

PROGRAM RADA I RAZVOJA

AGENCIJE ZA DRUŠTVENO POTICANU STANOGRADNJU GRADA DUBROVNIKA

ZA 2020. GODINU

Dubrovnik, listopad 2019.

PROGRAM RADA I RAZVOJA AGENCIJE ZA DRUŠTVENO POTICANU STANOGRADNJU GRADA DUBROVNIKA ZA 2020. 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 2020.g. (u nastavku: Program rada).

Program rada usvojen je u sklopu 15. sjednice Upravnog vijeća održane 30. listopada 2019. 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 m² 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/m²** slijedom čega cijena kvadratnog metra stana ne smije biti veća **od 9.000,00kn/m²**.

1.1-Izmjene Zakona o društveno poticanoj stanogradnji u 2019. godini

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/m²** slijedom čega cijena kvadratnog metra stana ne smije biti veća **od 9.750,00kn/m²**.

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

Bitne izmjene se odnose na:

U članku 5. iza stavka 1. dodaje se novi stavak 2. koji glasi:

»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 m² korisne površine stana. .«

Članak 28. mijenja se i glasi:

»(1) Stan kupljen prema odredbama ovoga Zakona, osim stana kupljenog prema odredbi članka 3. stavka 3. ovoga Zakona i stana kupljenog po tržišnoj cijeni prema odredbama članka 24. ovoga Zakona, bez obzira na način plaćanja, kupac ne može otuđiti niti davati u najam u roku od deset godina od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji.

(2) Ugovor o kupoprodaji stana mora sadržavati zabranu iz stavka 1. ovoga članka, a koja zabrana će se upisati u zemljišne knjige istodobno s upisom prava vlasništva.

(3) APN, odnosno javna ustanova kupcu može odobriti prodaju stana i prije isteka roka od deset godina, pod uvjetom da kupac plati APN-u, odnosno javnoj ustanovi razliku između ugovorene kupoprodajne cijene i tržišne vrijednosti stana u vrijeme sklapanja ugovora.

(4) Iznimno od odredbi stavaka 1. i 3. ovoga članka, kupcu se prodaja stana može odobriti i prije isteka roka od deset godina u slučaju promijenjenih životnih okolnosti, o čemu odluku donosi APN, odnosno javna ustanova na temelju pisanog i obrazloženog zahtjeva kupca koji se podnosi na način kako je to propisano stavkom 5. ovoga članka.

(5) Kupac, odnosno pravni slijednik podnosi zahtjev iz stavka 4. ovoga članka APN-u, odnosno javnoj ustanovi u slučaju nastupa sljedećih okolnosti: smrt i/ili teška bolest kupca stana i/ili članova uže obitelji, razvrgnuće suvlasničke zajednice zbog razvoda braka, otvaranje postupka stečaja potrošača te preseljenje kupca, odnosno pravnog slijednika u drugo mjesto stanovanja.

(6) Ako APN, odnosno javna ustanova odobri zahtjev kupca, odnosno pravnog slijednika iz stavka 5. ovoga članka, kupac, odnosno pravni slijednik se obvezuje prethodno otplatiti ukupni preostali iznos dugovanja s kamatom na javna sredstva za razdoblje do prekida otplate.

(7) Ako APN, odnosno javna ustanova utvrdi da se stan koristi suprotno ovom Zakonu ili ugovoru o kupoprodaji ili su činjenice na kojima se temelji ugovor u kupoprodaji neistinite iskazane, dužan je kredit proglasiti dospjelim u cijelosti i pristupiti prisilnoj naplati i o tome obavijestiti banku. U tom slučaju kupac je dužan APN-u, odnosno javnoj ustanovi isplatiti razliku između ugovorene kupoprodajne cijene i tržišne vrijednosti stana u vrijeme sklapanja ugovora.

(8) Pravni poslovi sklopljeni protivno odredbama ovoga članka ništetni su.«

Dakle, 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.

Nadalje, članak 12. u Zakonu o izmjenama i dopunama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji (NN 66/19) izričito kaže:

»(1) Zabrana otuđenja i davanja u najam iz članka 8. ovoga Zakona primjenjuje se i na ugovore o kupoprodaji stanova koji su sklopljeni prije stupanja na snagu ovoga Zakona, a za koje od dana njihova sklapanja nije istekao rok od deset godina.

(2) Upis zabrane iz stavka 1. ovoga članka provest će općinski sud na temelju odluke APN-a, odnosno javne ustanove.

(3) Odluku iz stavka 2. ovoga članka po službenoj dužnosti dostavlja APN, odnosno javna ustanova koja je odluku donijela općinskom sudu na provedbu.«.

Budući da su svi Ugovori u projektu POS Mokošica II unutar zakonskog roka od retroaktivno 10 godina, Agencija je već napravila Odluke o zabrani te predala Općinskom sudu u Dubrovniku zabilježbe zabrane najma i prodaje.

Prema gore navedenoj odredbi izričito se zabranjuje najam stanova, a prodaja može biti odobrena pod uvjetima definiranim u stavcima 3,4,5 i 6 ovoga članka za što će Agencija u dogovoru sa Gradom napraviti povjerenstvo koje će zahtjeve kupaca obraditi, te odlučiti o njegovom prihvaćanju ili neprihvaćanju.

Zbog nejasnoća u provedbi ove izmjene Zakona, Agencija će u suradnji sa APN-om i ostale 3 POS agencije konstanto tražiti pismene upute od Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, sve dok se potpuno ne razjasne sve nejasnoće.

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, članak 5, stavak 3 :

»(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 m² korisne površine stana, radi pribavljanja građevinskog zemljišta za izgradnju stanova i financiranja uređenja komunalne infrastrukture i priključaka na infrastrukturu.«.

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, koji su se zaključno u 2017. godini svi prodali.

Grad Dubrovnik u 2020. i 2021. godini kreće s novim modelom stambenog zbrinjavanja (tzv. **Dubrovački POS ili stanovi za mlade**):

- 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 početka 2022. 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

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 uložениh 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 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 2020. 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

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 2020. godine po programu POS-a osigurati preduvjete za izgradnju novih cca 90 stanova što će zadovoljiti znatan dio prema trenutno iskazanim potrebama Grada Dubrovnika.

Rizici u ovom načinu ostvarenja:

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

Investicije sa ciljem poboljšanja pružanja usluga građanima

Agencija za 2020. godinu nema većih investicija osim troškova pripreme za izgradnju novih stambenih objekata po programu Društveno poticane stanogradnje.

Plan zapošljavanja

Agencija u 2020. 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.