

# **PROGRAM RADA I RAZVOJA**

## **AGENCIJE ZA DRUŠTVENO POTICANU STANOGRADNJU GRADA DUBROVNIKA**

**ZA 2024. GODINU**

Dubrovnik, listopad 2023.

## PROGRAM RADA I RAZVOJA AGENCIJE ZA DRUŠTVENO POTICANU STANOGRADNJU GRADA DUBROVNIKA ZA 2024. GODINU

### Predgovor

Agencija za društveno poticanu stanogradnju Grada Dubrovnika (u daljnjem tekstu: Agencija) osnovana je Odlukom o osnivanju koju je donijelo Gradsko vijeće Grada Dubrovnika na 21. sjednici održanoj 29. siječnja 2008.godine. Agencija sukladno Statutu donesenom na sjednici Upravnog vijeća Agencije održanoj 06. listopada 2010. godine ima ovlasti da u svoje ime, a za račun Grada Dubrovnika i Republike Hrvatske sukladno Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji (Narodne novine broj 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 7/13, 26/15, 57/18, 66/19 i 58/21) obavlja poslove izgradnje i prodaje stanova prema navedenom Zakonu, kao i na ostale poslove propisane Zakonom i Statutom.

Ravnatelj Agencije predložio je Upravnom vijeću Agencije ovdje predstavljeni godišnji Program rada i razvoja Agencije za 2024.g. (u nastavku: Program rada).

Program rada usvojen je u sklopu 13. sjednice Upravnog vijeća održane 09. listopada 2023. g. elektronskim putem.

Upravno vijeće donosi Program rada te nadzire njegovo izvršavanje. Program rada koji je predstavljen u ovom dokumentu donosi opća načela rada Agencije u narednom periodu te smjernice za njezin razvoj sukladno dugoročnim ciljevima.

### 1. Program POS

Društveno poticana stanogradnja je program koji bi građanima, osobito mladim visokoobrazovanim obiteljima s djecom, trebao omogućiti rješavanje svog stambenog pitanja uz prihvatljive cijene i povoljne uvjete otplate.

Sukladno Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji, jedinica lokalne samouprave dužna je osigurati građevinsko zemljište i dovesti potrebnu infrastrukturu do zgrada (pristupne prometnice, javne površine, priključke), dok se projektiranje i izgradnja samih zgrada financira iz poticajnih sredstava države i kredita kupaca.

Sukladno ovom Zakonu prodajna cijena m<sup>2</sup> NKP (neto korisne površine) stambenog prostora ne smije biti veća od zakonski dozvoljenog maksimuma. Cijena se određuje tako da se etalonska cijena građenja (koja uključuje troškove projektiranja, građenja i nadzora) uveća za maksimalno 50% (i to, za cijenu dijela zemljišta do 25% i ostale troškove (komunalni i vodni doprinos, naknada za nedostajuća parking mjesta, priključke na vodovodnu i el. mrežu, itd.) do 25%) , s tim da etalonsku cijenu građenja određuje resorno ministarstvo. Tako je do izmjene Zakona za 2019. godinu etalonska cijena iznosila **6.000,00kn/m<sup>2</sup> - 796,33 EUR/m<sup>2</sup>**

Od **12.07. 2019.** g. Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja je za primjenu u Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji povećalo etalonsku cijenu građenja na **6.500,00kn/m<sup>2</sup> - 862,70 EUR/m<sup>2</sup>**

Od **20.05. 2020.** g. Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja je za primjenu u Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji povećalo etalonsku cijenu građenja na **6.800,00kn/m<sup>2</sup> - 902,52 EUR/m<sup>2</sup>**

Od **14.12. 2022.** g. Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja je za primjenu u Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji povećalo etalonsku cijenu građenja na **993 EUR/m<sup>2</sup>** slijedom čega cijena kvadratnog metra stana ne smije biti veća **od 1489,50 EUR/m<sup>2</sup>**

Nadalje, od **18.07.2019.**g. stupio je na snagu Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji (NN 66/19).

Ukinuta je dosadašnja „praksa“ po kojoj je kupac mogao iznajmljivati ili otuđiti stan ako je prethodno otplatio cjelokupno dugovanje s kamatom. Uvedena je zabrana u roku od 10 godina od dana potpisivanja ugovora.

Ustavni sud Republike Hrvatske je donio odluku od **04. svibnja 2021.** godine kojom se ukida članak 12. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji (NN 66/19) koja predstavlja valjanu pravnu osnovu temeljem koje se može zatražiti brisanje zabilježbe zabrane otuđenja i davanja u najam upisane u zemljišne knjige samo temeljem ugovora koji su sklopljeni prije stupanja na snagu Zakona o izmjenama i dopunama ZDPS-a (66/19), tj. prije dana 18.07.2019. godine.

## **2. Specifičnost Dubrovnika**

Važno je napomenuti da se stambena izgradnja po Programu POS-a u Dubrovniku zbog visokih ulaznih troškova ne može realizirati bez velikog opterećenja gradskog proračuna. Specifičan problem Dubrovnika je nedostatak građevinskog zemljišta pogodnog za izgradnju stambenih naselja. Osim visoke cijene zemljišta, cijena gradnje je također viša nego u većini drugih dijelova Hrvatske zbog specifične konfiguracije terena. Budući da građani stanove otplaćuju obročno, sukladno Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji uložena sredstva, odnosno onaj dio koji se može uračunati u prodajnu cijenu stana, se Gradu počinju vraćati tek nakon otplate kredita banci, čiji rok otplate može biti do 20 godina.

U takvim uvjetima neophodno je da Grad Dubrovnik osim obveze projektiranja i izgradnje infrastrukture, bez naknade ustupi dio (skupog) građevinskog zemljišta za potrebe izgradnje stanova, jer se jedino tako, dakle s „besplatnim“ zemljištem, može postići zadana maksimalna cijena stana.

Mogućnosti za dodatno financiranje iz državnog proračuna su definirane u Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji (NN 58/21 - na snazi od 27.05.2021) , članak 5, stavci 2 i 3 :

(2) Ako je cijena građenja viša od etalonske cijene građenja, financijskim sredstvima Republike Hrvatske osigurava se pokriće troškova u vezi s izgradnjom stanova u dijelu koji odgovara visini do 40 % etalonske cijene građenja po m<sup>2</sup> korisne površine stana  
»(3) U slučajevima iz članka 13. i 17.a ovoga Zakona financijska sredstva Republike Hrvatske mogu se koristiti i do 50% etalonske cijene građenja po m<sup>2</sup> korisne površine stana, radi pribavljanja građevinskog zemljišta za izgradnju stanova i financiranja uređenja komunalne infrastrukture i priključaka na infrastrukturu.«.

Specifičnost Dubrovnika je i u tome da je zbog velike tržišne cijene velika zainteresiranost za kupnju stanova po povoljnijim uvjetima.

S obzirom na stanje na tržištu nekretnina, a i na kretanje cijena kvadrata u Republici Hrvatskoj, te kretanje cijena građevinskog materijala na tržištu, 31.08.2022.g. ravnatelj Agencije je uputio **dopis** Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, te ih zamolio i da razmotre o formiranju nove etalonske cijene, te **posebne etalonske cijene za grad Dubrovnik** iz razloga što je cijena kvadrata stana u Dubrovniku u novogradnji od 4.500 do 5.000 Eur/m<sup>2</sup>, također i cijena građenja je veća u odnosu na ostatak Hrvatske.

**Od 14.12. 2022.** g. Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja je za primjenu u Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji povećalo etalonsku cijenu građenja na **993 EUR/m<sup>2</sup>**, što je još uvijek za grad Dubrovnik **preniska cijena**.

Tu je i problem **nedostatka građevinskih zemljišta** u vlasništvu Grada, te problemi zbog složenosti rješavanja imovinsko pravnih odnosa na nekretnini/građevinskom zemljištu.

Problem je i **nedostatak stanova za radnu snagu** u javnom sektoru (naročito u zdravstvu).

Još je tu i veliki **problem financiranja**, koji bi se dobrim dijelom mogao riješiti iz sredstava Eu fondova kao što se rješava u nekim zemljama Europske Unije.

### 3. POS u Dubrovniku

Grad Dubrovnik je svoju suradnju s Agencijom za pravni promet i posredovanje nekretninama (APN) počeo 2004.godine kada je započet prvi projekt društveno poticane stanogradnje u Dubrovniku. Godine 2007. završeno je stambeno naselje u Mokošici sa 67 stanova koji su svi prodani i useljeni.

Do ovog trenutka Grad Dubrovnik preko svoje Agencije za društveno poticanu stanogradnju završio je svoj svog drugi projekt – POS Mokošica II, ukupno 64 izgrađena stana za što je Grad osigurao zemljište, infrastrukturu i bespovratnu subvenciju za troškove građenja u iznosu od 5.000.000,00 kuna (663.614,04 EUR), koji su se zaključno u 2017. godini svi prodali.

Grad Dubrovnik je u 2020. i 2021. godini započeo s novim modelom stambenog zbrinjavanja (**tzv. Dubrovačka stanogradnja ili stanovi za mlade**):

- 43 stana u Novoj Mokošici

te se u 2022. godini i tijekom 2023. godine ovaj projekt doveo kraju

Agencija je surađivala sa Gradom u javnom savjetovanju u vezi s kriterijima za predstojeći natječaj, te uredno informirala građane koji su u Agenciji tražili informacije za ovaj model na pismeni ili usmeni način.

Iz ovog razloga Agencija u suradnji sa Gradom planira izgradnju na drugim odgovarajućim lokacijama u razdoblju **najranije početkom 2026. godine**, s time da do tada izvrši odgovarajuću **pripremu**.

## **Aktualna kriza uzrokovana virusom COVID-19 i inflacijom**

Za naredne godine se još ne mogu potpuno predvidjeti posljedice izazvane virusom COVID-19, a budući da se od 2020.g osjetio jaki udar na cjelokupno gospodarstvo, sve investicije u daljnjem razdoblju će biti uvjetovane financijskom pomoći i sredstvima iz fondova Europske Unije, pa se ipak nadamo da se stanogradnja neće jako usporiti. Međutim, velika inflacija koja je uslijedila tijekom 2022. godine je dodatno povećala financijsku krizu i još produbila problem financiranja izgradnje.

## **Vizija**

Rješavanje stambenih potreba i poboljšanje uvjeta stanovanja građana Grada Dubrovnika..

## **Misija**

Unaprijediti kvalitetu življenja građana kroz rješavanje stambenih potreba izgradnjom stanova po modelu poticane stanogradnje, najmom, te kreditiranjem i subvencioniranjem dijela kredita.

## **Opći cilj**

1. Unaprijediti stanje u području graditeljstva i stanovanja

## **Posebni cilj**

1. Poticati stanogradnju uz sudjelovanje javnih sredstava – intenziviranje društveno poticane stanogradnje

Društveno poticana stanogradnja provodi se temeljem Zakona o društveno poticanoj stanogradnji i to uz participiranje javnih sredstava za izgradnju stanova, odnosno stambenih zgrada, organiziranom na način kojim se ostvaruje svrhovito korištenje javnih i drugih sredstava, te omogućuje prodaja stanova uz obročnu otplatu pod pristupačnijim uvjetima od tržišnih u pogledu kamata i rokova otplate.

U osnovi se radi o indirektnoj subvenciji cijene kapitala za neprofitnu gradnju, odnosno modelu prema kojem svi sudionici ostvaruju povrat uložениh sredstava, bez ikakvih nepovratnih subvencija, dok kupci uz mogućnost obročne otplate imaju korist u smislu povoljnijih uvjeta i rokova otplate cijene, odnosno kredita.

Agencija, kao neprofitna pravna osoba određena Zakonom o društveno poticanoj stanogradnji je nositelj investitorskih poslova u vezi s izgradnjom i prodajom stanova.

Agencija u skladu s predvidivim javnim sredstvima i stambenim potrebama planira izgradnju stanova u određenom opsegu na osnovi iskazanih potreba i planova.

APN u ime svih neprofitnih pravnih osoba traži suglasnost ministra nadležnog za graditeljstvo kojom se utvrđuje ukupan provedbeni program društveno poticane stanogradnje u skladu s kojom APN pribavlja sredstva za ukupnu izgradnju stambenih

objekata POS-a.

Ukupna sredstva za poticanu stanogradnju planiraju se proračunom APN-a, a uključuju osim potreba Agencije i samog APN-a i potrebe drugih neprofitnih pravnih osoba (Rijeka, Varaždin i Koprivnica).

Javnim sredstvima prema odredbama Zakona o Društveno poticanoj stanogradnji može se poticati gradnja i rekonstrukcija (dogradnja i nadogradnja) zgrada i obiteljskih kuća kojima se osigurava fizičkim osobama novi stambeni prostor u propisanom standardu, veličini i cijeni koštanja stana prema odredbama Zakona.

U tijeku **2024.g.** planira se napraviti **priprema** za izgradnju cca 90 stanova. Plan Agencije je svakako bitno intenzivirati realizaciju Programa POS na području Grada Dubrovnika, u skladu s potrebama i mogućnostima, te u okviru izmjena spomenutog Zakona, modelirati i potom realizirati posebne programe (POS plus i Najam stanova) kojima se potiče izgradnja i prodaja novoizgrađenih stanova na tržištu, imajući u vidu hitnu potrebu otklanjanja aktualnih poremećaja na tržištu nekretnina i u području stanogradnje, odnosno prevladavanja teškoća u graditeljstvu i gospodarstvu.

**Rizik:**

- složenost rješavanja imovinsko pravnih odnosa na nekretnini/građevinskom zemljištu
- **aktualna svjetska kriza uzrokovana virusom COVID-19 i inflacijom**
- **niska etalonska cijena građenja za grad Dubrovnik**

**Načini ostvarenja postavljenog cilja:**

**Gradnja stanova, pronalazak odgovarajuće financijske strukture**

Agencija je nositelj investicijskih poslova u pogledu izgradnje stanova po programu Društveno poticane stanogradnje. Dio sredstava (poticaji) osigurava se iz Državnog proračuna, dio osigurava Grad Dubrovnik, a ostatak sredstava pribavljaju kupci stanova putem vlastitog učešća i kredita banke.

Od 2004. do kraja 2015. godine u okviru POS-a u Gradu Dubrovniku izgrađen je, odnosno u cijelosti dovršen ukupno 131 stan.

Cilj nam je **do kraja 2024. godine** po programu POS-a osigurati preduvjete za izgradnju novih cca 90 stanova što će zadovoljiti jedan dio prema trenutno iskazanim potrebama Grada Dubrovnika.

**Rizici** u ovom načinu ostvarenja:

- eventualno odustajanje Grada od Programa POS-a
- nedostatak zemljišta
- složenost rješavanja imovinsko pravnih odnosa na nekretnini/građevinskom zemljištu
- **aktualna svjetska kriza uzrokovana virusom COVID-19, inflacija, porast cijene građenja**
- kreditna nesposobnost kupaca

### **Investicije sa ciljem poboljšanja pružanja usluga građanima**

Agencija za 2024. godinu nema većih investicija osim troškova pripreme za izgradnju novih stambenih objekata po programu Društveno poticane stanogradnje.

### **Plan zapošljavanja**

Agencija u 2024. godini nema u planu još zapošljavanja zbog racionalizacije poslovanja Agencije i smanjivanja materijalnih troškova poslovanja Agencije, ostvarene djelomičnom popunom radnih mjesta, te zbog teške financijske situacije.

Ravnatelj Agencije za društveno poticanu  
stanogradnju Grada Dubrovnika

Dubravko Pasqualicchio, dipl.oec.

