



Nacionalni plan stambene politike Republike Hrvatske do 2030.



- ZAKON O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O DRUŠTVENO POTICANOJ STANOGRADNJI
 - Pravilnik o potporama za stjecanje prve stambene nekretnine
- ZAKON O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA
- POREZNA REFORMA I REFORMA UPRAVLJANJA TURIZMOM

IZMJENE I DOPUNE ZAKONA O STAMBENOM ZBRINJAVANJU NA POTPOMOĞNUTIM 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



NOVI ZAKON O NAJMU STANOVA
NOVI ZAKON O GRADNJI
NOVI ZAKON O PROSTORNOM UREĐENJU
NOVI ZAKON O ENERGETSKOJ UČINKOVITOSTI U ZGRADARSTVU



NOVI ZAKON O PRIUŠTIVOM STANOVANJU

- Unaprjeđenje gradnje stanova i određivanje cijena prema regionalnom indeksu razvijenosti
- Gradnja novih stambenih naselja u suradnji s JLS-ovima
- 50 % stanova APN-a bit će za prodaju, a 50 % za priuštivi najam
- Uvođenje obveze izrade lokalnih programa stanovanja za JLS-ove
- Program stambenog zbrinjavanja mladih u prigradskim i ruralnim naseljima

- Cilj Programa je aktivirati veći broj stanova (privatnih i državnih) za najam uz priuštivu najamninu
- Program će provoditi APN – putem javnog poziva za vlasnike i najmoprimce
- Vlasnici stanova koji su prazni više od dvije godine moći će ponuditi APN-u svoju nekretninu na dugoročni najam te će im se za to isplati naknada u visini lokalne medijalne cijene najma, a APN preuzima sve odnose s najmoprimcima.
- Najmoprimci koji ostvare pravo na priuštivi najam plaćat će APN-u priuštivu cijenu najamnine, ovisno o prihodima.
- Program je izrađen te se uskoro očekuje njegovo upućivanje u javno savjetovanje.



VLASNICI STANOVA



- Vlasnici stambenih nekretnina koja je **prazna minimalno dvije godine** mogu je ugovorno ustupiti APN-u u svrhu provedbe Programa te za to ostvaruju naknadu koja se određuje prema lokalnoj medijalnoj cijeni najma, uz isplatu u dvije rate.
- **Prva rata, u iznosu od 60%** ukupne naknade za cijelo razdoblje trajanja ugovora, isplaćuje se odmah nakon potpisivanja ugovora i predaje nekretnine u posjed APN-u. **Druga rata isplaćuje se nakon polovice ugovorenog razdoblja** korištenja nekretnine, uz prethodno usklađenje naknade s tržišnim kretanjima.
- Primjerice, za stan od 65 kvadrata u Zagrebu koji bi bio dan u najam na šest godina, vlasnik bi ukupno mogao dobiti 50.000 eura, od čega 31.000 eura odmah, a ostatak nakon tri godine.

NAJMOPRIMCI

- Najmoprimcima se dodjeljuju bodovi temeljem različitih socijalnih, ekonomskih i osobnih okolnosti, uključujući **visinu mjesečnih prihoda, broj članova uže obitelji, mjesto prebivališta, broj djece, životnu dob, razinu obrazovanja, zdravstveno stanje i dr.**
- Primjerice, **više bodova ostvaruju** obitelji s nižim prihodima, veći broj članova kućanstva, samohrani roditelji, osobe s invaliditetom ili one obitelji koje imaju djecu s teškoćama u razvoju.
- **Prednost će se dati** i osobama koje dulje prebivaju na području jedinice lokalne samouprave, kao i onima višeg stupnja obrazovanja te mlađim osobama, s ciljem poticanja stambene stabilnosti mladih.
- Također, **dodatnu prednost** u slučaju jednakog broja bodova imaju osobe iz posebno osjetljivih skupina.



REALIZACIJA

- APN je od 5. lipnja do 30. srpnja 2025. zaprimio **1.130** zahtjeva od kojih je dosad **obrađeno njih 713**
 - Prihvaćenih: **503** (223 novogradnja, 280 starogradnja)
 - Zatražena dopuna: **140**
 - Odbijenih: **69** (9,7%)

RAZLOZI ODBIJANJA

- površina nekretnine premašuje zakonom određenju (30)
- cijena kvadrata viša od gornje granice dopuštene prosječne cijene (20 – 2,8 %)
- ostali razlozi: kupoprodajni ugovori sklopljeni u 2024. godini, životna dob, imaju druge adekvatne nekretnine...



Potpora za kupnju prve stambene nekretnine – po županijama (odobreni zahtjevi)

Grad Zagreb	52.96%
Zagrebačka	8.50%
Primorsko-goranska	8.60%
Splitsko-dalmatinska	7.65%
Osječko-baranjska	2.87%
Zadarska	1.91%
Brodsko-posavska	1.91%
Bjelovarsko-bilogorska	1.53%
Vukovarsko-srijemska	1.34%
Istarska	1.15%

Šibensko-kninska	1.15%
Karlovačka	1.15%
Dubrovačko-neretvanska	0.96%
Krapinsko-zagorska	0.96%
Sisačko-moslavačka	0.76%
Međimurska	0.76%
Ličko-senjska	0.57%
Varaždinska	0.57%
Virovitičko-podravska	0.38%
Koprivničko-križevačka	0.19%

Potpora za kupnju prve stambene nekretnine (povrat PDV-a i PPN-a)

NA RAZINI RH

Prosječna ugovorena cijena:

2.330 EUR/m² (bez PDV-a)

Najviša cijena: u Splitu -

5.013 EUR/m² (bez poreza)

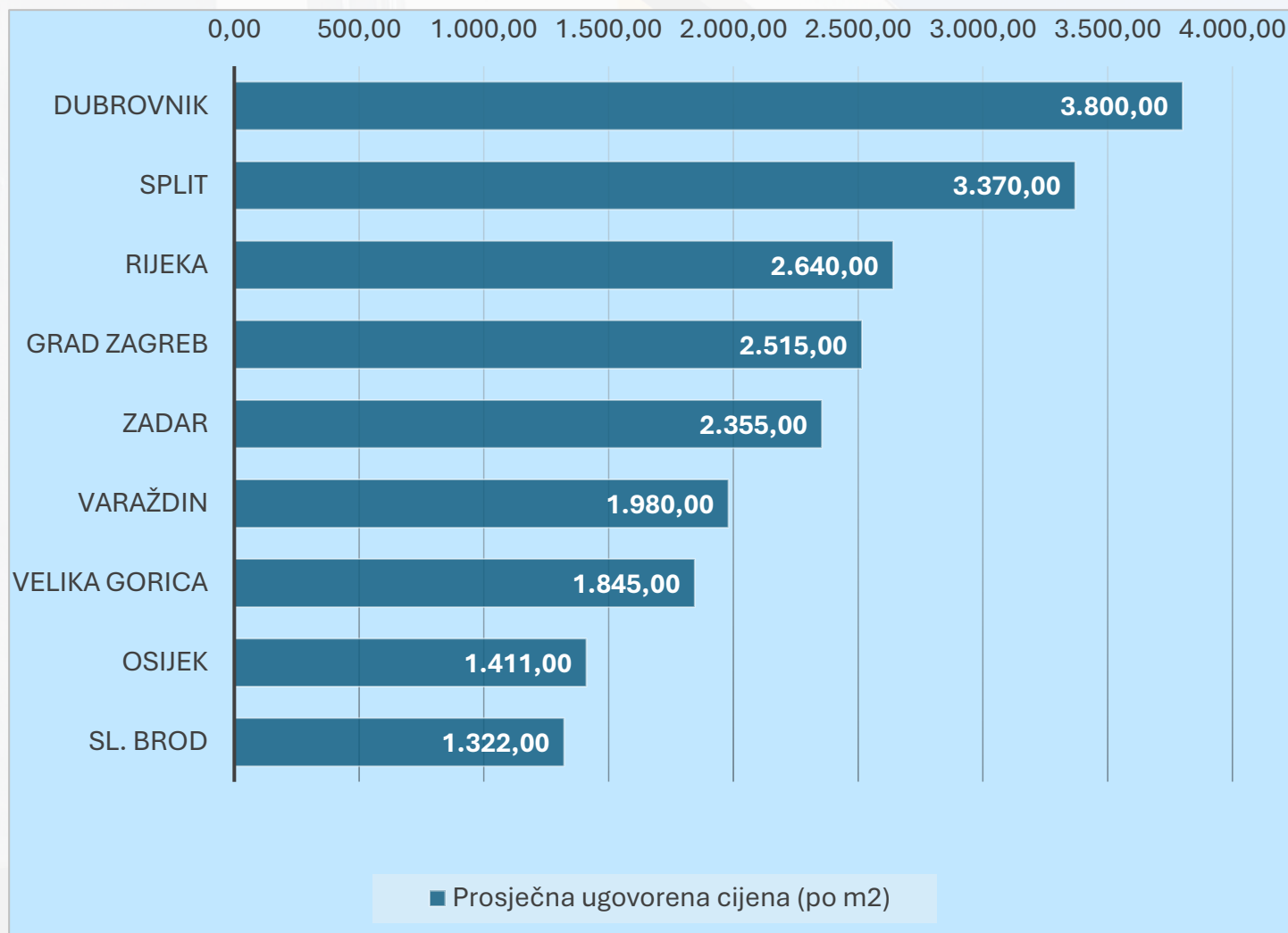
GRAD ZAGREB

Prosječna ugovorena cijena:

2.515 EUR/m² (bez PDV-a)

Najviša cijena:

4.110 EUR/m² (bez PDV-a)



UKUPAN IZNOS ODOBRENIH POTPORA: 4.247.296,73 EUR

- Prosječan iznos potpore (na razini RH): 8.500 EUR
 - najniža: 838 EUR
 - najviša: 26.876 EUR

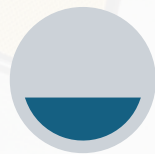
POVRAT 50 % PLAĆENOG PDV

- najmanji iznos povrata: 6.000 EUR
- najveći iznos povrata: 26.876 EUR

POVRAT POREZA NA PROMET NEKRETNINAMA

- najmanji iznos povrata: 837 EUR
- najveći iznos povrata: 7.500 EUR





Prosječna veličina
nekretnine:

na razini RH: **66 m²**
(min. 18 m², max. 225 m²)

Grad Zagreb: **62 m²**
(min. 18 m² do 128 m²)



Broj članova obitelji
na razini RH:

Prosječno 2 (najviše 6)



Prosječna dob korisnika potpore:

32 godine (najmanje
19, najviše 44)



Ukupno izgrađeno 9.126 stanova u 296 zgrada.

- 2023. godina: 300 stanova
- 2024. godina: 169 stanova

Izazovi:

- porast cijena građevinskih radova
- obustavljanje postupaka javne nabave zbog neprihvatljivih cijena potencijalnih izvođača radova



Novi podatak o etalonskoj cijeni građenja - srpanj 2025.

- **1.315,00 EUR/m² s PDV-om**

Maksimalna prodajna cijena stana:

- **2.104 EUR/m² s PDV-om**

Postupci nabave radova u tijeku (155 stanova):

- Karlovac, Kumrovec, Delnice, Pula i Buje

Pregled i ocjena ponuda u postupku nabave (258 stanova):

- Osijek, Trogir, Novalja

U pripremi za postupak nabave: 558 stanova









Stanovanje je jedna od osnovnih ljudskih potreba, a dom predstavlja temelj stabilnosti i sigurnosti pojedinca i obitelji, okosnicu društvenog i emocionalnog života, ali sve češće i radno mjesto.