



Nacionalni plan stambene politike i aktivacija državne imovine u cilju poticanja razvoja turističkog sektora

potpredsjednik Vlade i ministar Branko Bačić

Opatija, 22. studenoga 2024.



NACIONALNI PLAN STAMBENE POLITIKE DO 2030.

DEMOGRAFSKA REVITALIZACIJA



Nacionalni plan stambene politike Republike Hrvatske do 2030. godine predstavlja krovni i prvi srednjoročni akt strateškog planiranja od nacionalnog značaja za područje stanovanja u Republici Hrvatskoj.

Elementi Nacionalnog plana stambene politike isprepliću se s poticanjem **kvalitetnog i održivog turizma u Republici Hrvatskoj.**

Donosi se temeljem Odluke Vlade RH iz travnja 2023. godine, trenutno je u procesu vanjskog vrednovanja.

PREGLED TRENUTAČNOG STANJA

Proteklih godina bilježimo snažan rast cijena nekretnina i najma te potražnju veću od ponude.

Ulaganje u nekretnine građanima je oblik štednje

Porasla je potražnja stranih državljana za nekretninama u Hrvatskoj

Posljedice energetske krize i povećanje cijena građevinskog materijala utjecale su na rast cijena

Stambene jedinice se koriste za kratkoročni najam u turističkom sektoru

231.000

Stambene jedinice se koriste za obavljanje djelatnosti

132.000

Udio praznih stanova dosegno je 25% ukupnog stambenog fonda

595.000

40% stambenog fonda (958.000 stanova) ne služi za stanovanje

Međunarodni monetarni fond (MMF) je procijenio da Hrvatskoj **nedostaje 232.750 stambenih jedinica**, a PwC-ova procjena je **286.005**.

Ekonomski institut procjenjuje da Hrvatskoj nedostaje 236.731 stambenih jedinica.

CILJEVI NACIONALNOG PLANA STAMBENE POLITIKE



1. PRIUŠTIVO STANOVANJE

2. ODRŽIVO STANOVANJE

3. PROSTOR U FUNKCIJI STANOVANJA

MODELI NACIONALNOG PLANA STAMBENE POLITIKE

Ciljevi se postižu kombinacijom četiri poluge:

FINANCIJSKA

POREZNA

ZEMLJIŠNA

EKOLOŠKO-ENERGETSKA

Zbog razlika u regionalnoj razvijenosti RH, NPSP predviđa suradnju s jedinicama lokalne samouprave koje će samostalno odlučivati o adekvatnim modelima stambene politike na svom području.



ZAKON O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA

- U okviru NPSP-a, a u cilju podizanja kvalitete stanovanja izrađen je zakon kojim se uređuje područje upravljanja i održavanja **višestambenih zgrada, stambeno-poslovnih i poslovnih zgrada.**
- Zakon **ne uređuje područje upravljanja i održavanja obiteljskih kuća i malih zgrada** s dva ili tri stana.
- **Za stanove za kratkoročni najam u stambenim zgradama,** obavljanje glasne poslovne aktivnosti i najam za više osoba ubuduće će biti potrebno prikupiti suglasnost **66% suvlasnika,** uključujući suglasnost neposrednih susjeda.
- **Cilj nije** u potpunosti **onemogućiti kratkoročni najam** u stambenim zgradama, **već uspostaviti sustav u kojem će suvlasnici,** a osobito neposredni susjedi, **imati pravo uvida i odlučivanja** o svom životnom prostoru.



ZAKON O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA

- Analize su pokazale kako **kratkoročni najam** utječe na **povećanje cijena nekretnina** namijenjenih stanovanju, **pogoduje iseljavanju** stanovništva iz jezgri gradova na periferiju, **smanjuje spremnost vlasnika da sudjeluju u investicijama** u zajedničke dijelove zgrade te u konačnici **smanjuje dostupan stambeni fond za stanovanje.**
- **Ograničavanje kratkoročnog najma prije svega za turističke svrhe važna je mjera razvoja kvalitetnog i održivog turizma.**
- Održivi turizam podrazumijeva, ponajprije, **kvalitetan suživot lokalnog stanovništva i posjetitelja u destinaciji**, a što, u slučajevima kratkoročnog najma u višestambenim zgradama, često nije slučaj.
- Ova zakonska odredba daje iskorak u tom smislu, ali i **doprinosi razvoju kvalitetnije ponude smještajnih kapaciteta** koji će se razvijati, ali i biti dostupniji nakon ovih odredbi.



AKTIVACIJA DRŽAVNE IMOVINE NA TURISTIČKIM ZEMLJIŠTIMA

U cilju uređenja visine zakupa na državnom zemljištu u kampovima i oko hotela, na temelju **Zakona o neprocijenjenom građevinskom zemljištu**, Vlada je u veljači 2024. godine donijela:

- Uredbu o uređenju zakupa na dijelovima kampa u vlasništvu Republike Hrvatske
- Uredbu o uređenju zakupa na turističkom zemljištu na kojemu su izgrađeni hoteli i turistička naselja

Zakon o neprocijenjenom građevinskom zemljištu uređuje imovinsko-pravne odnose za:

- **84 kampa** - ukupne površine u vlasništvu RH cca **14.500.000,00 m²**
- **150 hotela i turističkih naselja** - ukupne površine u vlasništvu jedinica lokalne samouprave i Republike Hrvatske - više od **6.000.000,00 m²**



STANJE PROVEDBE NA DAN 22. studenoga 2024.

Turistička zemljišta u kampovima

dosad je naplaćeno **53.267.126,36 eura** s PDV-om:

- **12.784.110,33 eura** prihod državnog proračuna
- **8.522.740,22 eura** prihod JLS
- **4.261.370,11 eura** prihod županije i
- **17.045.480,44 eura** prihod Fonda za turizam



- **9 kampova** sklopilo ugovor o **obročnoj otplati (2.424.753,21 euro)**
- **primjenom pravila** da ukupan iznos zakupnine ne smije premašiti **4%** ukupnog prihoda kampa, **zakupnine su umanjene za otprilike 10 milijuna eura** (što se pretežno odnosi na razdoblje pandemije COVID-a 19 čime se pokazalo da država vodi računa o poslovanju svojih partnera)

STANJE PROVEDBE NA DAN 22. studenoga 2024.

Turistička zemljišta oko hotela i turističkih naselja

- jedinice lokalne samouprave otvorile su dosad **18 prijelaznih računa** na koji se uplaćuje zakupnina te se očekuju dodatni pomaci
- Naplaćeno **14.721.337,98 eura** u **10 gradova** (Labin, Novigrad, Poreč, Rovinj, Umag, Lopar, Funtana, Primošten, Rab, Vrsar)
- u Fond za turizam je uplaćeno **4.788.842,17 eura**, županijama **2.394.420,95 eura**, a gradovima/općinama **7.538.074,86 eura**



AKTIVACIJA DRŽAVNE IMOVINE NA TURISTIČKIM ZEMLJIŠTIMA

- riješen je jedan od posljednjih tranzicijskih problema
- ostvareni su preduvjeti za **dugotrajan zakup turističkih zemljišta** (na 50 godina)
- olakšavaju se investicije u turizmu
- trgovačkim društvima u turizmu **osigurava se stabilnost u poslovanju i planiranje daljnjeg razvoja**
- **osiguravaju se dodatni i stabilni prihodi** Fonda za turizam, ali i proračuna jedinica lokalne i područne samouprave



STRATEŠKI PROJEKTI DRŽAVNE IMOVINE



STRATEŠKI PROJEKTI DRŽAVNE IMOVINE U SEKTORU TURIZMA

Hidrobaza

Predviđeni turistički objekti visoke kategorije ukupnog kapaciteta **2.200 kreveta**. Područje podijeljeno u dvije zone: jednu turističko-ugostiteljsku, a drugu kupališnu s pratećim sadržajima i rekreacijsku zonu. Površina **240.000 m² + 40.000 m²** u vlasništvu Grada Pule (izgrađene javne plaže, dječje igralište i sanitarna infrastruktura).



Vila Svežanj

Glavna namjena zemljišta prema Prostornom planu: R1 sport i rekreacija. Površina **14.000 m²**



Campanož

Razvoj područja u turističke svrhe, označenog kao TZ -zabavni centar. Predviđena izgradnja zabavnog parka s dodatnim sadržajima za rekreaciju, trgovinu i druge zabavne sadržaje bez smještajnih kapaciteta. Površina **240.000 m²**



Trp Sv. Mikula

Predviđen je razvoj lokacije u turističko naselje, s hotelom i marinom, slično ljetovalištu Portopiccolo Sistiana u Italiji, koje je izgrađeno na nekadašnjem ukinutom kamenolomu. Zbog planiranog razvoja marine, očekuje se zajednička izrada projekta s Ministarstvom pomorstva, prometa i infrastrukture. Površina **200.000 m²**

STRATEŠKI PROJEKTI DRŽAVNE IMOVINE U SEKTORU TURIZMA

Turistička zona Privlaka

Zona T1 i T2 je namijenjena za izgradnju hotela i/ili hotelskog kompleksa kapaciteta **500 kreveta**.
Površina **98.000 m²**



Perna

Područje je određeno za ugostiteljsko-turističku namjenu (T1), dopuštajući izgradnju hotela s maksimalnim kapacitetom od **900 kreveta**.
Površina **80.000 m²**

Kamp Diklo

Područje je označeno kao T3 – turistička namjena, namijenjeno za izgradnju kampa maksimalnog kapaciteta **500 kreveta**.
Površina **64.000 m²**



Krmača

Razvoj u turističko naselje, slično ljetovalištu Portopiccolo Sistiana u Italiji, koje je izgrađeno na nekadašnjem kamenolomu. Prostor uređen kao građevinsko zemljište ugostiteljske namjene (T2), namijenjeno izgradnji turističkog naselja maksimalnog kapaciteta **1500 kreveta**. Površina **150.000 m²**



Dječje selo Promajna

Zemljište je namijenjeno ugostiteljsko-turističkoj namjeni (T1 –hoteli), s tim da manji dio zemljišta pripada planiranom cestovnom koridoru i sportsko-rekreacijskoj zoni (R6 – uređena plaža). Planirani kapacitet turističke zone je **800 kreveta**. Postojeći objekti na posjedu mogu se rekonstruirati ili srušiti radi nove gradnje uz obvezno pružanje ugostiteljskih usluga na visokoj razini.
Površina **68.000 m²**

Hvala na pažnji!



REPUBLIKA HRVATSKA
Ministarstvo prostornoga uređenja,
graditeljstva i državne imovine

