

HRVATSKI SABOR

938

Na temelju članka 89. Ustava Republike Hrvatske, donosim

ODLUKU

O PROGLAŠENJU ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O DRUŠTVENO POTICANOJ STANOGRADNJI

Prolašavam Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji, koji je Hrvatski sabor donio na sjednici 11. travnja 2025.

Klasa: 011-02/25-02/42

Urbroj: 71-10-01/1-25-2

Zagreb, 17. travnja 2025.

Predsjednik
Republike Hrvatske
Zoran Milanović, v. r.

ZAKON

O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O DRUŠTVENO POTICANOJ STANOGRADNJI

Članak 1.

U Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji (»Narodne novine« br. 109/01., 82/04., 76/07., 38/09., 86/12., 7/13., 26/15., 57/18., 66/19. i 58/21.) u članku 2. ispred riječi: »Društveno« stavlja se oznaka stavka: »(1)«.

Iza stavka 1. dodaje se stavak 2. koji glasi:

»(2) Iznimno od stavka 1. ovoga članka, sredstva koja se osiguravaju za provedbu posebnih programa mogu biti i bespovratna.«.

Članak 2.

U članku 7. stavku 1. broj: »50« zamjenjuje se brojem: »60«.

Članak 3.

U članku 19. stavku 2. broj: »50« zamjenjuje se brojem: »60«.

Članak 4.

U članku 24. stavak 2. mijenja se i glasi:

»(2) Prije prodaje preostalih nekretnina iz stavka 1. ovoga članka APN, odnosno javna ustanova prvo će ih ponuditi na kupnju Ministarstvu hrvatskih branitelja radi stambenog zbrinjavanja stradalnika iz Domovinskog rata, a nakon toga jedinici lokalne samouprave na kojoj se nekretnina nalazi.«.

Članak 5.

U članku 25. stavku 2. riječi: »21 godina« zamjenjuju se riječima: »23 godine«.

Članak 6.

Članak 30.a mijenja se i glasi:

»(1) Javnim sredstvima mogu se poticati programi i mjere kojima se za građane osigurava stanovanje po

cijenama povoljnijim od tržišnih.

(2) Poticanje iz stavka 1. ovoga članka provodi se prema posebnim programima koje utvrđuje Vlada Republike Hrvatske, a u skladu s kojima APN osigurava sredstva potrebna za njihovu provedbu.

(3) Javna sredstva koja se koriste za provedbu programa poticane stanogradnje iz stavka 2. ovoga članka su povratna, a vraćaju se u roku do 31 godine od sklapanja ugovora, s kamatom obračunanom uz kamatne stope iz članka 26. stavka 1. ovoga Zakona.

(4) Javna sredstva koja se koriste za provedbu programa priuštivog najma stanova djelomično su povratna.

(5) Javna sredstva koja se koriste za provedbu programa potpore za stjecanje prve stambene nekretnine su nepovratna.

(6) Za poticanje prema programima iz stavka 2. ovoga članka, uz financijska sredstva koja osigurava Republika Hrvatska, mogu se koristiti i sredstva europskih razvojnih i investicijskih banaka, europskih kohezijskih fondova i fondova registriranih u Republici Hrvatskoj, kao i sredstva koja mogu osigurati i jedinice lokalne samouprave.«.

Članak 7.

Iza članka 30.b dodaju se članci 30.c do 30.h koji glase:

»Članak 30.c

(1) Na temelju ovoga Zakona omogućava se isplata potpore za stjecanje ili gradnju stambene nekretnine za potrebe vlastitog stanovanja.

(2) Pravo na isplatu potpore za stjecanje prve stambene nekretnine ostvaruje državljanin Republike Hrvatske koji u trenutku podnošenja zahtjeva kumulativno ispunjava sljedeće uvjete:

- da je ugovor o kupoprodaji prve stambene nekretnine s ciljem rješavanja vlastitoga stambenog pitanja sklopljen nakon 1. siječnja 2025.

- da nije navršio 45 godina

- da podnositelj zahtjeva i članovi njegove uže obitelji imaju prijavljeno prebivalište i borave u mjestu i na adresi na kojoj se nekretnina koju je stekao nalazi

- da je na temelju ugovora o kupoprodaji nekretnine nakon 1. siječnja 2025. izdano rješenje o utvrđivanju poreza na promet nekretnina na temelju kojeg je platio porez na promet nekretnina ili je platio porez na dodanu vrijednost na temelju računa prodavatelja izdanog nakon 1. siječnja 2025.

(3) Pravo na isplatu potpore za gradnju prve stambene nekretnine za potrebe vlastitoga stanovanja ima državljanin Republike Hrvatske koji u trenutku podnošenja zahtjeva kumulativno ispunjava i sljedeće uvjete:

- da je uporabna dozvola za obiteljsku kuću postala pravomoćna nakon 1. siječnja 2025.

- da je na temelju ugovora o građenju obiteljske kuće izdan račun, odnosno situacija, ovjerena od strane nadzornog inženjera, na temelju koje je plaćen porez na dodanu vrijednost

- da nije navršio 45 godina

- da podnositelj zahtjeva i članovi njegove uže obitelji imaju prijavljeno prebivalište i borave u mjestu i na adresi na kojoj se nekretnina koju je stekao nalazi.

(4) Pod članovima uže obitelji u smislu ovoga Zakona smatraju se bračni ili izvanbračni drug, životni partner ili neformalni životni partner i djeca.

(5) Pravo na isplatu potpore iz stavka 1. ovoga članka ne ostvaruje podnositelj zahtjeva ako on ili članovi njegove uže obitelji imaju ili su imali u vlasništvu, suvlasništvu ili zajedničkom vlasništvu, u tuzemstvu ili inozemstvu, nekretninu namijenjenu stanovanju, odnosno nekretninu koja se smatra odgovarajućom sukladno članku 21. stavku 4. ovoga Zakona.

(6) Iznimno od stavka 5. ovoga članka, pravo na isplatu potpore iz stavka 1. ovoga članka može ostvariti podnositelj zahtjeva ako je on ili član njegove uže obitelji imao ili ima u vlasništvu nekretninu, ako su kumulativno ispunjeni sljedeći uvjeti:

- da se takva nekretnina ne smatra odgovarajućom u smislu članka 21. stavka 4. ovoga Zakona

- da je takva nekretnina prodana ili se proda u roku od 24 mjeseca od kupnje stambene nekretnine za potrebe vlastitog stanovanja iz stavka 1. ovoga članka.

(7) Iznimno od stavka 5. ovoga članka, pravo na isplatu potpore iz stavka 1. ovoga članka može ostvariti i

podnositelj zahtjeva ako je on ili član njegove uže obitelji imao ili ima u suvlasništvu nekretninu, ako su kumulativno ispunjeni sljedeći uvjeti:

- da umnožak ukupne površine takve nekretnine sa suvlasničkim dijelom ili dijelovima koji su pripadali ili pripadaju podnositelju zahtjeva ili članovima njegove uže obitelji ne prelazi površinu odgovarajuće nekretnine u smislu članka 21. stavka 4. ovoga Zakona

- da je takva nekretnina prodana ili se prodala u roku od 24 mjeseca od kupnje stambene nekretnine za potrebe vlastitog stanovanja iz stavka 1. ovoga članka.

(8) U slučajevima iz stavaka 6. i 7. ovoga članka podnositelj zahtjeva obavezan je prilikom predaje zahtjeva za isplatu potpore iz stavka 1. ovoga članka APN-u dostaviti dokaz o prodaji nekretnine koju su on ili članovi njegove uže obitelji imali u suvlasništvu.

(9) Podnositelj zahtjeva i članovi njegove uže obitelji koji su pravo na subvenciju ostvarili sukladno zakonu kojim se uređuje subvencioniranje stambenih kredita ili zakonu kojim se uređuje subvencioniranje i državna jamstva te putem drugih direktnih državnih financijskih subvencija za rješavanje stambenih pitanja ne ostvaruju pravo na potporu prema odredbama ovoga Zakona.

(10) Pravo na isplatu potpore iz stavka 1. ovoga članka ne ostvaruje podnositelj zahtjeva ako je ugovorena cijena stambene nekretnine 50 % viša od prosječne cijene četvornog metra stana iz članka 30.d stavka 1. ovoga Zakona.

(11) Pravo na isplatu potpore iz stavka 1. ovoga članka ne ostvaruje podnositelj zahtjeva ako je korisna površina stambene nekretnine 50 % veća od površine propisane člankom 30.d stavcima 3. i 4. ovoga Zakona.

(12) Ako Porezna uprava naknadnom provjerom utvrdi kako postoji osnova za izmjenu porezne obveze poreza na promet nekretnina utvrđene privremenim poreznim rješenjem i donese porezno rješenje kojim utvrđuje razliku naknadno utvrđene porezne obveze, podnositelj zahtjeva ima pravo na isplatu razlike potpore za stjecanje prve nekretnine do visine ukupno plaćenog poreza na promet nekretnina.

Članak 30.d

(1) Osnovicu za izračun najvišeg iznosa potpore iz članka 30.c stavka 1. ovoga Zakona čini umnožak korisne površine stana, odnosno obiteljske kuće na koju podnositelj zahtjeva ima pravo s obzirom na broj članova obitelji i prosječne cijene četvornog metra stana u jedinici lokalne samouprave u kojoj se nekretnina stječe ili gradi, a koja se određuje prema podatku koji javno objavljuje ministarstvo nadležno za graditeljstvo.

(2) Ako je prema kupoprodajnom ugovoru iz članka 30.c stavka 2. ovoga Zakona ugovorena cijena stana manja od prosječne, za izračun osnovice iz stavka 1. ovoga članka koristi se ugovorena cijena.

(3) Za obračun osnovice iz stavka 1. ovoga članka, ovisno o broju članova obitelji podnositelja zahtjeva, priznaju se sljedeće korisne površine stana:

- za 1 osobu do 50 m²
- za 2 osobe do 65 m²
- za 3 osobe do 80 m²
- za 4 osobe do 90 m²
- za 5 osoba do 100 m²
- za 6 osoba do 110 m²
- za 7 i više osoba do 120 m².

(4) Za obiteljske kuće za obračun osnovice iz stavka 1. ovoga članka, ovisno o broju članova obitelji podnositelja zahtjeva, priznaju se površine iz stavka 3. ovoga članka uvećane za 50 %.

(5) Podnositelj zahtjeva koji je platio porez na dodanu vrijednost za stjecanje ili gradnju prve stambene nekretnine ima pravo na isplatu potpore u visini od 50 % poreza na dodanu vrijednost, pri čemu je osnovica utvrđena u stavku 1. ovoga članka.

(6) Podnositelj zahtjeva koji je platio porez na promet nekretnina za prvu stambenu nekretninu ima pravo na isplatu potpore u visini poreza na promet nekretnina, pri čemu je osnovica utvrđena u stavku 1. ovoga članka.

Članak 30.e

(1) Podnositelj zahtjeva koji ispunjava sve uvjete iz članka 30.c stavaka 2., 3., 6. i 7. ovoga Zakona zahtjev za ostvarivanje prava na potporu za stjecanje ili gradnju prve stambene nekretnine predaje APN-u.

(2) Rok za predaju zahtjeva iz stavka 1. ovoga članka je 24 mjeseca od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji nekretnine.

(3) O zahtjevu iz stavka 1. ovoga članka APN odlučuje rješenjem.

(4) Protiv rješenja iz stavka 3. ovoga članka može se izjaviti žalba o kojoj odlučuje ministarstvo nadležno za graditeljstvo.

(5) Protiv odluke nadležnog ministarstva iz stavka 4. ovoga članka može se pokrenuti upravni spor.

(6) Rješenja iz stavaka 3. i 4. ovoga članka predstavljaju ovršne isprave.

(7) Potporu za stjecanje ili gradnju prve stambene nekretnine isplaćuje ministarstvo nadležno za graditeljstvo po izvršnosti rješenja kojim je stranki utvrđeno pravo na isplatu takve potpore.

(8) Potpora za stjecanje ili gradnju prve stambene nekretnine iz članka 30.c stavka 1. ovoga Zakona nije oporeziva.

Članak 30.f

(1) Podnositelj zahtjeva obvezan je ministarstvu nadležnom za graditeljstvo u cijelosti vratiti isplaćenu potporu ako u roku od pet godina od dana isplate potpore otuđi ili iznajmi nekretninu ili ako u istom roku odjavi prebivalište ili ne boravi u nekretnini za koju je potpora ostvarena.

(2) Iznimno od stavka 1. ovoga članka, isplaćena potpora ne treba se vratiti ako podnositelj zahtjeva ispunjava posebne uvjete navedene u članku 28. stavcima 4. i 5. ovoga Zakona.

(3) Ministar nadležan za poslove graditeljstva pravilnikom propisuje obrasce i dokumentaciju koja se prilaže uz zahtjev za ostvarivanja prava na potporu za stjecanje ili gradnju prve stambene nekretnine za potrebe vlastitog stanovanja.

Članak 30.g

(1) Na temelju ovoga Zakona omogućava se najam postojećih stambenih nekretnina po cijenama povoljnijim od tržišnih sudjelovanjem u Programu priuštivog najma.

(2) APN će putem javnih poziva, koje će objavljivati u sredstvima javnog informiranja, utvrđivati liste prvenstva za najmoprimce i najmodavce zainteresirane za sudjelovanje u Programu priuštivog najma.

(3) Pravo na korištenje Programa iz stavka 1. ovoga članka, kao najmoprimci, ostvaruju državljani Republike Hrvatske koji se jave na javni poziv APN-a.

(4) Najmoprimci koji uđu u Program priuštivog najma mjesečno će APN-u plaćati priuštivu najamninu koja će se izračunavati za svako kućanstvo pojedinačno, što će se detaljno propisati Programom priuštivog najma.

(5) Sredstva od najma iz stavka 4. ovoga članka namjenski su prihod APN-a i služe za pokrivanje dijela troškova koji nastaju isplatom medijalne lokalne cijene najma najmodavcima za uslugu davanja stambene nekretnine u Program priuštivog najma.

(6) U smislu ovoga Zakona, priuštivi najam podrazumijeva najam za koji visina mjesečne najamnine ne prelazi 30 % ukupnih mjesečnih prihoda kućanstva.

Članak 30.h

(1) APN će stambene nekretnine za potrebe programa iz članka 30.g stavka 1. ovoga Zakona pribavljati prije svega od Republike Hrvatske, jedinica lokalne ili područne (regionalne) samouprave te od pravnih osoba kojima je osnivač Republika Hrvatska ili jedinica lokalne ili područne (regionalne) samouprave te na temelju javnog poziva od fizičkih i pravnih osoba vlasnika stambenih nekretnina u postojećim zgradama koje nisu korištene u razdoblju od najmanje dvije godine računajući od dana prijave u Program priuštivog najma.

(2) Nakon okončanja javnog poziva za utvrđenje liste prvenstva za najmodavce APN će utvrditi listu raspoloživih, odnosno useljivih stambenih nekretnina po jedinici lokalne samouprave za koju je poziv raspisan.

(3) Nakon što pronade zainteresiranog najmoprimca, APN s vlasnicima stanova, odnosno najmodavcima, potpisuje ugovor o upravljanju stambenom nekretninom na rok od najmanje tri godine do najviše deset godina.

(4) APN će vlasniku isplatiti naknadu za uslugu davanja stambene nekretnine u Program priuštivog najma koja se obračunava uzimajući u obzir rok na koji je sklopljen ugovor o upravljanju i medijalne tržišne najamnine za područje u kojem se nalazi stambena nekretnina.

(5) Izračun medijalne lokalne cijene najma koja se isplaćuje najmodavcima utvrđuje se Programom priuštivog

najma.

(6) Naknada iz stavka 4. ovoga članka isplaćuje se vlasniku u dvije rate, i to u iznosu od 60 % nakon potpisa ugovora, a preostali dio od 40 % na polovici trajanja ugovornog odnosa.

(7) Ako stambena nekretnina nije u uporabivu stanju, odnosno ako su potrebni manji radovi na uređenju do uporabljivosti, isplata prve rate slijedi nakon potpisa ugovora o upravljanju stambenom nekretninom kojim se reguliraju sva prava i obveze u vezi s uređenjem i najmom.

(8) U Programu priuštivog najma na odgovarajući će se način primijeniti pravila o državnim potporama.

(9) Vlada Republike Hrvatske će na prijedlog ministra nadležnog za poslove graditeljstva donijeti odluku o donošenju Programa priuštivog najma kojim se razrađuje postupak provedbe javnih poziva za vlasnike i za najmoprimce, sustav bodovanja za uključivanje u Program priuštivog najma, popis isprava koje zainteresirane osobe trebaju dostaviti javnopravnom tijelu, način utvrđivanja i provedbe lista reda prvenstva, način izračuna lokalno priuštive najamnine, opće uvjete ugovora o davanju na uporabu i ugovora o najmu nekretnine te druga pitanja vezana za provedbu Programa.«.

PRIJELAZNA I ZAVRŠNA ODREDBA

Članak 8.

(1) Ministar nadležan za poslove graditeljstva donijet će pravilnik iz članka 30.f stavka 3., koji je dodan člankom 7. ovoga Zakona, u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

(2) Vlada Republike Hrvatske donijet će odluku o Programu priuštivog najma iz članka 30.h stavka 9., koji je dodan člankom 7. ovoga Zakona, najkasnije u roku od 120 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

Članak 9.

Ovaj Zakon stupa na snagu prvoga dana od dana objave u »Narodnim novinama«.

Klasa: 022-02/25-01/28

Zagreb, 11. travnja 2025.

HRVATSKI SABOR

Predsjednik

Hrvatskoga sabora

Gordan Jandroković, v. r.