostaju bez krova nad glavom a nemaju dovoljno sredstava za kupnju ikakve nekretnine kojom bi riješili stambeno pitanje. (Npr. Bračni par ima u suvlasništvu stan od 65 m2 i imaju dvoje ili troje djece. U slučaju razvoda nekretninu prodaju i na pola dijele novce od cijene stana. I sad majka s dvoje troje djece može od novca kojeg je dobila kupiti nekretninu od 25-30 m2. Mislim da ne treba generalizirati "prva" nekretnina nego bi bilo pravednije s "jedina" nekretnina.</p>	<p>Nije prihvaćen 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.</p>

12 **IVAN SABOL**
PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I
DOPUNAMA , Članak 5.

Poštovani, u članku 5 izmjena piše "(1) Javnim sredstvima se mogu poticati programi i mjere kojima se za građane osigurava stanovanje po cijenama povoljnijim od tržišnih. ". S obzirom da je bilo dosta evidentno kako su APN mjere prošlih godina prvenstveno završavale u porastu cijena nekretnina, tj prodavatelji su digli cijenu za iznos potpore svima, kako se to dešava i kod električnih auta. Gorenavedenim člankom ste "otvorili vrata" javnoprivatnom partnerstvu gdje bi APN mogao sredstva utrošiti tako da daje GRADITELJIMA sredstva za gradnju ali limitira u startu cijenu kvadrata stana na "cijene povoljnije od tržišnih" za najam ili otkup po poticajnim uvjetima. Time bi se puno efikasnije utjecalo na ograničavanje rasta cijena nego dosadašnjom praksom. Nadam se da administracija raspolaže adekvatnom analizom tržišta i regionalnih potreba/prioriteta koji bi za to bili preduvjet da se APN sredstva troše ekonomično alternativno, apeliram da razmislite o sistemu povrata (prema kriterijima) ne kroz jednokratnu isplatu nego kroz "negativni porez". Na taj način neće biti jasna veza poticaja i inflacije cijena nekretnina a ljudima koji se trebaju stambeno zbrinuti će se ipak pomoći

Primljeno na znanje

Krajem 2025. u planu je donošenje novog Zakona o priuštivom stanovanju kojim bi se cjelovito riješila problematika priuštvo stanovanja.

13	<p>UDRUGA OBITELJI S TROJE ILI VIŠE DJECE PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6.</p> <p>Kontinuirano se u javnom prostoru komunicira loša demografska slika Hrvatske kao jedan od najvažnijih problema, a isti se rješava sporadičnim mjerama. Udruga obitelji sa troje ili više djece, kojih u Hrvatskoj prema zadnjem popisu stanovništva ima čak 15% manje nego prema popisu iz 2011. godine, zalaže se za kvalitetnu stambenu politiku u korist mladih obitelji s djecom, a posebno obitelji s više djece. Očekuje se da ćemo do idućeg popisa stanovništva izgubiti 200 tisuća građana, mladi ljudi i dalje migriraju u druge zemlje koje im nude kvalitetnije rješavanje stambene politike. Smatramo da se trebaju stvoriti uvjeti isplate potpore za stjecanje ili gradnju nekretnine radi širenja obitelji, primjerice kad obitelj ima jedno dijete te zbog dolaska drugog djeteta treba više prostora. Mogućnost isplata potpora samo za prvu stambenu nekretninu za potrebe vlastitog stanovanja vrlo je ograničena i ne potiče mlade osobe na zasnivanje obitelji. Obzirom da nove odredbe prepoznaju mogućnost posjedovanja nekretnine koja se smatra neodgovarajućom, smatramo da je potrebno urediti posebna prava za mlade obitelji kada stječu bilo koju nekretninu po redu. U tom smislu upućujemo i na odredbe st. (f) u članku 30.c. gdje se traži da se prilikom podnošenja zahtjeva za veću nekretninu, dostavi dokaz o prodaji manje nekretnine. A gdje bi u međuvremenu višečlana obitelj trebala živjeti? U podstanarstvu koje ne postoji za obitelji sa djecom? Nadalje, smatramo da mlade obitelji, posebno obitelji s djecom, trebaju imati pravo na sve potpore, uključivo i na one predviđene izmjenama ovog zakona bez obzira na subvencioniranje stambenih kredita, sve sa ciljem rješavanja pitanja budućnosti obitelji s djecom u Hrvatskoj (st. (g)). Predlažemo izuzetak i u članku 30.f za mlade obitelji, točnije da obitelji s djecom mogu u roku od tri godine otuđiti nekretninu u smislu potrebe za većom stambenom površinom. Suglasni smo da se nekretnina ne može iznajmiti ili da nije u redu ako se ista ne koristi. Obzirom na javno poznate zlouporabe, tko će isto kontrolirati? S druge strane, obitelji s djecom trebaju ponekad stan/kuću bliži vrtiću i školi, ili se zbog bolje ponude posla roditelji odluče preseliti u drugu općinu/grad. Smatramo da u takvim situacijama treba napraviti izuzeće u korist obitelji s djecom, a posebno obitelji s troje ili više djece. Pozdravljamo predloženi st. 6. u čl. 30.g. – obzirom na očekivani rast plaća, ovo je iznimno dobro rješenje koje svakako treba precizno urediti kako bi svi znali „pravila igre“ na vrijeme. Svakako molimo pojasniti, ako npr. obitelj s troje djece ima pravo na subvenciju stana do 100 m², a na tržištu mogu pronaći samo stan od 105 m² koji odgovara njihovim potrebama, da li se mogu prijaviti za subvenciju te će istu i dobiti za površinu od 100 m², ili uopće nisu prihvatljivi za prijavu? Jer ukoliko će na kraju biti prisiljeni uzeti manji stan koji opet neće riješiti sve njihove potrebe, onda molimo da se ovo pravilo izmjeni u korist obitelji s djecom, posebno obitelji s troje ili više djece.</p>	<p>Nije prihvaćen</p> <p>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. Pravo na isplatu potpore može ostvariti podnositelj zahtjeva ako je on ili član njegove uže obitelji imao ili ima u vlasništvu nekretninu ako su kumulativno ispunjeni uvjeti da se takva nekretnina ne smatra odgovarajućom u smislu ovoga Zakona i da je takva nekretnina prodana ili se proda u roku od 24 mjeseca od kupnje stambene nekretnine za potrebe vlastitog stanovanja. Podnositelj zahtjeva može kupiti nekretninu čija je korisna površina veća od one propisane ovim zakonom, međutim da bi ostvario pravo na isplatu potpore ona ne smije biti veća od 30% od one propisane Zakonom.</p>
14	<p>OLIVERA PEŠUT</p>	<p>Nije prihvaćen</p>

PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6.

Poštovani, jasno mi je da se većina prijedloga usmjerava na retroaktivno ostvarivanje povrata poreza za već kupljene nekretnine – praksa koja je, kao što je već istaknuto, rijetka, a gospodin Bačić je naglasio da će mjera vrijediti tek od 2025. godine. No, moram ukazati na značajnu i nepravednu nelogičnost sadržanu u članku 30, stavak c.a. Naime, prema toj odredbi, mladi će biti uskraćeni za stjecanje prve vlastite nekretnine ako podnositelj zahtjeva te članovi njegove uže obitelji, bilo u tuzemstvu ili inozemstvu, ne posjeduju nekretninu namijenjenu stanovanju – odnosno nekretninu koja ispunjava kriterije iz članka 21., stavak 4. – te je do 1. siječnja 2025. godine nemaju u vlasništvu, suvlasništvu ili zajedničkom vlasništvu. S obzirom na okolnosti koje slijede, smatram da je ovaj prijedlog ne samo obmanjujuć, već i neodgovoran prema tisućama mladih ljudi koje uvodite u situaciju u kojoj ste još od početka rujna najavili mladima da očekuju ostvarenje povrata poreza navodeći da će biti nekih kriterija ali jasno je receno da se svi mladi kojima je to PRVA NEKRETNINA moći ostvariti povrat. U međuvremenu zadnjih 6 mjeseci, kao dodatan udarac na mlade cijene, novogradnje su statistički potvrđeno, porasle za 5–10%. Naravno, najava mjere nije jedini faktor rasta cijena, no ne možemo zanijeti da je i ona imala svoj udio. Ovdje navodim izjave gospodina Bačića i gospodina Uhlira, koje se izravno odnose na ovu mjeru: "Krećemo od 1. siječnja 2025. Ići ćemo zakonom retroaktivno. Tako da će i svi naši sugrađani, mladi do 45 godina, koji su kupili stan kao prvu stambenu nekretninu, dobiti vraćen porez na promet nekretnina ili 50 posto PDV-a. Ovisi kupuje li fizička osoba ili pravna osoba, te je li novogradnja. To je prvi uvjet", kazao je ministar. Propisat će se i ograničenje površine stana na koju se vraća porez – za samce je to 50 kvadrata, za dvije osobe 65, za tri 80, odnosno sukcesivno po 15 kvadrata za svakog novog člana kućanstva. (HTV 17.2.) Drugi kriterij nalaže da cijena po kojoj je nekretnina kupljena odgovara prosječnoj cijeni stana – temeljeno na iskustvima prijašnjeg oslobađanja od plaćanja poreza, kada smo svjedočili kako neki naši sugrađani kupuju izrazito skupe stanove, daleko iznad onih koji im zakonski pripadaju. (HTV 17.2.) "Nakon što kupe nekretninu i plate poreze, građani će podnijeti zahtjev za povrat Agenciji za pravni promet i posredovanje nekretninama, koja će sukladno pravilniku utvrđivati vaše pravo, površinu i cijenu za stan koji ste kupili", pojasnio je ministar. (HTV 17.2.) Navest ću i da, u aposlutno svim ostalim izjavama nije spomenuta mogućnost isključenja osoba s ikakvim suvlasničkim udjelom od korištenja ove mjere. U hrvatskom jeziku jasno je što podrazumijevamo pod "PRVOM NEKRETNINOM", a definicija primijenjena u prosloj mjeri APN-a to dodatno potvrđuje. Ako je cilj bio postrožiti kriterij, zašto se u zakonu ne navodi izričito da vlasnici ili suvlasnici s udjelom većim od 50% – odnosno s kontrolirajućim pravima – ne mogu koristiti ovu mjeru? Dovedi ste tisuće mladih u zabludu, sugerirajući im da će moći ostvariti povrat poreza prilikom kupnje nekretnine u 2025. godini, dok će

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. Što se tiče suvlasništva, propisano je da pravo na isplatu potpore može ostvariti i podnositelj zahtjeva ako je on ili član njegove uže obitelji imao ili ima u suvlasništvu nekretninu ako su kumulativno ispunjeni sljedeći uvjeti: - da umnožak ukupne površine takve nekretnine sa suvlasničkim dijelom ili dijelovima koji su pripadali ili pripadaju podnositelju zahtjeva ili članovima njegove uže obitelji ne prelazi površinu odgovarajuće nekretnine u smislu ovoga Zakona - da je takva nekretnina prodana ili se proda u roku od 24 mjeseca od kupnje stambene nekretnine za potrebe vlastitog stanovanja.

mnogi, prema ovom prijedlogu, biti uskraćeni tom pravu. Nažalost, to nije jedina posljedica ove obmane – tisuće mladih koji još nisu kupili nekretninu našle su se u nepovoljnom položaju, suočene s rastom cijena, malim dijelom potaknutim upravo ovom mjerom, a bez mogućnosti da od nje imaju koristi. U prilogu i sve ostale izjave uključujući izjavu gospodina Uhlira: <https://vlada.gov.hr/vijesti/bacic-najavio-nove-mjere-priustivog-stanovanja-za-mlade/43647?lang=hr> <https://n1info.hr/vijesti/branko-bacic-o-novim-stambenim-politikama/> <https://www.virovitica.net/drzavni-tajnik-zeljko-uhlir-odgovara-na-pitanja-proizvodaca-montaznih-kuca-o-primjeni-novih-mjera-nacionalnog-plana-stambene-politike/38896/> Za kraj, iskreno se nadam da ćete ovaj prijedlog temeljito preispitati i promijeniti prije nego što zakona stigne na čitanje. U suprotnom, vjerujem da će se ljudi apelirati kako na medije tako i na vladajuće i oporbene stranke, zahtijevajući reviziju i prilagodbu prijedloga stvarnim potrebama. S poštovanjem,

15 **PUČKI PRAVOBRANITELJ
PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I
DOPUNAMA , Članak 6.**

Vezano za članak 6. Prijedloga: novim člankom 30.c predlaže se omogućiti isplata potpore za stjecanje ili gradnju prve stambene nekretnine za potrebe vlastitog stanovanja. Zbog razloga pravne sigurnosti i budućeg ujednačenog tumačenja propisa predložimo definirati koja se točno nekretnina smatra prvom stambenom nekretninom za potrebe vlastitog stanovanja (primjerice, kako na tumačenje tog pojma utječe okolnost da je podnositelj zahtjeva već kupio nekretninu za stanovanje u braku koji je naknadno razveden i u kojoj sada isključivo živi bivši bračni drug sa ili bez djece). Prema Prijedlogu, pravo na isplatu potpora ostvaruje državljanin Republike Hrvatske, koji u trenutku podnošenja zahtjeva kumulativno ispunjava sve propisane uvjete. Prvo, pozdravljamo što se Prijedlogom jasno navodi kako se uvjeti koje je potrebno zadovoljiti moraju kumulirati, što se često u propisima ne navodi, pa dolazi do različitog tumačenja. U odnosu na pojedine uvjete ukazujemo kako slijedi. Jedan od uvjeta je da je ugovor o kupoprodaji sklopljen nakon 1. siječnja 2025. godine, što je razmatrajući potrebe pravne sigurnosti potrebno dodatno obrazložiti. Pri tome predložimo obrazložiti izbor upravo 1. siječnja 2025. kao relevantnog datuma (odnosno datuma koji s jedne strane prethodi stupanju propisa na snagu, a s druge strane datuma koji ne uzima u obzir da, za razliku od ranijih godina, tijekom 2024. godine nije bilo mjere subvencioniranja stambenih kredita). Također, predložimo obrazložiti i zašto se kao relevantan određuje datum sklapanja ugovora o kupoprodaji, a ne datum upisa u zemljišne knjige, čime se stječe pravo vlasništva. Jedan od uvjeta za potporu je i dob, pa se tako traži da podnositelj zahtjeva nije navršio 45 godina, što je također potrebno dodatno obrazložiti. Već prema najavama iz Nacionalnog plana stambene politike jasno je kako će mladi imati prioritet u različitim programima, a što je i razumljivo ukoliko je cilj zaustaviti iseljavanje mladih i motivirati ih za ostanak u Hrvatskoj. Ipak,

Djelomično prihvaćen

Djelomično prihvaćen Ovim Zakonom omogućava se isplata potpore u vidu povrata novčanih sredstava u dijelu plaćenog poreza na kupovinu stambene nekretnine građanima Republike Hrvatske koji su mlađi od 45 godina i koji kupuju ili grade svoju prvu stambenu nekretninu ovisno o primjerenoj površini stana i lokalnoj prosječnoj cijeni stana. Ova mjera je potrebna mladima koji su uspjeli kupiti stan na tržištu kako bi jednostavnije okončali proces kupnje stana. Ova je mjera najavljena je u trećem kvartalu 2024. kada je javno objavljeno da će pravo na povrat poreza imati svi koji kupuju nekretninu nakon 1. siječnja 2025. te se može promatrati kao dio paketa izmjena poreznog zakonodavstva Republike Hrvatske kojem je jedan od ciljeva omogućiti priuštivo stanovanje u Republici Hrvatskoj, a je stupio na snagu 1. siječnja 2025. Tako je od 1. siječnja 2025. 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. Istovremeno se vodila rasprava oko smanjenja poreza na dodanu vrijednost za stjecanje prve nekretnine što, zbog tehničkih razloga, nije moguće na taj način provesti s obzirom da taj porez kupcu obračunava prodavatelj koji ne može znati ispunjava li kupac uvjete. Stoga je donesena odluka da se o povratu plaćenog poreza odlučuje naknadno, u upravnom postupku u kojem će se utvrditi sve činjenice. S obzirom da je navedeni paket izmjena poreznog sustava stupio na snagu 1. siječnja 2025., bilo je potrebno i ovim Zakonom obuhvatiti sve stambene nekretnine kupljene u razdoblje nakon 1. siječnja 2025. kako se u nepovoljan položaj bi se stavili kupci nekretnina koji su nekretnine stekli između 1. siječnja 2025. i stupanja na snagu ovoga Zakona. 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

vezano za razmatranje postavljenog dobnog uvjeta u kontekstu moguće diskriminacije starijih od 45 godina, ukazujemo na odredbe Zakona o suzbijanju diskriminacije (NN 86/08 i 112/12) koji jamči zaštitu od diskriminacije temeljem 17 diskriminacijskih osnova, među kojima je i dob, a primjenjuje se na gotovo sva područja života, pa tako i na područje stanovanja. ZSD dopušta iznimke kada se nejednako postupanje ne smatra diskriminacijom, pa tako u članku 9. stavku 2. t. 2 propisuje da je tako i u slučaju posebnih mjera, koje uključuju bilo koju mjeru privremene naravi, koja je nužna i prikladna za ostvarivanje stvarne jednakosti društvenih skupina koje su u nepovoljnijem položaju, na temelju neke od diskriminacijskih osnova kada je takvo postupanje temeljeno na odredbama zakona, podzakonskog akta, programa, mjera ili odluka u cilju poboljšanja položaja etničkih, vjerskih, jezičnih ili drugih manjina ili drugih skupina građana ili diskriminiranih osoba. Pri tome svaka od iznimaka mora ostvarivati legitimni cilj radi kojeg je dopuštena i mora biti primjerena i nužna za ostvarivanje tog cilja. Stoga, vezano za razmatranje postavljenog dobnog uvjeta, predlažemo isti dodatno obrazložiti, uključujući u odnosu na postavljenju dobnu granicu, pri čemu je potrebno obrazložiti legitimni cilj te primjerenost i nužnost za ostvarivanje tog cilja. Istovremeno ukazujemo kako potrebu za rješavanjem stambenog pitanja u vidu kupnje prve nekretnine imaju i građani stariji od 45 godina života, a koji, iz različitih, a najčešće ekonomskih razloga, nisu to bili u mogućnosti do te dobi učiniti, za koje bi također trebalo osmisliti mjere i kriterije te propisati mogućnost potpore za stjecanje ili gradnju prve stambene nekretnine. Potom, kao jedan od uvjeta traži se i da podnositelj zahtjeva te članovi njegove uže obitelji nemaju u tuzemstvu ili inozemstvu u vlasništvu, suvlasništvu ili zajedničkom vlasništvu nekretninu namijenjenu stanovanju odnosno nekretninu koja se smatra odgovarajućom sukladno članku 21. stavku 4. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji (NN, br. 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 7/13, 26/15, 57/18, 66/19 i 58/21) niti su je do 1. siječnja 2025. imali. Članka 21. stavak 4. jasno propisuje kako se odgovarajućim stanom ne smatra stan u vlasništvu fizičke osobe koji koristi zaštićeni najmoprimac. No, tijekom 2024. godine stupio je na Zakon o načinu izvršenja presuda Europskog suda za ljudska prava u skupini predmeta Statileo protiv Hrvatske (br. zahtjeva: 12027/10 i dr.) i Odluke Ustavnog suda Republike Hrvatske broj: U-I-3242/2018 i dr. (NN, br. 36/24) pa predlažemo razmotriti revidiranje definicije „odgovarajuće nekretnine“ s obzirom na činjenicu da će mnogim vlasnicima biti vraćen posjed odnosno da će doći do iseljenja zaštićenog najmoprimca. Pozitivnom smatramo i što se člankom 6. Prijedloga dodaje članak 30. e i kojim se propisuje da se o zahtjevu za isplatu potpore odlučuje rješenjem na koje se može izjaviti žalba, a potom pokrenuti i upravni spor, čime se osigurava sudska kontrola rada. Predlaže se i da potpora predstavlja neoporeziv novčani iznos što podržavamo, ali nije propisano isplaćuje li se odmah u cijelosti ili u obrocima, pa predlažemo to jasno propisati. Također, nužno je propisati i rok podnošenja zahtjeva, a u postupku treba voditi

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 dobnna granica od 45 godina do koje je moguće ostvariti državne potpore za stjecanje prve stambene nekretnine, a ista je dobnna granica preuzeta i u Zakon o subvencioniranju stambenih kredita („Narodne novine“, broj 65/17., 61/18., 66/19., 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 dobnnu granicu. Kako su pokazale provedene analize, cijene stanova i najma u proteklim godinama su značajno porasle što građanima uvelike otežava stjecanje vlastite stambene nekretnine ili dostupnost dugoročnog najma po primjerenim cijenama, posebno uzimajući u obzir nedostupnost stambenih jedinca za dugoročni najam. Ovim se Zakonom uređuje pokretanje novog programa priuštivog najma koji bi, uz naknadu vlasnicima, koristio postojeće višegodišnje prazne stanove na način da ih daje u najam građanima Republike Hrvatske koji ne mogu svoje stambeno pitanje riješiti na tržištu nekretnina. Ministarstvo ima podatke o vlasnicima nekretnina u kojima žive zaštićeni najmoprimci koje svakodnevno ažurira te će voditi računa ima li vlasnik useljivu nekretninu. Međutim, treba primijetiti da su vlasnici takvih nekretnina u pravilu osobe koje ne udovoljavaju drugim uvjetima za isplatu potpora. Potpora se isplaćuje jednokratno, a propisan je I rok za predaju zahtjeva. Program priuštivog najma se u ovoj, inicijalnoj fazi, odnosi prvenstveno na državljane Republike Hrvatske, ali nije isključeno da će krug adresata biti proširen kada Zakon o priuštivom stanovanju bude donesen. Dugoročni najam stana je oporeziv u skladu s propisima Kojima je uređen porez na dohodak.

	<p>računa da se što više dokaza odnosno isprava pribavlja po službenoj dužnosti iz različitih javnih registara. Nadalje, člankom 6. Prijedloga dodaje se članak 30. g. stavkom 1. predmetnog članka se navodi: „Na temelju ovoga Zakona omogućava se najam postojećih stambenih nekretnina po cijenama povoljnijim od tržišnih kroz sudjelovanje u programu priuštivog najma.“ Dalje se propisuje kako pravo na korištenje ovog programa kao najmoprimci ostvaruju državljani Republike Hrvatske koji se jave na poziv APN-a. Vezano uz uvjet državljanstva navodimo kako bi trebalo razmotriti mogućnost da se korištenje programa priuštivog najma propiše i za druge kategorije kao što su: državljani druge članice Europske Unije, ali i osobe kojima je odobrena međunarodna zaštita u RH i stranci sa stalnim boravkom. Nadalje, istim člankom 6. dodaje se i članak 30. h kojim se cilja urediti postupak aktivacije postojećih praznih nekretnina za dugoročni najam, no osim što članak treba doraditi (jer se primjerice sada poziva na pogrešnu odredbu pa umjesto članka 30 f treba navesti članak 30. g) trebalo bi jasno propisati i podliježe li naknada za uslugu davanja stambene nekretnine u program priuštivog najma oporezivanju.</p>
<p>16 TANJA JOVIĆ PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6. Obzirom da se u vremenskom razdoblju od nekoliko godina nije poticalo mlade građane na kupnju nekretnina putem APN-a, a ovo je tijelo zaključilo da je nužno da se mladi ljudi moraju stimulirati na rješavanje svog stanbenog pitanja, olakšati ima da riješe stanbeno pitanje, s ciljem sprječavanja iseljavanja građana Hrvatske nužno je i građane koji su zbog sve većih odnosno skupih najamnina odlučili dizati kredite ili se na drugi način zadužiti da otplaćuju svoju vlastitu nekretninu (a i tijelo je konstatiralo da su cijene najma i cijene nekretnina višestruko porasle) i pa je nužno uključiti i one koji su to učinili i prije 01.siječnja 2025.g. Obzirom da Zakonski propis mora ujedno biti pravičan, bez ikakvih pogodovanja novim kupcima i onima koji su kupili stan prije 01.siječnja 2025. traži se financiranje kamate, kada već nisu mogli kupiti stan po cca 1350€/m2 (koliko je bila zadnja cijena APN-a prilikom prodaje), već višestruko skuplje i po vrlo velikim kamatnim stopama. Molimo vas da uzmete u obzir da se nekretninu treba i opremiti,a uz otplatu i zaduživanje, taj trošak je ogroman uteg za građane.</p>	<p>Nije prihvaćen S obzirom da se radi o povratu poreznih davanja, može se očekivati povrat samo u slučaju kada je uplata poreza bila izvršena od 1.1.2025. godine. Ciljevi Nacionalnog plana i pripadne mjere usmjerene su pretežito prema povećanju ponude stanova za priuštivu kupnju i najam, a ne na poticanje potražnje.</p>
<p>17 TANJA JOVIĆ PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6. Članak 30 c (i njime povezani) umjesto 01.01.2025. napisati 01.01.2023.godine Prijava prebivališta mora biti na mjestu nekretnine na dan podnošenja zahtjeva!</p>	<p>Nije prihvaćen S obzirom da se radi o povratu poreznih davanja, može se očekivati povrat samo u slučaju kada je uplata poreza bila izvršena od 1.1.2025. godine. Da bi se ostvarilo pravo na potporu, podnositelj zahtjeva i članovi njegove uže obitelji moraju imati prijavljeno prebivalište i boraviti u mjestu i na adresi gdje se nekretnina nalazi.</p>

18	<p>MAJA JURIŠIĆ BELLOTTI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6. Poštovani, za mlade od posljednjeg APN-a, koji je završio 2023. godine, pa do donošenja ovog novog zakona nije bilo nikakvih mjera za olakšanje kupovine prve nekretnine. Smatram da bi bilo pravedno i poželjno da se i oni koji su kupili stan u tom razdoblju obuhvate ovim zakonom te im se omogući odgovarajuća porezna olakšica</p>	<p>Nije prihvaćen S obzirom da se radi o povratu poreznih davanja, može se očekivati povrat samo u slučaju kada je uplata poreza bila izvršena od 1.1.2025. godine.</p>
19	<p>MIRO ŠARIĆ PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6. Smatram da je datum 1. siječnja 2025. godine, koji je naveden u uvjetima za ostvarivanje prava na isplatu potpore za stjecanje prve stambene nekretnine, nepravedan prema dijelu građana koji su se odlučili na kupnju prve stambene nekretnine između zadnjeg kruga mjere subvencioniranih stambenih kredita i tog datuma. Građani u navedenoj situaciji nisu imali priliku niti prijaviti se za subvencionirane stambene kredite niti ostvariti pravo na ovu mjeru. Stoga predlažem da se, uzimajući u obzir trenutnu tržišnu situaciju koja traje već godinama i koju ovakve mjere nastoje ublažiti, datum u uvjetima promijeni na datum zadnjeg kruga mjere subvencioniranih stambenih kredita.</p>	<p>Nije prihvaćen S obzirom da se radi o povratu poreznih davanja, može se očekivati povrat samo u slučaju kada je uplata poreza bila izvršena od 1.1.2025. godine.</p>
20	<p>ZLATKO ZIMAKIJEVIĆ PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6. Članak 30. c (i) kako je trenutno fraziran kažnjava mladu obitelj za svako odstupanje od arbitrarno određene kvadrature. Ranije je u javnost komunicirano da će se u slučaju prelaska 100% površine ostvariti povrat, no samo za kvadrature do određene, razumne površine. Tekst u ovom obliku čini antidemografsku mjeru i MORA biti promijenjen.</p>	<p>Nije prihvaćen Podnositelj zahtjeva može kupiti nekretninu čija je korisna površina veća od one propisane ovim zakonom, međutim da bi ostvario pravo na isplatu potpore ona ne smije biti veća od 30% od one propisane Zakonom.</p>

21	<p>ZLATKO ZIMAKIJEVIĆ PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6. Predlažem promjenu teksta članka 30. c (i) u: "Pravo na isplatu potpore iz stavka 1. ovoga članka ne ostvaruje podnositelj zahtjeva ako JE KORISNA POVRŠINA STAMBENE NEKRETNINE 100% VEĆA od površine propisane člankom 30.d. stavcima 3. i 4. ovoga Zakona." Obrazloženje: *Napomena: Vjerujem da je u tekstu došlo do omaške, tj. da je namjera bila komunicirati ograničenje analogno onom u članku 30 c (h) koji se tiče cijene kvadrata stana. Tekst nekolicine kasnijih članaka također govori ovome u prilog.* Strogo ograničavanje površine nekretnine za čiju se kupnju može ostvariti potpora (npr. 65 kvadrata za mladi bračni par) dovodi ih se u vrlo tešku situaciju da moraju dići kredit na 20 do 30 godina za stan koji bi im uskoro mogao postati premalen (ovisno o broju djece), inače gube pravo na potporu. Kako se radi o socijalnoj mjeri, primjereno je da se za kvadrate koji prelaze 100% površine, a ne prelaze 200% (npr. ako bračni par kupuje stan od 70 kvadrata to bi bilo 70-65=5km²) ne isplaćuje potpora. Ovim bi se pristupom izbjeglo kažnjavanje mladih koji ne mogu utjecati direktno na kvadraturu stanova na tržištu, dok bi oni kojima mjera nije potrebna i dalje ostali isključeni.</p>	<p>Nije prihvaćen Podnositelj zahtjeva može kupiti nekretninu čija je korisna površina veća od one propisane ovim zakonom, međutim da bi ostvario pravo na isplatu potpore ona ne smije biti veća od 30% od one propisane Zakonom.</p>
22	<p>ZRINKA BUZATOVIĆ PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6. Opći dojam koji ovaj prijedlog zakona ostavlja je da postavlja toliki broj uvjeta i restrikcija za ostvarenje prava na povrat poreza da će vrlo mali broj ljudi zapravo moći iskoristiti tu mjeru. Intencija ovakvih mjera, koja je trebala biti usmjerena na poticanje pronatalitetnih i prodemografskih ciljeva, na kraju se svodi na nešto što je gotovo neprovedivo. Čini se da je cilj bio više pohvaliti se u javnosti kako država provodi određene mjere, no zapravo nije predviđeno da će one stvarno pomoći mladim ljudima koji se suočavaju s izazovima stjecanja prve stambene nekretnine. Stambena politika mora biti usklađena sa stvarnim životnim okolnostima građana, a ne temeljena na rigidnim birokratskim pravilima koja dovode do nelogičnih i nepravednih rezultata. Ovakav pristup treba biti dosljedan, pravedan i temeljen na potrebama građana, a ne na formalnim kvotama koje nemaju smisla u stvarnom životu. U skladu s navedenim, predlažem izmjene čl. 30.c.b. i čl. 30.c.i.: 1. U odnosu na čl. 30. c. b.: Predložena mjera povrata poreza na promet nekretnina isključuje kupce koji su nekretninu kupili tijekom 2024. godine, iako su je kupovali bez ikakve državne potpore i u uvjetima neizvjesnosti. Dok su kupci iz 2023. imali pravo na APN subvencije, a od 2025. se omogućava povrat poreza, kupci iz 2024. su penalizirani i ostaju jedina skupina bez potpore, i to isključivo zbog kašnjenja države u donošenju i komuniciranju ove mjere. Ovo jasno ukazuje na potpunu nedosljednost stambene politike, koja ne samo da nije pravovremeno pomogla kupcima nekretnine u 2024. godini, nego je duboko nepravedno postavila iste te kupce u nepovoljan položaj, ignorirajući njihove stvarne potrebe. Ovakav pristup nije samo</p>	<p>Nije prihvaćen S obzirom da se radi o povratu poreznih davanja, može se očekivati povrat samo u slučaju kada je uplata poreza bila izvršena od 1.1.2025. godine.</p>

neprihvatljiv, nego ozbiljno narušava temelje pravne sigurnosti. Država ne može svoju pogrešku zakašnjele regulacije i donošenja propisa prenijeti na građane i time narušavati pravnu sigurnost. Posebno je problematično što je službena konkretna informacija o povratu poreza objavljena tek 31. prosinca 2024. (Nacionalni plan stambene politike), kada su mnogi već sklopili kupoprodajne ugovore. Građanima nije dana mogućnost pravovremenog planiranja, a sada ih se stavlja u nepovoljan položaj zbog nečega što nije bilo pod njihovom kontrolom. Budući da je zakon već predvidio retroaktivnu primjenu – jer se povrat odnosi na kupoprodajne ugovore sklopljene od 1. siječnja 2025., iako zakon još nije bio donesen – isti princip bi se trebao primijeniti i na kupce iz 2024. godine. Alternativno, pravednije i u skladu s načelom pravne sigurnosti bilo bi da pravo na povrat ne ovisi o datumu sklapanja ugovora, već o datumu izdavanja poreznih rješenja kojim se utvrđuje porez na promet nekretnina (da obuhvaća sva rješenja izdana nakon 1.1.2025., neovisno kad je ugovor o kupoprodaji sklopljen). Tako bi se izbjeglo arbitrarno razdvajanje građana koji su nekretnine kupovali pod istim uvjetima. 2. U odnosu na čl. 30.c.i.: Trenutni prijedlog zakona, koji potpuno isključuje kupce čija nekretnina prelazi zakonski propisanu kvadraturu, čak i za samo 1 m², ne samo da je nepravedan, nego je i potpuno nerazuman u svjetlu stvarnih životnih okolnosti, osobito kada se radi o mladim ljudima. Mnogi mladi ljudi koji kupuju nekretninu planiraju obitelj ili proširenje obitelji, a vrlo često se suočavaju s financijskim izazovima jer kupuju nekretnine putem dugoročnih kredita. Za njih je kupovina nove, veće nekretnine u budućnosti praktički nemoguća jer nisu u mogućnosti prodati postojeću nekretninu i kupiti veću svaki put kada njihova obitelj raste. Takav rigidni pristup koji ih kažnjava zbog minimalnog odstupanja u kvadraturi potpuno ignorira stvarne životne okolnosti i vodi do nelogičnih i nepravednih posljedica. Umjesto potpune isključenosti iz potpore zbog minimalnog prekoračenja kvadrature, trebalo bi omogućiti proporcionalno umanjenje potpore. Ovakav pristup bio bi mnogo pravedniji i razumniji jer bi uzimao u obzir stvarne potrebe građana, osobito mladih obitelji koje planiraju dugoročnu stabilnost i rast, umjesto da ih nepotrebno penalizira zbog minimalnih razlika u kvadraturi.

23	<p>ANTONIJA KNEŽEVIĆ PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6. Intencija zakona bi trebala biti da se pomogne građanima koji ne mogu doći do nekretnine da do nje lakše dođu, no neodgovorno je novcima poreznih obveznika poticati kupovinu luksuznih nekretnina. S obzirom da predlagatelj nije predvidio prihodovne rangove građana koji mogu participirati u ovom programu, nego u njemu mogu sudjelovati i oni s visokim primanjima, onda bi barem mogao ograničiti površinu i cijenu nekretnine koja se kupuje. Naime, ako netko kupuje nekretninu čiji je kvadrat dvostruko skuplji od prosječnog u nekom gradu, onda toj osobi nije ni potrebna potpora. S obzirom na navedeno, predlažem da članak 30. c. stavak i glasi ovako: Pravo na isplatu potpore iz stavka 1. ovoga članka ne ostvaruje podnositelj zahtjeva ako je korisna površina stambene nekretnine za 20 posto veća od površine propisane člankom 30.d. stavcima 3. i 4. ovoga Zakona.</p>	<p>Nije prihvaćen Člankom 30.c stavkom 10. određuje se da pravo na isplatu potpore iz stavka 1. ovoga članka ne ostvaruje podnositelj zahtjeva ako je prema kupoprodajnom ugovoru iz članka 30.c stavka 2. ovoga Zakona ugovorena cijena stambene nekretnine 30 % viša od prosječne cijene metra četvornog stana iz članka 30.d stavka 1. ovoga Zakona.</p>
24	<p>ANTONIJA KNEŽEVIĆ PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6. Intencija zakona bi trebala biti da se pomogne građanima koji ne mogu doći do nekretnine da do nje lakše dođu, no neodgovorno je novcima poreznih obveznika poticati kupovinu luksuznih nekretnina. S obzirom da predlagatelj nije predvidio prihodovne rangove građana koji mogu participirati u ovom programu, nego u njemu mogu sudjelovati i oni s visokim primanjima, onda bi barem mogao ograničiti površinu i cijenu nekretnine koja se kupuje. Naime, ako netko kupuje nekretninu čiji je kvadrat dvostruko skuplji od prosječnog u nekom gradu, onda toj osobi nije ni potrebna potpora. S obzirom na navedeno, predlažem da članak 30. c. stavak h glasi ovako: Pravo na isplatu potpore iz stavka 1. ovoga članka ne ostvaruje podnositelj zahtjeva ako je prema kupoprodajnom ugovoru iz članka 30.c stavka 2. ovoga Zakona ugovorena cijena stambene nekretnine 10 % viša od prosječne cijene metra četvornog stana iz članka 30.d stavka 1. ovoga Zakona.</p>	<p>Nije prihvaćen Člankom 30.c stavkom 10. određuje se da pravo na isplatu potpore iz stavka 1. ovoga članka ne ostvaruje podnositelj zahtjeva ako je prema kupoprodajnom ugovoru iz članka 30.c stavka 2. ovoga Zakona ugovorena cijena stambene nekretnine 30 % viša od prosječne cijene metra četvornog stana iz članka 30.d stavka 1. ovoga Zakona.</p>
25	<p>ANTONIJA KNEŽEVIĆ PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6. U članku 30 f treba povećati razdoblje u kojem se stan ne smije prodati ili iznajmiti kako bi se špekulacije svele na najmanju mjeru. Također, podnositelj zahtjeva bi trebao kupovati nekretninu u mjestu u kojem ima prebivalište najmanje dvije godine, ponovno kako bi se izbjegle moguće špekulacije. Prijedlog članka: Podnositelj zahtjeva je obvezan u cijelosti ministarstvu nadležnom za graditeljstvo vratiti isplaćenu potporu ako u roku od 10 godina od dana isplate potpore otuđi ili iznajmi nekretninu, ili ako u istom roku odjavi prebivalište ili ne boravi u nekretnini za koju je potpora ostvarena. Podnositelj zahtjeva mora imati prebivalište u mjestu u kojem kupuje nekretninu minimalno dvije godine prije kupovine. Iznimno, nekretninu je moguće otuđiti ranije u slučaju rođenja djeteta.</p>	<p>Djelomično prihvaćen Podnositelj zahtjeva je obvezan u cijelosti ministarstvu nadležnom za graditeljstvo vratiti isplaćenu potporu ako u roku od pet godina od dana isplate potpore otuđi ili iznajmi nekretninu, ili ako u istom roku odjavi prebivalište ili ne boravi u nekretnini za koju je potpora ostvarena.</p>

26	<p>FRANKA ŠEGO PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6.</p> <p>Poštovani, predlažem izmjenu članka 30. c (b) u dijelu koji se odnosi na vlasništvo nekretnine podnositelja zahtjeva te članova njegove uže obitelji; i 30. d (3) koji se odnosi na korisnu površinu stana. Naime, roditelji su mi prošle godine darovali stan od 49 m2, udala sam se i sa suprugom privremeno živim u tom stanu. Očekujemo dijete u lipnju ove godine, kupili smo stan ove godine od 80 m2. Zbog darovane nekretnine ne zadovoljavamo uvjete za isplatu potpore, iako ista ne zadovoljava naše potrebe s obzirom na širenje obitelji. Također, u trenutku plaćanja novog stana nećemo još imati trećeg člana za obračun korisne površine stana, iako je nerođeno dijete živo biće. S poštovanjem, Franka Šego</p>	<p>Djelomično prihvaćen</p> <p>Pravo na isplatu potpore može ostvariti i podnositelj zahtjeva ako je on ili član njegove uže obitelji imao ili ima u suvlasništvu nekretninu ako su kumulativno ispunjeni sljedeći uvjeti: - da umnožak ukupne površine takve nekretnine sa suvlasničkim dijelom ili dijelovima koji su pripadali ili pripadaju podnositelju zahtjeva ili članovima njegove uže obitelji ne prelazi površinu odgovarajuće nekretnine u smislu ovoga Zakona - da je takva nekretnina prodana ili se prodaje u roku od 24 mjeseca od kupnje stambene nekretnine za potrebe vlastitog stanovanja.</p>
----	---	---

27 **DAVID KOVAČ**
PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6.
Poštovani, Predlažem izmjenu Članka 6. Problem: diskriminacija velikog broja mladih ljudi zbog datuma kupoprodajnog ugovora, te stroge granice definirane člankom 30.d - ako samac kupi stan od 49m2 dobiva povrat, ali ako kupi stan od 51m2 nema pravo na povrat. Isto, za 2 osobe vrijedi granica do 65m2, za 3 osobe do 80m2, itd. Datum sklapanja Kupopradajnog ugovora 1.1.2025. diskriminira ogromnu masu ljudi, posebice nas mladih – a vidim i slične negativne komentare na ovom članku, gdje su ljudi bili primorani potpisati kupoprodajni još prošle godine, ali će tek uplatiti puni iznos ili useliti nakon 1.1.2025. Jednostavno ste odmah mogli izaći s ovim Zakonom u javnost, a ne da se od srpnja 2024. pustila informacija da će biti nešto, a nije bilo definirano što i kako. Vjerujem da bi se ljudi puno drugačije organizirali, da je odmah bilo rečeno i definirano tako nešto. Također, upravo nakon puštanja takvih (polu)informacija u javnost o subvenciji, cijene nekretnina su još narasle. Rješenje problema: najbolje i najjednostavnije rješenje bi bilo da se kupac prve stambene nekretnine (kao i nekada) oslobodi, odnosno po novome Zakonu da mu se omogući povrat poreza na promet nekretnina (3%) za starogradnju, te povrat pola PDV-a za novogradnju. Bez ikakvih komplikacija oko površina. Ukoliko iz nekog razloga treba definirati površine, smatram da bi trebalo odrediti fleksibilniju gornju granicu ili računati samo unutarnji stambeni prostor ili subvencionirati do xy m2. Također, datum sklapanja Kupopradajnog ugovora 1.1.2025. diskriminira veliku većinu ljudi, te smatram da to treba promijeniti na datum isplate kredita/sredstava na račun prodavatelja. Obraloženje: • Nitko ne gradi sam svoj stan, veličine stanova određuje investitor. Na ovaj način se ljudima još više smanjuje izbor za kupnju nekretnine u sada već jako maloj ponudi (koje je glavni razlog za rast cijena i ovaj zakon koji pokušava to riješiti) • Kod velike većine ljudi, datum sklapanja Kupoprodajnog ugovora je sklopljen prije 1.1.2025. godine, ali ti ljudi će useliti ili isplatiti iznos tek nakon istog datuma. Isto tako svi građani koji su kupili svoju prvu nekretninu unazad 5 godina, trebalo bi im se vratit 3% poreza na nekretninu

Nije prihvaćen
S obzirom da se radi o povratu poreznih davanja, može se očekivati povrat samo u slučaju kada je uplata poreza bila izvršena od 1.1.2025. godine. Podnositelj zahtjeva može kupiti nekretninu čija je korisna površina veća od one propisane ovim zakonom, međutim da bi ostvario pravo na isplatu potpore ona ne smije biti veća od 30% od one propisane Zakonom.

28 **DUBRAVKO FILIPOVIĆ**
PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I
DOPUNAMA , Članak 6.
Poštovani, Predlažem izmjenu Članka 6. Problem: diskriminacija velikog broja mladih ljudi zbog datuma kupoprodajnog ugovora, te stroge granice definirane člankom 30.d - ako samac kupi stan od 49m2 dobiva povrat, ali ako kupi stan od 51m2 nema pravo na povrat. Isto, za 2 osobe vrijedi granica do 65m2, za 3 osobe do 80m2, itd. Datum sklapanja Kupopradajnog ugovora 1.1.2025. diskriminira ogromnu masu ljudi, posebice nas mladih – a vidim i slične negativne komentare na ovom članku, gdje su ljudi bili primorani potpisati kupoprodajni još prošle godine, ali će tek uplatiti puni iznos ili useliti nakon 1.1.2025. Jednostavno ste odmah mogli izaći s ovim Zakonom u javnost, a ne da se od srpnja 2024. pustila informacija da će biti nešto, a nije bilo definirano što i kako. Vjerujem da bi se ljudi puno drugačije organizirali, da je odmah bilo rečeno i definirano tako nešto. Također, upravo nakon puštanja takvih (polu)informacija u javnost o subvenciji, cijene nekretnina su još narasle. Rješenje problema: najbolje i najjednostavnije rješenje bi bilo da se kupac prve stambene nekretnine (kao i nekada) oslobodi, odnosno po novome Zakonu da mu se omogući povrat poreza na promet nekretnina (3%) za starogradnju, te povrat pola PDV-a za novogradnju. Bez ikakvih komplikacija oko površina. Ukoliko iz nekog razloga treba definirati površine, smatram da bi trebalo odrediti fleksibilniju gornju granicu ili računati samo unutarnji stambeni prostor ili subvencionirati do xy m2. Također, datum sklapanja Kupopradajnog ugovora 1.1.2025. diskriminira veliku većinu ljudi, te smatram da to treba promijeniti na datum isplate kredita/sredstava na račun prodavatelja. Obraloženje: • Nitko ne gradi sam svoj stan, veličine stanova određuje investitor. Na ovaj način se ljudima još više smanjuje izbor za kupnju nekretnine u sada već jako maloj ponudi (koje je glavni razlog za rast cijena i ovaj zakon koji pokušava to riješiti) • Kod velike većine ljudi, datum sklapanja Kupoprodajnog ugovora je sklopljen prije 1.1.2025. godine, ali ti ljudi će useliti ili isplatiti iznos tek nakon istog datuma.

Nije prihvaćen
S obzirom da se radi o povratu poreznih davanja, može se očekivati povrat samo u slučaju kada je uplata poreza bila izvršena od 1.1.2025. godine. Podnositelj zahtjeva može kupiti nekretninu čija je korisna površina veća od one propisane ovim zakonom, međutim da bi ostvario pravo na isplatu potpore ona ne smije biti veća od 30% od one propisane Zakonom.

29 **ENDI NAPAN
PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I
DOPUNAMA , Članak 6.**
Poštovani, Predlažem izmjenu Članka 6. Problem: diskriminacija velikog broja mladih ljudi zbog datuma kupoprodajnog ugovora, te stroge granice definirane člankom 30.d - ako samac kupi stan od 49m2 dobiva povrat, ali ako kupi stan od 51m2 nema pravo na povrat. Isto, za 2 osobe vrijedi granica do 65m2, za 3 osobe do 80m2, itd. Datum sklapanja Kupopradajnog ugovora 1.1.2025. diskriminira ogromnu masu ljudi, posebice nas mladih – a vidim i slične negativne komentare na ovom članku, gdje su ljudi bili primorani potpisati kupoprodajni još prošle godine, ali će tek uplatiti puni iznos ili useliti nakon 1.1.2025. Jednostavno ste odmah mogli izaći s ovim Zakonom u javnost, a ne da se od srpnja 2024. pustila informacija da će biti nešto, a nije bilo definirano što i kako. Vjerujem da bi se ljudi puno drugačije organizirali, da je odmah bilo rečeno i definirano tako nešto. Također, upravo nakon puštanja takvih (polu)informacija u javnost o subvenciji, cijene nekretnina su još narasle – investitori s kojima sam bio u dogovoru oko kupnje stana, otvoreno su rekli da će pričekati ovaj Zakon, jer da cijene neće više biti iste. Danas, ta cijena je za moj grad narasla točno 320 eura/m2 od oniga što sam dogovarao sa istim u srpnju 2024. Rješenje problema: najbolje i najjednostavnije rješenje bi bilo da se kupac prve stambene nekretnine (kao i nekada) oslobodi, odnosno po novome Zakonu da mu se omogući povrat poreza na promet nekretnina (3%) za starogradnju, te povrat pola PDV-a za novogradnju. Bez ikakvih komplikacija oko površina. Ukoliko iz nekog razloga treba definirati površine, smatram da bi trebalo odrediti fleksibilniju gornju granicu ili računati samo unutarnji stambeni prostor ili subvencionirati do xy m2. Također, datum sklapanja Kupopradajnog ugovora 1.1.2025. diskriminira veliku većinu ljudi, te smatram da to treba promijeniti na datum isplate kredita/sredstava na račun prodavatelja. Obraloženje: • Nitko ne gradi sam svoj stan, veličine stanova određuje investitor. Na ovaj način se ljudima još više smanjuje izbor za kupnju nekretnine u sada već jako maloj ponudi (koje je glavni razlog za rast cijena i ovaj zakon koji pokušava to riješiti) • Osobno, datum sklapanja Kupoprodajnog ugovora mi je morao biti zbog rokova iz Predugovora prije kraja 2024. godine, te sam ga sklopio na Badnjak 24.12.2025. To je bio zadnji dan prije nego su svi glavni djelatnici banke (čitaj: potrebni za realizaciju mog kredita) otišli na godišnji odmor (period Badnjak-Božić-Nova godina-sv. Tri kralja). Kako je sada pošteno da radi 7 dana ne mogu aplicirati se za subvenciju? Od potpisa Kupoprodajnog je prošlo gotovo mjesec dana do solemnizacije kredita, te još nekoliko dana do isplate. Uselio sam tek prošli tjedan, te iznos subvencije bi mi puno značio za uređenje stana.

Nije prihvaćen

S obzirom da se radi o povratu poreznih davanja, može se očekivati povrat samo u slučaju kada je uplata poreza bila izvršena od 1.1.2025. godine. Podnositelj zahtjeva može kupiti nekretninu čija je korisna površina veća od one propisane ovim zakonom, međutim da bi ostvario pravo na isplatu potpore ona ne smije biti veća od 30% od one propisane Zakonom.

30	<p>FRANJO BAČIĆ PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6. Poštovani, Nakon 30 godina života (od čega 10 stresa i rada), stekao sam kreditnu sposobnost koja je polovicom prošle godine bila dostatna tek za garsonijeru u Zagrebu (u izgradnji). Ukupna veličina garsonijere sa spremištem i balkonom iznosi 37 m², odnosno iznos od cca 110.000,00 €. Kako tada nije bilo nikakvih naznaka da bi Vlada mogla djelovati s nekim mjerama, upustio sam se u kredit da ne moram otplaćivati tuđi. Nakon što sam realizirao kredit za garsonijeru u NOVOGRADNJI (planirano useljenje je svibanj 2025. godine), ukupna vrijednost otplate s kamatama u Zagrebačkoj banci iznosi 160.000,00 €. Gledajući plan predloženih mjera, shvatio sam da me šest mjeseci hrabrosti koštalo cca 14.000,00€ računajući ukupnu sumu koja se odnosi na 50% povrata od ukupnog PDV-a za kupljenu nekretninu. Osim toga, situaciju dodatno otežava to što na kredit nije odobren poček, pa tako već 10 mjeseci plaćam i rentu i ratu kredita. Taj iznos dovoljan je za kompletnu opremu (čak i dvosobnog stana) , od kojeg sam inicijalno odustao upravo zbog toliko skuplje sume. Budući da je zgrada I DALJE U IZGRADNJI, trenutne mjere, koje ne uzimaju u obzir slučajeve poput moga (a ima ih podosta), stvaraju veliku gorčinu i bijes kod svih koji su zahvaćeni gore opisanim. Kako je već jedan od ranijih komentara istaknuo, i u mom slučaju postoji aneks ugovora u 2025. godini. Misli li Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine doista da je u potpunosti opravdano ignorirati taj dio građana? Smatram kako je neophodno uvesti iznimku za građane koji još uvijek čekaju na etažiranje i konačno useljenje u 2025. godini iako su skolpili ugovor u 2024. godini.</p>	<p>Nije prihvaćen S obzirom da se radi o povratu poreznih davanja, može se očekivati povrat samo u slučaju kada je uplata poreza bila izvršena od 1.1.2025. godine.</p>
31	<p>DORA VULJANIĆ PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6. Članak 30.c (i) Pravo na isplatu potpore iz stavka 1. ovoga članka ne ostvaruje podnositelj zahtjeva ako korisna površina stambene nekretnine prelazi 100 % površine propisane člankom 30.d. stavcima 3. i 4. ovoga Zakona. Smatram da je ova granica 100% površine diskriminirajuća za mlade obitelji koje planiraju u budućnosti više djece. Mladi kupuju stanove za dugoročno razdoblje i pritom se obvezuju na dugogodišnje kredite te nije u redu da ih se diskriminira ukoliko u trenutku kupnje nekretnine nemaju još djece ili imaju jedno dijete a planiraju proširenje obitelji za koje im je potrebna nekretnina veće kvadrature. Prijedlog novog teksta: Članak 30.c (i) Pravo na isplatu potpore iz stavka 1. ovoga članka ne ostvaruje podnositelj zahtjeva na površinu nekretnine veću od one propisane člankom 30.d. stavcima 3. i 4. ovoga Zakona.</p>	<p>Nije prihvaćen 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. Podnositelj zahtjeva može kupiti nekretninu čija je korisna površina veća od one propisane ovim zakonom, međutim da bi ostvario pravo na isplatu potpore ona ne smije biti veća od 30% od one propisane Zakonom.</p>

32	<p>ALEN RENDULIĆ PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6. Članak 30.c (i) Pravo na isplatu potpore iz stavka 1. ovoga članka ne ostvaruje podnositelj zahtjeva ako korisna površina stambene nekretnine prelazi 100 % površine propisane člankom 30.d. stavicima 3. i 4. ovoga Zakona. Prijedlog novog teksta: Članak 30.c (i) Pravo na isplatu potpore iz stavka 1. ovoga članka podnositelj zahtjeva ne ostvaruje na površinu veću od površine propisane člankom 30.d. stavicima 3. i 4. ovoga Zakona.</p>	<p>Nije prihvaćen 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. Podnositelj zahtjeva može kupiti nekretninu čija je korisna površina veća od one propisane ovim zakonom, međutim da bi ostvario pravo na isplatu potpore ona ne smije biti veća od 30% od one propisane Zakonom.</p>
33	<p>MAGDALENA SKUPNJAK PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6. Aktualni sadržaj članka 30. c, stavak i) djeluje pogrešno i potrebno ga je hitno adresirati jer u ovakvom obliku ona ima ozbiljne negativne implikacije na provedivost i svrsishodnost mjera stambene politike. Spomenuti stavak trenutno glasi: (i) Pravo na isplatu potpore iz stavka 1. ovoga članka ne ostvaruje podnositelj zahtjeva ako korisna površina stambene nekretnine prelazi 100 % površine propisane člankom 30.d. stavicima 3. i 4. ovoga Zakona. Sukladno citiranom tekstu, to bi značilo da ako bračni par kupi stan od 64 m², tada ima pravo na isplatu potpore, a ako kupi stan kvadrature 66 m², ne dobiva ništa. Ovakva je mjera potpuno antidemografska za većinu mladih koji kupuju prvu nekretninu, a planiraju proširiti obitelj. Naime, oni koji su kupili nekretninu dovoljne veličine imajući u vidu proširenje obitelji kažnjavaju se potpunim izuzimanjem iz programa stambene politike i neisplatom potpore, dok najbolje prolaze samci koji nemaju u planu zasnovati obitelj i dovoljna im je manja nekretnina. Stavak bi trebalo obavezno korigirati na način da se omogući isplata potpore do definiranog praga. Dakle, ako bračni par kupi nekretninu od 80 kvadrata, a osnovica je definirana kao 65 kvadrata, bračnom se paru isplati povrat polovice PDV-a za vrijednost nekretnine do 65 kvadrata, a za preostalih 20 kvadrata preko praga ne ostvaruje se potpora. Ako se spornim stavkom 30. c i) željelo poručiti da pravo na potporu ne ostvaruju samo oni čiji stan ima površinu dvostruko veću od propisane (npr. to bi bilo 130 m² korisne površine za slučaj stana s dva člana kućanstva za koji je definirana osnovica od 65 m²), onda to treba tako i napisati (npr. navesti da je granica 200% od definirane osnovice korisne površine iz članka 30. d ili se u obzir uzimaju oni stanovi čija je korisna površina do maksimalno 100% veća od propisane površine). Svaka varijanta stambene politike u kojoj je arbitrarno definiran prag poput ovoga u aktualnoj formi upućenoj na javno savjetovanje eliminacijske prirode duboko je diskriminatorna i neće proizvesti odgovarajuće demografske i socioekonomske rezultate pa molim da sporni stavak korigirate.</p>	<p>Nije prihvaćen 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. Podnositelj zahtjeva može kupiti nekretninu čija je korisna površina veća od one propisane ovim zakonom, međutim da bi ostvario pravo na isplatu potpore ona ne smije biti veća od 30% od one propisane Zakonom.</p>

34	<p>ALEN RENDULIĆ PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6. Članak 30.d (4) Za obiteljske kuće za obračun osnovice iz stavka 1. ovoga članka, ovisno o broju članova obitelji podnositelja zahtjeva, priznaju se površine iz stavka 3. ovoga članka uvećane za 50%. Za obiteljske kuće umjesto korištenja pojma "korisne površine stana" kao Osnovice za izračun najvišeg iznosa potpore , predlaže se korištenje pojma "Ploština korisne površine zgrade Ak (m²)" a koja se može isčitati i kontrolirati iz: a) ISKAZNICE ENERGETSKIH SVOJSTAVA ZGRADE, a koja se izrađuje sukladno "poglavlju VI Tehničkog propisa o racionalnoj uporabi energije i toplinskoj zaštiti u zgradama", a ista je zaseban dokument koji se obvezno prilaže uz glavni projekt, b) energetske certifikata, a isti je potrebno priložiti Zahtjevu za izdavanje uporabne dozvole (članak 137., stavak (2)., točka 8. Zakona o gradnji)</p>	<p>Djelomično prihvaćen Pravo na isplatu potpore može ostvariti i podnositelj zahtjeva ako je on ili član njegove uže obitelji imao ili ima u suvlasništvu nekretninu ako su kumulativno ispunjeni sljedeći uvjeti: - da umnožak ukupne površine takve nekretnine sa suvlasničkim dijelom ili dijelovima koji su pripadali ili pripadaju podnositelju zahtjeva ili članovima njegove uže obitelji ne prelazi površinu odgovarajuće nekretnine u smislu ovoga Zakona - da je takva nekretnina prodana ili se proda u roku od 24 mjeseca od kupnje stambene nekretnine za potrebe vlastitog stanovanja.</p>
----	--	---

35

MARIJA ŽAGAR
PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I
DOPUNAMA , Članak 6.

Poštovani, predlažem sljedeće izmjene: 1. Članak 30.c (i): "Pravo na isplatu potpore iz stavka 1. ovoga članka ne ostvaruje podnositelj zahtjeva ako korisna površina stambene nekretnine prelazi 100 % površine propisane člankom 30.d. stavcima 3. i 4. ovoga Zakona." Problem: Ako pojedinac ili mlada obitelj kupi stan koji je samo 1 m² veći od propisane površine, gube pravo na potporu u cijelosti. Ovaj sustav je nepravedan i ne uzima u obzir stvarne životne okolnosti, posebno mladih obitelji.

Predložena izmjena: Ako površina kupljenog stana premašuje definirane limite iz članka 30.d. stavaka 3. i 4. ovoga Zakona, umjesto potpunog gubitka prava na potporu, potpora bi se isplaćivala do maksimalnog limita, uz proporcionalno smanjenje za dio koji taj limit premašuje. Primjer: Ako mladi bračni par s djetetom (3 osobe) kupi stan površine 95 m², potpora bi im se isplaćivala do zakonom definiranih 80 m², dok bi preostalih 15 m² plaćali sami. Obrazloženje: Ovom izmjenom se stvara fleksibilniji i pravedniji sustav potpore koji uzima u obzir stvarne životne potrebe mladih obitelji i pojedinaca. Kupnja nekretnine predstavlja značajnu dugoročnu investiciju, stoga je važno da potpora odgovara potrebama korisnika, uzimajući u obzir njihove specifične okolnosti i pronatalitetnu politiku. 2. Jasno definirati značenje "korisne površine stambene nekretnine" unutar ovog Zakona. Obuhvaća li "korisna površina" stavke poput vrta, garaže, parkirnih mjesta i sličnog, koje mogu značajno utjecati na ukupnu neto površinu nekretnine.

Precizno navođenje ovih stavki pomoći će u pravilnoj interpretaciji i primjeni Zakona te osigurati transparentnost u ostvarivanju prava na potporu. 3. Članak 30.c: "- da podnositelj zahtjeva te članovi njegove uže obitelji nemaju, u tuzemstvu ili inozemstvu, u vlasništvu, suvlasništvu ili zajedničkom vlasništvu nekretninu namijenjenu stanovanju odnosno nekretninu koja se smatra odgovarajućom sukladno članku 21. stavku 4. ovoga Zakona niti su je do 1. siječnja 2025. godine imali." Problem: Osobe koje su naslijedile nekretnine (npr. od roditelja, baka ili djedova), čak i ako su u manjinskom vlasništvu, nalaze se u nepovoljnom položaju, jer te nekretnine možda nisu prikladne za stanovanje ili ne zadovoljavaju njihove životne potrebe. Također, ako osoba naslijedi 20% ili 50% nekretnine u kojoj žive njena braća s obiteljima, to ne znači da ima odgovarajuću nekretninu za svoju obitelj. Važno je uzeti u obzir ove okolnosti prilikom definiranja jasnijih uvjeta za dobivanje potpora. S poštovanjem, Marija Žagar

Djelomično prihvaćen

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. Podnositelj zahtjeva može kupiti nekretninu čija je korisna površina veća od one propisane ovim zakonom, međutim da bi ostvario pravo na isplatu potpore ona ne smije biti veća od 30% od one propisane Zakonom.

36

**TOMISLAV BATARILLO
PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I
DOPUNAMA , Članak 6.**

Poštovani, Predlažem izmjenu/dopunu članka 30.c (b) nastavno na uvjet "da je ugovor o kupoprodaji prve stambene nekretnine s ciljem rješavanja vlastitoga stambenog pitanja sklopljen nakon 1. siječnja 2025. godine" na način da se u povrat uključe i osobe koje su sklopile ugovor o kupoprodaji s odgovnim učinkom u prethodnoj godini, dok se isplata u potpunosti ili djelomično vršila u 2025. godini., ili na način da kriterij za povrat bude ishoda uporabna dozvola, a ne potpis ugovora. Bez obzira kada je ugovor sklopljen, obveza plaćanja PDV-a je pri isporuci dobara i izdavanju računa, dakle datum potpisa ugovora je u ovoj situaciji irelevantan i nikako ne može biti kriterij zbog kojeg bi povrat uplaćenog PDV-a bio uskraćen. Tržište je takvo da su mnogi prisiljeni kupovati nekretninu prije nego je ista izgrađena. Istovremeno, puno investitora ne dozvoljava sklapanje predugovora te po izgradnji nekretnine i samo ugovora, već se sklapa ugovor o kupoprodaji nekretnine s odgovnim učinkom (iako ista nije izgrađena i nije ishoda uporabna dozvola) a plaćanje se vrši posudbom od fizičkih osoba, nenamjenskim kreditima ili stambenim kreditom za koji se jamči tuđom nekretninom, jamstvom, zadužnicom i slč.) Mnogi mladi su u svrhu rješavanja stambenog pitanja (između ostalog u nekim slučajevima nakon najave mjere) sklopili ugovor o kupoprodaji nekretnine s odgovnim učinkom u 2024. godini, dok je kredit odobren i isplaćen u 2025. godini (čime je i porez koji je predmet povrata plaćen u 2025. godini). Držim nepravednim da zbog prakse prodavatelja da se odmah potpisuje ugovor, a ne predugovor, mladi budu uskraćeni za povrat PDV-a iako je isti plaćen tek u 2025. godini. Smatram da je nepravedno i da se za izgradnju obiteljskih kuća kao kriterij uzima uporabna dozvola, a ne naprimjer datum izdavanja računa, datum izdavanja građevinske ili slično, dok su mladi koji svoj stan još uvijek čekaju, koji je u cijelosti ili većinom plaćen u 2025. godini čime je i porez plaćen u 2025. godini, za koji će biti ishoda uporabna dozvola u 2025. godini i gdje će stambeno zbrinjavanje nastupiti u 2025. godini isključeni iz ove mjere zbog datuma potpisa kupoprodajnog ugovora. Molim Vas da se uvjet o potpisu kupoprodajnog ugovora izbací iz zakona te se kao kriterij vodi datum uporabne dozvole. Srdačan pozdrav, Tomislav Batarilo

Nije prihvaćen

S obzirom da se radi o povratu poreznih davanja, može se očekivati povrat samo u slučaju kada je uplata poreza bila izvršena od 1.1.2025. godine.

37	<p>MATEJ HULINA PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6. S obzirom na navedeni prijedlog zakona, želio bih naglasiti važnost ujednačavanja uvjeta za stambene nekretnine u kontekstu stjecanja prava na povrat poreza. Trenutno, na temelju zakona, uvjet za kupnju prve stambene nekretnine zahtijeva sklopljeni ugovor nakon 1. siječnja 2025. godine, dok za obiteljsku kuću uvjet predstavlja pravomoćnost uporabne dozvole nakon tog datuma. Smatram da bi, kako bi se spriječila nesrazmjerna situacija i neusklađenost, trebalo isto pravilo primijeniti i na kupnju prve stambene nekretnine. Naime, s obzirom na praksu koja je ustaljena u tržištu nekretnina, često se ugovori sklapaju po hitnom postupku i bez potrebnih predugovora, što može dovesti do situacija u kojima su ugovori sklopljeni za neizgrađene stanove. Kao i za obiteljske kuće, smatram da bi se pravo na povrat poreza trebalo vezati za trenutak dobivanja uporabne dozvole, a ne već na sklopljeni ugovor ili predugovor.</p>	<p>Nije prihvaćen S obzirom da se radi o povratu poreznih davanja, može se očekivati povrat samo u slučaju kada je uplata poreza bila izvršena od 1.1.2025. godine.</p>
38	<p>NIKA PEŠUT PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6. Poštovani, Želim skrenuti pozornost na članak 30 c), prema kojem podnositelj zahtjeva i članovi njegove uže obitelji ne smiju imati u vlasništvu, suvlasništvu ili zajedničkom vlasništvu nekretninu namijenjenu stanovanju, niti su je smjeli imati do 1. siječnja 2025. Ako je namjera članka 30 c) isključiti iz mjere sve koji imaju bilo kakav suvlasnički udio u nekretnini koja se smatra odgovarajućom prema članku 21, stavku 4., smatram da je to: Nepravedno i nekonzistentno – Kod mjere APN-a uvjet je bio isključivo vlasništvo, pa su osobe sa suvlasničkim udjelima mogle koristiti mjeru. Nekretninsko tržište tada je bilo povoljnije nego danas, zbog čega je nejasno zašto bi sada uvjeti za mlade bili još stroži. Također, ovakva definicija posebno pogađa one iz manje razvijenih dijelova Hrvatske, gdje su česti mali nasljedni udjeli u nekretninama lošeg stanja, koje se ipak formalno smatraju „primjerenima“. Primjerice, ako netko posjeduje tek 1/6 obiteljske kuće u kojoj žive njegovi roditelji, teško se može reći da je ta osoba u povlaštenom položaju da bi bila isključena iz mjere namijenjene mladima i demografskoj obnovi. Ako je cilj sprječavanje zlouporaba, tada bi kriterij trebao isključiti samo one koji imaju suvlasnički udio od 50% ili više u odgovarajućoj nekretnini. Time bi se pravila značajno postrožila u odnosu na prethodne mjere APN-a, ali bi se izbjeglo nepravedno isključivanje onih koji posjeduju beznačajne udjele i nemaju stvarnu kontrolu nad nekretninom. S obzirom na navedeno, molim da se preispita definicija suvlasništva kako bi mjera ispunila svoju prvotnu svrhu – podršku mladim obiteljima u uvjetima visokih i nepriuštvivih cijena nekretnina. Nadam se da će ovaj prijedlog biti uzet u obzir te da će se time izbjeci negativna percepcija javnosti o nepravednosti ovog zakona.</p>	<p>Djelomično prihvaćen Pravo na isplatu potpore može ostvariti i podnositelj zahtjeva ako je on ili član njegove uže obitelji imao ili ima u suvlasništvu nekretninu ako su kumulativno ispunjeni sljedeći uvjeti: - da umnožak ukupne površine takve nekretnine sa suvlasničkim dijelom ili dijelovima koji su pripadali ili pripadaju podnositelju zahtjeva ili članovima njegove uže obitelji ne prelazi površinu odgovarajuće nekretnine u smislu ovoga Zakona - da je takva nekretnina prodana ili se proda u roku od 24 mjeseca od kupnje stambene nekretnine za potrebe vlastitog stanovanja.</p>

39

**IVAN GOLUB
PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I
DOPUNAMA , Članak 6.**

Predlažem izmjenu članka 30.c (i). Problem: stroge granice definirane člankom 30.d npr. ako samac kupi stan od 49m2 dobiva poticaj, ali ako kupi stan od 51 kvadrat nema pravo na povrat. Slično, za 2 osobe vrijedi granica do 65m2, za 3 osobe do 80m2, itd

Članak 30.c (i) Pravo na isplatu potpore iz stavka 1. ovoga članka ne ostvaruje podnositelj zahtjeva ako korisna površina stambene nekretnine prelazi 100 % površine propisane člankom 30.d. stavcima 3. i 4. ovoga Zakona. Rješenje problema: definiranti fleksibilniju gornju granicu, ali umanjiti isplatu za razliku od dozvoljene površine propisane trenutnim prijedlogom

Prijedog izmjene članak 30.c (i) Pravo na isplatu potpore iz stavka 1. ovoga članka ne ostvaruje podnositelj zahtjeva ako korisna površina stambene nekretnine prelazi 150 % površine propisane člankom 30.d. stavcima 3. i 4. ovoga Zakona. Npr samac se dikvalificira ako kupi više od 75m2, a ne vise od 50m2 kako je po ovom zakonu. Povrat bi vrijedio samo za 100% propisane površine, u ovom slučaju 50m2. Obraloženje: Nitko ne gradi sam svoj stan, veličine stanova određuje investitor. Na ovaj način se ljudima još više smanjuje izbor za kupnju nekretnine u sada već jako maloj ponudi (koje je glavni razlog za rast cijena i ovaj zakon koji pokušava to riješiti) Sa cijenom stana se dopušta odstupanje do 100% od tržišne vrijednost za lokaciju (prosječne cijene metra četvornog stana u jedinici lokalne samouprave), a površinom se ne dopušta niti 1% 30.h "Pravo na isplatu potpore iz stavka 1. ovoga članka ne ostvaruje podnositelj zahtjeva ako je prema kupoprodajnom ugovoru iz članka 30.c stavka 2. ovoga Zakona ugovorena cijena stambene nekretnine 100 % viša od prosječne cijene metra četvornog stana iz članka 30.d stavka 1. ovoga Zakona."

Nije prihvaćen

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. Podnositelj zahtjeva može kupiti nekretninu čija je korisna površina veća od one propisane ovim zakonom, međutim da bi ostvario pravo na isplatu potpore ona ne smije biti veća od 30% od one propisane Zakonom.

40	<p>ALEN RENDULIĆ PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6. „Članak 30.c, stavak (c) "- da je na temelju ugovora o građenju obiteljske kuće izdan račun odnosno situacija, ovjerena od strane nadzornog inženjera, na temelju kojeg je plaćen porez na dodanu vrijednost" Sukladno Zakonu o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19, 145/24), članak 59 stavak (2): Stručni nadzor građenja zgrada 3.a i 3.b skupine provodi se samo u odnosu na ispunjavanje temeljnog zahtjeva mehaničke otpornosti i stabilnosti; a što bi značilo da prilikom gradnje obiteljske kuće govorimo samo o "grubim građevinskim radovima". Zbog prethodno navedenog, a budući da se zahtjeva da obiteljska kuća mora imati uporabnu dozvolu i mora biti uporabljiva/useljiva (prijavljeno prebivalište), a što znači da su završeni svi radovi, potrebno je izmijeniti/dopuniti tekst uvjeta te omogućiti da na temelju okončane situacije, a koju je izdao Izvođač, (članci 53. i 54. Zakona o gradnji) i/ili od Glavnog izvođača radova (sukladno članku 55. stavak (2), Zakon o gradnji), a koji izdaje okončanu situaciju sukladno članku 50. i 96. Posebnih uzanci o građenju, a na temelju koje je plaćen porez na dodanu vrijednost. PRIJEDLOG NOVOG TEKSTA: "- da je na temelju ugovora o građenju obiteljske kuće te izdanog računa odnosno okončane situacije, a koja je u dijelu koji propisuje Zakon o gradnji (članak 59 stavak (2)) ovjerena od strane nadzornog inženjera, na temelju kojeg je plaćen porez na dodanu vrijednost"</p>	<p>Djelomično prihvaćen Pravo na isplatu potpore može ostvariti i podnositelj zahtjeva ako je on ili član njegove uže obitelji imao ili ima u suvlasništvu nekretninu ako su kumulativno ispunjeni sljedeći uvjeti: - da umnožak ukupne površine takve nekretnine sa suvlasničkim dijelom ili dijelovima koji su pripadali ili pripadaju podnositelju zahtjeva ili članovima njegove uže obitelji ne prelazi površinu odgovarajuće nekretnine u smislu ovoga Zakona - da je takva nekretnina prodana ili se proda u roku od 24 mjeseca od kupnje stambene nekretnine za potrebe vlastitog stanovanja.</p>
41	<p>ALEN RENDULIĆ PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6. „Članak 30.c, stavak (c) "- da je na temelju ugovora o građenju obiteljske kuće izdan račun odnosno situacija, ovjerena od strane nadzornog inženjera, na temelju kojeg je plaćen porez na dodanu vrijednost" Molim da se ovaj stavak dopuni i jasno razjasni pojam "SITUACIJA" sukladno članicma 50., 54., 96. i 97. "Posebnih uzanci o gradnji (NN 137/2021)" u kojima je jasno definiran pojam "privremene situacije" i "okončane situacije"; članak 55. stavak (3): "(3) Okončanu situaciju izvođač sastavlja i podnosi na isplatu po završetku radova, odnosno građevine." članak 97.: Okončanom situacijom izvođač iskazuje ukupne tražbine prema naručitelju. Kako ne bi dolazio do zabuna i/ili krivog tumačenja.</p>	<p>Djelomično prihvaćen Pravo na isplatu potpore može ostvariti i podnositelj zahtjeva ako je on ili član njegove uže obitelji imao ili ima u suvlasništvu nekretninu ako su kumulativno ispunjeni sljedeći uvjeti: - da umnožak ukupne površine takve nekretnine sa suvlasničkim dijelom ili dijelovima koji su pripadali ili pripadaju podnositelju zahtjeva ili članovima njegove uže obitelji ne prelazi površinu odgovarajuće nekretnine u smislu ovoga Zakona - da je takva nekretnina prodana ili se proda u roku od 24 mjeseca od kupnje stambene nekretnine za potrebe vlastitog stanovanja.</p>

<p>42 IVAN ŠVERKO PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6. Poštovani, potrebno je RAZDVOJITI osnovice za izračun potpore za povrat 50% uplaćenog PDV-a i osnovice za potporu za plaćeni povrat poreza na promet nekretninama. Zašto? Jer se u velikoj većini slučajeva PDV plaća na kupnju nekretnina u novogradnji, kada se nekretnina kupuje od pravne osobe (investitora), a čije su cijene po kvadratu značajno veće od prosječne cijene metra četvornog stana u jedinici lokalne samouprave u kojoj se nekretnina stječe ili gradi. Takvim izračunom se direktno penaliziraju mlade obitelji koje žele osigurati kvalitetniji dom u novogradnji. Dakle potrebno je definirati osnovicu za izračun potpore za povrat 50% uplaćenog PDV-a kao umnožak korisne površine stana odnosno obiteljske kuće na koju podnositelj zahtjeva ima pravo obzirom na broj članova obitelji i prosječne cijene metra četvornog stana u NOVOGRADNJI u jedinici lokalne samouprave u kojoj se nekretnina stječe ili gradi</p>	<p>Primljeno na znanje Namjera je u istu poziciju staviti sve mlade kupce nekretnina, a zakonskim rješenjem se kupnja novogradnje već dodatno stimulira (veći povrat u postotku u odnosu na staru gradnju). Dodatno diferenciranje ne bi bilo ekonomski opravdano.</p>
<p>43 HANA PAVLOV PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6. PRIJEDLOG: Članak 30.c: Izvorno:“- da podnositelj zahtjeva te članovi njegove uže obitelji nemaju, u tuzemstvu ili inozemstvu, u vlasništvu, suvlasništvu ili zajedničkom vlasništvu nekretninu namijenjenu stanovanju odnosno nekretninu koja se smatra odgovarajućom sukladno članku 21. stavku 4. ovoga Zakona niti su je do 1. siječnja 2025. godine imali” Problem i predložena izmjena: U nepovoljnom su položaju svi oni koji su naslijedili nekretninu u manjinskom vlasništvu od pokojnih baka, djedova i roditelja. Osobe koje imaju ili su imale manjinski udio u vlasništvu nekretnine u kojoj žive njihovi roditelji (npr. u sklopu nasljedstva ili brakorazvodnog postupka roditelja), prema sadašnjoj formulaciji zakona ne bi imali pravo isplate potpore, iako takav manjinski udio ne znači da je stambeno pitanje takvih osoba riješeno. Nadalje, suvlasnik ne može samostalno odlučivati o prodaji, a i da se ista nekretnina (npr. stan od 60 m²) proda – kako osoba s 1/5 dobivenih sredstava može riješiti stambeno pitanje. Možda bi trebalo uzeti u obzir i vrijednost nekretnine. Nije isto je li netko suvlasnik neke luksuzne novogradnje ili derutnog stana, a koji ipak ispunjava uvjete iz čl. 21. st. 4. Zakona. Prijedlog je da se iz članaka izbací "suvlasništvo" ili da se npr. navedenoj osobi dodijele poticaj u iznosu 4/5 poticaja (u slučaju npr. suvlasništva od 1/5).</p>	<p>Djelomično prihvaćen Pravo na isplatu potpore može ostvariti i podnositelj zahtjeva ako je on ili član njegove uže obitelji imao ili ima u suvlasništvu nekretninu ako su kumulativno ispunjeni sljedeći uvjeti: - da umnožak ukupne površine takve nekretnine sa suvlasničkim dijelom ili dijelovima koji su pripadali ili pripadaju podnositelju zahtjeva ili članovima njegove uže obitelji ne prelazi površinu odgovarajuće nekretnine u smislu ovoga Zakona - da je takva nekretnina prodana ili se proda u roku od 24 mjeseca od kupnje stambene nekretnine za potrebe vlastitog stanovanja.</p>

44 **MATEJ MATAJA**
PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6.
Poštovani, Predlažem izmjene/dopune: „Članak 30.c (2) Pravo na isplatu potpore za stjecanje prve stambene nekretnine ostvaruje državljanin Republike Hrvatske, koji u trenutku podnošenja zahtjeva kumulativno ispunjava sljedeće uvjete: -da je ugovor o kupoprodaji prve stambene nekretnine s ciljem rješavanja vlastitoga stambenog pitanja sklopljen nakon 1. siječnja 2025. godine” Ugovori se sklapaju po hitnim postupcima, često bez predugovora jer je potražnja velika i stanovi se doslovno razgrabe ako niste brzi. To je u praksi dovelo do potpisivanja ugovora za neizgrađene stanove koji još nemaju ni zidove na svojem katu a kamoli da imaju uporabnu dozvolu- nakon koje tek možete uživati pravo posjedovanja nekretnine. Ovim člankom kao i člankom 30.c stavka (3) gdje se dobivanje potpore za izgradnju kuće broji od dobivanja uporabne dozvole a za stan od ugovora ili predugovora u startu radi nejednakost i internu neusklađenost. Potrebno je uskladiti Prijedlog zakona sa samim sobom te vlasnicima stanova i kuća omogućiti potporu od datuma dobivanja uporabne dozvole. „(9) Pravo na isplatu potpore iz stavka 1. ovoga članka ne ostvaruje podnositelj zahtjeva ako korisna površina stambene nekretnine prelazi za više od 100 % površine propisane člankom 30.d. stavcima 3. i 4. ovoga Zakona. „ Potrebno granicu učiniti fleksibilnom ili isplaćivati potporu DO granica definiranih člankom 30.d a ne nametnuti fiktivne granice koje ne odgovaraju realnim ponudama stanova i praksi u graditeljstvu. Ljudi su prisiljeni kupovati stanove prema katalogu stanova koji često imaju veličine prostorija nedefinirane pravilnikom na koji bi se mogli pravno pozvati. Isto tako ovakav zakon može dovesti do degradacije kvalitete stanova što smo imali priliku vidjeti nakon POS stanogradnje, a sve kako bi se zadovoljila forma i maksimizirala investicija. Stanovi se kupuju za dugoročno planiranje, ne za trenutno rješavanje stambenog pitanja na godinu dana, potrebno je povećati predložene granice te dodati klauzulu za dodatno odobrenje potpore u slučaju dobivanja djece. „Članak 30.d (1) Osnovicu za izračun najvišeg iznosa potpore iz članka 30.c stavka 1. ovoga Zakona čini umnožak korisne površine stana odnosno obiteljske kuće na koju podnositelj zahtjeva ima pravo obzirom na broj članova obitelji i prosječne cijene metra četvornog stana u jedinici lokalne samouprave u kojoj se nekretnina stječe ili gradi, a koja se određuje prema podatku kojeg javno objavljuje ministarstvo nadležno za poslove graditeljstva.” Molim da se točno definira koji podaci služe za proračun prosjeka cijene stana, jer nije svejedno ulaze li u to poslovni prostori, stari stanovi, novogradnja, roh-bau stanovi ili u potpunosti namješteni stanovi. Potrebno je definirati da se gleda prosječna cijena stana u NOVOGRADNJI za povrat poreza na dodanu vrijednost. Gdje će te cijene biti objavljene i da li za prikupljene podatke garantira Porezna uprava? S poštovanjem, Matej Mataja

Djelomično prihvaćen
Pravo na isplatu potpore može ostvariti i podnositelj zahtjeva ako je on ili član njegove uže obitelji imao ili ima u suvlasništvu nekretninu ako su kumulativno ispunjeni sljedeći uvjeti: - da umnožak ukupne površine takve nekretnine sa suvlasničkim dijelom ili dijelovima koji su pripadali ili pripadaju podnositelju zahtjeva ili članovima njegove uže obitelji ne prelazi površinu odgovarajuće nekretnine u smislu ovoga Zakona - da je takva nekretnina prodana ili se prodava u roku od 24 mjeseca od kupnje stambene nekretnine za potrebe vlastitog stanovanja.

45	<p>DINO BRIŠKI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6. Poštovani, članak 30.d, stavak 3. je potpuno nejasan, iz toga članka se zaključuje da ukoliko korisna površina nekretnine koju kupuju dvije osobe prelazi 65 m2 (npr. ako je 70m2) isti nemaju pravo na povrat poreza na promet nekretnina, što je apsurdno..nadam se da će se to promijeniti jer većina mladih računa na to da će se broj članova kućanstva povećati.</p>	<p>Nije prihvaćen 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. Podnositelj zahtjeva može kupiti nekretninu čija je korisna površina veća od one propisane ovim zakonom, međutim da bi ostvario pravo na isplatu potpore ona ne smije biti veća od 30% od one propisane Zakonom.</p>
46	<p>FREDDY FRIDERICH BURIĆ PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6. Poštovani, Smatram određivanje datuma od 1. siječnja 2025. godine kao uvjeta za sklapanje kupoprodajnog ugovora (članak 30.c, stavak 2.) i stjecanje uporabne dozvole (članak 30.c, stavak 3.) nepravедno jer diskriminira jednu generaciju mladih građanki i građana. Predlažem da zakon retroaktivno počne vrijediti najkasnije od 1. siječnja 2024. godine ili, alternativno, nakon završetka zadnjeg kruga APN-a, kako bi se svima osigurao ravnopravan pristup poticajima ili potporama za gradnju ili kupnju prve stambene nekretnine. Nije pošteno da gotovo 10 godina postoji neki oblik potpore mladima te da se onda napravi namjerno jedna rupa od skoro 2 godine kada mladi su zakinuti za bilo kakav oblik potpore. S poštovanjem, Freddy</p>	<p>Nije prihvaćen Ne prihvaća se. S obzirom da se radi o povratu poreznih davanja, može se očekivati povrat samo u slučaju kada je uplata poreza bila izvršena od 1.1.2025. godine.</p>
47	<p>IVA RUKAVINA PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6. Vezano za smanjenje cijene stanogradnje, mislim da bi trebalo unijeti izmjenu u Zakon o gradnji koji propisuje potrebu za osiguranjem gradjevinskog nadzora. Iz osobnog iskustva, ljude koji su obavljali funkciju nadzora nismo vidjeli na gradilištu. Izuzetno je teško doći u kontakt s njima i ne poduzmu ništa. A zahtjevaju plaćanje izuzetno velike naknade za svoj nerad,. Dakle to je u praksi osoba koja opet zahtjeva nadzor neke treće osobe. Ovakva iskustva imaju većina mojih poznanika. Odgovornost za radove treba preuzeti gradjevinska firma koja izvodi radove jer u suprotnom ne vidim zašto svako drugo zanimanje nebi trebalo imati neku dodatnu osobu koja (ne)nadzire njegov rad.</p>	<p>Nije prihvaćen Ne prihvaća se. Navedeno nije predmet ovoga zakona.</p>

48	<p>TOMISLAV DRINOVAC PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6. Poštovani, Predlažem izmjenu članka 30.c (i). Prethodni komentari su kvalitetno argumentirali potencijalne probleme s ovom stavkom, zato bih rado dodao osobni primjer. Zaručnica i ja se ženimo unutar 3 mjeseca i vrlo brzo planiramo širiti obitelj. Našli smo četverosoban stan (cca 90 kvadrata) u novogradnji u kojem se vidimo idućih minimalno 30 godina jer smo se već prethodno konzultirali u banci i čini se malo vjerojatnim da ćemo ga ranije otplatiti. Smatram poprilično (prvenstveno demografski) destimulativnim činjenicu da nam država sugerira da oformimo obitelj unutar 65 kvadrata. Gledajući kontekst 21. stoljeća i europskih standarda, ta obitelj bi bila eventualno tročlana. Svakako bih zamolio da razmotrite prijedlog da se, u našem primjeru, vrati potpora u visini do 65 kvadrata, a da imamo priliku dobiti ostatak povrata do 90 kvadrata ovisno o širenju obitelji u nekom razumnom roku - 5 ili 10 godina. S poštovanjem!</p>	<p>Nije prihvaćen Ne prihvaća se. 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. Podnositelj zahtjeva može kupiti nekretninu čija je korisna površina veća od one propisane ovim zakonom, međutim da bi ostvario pravo na isplatu potpore ona ne smije biti veća od 30% od one propisane Zakonom.</p>
49	<p>BRANIMIR OLUJIĆ PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6. Čl.21.st.4. predmetnog Zakona daje suženu definiciju što se ne smatra odgovarajućim stanom: "Odgovarajućim stanom ne smatra se stan u vlasništvu fizičke osobe koji koristi zaštićeni najmoprimac." Time nije razmjerno razmotreno opterećenje stana drugim pravima koja sužavaju pravo vlasništva (npr.plodouživanje kao najšire pravo (nakon vlasništva) kojim je pravo vlasništva krajnje ograničeno, a njegova izvedenica - pravo stanovanja, potpuno isključena, jednako ili čak i strože od zaštićenog najma). Tom odredbom čl21.st.4. se dakle obuhvatilo pravo izvedeno iz posebnih propisa(zaštićeni najam), a potpuno je isključena primjena prava izvedenih iz Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ili Zakona o obveznim odnosima ili Zakona o nasljeđivanju koja su životno česta, fizičkim osobama moguća i vjerojatna kao način rješavanja raznih odnosa (sličnih zaštićenom najmu, gdje se plodouživanjem osigurava trenutni korisnik i prijenos, najčešće, npr.na nasljednika.) Čak i bez toga, predmetni Zakon pozdravljam kao izvrsnu mjeru koja je bila nužna kako bi se što većem broju ljudi približila mogućnost rješavanja stambenog pitanja. Nadam se kako će ove promjene biti i temelj za širenje mogućnosti stambenog zbrinjavanja mladih (održivi najam, najam uz otkup, gradnja u nerazvijenim područjima i sl.).</p>	<p>Primljeno na znanje Prima se na znanje. Krajem 2025. u planu je donošenje novog Zakona o priuštivom stanovanju kojim bi se cjelovito riješila problematika priuštivog stanovanja.</p>
50	<p>BARBARA JARČAN PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6. Poštovani, predlažem sljedeće izmjene u prijedlogu Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji: 1. PRIJEDLOG Članak 30.c (i): Izvorno: "Pravo na isplatu potpore iz stavka 1. ovoga članka ne ostvaruje podnositelj zahtjeva ako korisna površina stambene nekretnine prelazi 100 % površine propisane člankom 30.d. stavicama 3. i 4. ovoga Zakona." Problem: Ako pojedinac ili mlada obitelj kupi stan koji je za 1 m2</p>	<p>Nije prihvaćen Ne prihvaća se. 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. Podnositelj zahtjeva može kupiti nekretninu čija je korisna površina veća od one propisane ovim zakonom, međutim da bi ostvario pravo na isplatu potpore ona ne smije biti veća od 30% od one propisane Zakonom.</p>

kvadratni veći od propisanog, gubi pravo na potporu u cijelosti. Ovakav sustav je nepravedan i ne uzima u obzir stvarne životne potrebe, naročito mladih obitelji. Predložena izmjena: U slučaju da površina kupljenog stana premašuje definirane površine propisane člankom 30.d. stavcima 3. i 4. ovoga Zakona, umjesto potpunog isključivanja iz sustava potpore, potpora se isplaćuje do limita definiranih površina propisanih člankom 30.d. stavcima 3. i 4. ovoga Zakona, uz proporcionalno umanjenje za dio koji taj limit premašuje. Primjer: ako mladi bračni par s djetetom (3 osobe) kupi stan u novogradnji korisne površine 95 m², potpora bi im se isplaćivala do Zakonom definirane kvadrature od 80 m², dok bi ostatak (15 m²) poreza plaćali sami. Obrazloženje: Predloženom izmjenom postiže se fleksibilniji i pravedniji sustav potpore koji uzima u obzir stvarne životne potrebe mladih obitelji i pojedinaca. Kupnja stana/kuće predstavlja značajnu, dugoročnu investiciju, stoga je potrebno osigurati da potpora adekvatno odgovara potrebama korisnika, uzimajući u obzir njihove specifične okolnosti i pronatalitetnu politiku. 2. PRIJEDLOG: Jasno definiranje značenja "korisne površine stambene nekretnine" u sklopu ovog Zakona. Uključuje li "korisna površina stambene nekretnine" stavke poput vrta, garaže, parkirnih mjesta i sl., a koje mogu značajno utjecati na ukupnu neto površinu nekretnine. Jasno navođenje ovih stavki pomoći će u točnoj interpretaciji i primjeni Zakona te će osigurati transparentnost u postupku ostvarivanja prava na isplatu potporu. 3. PRIJEDLOG: Članak 30.c: Izvorno: "- da podnositelj zahtjeva te članovi njegove uže obitelji nemaju, u tuzemstvu ili inozemstvu, u vlasništvu, suvlasništvu ili zajedničkom vlasništvu nekretninu namijenjenu stanovanju odnosno nekretninu koja se smatra odgovarajućom sukladno članku 21. stavku 4. ovoga Zakona niti su je do 1. siječnja 2025. godine imali" Problem i predložena izmjena: U nepovoljnom su položaju svi koji su naslijedili nekretnine (od pokojnih roditelja, baka, djedova i sl.), čak i u manjinskom vlasništvu, a koje možda nisu niti prihvatljiva opcija za stanovanje, odnosno koje ne udovoljavaju uvjetima i potrebama života te osobe i njene obitelji te ne odražavaju stvarnu volju te osobe da stekne nekretninu za stanovanje. Isto tako, ako je osoba npr. naslijedila 20% ili 50% neke nekretnine, a u njoj žive primjerice njena braća s obitelji, to ne znači da ta osoba ima odgovarajuću nekretninu namijenjenu stanovanju za svoju vlastitu obitelj. Potrebno je navedeno uzeti u obzir kod definiranja jasnijeg okvira uvjeta za dobivanje potpora. s poštovanjem, Barbara

51	<p>LEON MAKOVIĆ PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6. Poštovani, Molim Vas izmjenu članka 30.c (b) (koji kaže da je ugovor o kupoprodaji prve stambene nekretnine s ciljem rješavanja vlastitoga stambenog pitanja sklopljen nakon 1. siječnja 2025. godine) kako bi i mi koji smo kupili stan 2024. godine imali pravo na isplatu potpore. Konkretno, u mom slučaju, ja sam platio kaparu 2024. godine, ugovor potpisao u 12. mjesecu 2024. godine, a ostatak platio i potpisao aneks ugovora u 1. mjesecu 2025. godine. Hvala unaprijed. Leon Maković</p>	<p>Nije prihvaćen Ne prihvaća se. S obzirom da se radi o povratu poreznih davanja, može se očekivati povrat samo u slučaju kada je uplata poreza bila izvršena od 1.1.2025. godine.</p>
52	<p>IVO KARAMATIĆ PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6. Poštovani, smatram da bi prijedlog Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji trebalo izmijeniti tako da ne bude diskriminatoran prema mladim obiteljima koje kupuju nekretninu imajući u vidu planiranje proširenja obitelji u bliskoj budućnosti. Naime, u članku 30.c pod točkom (i) trenutno stoji: „Pravo na isplatu potpore iz stavka 1. ovoga članka ne ostvaruje podnositelj zahtjeva ako korisna površina stambene nekretnine prelazi 100 % površine propisane člankom 30.d. stavcima 3. i 4. ovoga Zakona.“ To znači da jedan mladi par, kupe li primjerice stan veći od 65 metara kvadratnih, nema pravo na isplatu potpore. Na tržištu je teško naći stanove s dvije spavaće sobe koji imaju manje od zacrtanih 65 metara kvadratnih pa se točkom (i) indirektno obeshrabruje mlade parove da kupe dodatnu spavaću sobu i time osiguraju adekvatan životni prostor svojoj budućoj djeci. Iz tog razloga predlažem da se točka (i) preformulira tako da se, u slučaju kupnje nekretnine koja premašuje maksimalnu korisnu površinu propisanu člankom 30.d., potpora isplati proporcionalno do spomenute maksimalne korisne površine. Primjerice, kupi li mladi par stan od 68 metara kvadratnih, smatram da bi trebali dobiti potporu za 65 metara kvadratnih svoje nekretnine, odnosno da bi trebali dobiti povrat poreza za 65/68 svog stana. Također, predlažem i da se uvede naknadna isplata potpore u slučaju proširenja obitelji. Recimo, dobije li već spomenuti mladi par dijete unutar 5 godina od kupnje prve nekretnine, mislim da bi bilo pošteno kad bi mogli zatražiti naknadnu isplatu potpore na koju do rođenja djeteta nisu imali pravo. Primjerice, kupe li stan od 78 metara kvadratnih, trenutno bi mogli dobiti potporu samo za 65 metara kvadratnih, a ako za koju godinu dobiju dijete, tad bi mogli dobiti potporu i za preostalih 13 metara kvadratnih. S poštovanjem, Ivo Karamatić</p>	<p>Nije prihvaćen Ne prihvaća se. Kao i u dosadašnjim mjerama demografske politike koje su bile provedene, ova mjera odnosi se samo na užu ciljnu skupinu građana kako bi se s ograničenim mogućnostima državnog proračuna pomoglo onima kojima je najpotrebnije. Podnositelj zahtjeva može kupiti nekretninu čija je korisna površina veća od one propisane ovim zakonom, međutim da bi ostvario pravo na isplatu potpore ona ne smije biti veća od 30% od one propisane Zakonom.</p>

53	<p>DENIS ČULJAK PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6. Poštovani, Predlažem izmjenu članka 30.c (i). PROBLEM: stroge granice definirane člankom 30.d npr. ako samac kupi stan od 49m2 dobiva poticaj, ali ako kupi stan od 51 kvadrat nema pravo na povrat. Slično, za 2 osobe vrijedi granica do 65m2, za 3 osobe do 80m2, itd Članak 30.c (i) Pravo na isplatu potpore iz stavka 1. ovoga članka ne ostvaruje podnositelj zahtjeva ako korisna površina stambene nekretnine prelazi 100 % površine propisane člankom 30.d. stavcima 3. i 4. ovoga Zakona. RJEŠENJE PROBLEMA: definiranti fleksibilniju gornju granicu, ali umanjiti isplatu za razliku od dozvoljene površine propisane trenutnim prijedlogom Prijedlog izmjene članak 30.c (i) Pravo na isplatu potpore iz stavka 1. ovoga članka ne ostvaruje podnositelj zahtjeva ako korisna površina stambene nekretnine prelazi 150 % površine propisane člankom 30.d. stavcima 3. i 4. ovoga Zakona. Npr. samac se dikvalificira ako kupi više od 75m2, a ne vise od 50m2 kako je po ovom zakonu. Povrat bi vrijedio samo za 100% propisane površine, u ovom slučaju 50m2. OBRAZLOŽENJE 1. Sa cijenom stana se dopušta odstupanje do 100% od tržišne vrijednost za lokaciju (prosječne cijene metra četvornog stana u jedinici lokalne samouprave), a površinom se ne dopušta niti 1%.(30.h "Pravo na isplatu potpore iz stavka 1. ovoga članka ne ostvaruje podnositelj zahtjeva ako je prema kupoprodajnom ugovoru iz članka 30.c stavka 2. ovoga Zakona ugovorena cijena stambene nekretnine 100 % viša od prosječne cijene metra četvornog stana iz članka 30.d stavka 1. ovoga Zakona.") 2. Nitko ne gradi sam svoj stan, veličine stanova određuje investitor. Na ovaj način se ljudima još više smanjuje izbor za kupnju nekretnine u sada već jako maloj ponudi (koje je glavni razlog za rast cijena i ovaj zakon koji pokušava to riješiti) 3. Mnogi samci koji kupuju nekretninu zapravo su u procesu osnivanja obitelji te dugoročno planiraju svoj životni prostor. Kako se stanovi kupuju kao trajno rješenje uz stambene kredite do 30 godina, nabava većeg prostora ne bi trebala automatski isključiti pravo na potporu. Lijep pozdrav, Denis Čuljak</p>	<p>Nije prihvaćen Ne prihvaća se. 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. Podnositelj zahtjeva može kupiti nekretninu čija je korisna površina veća od one propisane ovim zakonom, međutim da bi ostvario pravo na isplatu potpore ona ne smije biti veća od 30% od one propisane Zakonom.</p>
54	<p>KARLO BRAČUN PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6. Poštovani, Definicija „prve stambene nekretnine“ nije dovoljno precizno definirana, što može dovesti do nepravednog tretiranja određenih osoba koje nemaju riješeno stambeno pitanje. Osobe koje imaju ili su imale manjinski udio u vlasništvu nekretnine u kojoj žive njihovi roditelji (Npr. u sklopu nasljedstva ili brakorazvodnog postupka roditelja), prema sadašnjoj formulaciji zakona ne bi imali pravo isplate potpore, iako takav manjinski udio ne znači da je stambeno pitanje takvih osoba riješeno.</p>	<p>Djelomično prihvaćen Djelomično se prihvaća. Pravo na isplatu potpore može ostvariti i podnositelj zahtjeva ako je on ili član njegove uže obitelji imao ili ima u suvlasništvu nekretninu ako su kumulativno ispunjeni sljedeći uvjeti: - da umnožak ukupne površine takve nekretnine sa suvlasničkim dijelom ili dijelovima koji su pripadali ili pripadaju podnositelju zahtjeva ili članovima njegove uže obitelji ne prelazi površinu odgovarajuće nekretnine u smislu ovoga Zakona - da je takva nekretnina prodana ili se proda u roku od 24 mjeseca od kupnje stambene nekretnine za potrebe vlastitog stanovanja.</p>

55	<p>NIKA ZIMAKIJEVIĆ PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6. Poštovani, predlažem izmjenu u prijedlogu Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji vezano uz članak 30.c (i): "Pravo na isplatu potpore iz stavka 1. ovoga članka ne ostvaruje podnositelj zahtjeva ako korisna površina stambene nekretnine ZA 100% prelazi površinu propisane člankom 30.d. stavicima 3. i 4. ovoga Zakona." Mladi se u današnje vrijeme maksimalno zadužuju za nekretninu koju kupuju, često na 30 godina. Kupuju nekretninu kako bi mogli u njoj zasnovati obitelj i povećati broj prijavljenih članova, pa nije realno da nekretnina u kojoj će ostati cijeli život mora biti veličine koja je predviđena samo za 2 osobe. Stoga predlažem da se potpora u obliku povrata isplaćuje u zadanim okvirima (za dvije osobe do 65 kvadratnih metara), ali da se može kupiti veća nekretnina, s time da se razlika u premašenoj kvadraturi ne uzima u obzir za povrat, odnosno da se kupnjom veće nekretnine ne eliminira kupce iz sustava potpore, već da povrat ide samo za dio površine određen stavicima 3. i 4. u članku 30.d.</p>	<p>Nije prihvaćen Ne prihvaća se. 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. Podnositelj zahtjeva može kupiti nekretninu čija je korisna površina veća od one propisane ovim zakonom, međutim da bi ostvario pravo na isplatu potpore ona ne smije biti veća od 30% od one propisane Zakonom.</p>
56	<p>DINO BRNČIĆ PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6. Poštovani, Molim da se u prijedlog zakona uvrsti sljedeća izmjena, kako bi se osigurala pravednija i učinkovitija provedba poticaja: Predlažem izmjenu članka 30.c: "podnositelj zahtjeva te članovi njegove uže obitelji nemaju, u tuzemstvu ili inozemstvu, u vlasništvu, suvlasništvu ili zajedničkom vlasništvu nekretninu namijenjenu stanovanju odnosno nekretninu koja se smatra odgovarajućom sukladno članku 21. stavku 4. ovoga Zakona niti su je do 1. siječnja 2025. godine imali" Obrazloženje: Potrebno je napraviti razliku između punog vlasništva i suvlasničkih udjela. U nastavku nekoliko razloga: - nemogućnost samostalnog raspolaganja nekretninom (suvlasnik ne može samostalno odlučivati o prodaji, adaptaciji,....stambenog prostora) - podjela stambenog prostora (kako podijeliti stambeni prostor na pravedan i prkatičan način) - troškovi održavanja (svi suvlasnici snose troškove, često se događa da jedan od suvlasnika ne želi ili ne može sudjelovati u troškovima što snosi velike probleme) - nasljedni i obiteljski sporovi (sukob suvlasnika oko prava korištenja, te upravljana stambenim prostorom) Na temelju samo nekoliko razloga može se zaključiti da suvlasništvo ne rješava mladim obiteljima stambeno pitanje koje je temeljna ljudska potreba. Prijedlog je da se iz članaka izbaci "suvlasništvo" ili da se pravednije zakonom definiraju uvjeti "suvlasništva". Tim prijedlogom bi osobe koje imaju suvlasnički dio, a nemaju mogućnost efektivnog korištenja tog stambenog prostora, mogle koristiti poticaje. Srdačan pozdrav, Dino Brnčić</p>	<p>Djelomično prihvaćen Djelomično se prihvaća. Pravo na isplatu potpore može ostvariti i podnositelj zahtjeva ako je on ili član njegove uže obitelji imao ili ima u suvlasništvu nekretninu ako su kumulativno ispunjeni sljedeći uvjeti: - da umnožak ukupne površine takve nekretnine sa suvlasničkim dijelom ili dijelovima koji su pripadali ili pripadaju podnositelju zahtjeva ili članovima njegove uže obitelji ne prelazi površinu odgovarajuće nekretnine u smislu ovoga Zakona - da je takva nekretnina prodana ili se proda u roku od 24 mjeseca od kupnje stambene nekretnine za potrebe vlastitog stanovanja.</p>

57	<p>SANDRA BOJCHEV PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6. Poštovani, predlažem da se dobna granica od 45 godina za ostvarivanje prava za isplatu potpore za kupnju/izgradnju prve nekretnine pomakne na 50 godina. Mnogi građani stariji od 45 godina nisu kupili svoju prvu nekretninu s obzirom na inflaciju i divljanje cijena novogradnje, starogradnje i najma stambenog prostora, a k tome posljednji je APN poziv bio 2023. godine. Srdačno, Sandra Bojchev</p>	<p>Nije prihvaćen Ne prihvaća se. Kao i u dosadašnjim mjerama demografske politike koje su bile provođene s istim dobnim granicama, ova mjera odnosi se samo na užu ciljnu skupinu građana kako bi se s ograničenim mogućnostima državnog proračuna pomoglo onima kojima je najpotrebnije.</p>
58	<p>MATIJA ĐURĐEK PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6. Poštovani, predlažem sljedeće izmjene u prijedlogu Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji: 1. PRIJEDLOG Članak 30.c (i): Izvorno: "Pravo na isplatu potpore iz stavka 1. ovoga članka ne ostvaruje podnositelj zahtjeva ako korisna površina stambene nekretnine prelazi 100 % površine propisane člankom 30.d. stavcima 3. i 4. ovoga Zakona." Problem: Ako pojedinac ili mlada obitelj kupi stan koji je za 1 m2 kvadratni veći od propisanog, gubi pravo na potporu u cijelosti. Ovakav sustav je nepravedan i ne uzima u obzir stvarne životne potrebe, naročito mladih obitelji. Predložena izmjena: U slučaju da površina kupljenog stana premašuje definirane površine propisane člankom 30.d. stavcima 3. i 4. ovoga Zakona, umjesto potpunog isključivanja iz sustava potpore, potpora se isplaćuje do limita definiranih površina propisanih člankom 30.d. stavcima 3. i 4. ovoga Zakona, uz proporcionalno umanjenje za dio koji taj limit premašuje. Primjer: ako mladi bračni par s djetetom (3 osobe) kupi stan u novogradnji korisne površine 95 m2, potpora bi im se isplaćivala do Zakonom definirane kvadrature od 80 m2, dok bi ostatak (15 m2) poreza plaćali sami. Obrazloženje: Predloženom izmjenom postiže se fleksibilniji i pravedniji sustav potpore koji uzima u obzir stvarne životne potrebe mladih obitelji i pojedinaca. Kupnja stana/kuće predstavlja značajnu, dugoročnu investiciju, stoga je potrebno osigurati da potpora adekvatno odgovara potrebama korisnika, uzimajući u obzir njihove specifične okolnosti i pronatalitetnu politiku. 2. PRIJEDLOG: Jasno definiranje značenja "korisne površine stambene nekretnine" u sklopu ovog Zakona. Uključuje li "korisna površina stambene nekretnine" stavke poput vrta, garaže, parkirnih mjesta i sl., a koje mogu značajno utjecati na ukupnu neto površinu nekretnine. Jasno navođenje ovih stavki pomoći će u točnoj interpretaciji i primjeni Zakona te će osigurati transparentnost u postupku ostvarivanja prava na isplatu potporu. 3. PRIJEDLOG: Članak 30.c: Izvorno: "- da podnositelj zahtjeva te članovi njegove uže obitelji nemaju, u tuzemstvu ili inozemstvu, u vlasništvu, suvlasništvu ili zajedničkom vlasništvu nekretninu namijenjenu stanovanju odnosno nekretninu koja se smatra odgovarajućom sukladno članku 21. stavku 4. ovoga Zakona niti su je do 1. siječnja 2025. godine imali" Problem i predložena izmjena: U nepovoljnom su položaju svi koji su naslijedili nekretnine (od pokojnih roditelja, baka,</p>	<p>Nije prihvaćen Ne prihvaća se. 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. Podnositelj zahtjeva može kupiti nekretninu čija je korisna površina veća od one propisane ovim zakonom, međutim da bi ostvario pravo na isplatu potpore ona ne smije biti veća od 30% od one propisane Zakonom.</p>

djedova i sl.), čak i u manjinskom vlasništvu, a koje možda nisu niti prihvatljiva opcija za stanovanje, odnosno koje ne udovoljavaju uvjetima i potrebama života te osobe i njene obitelji te ne odražavaju stvarnu volju te osobe da stekne nekretninu za stanovanje. Isto tako, ako je osoba npr. naslijedila 20% ili 50% neke nekretnine, a u njoj žive primjerice njena braća s obitelji, to ne znači da ta osoba ima odgovarajuću nekretninu namijenjenu stanovanju za svoju vlastitu obitelj. Potrebno je navedeno uzeti u obzir kod definiranja jasnijeg okvira uvjeta za dobivanje potpora. S poštovanjem, Matija Đurđek

59 **JOSIP NIMAC**

PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6.

„Članak 30.c (a) Na temelju ovoga Zakona omogućava se isplata potpore za stjecanje ili gradnju prve stambene nekretnine za potrebe vlastitog stanovanja. U navedenom članku bi trebalo maknuti "stambene" i ostaviti samo prve nekretnine za potrebe vlastitog stanovanja, gdje je već propisano da osoba mora imati prijavljeno prebivalište na adresi nekretnine. Pošto se danas s prosječnom plaćom jako teško može priuštiti prva nekretnina, te mlade osobe gledaju da pronađu što kvalitetniju nekretninu za svoj novac., te im često 100-200 eura niža cijena kvadrata znači da mogu kupiti ili veći stan ili uopće priuštiti nekretninu s obzirom na kreditnu sposobnost, dok oni koji uopće nemaju neku ušteđevinu mogu i zaboraviti na kupnju ikakve nekretnine. s obzirom na cijene m2. Smatram da stambena politika gubi svaki postavljeni cilj jer se upravo osobe koje su kupile tkz. "apartmane" u M1 mješovitim zgradama (kakva je danas svaka druga novogradnja u Zagrebu ili Splitu s 50% stanova i 50% apartmana) one kojima bi taj povrat najbolje došao. Dapače, isključenjem takvih kupaca prve nekretnine za stanovanje, ova mjera bi imala ulogu dati onima koji imaju najviše novca i koji kupuju najskuplje nekretnine na tržištu, što mislim da nije cilj ove politike jer je ovo demografska i socijalna mjera, a ne mjera koja treba imati za cilj da daje onima koji imaju najviše, jer nekome tko kupi "stan" od 4000 eura i više po m2 u Zagrebu zasigurno ne treba nikakva socijalna i demografska mjera! Stoga predlažem da se izmjeni navedeni članak kao što sam prethodno naveo, te da se u mjeru uključe i kupci "apartmana" uz naravno uvjet da se nekretnina koristi za stanovanje uz obaveznu prijavu prebivališta kako je već navedeno u prijedlogu zakona. A i u samom APN programu su takvi "apartmani" bili uključeni u mjeru, stoga je apsurdno da se sada takve nekretnine izbacuju jer nitko u takvim nekretninama ne obavlja gospodarsku djelatnost nego ljudi stanuju, a pretežito mlade osobe koje kupuju prvu nekretninu te im je ova mjera najbitnija od svih skupina.

Nije prihvaćen

Ne prihvaća se. Poslovni prostori se ne mogu izjednačiti sa stambenim prostorima.

60	<p>ANDREA MIJIĆ PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6. Poštovani, predlažem izmjenu/dopunu članka 30.c (i) koji kaže da "pravo na isplatu potpore ne ostvaruje podnositelj zahtjeva ako korisna površina stambene nekretnine prelazi 100 % površine propisane člankom 30.d. stavcima 3. i 4. ovoga Zakona". Ovakvim ograničenjima se direktno kosite s pronatalitetnom politikom i demografskim mjerama jer mladim ljudima uvjetujete kupovinu ili izgradnju nekretnina koje kvadraturom nisu dostatne za širenje obitelji u budućnosti. Kako je ovdje navedeno, pravednije bi bilo da se potpora dobiva do određenog iznosa kvadrature, no da se ona ne uskracuje onima kojima kvadratura prelazi definiranu granicu. Također, molila bih Vas da u Zakonu definirate što se smatra korisnom površinom stana / kuće. Ulaze li u korisnu površinu kuće garaža, spremište i lođa?</p>	<p>Nije prihvaćen Ne prihvaća se. 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. Podnositelj zahtjeva može kupiti nekretninu čija je korisna površina veća od one propisane ovim zakonom, međutim da bi ostvario pravo na isplatu potpore ona ne smije biti veća od 30% od one propisane Zakonom.</p>
61	<p>NIKOLA KOVAČIČEK PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6. „Članak 30.c (i) Pravo na isplatu potpore iz stavka 1. ovoga članka ne ostvaruje podnositelj zahtjeva ako korisna površina stambene nekretnine prelazi 100 % površine propisane člankom 30.d. stavcima 3. i 4. ovoga Zakona." Poštovani, U vezi s navedenim stavkom Zakona (i), smatramo da je isti nefleksibilan i nedovoljno usklađen s realnim tržišnim uvjetima. Glavni razlog zašto je ovaj stavak zakona problematičan jest činjenica da se površina stambene nekretnine uvjetuje striktno utvrđenim kvadratima, koji ne odražavaju stvarne uvjete na tržištu, čime se stvara prepreka za ostvarivanje prava na isplatu potpore za sve one koji nisu u mogućnosti uskladiti se s ovim rigidnim pravilima. Stanovi se kupuju po unaprijed definiranom broju kvadrata, a zbog manjka ponude, često se nema izbora! Tako na primjer, ako je stan veći za 1 m2 od ovdje definiranih brojeva, gubi se kompletna potpora. Isto vrijedi i za izgradnju kuće. S obzirom na navedeno, predlažemo da se zakon izmijeni kako bi omogućio veću fleksibilnost u procjeni površine stambenih objekata, čime bi se omogućilo ravnotežno ostvarivanje prava na potporu, uzimajući u obzir dinamične i raznolike uvjete na tržištu. Prijedlog je da se potpora isplati do navedenih kvadrata po broju ukućana, dok se za kvadrature preko propisanog broja ne dodijeli potpora. (Na primjer za 4članu obitelj 90 m2 stan ulazi u potporu, no recimo stan od 100 m2 bi bio predmetom potpore do navedenih 90 m2, a sve površ toga ne bi bilo predmetom potpore, može se koristiti postotni pristup). LP Nikola Kovačićek</p>	<p>Nije prihvaćen Ne prihvaća se. 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. Podnositelj zahtjeva može kupiti nekretninu čija je korisna površina veća od one propisane ovim zakonom, međutim da bi ostvario pravo na isplatu potpore ona ne smije biti veća od 30% od one propisane Zakonom.</p>

62	<p>KREŠIMIR DOMAZET PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6. Poštovani, smatram da je određivanje datuma od 1. siječnja 2025. godine kao uvjeta za sklapanje kupoprodajnog ugovora (članak 30.c, stavak 2.) i stjecanje uporabne dozvole (članak 30.c, stavak 3.) nepravedno jer diskriminira jednu generaciju mladih građana. Predlažem da se uključe svi građani koji ispunjavaju ostale uvjete a prvu nekretninu su kupili od 1. siječnja 2024, ili završetka zadnjeg kruga APN-a, kako bi se osigurao ravnopravan pristup potporama za stjecanje ili gradnju prve stambene nekretnine. Nije pošteno da gotovo 10 godina mladi imaju pristup nekom programu i onda ostaviti tisuće mladih poreznih obveznika bez ikakvog poticaja.</p>	<p>Nije prihvaćen Ne prihvaća se. S obzirom da se radi o povratu poreznih davanja, može se očekivati povrat samo u slučaju kada je uplata poreza bila izvršena od 1.1.2025. godine.</p>
63	<p>KREŠIMIR DOMAZET PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6. Poštovani, smatram da je određivanje datuma od 1. siječnja 2025. godine kao uvjeta za sklapanje kupoprodajnog ugovora (članak 30.c, stavak 2.) i stjecanje uporabne dozvole (članak 30.c, stavak 3.) nepravedno jer diskriminira jednu generaciju mladih građana. Predlažem da zakon počne vrijediti najkasnije od 1. siječnja 2024. godine ili, alternativno, nakon završetka zadnjeg kruga APN-a, kako bi se osigurao ravnopravan pristup svima potporama za stjecanje ili gradnju prve stambene nekretnine. Nije pošteno da gotovo 10 godina mladi imaju pristup nekom programu i onda zakinuti jednu skupinu mladih bilo kakvoj potpori.</p>	<p>Nije prihvaćen Ne prihvaća se. S obzirom da se radi o povratu poreznih davanja, može se očekivati povrat samo u slučaju kada je uplata poreza bila izvršena od 1.1.2025. godine.</p>

64	<p>MARKO ĆILIMKOVIĆ PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6.</p> <p>Poštovani, S ciljem osiguravanja pravednosti i dosljednosti u provedbi mjera stambene politike, smatram da je nužno razmotriti određene izmjene u prijedlogu zakona kako bi se spriječila nejednakost i osigurao ravnopravan tretman svih mladih građana koji rješavaju svoje stambeno pitanje. 1. Retroaktivna primjena zakona Trenutni prijedlog predviđa ostvarivanje potpore isključivo za ugovore o kupoprodaji ili uporabne dozvole sklopljene nakon 1. siječnja 2025. godine, čime se nepravедno isključuju svi oni koji su kupili nekretninu tijekom 2024. godine – godine u kojoj nije postojala nijedna državna mjera poticanja rješavanja stambenog pitanja. Posljednji javni poziv APN-a održan je u prvom tromjesečju 2023. godine, dok novi model potpore stupa na snagu tek 2025., ostavljajući prazninu od gotovo godinu i pol bez ikakve pomoći države. Ovakva situacija dovodi do diskriminacije mladih koji su, bez mogućnosti čekanja, morali kupiti nekretninu tijekom 2024. godine. Kako bi se osigurao ravnopravan tretman, nužno je da zakon bude retroaktivno primjenjiv barem od 1. siječnja 2024. godine, a idealno od završetka posljednjeg APN javnog poziva. 2. Prilagodba uvjeta vezanih uz kvadraturu nekretnine Prema trenutnom prijedlogu, potpore se ne dodjeljuju za nekretnine koje premašuju 100% definirane kvadrature, što je prestrogo ograničenje koje ne uzima u obzir realne potrebe kupaca. Mnogi mladi koji kupuju nekretninu sada su samci, ali dugoročno planiraju osnivanje obitelji i životni prostor prilagođen budućim potrebama. Kako se nekretnine kupuju kao dugoročna investicija, nerijetko putem višedesetljetnih stambenih kredita, logično je da kupci žele osigurati adekvatan prostor za budućnost. Stoga predlažem da se u zakon uvede model u kojem bi se potpora isplaćivala u punom iznosu do definiranog limita kvadrature, uz proporcionalno umanjenje za dio koji taj limit premašuje, umjesto potpunog isključivanja iz sustava potpore. Unaprijed zahvaljujem na razmatranju ovih prijedloga te se nadam da će se kroz izmjene zakona osigurati veća pravednost i podrška mladima u rješavanju stambenog pitanja. S poštovanjem, Marko Ćilimković</p>	<p>Nije prihvaćen Ne prihvaća se. S obzirom da se radi o povratu poreznih davanja, može se očekivati povrat samo u slučaju kada je uplata poreza bila izvršena od 1.1.2025. godine.</p>
----	--	---

65

**IVA SABOLIĆ
PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I
DOPUNAMA , Članak 6.**

Poštovani, U svrhu osiguravanja pravednosti i dosljednosti u provedbi mjera stambene politike, predlažem uvođenje sljedećih izmjena u prijedlog zakona: 1. Retroaktivna primjena zakona Trenutni prijedlog predviđa ostvarivanje potpore isključivo za ugovore o kupoprodaji ili uporabne dozvole sklopljene nakon 1. siječnja 2025. godine. Time se stvara nejednakost i nepovoljan položaj za mlade koji su kupili nekretninu u 2024. godini, godini u kojoj nije postojala nijedna državna mjera poticanja rješavanja stambenog pitanja. Posljednji javni poziv APN-a održan je u prvom tromjesečju 2023. godine, dok novi model potpore stupa na snagu tek 2025., što rezultira nepovoljnim periodom od gotovo godinu i pol bez ikakvih oblika podrške. Kako bi se izbjegla diskriminacija i nejednak tretman mladih koji su kupili nekretnine u tom prijelaznom razdoblju, nužno je da zakon bude retroaktivno primjenjiv barem od 1. siječnja 2024. godine, a idealno od završetka posljednjeg APN javnog poziva. 2. Prilagodba uvjeta vezanih uz kvadraturu nekretnine Trenutna odredba prema kojoj se potpore ne dodjeljuju za stambene nekretnine koje premašuju 100% definirane kvadrature prestrogo je ograničena i ne odražava realne potrebe kupaca. Mnogi samci koji kupuju nekretninu zapravo su u procesu osnivanja obitelji te dugoročno planiraju svoj životni prostor. Kako se stanovi kupuju kao trajna investicija, često uz dugoročne stambene kredite, nabava većeg prostora ne bi trebala automatski isključiti pravo na potporu. Predlažem stoga da se u zakon uvede isplata potpore u punom iznosu do definiranog limita kvadrature, uz proporcionalno umanjenje iznosa za dio koji premašuje taj limit. S poštovanjem, Iva Sabolić

Nije prihvaćen

Ne prihvaća se. S obzirom da se radi o povratu poreznih davanja, može se očekivati povrat samo u slučaju kada je uplata poreza bila izvršena od 1.1.2025. godine.

66

**TOMISLAV RODIN
PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I
DOPUNAMA , Članak 6.**

Poštovani, Predlažem izmjenu/dopunu članka 30.c (b) nastavno na uvjet "da je ugovor o kupoprodaji prve stambene nekretnine s ciljem rješavanja vlastitoga stambenog pitanja sklopljen nakon 1. siječnja 2025. godine" na način da se u povrat uključe i osobe koje su sklopile ugovor o kupoprodaji s odgovnim učinkom u prethodnoj godini, dok se isplata u potpunosti ili djelomično vršila u 2025. godini., ili na način da kriterij za povrat bude ishoda uporabna dozvola, a ne potpis ugovora. Zbog ograničene ponude na tržištu mnogi mladi su se odlučili krenuti u rješavanje stambenog pitanja prije nego su izneseni detalji najavljene mjere. Tržište je takvo da su mnogi prisiljeni kupovati nekretninu prije nego je ista izgrađena. Istovremeno, puno investitora ne dozvoljava sklapanje predugovora te po izgradnji nekretnine ugovora, već se sklapa ugovor o kupoprodaji nekretnine s odgovnim učinkom (iako ista nije izgrađena i nije ishoda uporabna dozvola) a plaćanje se vrši posudbom od fizičkih osoba, nenamjenskim kreditima ili stambenim kreditom za koji se jamči tuđom nekretninom, jamstvom, zadužnicom i slč.) Mnogi mladi su u svrhu rješavanja stambenog pitanja (između ostalog u nekim slučajevima nakon najave mjere) sklopili ugovor o kupoprodaji nekretnine s odgovnim učinkom u 2024. godini, dok je kredit odobren i isplaćen u 2025. godini (čime je i porez koji je predmet povrata plaćen u 2025. godini). U većini slučajeva mladi plaćaju ratu kredita i stanarinu istovremeno čime su već dospjeli u tešku situaciju u nedostatku povoljnijih opcija, a isključivanje iz ove mjere im dodatno otežava životnu situaciju. Držim nepravednim da zbog modaliteta kupnje (ugovor umjesto predugovora, iako je plaćanje poreza i stambeno zbrinjavanje nastupilo u 2025. godini) ta skupina ne ostvaruje pravo na povrat iako je porez na dodanu vrijednost, kao i u drugim slučajevima, plaćen u 2025. Smatram da je nepravedno i da se za izgradnju obiteljskih kuća kao kriterij uzima uporabna dozvola, dok su mladi koji svoj stan još uvijek čekaju, koji je u cijelosti ili većinom plaćen u 2025. godini čime je i porez plaćen u 2025. godini, za koji će biti ishoda uporabna dozvola u 2025. godini i gdje će stambeno zbrinjavanje nastupiti u 2025. godini isključeni iz ove mjere zbog datuma potpisa kupoprodajnog ugovora. Srdačno, Tomislav Rodin

Nije prihvaćen

Ne prihvaća se. S obzirom da se radi o povratu poreznih davanja, može se očekivati povrat samo u slučaju kada je uplata poreza bila izvršena od 1.1.2025. godine.

67	<p>PATRIK PONGRAC PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6. Poštovani, smatram da je određivanje datuma od 1. siječnja 2025. godine kao uvjeta za sklapanje kupoprodajnog ugovora (članak 30.c, stavak 2.) i stjecanje uporabne dozvole (članak 30.c, stavak 3.) nepravedno jer diskriminira jednu generaciju mladih građana. Predlažem da zakon počne vrijediti najkasnije od 1. siječnja 2024. godine ili, alternativno, nakon završetka zadnjeg kruga APN-a, kako bi se osigurao ravnopravan pristup svima potporama za stjecanje ili gradnju prve stambene nekretnine. Nije pošteno da gotovo 10 godina mladi imaju pristup nekom programu i onda zakinuti jednu skupinu mladih bilo kakvoj potpori. S poštovanjem, P. Pongrac</p>	<p>Nije prihvaćen Ne prihvaća se. S obzirom da se radi o povratu poreznih davanja, može se očekivati povrat samo u slučaju kada je uplata poreza bila izvršena od 1.1.2025. godine.</p>
68	<p>ZVONIMIR LIPŠINIĆ PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6. Poštovani, Predlažem izmjenu članka 30.c (i). Problem: stroge granice definirane člankom 30.d npr. ako samac kupi stan od 49m2 dobiva poticaj, ali ako kupi stan od 51 kvadrat nema pravo na povrat. Slično, za 2 osobe vrijedi granica do 65m2, za 3 osobe do 80m2, itd Članak 30.c (i) Pravo na isplatu potpore iz stavka 1. ovoga članka ne ostvaruje podnositelj zahtjeva ako korisna površina stambene nekretnine prelazi 100 % površine propisane člankom 30.d. stavcima 3. i 4. ovoga Zakona. Rješenje problema: definiranti fleksibilniju gornju granicu, ali umanjiti isplatu za razliku od dozvoljene površine propisane trenutnim prijedlogom Prijedlog izmjene članak 30.c (i) Pravo na isplatu potpore iz stavka 1. ovoga članka ne ostvaruje podnositelj zahtjeva ako korisna površina stambene nekretnine prelazi 120-150 % površine propisane člankom 30.d. stavcima 3. i 4. ovoga Zakona. Npr samac se dikvalificira ako kupi više od 75m2, a ne vise od 50m2 kako je po ovom zakonu. Povrat bi vrijedio samo za 100% propisane površine, u ovom slučaju 50m2. Obraloženje: Nitko ne gradi sam svoj stan, veličine stanova određuje investitor. Na ovaj način se ljudima još više smanjuje izbor za kupnju nekretnine u sada već jako maloj ponudi (koje je glavni razlog za rast cijena i ovaj zakon koji pokušava to riješiti) Sa cijenom stana se dopušta odstupanje do 100% od tržišne vrijednost za lokaciju (prosječne cijene metra četvornog stana u jedinici lokalne samouprave), a površinom se ne dopušta niti 1% 30.h "Pravo na isplatu potpore iz stavka 1. ovoga članka ne ostvaruje podnositelj zahtjeva ako je prema kupoprodajnom ugovoru iz članka 30.c stavka 2. ovoga Zakona ugovorena cijena stambene nekretnine 100 % viša od prosječne cijene metra četvornog stana iz članka 30.d stavka 1. ovoga Zakona." Srdačan pozdrav, -Zvonimir Lipšinić</p>	<p>Nije prihvaćen Ne prihvaća se. 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. Podnositelj zahtjeva može kupiti nekretninu čija je korisna površina veća od one propisane ovim zakonom, međutim da bi ostvario pravo na isplatu potpore ona ne smije biti veća od 30% od one propisane Zakonom.</p>

<p>69 MATKO BISTROVIĆ PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6.</p> <p>Poštovani, Javljam se u vezi prigovora vezanih uz objavljeni prijedlog zakona i stroge granice definirane člankom 30.d npr. ako samac kupi stan od 49m2 dobiva poticaj, ali ako kupi stan od 51 kvadrat nema pravo na povrat.. Predlažem da dodjela povrata pola PDV-a bude fer i poštena, jer kao što su ljudi već pisali gotovo je nemoguće naći stan prema strogo definiranim kriterijima kvadrature, pogotovo ako planiraš proširenje obitelji, te da ako je osoba samac kupila stan od 57m2, treba mu dati potporu za 50 m2,ostatak od 7 m2 plaća sam, dvije osobe kupe stan od 74 m2,dati za 65 m2 potporu, za ostatak ne itd.ovisno i o većim kvadraturama, a ne odbijati zahtjev za potporu, ako je stan premašio strogo definirane kriterije o broju kvadrata prema broju članova kućanstva. Drugi prigovor je vezan za vlasništvo i suvlasništvo nekretnine. Smatram da je svakako potrebno definirati što se podrazumijeva pod prvom nekretninom. Ukoliko je cilj pomoći rješavanje stambenog pitanja mlađe populacije, a to govori činjenica da je mjera usmjerena na mlađe od 45 godina, onda bi osnovica svega bila pitanje ima li pojedinac u vlasništvu nekretninu u kojoj može stanovati. Ukoliko se govori samo o "prvoj nekretnini" u nepovoljnom su položaju svi koji su naslijedili ikakve nekretnine od pokojnih roditelja, djedova,baka..Puno je takvih nekretnina udaljenih od mjesta prebivališta i dosta njih nije čak ni adekvatna za stanovanje jer su kuće u jako lošem stanju bez riješenih osnovnih uvjeta- kupaonice,grijanje itd, a osoba ju je naslijedila i tako postala vlasnik nečega po zakonu o naslijeđivanju. Često su te nekretnine i udaljene od radnog mjesta i nema smisla sada nekoga diskriminirati za dodjelu potpore, ako je vlasnik neke stare kuće u kojoj niti ne želi živjeti. Molim da se ovi prijedlozi usvoje, jer ako država već želi pomoći mladim ljudima ne treba postavljati kriterije koji su nerealni. Sve se uvijek lako može provjeriti i vidjeti tko zaista kupuje stan za život i zbrinjavanje obitelji, a tko kupuje za špekulaciju. Lp, Matko</p>	<p>Nije prihvaćen</p> <p>Ne prihvaća se. 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. Podnositelj zahtjeva može kupiti nekretninu čija je korisna površina veća od one propisane ovim zakonom, međutim da bi ostvario pravo na isplatu potpore ona ne smije biti veća od 30% od one propisane Zakonom. Pravo na isplatu potpore može ostvariti i podnositelj zahtjeva ako je on ili član njegove uže obitelji imao ili ima u suvlasništvu nekretninu ako su kumulativno ispunjeni sljedeći uvjeti: - da umnožak ukupne površine takve nekretnine sa suvlasničkim dijelom ili dijelovima koji su pripadali ili pripadaju podnositelju zahtjeva ili članovima njegove uže obitelji ne prelazi površinu odgovarajuće nekretnine u smislu ovoga Zakona - da je takva nekretnina prodana ili se proda u roku od 24 mjeseca od kupnje stambene nekretnine za potrebe vlastitog stanovanja.</p>
<p>70 MARKO NOVAK PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6.</p> <p>Nejasan je uvjet povrata poreza kod gradnje obiteljske kuće: " - da je na temelju ugovora o građenju obiteljske kuće izdan račun odnosno situacija, ovjerena od strane nadzornog inženjera, na temelju kojeg je plaćen porez na dodanu vrijednost" Znači li to da uvjete zadovoljavaju samo obitelji koji su gradili po sistemu "ključ u ruke" te im je izdan jedan račun? Što je sa obiteljima koje su imali različite izvođače i više računa, npr. jedan za roh-bau, drugog za struju, treći za vodu... Znači li to da oni kod dobivanja uporabne dozvole i davanja zahtjeva za povrat poreza prilažu sve račune kojima su gradili kuću? Ulaze li u to računi za priključak struje, vode, izrada projekta?</p>	<p>Primljeno na znanje</p> <p>Prima se na znanje. U toj se situaciji dostavljaju svi računi jer nije moguće utvrditi plaćeni porez na drugi način.</p>

71	<p>JOŠKO IŠTUK PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6. Poštovani, Predlažem izmjenu članka 30c (i). Problem: stroge granice definirane člankom 30.d npr. ako samac kupi stan od 49m2 dobiva poticaj, ali ako kupi stan od 51 kvadrat nema pravo na povrat. Slično, za 2 osobe vrijedi granica do 65m2, za 3 osobe do 80m2, itd Članak 30.c (i) Pravo na isplatu potpore iz stavka 1. ovoga članka ne ostvaruje podnositelj zahtjeva ako korisna površina stambene nekretnine prelazi 100 % površine propisane člankom 30.d. stavcima 3. 4. ovoga Zakona. Rješenje problema: definiranti fleksibilniju gornju granicu, ali umanjiti isplatu za razliku od dozvoljene površine propisane trenutnim prijedlogom Prijedog izmjene članak 30.c (i) Pravo na isplatu potpore iz stavka 1. ovoga članka ne ostvaruje podnositelj zahtjeva ako korisna površina stambene nekretnine prelazi 150 % površine propisane člankom 30.d. stavcima 3. i4. ovoga Zakona. Npr samac se dikvalificira ako kupi više od 75m2, a ne vise od 50m2 kako je po ovom zakonu. Povrat bi vrijedio samo za 100% propisane površine, ovom slučaju 50m2. Obrazloženje: Nitko ne gradi sam svoj stan, veličine stanova određuje investitor. Na ovaj način se ljudima još više smanjuje izbor za kupnju nekretnine u sada već jako maloj ponudi (koje je glavni razlog za rast cijena i ovaj zakon koji pokušava to riješiti) Sa cijenom stana se dopušta odstupanje do 100% od tržišne vrijednost za lokaciju (prosječne cijene metra četvornog stana jedinici lokalne samouprave), a površinom se ne dopušta niti 1% 30.h "Pravo na isplatu potpore iz stavka 1. ovoga članka ne ostvaruje podnositelj zahtjeva ako je prema kupoprodajnom ugovoru iz članka 30.c stavka 2. ovoga Zakona ugovorena cijena stambene nekretnine 100 % viša od prosječne cijene metra četvornog stana iz članka 30.d stavka 1. ovoga Zakona.' Srdačan pozdrav, Joško Ištuk</p>	<p>Nije prihvaćen Ne prihvaća se. 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. Podnositelj zahtjeva može kupiti nekretninu čija je korisna površina veća od one propisane ovim zakonom, međutim da bi ostvario pravo na isplatu potpore ona ne smije biti veća od 30% od one propisane Zakonom.</p>
----	---	--

72 **ANTONIO ODOBAŠIĆ**
PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6.
Poštovani, Predlažem izmjenu članka 30.c (i).
Problem: stroge granice definirane člankom 30.d npr. ako samac kupi stan od 49m2 dobiva poticaj, ali ako kupi stan od 51 kvadrat nema pravo na povrat.
Slično, za 2 osobe vrijedi granica do 65m2, za 3 osobe do 80m2, itd Članak 30.c (i) Pravo na isplatu potpore iz stavka 1. ovoga članka ne ostvaruje podnositelj zahtjeva ako korisna površina stambene nekretnine prelazi 100 % površine propisane člankom 30.d. stavcima 3. i 4. ovoga Zakona.
Rješenje problema: definiranti fleksibilniju gornju granicu, ali umanjiti isplatu za razliku od dozvoljene površine propisane trenutnim prijedlogom Prijedog izmjene članak 30.c (i) Pravo na isplatu potpore iz stavka 1. ovoga članka ne ostvaruje podnositelj zahtjeva ako korisna površina stambene nekretnine prelazi 150 % površine propisane člankom 30.d. stavcima 3. i 4. ovoga Zakona. Npr samac se dikvalificira ako kupi više od 75m2, a ne vise od 50m2 kako je po ovom zakonu. Povrat bi vrijedio samo za 100% propisane površine, u ovom slučaju 50m2. Obraloženje: Nitko ne gradi sam svoj stan, veličine stanova određuje investitor. Na ovaj način se ljudima još više smanjuje izbor za kupnju nekretnine u sada već jako maloj ponudi (koje je glavni razlog za rast cijena i ovaj zakon koji pokušava to riješiti) Sa cijenom stana se dopušta odstupanje do 100% od tržišne vrijednost za lokaciju (prosječne cijene metra četvornog stana u jedinici lokalne samouprave), a površinom se ne dopušta niti 1% 30.h "Pravo na isplatu potpore iz stavka 1. ovoga članka ne ostvaruje podnositelj zahtjeva ako je prema kupoprodajnom ugovoru iz članka 30.c stavka 2. ovoga Zakona ugovorena cijena stambene nekretnine 100 % viša od prosječne cijene metra četvornog stana iz članka 30.d stavka 1. ovoga Zakona."

Nije prihvaćen
Ne prihvaća se. 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. Podnositelj zahtjeva može kupiti nekretninu čija je korisna površina veća od one propisane ovim zakonom, međutim da bi ostvario pravo na isplatu potpore ona ne smije biti veća od 30% od one propisane Zakonom.

73

MARIJAN BAŠIĆ
PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I
DOPUNAMA , Članak 6.

Poštovani, Predlažem izmjenu članka 30.c (i).
 Problem: stroge granice definirane člankom 30.d npr. ako samac kupi stan od 49m² dobiva poticaj, ali ako kupi stan od 51 kvadrat nema pravo na povrat. Slično, za 2 osobe vrijedi granica do 65m², za 3 osobe do 80m², itd Članak 30.c (i) Pravo na isplatu potpore iz stavka 1. ovoga članka ne ostvaruje podnositelj zahtjeva ako korisna površina stambene nekretnine prelazi 100 % površine propisane člankom 30.d. stavcima 3. i 4. ovoga Zakona.
 Rješenje problema: definiranti fleksibilniju gornju granicu, ali umanjiti isplatu za razliku od dozvoljene površine propisane trenutnim prijedlogom Prijedog izmjene članak 30.c (i) Pravo na isplatu potpore iz stavka 1. ovoga članka ne ostvaruje podnositelj zahtjeva ako korisna površina stambene nekretnine prelazi 150 % površine propisane člankom 30.d. stavcima 3. i 4. ovoga Zakona. Npr samac se dikvalificira ako kupi više od 75m², a ne vise od 50m² kako je po ovom zakonu. Povrat bi vrijedio samo za 100% propisane površine, u ovom slučaju 50m². Obraloženje: • Nitko ne gradi sam svoj stan, veličine stanova određuje investitor. Na ovaj način se ljudima još više smanjuje izbor za kupnju nekretnine u sada već jako maloj ponudi (koje je glavni razlog za rast cijena i ovaj zakon koji pokušava to riješiti) • Sa cijenom stana se dopušta odstupanje do 100% od tržišne vrijednost za lokaciju (prosječne cijene metra četvornog stana u jedinici lokalne samouprave), a površinom se ne dopušta niti 1% • 30.h "Pravo na isplatu potpore iz stavka 1. ovoga članka ne ostvaruje podnositelj zahtjeva ako je prema kupoprodajnom ugovoru iz članka 30.c stavka 2. ovoga Zakona ugovorena cijena stambene nekretnine 100 % viša od prosječne cijene metra četvornog stana iz članka 30.d stavka 1. ovoga Zakona."

Nije prihvaćen

Ne prihvaća se. 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. Podnositelj zahtjeva može kupiti nekretninu čija je korisna površina veća od one propisane ovim zakonom, međutim da bi ostvario pravo na isplatu potpore ona ne smije biti veća od 30% od one propisane Zakonom.

<p>74</p>	<p>SILVIJA HANDANOVIĆ PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6. Svakako je potrebno definirati što se podrazumijeva pod prvom nekretninom. Ukoliko je cilj pomoći rješavanje stambenog pitanja mlađe populacije, a to govori činjenica da je mjera usmjerena na mlađe od 45 godina, onda bi osnovica svega bila pitanje ima li pojedinac u vlasništvu nekretninu u kojoj može stanovati. Ukoliko se govori samo o "prvoj nekretnini" u nepovoljnom su položaju svi koji su naslijedili ikakve nekretnine, čak i u manjinskom vlasništvu, a koje možda nisu niti prihvatljiva opcija za stanovanje (npr. stara rodna kuća na drugom kraju države koju su dvije sestre naslijedile po pola). U spornoj su situaciji i rastavljeni roditelji koji su nekada imali zajedničku kuću, a ona je po razvodu braka ili prodana ili pripala jednom od supružnika. Također, treba jasnije definirati premašivanje broja kvadrata koji su određeni u članku 30d - ukoliko se kupuje nekretnina čija "korisna površina stambene nekretnine premaši 100 % propisanog limita". Povrat bi se ipak i u tom slučaju trebao raditi, barem do iznosa propisanog limitom jer većinom ljudi ne kupuju nekretninu u kojoj će živjeti s ciljem da se sele za nekoliko godina - pa tako i mladi parovi gledaju da grade ili kupuju nekretninu za veličinu obitelji koju planiraju imati u budućnosti, a tu su i rastavljeni roditelji koji u novoj nekretninu planiraju dovoljno prostora za svoju djecu iako ta djeca neće biti prijavljena kod njih, nego kod drugog roditelja.</p>	<p>Nije prihvaćen Ne prihvaća se. 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. Podnositelj zahtjeva može kupiti nekretninu čija je korisna površina veća od one propisane ovim zakonom, međutim da bi ostvario pravo na isplatu potpore ona ne smije biti veća od 30% od one propisane Zakonom.</p>
<p>75</p>	<p>NIKOLINA KRMEK PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6. Predlaže se izmjena članka 30.c u dijelu koji se odnosi na to da podnositelj zahtjeva te članovi njegove uže obitelji nemaju, u tuzemstvu ili inozemstvu, u vlasništvu, suvlasništvu ili zajedničkom vlasništvu nekretninu namijenjenu stanovanju, odnosno nekretninu koja se smatra odgovarajućom sukladno članku 21. stavku 4. ovoga Zakona niti su je do 1. siječnja 2025. godine imali. OBRAZLOŽENJE: Ovakvim prijedlogom su diskriminirane sve osobe koje su stekle suvlasništvo u nekretnini koja ne udovoljava uvjetima i potrebama života te osobe i njene obitelji nasljeđivanjem ili na drugi način koji ne odražava stvarnu volju te osobe da stekne nekretninu za stanovanje pri čemu se često, s obzirom na nasljeđivanje, radi i o samo simboličnim suvlasničkim udjelima, a u pravilu tada se najčešće radi o desetljećima starim kućama na selu znatno udaljenim od mjesta prebivališta gdje osoba stvarno živi sa svojom obitelji i radi, zbog čega je ta nekretnina i nepodobna za životne potrebe te osobe i njene obitelji, a koje nekretnine s obzirom na starost i lokaciju najčešće niti nemaju zainteresirane kupce. Osim toga, ovim prijedlogom ostaju zakinuta i djeca poginulih branitelja Domovinskog rata koja su tada, kao maloljetna stekla suvlasništvo u nekretnini u mjestu tadašnjeg prebivališta sukladno odredbama Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihove obitelji, a što ih onemogućava u ostvarenju prava iz prijedloga ovog zakona. Kao primjer može poslužiti nekretnina, POS stan od 60</p>	<p>Djelomično prihvaćen Djelomično se prihvaća. Pravo na isplatu potpore može ostvariti i podnositelj zahtjeva ako je on ili član njegove uže obitelji imao ili ima u suvlasništvu nekretninu ako su kumulativno ispunjeni sljedeći uvjeti: - da umnožak ukupne površine takve nekretnine sa suvlasničkim dijelom ili dijelovima koji su pripadali ili pripadaju podnositelju zahtjeva ili članovima njegove uže obitelji ne prelazi površinu odgovarajuće nekretnine u smislu ovoga Zakona - da je takva nekretnina prodana ili se proda u roku od 24 mjeseca od kupnje stambene nekretnine za potrebe vlastitog stanovanja.</p>

m² koji je u suvlasništvu majke i dvije kćeri i stečena je sukladno navedenom zakonu. Jedna kći se udala i zasnova obitelj koju čine supružnik i dijete, a nekretnina čija je suvlasnica nalazi se više stotina kilometara udaljena od mjesta sadašnjeg prebivališta gdje je zasnova obitelj. Dakle u nekretnini čiji je suvlasnik, a u kojoj žive njezina majka i sestra, ne bi mogla živjeti sa svojom novozasnovanom obitelji, niti s obzirom na udaljenost, a niti s obzirom na odredbu iz članka 21. stavku 4. ovog Zakona prema kojoj je za jednu osobu adekvatna kvadratura 35 m², a za svakog dodatnog člana 10 m². Štoviše s obzirom na novozasnovanu obitelj, čak i kada bi htjela darovati svoj suvlasnički udio majci ili sestri, s obzirom da joj iste više nisu prvi nasljedni red, trebao bi se platiti porez na to darovanje što je u suprotnosti sa svrhom i ciljem ovog prijedloga zakona. Pri tome ne pomaže niti činjenica da pojam „uža obitelj“ nije definiran pa ako isti uključuje roditelje ili braću i sestre tada niti u tom slučaju ne bi bili ispunjeni zakonski uvjeti za povrat dijela poreza. Kako sam već ranije navela, ista situacija postoji i u svim drugim slučajevima kada je osoba stekla suvlasništvo u nekretnini nasljeđivanjem ili na drugi način koji ne odražava stvarnu volju te osobe da stekne nekretninu za stanovanje, a koja ne udovoljava uvjetima i potrebama života obitelji te kojom ne može riješiti stambeno pitanje. Stoga se predlaže da odredba glasi: • da podnositelj zahtjeva te članovi njegove uže obitelji nemaju, u tuzemstvu ili inozemstvu, u vlasništvu nekretninu namijenjenu stanovanju odnosno nekretninu koja se smatra odgovarajućom sukladno članku 21. stavku 4. ovoga Zakona niti su je do 1. siječnja 2025. godine imali. ili • da podnositelj zahtjeva te članovi njegove uže obitelji nemaju u vlasništvu, suvlasništvu ili zajedničkom vlasništvu nekretninu namijenjenu stanovanju odnosno nekretninu koja se smatra odgovarajućom sukladno članku 21. stavku 4. ovoga Zakona niti su je do 1. siječnja 2025. godine, a koja je udaljena više od ___ (npr. 50) kilometara od mjesta gdje se planira riješiti stambeno pitanje obitelji. ili • da podnositelj zahtjeva te članovi njegove uže obitelji nemaju, u tuzemstvu ili inozemstvu, u vlasništvu nekretninu namijenjenu stanovanju odnosno nekretninu koja se smatra odgovarajućom sukladno članku 21. stavku 4. ovoga Zakona niti su je do 1. siječnja 2025. godine imali, a u suvlasništvu ili zajedničkom vlasništvu nekretninu koja je stečena u naslijeđe, a u kojoj žive ostali suvlasnici te koja ne bi bila adekvatna za useljenje obitelji koja rješava stambeno pitanje s obzirom na odredbe članka 21. stavka 4. ovog Zakona kojim se definira kvadratura po osobi adekvatna za život. Navedeno je potrebno da bi predmetni Zakon ispunio svoju osnovnu svrhu koju je ministar Bačić predstavljao putem medija posljednjih mjeseci, a to je pomoć u rješavanju stambenog pitanja mladih obitelji. Ako se Zakon ne doradi i ne prihvate prijedlozi za izmjenu, ovakav Zakon će ostati samo pisana riječ na papiru, neprimjenjiva u praksi i bez ikakvog pozitivnog učinka na život mladih obitelji.

76	<p>PERO SMOLČIĆ PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6. Ulazi li i cijena garaže ili parkirnog mjesta u povrat PDV-a?</p>	<p>Nije prihvaćen Ne prihvaća se. Odredbe ovoga zakona odnose se na stambene jedinice.</p>
77	<p>PERO SMOLČIĆ PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6. Nije sasvim jasno hoće li se svi članovi obitelji morati prijaviti na adresu novog stana ili ne? Naime, što u slučaju ako osoba nema novca za dovoljno veliki stan za svih, ostali žive kod djeda, bake, a majka ili otac kupuju stan od recimo 30ak metara četvornih? To je onoliko koliko mogu priuštiti i žele si omogućiti barem nešto uz ovaj poticaj, ali tu ne stanu svi članovi obitelji. Treba li se u takvom slučaju na novu adresu prijaviti samo ta jedna osoba?</p>	<p>Nije prihvaćen Ne prihvaća se. Podnositelj zahtjeva i članovi njegove uže obitelji moraju imati prijavljeno prebivalište i boraviti u mjestu i na adresi gdje se nekretnina nalazi.</p>

78 **FILIP BURIĆ**
PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6.
Poštovani, Predlažem da se u prijedlogu zakona uvedu sljedeće izmjene: 1. Retroaktivnost primjene zakona U trenutnom prijedlogu, potpora bi se ostvarivala temeljem ugovora o kupoprodaji ili izdavanja uporabne dozvole sklopljenih nakon 1. siječnja 2025. godine. Budući da se ovaj zakon može smatrati zamjenom za raniji sustav subvencioniranih stambenih kredita (APN), koji je prestao davati potporu znatno prije tog datuma, javlja se period od otprilike godinu i pol bez ikakve potpore mladima. Takav vremenski razmak ostavlja mlade građane koji su kupili stan ili izgradili kuću u tom prijelaznom razdoblju u nepovoljnijem položaju u odnosu na prethodne i buduće generacije mladih te stvara jednu vrstu nepravde prema tim mladim ljudima. Ovo napominjem jer postoji gotovo kontinuiran period od 2017. do 2023. kada je postojao neki vid potpore rješavanja stambenog pitanja mladih te onda imamo period od skoro godinu i pol bez ikakvih mjera te tek po trenutnom prijedlogu novog zakona, nove mjere od 1. siječnja ove godine. Rupa od godinu i pol je diskriminatorna te zbog toga je nužno da zakon bude retroaktivno primjenjiv – barem od 1. siječnja 2024. godine ili, idealno, od završetka posljednjeg javnog poziva za APN inače gubi na smislu poante zakona i nepravdedno zakida mlade ljude koji su zbog stanja na tržištu primorani bili kupiti to jest, realizirati ugovore u prijelaznom razdoblju. 2. Izmjena članka 30.c, točka (i) Trenutna odredba nalaže da pravo na isplatu potpore ne postoji ako korisna površina stambene nekretnine premaši 100 % definirane vrijednosti. Ovakav pristup nije samo restriktivan, već zanemaruje činjenicu da se mnogi pojedinci, iako službeno evidentirani kao samci, nalaze u procesu sklapanja bračnog saveza. U današnjem tržištu, gdje se stanovi kupuju kao dugoročna investicija uz velike kredite, kupnja stana većeg od 50 m² nije luksuz, nego nužnost za one koji planiraju dugoročno stanovanje i osnivanje obitelji. Ova situacija ukazuje da strogo ograničenje može nepravdedno isključiti osobe s realnim životnim potrebama za većim prostorom, s obzirom da se rijetko kupuje novi stan svakih nekoliko godina. Stoga se predlaže da se potpora isplaćuje u punom iznosu do definirane kvadrature, a iznos potpore proporcionalno umanji samo za prostor koji prelazi taj limit, odnosno da se pri određivanju potpore uzmu u obzir i drugi životni čimbenici poput statusa partnerstva ili planova za osnivanje obitelji. Zaključno, ove izmjene omogućile bi ravnopravniji i fleksibilniji sustav potpore, čime bi se osigurala adekvatna pomoć mladim građanima u rješavanju njihovih stambenih potreba, uzimajući u obzir specifične životne okolnosti i dugoročne investicije. S poštovanjem, Filip

Nije prihvaćen
S obzirom da se radi o povratu poreznih davanja, može se očekivati povrat samo u slučaju kada je uplata poreza bila izvršena od 1.1.2025. godine.

79 **FRANKO MARIĆ**
PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6.
Prijedlog za izmjenu i nadopune Zakona: Preciziranje značenja "100%" u članku (h): Trenutna formulacija članka (h) može izazvati zabunu, jer nije jasno što točno znači "100%" u odnosu na prosječnu cijenu kvadrata stambene nekretnine. Smatram da bi trebalo biti precizirano da "100%" označava dvostruko veću cijenu od prosječne cijene metra četvornog stana, kako bi se izbjegle interpretacije koje mogu dovesti do nesporazuma. Preciziranje članka (i) u vezi s korisnom površinom stambene nekretnine: Smatram da bi trebalo pojasniti što znači "100%" u članku (i), koji se odnosi na korisnu površinu stambene nekretnine. Trenutna formulacija može izazvati nesigurnost jer nije jasno je li riječ o dvostruko većoj površini od one propisane u članku 30.d, stavcima 3. i 4. ovoga Zakona. Preporučujem da se jasno navede da korisna površina ne smije biti dvostruko veća od propisane površine, kako bi se izbjegle eventualne nesporazume i omogućila pravilna primjena Zakona. Proširenje povrata poreza u slučaju rasta obitelji: Predlažem da se omogući proširenje povrata poreza za dodatne kvadrature stana ukoliko par dobije dijete nakon što je već ostvario povrat za manji broj kvadrata (npr. 65 m²). U tom slučaju, obitelj bi mogla ostvariti dodatni povrat poreza na razliku do veće kvadrature (npr. do 80 m²), ukoliko je stan zaista veći od 65 m². Ova mjera bi imala pozitivan učinak na demografsku politiku i poticanje rasta obitelji, što bi predstavljalo korisnu demografsku mjeru. Definiranje što ulazi u "korisnu stambenu površinu": Preporučujem da se jasno definira što sve ulazi u "stambenu površinu" u kontekstu kupoprodajnih ugovora. To uključuje stavke poput vrta, garaže i spremišta, koje mogu značajno utjecati na ukupnu površinu nekretnine. Jasno navođenje ovih stavki pomoći će u točnoj interpretaciji i primjeni Zakona, te će osigurati ravnotežu i transparentnost u postupku ostvarivanja prava na povrat poreza ili potpore. Ove izmjene bi unaprijedile zakon i omogućile jasniju primjenu, kao i veću podršku obiteljima u demografskom smislu.
Franko Marić

Nije prihvaćen
Ne prihvaća se. 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. Podnositelj zahtjeva može kupiti nekretninu čija je korisna površina veća od one propisane ovim zakonom, međutim da bi ostvario pravo na isplatu potpore ona ne smije biti veća od 30% od one propisane Zakonom.

80	<p>IVANA MARKOTA PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6.</p> <p>Smatram da je važno i ispravno uključiti kupce prve nekretnine iz 2024. godine u mjeru povrata PDV-a i poreza na promet nekretninama jer je to jedina skupina kupaca koja je ostala zakinuta za sve potpore države u procesu rješavanja stambenog pitanja. U 2023. godini dostupne su bile APN subvencije na koje se kupci novogradnji iz 2024. godine nisu mogli prijaviti. Novi plan stambene politike predviđa povrat poreza i pola PDV-a za kupce u 2025. godini. Obzirom da su troškovi života i rješavanja stambenog pitanja kroz godine sve veći, kupci prvih nekretnina iz 2024.godine nepravедno bi bili zakinuti za ovu vrstu potpore, što dovodi do nelogičnosti i neujednačenosti obzirom na troškove, inflaciju itd. Smatram da je nužno i korektno osigurati povrat poreza i za kupce prve nekretnine tijekom 2024. godine, čime bi se izbjegle razlike među kupcima i osigurala dosljednost planova stambene politike.</p>	<p>Nije prihvaćen</p> <p>S obzirom da se radi o povratu poreznih davanja, može se očekivati povrat samo u slučaju kada je uplata poreza bila izvršena od 1.1.2025. godine.</p>
----	---	---

81	<p>IVAN CINDRIĆ PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6.</p> <p>Poštovani, Molim da se u prijedlog zakona uvrste sljedeće izmjene kako bi se osigurala pravednija i učinkovitija provedba poticaja: 1. Retroaktivna primjena zakona Prema trenutnom prijedlogu, pravo na potpore ostvaruje se na temelju ugovora o kupoprodaji ili izdavanja uporabne dozvole nakon 1. siječnja 2025. godine. No, s obzirom na to da ovaj zakon zamjenjuje prethodni model subvencioniranih stambenih kredita (APN), koji je prestao postojati znatno ranije, dolazi do prekida kontinuiteta podrške u trajanju od otprilike godinu i pol. To znači da su mladi građani, uključujući i mene, koji su kupili stan u tom razdoblju, ostavljeni bez adekvatne potpore i dovedeni u nepovoljan položaj u odnosu na ranije i buduće generacije koje rješavaju stambeno pitanje. Kako bih izbjegao ovu nepravdu, smatram da je nužno da zakon ima retroaktivnu primjenu – barem od 1. siječnja 2024. godine, a idealno od završetka posljednjeg javnog poziva za APN. 2. Izmjena članka 30.c, točka (i) Trenutna odredba propisuje da pravo na isplatu potpore nije moguće ostvariti ako korisna površina stambene nekretnine premaši 100 % propisanog limita. Ova odredba je previše restriktivna, posebice za osobe koje su formalno evidentirane kao samci, ali su u procesu zasnivanja obitelji. Stanovi se kupuju kao dugoročna investicija i financiraju kreditima na 20 ili 30 godina, stoga kupnja stana većeg od 50 m² nije luksuz, već nužnost za one koji planiraju obiteljski život. Strogo ograničavanje kvadrature može nepravedno onemogućiti ostvarivanje potpore osobama koje imaju realne životne potrebe za većim prostorom. Predlažem dva moguća rješenja: Omogućiti isplatu potpore do propisanog limita kvadrature, uz proporcionalno umanjenje iznosa potpore samo za onaj dio nekretnine koji premašuje definirani maksimum. Pri određivanju prava na potporu uzeti u obzir životne okolnosti, poput statusa životnog partnerstva ili planiranog zasnivanja obitelji. Zaključak Smatram da su ove izmjene ključne za osiguravanje pravične i fleksibilnije primjene potpore, osobito za one koji planiraju dugoročno stanovanje i obiteljski život. Zahvaljujem na razmatranju prijedloga. S poštovanjem, Ivan Cindrić</p>	<p>Nije prihvaćen Ne prihvaća se. S obzirom da se radi o povratu poreznih davanja, može se očekivati povrat samo u slučaju kada je uplata poreza bila izvršena od 1.1.2025. godine.</p>
----	---	---

82	<p>IVAN SABLJIĆ PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6. Prijedlog teksta Članka 30.c (e) "Iznimno od uvjeta utvrđenih u stavcima 2. i 3. ovoga članka, pravo na isplatu potpore iz stavka 1. ovoga članka ostvaruje se i u slučaju kada podnositelj zahtjeva ili članovi njegove uže obitelji imaju ili su imali u tuzemstvu ili inozemstvu u vlasništvu, suvlasništvu ili zajedničkom vlasništvu nekretninu namijenjenu za stanovanje koja se smatra odgovarajućom u smislu članka 21. stavka 4. ovog Zakona, a koju je podnositelj zahtjeva prodao radi kupnje većeg stana ili kuće, odnosno gradnje kuće, a sve za potrebe vlastitog stanovanja." Obrazloženje: U stavcima 2. i 3. članka 30.c Zakona koristi se formulacija "odgovarajućom sukladno članku 21. stavku 4. ovoga Zakona", dok se u prijedlogu odredbe članka 30.c (e) navodi "NEodgovarajućom u smislu članka 21. stavka 4. ovog Zakona". S obzirom da bi smisao odredbe članka 30.c (e) trebao biti omogućavanje ostvarivanja prava iz zakona i osobi koja već ima u vlasništvu nekretninu iz članka 21., stavka 4. Zakona, pod uvjetom da je ista prodana, nema niti logike da se koristi termin "neodgovarajuća", već bi se smisao ove odredbe trebao vezati za situaciju u kojoj vlasnik prodaje postojeću nekretninu u kojoj živi i koja zadovoljava higijensko-tehničke uvjete za zdravo stanovanje, s ciljem kupovine nove nekretnine.</p>	<p>Djelomično prihvaćen Djelomično se prihvaća. Pravo na isplatu potpore može ostvariti i podnositelj zahtjeva ako je on ili član njegove uže obitelji imao ili ima u suvlasništvu nekretninu ako su kumulativno ispunjeni sljedeći uvjeti: - da umnožak ukupne površine takve nekretnine sa suvlasničkim dijelom ili dijelovima koji su pripadali ili pripadaju podnositelju zahtjeva ili članovima njegove uže obitelji ne prelazi površinu odgovarajuće nekretnine u smislu ovoga Zakona - da je takva nekretnina prodana ili se prodana u roku od 24 mjeseca od kupnje stambene nekretnine za potrebe vlastitog stanovanja.</p>
83	<p>DARIJAN VINTER PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6. Cijeli Zakon koncipiran je u smjeru da zbog definiranja prihvatljivih površina i cjenovnih rangova stambene površine izravno implicira uključivanje građevinskog sektora u pripremu budućih stambenih projekata što će nepobitno dovesti do daljnjeg rasta cijena u građevinskom sektoru. Ljudi stambeno pitanje na tržištu rješavaju na različite načine i definiranje kriterija stambene površine prema nekakvom modelu POS stanova (tipiziranju) nema smisla. Trenutne cijene radova u građevini razlikuju se i više od 70% između različitih ponuđača a intencija svakog privatnog investitora je da pronađe što povoljnije rješenje te stoga definiranje prihvatljive veličine odnosno tipiziranje objekata sigurno ne pridonosi smanjenju cijena. U suštini prilično je jednostavno, postoji uporabna dozvola, ugovor o gradnji/kupoprodajni ugovor i broj članova koji će nekretninu koristiti u što duljem vremenskom roku.</p>	<p>Nije prihvaćen 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. Podnositelj zahtjeva može kupiti nekretninu čija je korisna površina veća od one propisane ovim zakonom, međutim da bi ostvario pravo na isplatu potpore ona ne smije biti veća od 30% od one propisane Zakonom.</p>

84	<p>DARIJAN VINTER PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6. Poštovani, u članku 30 f., stavku 1. navodi se da je podnositelj zahtjeva u obvezi vratiti potporu ako u roku od 3 godine od dana isplate otuđi ili iznajmi nekretninu. Molim Vas pojašnjenje i dostavu metodologije kojom ste procijenili da je rok od 3 godine adekvatan rok kojim se dokazuje potreba stambenog zbrinjavanja? Naime ako se izračuna prosječni povrat PDV-a i u obzir uzme činjenica da se nekretnina već nakon 3 godine može prodati ili iznajmiti ispada da se kupnjom i kasnijom prodajom nekretnine u sklopu POS-a može ostvariti prinos od 11% odnosno prosječni godišnji prinos od oko 3,70%. Samim time uspjeli ste nadmašiti prinos na državne obveznice. U kontekstu stambenog zbrinjavanja dozvoljeni vremenski rok nakon kojeg se nekretnina može otuđiti ili iznajmiti trebao bi odgovarati prosječnom razdoblju otplate stambenog kredita a prodaja/otuđenje trebali bi biti mogući samo u slučaju više sile.</p>	<p>Nije prihvaćen Podnositelj zahtjeva je obvezan u cijelosti ministarstvu nadležnom za graditeljstvo vratiti isplaćenu potporu ako u roku od pet godina od dana isplate potpore otuđi ili iznajmi nekretninu, ili ako u istom roku odjavi prebivalište ili ne boravi u nekretnini za koju je potpora ostvarena.</p>
85	<p>DARIJAN VINTER PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6. Poštovani, prema odredbama članka 30.c., stavci h) i i), proizlazi da je prihvatljivo da npr. samac kupi stan površine 50m2 za 200.000,00 eura ali nije prihvatljivo da za isti iznos novac kupi 80m2 ili 100m2. Koja je pozadinska logika takvog promišljanja? Na koji način takve odredbe pridonose obuzdavanju inflacije i reguliranju napuhanih cijena u građevinskom sektoru? Na koji način takve odredbe pridonose demografskoj politici i dugoročnom planiranju obitelji i samim time kupnji stanova veće površine od trenutnih potreba? Zašto se financira i potiče inflacija umjesto da se upravo onemogućiti financiranje troškova koji nadilaze prosječne cijene i samim time pošalje poruka tržištu?</p>	<p>Nije prihvaćen 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. Podnositelj zahtjeva može kupiti nekretninu čija je korisna površina veća od one propisane ovim zakonom, međutim da bi ostvario pravo na isplatu potpore ona ne smije biti veća od 30% od one propisane Zakonom.</p>

86

**JOSIP BUDANOVIĆ
PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I
DOPUNAMA , Članak 6.**

Poštovani, Predlažem izmjenu članka 30.c (i).
Problem: stroge granice definirane člankom 30.d npr. ako samac kupi stan od 49m2 dobiva poticaj, ali ako kupi stan od 51 kvadrat nema pravo na povrat. Slično, za 2 osobe vrijedi granica do 65m2, za 3 osobe do 80m2, itd Članak 30.c (i) Pravo na isplatu potpore iz stavka 1. ovoga članka ne ostvaruje podnositelj zahtjeva ako korisna površina stambene nekretnine prelazi 100 % površine propisane člankom 30.d. stavcima 3. i 4. ovoga Zakona.
Rješenje problema: definiranti fleksibilniju gornju granicu, ali umanjiti isplatu za razliku od dozvoljene površine propisane trenutnim prijedlogom Prijedog izmjene članak 30.c (i) Pravo na isplatu potpore iz stavka 1. ovoga članka ne ostvaruje podnositelj zahtjeva ako korisna površina stambene nekretnine prelazi 150 % površine propisane člankom 30.d. stavcima 3. i 4. ovoga Zakona. Npr samac se dikvalificira ako kupi više od 75m2, a ne vise od 50m2 kako je po ovom zakonu. Povrat bi vrijedio samo za 100% propisane površine, u ovom slučaju 50m2. Obraloženje: Nitko ne gradi sam svoj stan, veličine stanova određuje investitor. Na ovaj način se ljudima još više smanjuje izbor za kupnju nekretnine u sada već jako maloj ponudi (koje je glavni razlog za rast cijena i ovaj zakon koji pokušava to riješiti) Sa cijenom stana se dopušta odstupanje do 100% od tržišne vrijednost za lokaciju (prosječne cijene metra četvornog stana u jedinici lokalne samouprave), a površinom se ne dopušta niti 1% 30.h "Pravo na isplatu potpore iz stavka 1. ovoga članka ne ostvaruje podnositelj zahtjeva ako je prema kupoprodajnom ugovoru iz članka 30.c stavka 2. ovoga Zakona ugovorena cijena stambene nekretnine 100 % viša od prosječne cijene metra četvornog stana iz članka 30.d stavka 1. ovoga Zakona." Srdačan pozdrav,

Nije prihvaćen

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. Podnositelj zahtjeva može kupiti nekretninu čija je korisna površina veća od one propisane ovim zakonom, međutim da bi ostvario pravo na isplatu potpore ona ne smije biti veća od 30% od one propisane Zakonom.

87	<p>TOMISLAV PAVIČIĆ PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6. „Članak 30.c (i) Pravo na isplatu potpore iz stavka 1. ovoga članka ne ostvaruje podnositelj zahtjeva ako korisna površina stambene nekretnine prelazi 100 % površine propisane člankom 30.d. stavcima 3. i 4. ovoga Zakona. Predlažem da se tekst izmjeni u sljedeći: „Članak 30.c (i) Pravo na isplatu potpore iz stavka 1. ovoga članka ne ostvaruje podnositelj zahtjeva ako je korisna površina stambene nekretnine za 100 % veća od površine propisane člankom 30.d. stavcima 3. i 4. ovoga Zakona. Siguran sam da zakonodavcu nije cilj onemogućiti potporu samcu koji kupi stan veličine 51m2, paru koji kupi stan veličine 66 m2 ili tročlanoj obitelji koja kupi stan veličine 81 m2. Pretpostavljam da je ideja onemogućiti isplatu potpore u slučaju kupnje iznimno velikih stanova, a ne ograničiti potporu na stanove čija je površina u čvrstim okvirima 50, 65, 80... m2. Izmjenjeni tekst zakona omogućio bi samcu kupnju stana površine 51 m2 gdje bi površina u iznosu 50 m2 bila subvencionirana, dok preostala površina iznosa 1 m2 nije subvencionirana. Isto vrijedi i za par koji kupuje stan površine 70 m2. Tada bi 65 m2 bilo subvencionirano, a 5 m2 ne bi.</p>	<p>Nije prihvaćen 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. Podnositelj zahtjeva može kupiti nekretninu čija je korisna površina veća od one propisane ovim zakonom, međutim da bi ostvario pravo na isplatu potpore ona ne smije biti veća od 30% od one propisane Zakonom.</p>
88	<p>BOŽIDAR KRESAJ PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6. „Članak 30.c (i) Pravo na isplatu potpore iz stavka 1. ovoga članka ne ostvaruje podnositelj zahtjeva ako korisna površina stambene nekretnine prelazi 100 % površine propisane člankom 30.d. stavcima 3. i 4. ovoga Zakona. Predlažem da se tekst izmjeni u sljedeći: „Članak 30.c (i) Pravo na isplatu potpore iz stavka 1. ovoga članka ne ostvaruje podnositelj zahtjeva ako je korisna površina stambene nekretnine za 100 % veća od površine propisane člankom 30.d. stavcima 3. i 4. ovoga Zakona. Siguran sam da zakonodavcu nije cilj onemogućiti potporu samcu koji kupi stan veličine 51m2, paru koji kupi stan veličine 66 m2 ili tročlanoj obitelji koja kupi stan veličine 81 m2. Pretpostavljam da je ideja onemogućiti isplatu potpore u slučaju kupnje iznimno velikih stanova, a ne ograničiti potporu na stanove čija je površina u čvrstim okvirima 50, 65, 80... m2. Izmjenjeni tekst zakona omogućio bi samcu kupnju stana površine 51 m2 gdje bi površina u iznosu 50 m2 bila subvencionirana, dok preostala površina iznosa 1 m2 nije subvencionirana. Isto vrijedi i za par koji kupuje stan površine 70 m2. Tada bi 65 m2 bilo subvencionirano, a 5 m2 ne bi.</p>	<p>Nije prihvaćen 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. Podnositelj zahtjeva može kupiti nekretninu čija je korisna površina veća od one propisane ovim zakonom, međutim da bi ostvario pravo na isplatu potpore ona ne smije biti veća od 30% od one propisane Zakonom</p>

89	<p>GORAN POPOVIĆ PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6. „Članak 30.c (i) Pravo na isplatu potpore iz stavka 1. ovoga članka ne ostvaruje podnositelj zahtjeva ako korisna površina stambene nekretnine prelazi 100 % površine propisane člankom 30.d. stavcima 3. i 4. ovoga Zakona. Predlažem da se tekst izmjeni u sljedeći: „Članak 30.c (i) Pravo na isplatu potpore iz stavka 1. ovoga članka ne ostvaruje podnositelj zahtjeva ako je korisna površina stambene nekretnine za 100 % veća od površine propisane člankom 30.d. stavcima 3. i 4. ovoga Zakona. Siguran sam da zakonodavcu nije cilj onemogućiti potporu samcu koji kupi stan veličine 51m2, paru koji kupi stan veličine 66 m2 ili tročlanoj obitelji koja kupi stan veličine 81 m2. Pretpostavljam da je ideja onemogućiti isplatu potpore u slučaju kupnje iznimno velikih stanova, a ne ograničiti potporu na stanove čija je površina u čvrstim okvirima 50, 65, 80... m2. Izmjenjeni tekst zakona omogućio bi samcu kupnju stana površine 51 m2 gdje bi površina u iznosu 50 m2 bila subvencionirana, dok preostala površina iznosa 1 m2 nije subvencionirana. Isto vrijedi i za par koji kupuje stan površine 70 m2. Tada bi 65 m2 bilo subvencionirano, a 5 m2 ne bi.</p>	<p>Nije prihvaćen 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. Podnositelj zahtjeva može kupiti nekretninu čija je korisna površina veća od one propisane ovim zakonom, međutim da bi ostvario pravo na isplatu potpore ona ne smije biti veća od 30% od one propisane Zakonom</p>
90	<p>IVAN TROSKOT PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6. Poštovani, zakon bi trebalo proširiti na osobe tj. obitelji koje kupuju svoju drugu nekretninu radi povećanja članova obitelji, a koji trenutno žive u premalom stanu. Trenutno mi kao četveročlana obitelj (dvoje roditelja + dvoje djece) živimo u vlastitom stanu od 42m2 i ove godine kupujemo veći stan od 72m2. Po trenutnom prijedlogu zakona izgleda da nemamo pravo na nikakvu potporu jer nam je to druga nekretnina. Molim da u ovom zakonu predvidite ljude koji kupuju svoju veću glavnu stambenu nekretninu.</p>	<p>Nije prihvaćen Pravo na isplatu potpore može ostvariti podnositelj zahtjeva ako je on ili član njegove uže obitelji imao ili ima u vlasništvu nekretninu ako su kumulativno ispunjeni sljedeći uvjeti: - da se takva nekretnina ne smatra odgovarajućom u smislu ovoga Zakona, - da je takva nekretnina prodana ili se proda u roku od 24 mjeseca od kupnje stambene nekretnine za potrebe vlastitog stanovanja.</p>
91	<p>MATIJA VUGIĆ-SAKAL PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6. U odredbama iz čl. 30.c stavak (h) i (i), čl. 30.d stavak 1) i 2), čl. 30.e stavak 7) valjalo bi ispraviti numeričke oznake stavaka u fonetičke, npr. nije čl. 30.c stavak 1), nego stavak a); nije čl. 30.c stavak 2), nego stavak b)</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje.</p>

92

**BORNA PLENTAJ
PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I
DOPUNAMA , Članak 6.**

Poštovani, Predlažem izmjenu članka 30.c (i).
Problem: stroge granice definirane člankom 30.d npr. ako samac kupi stan od 49m² dobiva poticaj, ali ako kupi stan od 51 kvadrat nema pravo na povrat. Slično, za 2 osobe vrijedi granica do 65m², za 3 osobe do 80m², itd Članak 30.c (i) Pravo na isplatu potpore iz stavka 1. ovoga članka ne ostvaruje podnositelj zahtjeva ako korisna površina stambene nekretnine prelazi 100 % površine propisane člankom 30.d. stavcima 3. i 4. ovoga Zakona.
Rješenje problema: definiranti fleksibilniju gornju granicu, ali umanjiti isplatu za razliku od dozvoljene površine propisane trenutnim prijedlogom Prijedog izmjene članak 30.c (i) Pravo na isplatu potpore iz stavka 1. ovoga članka ne ostvaruje podnositelj zahtjeva ako korisna površina stambene nekretnine prelazi 150 % površine propisane člankom 30.d. stavcima 3. i 4. ovoga Zakona. Npr samac se dikvalificira ako kupi više od 75m², a ne vise od 50m² kako je po ovom zakonu. Povrat bi vrijedio samo za 100% propisane površine, u ovom slučaju 50m². Obraloženje: Nitko ne gradi sam svoj stan, veličine stanova određuje investitor. Na ovaj način se ljudima još više smanjuje izbor za kupnju nekretnine u sada već jako maloj ponudi (koje je glavni razlog za rast cijena i ovaj zakon koji pokušava to riješiti) Sa cijenom stana se dopušta odstupanje do 100% od tržišne vrijednost za lokaciju (prosječne cijene metra četvornog stana u jedinici lokalne samouprave), a površinom se ne dopušta niti 1% 30.h "Pravo na isplatu potpore iz stavka 1. ovoga članka ne ostvaruje podnositelj zahtjeva ako je prema kupoprodajnom ugovoru iz članka 30.c stavka 2. ovoga Zakona ugovorena cijena stambene nekretnine 100 % viša od prosječne cijene metra četvornog stana iz članka 30.d stavka 1. ovoga Zakona." Srdačan pozdrav, Borna Plentaj

Nije prihvaćen

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. Podnositelj zahtjeva može kupiti nekretninu čija je korisna površina veća od one propisane ovim zakonom, međutim da bi ostvario pravo na isplatu potpore ona ne smije biti veća od 30% od one propisane Zakonom.

93	<p>MATIJA VUGIĆ-SAKAL PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6.</p> <p>Predlaže se da odredba iz čl. 30.c stavka (b) zadnja crtica koja glasi ovako: - da je temeljem ugovora o kupoprodaji nekretnine nakon 1. siječnja 2025. izdano pravomoćno rješenje o utvrđivanju poreza na promet nekretnina na temelju kojeg je platio porez na promet nekretnina ili je platio porez na dodanu vrijednost na temelju računa prodavatelja a iz razloga što se za gradnju kuću ne traži da je porez na dodanu vrijednost plaćen nakon 1. siječnja 2025., iako vrijeme izgradnje kuće može trajati jednako kao i za izgradnju višestambene zgrade u kojoj se kupuje stan. Radi različitog načina propisivanja uvjeta za ostvarenje potpore, diskriminira se kupnja stana u novogradnji u odnosu na gradnju kuće. Štoviše sukladno najavi nadležnog ministarstva u medijima o početku primjene ovih mjera i sadržaja istih, a kako građane ne bi zaustavilo u kupoprodaji nekretnina, kupci su imali legitimno očekivanje da će Ugovor o kupoprodaji sklopljen ove godine biti uvjet ostvarivanja potpora, uz ostale uvjete godina života i jedine nekretnine. Kao što je vidljivo i iz ostalih komentara, kupci su legitimno očekivali ostvarivanje potpora, dakle pratili upute ministarstva, i sklapali predugovore, plaćali kapare i ostalo, a sada ministarstvo predlaže dodatne uvjete u vidu i plaćenog PDV-a ove godine. Ističe se i da je plaćanjem kapare za novogradnju, prodavatelj dužan izdati račun u kojem je sadržan PDV na iznos kapare.</p>	<p>Nije prihvaćen</p> <p>S obzirom da se radi o povratu poreznih davanja, može se očekivati povrat samo u slučaju kada je uplata poreza bila izvršena od 1.1.2025. godine.</p>
----	--	---

<p>94</p>	<p>DOMINIK PORTNER PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6. Poštovani, Želim iznijeti komentar na predložene izmjene Zakona o društveno poticanoj stanogradnji, konkretno na članak 6., kojim se dodaju novi članci 30.c i 30.d, a koji definiraju uvjete za ostvarivanje prava na povrat PDV-a pri kupnji prve stambene nekretnine. Prema predloženim izmjenama, pravo na povrat 50% PDV-a ostvaruju osobe koje su sklopile ugovor o kupoprodaji prve stambene nekretnine nakon 1. siječnja 2025. godine. Međutim, u mom slučaju, ugovor o kupoprodaji nekretnine potpisan je 4. prosinca 2024., ali s odgodnim učinkom do trenutka isporuke nekretnine i predaje tabularne isprave, što će se dogoditi u drugoj polovici 2025. godine. S obzirom na to da je suština ove mjere poticanje kupnje prve nekretnine za rješavanje stambenog pitanja, smatram da bi u kriterije trebalo uključiti trenutak preuzimanja nekretnine, a ne isključivo datum potpisivanja ugovora. Ugovori s odgodnim učinkom u pravnom smislu ne proizvode učinke do ispunjenja uvjeta isporuke, što znači da u praksi dolazi do istog rezultata kao kod ugovora potpisanih nakon 1. siječnja 2025. Predlažem da se izmjenama zakona obuhvate i ugovori sklopljeni prije 1. siječnja 2025., ali s odgodnim učinkom do isporuke nekretnine nakon tog datuma, kako bi se osigurala pravednost i omogućilo ostvarivanje prava osobama koje se nalaze u identičnoj situaciji kao i oni koji će sklopiti ugovore nakon 1. siječnja 2025. Zahvaljujem na razmatranju ovog prijedloga. S poštovanjem, Dominik Portner</p>	<p>Nije prihvaćen S obzirom da se radi o povratu poreznih davanja, može se očekivati povrat samo u slučaju kada je uplata poreza bila izvršena od 1.1.2025. godine.</p>
<p>95</p>	<p>PETAR TRUMBIĆ PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6. da se omogući direktni poticaj roditeljima za kupnju manjeg stana za svoje potrebe, uz uvjet da svoj veći stan prepuste sinu ili kćeri sa obitelji.</p>	<p>Nije prihvaćen Koncept nacionalnog plana stambene politike prvenstveno se temelji na poticanju ponude, a ne dodatne potražnje za stambenim jedinicama na tržištu.</p>

96 **KARLO BRAOVAC**
PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6.
Poštovani, Želim iznijeti komentar na predložene izmjene Zakona o društveno poticanoj stanogradnji, konkretno na članak 6. koji dodaje nove članke 30.c i 30.d, a koji se odnose na uvjete za ostvarivanje prava na potporu za stjecanje prve stambene nekretnine. Smatram da ograničenja vezana uz fiksnu veličinu stambene jedinice, propisana člankom 30.d stavcima 3. i 4., nisu primjerena i ne uzimaju u obzir raznolike potrebe obitelji. • Te fiksne veličine mogu biti previše restriktivne i ne dopuštaju obiteljima da odaberu stan koji u potpunosti odgovara njihovim preferencijama, životnom stilu i financijskim mogućnostima. • Osim toga, ograničavanje veličine stana može imati negativan utjecaj na kvalitetu života obitelji, posebno onih s više djece ili specifičnim potrebama. Umjesto fiksnih veličina, predlažem da se razmotri fleksibilniji pristup koji bi omogućio obiteljima da same odaberu veličinu stana, uzimajući u obzir njihove financijske mogućnosti i buduće potrebe. Također, želim komentirati postotak povrata PDV-a propisan člankom 30.d stavkom 5. Smatram da bi umjesto ograničavanja veličine stana, bilo primjerenije smanjiti postotak povrata PDV-a, ali ukinuti ograničenje veličine stana. Na taj način, obitelji bi imale veću slobodu u odabiru veličine stana, ali bi dobile manji povrat PDV-a. Predlažem da se razmotre i drugi kriteriji prilikom dodjele potpore, kao što su: • Energetska učinkovitost stana • Lokacija stana • Drugi faktori koji mogu utjecati na kvalitetu života obitelji Također, predlažem da se razmotri mogućnost uvođenja različitih modela potpore, kao što su subvencionirani krediti ili jamstva za kredite, koji bi mogli biti prikladniji za neke obitelji. Smatram da bi predložene izmjene dovele do pravednijeg i fleksibilnijeg sustava potpora za stjecanje prve stambene nekretnine, koji bi bolje odgovarao potrebama različitih obitelji u Republici Hrvatskoj. Zahvaljujem na razmatranju ovog komentara. S poštovanjem

Nije prihvaćen
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. Podnositelj zahtjeva može kupiti nekretninu čija je korisna površina veća od one propisane ovim zakonom, međutim da bi ostvario pravo na isplatu potpore ona ne smije biti veća od 30% od one propisane Zakonom.

97	<p>PETRA PETROVIĆ PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6. Poštovani, apsolutno se slažem s komentaram Nikoline Klarić - Ako je ovo prijedlog novog stambenog zakona kojim bi se mladima olakšalo kupnju prve nekretnine i kao zamjena mjere APN-a mislim da bi bilo u redu uključiti sve mlade koji su kupili prvu nekretninu (potpisali ugovor o kupoprodaji) nakon završetka zaprimanja zahtjeva za APN(28.4.2023.). U tom razdoblju nije bilo nikakvih financijskih poticaja za kupnju prve nekretnine, a cijene nekretnina bile su visoke, tako da su svi koji su prvu nekretninu kupili u razdoblju od travnja 2023. do kraja 2024. zapravo jedini koji nisu imali nikakvu pomoć ni olakšicu. Dakle, mladi koji su svoju prvu nekretninu kupili u tih recimo godinu i pol jedini su imali nesreću da ne budu obuhvaćeni nijednom financijskom olakšicom. Mislim da bi bilo u redu da se i to razdoblje uzme u obzir, odnosno da se povrat poreza odnosno dijela PDV-A odnosi na nekretnine kupljene od završetka zaprimanja zahtjeva za APN nadalje.</p>	<p>Nije prihvaćen S obzirom da se radi o povratu poreznih davanja, može se očekivati povrat samo u slučaju kada je uplata poreza bila izvršena od 1.1.2025. godine</p>
98	<p>VANJA SIMEUNOVIĆ PLAZONIĆ PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6. Poštovani! Iako zakon ima dobru namjeru – pomoći mladima u rješavanju stambenog pitanja i potaknuti stanogradnju – vremenski uvjet koji propisuje zapravo uvodi nepotrebnu nepravdu i stvara diskriminatornu podjelu među građanima. Budući da je posljednji javni poziv za APN održan u ožujku i travnju 2023., mladi koji su se tijekom 2024. odlučivali na kupnju nekretnine morali su donositi financijski teške odluke u uvjetima nesigurnosti, ne znajući hoće li biti novih oblika pomoći. Vodili su se tadašnjim stanjem na tržištu i dostupnošću nekretnina, sklapajući kupoprodajne ugovore kada su za to imali priliku i kada su si to mogli priuštiti, sve kako ne bi ostali bez željene nekretnine. Međutim, retroaktivnim i proizvoljnim postavljanjem roka na 1. siječnja 2025. (članak 30.c (b)), uvodi se nepravredna razlika među građanima. Oni koji su imali tu (ne)sreću da su kupoprodajni ugovor sklopili krajem 2024. – možda čak samo DVA TJEDNA prije tog datuma – ostaju bez mogućnosti pomoći, iako nekretninu nisu ni mogli preuzeti prije siječnja i iako njihovo financijsko opterećenje i ostali izazovi s kojima se suočavaju nisu i neće biti ništa manji od onih koji su ugovor sklopili samo dva tjedna kasnije. Ako je cilj zaista pomoći mladima, ovakvom odlukom velik dio njih ostaje nepravredno isključen i dodatno financijski opterećen, bez ikakvog objektivnog razloga osim administrativne jednostavnosti odabira prvog dana ove nove godine.</p>	<p>Nije prihvaćen S obzirom da se radi o povratu poreznih davanja, može se očekivati povrat samo u slučaju kada je uplata poreza bila izvršena od 1.1.2025. godine</p>

99

IVAN MEŠIĆ**PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6.**

Poštovani, Predlažem izmjenu članka 30.c (i).

Problem: stroge granice definirane člankom 30.d npr. ako samac kupi stan od 49m2 dobiva poticaj, ali ako kupi stan od 51 kvadrat nema pravo na povrat. Slično, za 2 osobe vrijedi granica do 65m2, za 3 osobe do 80m2, itd Članak 30.c (i) Pravo na isplatu potpore iz stavka 1. ovoga članka ne ostvaruje podnositelj zahtjeva ako korisna površina stambene nekretnine *prelazi 100 % površine* propisane člankom 30.d. stavcima 3. i 4. ovoga Zakona.

Rješenje problema: umanjiti isplatu za razliku od dozvoljene površine po osobi, a ne automatski odbaciti zahtjev te definirati gornju granicu Prijedlog izmjene Članak 30.c (i) Pravo na isplatu potpore iz stavka 1. ovoga članka ne ostvaruje podnositelj zahtjeva ako korisna površina stambene nekretnine *prelazi više od 100 % površine* propisane člankom 30.d. stavcima 3. i 4. ovoga Zakona. *Obraloženje:* * Nitko ne gradi sam svoj stan, veličine stanova određuje investitor. Na ovaj način se ljudima još više smanjuje izbor za kupnju nekretnine u sada već jako maloj ponudi (koje je glavni razlog za rast cijena i ovaj zakon koji pokušava to riješiti) * Sa cijenom stana se dopušta odstupanje do 100% od tržišne vrijednost za lokaciju (prosječne cijene metra četvornog stana u jedinici lokalne samouprave), a površinom se ne dopušta niti 1% * 30.h "Pravo na isplatu potpore iz stavka 1. ovoga članka ne ostvaruje podnositelj zahtjeva ako je prema kupoprodajnom ugovoru iz članka 30.c stavka 2. ovoga Zakona ugovorena cijena stambene nekretnine 100 % viša od prosječne cijene metra četvornog stana iz članka 30.d stavka 1. ovoga Zakona." Srdačan pozdrav, Ivan Mešić

Nije prihvaćen

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. Podnositelj zahtjeva može kupiti nekretninu čija je korisna površina veća od one propisane ovim zakonom, međutim da bi ostvario pravo na isplatu potpore ona ne smije biti veća od 30% od one propisane Zakonom.

100

**TIBOR ŽUKINA
PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I
DOPUNAMA , Članak 6.**

Poštovani, Predlažem izmjenu članka 30.c (i).

Problem: stroge granice definirane člankom 30.d npr. ako samac kupi stan od 49m2 dobiva poticaj, ali ako kupi stan od 51 kvadrat nema pravo na povrat. Slično, za 2 osobe vrijedi granica do 65m2, za 3 osobe do 80m2, itd Članak 30.c (i) Pravo na isplatu potpore iz stavka 1. ovoga članka ne ostvaruje podnositelj zahtjeva ako korisna površina stambene nekretnine *prelazi 100 % površine* propisane člankom 30.d. stavcima 3. i 4. ovoga Zakona. *Rješenje problema:* umanjiti isplatu za razliku od dozvoljene površine po osobi, a ne automatski odbaciti zahtjev te definirati gornju granicu Prijedlog izmjene Članak 30.c (i) Pravo na isplatu potpore iz stavka 1. ovoga članka ne ostvaruje podnositelj zahtjeva ako korisna površina stambene nekretnine *prelazi više od 100 % površine* propisane člankom 30.d. stavcima 3. i 4. ovoga Zakona. *Obraloženje:* * Nitko ne gradi sam svoj stan, veličine stanova određuje investitor. Na ovaj način se ljudima još više smanjuje izbor za kupnju nekretnine u sada već jako maloj ponudi (koje je glavni razlog za rast cijena i ovaj zakon koji pokušava to riješiti) * Sa cijenom stana se dopušta odstupanje do 100% od tržišne vrijednost za lokaciju (prosječne cijene metra četvornog stana u jedinici lokalne samouprave), a površinom se ne dopušta niti 1% * 30.h "Pravo na isplatu potpore iz stavka 1. ovoga članka ne ostvaruje podnositelj zahtjeva ako je prema kupoprodajnom ugovoru iz članka 30.c stavka 2. ovoga Zakona ugovorena cijena stambene nekretnine 100 % viša od prosječne cijene metra četvornog stana iz članka 30.d stavka 1. ovoga Zakona." Srdačan pozdrav, Tibor Žukina

Nije prihvaćen

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. Podnositelj zahtjeva može kupiti nekretninu čija je korisna površina veća od one propisane ovim zakonom, međutim da bi ostvario pravo na isplatu potpore ona ne smije biti veća od 30% od one propisane Zakonom.

101

**DOMAGOJ MIRIĆ
PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I
DOPUNAMA , Članak 6.**

Poštovani, Predlažem izmjenu članka 30.c (i).

Problem: stroge granice definirane člankom 30.d npr. ako samac kupi stan od 49m2 dobiva poticaj, ali ako kupi stan od 51 kvadrat nema pravo na povrat. Slično, za 2 osobe vrijedi granica do 65m2, za 3 osobe do 80m2, itd Članak 30.c (i) Pravo na isplatu potpore iz stavka 1. ovoga članka ne ostvaruje podnositelj zahtjeva ako korisna površina stambene nekretnine *prelazi 100 % površine* propisane člankom 30.d. stavcima 3. i 4. ovoga Zakona.
Rješenje problema: umanjiti isplatu za razliku od dozvoljene površine po osobi, a ne automatski odbaciti zahtjev te definirati gornju granicu Prijedlog izmjene Članak 30.c (i) Pravo na isplatu potpore iz stavka 1. ovoga članka ne ostvaruje podnositelj zahtjeva ako korisna površina stambene nekretnine *prelazi više od 100 % površine* propisane člankom 30.d. stavcima 3. i 4. ovoga Zakona. *Obraloženje:* * Nitko ne gradi sam svoj stan, veličine stanova određuje investitor. Na ovaj način se ljudima još više smanjuje izbor za kupnju nekretnine u sada već jako maloj ponudi (koje je glavni razlog za rast cijena i ovaj zakon koji pokušava to riješiti) * Sa cijenom stana se dopušta odstupanje do 100% od tržišne vrijednost za lokaciju (prosječne cijene metra četvornog stana u jedinici lokalne samouprave), a površinom se ne dopušta niti 1% * 30.h "Pravo na isplatu potpore iz stavka 1. ovoga članka ne ostvaruje podnositelj zahtjeva ako je prema kupoprodajnom ugovoru iz članka 30.c stavka 2. ovoga Zakona ugovorena cijena stambene nekretnine 100 % viša od prosječne cijene metra četvornog stana iz članka 30.d stavka 1. ovoga Zakona." Srdačan pozdrav, Domagoj

Nije prihvaćen

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. Podnositelj zahtjeva može kupiti nekretninu čija je korisna površina veća od one propisane ovim zakonom, međutim da bi ostvario pravo na isplatu potpore ona ne smije biti veća od 30% od one propisane Zakonom.

102

MISLAV STARČEVIĆ
PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I
DOPUNAMA , Članak 6.

Poštovani, Predlažem izmjenu članka 30.c (i).

****Problem:**** stroge granice definirane člankom 30.d npr. ako samac kupi stan od 49m2 dobiva poticaj, ali ako kupi stan od 51 kvadrat nema pravo na povrat. Slično, za 2 osobe vrijedi granica do 65m2, za 3 osobe do 80m2, itd Članak 30.c (i) Pravo na isplatu potpore iz stavka 1. ovoga članka ne ostvaruje podnositelj zahtjeva ako korisna površina stambene nekretnine ****prelazi 100 % površine**** propisane člankom 30.d. stavcima 3. i 4. ovoga Zakona.

****Rješenje problema:**** umanjiti isplatu za razliku od dozvoljene površine po osobi, a ne automatski odbaciti zahtjev te definirati gornju granicu Prijedlog izmjene Članak 30.c (i) Pravo na isplatu potpore iz stavka 1. ovoga članka ne ostvaruje podnositelj zahtjeva ako korisna površina stambene nekretnine ****prelazi više od 100 % površine**** propisane člankom 30.d. stavcima 3. i 4. ovoga Zakona.

****Obraloženje:**** * Nitko ne gradi sam svoj stan, veličine stanova određuje investitor. Na ovaj način se ljudima još više smanjuje izbor za kupnju nekretnine u sada već jako maloj ponudi (koje je glavni razlog za rast cijena i ovaj zakon koji pokušava to riješiti) * Sa cijenom stana se dopušta odstupanje do 100% od tržišne vrijednost za lokaciju (prosječne cijene metra četvornog stana u jedinici lokalne samouprave), a površinom se ne dopušta niti 1% *

30.h "Pravo na isplatu potpore iz stavka 1. ovoga članka ne ostvaruje podnositelj zahtjeva ako je prema kupoprodajnom ugovoru iz članka 30.c stavka 2. ovoga Zakona ugovorena cijena stambene nekretnine 100 % viša od prosječne cijene metra četvornog stana iz članka 30.d stavka 1. ovoga Zakona." Srdačan pozdrav,

Nije prihvaćen

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. Podnositelj zahtjeva može kupiti nekretninu čija je korisna površina veća od one propisane ovim zakonom, međutim da bi ostvario pravo na isplatu potpore ona ne smije biti veća od 30% od one propisane Zakonom.

103	<p>DARIJAN VINTER PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6. Poštovani, članak 30.c točka h) sam po sebi nema smisla na način kao što se navodi, naime podrazumijeva se da je ugovorena cijena stambene nekretnine viša od prosječne cijene metra četvornog pa stoga ovako kao što je definirano nitko nema uvjete za ostvarivanje potpore. Ukoliko je intencija financiranje čak dvostruko većih cijena od prosječnih, isto dovodi do daljnjeg poticanja već sada nerealnih cijena u građevini. Predlažem da se članak izmijeni i da glasi: "Pravo na isplatu potpore iz stavka 1. ovoga članka utvrđuje se ovisno o prihvatljivim troškovima koji ne mogu iznositi više od umnoška prosječne cijene metra četvornog stana iz članka 30.d stavka 1. ovoga Zakona i osnovice za obračun iz članka 30.d. stavka 3 i 4, odnosno ne mogu iznositi više od cijene kupoprodajnog ugovora ili ugovora o gradnji." Drugim riječima, potrebno je utvrditi maksimalno ostvarivi iznos potpore koji bi trebao biti isti za sve prema kriteriju prihvatljive površine i utvrđene prosječne cijene gradnje a ne poticati povrat PDV-a na cijene 100% veće od prosječnih. Nadalje nastavno na ranije predložene izmjene, predlaže se brisanje članka 30. c. točka i), naime ukoliko se ograniči ostvarivi iznos potpore prema prihvatljivoj korisnoj površini i prosječnim cijenama, odnosno ukoliko je postignut konsenzus koja je prihvatljiva korisna površina i koja je prosječna cijena, nepotrebno je uopće definirati i ograničavati površinu stambene nekretnine jer je ostvarivi iznos potpore zadan prema utvrđenim varijablama. Prema postojećoj definiciji prema kojoj pravo na isplatu potpore ne ostvaruje podnositelj ako korisna površina stambene nekretnine prelazi 100% može se zaključiti da bi samim time velik dio podnositelja izgubio pravo na potporu jer je npr. veličina stambene nekretnine svega 1 m2 ili 2 m2 veća od one propisne čl. 30. d. stavcima 3. i 4. Polazeći logikom vezanog članka 30. c. točka i) pretpostavljam da je zakonodavac htio propisati da korisna površina stambene nekretnine ne smije biti 100% veća a ne da ne smije prelaziti 100% površine propisane čl. 30. d. stavcima 3. i 4. ali u svakom slučaju ne vidim smisao da se površina ograničava s obzirom na to da se stambeno pitanje planira dugoročno a ne samo prema trenutnim potrebama.</p>	<p>Nije prihvaćen 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. Podnositelj zahtjeva može kupiti nekretninu čija je korisna površina veća od one propisane ovim zakonom, međutim da bi ostvario pravo na isplatu potpore ona ne smije biti veća od 30% od one propisane Zakonom.</p>
104	<p>DAVID GLAVOTA PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6. Poštovani, skrenuo bi pažnju na članak 30 c): da podnositelj zahtjeva te članovi njegove uže obitelji nemaju, u tuzemstvu ili inozemstvu, u vlasništvu, suvlasništvu ili zajedničkom vlasništvu nekretninu namijenjenu stanovanju odnosno nekretninu koja se smatra odgovarajućom sukladno članku 21. stavku 4. ovoga Zakona niti su je do 1. siječnja 2025. godine imali Prvotno s obzirom da se članak referira na članak 21 stavak 4 Zakona o društveno poticanoj stanogradnji gdje se kao uvjet gleda isključivo vlasništvo a NE suvlasništvo nije jasno zasto se ovaj članak 30 c) referira na njega s obzirom da taj članak 21. stavak 4. je suprotan ovome sto se navodi u</p>	<p>Djelomično prihvaćen Djelomično se prihvaća. Pravo na isplatu potpore može ostvariti i podnositelj zahtjeva ako je on ili član njegove uže obitelji imao ili ima u suvlasništvu nekretninu ako su kumulativno ispunjeni sljedeći uvjeti: - da umnožak ukupne površine takve nekretnine sa suvlasničkim dijelom ili dijelovima koji su pripadali ili pripadaju podnositelju zahtjeva ili članovima njegove uže obitelji ne prelazi površinu odgovarajuće nekretnine u smislu ovoga Zakona - da je takva nekretnina prodana ili se proda u roku od 24 mjeseca od kupnje stambene nekretnine za potrebe vlastitog stanovanja.</p>

članku 30 c). Ukoliko se time samo htjelo referirati na definiciju odgovarajuće nekretnine to se trebalo zasebno navesti. Sad ono najbitnije, ako je smisao članka 30 c) da se izuzmu iz ove mjere svi ljudi koji imaju ikakav suvlasnički dio odgovarajuće nekretnine po definiciji iz članka 21, stavak 4. smatram da je to:

1. Nepravедna i ne-konzistentna postavka: ZA mjeru POS kredita uvjet je bio definiran ISKLJUČIVO KAO vlasništvo tako da su se sve osobe koje imaju neki suvlasnički dio mogle koristiti mjerom. Tadašnja situacija na trzistu nekretnina je bila povoljnija za mlade obitelji nego trenutna stoga nije jasno zašto bi danas mladi ljudi bili "kažnjeni" iznimno strožim uvjetima za ostvarivanje poticaja iz ove mjere. Takva definicija također stavlja u iznimno nepovoljan položaj osobe iz slabije razvijenih dijelova RH gdje je čest slučaj da se naslijeđuju mali udjeli nekretnine u vrlo lošem stanju koje tobože odgovaraju vašoj definiciji "primjerene nekretnine" Također čest je slučaj u obiteljima da nakon smrti predaka nekretnina se podijeli na nekoliko članova obitelji formalno dok u praksi to je jedina nekretnina za određene živuće nasljednika (Npr. kćer ima 1/6 obiteljske kuće u kojoj žive roditelji kojima je ostatak udjela jedina nekretnina, dali je ta osoba zaista u povlaštenom položaju do razina da bi bila isključena iz mjere namjenjene poticanju razvoja mladih osoba i demografske obnove?)

2. Ukoliko je cilj smanjenje zloupotrebe mjere/korištenje od strane osoba koja imaju određeno nasljedstvo i stroža definicija od one za vrijeme POS-a mjera bi trebala definirati SUVLASNIŠTVO U 50% I VEĆEM UDJELU U ODGOVARAJUĆOJ NEKRETNINI KAO ISKLJUČUJUĆI KRITERIJ Na taj način osjetno bi se postrožilo pravilo u odnosu na zadnju mjeru APN-a i to na način da osobe koje imaju značajan i kontrolirajući udio kojim mogu raspolagati/zahtjevati prodaju budu isključene iz ove mjere namjenjene kategoriji mladih ljudi bez značajnog kapitala za kupnju prve nekretnine.

3. Iskustvo drugih država pokazalo je da ovakva definicija mjere povrata PDVa-gdje se izuzima svako suvlasništvo je izuzetno nepopularano i percipirano iznimno nepravедnim. U Republici Srbiji ova mjera je aktivna već neko vrijeme gdje su također isključene sve osobe koje imaju bilo kakvo suvlasništvo u nekretnini. S obzirom na sličnost u vidu čestog slučaja nasljedstva nekretnine u malim udjelima bez značajne vrijednosti udjela mjera je percipirana kao iznimno nepravедna i nepopularna ISKLJUČIVO radi te činjenice. Čak i u slučaju iznimno nepopularnog i nepravédnog kriterija u Srbiji on je bio de-facto puno blaži nego trenutni prijedlog u RH. Naime supružnik koji nije imao suvlasništvo je MOGAO KORISTITI POVRAT DO ODREĐENOG DIJELA BEZ OBZIRA STO DRUGI SUPRUŽNIK NIJE IMAO PRAVO RADI SUVLASNIŠTVA. Slijedom svih navedenih argumenata molim da se uvaži prijedlog promjene i definicije suvlasništva kako bi prvobitna svrha ove mjere bila ostvarena, a to je podrška mladim obiteljima u razdoblju iznimno visokih i ne-priuštivih cijena nekretnina. Nadam se da će ovaj zahtjev biti uvažen te će se time izbjeći izniman društveni animozitet i percepcija javnosti prema zakonu o društveno poticanoj stanogradnji kao iznimno

	<p>nepravdom uz svakodnevne primjere u javnosti osoba koje su u situacijama sličnim kao primjeri koji su navedeni gore.</p>	
105	<p>TOMISLAV MAČEK PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6. Poštovani, članak 30.d stavak 3. predviđa stroge granice korisne površine stambene nekretnine ovisno o broju članova obitelji, pri čemu pojedinci (samci) mogu ostvariti potporu samo za stan do 50 m², dok se ta površina povećava za veći broj osoba. Smatram da bi pravedniji model bio onaj u kojem se pravo na isplatu potpore računa proporcionalno po osobi. Na primjer, ako samac kupi stan veći od 50 m², trebao bi imati pravo na potporu barem za 50 m², umjesto da u potpunosti izgubi mogućnost sufinanciranja. Na taj način bi se omogućilo veće prilagođavanje potrebama tržišta nekretnina, gdje su često dostupni stanovi koji nadmašuju propisane kvadrature, ali su i dalje razmjerno prihvatljivi za jednog kupca. Osim toga, člankom 6. propisuje se da podnositelj zahtjeva te članovi njegove uže obitelji ne smiju posjedovati, niti su u prošlosti smjeli posjedovati, nekretninu namijenjenu stanovanju. Ovaj uvjet može biti nepravedan u slučajevima kada je netko, primjerice, stekao suvlasnički udio u nekretnini putem ostavinskog postupka ili darovnog ugovora. Suvlasništvo nad nekretninom često ne omogućava efektivno korištenje stambenog prostora, pogotovo ako se radi o ostavinskoj imovini s više suvlasnika. Smatram da bi zakon trebao napraviti distinkciju između punog vlasništva i suvlasničkih udjela stečenih na ovaj način te omogućiti podnositeljima zahtjeva da ostvaruju potporu ako nemaju efektivnu mogućnost korištenja nekretnine. Ovaj dio zakona trebalo bi revidirati kako bi se osigurala njegova pravednija primjena.</p>	<p>Nije prihvaćen 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. Podnositelj zahtjeva može kupiti nekretninu čija je korisna površina veća od one propisane ovim zakonom, međutim da bi ostvario pravo na isplatu potpore ona ne smije biti veća od 30% od one propisane Zakonom. Pravo na isplatu potpore može ostvariti i podnositelj zahtjeva ako je on ili član njegove uže obitelji imao ili ima u suvlasništvu nekretninu ako su kumulativno ispunjeni sljedeći uvjeti: - da umnožak ukupne površine takve nekretnine sa suvlasničkim dijelom ili dijelovima koji su pripadali ili pripadaju podnositelju zahtjeva ili članovima njegove uže obitelji ne prelazi površinu odgovarajuće nekretnine u smislu ovoga Zakona - da je takva nekretnina prodana ili se proda u roku od 24 mjeseca od kupnje stambene nekretnine za potrebe vlastitog stanovanja.</p>
106	<p>ŽELJKO ČARGONJA PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6. Poštovani, Zbog čega se osnovica za izračun povrata poreza racuna kvadratura po članu obitelji. Zasto se ne uzima neka vrijednost po osobi . Taj povrat je namijenjen kako bi obitelji olaksalo namještenje stana nakon kupnje stana . Zasto bi obitelj u Slavoniji recimo za 65 m2 dobila puno manji povrat nego netko u Zagrebu za iste kvadrature ali po većoj cijeni stana. Zasto njemu više vratate poreza. Netko sada kupuje stan koji ce biti useljen za dvije godine i planira obitelj i djete tada, ali sad moze prijaviti za povrat samo jednu osobu. Pa veci stan se kupije da bi si omogucili da obitelj zajedno planira vecu obitelji te da sad kupe stan. Da li naknadno mogu onda traziti kad se ozene i dobiju djete dodatni povrat poreza. Ovakvim nacinom radite nepravdu prema raznim gradanima . Jedini pravedan nacin je da odredite cijenu na koju se vraća PDV a ne kvadratura. S postovanjem</p>	<p>Nije prihvaćen 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. Podnositelj zahtjeva može kupiti nekretninu čija je korisna površina veća od one propisane ovim zakonom, međutim da bi ostvario pravo na isplatu potpore ona ne smije biti veća od 30% od one propisane Zakonom. Pravo na isplatu potpore može ostvariti podnositelj zahtjeva ako je on ili član njegove uže obitelji imao ili ima u vlasništvu nekretninu ako su kumulativno ispunjeni sljedeći uvjeti: - da se takva nekretnina ne smatra odgovarajućom u smislu ovoga Zakona (npr. nakon proširenja obitelji se kupuje veća nekretnina) - da je takva nekretnina prodana ili se proda u roku od 24 mjeseca od kupnje stambene nekretnine za potrebe vlastitog stanovanja.</p>

107	<p>MATE PETROVIĆ PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6. U članku 30.c, b) predlažem brisanje teksta „- da nije navršio 45 godina“ obzirom da, prema mom mišljenju, predmetni tekst nije vođen načelom jednakosti i samim tim nije u skladu s člankom 3. Ustava RH koji navodi jednakost kao jednu od najviših vrednota ustavnog poretka RH. Uz to, tekst nije u skladu sa svrhom i ciljevima Nacionalne razvojne strategije RH do 2030. godine („Narodne novine“ br. 13/21) te svrhom i ciljevima Nacrta Nacionalnog plana stambene politike RH do 2030. godine. Zašto bi se izuzele/diskriminirale osobe starije od 45 godina koje dosad nisu imale priliku kupiti/posjedovati svoju prvu nekretninu kako bi riješili stambeno pitanje za sebe i svoju obitelj?</p>	<p>Nije prihvaćen 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.</p>
108	<p>ROBERT ĆOSIĆ PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6. Poštovani, U članku je više puta navedeno da se pravo na povrat ostvaruje kupnjom "stambene nekretnine za potrebe vlastitog stanovanja", no nigdje nije navedeno koje sve vrste nekretnina ulaze u to. Točnije, zanima me imamo li pravo na povrat ako je kupljena nekretnina koja se vodi kao "Poslovni prostor - Apartman", a koristi se za potrebe vlastitog stanovanja i prijavljeno je prebivalište na istoj? Za vrijeme APN-a se i za stambene objekte koji se vode kao "apartman", a koji se koriste za potrebe vlastitog stanovanja, mogla dobiti subvencija. Ovdje ne vidim da se igdje spominje točna specifikacija svih vrsta nekretnina koje će imati pravo na povrat?</p>	<p>Nije prihvaćen Poslovni prostori se ne mogu izjednačiti sa stambenim prostorima.</p>

109	<p>DOMAGOJ OREČ PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6. Ovaj zakon, iako naizgled usmjeren na pomoć mladima pri rješavanju stambenog pitanja, zapravo uvodi nepravednu podjelu među građanima. Konkretno, mladi koji su kupili nekretninu samo nekoliko mjeseci prije stupanja zakona na snagu – primjerice, u studenom 2024. – ostaju potpuno uskraćeni za potporu, iako su imali isti cilj i suočili se s istim izazovima kao i oni koji će kupovati nakon 1. siječnja 2025. godine. Ovakva retroaktivna diskriminacija stvara nejednakost među građanima i praktično označava one koji su ranije uložili u vlastiti dom kao "nepoželjne" u odnosu na one koji su samo imali sreću da se njihova kupoprodaja odvije nekoliko mjeseci kasnije. Time se šalje loša poruka svim mladima koji planiraju kupovinu nekretnine – umjesto da se donose sustavne i dugoročne mjere dostupne svima, zakon proizvoljno crta liniju koja dijeli one koji imaju pravo na potporu od onih koji ga nemaju, bez objektivnog razloga. Posebno je problematično što je zadnji po redu, odnosno 8. javni poziv APN-a objavljen 15. veljače 2023., a mnogi su mladi u proteklom razdoblju kupili nekretnine pod pretpostavkom da neće biti novih oblika državne pomoći. Sada se stvara nepravedna situacija u kojoj oni koji su donijeli financijski tešku odluku ranije, ostaju bez ikakve potpore, dok će oni koji tek planiraju kupovinu dobiti značajnu financijsku pomoć. Ako je cilj zakona zaista pomoći mladima u stambenom zbrinjavanju, potrebno je omogućiti jednaka prava svima koji su prvi put kupili ili izgradili nekretninu u razumnom vremenskom okviru, a ne samo onima koji su to učinili nakon 1. siječnja 2025. godine.</p>	<p>Nije prihvaćen S obzirom da se radi o povratu poreznih davanja, može se očekivati povrat samo u slučaju kada je uplata poreza bila izvršena od 1.1.2025. godine</p>
110	<p>KRISTIJAN ŠOŠKI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6. Postovani, predlazem da se suvlasništvo gleda u određenom postotku.Netko ima npr. 1/6,1/7,1/8...nekretnine,ali s tim nije riješio stambeno pitanje.Predlazem da se zakon gleda kao sto je bilo u APN-u. S poštovanjem, Kristijan Šoški</p>	<p>Djelomično prihvaćen Djelomično se prihvaća. Pravo na isplatu potpore može ostvariti i podnositelj zahtjeva ako je on ili član njegove uže obitelji imao ili ima u suvlasništvu nekretninu ako su kumulativno ispunjeni sljedeći uvjeti: - da umnožak ukupne površine takve nekretnine sa suvlasničkim dijelom ili dijelovima koji su pripadali ili pripadaju podnositelju zahtjeva ili članovima njegove uže obitelji ne prelazi površinu odgovarajuće nekretnine u smislu ovoga Zakona - da je takva nekretnina prodana ili se proda u roku od 24 mjeseca od kupnje stambene nekretnine za potrebe vlastitog stanovanja.</p>
111	<p>NIKOLINA KLARIĆ PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6. Poštovani, referirala bih se na komentar Monike Čuljak i nadopunila bih ga. Ako je ovo prijedlog novog stambenog zakona kojim bi se mladima olakšalo kupnju prve nekretnine i kao zamjena mjere APN-a mislim da bi bilo u redu uključiti sve mlade koji su kupili prvu nekretninu (potpisali ugovor o kupoprodaji) nakon završetka zaprimanja zahtjeva za APN(28.4.2023.). Jer na taj način ti mladi su zakasnili s APN-om i svejedno su morali platiti porez iako im je to prva nekretnina i svakako im nije olakšalo cijeli proces, a i daljnji život zbog samo otplate kredita. S poštovanjem, Nikolina Klarić</p>	<p>Nije prihvaćen S obzirom da se radi o povratu poreznih davanja, može se očekivati povrat samo u slučaju kada je uplata poreza bila izvršena od 1.1.2025. godine</p>

<p>112</p>	<p>ŠIMUN KOSTELAC PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6. Poštovani, Predlažem izmjenu propisane kvadrature u novogradnji po osobi (obiteljska kuća) kako u članku 30. (H) stoji lanku 30. d), stavak 1. (i) Pravo na isplatu potpore iz stavka 1. ne ostvaruje se ukoliko korisna površina stambene nekretnine premaši 100 % površine propisane člankom Primjer: Svježe vjenčani par odluči se na stambeno zbrinjavanje u smislu izgradnje obiteljske kuće,planiraju obitelj ali nemaju gdje živit rade novogradnju i sada planiraju 2,3,4 djece a kuća koji rade ima 122 i automatski prelazi granicu od 100% Kako planirate povrat PDV-a na novogradnju ako npr.izvođač radova samo gradi a ja kao fizička osoba sama kupujem materijal....pri izdavanju uporabne će se priložit svi računi ili ćemo morat uzimat opciju takozvanu ključ u ruke i izvođač na kraju izdaje račun i mi dobivamo 50% ukupnog pdv-a i opet biti osuđeni na skuplju varijantu Prijedlog: po projektu i troškovniku prilikom izgradnje se zna točan utrošak građevinskog materijala cca 15% odstupanja ali ja kao investitor kupujem koliko mi treba građevinskog materijala, kupujem ga plaćam PDV i prilikom završavanja stambene jedinice(kuće), dobivanja uporabne prilažem račune iz trgovina gdje je uzrošen materijal pritom samo za igradnju a ne i opremanje kuće i netko to razmotri,provjeri i isplati se 50% pdv-a od materijala te također od izvođača koji izda račun. Nadam se da ćete razmotrit prijedlog jer uvijek možemo kupovati u jeftinijim trgovinama,jeftiniji materijal i s time smanjiti trošak a i državi povrat PDV-a bi bio ujedno manji Lp,s poštovanjem</p>	<p>Nije prihvaćen Ne prihvaća se. 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. Podnositelj zahtjeva može kupiti nekretninu čija je korisna površina veća od one propisane ovim zakonom, međutim da bi ostvario pravo na isplatu potpore ona ne smije biti veća od 30% od one propisane Zakonom.</p>
<p>113</p>	<p>ANTE KATALINIĆ PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6. Poštovani, obraćam Vam se s nekoliko primjedbi na odredbe navedenog članka ovog zakona, koje smatram nedovoljno promišljenima i nelogičnima. Članak 30. c) Odredba: "da je ugovor o kupoprodaji prve stambene nekretnine s ciljem rješavanja vlastitog stambenog pitanja sklopljen nakon 1. siječnja 2025. godine" - Smatram da je ova odredba sporna. Prilikom najave Zakona i najave o retroaktivnoj primjeni, većina građana odlučila je sklopiti ugovor o kupnji prve nekretnine prije 2025. godine. U slučaju da su ugovori potpisani prije 01.01.2025., s uplatom izvršenom krajem prethodne ili početkom tekuće godine, a useljenje planirano tek tijekom 2025. (nakon završetka izgradnje zgrade i izdavanja uporabne dozvole), primjena ove odredbe dovodi do nepravednog tretmana građana. Dodatno, stavke (h) i (i) izazivaju nejasnoće: (h) Pravo na isplatu potpore iz stavka 1. ne ostvaruje se ukoliko je, prema kupoprodajnom ugovoru iz članka 30. c), stavka 2. ovog Zakona, ugovorena cijena stambene nekretnine za 100 % viša od prosječne cijene metra četvornog stana, kako je definirano u članku 30. d), stavak 1. (i) Pravo na isplatu potpore iz stavka 1. ne ostvaruje se ukoliko korisna površina stambene nekretnine premaši 100 % površine propisane člankom 30. d), stavcima 3. i 4. - Izraz "prelazi 100 %</p>	<p>Nije prihvaćen Ne prihvaća se. S obzirom da se radi o povratu poreznih davanja, može se očekivati povrat samo u slučaju kada je uplata poreza bila izvršena od 1.1.2025. godine. Podnositelj zahtjeva može kupiti nekretninu čija je korisna površina veća od one propisane ovim zakonom, međutim da bi ostvario pravo na isplatu potpore ona ne smije biti veća od 30% od one propisane Zakonom.</p>

površine propisane" te "100 % viša od prosječne cijene" ostavljaju prostor za dvosmislene interpretacije, što može rezultirati sljedećim scenarijima: -a) Ako je propisana kvadratura 65 m², a dvočlana obitelj kupi stan od 66 m², automatski se gubi pravo na poticaj; shodno tome, ako je prosječna cijena 2.000 €/m², a ugovorena cijena iznosi 2.001 €/m², pravo na poticaj se odbacuje. -b) Ako je propisana kvadratura 65 m², a dvočlana obitelj kupi stan od 130 m², također se gubi pravo na poticaj; slično, u slučaju kada je prosječna cijena 2.000 €/m², a ugovorena cijena 4.001 €/m², pravo se ne ostvaruje. Smjernica bi trebala biti da, ukoliko se prekorači određena norma, povrat bude isplaćen proporcionalno do maksimalno propisane norme, a ne odbijen u potpunosti, čime se ne bi penalizirali mladi i obitelji/životna partnerstva koja planiraju svoju budućnost. Članak 30. d) (3) "Za obračun osnovice iz stavka 1. ovog članka, ovisno o broju članova obitelji podnositelja zahtjeva, priznaju se sljedeće korisne površine stana..." - Nije razumno da stambena jedinica namijenjena za jednu osobu može biti kupljena u veličini do 50 m², dok se za svaku dodatnu osobu priznaje samo dodatnih 15 m². Ovim pristupom se obitelji ili životna partnerstva s više članova stavljaju u nepovoljan položaj, jer se po dodatnom članu dodjeljuje relativno manja kvadratura. Preporučljivo je primijeniti ponderirani pristup, gdje se početna vrijednost od 50 m² jednoliko primjenjuje, bez dodatne penalizacije za veći broj članova. Također, u slučaju prekoračenja maksimalno dopuštene površine, logičnije bi bilo isplatiti iznos proporcionalno maksimalno dozvoljenoj kvadraturi, umjesto da se isplata potpuno odbije. - Nadalje, ove odredbe ne uzimaju u obzir demografske mjere, budući da građani prilikom stjecanja prve nekretnine često već imaju plan o osnivanju obitelji ili ga aktivno planiraju. Time se dodatno otežava planiranje budućnosti mladih građana te se, na taj način, provode antidemografske mjere, čime dolazi do diskriminacije mladih obitelji i životnih partnerstava bez djece. Gajim nadu da ćete doći sa smislenijim rješenjima kako bi omogućili mladima da se osamostale te dobiju mogućnost za osnivanje obitelji. S poštovanjem, Ante Katalinić

114	<p>MONIKA ČULJAK PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6. Poštovani, Referiram se na Članak 30.c, dio: (b) Pravo na isplatu potpore za stjecanje prve stambene nekretnine ostvaruje državljanin Republike Hrvatske, koji u trenutku podnošenja zahtjeva kumulativno ispunjava sljedeće uvjete: - da je ugovor o kupoprodaji prve stambene nekretnine s ciljem rješavanja vlastitoga stambenog pitanja sklopljen nakon 1. siječnja 2025. godine Smatram da Poticana stanogradnja treba uključiti i prethodnu godinu - 2024.g. jer: - to bila jedina godina bez APN ili bilo koje druge vrste poticaja za priuštivo stanovanje - poskupljenja nekretnina ali i stanarina su rasle enormnom brzinom - nije bilo nikakvih naznaka da će se rast cijena nekretnina usporiti - kamatne stope u 2024.g. također su bile iznimno visoke, također bez ikakvih poticaja ili ograničenja za banke Unatoč svemu navedenom, mladi ljudi su se odlučili na kupovinu nekretnine i u 2024.g. uz ostanak u Republici Hrvatskoj i rješavanje stambenog pitanja. Treba uzeti u obzir ravnopravnost svih građana Republike Hrvatske po pitanju stambene politike, te i pripadnicima spomenute skupine omogućiti povrat (dijela) plaćenog poreza. To bi također doprinijelo jednostavnosti rješavanja: - stambenih pitanja - kupovnoj moći mladih građana - mogućnosti ulaganja i razvoja - pozitivan utjecaj na ekonomsku sliku Republike Hrvatske - i na kraju najznačajnije: mladima bi dalo poticaj za brže odlučivanje o zasnivanju i proširivanju obitelji što direktno utječe na demografsku sliku Republike Hrvatske. Uz nadu u bolje sutra svih građana i građanki te prihvaćanje preporuke, Srdačan pozdrav, Monika Čuljak</p>	<p>Nije prihvaćen S obzirom da se radi o povratu poreznih davanja, može se očekivati povrat samo u slučaju kada je uplata poreza bila izvršena od 1.1.2025. godine.</p>
115	<p>DOMAGOJ TOMLJANOVIĆ PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6. Poštovani, kao što su napisali i prije mene, jako je važno da se zakonom ne onemogući mladima povrat jer su kupili veću kvadraturu od propisane. Naime, djevojka i ja kupujemo stan od 100 kvadrata (djevojka je trudna). Shvaćam da se neće vršiti povrat za kompletnu kvadraturu ali bilo bi pravedno da se izvrši povrat do 80 kvadrata u nasoj situaciji. Činjenica da uzimamo veći stan ne znači da nam potpora nije potrebna, apsolutno je, ali ako bismo u budućnosti htjeli proširiti našu obitelj, bolje nam je da što prije krenemo otplaćivati iznos kredita koji će ipak biti nešto viši zbog više kvadrata. Također, ako članak ostane kao što je trenutno, poticao bi ljude na manje obitelji, često bez djece, što je skroz suprotno od želja svih. To ne želi ni država, a ni obitelj.</p>	<p>Nije prihvaćen Ne prihvaća se. Podnositelj zahtjeva može kupiti nekretninu čija je korisna površina veća od one propisane ovim zakonom, međutim da bi ostvario pravo na isplatu potpore ona ne smije biti veća od 30% od one propisane Zakonom. Pravo na isplatu potpore može ostvariti podnositelj zahtjeva ako je on ili član njegove uže obitelji imao ili ima u vlasništvu nekretninu ako su kumulativno ispunjeni sljedeći uvjeti: - da se takva nekretnina ne smatra odgovarajućom u smislu ovoga Zakona (npr. nakon proširenja obitelji se kupuje veća nekretnina) - da je takva nekretnina prodana ili se proda u roku od 24 mjeseca od kupnje stambene nekretnine za potrebe vlastitog stanovanja.</p>

116	<p>MARIJAN JUKIĆ PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6. Poštovani, Izbacio bih stavku da podnositelj zahtjeva i članovi njegove obitelji moraju imati prijavljeno prebivalište jer mnogi ljudi kupuju nekretnine koje će biti potrebno renovirati i neće biti pogodne za život barem godinu, dvije ili više. Najbolje bi bilo izbaciti klazule zbog kojih će mnogi odustati, ako želite potaknuti rješavanje stambenog pitanja dajte potporu svima. Također ne bih ograničavao ni kvadraturu, ako netko danas ima samo jedno dijete ne znači da u budućnosti neće imati još troje. Srdačan pozdrav, Marijan Jukić</p>	<p>Nije prihvaćen Ne prihvaća se. Zahtjev za stjecanje potpore ne mora se podnijeti odmah nakon kupnje nekretnine, već se to može učiniti i kasnije, nakon prijave prebivališta u mjestu i na adresi gdje se nekretnina koju je stekao nalazi. Rok za predaju zahtjeva je 24 mjeseca od dana stjecanja nekretnine.</p>
117	<p>ANTE UKIĆ PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6. Poštovani, Smatram da je za kupovinu stana u novogradnji potrebno izmijeniti članak 30.c stavak 2 (b) u pogledu uvjeta "da je ugovor o kupoprodaji prve stambene nekretnine s ciljem rješavanja vlastitoga stambenog pitanja sklopljen nakon 1. siječnja 2025. godine" Razlozi zbog kojeg smatram da je navedeni uvjet nepravedan i nekonzistentan su sljedeći: - Smatram da bi za stjecanje nekretnine za potrebe stanovanja u novogradnji trebao biti važan trenutak kada je zgrada useljiva tj. nakon što je sagrađena, dobije uporabnu dozvolu i obavljena je primopredaja, a ne trenutak potpisa kupoprodajnog ugovora. Konkretno u mom slučaju investitor je inzistirao na potpisu kupoprodajnog ugovora s odgovornim učinkom u 2024. godini te isplati cjelokupnih sredstava. Trenutno sam i dalje podstanar koji uz stanarinu plaćam i ratu stambenog kredita za stan koji još ne postoji (zgrada bi trebala biti sagrađena do polovice 2025. godine) te ne smatram da sam stekao ikakvo vlasništvo ili da sam riješio stambeno pitanje. - Prema zakonu o porezu na dodanu vrijednost članak 30. stavak (1)“ Oporezivi događaj i obveza obračuna PDV-a nastaju kada su dobra isporučena ili usluge obavljene“. Bilo bi logično da je sukladno navedenom za povrat PDV-a također bitan trenutak kada je obavljena primopredaja stana, a ne trenutak potpisa kupoprodajnog ugovora. - U članku 30.c. stavak 3 (c) stoji da je za pravo na isplatu potpore za gradnju prve stambene nekretnine za potrebe vlastitoga stanovanja uvjet da je uporabna dozvola za obiteljsku kuću postala pravomoćna nakon 1. siječnja 2025. godine. Zašto isti kriterij (uprabna dozvola za zgradu i primopredaja stana) nije primijenjen i za povrat PDV-a prilikom kupnje stana u novogradnji? - Općenito, smatram da su svi oni koji su kupili svoju prvu nekretninu u 2024 godini ostali zakinuti iz razloga što je to jedina godina u kojoj nije bilo nikakvih potpora za rješavanje stambenog pitanja, a i oni su platili kvadrate po visokim cijenama te mnogi od njih će i do 30 godina otplaćivati stambene kredite.</p>	<p>Nije prihvaćen Ne prihvaća se. S obzirom da se radi o povratu poreznih davanja, može se očekivati povrat samo u slučaju kada je uplata poreza bila izvršena od 1.1.2025. godine.</p>

118 **KARLO LUGOMER**
PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6.
Aktualni sadržaj članka 30. c, stavak i) djeluje pogrešno do te mjere da se čini da se možda radi o omaški predlagatelja zakona. Ipak, potrebno ju je hitno adresirati jer u ovakvom obliku ona ima ozbiljne negativne implikacije na provedivost i svrsishodnost mjera stambene politike. Spomenuti stavak trenutno glasi: (i) Pravo na isplatu potpore iz stavka 1. ovoga članka ne ostvaruje podnositelj zahtjeva ako korisna površina stambene nekretnine prelazi 100 % površine propisane člankom 30.d. stavcima 3. i 4. ovoga Zakona. Sukladno citiranom tekstu, to bi značilo da ako bračni par kupi stan od 64 m², tada ima pravo na isplatu potpore, a ako kupi stan kvadrature 66 m², ne dobiva ništa. Ovakva je mjera potpuno beskorisna i antidemografska za većinu mladih koji kupuju prvu nekretninu, a planiraju proširiti obitelj. Naime, oni koji su kupili nekretninu dovoljne veličine imajući u vidu proširenje obitelji kažnjavaju se potpunim izuzimanjem iz programa stambene politike i neisplatom potpore, dok najbolje prolaze samci koji nemaju u planu zasnovati obitelj i dovoljna im je manja nekretnina. U državi u kojoj je zbog kontinuiranog pada ukupnog broja stanovnika i intenzivnog procesa starenja stanovništva demografska problematika jedna od ključnih strateških odrednica budućeg razvoja, stambena politika mora biti koherentnija i pragmatičnija, što znači da mora obuhvatiti znatno širi broj slučajeva kupnje prve nekretnine. Stavak bi trebalo obavezno korigirati na način da se omogući isplata potpore do definiranog praga. Dakle, ako bračni par kupi nekretninu od 75 kvadrata, a osnovica je definirana kao 65 kvadrata, bračnom se paru isplati povrat polovice PDV-a za vrijednost nekretnine do 65 kvadrata, a za preostalih 10 kvadrata preko praga ne ostvaruje se potpora. Ako se spornim stavkom 30. c i) željelo poručiti da pravo na potporu ne ostvaruju samo oni čiji stan ima površinu dvostruko veću od propisane (npr. to bi bilo 130 m² korisne površine za slučaj stana s dva člana kućanstva za koji je definirana osnovica od 65 m²), onda to treba tako i napisati (npr. navesti da je granica 200% od definirane osnovice korisne površine iz članka 30. d ili se u obzir uzimaju oni stanovi čija je korisna površina do maksimalno 100% veća od propisane površine). Svaka varijanta stambene politike u kojoj je arbitrarno definiran prag poput ovoga u aktualnoj formi upućenoj na javno savjetovanje eliminacijske prirode duboko je diskriminatorna i neće proizvesti odgovarajuće demografske i socioekonomske rezultate pa molim da sporni stavak korigirate.

Primljeno na znanje
Primljeno na znanje. Podnositelj zahtjeva može kupiti nekretninu čija je korisna površina veća od one propisane ovim zakonom, međutim da bi ostvario pravo na isplatu potpore ona ne smije biti veća od 30% od one propisane Zakonom

119	<p>IVAN MAJNARIĆ PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6. Pozdrav, Predlažem dopunu članka „Članak 30.c (i) Pravo na isplatu potpore iz stavka 1. ovoga članka ne ostvaruje podnositelj zahtjeva ako korisna površina stambene nekretnine prelazi 100 % površine propisane člankom 30.d. stavcima 3. i 4. ovoga Zakona." sa boljim objašnjenjem "korisne površine stambene nekretnine" u svrhu bolje čitljivost te razumijevanja. Naime, u NN jasno su propisani koeficijenti svakog dijela stambenog prostora: https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/dodatni/437902.pdf, no kod utvrđivanja korisne površine prema mišljenju Porezne pod brojem klase:410-20/03-01/71 te urudžbenoog broj:513-07/03-2 (https://www.porezna-uprava.hr/HR_publicacije/Lists/mislenje33/Display.aspx?id=18395) navedeno je sljedeće: "Shodno navedenom, a u skladu s odredbama Zakona o porezu na promet nekretnina (Narodne novine, broj: 69/97, 26/00 i 153/02) i Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine, br: 91/96, 73/00 i 114/01) prigodom izračunavanja korisne površine stambenog prostora, radi ostvarivanja prava na oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina, neće se uzeti u obzir podrumске i tavanske prostorije, te ostale slične prostorije koje nisu prikladne za stambene svrhe." Prema istom da se zaključiti kako su podrumске, tavanske te "slične" prostorije izuzete iz izračuna korisne stambene površine. Navedeni stavak je i dalje dvoznačan te ne daje konkretan odgovor je li se površine poput: garažnih mjesta, vanjskih parkirnih mjesta, vrtova također broje pod "slične prostorije" pošto iste nisu stambene naravi po nekoj zdravoj logici. Bilo bi uvelike korisno svakoj individui bolje objašnjenje istog jer iz vlastitog iskustva mogu reći da ni djelatnici poreznih uprava koje se bave porezima na nekretnine ne znaju definirati što točno ulazi pod "slično" te je ostavljeno otvorenoj interpretaciji.</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje. Podnositelj zahtjeva može kupiti nekretninu čija je korisna površina veća od one propisane ovim zakonom, međutim da bi ostvario pravo na isplatu potpore ona ne smije biti veća od 30% od one propisane Zakonom.</p>
120	<p>VLADO PANDŽIĆ PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6. Članak 30.c bi trebao sadržavati (kao što je bilo za APN) da osoba i supružnik nisu suvlasnik VIŠE OD 50% - dakle nešto ovako: " da podnositelj zahtjeva te članovi njegove uže obitelji nemaju, u tuzemstvu ili inozemstvu, u vlasništvu, suvlasništvu preko 50%...". Naime, ako je osoba suvlasnik 20% ili 50% neke nekretnine, a u njoj žive primjerice njeni roditelji to ne znači da ta osoba ima stan za svoju obitelj. Ovo treba promijeniti da bude eksplicitnije napisano. Iskreno, ako je osoba ili supružnik suvlasnik i 80% nekretnine to u praksi često znači jedno veliko ništa ali da stoji "da nije suvlasnik preko 50%" ima više smisla nego ovo sada</p>	<p>Nije prihvaćen Pravo na isplatu potpore može ostvariti i podnositelj zahtjeva ako je on ili član njegove uže obitelji imao ili ima u suvlasništvu nekretninu ako su kumulativno ispunjeni sljedeći uvjeti: - da umnožak ukupne površine takve nekretnine sa suvlasničkim dijelom ili dijelovima koji su pripadali ili pripadaju podnositelju zahtjeva ili članovima njegove uže obitelji ne prelazi površinu odgovarajuće nekretnine u smislu ovoga Zakona - da je takva nekretnina prodana ili se proda u roku od 24 mjeseca od kupnje stambene nekretnine za potrebe vlastitog stanovanja.</p>

121	<p>FILIP TANDARIĆ PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6. Pozdrav, Ova formulacija u točki (i) potpuno je nelogična i nepravedna. Ako dvoje ljudi kupi stan od 66 m² umjesto 65 m², zaista potpuno gube pravo na potporu? Znači li to da je bolje uzeti manji i neprimjeren stan samo da bi se zadovoljila birokratska glupost? Ako je ovo zaista namjera zakonodavca, onda je riječ o apsurdnom kriteriju koji ne postoji u drugim poticajnim mjerama. Predlažem da se umjesto potpunog gubitka potpore uvede proporcionalno smanjenje potpore za kvadrate iznad propisanog limita – osim ako cilj nije namjerno obeshrabriti građane u kupnji adekvatnog doma. Filip Tandarić</p>	<p>Nije prihvaćen Podnositelj zahtjeva može kupiti nekretninu čija je korisna površina veća od one propisane ovim zakonom, međutim da bi ostvario pravo na isplatu potpore ona ne smije biti veća od 30% od one propisane Zakonom.</p>
122	<p>ANTE VUNIĆ PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6. Poštovani, predlažem izmjenu/dopunu članka 30.c (i) koji kaže da "pravo na isplatu potpore ne ostvaruje podnositelj zahtjeva ako korisna površina stambene nekretnine prelazi 100 % površine propisane člankom 30.d. stavcima 3. i 4. ovoga Zakona". Smatram da je nepravedno ovako formulirati određenu kvadraturu stana do koje se može ostvariti pravo na isplatu potpore iz razloga što: 1. podnositelji zahtjeva za isplatu potpore ne mogu kontrolirati kakve kvadrature stanova se stavljaju na tržište te je nepravedno formulirati zakon tako da omogućiti da primjerice osoba samac A koji je kupio nekretninu korisne površine od 49.5 metara kvadratnih ostvari pravo na isplatu pola plaćenog PDV-a, a osoba samac B koji je kupio nekretninu korisne površine 50.5 metara kvadratnih to pravo uopće ne ostvari 2. ovakva formulacija zakona može dovesti do raznih poremećaja na tržištu nekretnina gdje će budućim investitorima koji grade stambene zgrade biti omogućena manipulacija cijenom stanova koji se nalaze na graničnim kvadraturama propisanim ovim zakonom 3. ovakvom formulacijom zakona se još više ograničava ukupni broj dostupnih nekretnina za grupu populacije za koju je ovaj zakon donesen, te će vjerojatno dovesti do porasta cijena ciljanih nekretnina koje zadovoljavaju kvadrature propisane ovim zakonom. Stoga predlažem da se članak 30.c (i) izmjeni i dopuni na način da glasi "pravo na isplatu potpore ne ostvaruje podnositelj zahtjeva ako korisna površina stambene nekretnine prelazi 200 % površine propisane člankom 30.d. stavcima 3. i 4. ovoga Zakona, a za stambene nekretnine čija korisna površina iznosi između 100% i 200% površine propisane člankom 30.d. stavcima 3. i 4. ovoga Zakona podnositelj zahtjeva ostvaruje pravo na isplatu potpore na plaćeni porez umanjen za iznos poreza koji je plaćen za površinu koja prelazi površine propisane člankom 30.d. stavcima 3. i 4. ovoga Zakona". S poštovanjem, Ante Vunić</p>	<p>Nije prihvaćen S obzirom da se radi o povratu poreznih davanja, može se očekivati povrat samo u slučaju kada je uplata poreza bila izvršena od 1.1.2025. godine.</p>

123	<p>MISLAV PERVAN PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 6. Poštovani, Predlažem izmjenu/dopunu članka 30.c (b) nastavno na uvjet "da je ugovor o kupoprodaji prve stambene nekretnine s ciljem rješavanja vlastitoga stambenog pitanja sklopljen nakon 1. siječnja 2025. godine" na način da se u povrat uključe i osobe koje su sklopile ugovor o kupoprodaji u prethodnoj godini, dok se isplata vršila u 2025. godini. Naime, zbog ograničene ponude na tržištu mnogi mladi su se odlučili krenuti u rješavanje stambenog pitanja prije nego su izneseni detalji najavljene mjere. Situacija na tržištu je takva da su mnogi prisiljeni kupovati nekretninu prije nego je ista izgrađena. Istovremeno, puno investitora ne dozvoljava sklapanje predugovora te po izgradnji nekretnine ugovora, već se sklapa ugovor o kupoprodaji nekretnine (iako ista nije izgrađena) a za kredit se jamči tuđom nekretninom, jamstvom, zadužnicom i slč. Mnogi mladi su u svrhu rješavanja stambenog pitanja sklopili ugovor o kupoprodaji nekretnine u 2024. godini, dok je kredit odobren i isplaćen u 2025. godini. Samim time, porez je plaćen u 2025. godini. Držim nepravедnim da zbog modaliteta kupnje (ugovor umjesto predugovora, iako je plaćanje poreza i stambeno zbrinjavanje nastupilo u 2025. godini) ta skupina ne ostvaruje pravo na povrat iako je porez na dodanu vrijednost, kao i u drugim slučajevima, plaćen u 2025. Zbog svega navedenog predlažem da navedeni uvjet glasi "da je ugovor o kupoprodaji prve stambene nekretnine s ciljem rješavanja vlastitoga stambenog pitanja sklopljen nakon 1. siječnja 2025. godine ili je uplata po sklopljenom ugovoru o kupoprodaji prve stambene nekretnine izvršena nakon 1. siječnja 2025. godine". Srdačno, Mislav Pervan</p>	<p>Nije prihvaćen S obzirom da se radi o povratu poreznih davanja, može se očekivati povrat samo u slučaju kada je uplata poreza bila izvršena od 1.1.2025. godine.</p>
124	<p>IGOR FILJEVIĆ PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 8. Pozdrav,vezano za povrat poreza na prvu nekretninu.Naime 20.12.24. sklopio sam kupoprodajni ugovor i isplatio kuću.U 1.mj ove godine došlo mi je rješenje o poreznu na nekretninu.Nakon nekoliko dana uredno sam platio cijeli iznos poreza na nekretninu.Zanima me imam li ja pravo na povrat poreza na prvu nekretninu pošto je kupoprodajni ugovor sastavljen prošle godine ali samo ove godine platio povrat poreza.Mislim da bi bilo pošteno da se svim mladim ljudima izađe u susret i olakša koliko je to moguće jer prošlih godina nije bilo nikakvih poticaja za kupnju nekretnine. S poštovanjem Igor Filjević</p>	<p>Nije prihvaćen S obzirom da se radi o povratu poreznih davanja, može se očekivati povrat samo u slučaju kada je uplata poreza bila izvršena od 1.1.2025. godine.</p>

125	<p>DENIS VLAHOVAC PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 8. Prema ovome mladi par koji planira obitelj kupuje stan od 90 kvadrata za njih i buduće dvoje djece i time gubi pravo na povrat poreza jer su kupili preveliku nekretninu. Ispravnije bi bilo da dobiju povrat polovice PDV-a do određenog broja kvadrata (primjerice 65). Dodatno bi bilo zanimljivo dodati opciju ukoliko dobiju dijete u idućih 5 godina dodatno dobiju povrat određenog PDV-a za još primjerice 10 kvadrata.</p>	<p>Nije prihvaćen Podnositelj zahtjeva može kupiti nekretninu čija je korisna površina veća od one propisane ovim zakonom, međutim da bi ostvario pravo na isplatu potpore ona ne smije biti veća od 30% od one propisane Zakonom. Pravo na isplatu potpore može ostvariti podnositelj zahtjeva ako je on ili član njegove uže obitelji imao ili ima u vlasništvu nekretninu ako su kumulativno ispunjeni sljedeći uvjeti: - da se takva nekretnina ne smatra odgovarajućom u smislu ovoga Zakona (npr. nakon proširenja obitelji se kupuje veća nekretnina) - da je takva nekretnina prodana ili se proda u roku od 24 mjeseca od kupnje stambene nekretnine za potrebe vlastitog stanovanja.</p>
126	<p>NIKOLA LACKOVIĆ PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA , Članak 8. Smatram da potpora treba uključivati i kupoprodaje u 2024. godini iz razloga što te prijelomne 2024. godine POS nije dogovorio niti jedan projekt nove izgradnje, a također 2024. nije bilo APN-a kako bi se pomoglo mladima riješiti stambeno pitanje.</p>	<p>Nije prihvaćen S obzirom da se radi o povratu poreznih davanja, može se očekivati povrat samo u slučaju kada je uplata poreza bila izvršena od 1.1.2025. godine.</p>

127

**BERISLAV ZELENICA
PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I
DOPUNAMA , Članak 8.**

Članak 6. Iza članka 30.b. Zakona, dodaju se članci 30.c ,30.d, 30.e, 30.f, 30.g i 30.h koji glase: „Članak 30.c (a) Na temelju ovoga Zakona omogućava se isplata potpore za stjecanje ili gradnju prve stambene nekretnine za potrebe vlastitog stanovanja. (b) Pravo na isplatu potpore za stjecanje prve stambene nekretnine ostvaruje državljanin Republike Hrvatske, koji u trenutku podnošenja zahtjeva kumulativno ispunjava sljedeće uvjete: - da je ugovor o kupoprodaji izgrađene prve stambene nekretnine s ciljem rješavanja vlastitoga stambenog pitanja sklopljen nakon 1. siječnja 2025. godine, te iznimno da je ugovor o kupoprodaji neizgrađene prve stambene nekretnine s ciljem rješavanja vlastitoga stambenog pitanja sklopljen tijekom 2024. godine ukoliko je uporabna dozvola postala pravomoćna nakon 1. siječnja 2025. godine. - da nije navršio 45 godina - da podnositelj zahtjeva te članovi njegove uže obitelji nemaju, u tuzemstvu ili inozemstvu, u vlasništvu, suvlasništvu ili zajedničkom vlasništvu nekretninu namijenjenu stanovanju odnosno nekretninu koja se smatra odgovarajućom sukladno članku 21. stavku 4. ovoga Zakona niti su je do 1. siječnja 2025. godine imali - da podnositelj zahtjeva i članovi njegove uže obitelji imaju prijavljeno prebivalište i borave u mjestu i na adresi gdje se nekretnina koju je stekao nalazi - da je temeljem ugovora o kupoprodaji izgrađene nekretnine nakon 1. siječnja 2025. , iznimno da je temeljem ugovora o kupoprodaji neizgrađene prve stambene nekretnine sklopljenog tijekom 2024. godine ukoliko je uporabna dozvola postala pravomoćna nakon 1. siječnja 2025. godine, izdano pravomoćno rješenje o utvrđivanju poreza na promet nekretnina na temelju kojeg je platio porez na promet nekretnina ili je platio porez na dodanu vrijednost na temelju računa prodavatelja, izdanog nakon 1. siječnja 2025. Obrazloženje: Predloženim dopunama otklanja se neusklađenost u vezi nejednakih kriterija za ostvarivanje prava na povrat PDV-a na izgradnju obiteljske kuće i novogradnje izgrađene nakon 1. siječnja 2025. godine. Naime, npr. mlada obitelj tijekom 2024. sklapa s građevinskim poduzećem ugovor o izgradnji obiteljske kuće s rokom izgradnje 15 mjeseci odnosno nakon 1. siječnja 2025. godine. Izgradnja je završena, uporabna dozvola je pravomoćna nakon 1. siječnja 2025. godine i uz ispunjavanje ostalih uvjeta ostvaruje se pravo na povrat 50% PDV. Istovremeno, druga mlada obitelj tijekom 2024. sklapa sa ugovor o kupoprodaji stana (ugovor s odgodnim učinkom) u novogradnji koja se gradi i koja će biti završena tijekom 2025. te će uporabna dozvola biti pravomoćna nakon 1. siječnja 2025. Ova mlada obitelj neće ostvariti pravo na povrat 50%PDV-a. Predloženim izmjenama otklanja se ova neusklađenost.

Nije prihvaćen

S obzirom da se radi o povratu poreznih davanja, može se očekivati povrat samo u slučaju kada je uplata poreza bila izvršena od 1.1.2025. godine.

128

**HRVOJE MLAKIĆ
PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I
DOPUNAMA , Članak 8.**

Poštovani, Predlažem da se vlasništvo stana utvrđuje isključivo upisom u zemljišne knjige, a ne datumom potpisivanja kupoprodajnog ugovora. Smatram da je upis u zemljišne knjige jedini pravno valjani i transparentni dokaz vlasništva te da bi trebao biti ključan kriterij za ostvarivanje prava, uključujući i pravo na povrat PDV-a. U našem slučaju, kupoprodajni ugovor potpisali smo 17.12.2024., a upis vlasništva u zemljišne knjige izvršen je 08.01.2025. Takva razlika od samo dva tjedna dovodi do nejednakog postupanja prema građanima i potencijalno uskraćuje prava kupcima zbog administrativnih rokova koji često nisu u njihovoj kontroli. Ovaj prijedlog doprinio bi većoj pravnoj sigurnosti i pravičnosti te smanjenju pravnih nesigurnosti u postupcima vezanim za stjecanje vlasništva nad nekretninama.

Nije prihvaćen

S obzirom da se radi o povratu poreznih davanja, može se očekivati povrat samo u slučaju kada je uplata poreza bila izvršena od 1.1.2025. godine.


PRILOG 4.:			
OBRAZAC ISKAZA O PROCJENI UČINAKA PROPISA			
1.	OPĆE INFORMACIJE		
1.1.	Stručni nositelj:	Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine	
1.2.	Naziv propisa:	Nacrt prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama o dopunama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji	
1.3.	Program rada Vlade Republike Hrvatske, akt strateškog planiranja ili reformska mjera:	Da/Ne:	Naziv akta: Opis mjere:
1.4.	Plan usklađivanja zakonodavstva Republike Hrvatske s pravnom stečevinom Europske unije	Da/Ne:	Naziv pravne stečevine:
2.	UTVRĐIVANJE PROBLEMA		
2.1.	<p>Zakon o društveno poticanoj stanogradnji („Narodne novine“, broj 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 07/13, 26/15, 57/18, 66/19, 58/21) donesen je 2001. godine i do danas je mijenjan i dopunjavan više puta. Do sada je provedbom Zakona o društveno poticanoj stanogradnji izgrađeno ukupno 9.126 stanova u 296 objekta u 83 jedinice lokalne samouprave. Ukupna investicijska vrijednost za 9.126 stanova iznosi 648.542.947,03 EUR, a za što je Republika Hrvatska (u daljnjem tekstu: RH) putem poticajnih sredstava uložila 167.645.455,77 EUR.</p> <p>Trenutno se u fazi pripreme nalazi 732 stana u 18 gradova, od kojih je za 603 izdana građevinska dozvola. U prosjeku priprema koja uključuje imovinsko-pravno sređivanje građevne parcele i projektiranje te na kraju građenje svake višestambene zgrade traje od 3 do 5 godina. U dosadašnjoj provedbi Programa društveno poticane stanogradnje (u daljnjem tekstu: Program POS) uočena su znatna odstupanja prosječnih prodajnih cijena novih stanova, cijena građenja, cijena zemljišta i cijena uređenja komunalne infrastrukture te priključaka na infrastrukturu postignutih u POS-u u odnosu na postignute prosječne cijene na tržištu, odnosno u odnosu na prosječne prodajne cijene stanova trgovačkih društava i drugih pravnih osoba bez POS-a. Prema biltenu kojeg za Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine izrađuje Institut IGH d.d. prosječna cijena građenja od 2019. do 2023. godine rasla je za više od 50 %.</p> <p>Cijene nekretnina kontinuirano rastu od 2016. godine, i to kako u RH tako i u većini država Europske unije. Prema trenutno dostupnim podacima Državnog zavoda za statistiku (u daljnjem tekstu: DZS) o cijenama prodanih novih stanova u RH u prvom polugodištu 2024. prosječna cijena 1 m² novih stanova koje su prodavala trgovačka društva i druge pravne osobe (bez POS-a), iznosila je 2.473,00 EUR. Ta cijena viša je za 4,8 % u odnosu na drugo polugodište 2023., a za 6,3 % u odnosu na prvo polugodište 2023. Ujedno je u analizama tržišta nekretnina uočeno značajno usporavanje prometa stambenih nekretnina. S druge strane, prosječna cijena 1 m² stanova u Programu POS-a u prvom polugodištu 2024. iznosila je 1.360,22 EUR. Opisana značajna povećanja troškova gradnje i prodajnih cijena stanova, dovode do nemogućnosti ugovaranja izvođenja radova u programima POS-a te se postupci javne nabave učestalo poništavaju jer izvođači radova s obzirom na najviše moguće cijene nemaju ekonomski interes za sudjelovanje u tim postupcima. Tijekom 2024. nije se uspio ugovoriti niti jedan projekt nove izgradnje.</p>		

	<p>Prema analizama stambenog fonda RH koje je proveo Ekonomski institut iz Zagreba za potrebe izrade Nacionalnog plana stambene politike RH do 2030. godine, pokazalo se da u RH postoji nedostatak od 236.731 stambenih jedinica. Navedeni podatak je tijekom 2024. godine potvrđen i iz dva neovisna izvora i to PricewaterhouseCoopers (nedostatak od 286.005 stanova) i Međunarodnog monetarnog fonda (nedostatak od 232.750 stambenih jedinica). Iz navedenih analiza proizlazi i da se 40 % stambenog fonda (958.000) koristi u nestambene svrhe. Od tog broja, prema popisu stanovništva iz 2021. godine, DZS je objavio da u RH postoji 595.280 stambenih nekretnina koje se ne koriste (25 % stambenog fonda) što je potvrđeno i od strane HEP-a s podacima o neaktivnim el. brojilima u stambenim nekretninama po gradovima. Prema svakom popisu stanovništva taj broj je rastao za otprilike 200.000. Pretežiti dio tih stambenih jedinica se nalazi u privatnom vlasništvu. Tako veliki broj višegodišnje praznih stambenih jedinica objašnjava se s tri skupine vlasnika stanova: a) vlasnici koji čuvaju stanove kao štednju ili za svoje nasljednike, bez interesa za aktiviranjem istih; b) vlasnici koji ne žele aktivirati svoje stanove zbog osjećaja pravne nesigurnosti prema 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 višegodišnji period. Trenutna maksimalna izgradnja stanova na tržištu nalazi se na količini od 16.552 stanova godišnje. S obzirom da i znatan dio novo izrađenih 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 težom priuštivosti stanova za osnovnu namjenu tj. za rješavanje stambenog pitanja građana.</p>
2.2.	Izvor podataka:
	Korišteni su podaci iz istraživanja koja su, za Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine prilikom izrade Nacionalnog plan stambene politike do 2030., izradili Ekonomski institut iz Zagreba i Institut IGH d.d. te podaci PricewaterhouseCoopers i Međunarodnog monetarnog fonda
3.	UTVRĐIVANJE POSEBNOG CILJA
3.1.	Opis posebnog cilja
	<p>Posebni cilj 1.: ublažiti negativni utjecaj povećanja cijena stanova usklađivanjem troškova gradnje stambenih jedinica, kako bi se ubrzalo ugovaranje izgradnje stanova iz Programa POS-a</p> <p>Posebni cilj 2.: olakšavanje građanima rješavanje stambenog pitanja isplatom potpore za stjecanje ili gradnju prve stambene nekretnine za potrebe vlastitog stanovanja</p> <p>Posebni cilj 3.: aktiviranje postojećih praznih stanova putem najma postojećih stambenih nekretnina po priuštivim najamninama u okviru Programa priuštivog najma</p>
3.2.	Opis svrhe propisa
	<p>Posebni cilj 1.: ublažiti negativni utjecaj povećanja cijena stanova usklađivanjem troškova gradnje stambenih jedinica, kako bi se ubrzalo ugovaranje izgradnje stanova iz Programa POS-a. Navedeno omogućiti pokretanje već pripremljenih projekata gradnje stanova za priuštivo stanovanje od strane APN-a.</p> <p>Posebni cilj 2.: olakšavanje građanima rješavanje stambenog pitanja isplatom potpore za stjecanje ili gradnju prve stambene nekretnine za potrebe vlastitog stanovanja. Građanima RH koji su mladi od 45 godina, donošenjem ovoga Zakona, će se za kupnju ili gradnju prve stambene nekretnine isplatiti potpora u visini polovice iznosa PDV-a ili cijelog iznosa poreza na promet nekretninama za primjerenu veličinu stana i lokalnu prosječnu cijenu stana</p>

	Posebni cilj 3.: aktiviranje postojećih praznih stanova putem najma postojećih stambenih nekretnina po priuštivim najamnima u okviru Programa priuštivog najma. Navedeno će olakšati građanima plaćanje najamnine budući da zbog visokih cijena na tržištu nekretnina veći broj građana nije u mogućnosti kupiti ili iznajmiti nekretninu za stanovanje. Program priuštivog najma također pridonosi bržem rješavanju stambenog pitanja građana.	
3.3.	Razmotrena druga moguća normativna i nenormativna rješenja	
	Očekivani ishodi se ne mogu postići nenormativnim rješenjem.	
3.4.	Izvor podataka:	
	Korišteni su podaci iz istraživanja koja su, za Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine prilikom izrade Nacionalnog plan stambene politike do 2030., izradili Ekonomski institut iz Zagreba i Institut IGH d.d. te podaci PricewaterhouseCoopers i Međunarodnog monetarnog fonda	
4.	UTVRĐIVANJE UČINAKA I ADRESATA	
4.1.	Posebni cilj: Posebni cilj 1.: uskladiti najviše prodajne cijene za stanove izgrađene prema ovom Zakonu s realnim stanjem u graditeljstvu te provesti postupke javne nabave za gradnju građevina za koje se ishođene građevinske dozvole i na taj način omogućiti realizaciju pripremljenih projekata te omogućiti teritorijalnu cjenovnu prilagodbu s varijacijama cijena građenja Posebni cilj 2.: olakšati građanima RH koji su mlađi od 45 godina kupnju ili gradnju prve stambene nekretnine na tržištu nekretnina uz pomoć isplata potpore u visini polovice iznosa PDV-a ili cijelog iznosa poreza na promet nekretninama za primjerenu veličinu stana i lokalnu prosječnu cijenu stana Posebni cilj 3.: omogućiti pokretanje novog programa priuštivog najma koji u konačnici doprinosi bržem rješavanju stambenog pitanja građana po priuštivim cijenama najma stanova Posebni cilj 4.: aktivirati postojeće višegodišnje prazne stanove	
4.1.1.	Učinci na gospodarstvo:	Adresati:
	Funkcioniranje tržišta i tržišnog natjecanja kroz reguliranje prodajne cijene za stanove izgrađene po ovome Zakonu s realnim stanjem u graditeljstvu	<ul style="list-style-type: none"> - poslovni subjekti (trgovačka društva i obrti u području graditeljstva) koji će se javljati na javne natječaje za gradnju zgrada - građani (vlasnici nekretnina) koji će moći svoje prazne nekretnine staviti u funkciju najma - građani koji će moći steći nekretninu za stanovanje uz subvenciju države
4.1.2.	Učinci na održivi razvoj:	Adresati:
	nisu utvrđeni učinci na održivi razvoj	nisu utvrđeni adresati u području održivog razvoja
4.1.3.	Učinci na socijalnu skrb:	Adresati:
	poticanje dostupnosti pristupačnog i samostalnog prostora za mlade obitelji	građani Republike Hrvatske <ul style="list-style-type: none"> - građani mlađi od 45 - građani koji si zbog slabijeg imovinskog stanja ne mogu riješiti stambeno pitanje
4.1.4.	Učinci na zaštitu ljudskih prava:	Adresati:

	nisu utvrđeni učinci na zaštitu ljudskih prava	nisu utvrđeni adresati u području ljudskih prava
4.1.5.	Učinci na druga područja:	Adresati:
	nisu utvrđeni učinci na druga područja	nisu utvrđeni adresati u drugim područjima
5.	ANALIZA UTVRĐENIH UČINAKA I ADRESATA	
5.1.	Analiza učinaka i adresata u području gospodarstva:	
	<p>U Republici Hrvatskoj postoji nedostatak od 236.731 stambenih jedinica. Nacrtom prijedloga zakona omogućuje se stvoriti pretpostavke za otklanjanje navedenog nedostatka. I to kroz gradnju novih stambenih jedinica i aktiviranje nestambenog fonda odnosno praznih stanova.</p> <p>U dosadašnjoj provedbi POS-a izgrađeno je 9.126 stanova u 296 objekta u 83 jedinice lokalne samouprave. Kako bi se nastavila gradnja u provedbi POS-a potrebno je, s obzirom na povećanje cijena gradnje, povećati maksimalnu prodajnu cijenu stanova iz Programa POS-a s dosadašnjih 1.792,50 €/m² NKP-a (s PDV-om) na 1.912,00 €/m² (s PDV-om). Ovime se prodajna cijena stanova izgrađenih iz Programa POS-a prilagodava varijacijama u cijeni građenja. Time će se za poslovne subjekte iz područja graditeljstva ostvariti prihvatljiva cijena troška gradnje stambenih jedinica.</p> <p>Ovim Nacrtom prijedloga zakona nedostatak potrebnih stambenih jedinica nastoji se popuniti aktiviranjem stambenih jedinica koje se koriste u ne stambene svrhe. Prema analizama rađenim za potrebe Nacionalnog plana stambene politike RH do 2030. godine pokazalo se 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 HEP-a s podacima o neaktivnim električnim brojičima u stambenim nekretninama po gradovima. Prema svakom popisu stanovništva taj broj je rastao za oko 200.000. Pretežiti dio tih stambenih jedinica se nalazi u privatnom vlasništvu. Ovim Nacrtom prijedloga zakona stvorit će se pretpostavke da kroz Programom priuštivog stanovanja građani (vlasnici nekretnina) svoje prazne nekretnine stave u funkciju najma čime će se smanjiti broj stambenih jedinica koje nedostaju na tržištu.</p>	
5.2.	Analiza učinaka i adresata u području održivog razvoja:	
	Nisu utvrđeni učinci ni adresati u području održivog razvoja	
5.3.	Analiza učinaka i adresata u području socijalne skrbi:	
	<p>Prema analizama izrađenim za Nacionalni plan stambene politike RH do 2030. utvrđeno je da jedan dio stanovnika koji formiraju kućanstva živi u neadekvatnim stambenim uvjetima. Naime, iako 90,5% naših građana načelno živi u vlastitim stambenim nekretninama, što bi sugeriralo da velika većina građana ima riješeno stambeno pitanje, stopa prenapučenosti stambenih jedinica u Hrvatskoj iznosi 34,4 % i jedna je od najvećih u Europskoj uniji. To znači da svaka treća hrvatska obitelj živi u neadekvatnim stambenim uvjetima (ne zbog vlastitog izbora, već iz nužde), bilo da je riječ o premalim stambenim jedinicama ili da je riječ o životu u višegeneracijskim kućanstvima. Međutim, zbog činjenice da se priuštivost stanova na nacionalnoj razini smanjuje od 2020. godine, dok se u Gradu Zagrebu i priobalnim županijama smanjuje kontinuirano od 2012. te da će se prema projekcijama do 2030. smanjiti za daljnjih 8,8 % na nacionalnoj razini, jedan dio stanovništva ne može ni kupiti niti unajmiti stambenu jedinicu. U RH, kao što je gore navedeno, postoji nešto manje od 237 tisuća kućanstava koja imaju neiskazanu potrebu za stambenim prostorom koja u trenutku provedbe Popisa stanovništva nije bila zadovoljena. Broj stambenih jedinica iskazan kroz stambeni jaz istovremeno predstavlja 9,9 % ukupnog stambenog fonda u zemlji koji je potrebno ponuditi</p>	

	<p>ili kroz mjere socijalne i priuštive stambene politike ili koji je potrebno učiniti dostupnim za stambene potrebe, odnosno prenamijeniti ga iz sadašnje nestambene uporabe.</p> <p>Stoga se ovim Nacrtom prijedloga zakona stvaraju pretpostavke za poticanje dostupnosti pristupačnog i samostalnog prostora za mlade obitelji i obitelji slabijeg imovinskog stanja i to kroz mjere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - isplata potpore u visini polovice iznosa PDV-a ili cijelog iznosa poreza na promet nekretninama za primjerenu veličinu stana i lokalnu prosječnu cijenu stana - pokretanje novog programa priuštivog najma po priuštivim cijenama najma stanova - aktiviranje postojeće višegodišnje prazne stanove te davanje istih u najam 	
5.4.	<p>Analiza učinaka i adresata u području zaštite ljudskih prava:</p> <p>Nisu utvrđeni učinci ni adresati u području zaštite ljudskih prava</p>	
5.5.	<p>Analiza učinaka i adresata u drugim područjima:</p> <p>Nisu utvrđeni učinci ni adresati u drugim područjima</p>	
5.6.	<p>Izvor podataka:</p> <p>Korišteni su podaci iz istraživanja koja su, za Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine prilikom izrade Nacionalnog plan stambene politike do 2030., izradili Ekonomski institut iz Zagreba i Institut IGH d.d. te podaci PricewaterhouseCoopers i Međunarodnog monetarnog fonda</p>	
6.	<p>SAVJETOVANJE I KONZULTACIJE</p>	
6.1.	<p>Savjetovanje:</p> <p>e savjetovanje za Nacrt prijedloga zakona o izmjenama i dopunama Zakona o društveno poticajnoj stanogradnji i za Obrazac iskaza o procjeni učinaka propisa trajalo je od 15. veljače 2025. do 25. veljače 2025.</p> <p>Na Obrazac iskaza o procjeni učinaka nije bilo komentara, dok je na Nacrt prijedloga Zakona pristiglo 128 komentara</p>	
6.2.	<p>Konzultacije:</p> <p>obrazac iskaza o procjeni učinaka propisa u poslan je na mišljenja tijelima državne uprave i to: Uredu za zakonodavstvo, Ministarstvu financija, Ministarstvu vanjskih i europskih poslova, Ministarstvu demografije i useljništva, Ministarstvu gospodarstva, Ministarstvu regionalnoga razvoja i fondova EU, Agenciji za pravni promet i posredovanje nekretninama. Navedena tijela nisu imala primjedbi na Obrazac iskaza.</p>	
7.	<p>ZAKLJUČAK</p>	
7.1.	<p>Pozitivni učinci:</p> <ul style="list-style-type: none"> - povećanje maksimalne cijene stana iz Programa POS-a otvorit će mogućnosti ugovaranja izgradnje novih stanova što će građanima omogućiti da steknu nekretninu za stanovanje po povoljnijim cijenama budući da prema tržišnim cijenama nekretnina nisu to u mogućnosti učiniti - pomoć građanima u rješavanju stambenog pitanja kroz povrat PDV-a na kupnju prve nekretnine za stanovanje - pomoć građanima u plaćanju najamnina 	<p>Negativni učinci:</p> <p>ovim Nacrtom prijedloga zakona neće se ograničiti rast cijena nekretnina, međutim, stvorit će se pretpostavke koje će građanima ublažiti posljedice porasta cijena nekretnina.</p>

7.2.	Zaključak o učincima koji će proisteći iz provedbe: - omogućiti APN-u pokretanje pojedinih projekata gradnje (kroz provođenje postupaka javne nabave) koji su u pripremi - olakšati građanima kupnju ili gradnju prve nekretnine za stanovanje - olakšati građanima plaćanje najamnine budući da zbog visokih cijena na tržištu nekretnina veći broj građana nije u mogućnosti kupiti ili iznajmiti nekretninu za stanovanje - aktivirati postojeće višegodišnje prazne stanove
8.	PRILOZI
8.1	Dokumenti u prilogu:
9.	OVJERA ČELNIKA STRUČNOG NOSITELJA POTPREDSJEDNIK VLADE I MINISTAR Branko Bačić
	
	Datum: 12.3.2025.