



Nova zakonska regulativa u cilju osiguranja održivog i priuštivog stanovanja

potpredsjednik Vlade i ministar Branko Bačić

Zagreb, 24. rujna 2025.



REPUBLIKA HRVATSKA
Ministarstvo prostornoga uređenja,
graditeljstva i državne imovine



mpgi.gov.hr



**Ministarstvo prostornoga uređenja,
graditeljstva i državne imovine u
javno savjetovanje uputilo je
prijedloge novog:**

- Zakona o prostornom uređenju**
- Zakona o gradnji**
- Zakona o energetskej učinkovitosti
u zgradarstvu**





NOVIM ZAKONSKIM RJEŠENJEM

- unaprijeđuje se sustav prostornog uređenja **uvođenjem stručnih podloga** koje prethode izradi prostornih planova i osiguravaju kvalitetu planskih rješenja
- uvodi se **novi sustav prostornog planiranja** u kojem se prostorni planovi izrađuju **digitalno** u editoru ePlanovi čime se **ujednačava način planiranja na cijelom području Republike Hrvatske**





KARAKTER PROSTORNIH PLANOVA

Državni plan prostornog razvoja (DPPR)

- strateški dio: usmjerava prostorni razvoj RH te utvrđuje mjere i aktivnosti za provedbu Strategije
- provedbeni dio: određuje zahvate u prostoru od državnog značaja i daje smjernice za izradu državnih UPU-a

Prostorni plan županije (PPŽ)

- strateški dio: određuje dugoročni prostorni razvoj županije, mrežu središnjih naselja, prometni sustav i razvoj gospodarskih djelatnosti
- provedbeni dio: definira zahvate županijskog značaja i smjernice za izradu županijskih UPU-a

Prostorni plan uređenja općine/grada (PPUO/G)

- propisuje uvjete provedbe svih zahvata osim zahvata državnog i županijskog značaja te osim zahvata unutar obuhvata GUP-a i UPU-a izvan GUP-a
- određuje obuhvate GUP-a i UPU-a izvan GUP-a, te daje smjernice za njihovu izradu
- daje prijelazne mjere do donošenja UPU-a izvan GUP-a (odnose se samo na postojeće građevine i na mogućnost gradnje na česticama opremljenim osnovnom infrastrukturom unutar tih UPU-a)





STRATEŠKA PROCJENA UTJECAJA NA OKOLIŠ

Preuzimanjem u pravni poredak Republike Hrvatske **Direktive 2001/42/EZ Europskog parlamenta i Vijeća od 27. lipnja 2001. o procjeni učinka određenih planova i programa na okoliš (SL L 197/30, 27.6.2001.)**, strateška procjena utjecaja na okoliš je uređena na sljedeći način:

- SPUO se **obvezno** provodi za DPPR, PPPO, PPŽ, PPGZ i PPUG/O
- **Nije obvezna** za prostorne planove užeg područja, ako je provedena za prostorni plan šireg područja
- **Nije obvezna** za izmjene i dopune prostornih planova kojima se na planiraju nove namjene u prostoru





REDEFINIRANJE TEME URBANISTIČKIH I ARHITEKTONSKIH NATJEČAJA

- **Razdvajaju se urbanistički natječaji od arhitektonskih natječaja**
- Prostornim planom lokalne razine **propisuje se obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja** za odabir idejnog rješenja oblikovanja zgrade ili drugog zahvata u prostoru javne i društvene namjene na zemljištu u vlasništvu JLS i/ili drugog zahvata u prostoru od osobite važnosti za krajobraz
- **Propisuje se opća procedura provedbe javnih arhitektonskih natječaja i obveza osnivanja povjerenstva** za iste koje osniva JLS na svom području
- **Rokovi:**
 - natječaj: raspis u roku 60 dana
 - izrada idejnog rješenja: 60–120 dana
 - odabir rješenja: u roku 60 dana
- **Obveza natječaja:** ne postoji ako povjerenstvo ne raspiše natječaj ili ne odabere rješenje u propisanim rokovima
- **Financiranje:** osigurava se iz proračuna JLS
- **Provedba:** detalji će biti definirani pravilnikom





NOVI HIBRIDNI INSTRUMENTI PROSTORNOG UREĐENJA

Urbanistički projekt (državnog, područnog (regionalnog) i lokalnog značaja)

- temeljem Odluke Vlade RH ili predstavničkog tijela JLS
- objedinjeni postupak iz područja zaštite okoliša i prirode (po potrebi), prostornog uređenja i izdavanja lokacijske dozvole
- donosi se za: priuštivo stanovanje, građevine društvene, športsko-rekreacijske namjene (bolnice, škole, vrtići, športske dvorane pretežito javne namjene), zahvate na pomorskom dobru na područjima gdje nije propisana obveza donošenja UPU-a

Infrastrukturni projekt (državnog značaja)

- temeljem Odluke Vlade RH
- objedinjeni postupak iz područja zaštite okoliša i prirode (po potrebi), prostornog uređenja i izdavanja lokacijske dozvole
- donosi se za sljedeće zahvate u prostoru: cestovne, željezničke, vodne, energetske i elektroničke komunikacijske infrastrukture

Detalji postupka urbanističkog i infrastrukturnog projekta uredit će se uredbom Vlade RH.





REGULIRANJE PLANIRANJA I GRADNJE PRIUŠTIVOG STANOVANJA

Građevine priuštivog stanovanja **mogu se graditi** na osnovi lokacijske dozvole na površinama određenim prostornim planom i ovim Zakonom:

- unutar građevinskih područja stambene i mješovite namjene

Na ostalim površinama unutar građevinskog područja i PŠ izvan građevinskog područja koje je infrastrukturno opremljeno mogu se graditi na temelju urbanističkog projekta.

- u neiskorištenim proizvodnim i poslovnim zonama unutar građevinskih područja izvan naselja
- na javnim i društvenim površinama – za smještaj zaposlenika
- na površinama posebne namjene unutar i/ili izvan naselja
- na brownfield područjima, ako je namjena usklađena s okolinom





SPRJEČAVANJE NEPOTREBNOG ŠIRENJA GRAĐEVINSKIH PODRUČJA

- Postojeća građevinska područja ne mogu se širiti dokle god unutar istih postoje površine koje nisu **opremljene osnovnom infrastrukturom**.
- Širenju građevinskih područja može se pristupiti na temelju prethodno izvršene **višekriterijske analize** (omjer izgrađenih i neizgrađenih površina, demografska i ekonomska projekcija, financijski plan, razvojni potencijal prostora) čija će metodologija biti propisana pravilnikom.
- **Preraspodjela površina** između građevinskih područja **moguća je na temelju prethodne analize** postojećih prostora i obrazloženja u prostornom planu kako i zašto se površine preraspodjeljuju.
- Preraspodjelom se moraju **očuvati postojeće i stvoriti nove prostorne cjeline**, te se iz građevinskih područja **ne smiju isključivati** građevne čestice postojećih građevina, uređenih površina, niti ugrožavati stečena prava korisnika prostora koji imaju pravovaljane akte za gradnju.





ODRŽIVIJE I EKONOMIČNIJE RASPOLAGANJE GRAĐEVINSKIM PODRUČJIMA

Prema važećem Zakonu uređenje građevinskog zemljišta obveza je jedinica lokalne samouprave i javnopravnih tijela koja prema posebnim propisima grade i/ili upravljaju infrastrukturom.

Nove odredbe:

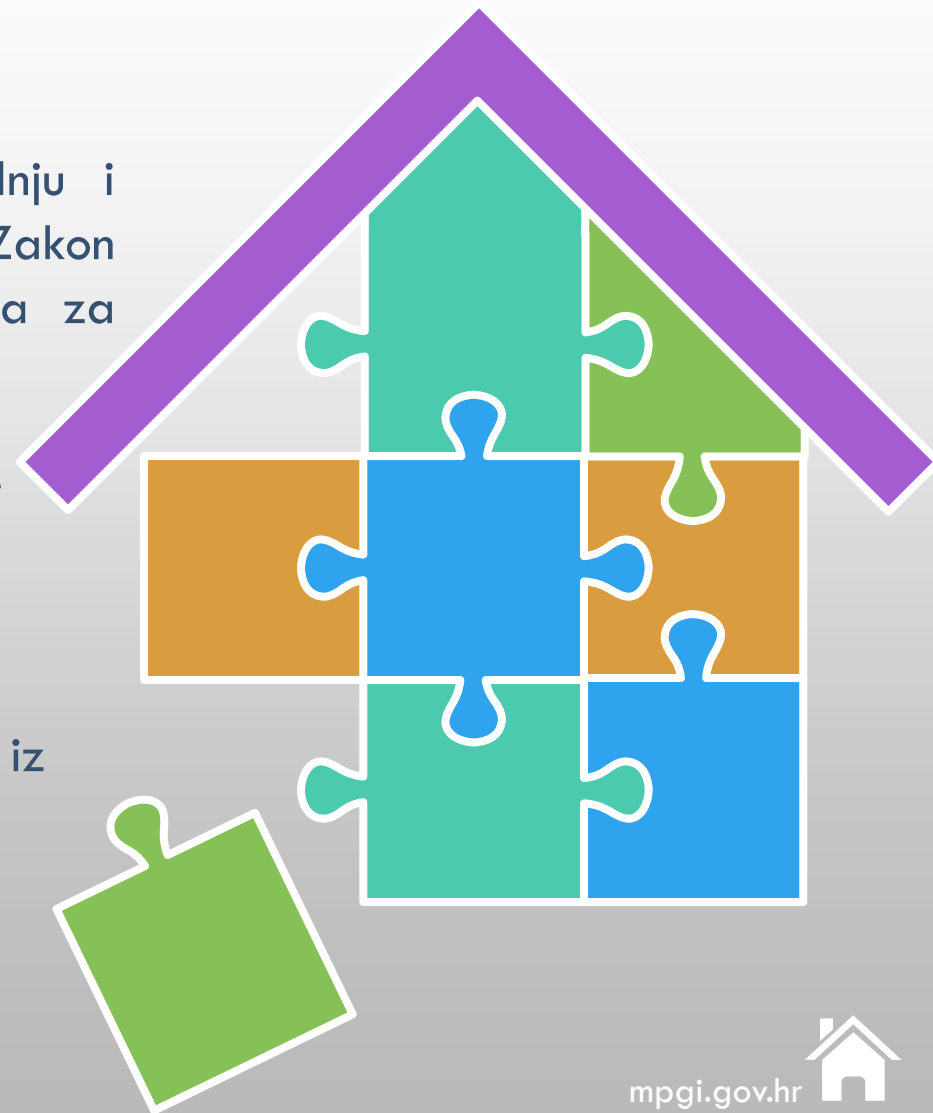
- **JLS mora komunalno opremiti građevinsko područje** najkasnije 5 godina nakon njegovog određivanja u prostornom planu.
- Ako područje nije opremljeno, a **investitor** želi graditi, može dostaviti **iskaz interesa**.
- Ako JLS u roku 2 godine ne donese UPU i ne osigura sredstva za opremanje, **investitor stječe pravni interes** za ishodenje građevinske dozvole za infrastrukturu.
- **Uložena sredstva** za projektiranje i gradnju infrastrukture **umanjuju iznos komunalnog doprinosa** ili **naknade** koju investitor plaća.



SVRHA DONOŠENJA NOVOG ZAKONODAVNOG OKVIRA:

S ciljem jasnijeg i učinkovitijeg propisivanja pravila za gradnju i energetske učinkovitost u zgradarstvu, kao i činjenice da postojeći Zakon o gradnji detaljno obrađuje samo jedan od temeljnih zahtjeva za građevinu, novi zakonodavni okvir podijeljen je na dva zakona:

- **Zakon o gradnji** – više ne uključuje teme energetske učinkovitosti zgrada
- **Zakon o energetskej učinkovitosti u zgradarstvu** – objedinjuje dosadašnje odredbe dvaju zakona te prenosi EU zakonodavstvo iz ovog područja





NOVA NOMENKLATURA

Manje složene zgrade

zgrade stambene namjene
do 400 m² i poljoprivredne
do 600 m² BRP

Višestambene zgrade

zgrada stambene namjene
(tri ili više stambenih
jedinica) - 20% njene GBP
može biti poslovne namjene

Ostale

sve ostale građevine za
koje se izdaje građevinska
dozvola





MANJE SLOŽENE ZGRADE – pojednostavljeni postupci i smanjena dokumentacija

- **Uvjeti priključenja i uvjeti zaštite kulturnog dobra** ako je potrebno – projektant putem eDozvole
- **Građevinska dozvola** – idejni projekt i dokaz pravnog interesa
- **Prijava početka građenja** – prilaže se glavni projekt i dokaz da je formirana čestica
- **Nadzorni inženjer** – samo za mehaničku otpornost i stabilnost, na gradilištu samo kad se izvode ti radovi
- **Uporabna dozvola:**
 - Završno izvješće nadzornog inženjera i izjave izvođača
 - Tehnički pregled – službenik provjerava izgrađenost u pogledu smještaja, vanjskih dimenzija i namjene zgrade





SLUŽBENE OSOBE

- rješavanje postupaka i izdavanje akata - **potpisuje rješenja**
tehničke znanosti: arhitektura, građevinarstvo, strojarstvo, elektrotehnika
i geodezija ili pravo (4 godine radnog iskustva - **smanjeno potrebno radno iskustvo sa pet na četiri godine**)
- vođenje postupaka - **vodi postupke, ne može potpisivati rješenja**
tehničke znanosti, pravo (2 godine radnog iskustva)
- rješavanje u postupcima koji se odnose na manje složene zgrade - **potpisuje rješenja**
tehničke znanosti, pravo (2 godine radnog iskustva)
- vođenje tehničkog pregleda
tehničke znanosti (4 godine radnog iskustva)
- zatečeni službenici - **vode postupke, ne mogu potpisivati rješenja**
mogu biti razine 6.1.sv ili 6.1.st HKO-a te drugih struka (4 godine radnog iskustva na tim poslovima)





Zakon o energetskej učinkovitosti u zgradarstvu



SVRHA DONOŠENJA NOVOG ZAKONSKOG OKVIRA :

- **transpozicija EPBD** (Direktiva o energetskim svojstvima zgrada) **u nacionalno zakonodavstvo** – pravna stečevina EU
- promiče se poboljšavanje energetskih svojstava novih zgrada i zgrada koje se obnavljaju te smanjenje emisija stakleničkih plinova s ciljem da se **do 2050. uspostavi fond zgrada s nultim emisijama**
- definiranje modela energetske obnove zgrada
- definiranje djelatnosti energetske usluge u zgradarstvu





NOVOSTI U ODNOSU NA POSTOJEĆE ODREDBE ZAKONA:

1. Nacionalni plan obnove zgrada do 2050.

- donosi Vlada RH na prijedlog MPGI
- zamjenjuje Dugoročnu strategiju obnove
- do 31. prosinca 2025. - prvi Nacrt NPOZ dostavlja se EK
- EK ocjenjuje nacрте NPOZ i daje preporuke za DČ
- do 31. prosinca 2026. - prvi NPOZ dostavlja se EK

2. Zgrade s nultim emisijama

Nove zgrade od nZEB postaju ZEB

(zgrade gotovo nulte energije nZEB postaju zgrade s nultim emisijama ZEB)

- Od 1.1.2028. NOVE ZGRADE u vlasništvu JAVNIH TIJELA moraju biti ZEB
- Od 1.1.2030. SVE NOVE zgrade moraju biti ZEB
- Uvjeti za ZEB biti će propisani u Tehničkom propisu o racionalnoj uporabi energije u zgradama



Nacionalni plan stambene politike Republike Hrvatske do 2030.

PRIUŠTIVO STANOVANJE

ODRŽIVO STANOVANJE

PROSTOR U FUNKCIJI STANOVANJA

FINANCIJSKA POLUGA



POREZNA POLUGA



ZEMLJIŠNA POLUGA



EKOLOŠKO-ENERGETSKA
POLUGA



PRAVNO-UPRAVLJAČKI OKVIR

NOVE POTPORE ZA MLADE

ZAKON O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O DRUŠTVENO POTICANOJ STANOGRADNJI

- **PRAVILNIK O POTPORAMA ZA STJECANJE PRVE STAMBENE NEKRETNINE** – povrat dijela poreza za kupnju prve nekretnine za mlade od 45 godina, po određenim uvjetima
 - Odobreno je **837 potpora** te je mladima vraćeno **6.846.458,20 EUR** plaćenog poreza
- **PROGRAM PRIUŠTIVOG NAJMA** – aktivacija praznih stambenih jedinica kroz obnovu nekretnina u državnom i javnom vlasništvu te preuzimanje praznih privatnih stambenih jedinica – proveden postupak javnog savjetovanja, u tijeku je obrada zaprimljenih mišljenja, prijedloga i primjedbi u postupku javnog savjetovanja



LOKALNI PROGRAMI STANOVANJA

- sociodemografska analiza JLS
- postojeće stanje stanovanja
- nekretnine u vlasništvu RH/JLS
- dugoročni najam/kratkoročni najam/prazne stambene jedinice
- potencijalna brownfield područja
- stambene potrebe stanovnika
- određivanje ciljeva
- određivanje financijskih potreba i mogućnosti
- donosi općinsko/gradsko vijeće na prijedlog načelnika/gradonačelnika



U PROCEDURI IZRADE :

NOVI ZAKON O PRIUŠTIVOM STANOVANJU

- unaprijedit će se državna gradnja stanova za prodaju i priuštivi najam, a cijene će se određivati prema regionalnom indeksu razvijenosti
- u suradnji s JLS-ovima gradit će se nova stambena naselja
- uređenje djelovanja neprofitnih stambenih zadruga i nadzor nad njihovim radom
- uvodi se obveza izrade Programa priuštivog stanovanja za JLS
- novi model potpore za gradnju obiteljskih kuća i stambeno zbrinjavanje u prigradskim i ruralnim naseljima

NOVI ZAKON O NAJMU STANOVA

- jačanje pravne zaštite najmodavaca i najmoprimaca kako bi bili jednako zaštićeni od proizvoljnih i nepredvidivih događaja

IZMJENA ZAKONA O POSTUPANJU S NEZAKONITO IZGRAĐENIM ZGRADAMA

- otvaranje roka za podnošenje zahtjeva isključivo za zgrade izgrađene prije 21. lipnja 2011.
- očuvanje zaštićenih područja u kojima neće biti moguća legalizacija



Hvala na pažnji!

<https://mpgi.gov.hr/>



REPUBLIKA HRVATSKA
Ministarstvo prostornoga uređenja,
graditeljstva i državne imovine

