

# **PROGRAM RADA I RAZVOJA**

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

ZA 2019. GODINU

Dubrovnik, listopad 2018.

## **PROGRAM RADA I RAZVOJA AGENCIJE ZA DRUŠTVENO POTICANU STANOGRADNJU GRADA DUBROVNIKA ZA 2019. 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, 07/13, 26/15 i 57/18) 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 2019.g. (u nastavku: Program rada).

Program rada usvojen je u sklopu 10. sjednice Upravnog vijeća održane 30. listopada 2018. 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 za 2019. godinu etalonska cijena iznosila 6.000,00kn/m<sup>2</sup> slijedom čega cijena kvadratnog metra stana ne smije biti veća od 9.000,00kn/m<sup>2</sup>. Svaki izdatak koji premašuje zadanu prodajnu cijenu stana može (sukladno čl. 6., st.5. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji) snositi jedinica lokalne samouprave.

### **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.

### **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.

U ovom trenutku Grad Dubrovnik preko svoje Agencije za društveno poticanu stanogradnju završio je svoj svog drugi projekt – POS Mokošica II, te su se u 2017. godini prodali preostali neprodani od 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.

Grad Dubrovnik u 2019. i 2020. godini kreće s novim modelom stambenog zbrinjavanja (tzv. Dubrovački POS): 43 stana u Novoj Mokošici te 120 stanova u naselju Solitudo.

Iz ovog razloga Agencija u suradnji sa Gradom planira izgradnju na drugim odgovarajućim Lokacijama u razdoblju iza 2021. godine, s time da do tada izvrši odgovarajuću pripremu.

#### **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 ciljevi**

- 1.1 Poticati stanogradnju uz sudjelovanje javnih sredstava – intenziviranje društveno poticane stanogradnje

#### **Posebni cilj 1.1**

**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 uložених sredstava, bez ikakvih nepovratnih subvencija, dok kupci uz mogućnost obročne otplate imaju korist od 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 predviđivim 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.

Naime, treba imati u vidu da je od 2004. do kraja 2017. godine u okviru POS-a u Dubrovniku izgrađen, odnosno u cijelosti dovršen ukupno 131 stan, time da je od tog broja u 2015. godini dovršeno 64 stana, odnosno osam zgrada.

U tijeku 2019. planira se napraviti priprema za izgradnju cca 120 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 recesijskih prilika u graditeljstvu i gospodarstvu.

Rizici o ostvarenju ovog posebnog cilja:

- aktualno recesijsko stanje

## **Načini ostvarenja postavljenog cilja:**

### **1.1.1 Gradnja stanova**

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 2019. godine po programu POS-a osigurati preduvjete za izgradnju novih cca 120 stanova što će zadovoljiti znatan dio prema trenutno iskazanim potrebama Grada Dubrovnika.

Rizici u ovom načinu ostvarenja:

- još uvijek aktualno recesijsko stanje
- eventualno odustajanje JLS-a od Programa POS-a
- složenost rješavanja imovinsko pravnih odnosa na nekretnini/građevinskom zemljištu
- mali broj zainteresiranih kupaca i/ili njihova kreditna nesposobnost.

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

Agencija za 2019 godinu nema većih investicija osim troškova pripreme za izgradnju novih stambenih objekata po programu Društveno poticane stanogradnje.

### **Plan zapošljavanja**

Agencija u 2019. godini nema u planu još zapošljavanja zbog racionalizacije poslovanja Agencije i smanjivanja materijalnih troškova poslovanja Agencije, ostvarene djelomičnom popunom radnih mjesta.

Ravnatelj Agencije za društveno poticanu  
stanogradnju Grada Dubrovnika

Dubravko Pasqualicchio, dipl.oec.