VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

Na temelju članka 31. stavka 2. Zakona o Vladi Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 150/11, 119/14, 93/16 i 116/18), a u vezi s točkom I. Zaključka Hrvatskoga sabora, od 13. srpnja 2018. godine, o mjerama za provedbu Zakona o najmu stanova, Vlada Republike Hrvatske je na sjednici održanoj 27. prosinca 2019. godine donijela

ODLUKU

o donošenju Programa mjera za provedbu Zakona o najmu stanova

I.

Donosi se Program mjera za provedbu Zakona o najmu stanova, koji je izradilo Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja.

Program mjera iz stavka 1. ove točke sastavni je dio ove Odluke.

II.

Zadužuje se Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja da o donošenju ove Odluke izvijesti nositelje provedbe Programa mjera iz točke I. stavka 1. ove Odluke.

III.

Zadužuje se Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja da Program mjera iz točke I. stavka 1. ove Odluke objavi na svojim mrežnim stranicama.

IV.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

Klasa: 022-03/19-04/515
Urbroj: 50301-27/25-19-2

Zagreb, 27. prosinca 2019.

PREDSJEDNIK

mr. sc. Andrej Plenković

REPUBLIKA HRVATSKA 3 ZAGREB VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

PROGRAM MJERA ZA PROVEDBU ZAKONA O NAJMU STANOVA

Zagreb, prosinac 2019.

SADRŽAJ

1. **Uvod** 1

2. **Analiza stanja**

2.1. Prethodne aktivnosti za provedbu programa mjera prema pogodnostima propisanim Zakonom o najmu stanova 1

2.2. Iskazani interes za stambeno zbrinjavanje zaštićenih najmoprimaca i omogućavanje primjene pogodnosti 2

3. **Mjere za primjenu pogodnosti Zakona o najmu stanova**

3.1. Priprema i primjena pogodnosti na razini jedinica lokalne samouprave (JLS) 7

3.2. Primjena pogodnosti prema Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji 11

3.3. Primjena pogodnosti prema Zakonu o subvencioniranju stambenih kredita 13

4. **Zaključak** 13

1. Uvod

Hrvatski sabor je, na 8. sjednici 13. srpnja 2018. godine, donio Zaključak o mjerama za provedbu Zakona o najmu stanova (u daljnjem tekstu: Zaključak). U točki I. Zaključka Vlada Republike Hrvatske se zadužuje da do 30. studenoga 2019. godine donese program mjera za provedbu Zakona o najmu stanova, a u točki II. Zaključka zadužuje se Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja da na temelju prikupljenih podataka i iskazanog interesa zaštićenih najmoprimaca, zaštićenih podstanara i predmnijevanih najmoprimca za najam, odnosno kupnju stanova izradi prijedloge programa i mjera.

Zaključak je donesen na temelju članka 81. Ustava Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 85/10 - pročišćeni tekst i 5/14 - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske) i članka 165. Poslovnika Hrvatskoga sabora (Narodne novine, br. 81/13, 113/16, 69/17 i 29/18), a nakon donošenja Zakona o izmjenama i dopuni Zakona o najmu stanova (Narodne novine, br. 68/18).

Programom mjera za provedbu Zakona o najmu stanova će se osigurati dovoljan broj stanova po povoljnijim uvjetima od tržišnih u okviru Programa društveno poticane stanogradnje (u daljnjem tekstu: POS) i/ili drugih stanova u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (u daljnjem tekstu: JLS), jedinica područne (regionalne) samouprave ili Republike Hrvatske za najam, odnosno prodaju svakom zainteresiranom zaštićenom najmoprimcu, zaštićenom podstanaru i predmnijevanom najmoprimcu koji stanuje u stanu koji nije u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, jedinice područne (regionalne) samouprave ili Republike Hrvatske, najkasnije do 31. kolovoza 2023. godine (članak 28.e Zakona o najmu stanova (Narodne novine, br. 91/96, 48/98 - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 66/98 - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 22/06 i 68/18)).

2. Analiza stanja

2.1. Prethodne aktivnosti za provedbu programa mjera prema pogodnostima propisanim Zakonom o najmu stanova

Odredbama članka 8. Prijelaznih i završnih odredbi Zakona o izmjenama i dopuni Zakona o najmu stanova (Narodne novine, broj 68/18), propisano je da su zaštićeni najmoprimci, zaštićeni podstanari i predmnijevani najmoprimci koji stanuju u stanovima koji nisu u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, jedinice područne (regionalne) samouprave ili Republike Hrvatske te vlasnici tih stanova dužni bez odgađanja, a najkasnije u roku od šest mjeseci od dana objave poziva Agenciji za pravni promet i posredovanje nekretninama (u daljnjem tekstu: APN) dostaviti podatke o tim stanovima i osobama koje u njima stanuju potrebne za provedbu Zakona o najmu stanova. Zaštićeni najmoprimci, zaštićeni podstanari i predmnijevani najmoprimci zainteresirani za najam odnosno kupnju stanova na temelju propisa kojima se uređuje društveno poticana stanogradnja dužni su prilikom dostave podataka podnijeti prijavu kojom iskazuju svoj interes za najam odnosno kupnju stana.

APN je objavio Javni poziv za prikupljanje podataka o stanovima i osobama koje plaćaju zaštićenu najamninu (u daljnjem tekstu: Javni poziv) koji je trajao od 8. prosinca 2018. do 8. lipnja 2019. godine, a na koji Javni poziv su zaštićeni najmoprimci, zaštićeni podstanari i predmnijevani najmoprimci, kao i vlasnici stanova mogli iskazati interes za najam stana iz programa POS-a uz mogućnost otkupa, kupnju stana iz programa POS-a, kupnju nekretnine iz programa POS+, kupnju nekretnine na slobodnom tržištu pod povoljnijim uvjetima, kupnje/gradnje nekretnine kroz program subvencioniranja stambenog kredita, stambenim zbrinjavanjem putem tijela državne uprave nadležnog za hrvatske branitelje, Grada Zagreba, odnosno jedinica lokalne samouprave te stambenim zbrinjavanjem u domu za starije i nemoćne osobe čiji je osnivač Republika Hrvatska ili jedinica lokalne samouprave.

Na Javni poziv ukupno je pristiglo 1.030 zahtjeva, od čega 989 zahtjeva zaprimljenih u roku, 41 zahtjev zaprimljen izvan roka. Iz analize je izuzeto 47 zahtjeva koji su imali naznaku imena i prezimena podnositelja, ali bez naznake statusa podnositelja i bez popratne dokumentacije s pozivom na Opću uredbu o zaštiti osobnih podataka. Na osnovu ovih podataka u daljnju je analizu uvršteno 983 pristiglih zahtjeva.

Iako je rok Javnog poziva istekao, zahtjevi i dalje pristižu.

Prema podacima Državnog zavoda za statistiku iz popisa stanovništva 2011. godine bilo je 3.726 kućanstava najmoprimaca sa zaštićenom najamninom u stanovima koji nisu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave, jedinica područne (regionalne) samouprave ili Republike Hrvatske. Budući da se na Javni poziv javilo 1.030 zaštićenih najmoprimaca, zaštićenih podstanara i predmnijevanih najmoprimaca ili vlasnika stanova, smatra se da su ostali riješili stambeno pitanje ili nisu zainteresirani za stambeno zbrinjavanje osiguranjem drugog odgovarajućeg stana, odnosno da su se prilikom popisa stanovništva iz 2011. godine pogrešno razvrstali u ciljnu skupinu.

2.2. Iskazani interes za stambeno zbrinjavanje zaštićenih najmoprimaca i omogućavanje primjene pogodnosti

Od ukupno analiziranih 983 zahtjeva koji su iskazali interes za neku od mogućnosti zbrinjavanja, jedan podnositelj zahtjeva s područja Grada Zagreba prilikom podnošenja zahtjeva se pisano očitovao da je stambeno zbrinut, što je rezultiralo brojem od ukupno 982 zaštićena najmoprimca koje je potrebno zbrinuti.

U Tablici 1. dan je pregled zaprimljenih analiziranih zahtjeva i iskazanih interesa zaštićenih najmoprimaca ili vlasnika stanova po gradovima.

Od razmatranog broja zaštićenih najmoprimaca ili vlasnika stanova, interes za ponuđene modele za stambeno zbrinjavanje iskazan je na sljedeći način:

- 567 iskazanih interesa za osiguranje drugog odgovarajućeg stana u POS-u (od toga 479 za najam s mogućnošću otkupa stana i 88 za kupnju stana)

- 16 iskazanih interesa za kupnju stana na tržištu po programu POS+[1]
- 34 iskazana interesa za osiguranje drugog odgovarajućeg stana prema Zakonu o subvencioniranju stambenih kredita (Narodne novine, br. 65/17, 61/18 i 66/19). U ovim se slučajevima radi o kupnji stanova na slobodnom tržištu te odluku i odabir istih stanova obavlja sam zaštićeni najmoprimac ili vlasnik stana, nakon čega se prijavljuje u APN, odnosno odabranu kreditnu instituciju
- 26 iskazanih interesa za stambenim zbrinjavanjem putem tijela državne uprave nadležnog za hrvatske branitelje, Grada Zagreba, odnosno jedinica lokalne samouprave
- 22 iskazana interesa za smještajem u dom za starije i nemoćne osobe čiji je osnivač Republika Hrvatska, odnosno JLS
- 317 zaštićenih najmoprimaca ili vlasnika stanova (87 zaštićenih najmoprimaca i 230 vlasnika stanova) nije iskazalo interes za osiguranje drugog odgovarajućeg stana, odnosno interes za korištenje pogodnosti prava prvenstva prema Zakonu o najmu stanova, kroz programe POS-a ili program subvencioniranja stambenih kredita.

Tablica 1. Zaprimljeni analizirani zahtjevi po gradovima prema Javnom pozivu APN-a, 2018./19. godine

Grad	Stambeno zbrinuti	POS najam/ otkup	POS kupovina	POS+	Subv.	JLS *	Dom za starije	Nije odabrana opcija	UKUPNO
Bakar	0	0	0	0	0	0	0	1	1
Bjelovar	0	1	0	0	0	0	0	1	2
Cavtat	0	0	0	0	2	1	1	1	5
Crikvenica	0	0	0	0	1	0	0	1	2
Čeminac	0	1	0	0	0	0	0	0	1
Dubrovnik	0	52	12	0	6	2	3	9	84
Hvar	0	0	1	1	0	0	0	0	2
Karlovac	0	12	0	0	0	1	0	2	15
Kaštel Novi	0	2	0	0	0	0	0	1	3
Kaštel Stari	0	3	1	1	0	0	0	0	5
Komiža	0	0	0	0	0	0	1	0	1
Krapina	0	0	0	0	0	0	0	1	1
Krk	0	1	0	0	0	0	0	0	1
Lovran	0	0	0	0	0	0	0	1	1
Makarska	0	1	0	0	0	0	0	0	1
Mošćenička Draga	0	2	0	0	0	0	0	0	2
Opatija	0	2	1	0	0	0	0	1	4
Oroslavje	0	0	0	0	0	0	0	2	2

[1] Programa POS+ je poticanje prodaje stanova na tržištu nekretnina uz korištenje sredstava Republike Hrvatske, a provodi se odobravanjem zajmova za kupnju stana kojim se rješava stambeno pitanje javnim sredstvima te sklapanjem i praćenjem provedbe ugovora o zajmu, a u suradnji s poslovnim bankama i stambenim štedionicama s kojima APN sklapa sporazum o poslovnoj suradnji u pogledu kreditiranja u realizaciji Programa, odnosno odobravanja stambenih kredita građanima.

Osijek	0	18	0	2	1	1	0	10	32
Otočac	0	0	0	0	0	0	0	6	6
Rab	0	0	0	0	0	0	0	1	1
Rijeka	0	16	3	0	1	0	0	15	35
Rovinj	0	0	0	0	0	1	0	0	1
Samobor	0	0	0	0	0	1	0	4	5
Sinj	0	0	1	0	0	0	0	0	1
Split	0	166	33	2	4	2	2	47	256
Stari Grad	0	0	0	0	0	0	0	1	1
Ston	0	0	2	0	0	0	0	1	3
Sveti Križ Začretje	0	0	0	0	0	0	0	1	1
Šibenik	0	19	2	1	0	2	0	13	37
Varaždin	0	1	0	0	0	0	0	2	3
Varaždinske Toplice	0	0	0	0	0	0	0	1	1
Vodice	0	1	0	0	0	0	0	0	1
Zadar	0	1	0	0	0	0	0	0	1
Zagreb	1	180	31	9	19	15	15	193	463
Zagreb–Sesvete	0	0	0	0	0	0	0	1	1
Zaprešić	0	0	1	0	0	0	0	0	1
UKUPNO	**1**	**479**	**88**	**16**	**34**	**26**	**22**	**317**	**983**

* JLS = Jedinica lokalne samouprave

Prema rezultatima javnog poziva i prikupljenim podacima (Tablica 2.), 6 gradova od ukupno 37 evidentiranih prema iskazanom interesu za rješavanje stambenih potreba u okviru programa POS-a, POS+a i subvencioniranju stambenih kredita zaštićenih najmoprimaca (16 % gradova) sadrži 94 % ukupno iskazanog interesa prema istom pozivu (577 od 617 ukupno). S obzirom da se radi o znatnom učešću u ukupnom broju mjere za provedbu Zakona o najmu stanova su se posebno fokusirale na ova područja. Za preostala područja i zahtjeve se također nalaze rješenja (6 % iskazanog interesa).

Tablica 2. Gradovi s najviše iskazanim interesom za POS i subvencije prema Javnom pozivu

Grad	POS najam/ otkup	POS kupovina	POS +	Subvencije	UKUPNO
Zagreb	180	31	9	19	**239**
Split	166	33	2	4	**205**
Dubrovnik	52	12	0	6	**70**
Šibenik	19	2	1	0	**22**
Rijeka	16	3	0	1	**20**
Osijek	18	0	2	1	**21**
Suma	***451***	***81***	***14***	***31***	***577***

Nakon prikupljenih podataka i iskazanog interesa prema Javnom pozivu APN-a, a u svrhu izrade Prijedloga programa i mjera za provedbu Zakona o najmu stanova, analizirano je i obrađeno postojeće stanje te planovi i mogućnosti na rješavanju stambenog pitanja zainteresiranih zaštićenih najmoprimaca.

Od gradova na čijem su području podnositelji zahtjeva iskazali interes za kupnju ili najam stana prikupljani su odgovori na upitnik kojim se tražila dostava podataka o broju stanova i njihovoj veličini te stanju useljivosti u vlasništvu grada, a koji bi bili raspoloživi za provedbu Zakona o najmu stanova. Tablica 3. sumarno prikazuje rezultate istraživanja provedenog putem navedenog upitnika, za gradove gdje su dani relevantni odgovori za mjere omogućavanja primjene pogodnosti Zakona o najmu stanova.

S obzirom da dostavljeni podaci svojim opsegom u dijelu nisu predstavljali zadovoljavajuću razinu detaljnosti i sagledavanje postojećih mogućnosti, naknadno su prikupljeni i obrađeni javno dostupni podaci i dokumenti, na temelju kojih su se dopunili rezultati istraživanja upitnikom. Ova faza je sadržavala prikupljanje informacija sa službenih internet stranica gradova, APN-a i javnih ustanova, izvještaja dostupnih Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja te odluka i javno objavljenih dokumenata o ugovaranju najma između jedinica lokalne samouprave i građana. Rezultati analize javno dostupnih podataka o programima i modelima stanogradnje koja se provodi u gradovima s već iskazanim interesom za stambeno zbrinjavanje zaštićenih najmoprimaca kvalitativno je omogućila procjenu prilagođenosti postojećeg stanja sa zakonski određenim pogodnostima za zaštićene najmoprimce. Sumarno, značajnije informacije o rezultatima obrađenih dokumenata i podataka, tj. omogućavanju pogodnosti prema Zakonu o najmu stanova, navode se nakon Tablice 3. Pritom je kvantifikacija iskazanog interesa ukazala na značajnija područja kojima se, sukladno postojećem stanju, daje odgovarajući fokus.

U svrhu prikupljanja podataka o raspoloživim stanovima utvrđeno je da su stanovi u vlasništvu Republike Hrvatske starije gradnje, manje kvadrature, u lošem stanju te su potrebna velika ulaganja u svrhu privođenja namjeni.

Tablica 3. Dostavljeni podaci o raspoloživosti stanova, prema odgovoru na upit predstavnika jedinica lokalne samouprave

GRAD	BR.ZAHTJEVA –JAVNI POZIV APN-a	PROGRAM POS-a I RASPOLOŽIVOST U VLASNIŠTVU GRADA
Zagreb	464	Grad Zagreb stanove u svom vlasništvu dodjeljuje u najam sukladno Odluci o najmu stanova. APN trenutno provodi ocjenu pristiglih ponuda za stanogradnju iz programa POS.
Split	256	Planirana izgradnja 30-ak stanova za potrebe socijalno ugroženih građana.
Dubrovnik	84	Nema u vlasništvu neuseljenih stanova. Namjera kupnje 43 stambene jedinice.
Šibenik	37	Nema planova vezanih uz izgradnju stanova te nema u vlasništvu neuseljenih stanova.
Rijeka	35	Planira se gradnja stanova na dvije lokacije.
Osijek	32	Osigurana su sredstva koja će se utrošiti na izradu projektne dokumentacije, ishođenje građevinske dozvole i izgradnju višestambenih zgrada.

Karlovac	15	Nema planova vezanih uz izgradnju stanova te nema u vlasništvu neuseljenih stanova.
Kaštela	8	Nema planova vezanih uz izgradnju stanova te nema u vlasništvu neuseljenih stanova.
Otočac	6	Nema planova vezanih uz izgradnju stanova. U vlasništvu ima jedan neuseljiv stan.
Cavtat	5	Nema planova vezanih uz izgradnju stanova.
Samobor	5	Nema planova vezanih uz izgradnju stanova te nema u vlasništvu neuseljenih stanova.
Opatija	4	Nema planova vezanih uz izgradnju stanova te nema u vlasništvu neuseljenih stanova.
Ston	3	Nema u vlasništvu neuseljivih stanova, planira se gradnja prema programu POS.
Varaždin	3	Nema planova vezanih uz izgradnju stanova te nema u vlasništvu neuseljenih stanova.
Bjelovar	2	Uključeni su u program gradnje prema programu POS-a.
Crikvenica	2	Planira se gradnja dvije zgrade u narednih 5 godina.
Hvar	2	Nema planova vezanih uz izgradnju stanova te nema u vlasništvu neuseljenih stanova.
Mošćenička Draga	2	Mogućnost davanja u najam 2 stana koji još nisu useljivi.
Oroslavje	2	Nema planova vezanih uz izgradnju stanova te nema u vlasništvu neuseljenih stanova.
Bakar	1	Osigurani su uvjeti za izgradnju stanova.
Općina Čeminac	1	Nema planova vezanih uz izgradnju stanova te nema u vlasništvu stanove.
Komiža	1	Za realizaciju programa određena je lokacija.
Krapina	1	Nema planova vezanih uz izgradnju stanova te nema u vlasništvu neuseljenih stanova.
Krk	1	U narednih 5 godina planira se izgradnja stambene zgrade.
Lovran	1	Planira se izgraditi višestambena građevina s 30 stanova.
Makarska	1	Nema planova za izgradnju stanova, no postoji 1 slobodan stan u jedinici lokalne samouprave.
Rovinj	1	Ne raspolaže slobodnim stanovima te nema planova vezanih uz izgradnju stanova.
Sinj	1	Nema planova vezanih uz izgradnju stanova, no postoji 1 slobodan stan u jedinici lokalne samouprave.
Stari Grad	1	Ne raspolaže slobodnim stanovima te nema planova vezanih uz izgradnju stanova.
Sveti Križ Začretje	1	Planirana izgradnja stambenih zgrada od strane privatnih investitora.
Varaždinske Toplice	1	Planira se osiguranje zemljišta za provedbu stanogradnje.
Vodice	1	Nema planova vezanih uz izgradnju stanova.

Zadar	1	Objavljen je javni poziv zaštićenim najmoprimcima.
Zaprešić	1	Nekoliko stambenih zgrada je u izgradnji

3. Mjere za primjenu pogodnosti Zakona o najmu stanova

3.1. Priprema i primjena pogodnosti na razini jedinica lokalne samouprave (JLS)

Jedinice lokalne samouprave sudjeluju u primjeni pogodnosti Zakona o najmu stanova, putem (1) davanja prednosti zaštićenim najmoprimcima prilikom prijave za kupnju ili najma stana u vlasništvu jedinica lokalne samouprave te (2) osiguranja prednosti zaštićenih najmoprimaca koji su navršili 70 godina života prilikom primanja u dom za starije i nemoćne osobe čiji je osnivač Republika Hrvatska ili jedinica lokalne samouprave.

Vezano uz prvu navedenu pogodnost, prema rezultatima Javnog poziva za osiguranje stana od strane jedinica lokalne samouprave sveukupno je iskazalo interes 26 zaštićenih najmoprimaca. Najviše u Zagrebu (15), zatim Splitu, Šibeniku i Dubrovniku po 2 zaštićena najmoprimca te po jedan kandidat u Samoboru, Rovinju, Osijeku, Karlovcu i Cavtatu.

Primjenu pogodnosti zainteresiranih zaštićenih najmoprimaca i zaštićenih podstanara, koji su navršili 70 godina života, u stanovima koji nisu u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, jedinice područne (regionalne) samouprave ili Republike Hrvatske pred drugim zainteresiranim osobama prilikom primanja u dom za starije i nemoćne osobe čiji je osnivač Republika Hrvatska ili jedinica lokalne samouprave na području jedinice lokalne samouprave na kojemu stanuju ili na području druge jedinice lokalne samouprave, izrazilo je ukupno 22 osobe. Najviše u Zagrebu (15), zatim u Dubrovniku (3), Splitu (2) te po jedna osoba u Komiži i Cavtatu.

Na području Republike Hrvatske postoji 3 državna doma (za 171 korisnika), 45 županijskih domova (za 10.700 korisnika) te 113 privatnih (ili drugi osnivači za 7.600 korisnika). (izvor: Strategija socijalne skrbi za starije osobe u Republici Hrvatskoj za razdoblje od 2017. do 2020. godine (Narodne novine, broj 97/17)).

Od gradova na čijem je području iskazan interes zaštićenih najmoprimaca ili vlasnika stanova prilikom raspisivanja Javnog poziva zatraženi su podaci o broju stanova u njihovom vlasništvu, a koji bi bili raspoloživi za provedbu Zakona o najmu stanova. Uz podatak o broju stanova zatražen je i prikaz veličine stanova te stanje useljivosti, a zatražena je i informacija o daljnjim planovima vezanim uz stanogradnju na području grada.

U nastavku se prikazuju mogućnosti realizacije pogodnosti za izdvojene gradove s najvećim iskazanim interesom za zbrinjavanje zaštićenih najmoprimaca.

Po donošenju ovoga Programa održat će se radni sastanci s jedinicama lokalne samouprave, nadležnim državnim tijelima, APN-om i javnim ustanovama u roku do 31. kolovoza 2020. godine i po potrebi prikupiti dodatni podaci u svrhu poduzimanja daljnjih aktivnosti potrebnih za provedbu ovoga Programa i osiguranja prednosti prilikom rješavanja stambenih pitanja zaštićenih najmoprimaca.

- **Grad Zagreb**[2]

Prema iskazanom interesu putem Javnog poziva (Tablica 1.), u Zagrebu postoji potreba za 180 stanova putem najma/otkupa stana iz programa POS-a, 31 zainteresirana osoba za POS kupovinu stana, 9 zaštićenih najmoprimaca se izjasnilo za POS+ program, dok je 19 predstavnika ciljne skupine izrazilo interes za subvencioniranim stambenim kreditom.

U Gradu Zagrebu su Odlukom o najmu stanova (Službeni list Grada Zagreba, br. 22/09, 3/12, 15/12 i 22/13) propisani uvjeti, postupak i mjerila za davanje u najam stanova u vlasništvu Grada Zagreba.

Grad Zagreb i društvo Zagrebački holding d.o.o., sklopili su predugovor o međusobnim pravima i obvezama kojim je utvrđeno da Grad Zagreb i društvo Zagrebački holding d.o.o. nastupaju sa zajedničkim ciljem koji se odnosi na realizaciju izgradnje stanova u naselju Podbrežje u Zagrebu. Prema Urbanističkom planu uređenja u naselju Podbrežje planirana je gradnja: 11 samostojećih, stambenih građevina visine do 9 etaža s ukupno 1.800 stanova. Prva faza izgradnje naselja Podbrežje obuhvatila je izgradnju četiri stambeno poslovne građevine oznaka s ukupno 608 stanova i 10 poslovnih prostora. Prodaja stanova se provodi sukladno odluci Zagrebačke stanogradnje d.o.o. o kupnji stana po modelu "zagrebačke stanogradnje" putem javnoga poziva. Grad Zagreb će od ukupno 608 stanova preuzeti 400 stanova i te stanove će dati u najam, sukladno gradskim odlukama i rezultatima provedenog natječaja, odnosno neće ih prodavati. Sukladno odredbama Odluke o najmu javno najamnih stanova (Službeni list Grada Zagreba, br. 7/09, 22/09 i 26/14) pravo na najam javno najamnog stana ima osoba koja u propisanom roku, dakle u roku 15 dana od dana objave natječaja, podnese prijavu na natječaj i dokaže da ispunjava uvjete propisane tom Odlukom, a to su: da podnositelj prijave ima prebivalište u Gradu Zagrebu neposredno prije podnošenja zahtjeva na natječaj, da podnositelj prijave i članovi njegovog obiteljskog domaćinstva nemaju u vlasništvu odgovarajući stan ili kuću te da prihod po članu obiteljskog domaćinstva iznosi 30 % ili više prosječne mjesečno isplaćene plaće u gospodarstvu Grada Zagreba ostvarene u tri mjeseca koja prethode objavi natječaja.

Preostali slobodni stanovi dani su na prodaju. Utvrđena je konačna lista prvenstva za kupnju stanova prema Javnom pozivu za kupnju stanova po modelu "zagrebačke stanogradnje" u naselju Podbrežju, koji je bio objavljen 26. rujna 2019. godine.

Vezano uz aktivnosti APN-a u Gradu Zagrebu u programu POS-a u tijeku je ocjena podobnosti ponude za izgradnju stanova.

Prema iznesenom, poticana stanogradnja na području Grada Zagreba u potpunosti je spremna za realizaciju primjene pogodnosti i osiguranja dostatnog broja stanova za zaštićene najmoprimce do 31. kolovoza 2023. godine.

---

[2] Podaci su prikupljeni sa službenih mrežnih stranica Grada Zagreba

- **Grad Split**[3]

U Splitu su se prema Javnom pozivu za POS najam/otkup opredijelilo 166 osoba, znatno više nego za POS kupnju stana za rješavanje stambenog pitanja (33 osobe/slučaja), 2 POS+ te 4 osobe iz ciljne skupine izražavaju interes za rješavanje stambenog pitanja subvencioniranjem stambenog kredita.

Vezano uz aktivnosti APN-a u programu POS-a u Splitu ishođena je građevinska dozvola na lokaciji Sirobuja za višestambenu, stambeno-poslovnu građevinu s 58 stanova. U tijeku je dogovor oko daljnjih aktivnosti te je s izvođačem potpisan predugovor i ugovor a planirani početak gradnje je veljača 2020. godine.

Grad Split pokrenuo je aktivnosti vezane uz stambeno zbrinjavanje socijalno ugroženih građana za koje bi se rezerviralo 30-ak stanova, a u tijeku je natječajni program urbanističko-arhitektonskog natječaja za područje Korešnice na zemljištu darovanom temeljem Odluke Vlade Republike Hrvatske. Ukupna bruto površina izgradnje s popratnim sadržajima (80.000 m^2) ukazuje na mogućnost gradnje oko 400 stanova, od kojih dio za program POS-a.

Iz gore navedenoga se zaključuje da se intenziviranjem aktivnosti POS-a u Splitu te podrškom jedinice lokalne samouprave, mogu pozitivno riješiti iskazani interesi za stambenim zbrinjavanjem ciljane skupine građana do 31. kolovoza 2023. godine.

- **Grad Dubrovnik**[4]

U Dubrovniku je prema Javnom pozivu iskazana potreba za 52 stambene jedinice čije bi korisnike zadovoljio POS najam/otkup, 12 pojedinaca ciljne skupine pokazuje interes za POS kupnju, dok ih 6 jasno artikulira interes za subvencioniranjem stambenih kredita.

U Dubrovniku djeluje Agencija za društveno poticanu stanogradnju Grada Dubrovnika (u daljnjem tekstu: APOS Dubrovnik), javna ustanova osnovana Odlukom Gradskog vijeća Grada Dubrovnika na 21. sjednici održanoj 29. siječnja 2008. godine.

Prema planu APOS Dubrovnik u 2020. i 2021. godini neće imati aktivnosti na izgradnji novih lokacija osim pripremnih radnji za buduće projekte.

---

[3] Podaci su prikupljeni iz izvještaja i dokumenata kojima raspolaže Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja.

[4] Podaci su prikupljeni sa službenih mrežnih stranica Grada Dubrovnika, APOS Dubrovnika te dostavljenim dopisom od Grada Dubrovnika.

Grad Dubrovnik u 2020. i 2021. godini kreće samostalno izvan POS-a i APOS Dubrovnik-a s novim modelom stambenog zbrinjavanja (tzv. stanovi za mlade) i to 43 stana u Novoj Mokošici i 120 stanova u naselju Solitudo, stoga APOS Dubrovnik u suradnji s Gradom planira izgradnju na drugim odgovarajućim lokacijama u razdoblju od 2022. godine, s time da do tada izvrši odgovarajuću pripremu.

S obzirom na navedenu dinamiku i kvantifikaciju interesa u Gradu Dubrovniku, osigurani su preduvjeti za prilagodbu pogodnostima koje nosi Zakon o najmu stanova i osiguranja dostatnog broja stanova za zaštićene najmoprimce do 31. kolovoza 2023. godine.

- **Grad Šibenik**[5]

U Šibeniku je prema Javnom pozivu iskazana potreba za 19 stambenih jedinica čije bi korisnike zadovoljio POS najam/otkup, 2 pojedinca ciljne skupine pokazuju interes za POS kupnju i 1 izraženi interes za POS+ program.

Prema dostavljenim informacijama iz Grada Šibenika, Grad Šibenik nema slobodnih stanova u svojem vlasništvu jer u njima već žive zaštićeni najmoprimci ili najmoprimci kojima je kao korisnicima stalne socijalne pomoći Grad Šibenik dodijelio odgovarajući stan u najam na određeno vrijeme.

U Šibeniku postoje aktivnosti društveno poticajne stanogradnje. Dana 27. srpnja 2019. godine APN je objavio poziv za prikupljanje ponuda za realizaciju Programa POS-a u Gradu Šibeniku, za izgradnju više od 100 stambenih jedinica na području koje je obuhvaćeno važećom prostorno-planskom dokumentacijom Grada Šibenika. Pristigla je jedna ponuda, za realizaciju na lokaciji Bioci u Šibeniku. Ponuđena je izgradnja 127 stanova i pripremne aktivnosti su u tijeku.

S obzirom na navedenu dinamiku i kvantifikaciju interesa u Gradu Šibeniku, osigurani su preduvjeti za prilagodbu pogodnostima koje nosi Zakon o najmu stanova i osiguranja dostatnog broja stanova za zaštićene najmoprimce do 31. kolovoza 2023. godine.

- **Grad Rijeka**[6]

U Rijeci je prema Javnom pozivu iskazana potreba za 16 stambenih jedinica čije bi korisnike zadovoljio POS najam/otkup i 3 pojedinca ciljne skupine pokazuju interes za POS kupnju te 1 interes za subvencioniranjem stambenih kredita.

---

[5] Podaci su prikupljeni iz izvješća i dokumenata kojima raspolaže Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja.

[6] Podaci su prikupljeni sa službenih mrežnih stranica i dostavljenog dopisa APOS Rijeka

U Rijeci djeluje Agencija za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke (u daljnjem tekstu: APOS Rijeka) osnovana Odlukom Gradskog vijeća Grada Rijeke, od 24. veljače 2005. godine, kao neprofitna pravna osoba s temeljnom zadaćom provođenja nacionalnog programa društveno poticane stanogradnje na području Grada Rijeke.

U narednih pet godina APOS Rijeka za sada planira gradnju stanova za prodaju, a ne za najam na dvije lokacije:

- Martinkovac I. faza - 90 stanova ukupne neto korisne površine 5.344,00 m^2. Natječaj za izradu projektne dokumentacije i izvođenje radova gradnje planira se početkom 2020. godine, prodaja stanova na jesen 2020. godine po izradi projektne dokumentacije, a useljenje 2022. godine
- POS Zamet - 30 stanova ukupne neto korisne površine od 1.720,00 m^2. Natječaj za izradu projekte dokumentacije i izvođenje gradnje planira se u siječnju 2021. godine, početak prodaje stanova na jesen 2022. godine po završetku izrade projektne dokumentacije, a useljenje u 2022. godini.

Postojeći Programi POS-a mogu se prilagoditi s namjenom korištenja stana uvažavajući zakonodavne okvire primjene pogodnosti prema Zakonu o najmu stanova, što se u razdoblju do 2023. godine može uklopiti u realizaciju.

- **Grad Osijek**

U Osijeku je prema Javnom pozivu izražena potreba za 18 stambenih jedinica čije bi korisnike zadovoljio POS najam/otkup, 2 pojedinca ciljne skupine pokazuju interes za POS+ program te 1 interes za subvencioniranjem stambenih kredita.

APN planira projekte stanogradnje na području Grada Osijeka te je na poziv APN-a za prikupljanje ponuda za realizaciju programa POS-a dostavljena jedna ponuda, a u tijeku je ocjena ponuda temeljem javnog poziva.

U Osijeku APN planira izgradnju stanova na lokaciji uz Vinkovačku cestu, a na kojoj bi se prema ponudi, moglo izgraditi ukupno 214 stanova u više faza.

Uz podršku jedinica lokalne samouprave, u Osijeku neće biti većih rizika niti problema u planiranju i provođenju mjera za provedbu Zakona o najmu stanova i osiguranja dostatnog broja stanova za zaštićene najmoprimce do 31. kolovoza 2023. godine.

3.2. Primjena pogodnosti prema Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji

Odredbama članka 28.g Zakona o najmu stanova, zaštićenim najmoprimcima, zaštićenim podstanarima i predmnijevanim najmoprimcima omogućena je prednost pod jednakim uvjetima pred drugim zainteresiranim osobama prilikom davanja u najam ili prodaje stana koja se provodi na temelju propisa kojima se uređuje društveno poticana stanogradnja.

U dosadašnjim odredbama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji (Narodne novine, br. 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 7/13 - ispravak i 26/15) nije bila omogućena navedena prednost prilikom davanja u najam ili prodaje stana iz programa POS-a i kupnje stana na tržištu nekretnina iz programa POS+.

Odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji (Narodne novine, broj 57/18) omogućena je primjena prava prvenstva na kupnju ili najam stana po programu POS-a.

Odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji (Narodne novine, broj 66/19) proširene su mogućnosti posebnog programa POS+ te je omogućeno javnim sredstvima poticati rješavanje stambenih pitanja građana koji kupuju stanove na tržištu nekretnina, a što je jedna od mogućnosti rješavanja stambenog pitanja zaštićenih najmoprimaca, posebno za stanove koje trenutno koriste po pravu prvokupa.

Nositelji investitorskih poslova te operativna provedba Programa POS-a u nadležnosti je APN-a, javnih ustanova (u daljnjem tekstu: Javne ustanove) koje su osnovale jedinice lokalne samouprave, odnosno Grad Dubrovnik (APOS Dubrovnik), Grad Koprivnica (APOS Koprivnica), Grad Rijeka (APOS Rijeka) i Grad Varaždin (APOS Varaždin).

Odredbama članka 41. Zakona o najmu stanova, propisano je da se odgovarajućim stanom smatra stan u istoj općini ili gradu veličine jedna osoba jedna soba, s time da broj soba ne može biti veći od broja soba u stanu iz kojeg se iseljava. APN koji raspolaže dokumentacijom dostavljenom po Javnom pozivu iz koje je razvidna veličina odgovarajućeg stana, dostavit će potrebne podatke Javnim ustanovama za provedbu programa POS-a.

Kako bi se osigurao dovoljan broj stanova iz programa POS-a zatraženo je od APN-a i Javnih ustanova da dostave podatke o broju, veličini te stanju useljivosti, odnosno za one koji su u izgradnji ili u pripremi rok dovršetka raspoloživih stanova po pojedinim lokacijama iz Javnog poziva u okviru programa POS-a kupnja stana i POS-a najam s mogućnošću otkupa stana, kao i podatke o nabavi zemljišta i zgrada, odnosno o planiranim projektima stanogradnje.

Prikupljeni podaci u integraciji s ranije iznesenim rezultatima podataka dobivenim putem Javnog poziva, istraživanja mrežnih stranica te pregleda i obrade dokumenata i izvješća kojima raspolaže Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja, daju relevantne informacije. U naredne tri godine planira se provesti realizacija mjera za provedbu Zakona o najmu stanova prema programu POS-a.

Po donošenju ovoga Programa održat će se radni sastanci s jedinicama lokalne samouprave, nadležnim državnim tijelima, APN-om i javnim ustanovama u roku do 31. kolovoza 2020. godine i po potrebi prikupiti dodatni podaci u svrhu poduzimanja daljnjih aktivnosti potrebnih za provedbu ovoga Programa i osiguranja prednosti prilikom rješavanja stambenih pitanja zaštićenih najmoprimaca u programima POS-a.

3.3. Primjena pogodnosti prema Zakonu o subvencioniranju stambenih kredita

Odredbama članka 28.i Zakona o najmu stanova, propisano je da zaštićeni najmoprimac i zaštićeni podstanar u stanu koji nije u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, jedinice područne (regionalne) samouprave ili Republike Hrvatske imaju pod jednakim uvjetima prednost pred drugim zainteresiranim osobama u programima Republike Hrvatske za subvencioniranje kredita koje građani uzimaju od kreditnih institucija za kupnju stana ili kuće, odnosno gradnju kuće radi rješavanja svojeg stambenog pitanja, pod uvjetom da se najmodavcu obvežu otkazati ugovor o najmu stana i predati mu stan u roku od najviše dvije godine od dana dobivanja subvencioniranoga kredita te da u slučaju konkurencije zahtjeva više zaštićenih najmoprimaca, zaštićenih podstanara i/ili predmnijevanih najmoprimaca za subvencioniranje kredita prednost ima zaštićeni najmoprimac, zaštićeni podstanar, odnosno predmnijevani najmoprimac, koji je zahtjev podnio prije, a ako su zahtjevi podneseni u isto vrijeme, tada prednost ima onaj koji je stariji po godinama života. Također je Zakonom o subvencioniranju stambenih kredita, omogućena kupnja suvlasničkog dijela stana radi rješavanja stambenog pitanja.

Javnim pozivom pristiglo je sveukupno 34 zahtjeva za subvencijom stambenih kredita i to najviše na području Zagreba (19), zatim Dubrovnik (6), Split (4), Cavtat (2) te Crikvenica, Osijek i Rijeka po jedan zahtjev. APN planira raspisati javni poziv za subvencioniranje stambenih kredita u ožujku 2020. godine, a na koji se poziv mogu javiti zainteresirani zaštićeni najmoprimci.

4. Zaključak

U svrhu izrade Programa mjera za provedbu Zakona o najmu stanova, proveden je Javni poziv Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama te su utvrđene potrebe za stambeno zbrinjavanje zaštićenih najmoprimaca. Ukupno se javilo 1.030 zaštićenih najmoprimaca, od kojih 47 nije dostavilo podatke pozivajući se na propis o zaštiti osobnih podataka. Interes za stambenim zbrinjavanjem prema ponuđenim opcijama je iskazalo 665 zaštićenih najmoprimaca (567 za POS najam ili kupnja, 16 za POS+, 34 za subvencioniranje stambenih kredita, 26 za stan u vlasništvu JLS i RH, 22 za smještaj u dom za starije osobe), a 317 nije odabralo nijednu ponuđenu opciju.

Temeljem iskazanih potreba, upućen je poziv gradovima za dostavu podataka o broju raspoloživih stanova u vlasništvu grada za stambeno zbrinjavanje zaštićenih najmoprimaca s njihovog područja. Gradovi su u većini slučajeva izvijestili kako nemaju adekvatne stanove za zbrinjavanje zaštićenih najmoprimaca, a dio gradova se nije očitovao. Jedino su dva grada, Makarska i Sinj, dostavili konkretne podatke za iskazani broj potrebnih stanova.

S obzirom na utvrđeno stanje u gradovima za koje je iskazan veći interes za rješavanje pitanja najmoprimaca u programima POS-a će se osigurati dostatan broj stanova potrebnih za provedbu ovoga Programa. Tako će u slučaju da jedinice lokalne samouprave ne raspolažu odgovarajućim zemljištem u svom vlasništvu ili nemaju vlastite projekte stanogradnje, Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama, odnosno javne ustanove pokrenuti aktivnosti u suradnji s jedinicama lokalne samouprave kako bi se zatražilo od Ministarstva državne imovine stavljanje na raspolaganje zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske, a temeljem odredbi članka 45. Zakona o upravljanju državnom imovinom (Narodne novine, broj 52/18). U naredne tri godine planira se provesti realizacija svih predviđenih mjera za provedbu Zakona o najmu stanova prema programu POS-a.

Po donošenju ovoga Programa održat će se radni sastanci s jedinicama lokalne samouprave, nadležnim državnim tijelima, Agencijom za pravni promet i posredovanje nekretninama i javnim ustanovama u roku do 31. kolovoza 2020. godine i po potrebi prikupiti dodatni podaci u svrhu poduzimanja daljnjih aktivnosti potrebnih za provedbu ovoga Programa i osiguranja prednosti prilikom rješavanja stambenih pitanja zaštićenih najmoprimaca.

Jedinice lokalne samouprave, jedinice područne (regionalne) samouprave, nadležna državna tijela, Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama i javne ustanove dužni su provoditi ovaj Program glede Zakona o najmu stanova, a koji se odnosi na osiguranje dostatnog broja stanova i davanje prednosti prilikom rješavanja stambenih pitanja zaštićenih najmoprimaca.