



Reformski paket zakona u kontekstu poticanja priuštivog stanovanja

potpredsjednik Vlade i ministar Branko Bačić

Dubrovnik, 16. prosinca 2025.



REPUBLIKA HRVATSKA
Ministarstvo prostornoga uređenja,
graditeljstva i državne imovine



mpgi.gov.hr





Nacionalni plan stambene politike Republike Hrvatske

PRIUŠTIVO STANOVANJE

ODRŽIVO STANOVANJE

PROSTOR U FUNKCIJI STANOVANJA

FINANCIJSKA POLUGA



POREZNA POLUGA



ZEMLJIŠNA POLUGA



**EKOLOŠKO-ENERGETSKA
POLUGA**



PRAVNO-UPRAVLJAČKI OKVIR



REPUBLIKA HRVATSKA
Ministarstvo prostornoga uređenja,
graditeljstva i državne imovine



Nacionalni plan stambene politike Republike Hrvatske

NOVI ZAKONODAVNI OKVIR - PROVEDBA

Dom je osnovno ljudsko pravo i temelj dostojanstvenog života.

- **ZAKON O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O DRUŠTVENO POTICANOJ STANOGRADNJI** ✓
 - Pravilnik o potporama za stjecanje prve stambene nekretnine
 - Program priuštivog najma
- **ZAKON O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA** ✓
 - Program ugradnje dizala
 - Program uređenja pročelja
- **IZMJENE I DOPUNE ZAKONA O STAMBENOM ZBRINJAVANJU NA POTPOMOGNUTIM PODRUČJIMA** ✓
 - Program izgradnje i obnove stambenih jedinica na potpomognutim područjima za stambeno zbrinjavanje mladih obitelji
 - 50 JLS – izgradnja višestambenih zgrada, 50 višestambenih zgrada, 363 stambene jedinice
 - 11 JLS – izgradnja naselja – obiteljskih kuća, 11 Projekata izgradnje obiteljskih kuća, 130 stambenih jedinica





Nova zakonska rješenja

Hrvatska je zemlja u kojoj je dostupno priuštivo i održivo stanovanje za sve građane.

HRVATSKI SABOR DONIO JE:

- Zakon o gradnji ✓
- Zakon o energetskej učinkovitosti u zgradarstvu ✓
- Zakon o prostornom uređenju ✓

TRENTNO JE U JAVNOM SAVJETOVANJU:

- Zakon o priuštivom stanovanju

U PRIPREMI:

- Zakon o najmu stanova

Zakoni uspostavljaju jedinstven i digitalno povezan sustav koji čuva prostor kao najvrjedniji nacionalni resurs, pojednostavljuje postupke i potiče pametnu gradnju, **osobito priuštivog stanovanja.**





Suvremeni okvir za gradnju

Graditi znači vjerovati u budućnost – svaki temelj je obećanje da će nešto trajati.

ZAKON O GRADNJI

- **Postupci se značajno ubrzavaju kroz sustav eDozvola, a projektant samostalno, elektroničkim putem, ishoduje posebne uvjete i uvjete priključenja.**

ZA OBITELJSKE KUĆE

- **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





Energetska učinkovitost kao ulaganje

Dio
odredbi
Zakona o
gradnji

Cjelokupne
odredbe
EPBD



Novi zakon

Dio odredbi
Zakona o
energetskej
učinkovitosti

Zakonom o energetskej učinkovitosti u zgradarstvu:

- Uređuje se područje energetske učinkovitosti u zgradarstvu, energetska obnova i dekarbonizacija zgrada, smanjenja emisija stakleničkih plinova te sustav energetskeg certificiranja.
- Uspostavlja se fond zgrada s nultim emisijama do 2050. godine, uz povećanje korištenja obnovljivih izvora energije i klimatske otpornosti zgrada.
- Provedba Zakona pridonijet će **smanjenju troškova energije za građane, povećanju kvalitete stanovanja, smanjenju energetskeg siromaštva te jačanju investicija, zapošljavanja i otpornosti gospodarstva** na energetske i klimatske izazove.
- Uvodi se Nacionalni plan obnove zgrada.



REPUBLIKA HRVATSKA
Ministarstvo prostornoga uređenja,
graditeljstva i državne imovine



Zaštita prostora kao neobnovljivog resursa

Prostor nije samo teritorij – on je temelj našeg identiteta, gospodarstva i načina života.

NOVIM ZAKONOM O PROSTORNOM UREĐENJU

- unaprjeđuje se sustav prostornog uređenja **uvođenjem stručnih podloga i stručnih rasprava** u postupcima izrade prostornih planova koje 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 Hrvatske**. Ovo je digitalna revolucija u prostornom planiranju, koja nas svrstava među najnaprednije zemlje Europe.



TRI RAZINE PROSTORNIH PLANOVA

- **Državni plan prostornog razvoja (DPPR)** - strateški dio i provedbeni dio
- **Prostorni plan županije (PPŽ)** - strateški dio i provedbeni dio
- **Prostorni plan uređenja općine/grada (PPUO/G)** - provedbeni dio





Zaštita prostora kao neobnovljivog resursa

Prostor je naš identitet i mora ostati vrijedan, uređen i dostupan.

NOVI INSTRUMENT PROSTORNOG UREĐENJA

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

- temeljem Odluke Vlade RH ili predstavničkog tijela područne (regionalne) odnosno lokalne samouprave
- 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

SPRJEČAVANJE NEPOTREBNOG ŠIRENJA GRAĐEVINSKIH PODRUČJA

- Postojeća građevinska područja ne mogu se širiti dokle god unutar istih postoje površine koje nisu **opremljene osnovnom infrastrukturom**.

ODRŽIVIJE I EKONOMIČNIJE RASPOLAGANJE GRAĐEVINSKIM PODRUČJIMA

- Ako JLS ne donese UPU u roku od tri godine ili ako donese UPU a ne opremi područje osnovnom infrastrukturom, **investitor stječe pravni interes za ishodenje građevinske dozvole za infrastrukturu** (koju u tom slučaju izdaje Ministarstvo).



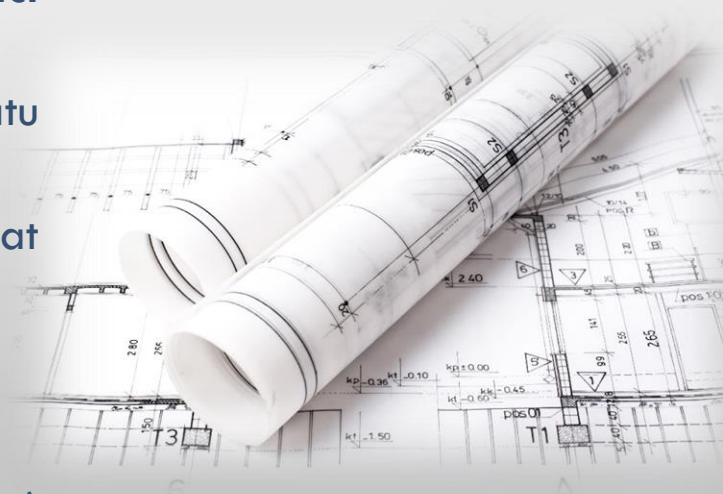


Zaštita prostora kao neobnovljivog resursa

Bez infrastrukture nema održivog razvoja – a ni ravnopravnosti među dijelovima Hrvatske.

URBANA KOMASACIJA – INSTRUMENT PROSTORNOG PLANIRANJA

- Postupak za racionalno uređenje i korištenje građevinskog zemljišta, od interesa za RH.
- **Urbana komasacija na području građevinskog, kada ju iniciraju privatni vlasnici zemljišta, može se provesti isključivo:**
 - na temelju UPU-a ako su istim utvrđene građevne čestice u obuhvatu komasacijskog područja
 - na temelju urbanističkog projekta kada je UPU-om utvrđen obuhvat komasacijskog područja.
- **Postupak urbane komasacije pokreće se na zahtjev:**
 - Vlade RH, za urbane komasacije državnog značaja
 - predstavničkog tijela JP(R)S, za urbane komasacije područnog (regionalnog) značaja
 - predstavničkog tijela JLS, za urbane komasacije lokalnog značaja
 - vlasnika najmanje 51 % površine komasacijskog područja





Prostor za mlade i održivu budućnost

Povezujemo prostorno planiranje, socijalnu zaštitu i održivi razvoj u jedinstven sustav.

U skladu s **Nacionalnim planom stambene politike**, određuju se površine za priuštivo stanovanje, čime stvaramo preduvjete za demografsku obnovu i ostanak mladih obitelji u Hrvatskoj.

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 i lokacijski prikladno** 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





Prostor za mlade i održivu budućnost

Raspolaganje prostorom nije samo sebi svrha – ono postoji zbog ljudi.

PROGRAM PRIUŠTIVOG STANOVANJA

Program priuštivog stanovanja izrađuje APN, a donosi Vlada RH te su u njemu objedinjeni lokalni programi stanovanja.

LOKALNI PROGRAMI STANOVANJA

- sociodemografska analiza stanovanja u JLS
- nekretnine u vlasništvu RH/JLS
- dugoročni najam/kratkoročni najam/prazne stambene jedinice
- potencijalna brownfield područja
- ciljevi i financijske potrebe te mogućnosti
- donosi predstavničko tijelo
- ako JLS nema kapaciteta, županija može izraditi Program za više JLS-ova



Zgrade za priuštivo stanovanje gradi javni investitor u skladu s programima iz Zakona o priuštivom stanovanju.





Prostor za mlade i održivu budućnost

Priuštivo stanovanje mora biti temelj regionalnog razvoja.

ULOGA ŽUPANIJA U PRIUŠTIVOM STANOVANJU

■ GRADNJA ZA PRIUŠTIVO STANOVANJE:

- Može osnovati javnu ustanovu za priuštivo stanovanje za gradove/općine koji nisu osnovali svoju ustanovu
- Izrađuje lokalni Program priuštivog stanovanja – donosi ga županijska skupština
- Može sudjelovati u gradnji financijskim sredstvima i/ili dodjelom zemljišta
- Ako županija sudjeluje u gradnji, ima pravo prvokupa stana u slučaju prodaje

■ POTPORE ZA GRADNJU ILI REKONSTRUKCIJU OBITELJSKIH KUĆA:

- Županija može darovati zemljište građanima
- Naknada za kupnju zemljišta ili osnivanje prava građenja na zemljištu od JLP(R)S i države može biti najviše 30 % tržišne cijene

■ OSTALO:

- potpora u iznosu 50 % PDV-a za gradnju ili rekonstrukciju jednoobiteljske kuće i potrebne infrastrukture
- dugoročni povoljniji zajmovi za gradnju jednoobiteljske kuće



Hvala na pažnji!

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



REPUBLIKA HRVATSKA
Ministarstvo prostornoga uređenja,
graditeljstva i državne imovine

