STRANICA

538 **Rješenje** o određivanju Klinike za unutarnje bolesti Kliničkog bolničkog centra Zagreb referentnim centrom Ministarstva zdravstva za liječenje matičnim stanicama **48**

539 **Rješenje** o određivanju Klinike za kardijalnu kirurgiju Kliničkog bolničkog centra Zagreb referentnim centrom Ministarstva zdravstva za kirurgiju prirođenih srčanih grešaka **48**

540 **Odluka** o katastarskoj izmjeri na području Općine Đurmanec za dijelove katastarskih općina Đurmanec, Putkovec, Jesenje i Krapina **48**

541 **Odluka** o katastarskoj izmjeri na području Općine Lobor za dio katastarske općine Purga **49**

542 **Odluka** o katastarskoj izmjeri na području Općine Radoboj za dijelove katastarskih općina Radoboj i Šemnica **50**

543 **Odluka** o katastarskoj izmjeri na području Općine Primorski Dolac za dijelove katastarskih općina Primorski Dolac i Sitno Donje **50**

544 **Odluka** o katastarskoj izmjeri na području Općine Lećevica za dijelove katastarskih općina Lećevica i Kladnjice **51**

545 **Odluka** o stavljanju u službenu uporabu katastarskog operata katastra nekretnina za katastarsku općinu Selce – nova za 4. zonu **52**

546 **Odluka** o dopunama Odluke o nazivima i uvjetima za radna mjesta u Ustavnom sudu Republike Hrvatske **60**

547 **Odluka** o prikupljanju podataka o platnim uslugama koje korisnici platnih usluga imaju ugovorene kod izvještajnih obveznika **61**

548 **Obvezatne upute broj MLN I** – redoslijed izbornih radnji i tijek rokova na prijevremenim izborima za zamjenika općinskog načelnika Općine Krnjak iz reda pripadnika hrvatskoga naroda **62**

549 **Obvezatne upute broj MLN II** – obrasci za postupak kandidiranja i primjena obvezatnih uputa i obrazaca na prijevremenim izborima za zamjenika općinskog načelnika Općine Krnjak iz reda pripadnika hrvatskoga naroda **63**

550 **Obvezatne upute broj MLN III** o imenovanju članova proširenih sastava izbornih povjerenstava za provedbu prijevremenih izbora za zamjenika općinskog načelnika Općine Krnjak iz reda pripadnika hrvatskoga naroda **70**

551 **Obvezatne upute broj MLN IV** o imenovanju članova biračkih odbora za provedbu prijevremenih izbora za zamjenika općinskog načelnika Općine Krnjak iz reda pripadnika hrvatskoga naroda **70**

552 **Odluka** o iznosu jedinične naknade za priključenje na mrežu **71**

HRVATSKI SABOR

520

Na temelju članka 89. Ustava Republike Hrvatske, donosim

ODLUKU
O PROGLAŠENJU ZAKONA O PRIUŠTIVOM STANOVANJU

Proglašavam Zakon o priuštivom stanovanju, koji je Hrvatski sabor donio na sjednici 21. travnja 2026.

Klasa: 011-02/26-02/24
Urbroj: 71-10-01/1-26-2
Zagreb, 24. travnja 2026.

Predsjednik
Republike Hrvatske
Zoran Milanović, v. r.

ZAKON
O PRIUŠTIVOM STANOVANJU

DIO PRVI
UVODNE ODREDBE

Članak 1.

Ovim se Zakonom uređuje sustavno organizirana stanogradnja i stjecanje stambenih nekretnina, financirana ili sufinancirana javnim sredstvima, te gospodarenje stambenim nekretninama radi osiguranja priuštivog stanovanja ciljnim skupinama građana i stambenog zbrinjavanja u gradskim, prigradskim i ruralnim naseljima u svrhu stvaranja kvalitetnih životnih uvjeta, održivog stanovanja i jednakih prilika za sve građane te očuvanja resursa.

Članak 2.

(1) Pojedini pojmovi u smislu ovoga Zakona imaju sljedeće značenje:

1. *ciljne skupine građana* su osobe koje nemaju u vlasništvu odgovarajuću stambenu nekretninu, a ujedno su osobe s prihodima koji ne mogu biti veći od 2,5 regionalne medijalne netoplaće za samca, a za svakog sljedećeg člana uže obitelji granica njihovih ukupnih prihoda uvećana je za 0,5 regionalne medijalne netoplaće, mladi, obitelji s djecom, osobe starije od 65 godina, osobe s invaliditetom, obitelji u kojima je član uže obitelji osoba s invaliditetom ili dijete s teškoćama u razvoju, bivši zaštićeni najmoprimci, policijski službenici, djelatne vojne osobe te drugi deficitarni državni i javni službenici i namještenici, osobe s deficitarnim zanimanjima, osobe koje rade za drugu fizičku ili pravnu osobu tako da se rad obavlja na temelju ugovora o radu sklopljenog na određeno vrijeme, sezonski ili na temelju ugovora o djelu ili se rad obavlja putem paušalnog obrta

2. *članovi uže obitelji* su bračni ili izvanbračni drug, životni partner ili neformalni životni partner i djeca predškolske dobi, kao i djeca na redovitom školovanju koji žive u istom kućanstvu. Članovima uže obitelji smatraju se i srodnici u uspravnoj liniji te braća

i sestre ako je doneseno pravomoćno rješenje o skrbništvu nad takvim osobama i ako te osobe žive u istom kućanstvu

3. *javni investitori u priuštivo stanovanje* su Republika Hrvatska, Agencija za pravni promet nekretnina (u daljnjem tekstu: APN), jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te javne ustanove za priuštivo stanovanje kojima su osnivači jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave

4. *javna sredstva* su financijska sredstva koja za provedbu ovoga Zakona osiguravaju Republika Hrvatska te jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave u svojim proračunima

5. *javne ustanove za priuštivo stanovanje* su javne ustanove koje su osnovale jedinice lokalne ili područne (reginalne) samouprave s ciljem ulaganja u projekte priuštivog stanovanja

6. *jednoobiteljska kuća* je manje složena zgrada sukladno propisu kojim se uređuje gradnja, s jednim stanom

7. *jedinice lokalne samouprave* su općine, gradovi i Grad Zagreb

8. *jedinice područne (regionalne) samouprave* su županije

9. *Ministarstvo* je ministarstvo nadležno za područje stanovanja

10. *ministar* je ministar nadležan za područje stanovanja

11. *otuđenje nekretnine* je prijenos vlasništva nekretnine s jedne osobe na drugu, što uključuje i prodaju, zamjenu, darovanje, ugovor o doživotnom i dosmrtnom uzdržavanju

12. *priuštivo stanovanje* je stanovanje kod kojeg iznos najma odnosno rate ili anuiteta kredita stana pripadne vrijednosne površine, uvećan za prosječne režijske troškove i prosječne troškove održavanja ne prelazi 30 % netoprihoda uže obitelji u jedinici lokalne samouprave u kojoj se stambena nekretnina nalazi

13. *regionalna medijalna netoplaća* je podatak koji mjesečno objavljuje Državni zavod za statistiku za područje svake županije i Grada Zagreba

14. *stambena nekretnina* je stan s uobičajenim pripadcima, kao npr. garaža, garažno i parkirno mjesto ili izdvojeno spremište te jednoobiteljska kuća

15. *stambeni jaz* je razlika između broja stambenih nekretnina koje su potrebne kako bi se zadovoljile potrebe i broja adekvatnih stambenih nekretnina dostupnih na tržištu

16. *zgrada za zajedničko stanovanje mladih* je zgrada pretežito stambene namjene u kojoj se stanovanje organizira kroz skup mikro stambenih jedinica sa zajedničkim prostorima i pratećim sadržajima u funkciji stanovanja koji čine obvezni sadržaj takve zgrade

17. *vrijednosna površina* stana ili poslovnog prostora odnosno posebnih dijelova zgrade i njezinih pripadaka je neto podna površina tih dijelova zgrade koja se računa sukladno točki 5.1.7. HRN ISO 9836, uz primjenu koeficijenata korisne vrijednosti površina sukladno posebnom propisu za procjenu vrijednosti nekretnina.

(2) Pojmovi uporabljeni u ovom Zakonu imaju značenje određeno zakonima kojima je uređeno područje prostornoga uređenja, područje gradnje i područje najma stanova, ako ovim Zakonom nije propisano drukčije.

(3) Izrazi koji se koriste u ovom Zakonu, a imaju rodno značenje, odnose se jednako na muški i ženski rod.

DIO DRUGI
NOSITELJI PROVEDBE ZAKONA

POGLAVLJE I.
AGENCIJA ZA PRAVNI PROMET I POSREDOVANJE NEKRETNINAMA

Članak 3.

(1) Nositelji provedbe ovoga Zakona su Vlada Republike Hrvatske putem Ministarstva i APN-a te jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave i javne ustanove za priuštivo stanovanje.

(2) Jedinice lokalne samouprave osiguravaju provedbu ovoga Zakona suradnjom s APN-om, osnivanjem javnih ustanova za priuštivo stanovanje, izradom i donošenjem lokalnih programa priuštivog stanovanja, ustupanjem zemljišta ili osnivanjem prava građenja u svrhu gradnje zgrada namijenjenih priuštivom stanovanju, promjenom namjene zemljišta planirane prostornim planovima, oslobađanjem od komunalnog doprinosa, sufinanciranjem gradnje i na druge načine propisane ovim Zakonom.

(3) Jedinice područne (regionalne) samouprave osiguravaju provedbu ovoga Zakona suradnjom s APN-om, osnivanjem javnih ustanova za priuštivo stanovanje, izradom i donošenjem regionalnih programa priuštivog stanovanja koji se primjenjuju na područjima jedinica lokalne samouprave koje su na to pristale, ustupanjem zemljišta ili osnivanjem prava građenja u svrhu gradnje zgrada namijenjenih priuštivom stanovanju, promjenom namjene zemljišta planirane prostornim planovima, sufinanciranjem gradnje i na druge načine propisane ovim Zakonom.

(4) APN i javne ustanove za priuštivo stanovanje nositelji su investitorskih poslova u vezi s izgradnjom zgrada te poslova nabave i gospodarenja stanovima i poslovnim prostorima izgrađenim ili stečenim na temelju ovoga Zakona.

(5) APN i javne ustanove za priuštivo stanovanje, u obavljanju poslova iz stavka 4. ovoga članka, dužni su poslovati pridržavajući se načela dobroga gospodara te donositi poslovne i druge odluke u skladu s ciljevima ovoga Zakona.

Članak 4.

(1) APN u obavljanju poslova povjerenih mu ovim Zakonom posluje u svoje ime, a za račun Republike Hrvatske.

(2) APN u skladu sa strateškim dokumentima prostornoga razvoja, stambene politike i upravljanja državnom imovinom, kao i u skladu s predvidivim javnim sredstvima i potrebama za priuštivim stanovanjem te mogućnostima i sudjelovanjem jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave planira gradnju zgrada i obavljanje drugih poslova iz ovoga Zakona te, uz prethodnu suglasnost ministra, utvrđuje nacionalni program priuštivog stanovanja.

(3) Nacionalnim programom priuštivog stanovanja planira se gradnja zgrada namijenjenih priuštivom stanovanju u gradskim, prigradskim i ruralnim naseljima u Republici Hrvatskoj te provedba drugih mjera iz ovoga Zakona.

(4) Nacionalni program priuštivog stanovanja izrađuje se na temelju lokalnih i regionalnih programa priuštivog stanovanja.

(5) U odnosu na jedinice lokalne samouprave koje nisu obuhvaćene ni lokalnim ni regionalnim programom priuštivog stanovanja APN samostalno procjenjuje postoji li i u kojoj mjeri potreba za provedbom mjera iz ovoga Zakona, nakon što na temelju podataka sadržanih u bazama podataka kojima raspolažu nadležna tijela te podataka dostavljenih od jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave provede analizu stambenog jaza, analizu praznih stam-

benih jedinica te analizu prostornih mogućnosti jedinica lokalne ili područne (regionalne) samouprave koje nisu obuhvaćene lokalnim ili regionalnim planom priuštivog stanovanja.

(6) APN je obvezan nacionalni program priuštivog stanovanja izraditi do 30. rujna tekuće godine za sljedeću godinu.

(7) Nacionalni program priuštivog stanovanja APN objavljuje na svojim mrežnim stranicama te dostavlja na znanje svim jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave u Republici Hrvatskoj.

(8) APN u skladu s nacionalnim programom priuštivog stanovanja pribavlja financijska i druga sredstva potrebna za njegovu provedbu te donosi odluke o provedbi pojedinačnih projekata.

Članak 5.

(1) APN u obavljanju poslova povjerenih mu ovim Zakonom posluje javnim sredstvima i sredstvima koja se pribavljaju na tržištu kapitala od poslovnih banaka i drugih financijskih institucija, kupaca stanova, kupaca poslovnih prostora, najmoprimaca stanova, zakupnika poslovnih prostora te drugih osoba koje sukladno ovom Zakonu mogu sudjelovati u osiguranju sredstava za priuštivo stanovanje.

(2) Financijsko poslovanje u vezi s gradnjom odnosno gospodarenjem svake pojedine zgrade odnosno zahvatom u prostoru koji predstavlja jednu cjelinu APN vodi odvojeno.

(3) APN je obvezan iz financijskih sredstava osiguranih na njegovim pozicijama u državnom proračunu Republike Hrvatske, kada je nositelj investitorskog posla, osigurati financiranje gradnje zgrade do potpune dovršenosti ako pojedini sudionici u gradnji nisu izvršili svoje ugovorne obveze ili dio zgrade nije pravodobno prodan i zbog drugih nepredviđenih okolnosti.

POGLAVLJE II.
JAVNE USTANOVE

Članak 6.

(1) Za gradnju i stjecanje stanova za osiguranje priuštivog stanovanja na svom području jedinica lokalne samouprave može osnovati javnu ustanovu za priuštivo stanovanje ili više jedinica lokalne samouprave mogu dogovorno osnovati jednu zajedničku javnu ustanovu za priuštivo stanovanje.

(2) Za gradnju i stjecanje stanova za osiguranje priuštivog stanovanja na svom području jedinica regionalne (područne) samouprave može osnovati javnu ustanovu za priuštivo stanovanje.

(3) Javna ustanova za priuštivo stanovanje posluje sukladno zakonu kojim se uređuje osnivanje i ustrojstvo ustanova te obavlja poslove u svoje ime, a za račun osnivača.

(4) Javnoj ustanovi za priuštivo stanovanje mogu se prenijeti u vlasništvo ili na upravljanje i postojeće stambene jedinice.

(5) Javna ustanova za priuštivo stanovanje, u skladu s lokalnim ili regionalnim programom priuštivog stanovanja, pribavlja financijska i druga sredstva potrebna za njegovu provedbu.

(6) Ako jedinica lokalne samouprave ima osnovanu lokalnu razvojnu agenciju, ili ako jedinica regionalne (područne) samouprave ima osnovanu regionalnu razvojnu agenciju prema zakonu kojim se uređuje osnivanje i ustrojstvo ustanova, tada te agencije mogu provoditi sve aktivnosti iz ovoga Zakona koje se odnose na javne ustanove za priuštivo stanovanje.

(7) Javna ustanova za priuštivo stanovanje, u skladu s predvidivim javnim sredstvima i s potrebama za priuštivim stanovanjem, planira gradnju zgrada i obavljanje drugih poslova iz ovoga Zakona te izrađuje nacrt lokalnog odnosno regionalnog programa priuštivog stanovanja.

Članak 7.

(1) Javna ustanova za priuštivo stanovanje u obavljanju poslova iz ovoga Zakona posluje javnim sredstvima i sredstvima koja se pribavljaju na tržištu kapitala od poslovnih banaka i drugih financijskih institucija, kupaca stanova, kupaca poslovnih prostora, najmoprimaca stanova, zakupnika poslovnih prostora te drugih osoba koje na temelju ovoga Zakona mogu sudjelovati u osiguranju sredstava za priuštivo stanovanje.

(2) Financijsko poslovanje u vezi s gradnjom odnosno gospodarenjem svake pojedine građevine odnosno zahvatom u prostoru koji predstavlja jednu cjelinu javna ustanova za priuštivo stanovanje vodi odvojeno.

(3) Ako su ispunjeni uvjeti za sufinanciranje programa priuštivog stanovanja, APN i javna ustanova za priuštivo stanovanje potpisuju sporazum o međusobnim pravima i obvezama na temelju kojeg APN za potrebe gradnje priuštivih stanova javnoj ustanovi za priuštivo stanovanje, prema operativno-financijskom planu izvođenja radova, periodično doznačuje financijska sredstva ovisno o broju stanova koji se grade i potrebi pokrića početnih troškova.

(4) Iznosi financijskih sredstava iz stavka 3. ovoga članka koje APN periodično doznačuje javnoj ustanovi za priuštivo stanovanje za gradnju zgrada izračunavaju se za svaki projekt zasebno i ovise o:

1. broju stanova za priuštivi najam za koje se pokrivaju stvarni troškovi gradnje u cijelosti

2. broju stanova za prodaju za koje se pokriva razlika stvarnih troškova gradnje i uplata kupaca za kupoprodajne cijene definirane člankom 38. stavkom 2. ovoga Zakona.

(5) Jedinica lokalne ili područne (regionalne) samouprave koja je osnivač javne ustanove za priuštivo stanovanje dužna je iz financijskih sredstava osiguranih u svom proračunu financirati gradnju zgrade čiji je investitor javna ustanova za priuštivo stanovanje do potpune dovršenosti ako pojedini sudionici u izgradnji nisu izvršili svoje ugovorne obveze ili dio zgrade nije pravodobno prodan i zbog drugih nepredviđenih okolnosti.

Članak 8.

(1) Lokalnim programom priuštivog stanovanja planira se gradnja zgrada namijenjenih priuštivom stanovanju na području jedinice lokalne samouprave, dok se regionalnim programima priuštivog stanovanja uzimaju u obzir potrebe jedinice područne (regionalne) samouprave te se planira gradnja zgrada namijenjenih priuštivom stanovanju na području jedinica lokalne samouprave koje su dale suglasnost za takvo planiranje. Planiranje regionalnih programa priuštivog stanovanja provodi se u suradnji s upravnim tijelima nadležnima za poslove prostornog uređenja jedinica lokalne samouprave koje su dale suglasnost.

(2) Lokalni program priuštivog stanovanja na prijedlog gradonačelnika odnosno općinskog načelnika donosi predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave, za razdoblje proračunske godine.

(3) Regionalni program priuštivog stanovanja predlaže župan, a donosi županijska skupština, za razdoblje proračunske godine.

(4) Predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave može donijeti odluku da se lokalni program priuštivog stanovanja u cijelosti zamijeni regionalnim programom priuštivog stanovanja.

(5) Lokalni i regionalni programi priuštivog stanovanja izrađuju se nakon provedene sociodemografske analize, analize prostornih mogućnosti, analize broja stanova za koje su izdane građevinske i uporabne dozvole prethodne godine i u prvoj polovici tekuće godine, analize stambenog jaza, odnosno potreba za stambenim nekretni-

nama, analize praznih stambenih jedinica te procjene raspoloživih zemljišnih i financijskih resursa, odnosno sredstava za realizaciju priuštivog stanovanja koje je osigurala jedinica lokalne ili područne (regionalne) samouprave.

(6) Lokalni i regionalni programi priuštivog stanovanja obvezno sadržavaju podatke iz analiza navedenih u stavku 5. ovoga članka te podatke o broju stanovnika na području jedinice lokalne samouprave, podatke o migracijama stanovnika u zadnjih pet godina, iskaz dugoročnih i kratkoročnih potreba za gradnjom stambenih jedinica za priuštivo stanovanje, popis prikladnih mjera za smanjenje broja praznih stambenih jedinica, osobito vodeći računa o mjerama za revitalizaciju gradskih jezgri, popis lokacija s prostorno-planskim i vlasničkim podacima o svakoj lokaciji na kojoj bi se gradile stambene jedinice za priuštivo stanovanje te iskaz potreba za provedbu mjera iz ovoga Zakona.

(7) Lokalnim i regionalnim programima određuju se i mjere za njihovu provedbu što uključuje sve programe i projekte koje na svom području, s ciljem omogućavanja priuštivog stanovanja, provode ili će provoditi jedinice lokalne odnosno područne (regionalne) samouprave.

(8) Lokalni i regionalni programi mogu se mijenjati i dopunjavati na način i u postupku koji je ovim člankom određen za njihovo donošenje, o čemu se obavještava Ministarstvo i APN.

(9) Jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave dužne su do 15. travnja tekuće godine izvijestiti APN hoće li izraditi odnosno revidirati programe priuštivog stanovanja iz svoje nadležnosti za sljedeću godinu i izvijestiti APN o stambenim potrebama na svojem području.

(10) Uvjet za korištenje sredstava koja se javnoj ustanovi za priuštivo stanovanje mogu isplatiti na temelju ovoga Zakona, kao i uvjet za darovanje nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske za potrebe priuštivog stanovanja je da se lokalni ili regionalni programi priuštivog stanovanja za sljedeću godinu dostave Ministarstvu najkasnije do 31. srpnja tekuće godine.

(11) Ministar će za potrebe ocjene prihvatljivosti i rangiranje dostavljenih lokalnih i regionalnih programa priuštivog stanovanja osnovati povjerenstvo u sastavu: četiri predstavnika Ministarstva od kojih je jedan iz Zavoda za prostorni razvoj, dva iz uprave zadužene za provedbu stambene politike, a jedan iz uprave za državnu imovinu, dva predstavnika APN-a, jedan predstavnik Hrvatske zajednice županija, jedan predstavnik Udruge gradova i jedan predstavnik Hrvatske zajednice općina.

(12) Predsjednika povjerenstva iz stavka 11. ovoga članka imenuje ministar između predstavnika Ministarstva.

(13) Povjerenstvo iz stavka 11. ovoga članka donosi ocjenu prihvatljivosti lokalnih i regionalnih programa priuštivog stanovanja i rangira ih u skladu sa strateškim dokumentima prostornoga razvoja, stambene politike i upravljanja državnom imovinom, kao i u skladu s predvidivim javnim sredstvima i potrebama za priuštivim stanovanjem te mogućnostima i sudjelovanjem jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave.

(14) Potpore koje jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave isplaćuju građanima s ciljem omogućavanja priuštivog stanovanja na svom području, a koje su navedene u lokalnim odnosno u regionalnim programima priuštivog stanovanja, nisu oporezive.

Članak 9.

(1) Ako područje jedinice lokalne samouprave nije obuhvaćeno ni lokalnim ni regionalnim programom priuštivog stanovanja, priuštivo stanovanje osigurava se nacionalnim programom priuštivog stanovanja u provedbi kojega jedinica lokalne samouprave sudjeluje na način propisan ovim Zakonom.

(2) Ako jedinica lokalne ili područne (regionalne) samouprave nema osnovanu javnu ustanovu za priuštivo stanovanje, program priuštivog stanovanja izrađuju upravna tijela nadležna za poslove stanovanja ili prostornog uređenja.

(3) U slučajevim iz stavaka 1. i 2. ovoga članka programe priuštivog stanovanja provodi APN.

Članak 10.

Sadržaj, potrebne podatke i donošenje programa priuštivog stanovanja, kao i odluka o provedbi pojedinačnih projekata iz tih programa te sklapanja ugovora o prijenosu prava vlasništva na zemljištu, kao i sporazuma o međusobnim pravima i obvezama za realizaciju pojedinih projekata uređuje ministar pravilnikom.

DIO TREĆI
MJERE PROVEDBE ZAKONA

POGLAVLJE I.
MJERE

Članak 11.

(1) Priuštivo stanovanje osigurava se na način i pod uvjetima propisanim ovim Zakonom te zakonima kojima je uređeno područje prostornoga uređenja, područje gradnje te područje najma stanova, provedbom sljedećih mjera:

1. gradnjom i rekonstrukcijom stambenih i stambeno-poslovnih zgrada u gradskim, prigradskim i ruralnim naseljima u kojima su stanovi namijenjeni za:

a) prodaju ciljnim skupinama građana uz obročnu otplatu pod priuštivim uvjetima u smislu cijene, kamata i rokova otplate

b) davanje u najam ciljnim skupinama građana pod priuštivim uvjetima

2. davanjem potpora za stjecanje prve stambene nekretnine kupnjom stana ili jednoobiteljske kuće

3. davanjem potpora za gradnju ili rekonstrukciju jednoobiteljske kuće

4. davanjem potpore za rekonstrukciju zgrade

5. najmom stanova na tržištu i njihovim davanjem u podnajam pod priuštivim uvjetima.

(2) Stanovanje pod uvjetima povoljnijim od tržišnih može se osigurati i uređivanjem neprofitnog udruživanja građana u stambene zadruge radi rješavanja stambenog pitanja i provodi se u skladu s programima priuštivog stanovanja i odlukama o provedbi pojedinačnih mjera iz tih programa.

(3) Mjere iz stavka 1. ovoga članka provode se u skladu s programima priuštivog stanovanja i odlukama o provedbi pojedinačnih mjera iz tih programa.

(4) Mjerama iz stavka 1. ovoga članka osigurava se priuštivo stanovanje punoljetnim državljanima Republike Hrvatske koji su ciljna skupina sukladno ovom Zakonu, kao i članovima njihove uže obitelji koji ne mogu na tržištu riješiti svoje stambeno pitanje.

(5) Pri provedbi mjera iz stavka 1. ovoga članka primjenjuju se pravila o državnim potporama u skladu s pravnom stečevinom Europske unije i propisima kojima je uređeno područje državnih potpora.

Članak 12.

(1) Uvjet za realizaciju jedne od mjera iz članka 11. stavka 1. ovoga Zakona je da osoba koja se namjerava koristiti mjerama ili član njezine uže obitelji nema u vlasništvu ili suvlasništvu odgovarajuću stambenu nekretninu.

(2) Odgovarajućom stambenom nekretninom, odnosno stanom ili kućom podrazumijeva se nekretnina koja je primjereno opremljena infrastrukturom, odnosno vodom, kanalizacijom, strujom i drugim priključcima te koja udovoljava higijensko-tehničkim uvjetima za primjereno stanovanje.

(3) Odgovarajućom se stambenom nekretninom smatra stan veličine 35 m² vrijednosne površine za jednu osobu, odnosno za svakog daljnjeg člana uže obitelji dodatnih 10 m², dok se za jednoobiteljsku kuću ove površine uvećavaju za 50 %.

(4) Prihvatljivo odstupanje od površina navedenih u stavku 3. ovoga članka iznosi najviše 5 m².

(5) Odgovarajućom stambenom nekretninom ne smatra se stambena nekretnina u vlasništvu fizičke osobe koju koristi zaštićeni najmoprimac.

Članak 13.

(1) Posebnu vrstu mjere priuštivog stanovanja predstavlja stanovanje u najmu mikro stambene jedinice namijenjeno mladim punoljetnim osobama do 30 godina života.

(2) Mikro stambene jedinice namijenjene su za prijelazno razdoblje stanovanja u trajanju od četiri godine s mogućnosti produljenja za najviše dvije godine.

(3) Iznimno od stavka 1. ovoga članka, mikro stambene jedinice mogu se dati u najam državnim ili javnim službenicima i namještenicima, kao i službenicima i namještenicima u lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi ako su isti na premještaju u drugo mjesto rada ili se doseljavaju iz druge jedinice lokalne samouprave s ciljem zasnivanja radnog odnosa.

(4) Veličina mikro stambene jedinice može iznositi 18 m² vrijednosne površine ako se radi o mikro stambenoj jedinici za jednu osobu odnosno 26 m² vrijednosne površine ako se radi o mikro stambenoj jedinici namijenjenoj za smještaj dviju osoba.

(5) Prihvatljivo odstupanje od površina iz stavka 4. ovoga članka iznosi najviše 2 m².

(6) Iznimno od stavka 5. ovoga članka, ako se za potrebe priuštivog stanovanja rekonstruira postojeća zgrada, odstupanje od površina iz stavka 4. ovoga članka može iznositi najviše 4 m².

(7) Visina najamnine za stambene jedinice iz stavka 1. ovoga članka određuje se na osnovi lokalne medijalne najamnine, koju objavljuje Ministarstvo, umanjene za 15 %.

(8) Najamnina iz stavka 7. ovoga članka uključuje namještenu mikro stambenu jedinicu i sve režije.

Članak 14.

(1) Mikro stambene jedinice i drugi prostori u zgradi za zajedničko stanovanje mladih ne čine posebne dijelove nekretnine u smislu etažnog vlasništva, već su sastavni dio jedinstvene nekretnine kojom upravlja javni investitor u priuštivo stanovanje ili od njega postavljen upravitelj.

(2) U zgradi iz stavka 1. ovoga članka najmanje 10 % građevinske (bruto) površine mora biti namijenjeno zajedničkim prostorima i sadržajima.

(3) U zgradi iz stavka 1. ovoga članka mogu se planirati prostori drugih namjena koji nisu u neposrednoj funkciji zajedničkog stanovanja, pod uvjetom da njihov udio ne prelazi 10 % ukupne građevinske (bruto) površine zgrade i da ne narušavaju osnovnu stambenu namjenu.

Članak 15.

(1) Na gradnju zgrada za zajedničko stanovanje mladih primjenjuju se urbanistički uvjeti i uvjeti gradnje koji vrijede za višestambene ili stambeno-poslovne zgrade, ako ovim Zakonom nije drukčije propisano.

(2) Broj potrebnih parkirališnih mjesta za zgrade iz stavka 1. ovoga članka određuje se na 0,2 parkirališna mjesta po mikro stambenoj jedinici odnosno prema posebnim odredbama prostornog plana za zgrade u kojima se nalaze studentski domovi.

(3) Iznimno od stavka 2. ovoga članka, ako se radi rekonstrukcija zgrade bez povećanja broja stambenih jedinica, tada se zadržava broj postojećih parkirališnih mjesta.

(4) Zgrade iz stavka 1. ovoga članka mogu se planirati i graditi na površinama namijenjenima priuštivom stanovanju u skladu s propisima iz područja prostornoga uređenja.

Članak 16.

Pripadnu vrijednosnu površinu stambenih nekretnina, standard opreme i druge značajke stambenih nekretnina koje se grade, stječu i nabavljaju sukladno ovom Zakonu, prosječne režijske troškove i prosječne troškove održavanja stana pravilnikom propisuje ministar.

POGLAVLJE II.
ZGRADE ZA PRODAJU I NAJAM

ODJELJAK 1.
OSIGURANJE SREDSTAVA ZA GRADNJU ZGRADA

Članak 17.

(1) Financijska sredstva za gradnju zgrada u skladu s programima priuštivog stanovanja obuhvaćaju sredstva potrebna za:

1. kupnju zemljišta za građenje zgrade ako se zgrada ne gradi na zemljištu koje je u vlasništvu Republike Hrvatske ili jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave

2. gradnju, rekonstrukciju i uređenje komunalne i druge infrastrukture potrebne za gradnju i uporabu zgrade odnosno pristupne ceste, parkirališta na javnoj površini, zelene površine, javne rasvjete, vodovoda, odvodnje otpadnih i oborinskih voda, električne mreže i mreže za opskrbu plinom ili toplinskom energijom

3. izradu projektno-tehničke dokumentacije, ishođenje akata za građenje i uporabu zgrade, stručni nadzor građenja i druge usluge nužne za gradnju

4. izvođenje priključaka i priključenje zgrade odnosno građevne čestice na komunalnu i drugu infrastrukturu

5. izvođenje građevinskih i drugih radova za građenje zgrade i uređenje građevne čestice zgrade odnosno pripremnih, zemljanih, konstrukcijskih, instalaterskih i završih radova te radova ugradnje građevnih proizvoda, opreme ili postrojenja, uključujući i garaže ili garažna i parkirna mjesta te poslovne prostore koji u skladu s prostornim planom čine zgradu, odnosno cjelinu sa zgradom.

(2) Pod pojmom građenja, sukladno Zakonu o gradnji, podrazumijeva se i rekonstrukcija.

Članak 18.

(1) Republika Hrvatska za gradnju zgrada u skladu s nacionalnim programom priuštivog stanovanja i mogućnostima osigurava financijska sredstva u državnom proračunu Republike Hrvatske

na poziciji APN-a i financijska sredstva iz drugih izvora određenih ovim Zakonom.

(2) Republika Hrvatska za gradnju zgrada u skladu s pojedinačnom odlukom o provedbi programa priuštivog stanovanja osigurava bez naknade građevinsko zemljište ako se zgrada planira graditi na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske.

(3) APN financijska sredstva iz stavka 1. ovoga članka namijenjena provedbi lokalnog ili regionalnog programa priuštivog stanovanja doznačuje javnoj ustanovi za priuštivo stanovanje u slučajevima i na način propisanim ovim Zakonom.

Članak 19.

(1) Etalonska cijena građenja podrazumijeva sve troškove izvedbe građevinskih i drugih radova odnosno pripremnih, zemljanih, konstrukcijskih, instalaterskih i završnih radova te radova ugradnje građevnih proizvoda, opreme ili postrojenja u vezi s građenjem stambenih i stambeno-poslovnih zgrada, uključujući porez na dodanu vrijednost, osim troškova koji se odnose na zemljište, uređenje komunalne infrastrukture i priključke građevine na infrastrukturu.

(2) Etalonska cijena građenja utvrđuje se na temelju analiza postignutih cijena za građenje zgrada u Republici Hrvatskoj.

(3) Etalonsku cijenu građenja potrebno je ponovno utvrditi kada nastupe promjene u etalonskoj cijeni građenja veće od 10 % u odnosu na prethodnu utvrđenu etalonsku cijenu građenja.

(4) Etalonska cijena građenja iskazuje se u euro/m^2 vrijednosne površine zgrade.

(5) Uz etalonsku cijenu građenja objavljuje se i prilagođena etalonska cijena građenja sukladno socioekonomskim uvjetima stanovanja.

(6) Odluku o etalonskoj cijeni građenja na temelju ovoga Zakona donosi ministar, a objavljuje se u »Narodnim novinama«.

Članak 20.

(1) Jedinica lokalne samouprave obvezna je za gradnju zgrada u skladu s pojedinačnom odlukom o provedbi programa priuštivog stanovanja:

1. prenijeti na APN ili javnu ustanovu za priuštivo stanovanje bez naknade vlasništvo nekretnine ako se zgrada za priuštivo stanovanje gradi ili rekonstruira na nekretnini u vlasništvu jedinice lokalne samouprave

2. u dogovoru s Ministarstvom i APN-om izgraditi, rekonstruirati i urediti komunalnu i drugu infrastrukturu potrebnu za gradnju i uporabu zgrade za priuštivo stanovanje te osigurati priključenje zgrade za priuštivo stanovanje na komunalnu i drugu infrastrukturu, što uključuje i dogovor o snošenju troškova.

(2) Jedinica lokalne samouprave može sredstva ostvarena prodajom stanova na kojima su postojala stanarska prava, uz namjene propisane zakonom kojim se uređuje prodaja takvih stanova, koristiti i za financiranje provedbe ovoga Zakona.

(3) Jedinica područne (regionalne) samouprave obvezna je prenijeti na APN ili javnu ustanovu za priuštivo stanovanje bez naknade vlasništvo nekretnine ako se zgrada za priuštivo stanovanje gradi ili rekonstruira na nekretnini u vlasništvu jedinice područne (regionalne) samouprave.

(4) APN ili javna ustanova za priuštivo stanovanje može zemljište za gradnju zgrada na temelju ovoga Zakona bez naknade pribaviti i od Republike Hrvatske.

(5) Jedinica lokalne samouprave može kupiti stanove izgrađene sukladno odredbama ovoga Zakona na svom području.

(6) Jedinica lokalne samouprave obvezna je stanove koje je stekla na temelju stavka 5. ovoga članka trajno davati u najam sukladno kriterijima i cijenama koje sama odredi, pod uvjetom da cijena najma ne smije biti veća od cijene priuštivog najma koja se utvrđuje prema izrazu iz članka 51. stavka 2. ovoga Zakona.

(7) O kupoprodaji nekretnina iz stavka 5. ovoga članka sklapa se ugovor između APN-a odnosno javne ustanove za priuštivo stanovanje, s jedne strane, i jedinice lokalne samouprave, s druge strane, pri čemu se cijena novoizgrađenih stanova formira prema stvarnim troškovima gradnje koje je snosio APN odnosno javna ustanova za priuštivo stanovanje.

(8) Ako se odgovarajuće građevinsko zemljište ne može pribaviti od jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave niti od Republike Hrvatske, APN uz prethodnu suglasnost ministra, a javna ustanova za priuštivo stanovanje uz prethodnu suglasnost općinskog načelnika, gradonačelnika ili župana, na temelju ocjene podobnosti lokacije i opravdanosti određene gradnje može:

1. kupiti zemljište potrebno za gradnju zgrada po cijeni koja ne može biti viša od 20 % etalonske cijene građenja vrijednosne površine zgrade koja će se graditi na tom zemljištu i koja ne može biti viša od tržišne vrijednosti zemljišta utvrđene od ovlaštenog procjenitelja u skladu s propisom kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina

2. osigurati financiranje gradnje i uređenja komunalne infrastrukture i priključaka na infrastrukturu do pune gotovosti po cijeni koja ne može biti viša od 20 % etalonske cijene građenja vrijednosne površine zgrade koja će se graditi na tom zemljištu.

Članak 21.

(1) Građevinsko zemljište sa zgradom ili bez nje te financijska i druga sredstva za gradnju zgrada APN-u odnosno javnoj ustanovi za priuštivo stanovanje mogu osigurati trgovačka društva i druge pravne osobe za stambeno zbrinjavanje svojih zaposlenika.

(2) Pravna osoba iz stavka 1. ovoga članka koja je spremna osigurati zemljište i druga sredstva za gradnju zgrade dostavlja APN-u odnosno javnoj ustanovi za priuštivo stanovanje, na njihov javni poziv, odgovarajuću ponudu za ustupanje sredstava iz stavka 1. ovoga članka.

(3) Ponuda iz stavka 2. ovoga članka sadržava:

1. izvadak iz zemljišne knjige

2. izvode iz katastarskog plana i prostornog plana, s podacima o mogućnosti i uvjetima gradnje na tom zemljištu

3. podatke o postojećoj i planiranoj komunalnoj i drugoj potrebnoj infrastrukturi te mogućnostima priključenja na nju

4. neovisnu procjenu tržišne vrijednosti nekretnina

5. ukupnu cijenu za ponuđeno zemljište i druga sredstva te cijenu zemljišta izraženu po m^2 vrijednosne površine zgrade koja bi se gradila na tom zemljištu

6. procjenu ponuditelja u vezi s mogućnostima prodaje i trajnog priuštivog najma stanova, odnosno nekretnine

7. druge podatke bitne za ocjenu podobnosti lokacije.

(4) APN odnosno javna ustanova za priuštivo stanovanje ocjenjuje podobnost određenog zemljišta za gradnju zgrade ovisno o procijenjenoj tržišnoj vrijednosti ponuđene nekretnine sukladno zakonu kojim je uređena procjena vrijednosti nekretnina, uvjetima gradnje na tom zemljištu, procjeni troškova gradnje i izvorima financiranja te mogućnostima priuštivog najma stanova.

(5) Međusobna prava i obveze pravnih osoba iz stavka 1. ovoga članka, uključujući obvezu priuštivog najma stanova, zabranu proda-

je stanova, obvezu korištenja stanova isključivo u svrhu stanovanja te zabranu korištenja stanova za kratkoročni najam, kao i najam za više osoba uređuju se ugovorom koji podliježe redovitoj reviziji.

(6) APN odnosno javna ustanova za priuštivo stanovanje će uz prethodnu suglasnost pravne osobe iz stavka 1. ovoga članka raspisati poziv zaposlenicima u kojem će transparentno propisati objektivne kriterije za dodjelu stanova sukladno stambenim potrebama i prihodima uže obitelji zaposlenika uzimajući u obzir prioritete ciljne skupine građana sukladno članku 2. stavku 1. točki 1. ovoga Zakona.

(7) Na najam stanova izgrađenih na temelju ugovora iz stavka 5. ovoga članka primjenjuju se odredbe članaka 47. do 51. ovoga Zakona.

Članak 22.

(1) Za financiranje gradnje zgrada i aktiviranje praznih stambenih nekretnina APN odnosno javna ustanova za priuštivo stanovanje mogu koristiti i sredstva Hrvatske banke za obnovu i razvitak, europskih razvojnih i investicijskih banaka, kao i sredstva fondova Europske unije i fondova registriranih u Republici Hrvatskoj.

(2) APN i javne ustanove za priuštivo stanovanje mogu sklapati sporazume o suradnji s poslovnim bankama radi olakšanog pristupa građana kreditima za priuštivo stanovanje, putem javnog poziva kako ne bi došlo do selektivne prednosti za pojedine banke.

(3) Sva financijska sredstva moraju se koristiti u skladu s pravilima o državnim potporama Europske unije, a višak prihoda od prodaje nekretnina, najamnina i otplate kredita koristi se isključivo za daljnju gradnju i održavanje vlastitog stambenog fonda te aktiviranje praznih nekretnina odnosno putem *revolving* modela.

Članak 23.

(1) Za kupnju stana uz obročnu otplatu kupac osigurava financijska sredstva kao vlastito učešće i to najmanje u iznosu od 10 % predračunske vrijednosti stambene nekretnine.

(2) Ako kupac sudjeluje vlastitim učešćem u iznosu višem od iznosa iz stavka 1. ovoga članka, za tu razliku odgovarajuće se umanjuju kreditna sredstva banke koja se osiguravaju u skladu sa sporazumom između APN-a odnosno javne ustanove za priuštivo stanovanje i banke.

(3) Kupcu koji je, uz vlastito učešće iz stavka 1. ovoga članka, za gradnju stanova osigurao građevinsko zemljište ili druga sredstva vrijednost tih uloga priznaje se kao plaćeni dio cijene stana.

(4) Iznimno od stavka 1. ovoga članka, za kupnju stambene nekretnine uz obročnu otplatu ne moraju osigurati financijska sredstva kao vlastito učešće sljedeće kategorije kupaca:

– hrvatski branitelji – dragovoljci iz Domovinskog rata

– kupci koji su osobe s invaliditetom

– kupci kojima je član uže obitelji osoba s invaliditetom ili dijete s teškoćama u razvoju

– kupci koji imaju troje ili više djece.

Članak 24.

(1) Ako je prostornim planom ili urbanističkim projektom u zgradi namijenjenoj priuštivom stanovanju predviđena gradnja i poslovnih prostora, financijska sredstva za gradnju tih prostora osiguravaju kupci poslovnih prostora na temelju predugovora o kupoprodaji.

(2) Troškovi gradnje poslovnih prostora se računovodstveno i ugovorno razdvajaju od troškova gradnje stambenog dijela zgrade.

(3) Na poslovne prostore ne mogu se primjenjivati potpore, subvencije ili druge financijske pogodnosti namijenjene priuštivom stanovanju.

ODJELJAK 2.
GRADNJA ZGRADA

Članak 25.

(1) Građenje stambenih i stambeno-poslovnih zgrada za priuštivo stanovanje u skladu s ovim Zakonom u interesu je Republike Hrvatske pod uvjetom da zgrade grade javni investitori za priuštivo stanovanje.

(2) Postupak izvlaštenja na zemljištima potrebnim za građenje zgrada iz stavka 1. ovoga članka može se pokrenuti ako ukupan dio koji je potrebno izvlastiti za formiranje građevne čestice u skladu s lokacijskom dozvolom ili urbanističkim projektom ne prelazi 10 % površine planirane građevne čestice.

Članak 26.

(1) Stambene i stambeno-poslovne zgrade za priuštivo stanovanje grade se sukladno uvjetima predviđenim ovim Zakonom te u skladu s prostornim planom, urbanističkim projektom i propisima iz područja prostornoga uređenja, gradnje i energetske učinkovitosti, kao i programima priuštivog stanovanja.

(2) Najmanje 50 % od ukupnog broja stanova u stambenim i stambeno-poslovnim zgradama iz stavka 1. ovoga članka mora biti namijenjeno najmu pod uvjetima za davanje stanova u priuštivi najam propisanim ovim Zakonom.

(3) Stanovi u stambenim i stambeno-poslovnim zgradama iz stavka 1. ovoga članka koji nisu namijenjeni najmu prodaju se sukladno posebnim uvjetima propisanim ovim Zakonom.

(4) Ako se planiraju zgrade iz stavka 1. ovoga članka s deset ili manje stanova, tada svi stanovi moraju biti namijenjeni najmu po priuštivim uvjetima iz ovoga Zakona.

(5) U zgradama namijenjenim priuštivom stanovanju građana starijih od 65 godina svi stanovi moraju biti namijenjeni davanju u najam pod uvjetima za davanje stanova u priuštivi najam propisanim ovim Zakonom.

(6) Zgrade iz stavka 5. ovoga članka planiraju se s posebnim naglaskom na dostupnost javnog prijevoza, zdravstvenih i socijalnih usluga te infrastrukturnu povezanost s naseljem.

(7) Zgrade iz stavka 5. ovoga članka obvezno se opremaju potrebnim uređajima za osiguranje pristupačnosti osobama s invaliditetom i osobama smanjene pokretljivosti.

Članak 27.

(1) Za stambene i stambeno-poslovne zgrade koje javni investitori grade za priuštivo stanovanje u skladu s ovim Zakonom ne plaća se komunalni doprinos i naknada za promjenu namjene ostalog zemljišta.

(2) Oslobođenja i umanjenja iz stavka 1. ovoga članka ne odnose se na poslovne prostore unutar stambeno-poslovnih zgrada.

Članak 28.

(1) Stambena zgrada ili stambeno-poslovna zgrada namijenjena priuštivom stanovanju može se graditi:

1. na površinama koje su prostornim planom ili urbanističkim projektom planirane za gradnju zgrada namijenjenih priuštivom stanovanju u skladu s propisima iz područja prostornoga uređenja

2. na površinama planiranim za izgradnju stambenih ili stambeno-poslovnih zgrada, pod uvjetom da najmanje 80 % građevinske (bruto) površine čini stambena namjena, a poslovni sadržaji budu isključivo djelatnosti koje služe potrebama stanara i lokalne zajednice kao što su primjerice trgovina osnovnim potrepštinama, ljekarna,

poslovnice banaka i pošte, javne ustanove, ambulanta, uslužni obrt, sportske i rekreacijske djelatnosti, manji uredski prostori te socijalne i kulturne usluge.

(2) Jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave u prostornim planovima planiraju površine za gradnju zgrada namijenjenih priuštivom stanovanju radi provedbe programa priuštivog stanovanja, u skladu s propisima iz područja prostornoga uređenja.

(3) Urbanistički projekt za potrebe priuštivog stanovanja smije se realizirati isključivo na lokaciji koja je, kao lokacija za gradnju stambenih jedinica za priuštivo stanovanje, predviđena u lokalnom programu priuštivog stanovanja.

(4) Iznimno od stavka 3. ovoga članka, ako jedinica lokalne samouprave nije izradila lokalni program priuštivog stanovanja, a iz nacionalnog ili regionalnog programa priuštivog stanovanja proizlazi da je za područje te jedinice lokalne samouprave potrebno izraditi urbanistički projekt radi izgradnje stambene jedinice za priuštivo stanovanje na lokacijama koje se nalaze na zemljištu koje prostornim planovima nije određeno kao zemljište stambene namjene ili na zemljištu koje je u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, APN odnosno javna ustanova za priuštivo stanovanje koju je osnovala jedinica regionalne (područne) samouprave (u daljnjem tekstu: županijska javna ustanova) obvezni su nacionalni odnosno regionalni program priuštivog stanovanja, u dijelu koji se odnosi na navedene lokacije, dostaviti predstavničkom tijelu jedinice lokalne samouprave na suglasnost.

(5) Davanjem suglasnosti iz stavka 4. ovoga članka predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave prihvaća da APN odnosno županijska javna ustanova izradi urbanistički projekt za izgradnju stambenih jedinica za priuštivo stanovanje na lokacijama koje se nalaze na zemljištu koje prostornim planovima nije određeno kao zemljište stambene namjene ili na zemljištu koje je u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, a koje su predložene nacionalnim odnosno regionalnim programom priuštivog stanovanja.

(6) Predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave dužno je na prvoj sljedećoj sjednici, računajući od dana zaprimanja zahtjeva za davanje suglasnosti iz stavka 4. ovoga članka, odlučiti o davanju odnosno o odbijanju suglasnosti, a odluku dostaviti APN-u odnosno županijskoj javnoj ustanovi najkasnije u roku od 15 dana od dana njezina donošenja.

(7) Ako predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave ne postupi na način i u roku iz stavka 6. ovoga članka, smatra se da je dalo suglasnost na izradu urbanističkog projekta za izgradnju stambenih jedinica za priuštivo stanovanje na lokacijama za koje je suglasnost zatražena u skladu sa stavkom 4. ovoga članka.

Članak 29.

(1) Na zemljištima kojima je promijenjena namjena kako bi se omogućila gradnja zgrade za priuštivo stanovanje jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave na čijem se području zemljište nalazi i APN stječu po samom zakonu pravo nazadkupa pravomoćnošću upravnog akta kojim je promijenjena namjena zemljišta, neovisno o tome jesu li ikada bili nositelji prava vlasništva nekretnine.

(2) Naknada za zemljište iz stavka 1. ovoga članka iznosi 30 % vrijednosti od približne vrijednosti građevinskog zemljišta iskazane u najbližem cjenovnom bloku važećeg plana približnih vrijednosti iz aplikacije eNekretnine odnosno 30 % najniže približne vrijednosti ako u blizini postoji nekoliko cjenovnih blokova odnosno 30 % prosječne vrijednosti građevinskog zemljišta u neposrednoj blizini ako ne postoji cjenovni blok za tu lokaciju.

(3) Jedinica lokalne samouprave obvezna je nadležnom općinskom sudu dostaviti prijedlog za upis prava nazadkupa iz stavka 1. ovoga članka u zemljišne knjige u roku od 90 dana od dana pravomoćnosti upravnog akta kojim je promijenjena namjena zemljišta.

(4) U slučaju otuđenja nekretnine iz stavka 1. ovoga članka vlasnik je dužan pisanim pozivom pozvati jedinicu lokalne samouprave da se očituje hoće li kupiti nekretninu, a jedinica lokalne samouprave dužna je u roku od 30 dana od dana zaprimanja pisanog poziva odgovoriti vlasniku.

(5) Ako jedinica lokalne samouprave u roku iz stavka 4. ovoga članka ne odgovori vlasniku ili odgovori da neće kupiti nekretninu, vlasnik je dužan na isti način pozvati jedinicu područne (regionalne) samouprave da se očituje hoće li kupiti nekretninu, a jedinica područne (regionalne) samouprave dužna je u roku od 30 dana od dana zaprimanja pisanog poziva odgovoriti vlasniku.

(6) Ako jedinica područne (regionalne) samouprave u roku iz stavka 5. ovoga članka ne odgovori vlasniku ili odgovori da neće kupiti nekretninu, vlasnik je dužan na isti način pozvati APN da se očituje hoće li kupiti nekretninu, a APN je dužan u roku od 30 dana od dana zaprimanja pisanog poziva odgovoriti vlasniku.

(7) Ako APN u roku iz stavka 6. ovoga članka ne odgovori vlasniku ili odgovori da neće kupiti nekretninu, vlasnik može nekretninom raspolagati prema trećoj osobi, uz obvezu ugovaranja prava nazadkupa u korist jedinice lokalne samouprave i APN-a.

(8) U slučaju otuđenja nekretnine iz stavka 1. ovoga članka jedinica lokalne samouprave, jedinica područne (regionalne) samouprave i APN obvezne su stranke ugovora o otuđenju nekretnine.

(9) Pravo nazadkupa u korist jedinice lokalne samouprave, jedinice područne (regionalne) samouprave i APN-a obvezan je sastavni dio i kod svakog naknadno sklopljenog ugovora o otuđenju nekretnine iz stavka 1. ovog članka.

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

Članak 30.

(1) U sklopu zgrada poslovne namjene te zgrada javne i društvene namjene u vlasništvu Republike Hrvatske, jedinica lokalne samouprave, jedinica područne (regionalne) samouprave ili javnih ustanova kojima je osnivač Republika Hrvatska, jedinica lokalne samouprave ili jedinica područne (regionalne) samouprave, kao i na građevnim česticama tih zgrada mogu se graditi stanovi ili rekonstruirati zgrade za najam osobama koje rade u tim zgradama ili zaposlenicima vlasnika zgrade, po priuštivoj najamnini.

(2) Ukupna vrijednosna stambena površina u zgradama iz stavka 1. ovoga članka ne može biti veća od 20 % vrijednosne površine poslovnog odnosno javnog dijela zgrade.

(3) Vlasništvom nekretnine ili dijela nekretnine iz stavka 1. ovoga članka moguće je raspolagati samo ako je stjecatelj nekretnine Republika Hrvatska, jedinica lokalne samouprave, jedinica područne (regionalne) samouprave ili javna ustanova kojoj je osnivač Republika Hrvatska, jedinica lokalne samouprave ili jedinica područne (regionalne) samouprave.

(4) Iznos priuštive najamnine za stanove iz stavka 1. ovoga članka određuje vlasnik zgrade, s time da taj iznos ne može biti veći od iznosa priuštive najamnine kako je predviđen ovim Zakonom.

(5) Mogućnost korištenja stanova iz stavka 1. ovoga članka samo za najam osobama koje rade u tim zgradama ili zaposleni-

cima vlasnika zgrade po priuštivoj najamnini određuje se izrekom lokacijske ili građevinske dozvole za gradnju odnosno rekonstrukciju zgrade.

(6) Vlasnik je obvezan podnijeti nadležnom općinskom sudu prijedlog upisa ograničenja raspolaganja nekretninom iz stavka 1. ovoga članka u roku od 90 dana od dana pravomoćnosti uporabne dozvole.

(7) Pravni poslovi sklopljeni protivno stavku 3. ovoga članka su ništetni.

Članak 31.

(1) APN odnosno javna ustanova za priuštivo stanovanje po donošenju odluke o provedbi projekta građenja zgrade namijenjene osiguranju priuštivog stanovanja iz programa priuštivog stanovanja odabire projektanta, revidenta, izvođača, nadzorne inženjere i prema potrebi voditelja projekta te s njima sklapa odgovarajuće ugovore u skladu s propisima kojima je uređena javna nabava te s propisima kojima su uređeni obveznopravni odnosi i gradnja.

(2) Zgrade namijenjene priuštivom stanovanju trebaju biti projektirane i građene tako da se primijene sljedeća načela:

1. primjena kvalitetnih i racionalnih projektnih rješenja koji trebaju omogućiti suvremene uvjete stanovanja uz smanjene troškove gradnje i održavanja tijekom korištenja

2. povećanje brzine gradnje uz korištenje tipskih rješenja, montažnih ili modularnih elemenata u cijelosti ili djelomično

3. primjena odgovarajućih mjera zelene infrastrukture.

Članak 32.

(1) Iznimno od članka 31. stavka 1. ovoga Zakona, APN odnosno javna ustanova može objaviti javni poziv za kupnju građevinskog zemljišta pod posebnim uvjetima s otkupom cijelog projekta stanogradnje.

(2) Pravna ili fizička osoba ovlaštena za poslove građenja može APN-u odnosno javnoj ustanovi prema uvjetima iz javnog poziva iz stavka 1. ovoga članka ponuditi građevinsko zemljište u svom vlasništvu i određenu projektnu dokumentaciju za gradnju zgrade na tom zemljištu ili zgradu koju je potrebno rekonstruirati ili završiti, u kojem slučaju APN s tom osobom može sklopiti ugovor o građenju s odredbom »ključ u ruke« sukladno zakonu kojim je uređeno područje gradnje i područje obveznih odnosa, neposredno bez javnog nadmetanja pod uvjetom da:

1. APN odnosno javna ustanova za priuštivo stanovanje na temelju podataka o stambenom jazu ili listi reda prvenstva ocijeni da postoji stvaran interes za kupnju ili najam stanova, odnosno da su prodaja i najam stanova u zgradi izvjesni

2. APN odnosno javna ustanova raspiše javni poziv na kojem mogu sudjelovati svi zainteresirani ponuditelji

3. predvidivi trošak građenja nije veći od etalonske cijene građenja

4. cijena zemljišta nije viša od 20 % etalonske cijene građenja vrijednosne površine zgrade koja će se graditi na tom zemljištu

5. projekt zadovoljava uvjete i potrebe propisane ovim Zakonom i propisima donesenim na temelju ovoga Zakona te zakonima i propisima kojima se uređuju područja prostornog uređenja, gradnje i energetske učinkovitosti

6. izvođač ponudi odgovarajuća jamstva za kvalitetno i pravodobno izvršenje radova te otklanjanje nedostataka, odnosno na temelju ugovora osigura za te namjene instrumente osiguranja koja su neopoziva i koja su na prvi poziv

7. su sva imovinska autorskopravna pitanja iskorištavanja projektno-tehničke dokumentacije odnosno autorskog djela arhitekture prethodno na odgovarajući način regulirana kako bi se ista mogla prenijeti na APN odnosno na javnu ustanovu za priuštivo stanovanje.

(3) Ako se na javni poziv iz stavka 1. ovoga članka javi više zainteresiranih ponuditelja, APN odnosno javna ustanova odabrat će ponudu koja najviše odgovara uvjetima javnog poziva.

(4) Ako APN odnosno javna ustanova za priuštivo stanovanje ocijeni da je projektna dokumentacija ponuđena na javnom pozivu iz stavka 1. ovoga članka odgovarajuća, može je otkupiti od ponuditelja po tržišnoj cijeni.

(5) Ako projektna dokumentacija ponuđena na javnom pozivu iz stavka 1. ovoga članka nije odgovarajuća ili dostatna za građenje, poslovi izrade potrebne projektne dokumentacije mogu se obuhvatiti ugovorom o građenju s odredbom »ključ u ruke«, ili se za izradu potrebne projektne dokumentacije provodi odgovarajući postupak javne nabave.

Članak 33.

Prije pristupanja građenju na određenoj lokaciji APN odnosno javna ustanova za priuštivo stanovanje dužna je izraditi kalkulaciju predvidivih troškova gradnje pažnjom dobroga gospodarstvenika s prikazom financijske konstrukcije prema izvorima financiranja, okvirno utvrditi predvidivu priuštivu prodajnu cijenu stana i priuštivu najamninu te predvidivu prodajnu cijenu posebnih dijelova koji se ne prodaju po priuštivoj cijeni i izraditi kalkulacije obročne otplate, kao i iznose povratnog priljeva sredstava od prodaje, najma i zakupa.

ODJELJAK 3.
KUPOPRODAJA STANOVA I POSLOVNIH PROSTORA

Članak 34.

(1) APN odnosno javna ustanova za priuštivo stanovanje će u zemljišnim knjigama kao pripadak stanu upisati i po jednu garažu, garažno ili parkirno mjesto.

(2) Parkirna ili garažna mjesta koja nisu upisana kao pripadci stanova smatraju se zajedničkim parkirnim mjestima stanara.

(3) Odredbe kojima se uređuje pravo na kupoprodaju stana po priuštivoj cijeni odnose se i na kupoprodaju jedne garaže, garažnog ili parkirnog mjesta koje se u zemljišnim knjigama upisuje kao pripadak stana.

Članak 35.

(1) Nakon izvršnosti građevinske dozvole za građenje zgrade namijenjene priuštivom stanovanju APN odnosno javna ustanova za priuštivo stanovanje u javnim glasilima i na svojim mrežnim stranicama objavljuje javni poziv za prikupljanje ponuda za kupnju stana po priuštivoj cijeni i za kupnju poslovnog prostora.

(2) APN odnosno javna ustanova za priuštivo stanovanje pristigle ponude za kupnju stana razvrstava u skladu s ovim Zakonom i odlukom iz članka 36. stavka 1. ovoga Zakona te ih uvrštava na listu reda prvenstva za kupnju stana.

(3) U postupku uvrštavanja na listu reda prvenstva za kupnju stana od podnositelja ponude za kupnju stana neće se kao dokaz za ispunjavanje određenih uvjeta i mjerila tražiti dokumenti koji su dostupni u javno objavljenim registrima sukladno propisu o određivanju temeljnih registara, a koji proizlazi iz propisa kojim se uređuje državna informacijska infrastruktura.

(4) Istinitost podataka u pogledu ispunjavanja određenih uvjeta i mjerila za kupnju stana prema utvrđenoj listi reda prvenstva za kupnju stana podnositelj zahtjeva dokazuje izjavom danom kod javnog bilježnika pod kaznenom i materijalnom odgovornošću te, po potrebi, odgovarajućim dokumentima neposredno prije sklapanja ugovora o kupnji stana.

(5) Podnositelj ponude koji do sklapanja predugovora za kupnju stana ne dokaže ispunjavanje uvjeta i mjerila za kupnju stana po priuštivoj cijeni briše se s liste reda prvenstva za kupnju stana.

(6) Prijave pristigle nakon roka određenog javnim pozivom za podnošenje prijava ne uzimaju se u obzir te se ne razvrstavaju i ne uvrštavaju na listu reda prvenstva za kupnju stana.

(7) Lista reda prvenstva za kupnju stana po priuštivoj cijeni te njezine naknadne izmjene objavljuju se na mrežnim stranicama APN-a odnosno javne ustanove za priuštivo stanovanje.

(8) Podnositelj prijave koji smatra da mu nisu pravilno obračunani bodovi pri izradi liste reda prvenstva za kupnju stana ima pravo izjaviti prigovor protiv liste reda prvenstva ravnatelju APN-a odnosno javne ustanove za priuštivo stanovanje, u roku od osam dana od dana objave liste reda prvenstva.

(9) O prigovoru iz stavka 8. ovoga članka ravnatelj APN-a odnosno javne ustanove za priuštivo stanovanje obvezan je odlučiti rješenjem u roku od 30 dana od dana izjavljivanja prigovora.

(10) Protiv rješenja iz stavka 9. ovoga članka može se izjaviti žalba o kojoj odlučuje Ministarstvo.

(11) Kupci poslovnih prostora biraju se putem javnog natječaja isključivo za djelatnosti koje služe stanarima i lokalnoj zajednici.

(12) Predugovor o kupoprodaji poslovnog prostora mora sadržavati odredbe o načinu i dinamici plaćanja, pravima i obvezama ugovornih strana te mjerama osiguranja povrata uplata u slučaju neizvršenja ugovora.

Članak 36.

(1) Uvjete i mjerila za utvrđivanje reda prvenstva za kupnju stana, u okviru ciljnih skupina propisanih ovim Zakonom, detaljnije odlukom određuje:

1. APN, uz suglasnost ministra, za stanove u zgradi čiji je investitor APN

2. javna ustanova za priuštivo stanovanje koja je investitor, uz suglasnost predstavničkog tijela jedinice lokalne odnosno područne (regionalne) samouprave.

(2) Ako jedinica lokalne samouprave nije osnovala javnu ustanovu za priuštivo stanovanje, a osigurala je potrebno zemljište ili je oslobodila od obveze plaćanja komunalnog doprinosa za gradnju, APN će uvjete i mjerila iz stavka 1. ovoga članka izraditi u suradnji s jedinicom lokalne samouprave.

(3) Odluka iz stavka 1. točke 1. ovoga članka objavljuje se na mrežnim stranicama APN-a, jedinice lokalne odnosno područne (regionalne) samouprave i u javnim glasilima.

(4) Odluka iz stavka 1. točke 2. ovoga članka objavljuje se na mrežnim stranicama javne ustanove za priuštivo stanovanje, jedinice lokalne odnosno područne (regionalne) samouprave te u javnim glasilima.

Članak 37.

(1) Priuštiva cijena stana određuje se prema stvarnim troškovima APN-a odnosno javne ustanove za priuštivo stanovanje za gradnju na pojedinoj lokaciji uz primjenu koeficijenta umanjenja ovisno o skupini u kojoj se nalazi grad ili općina prema indeksu razvijenosti na dan objave javnog poziva za prikupljanje ponuda za kupnju stana po priuštivoj cijeni koja ne može biti veća od medijalne cijene stana na istom području koju godišnje objavljuje Ministarstvo u Pregledu tržišta nekretnina.

(2) Koeficijenti umanjenja iz stavka 1. ovoga članka prema skupinama razvijenosti jedinice lokalne samouprave u kojoj se zgrada nalazi su:

I. skupina 0,65

II. skupina 0,70

III. skupina 0,75

IV. skupina 0,80

V. skupina 0,85

VI. skupina 0,90

VII. skupina 0,95

VIII. skupina 1,00.

(3) Poslovne prostore u zgradama namijenjenim priuštivom stanovanju APN odnosno javna ustanova za priuštivo stanovanje prodaje ili daje u zakup na tržištu po cijeni koju odredi, imajući u vidu troškove gradnje i financiranja te tržišnu vrijednost tih nekretnina i mogućnosti prodaje odnosno zakupa u odnosu na stanje na tržištu nekretnina, posebice s obzirom na ograničenje namjene, odnosno djelatnosti koja se u njima može obavljati.

Članak 38.

(1) APN odnosno javna ustanova za priuštivo stanovanje nakon objave liste reda prvenstva za kupnju stana u skladu s tom listom s ponuditeljem sklapa predugovor o kupoprodaji stana kojim se utvrđuje predvidiva cijena stana odnosno predvidiva cijena poslovnog prostora u skladu s kojim ponuditelj plaća vlastito učešće.

(2) Nakon izvršnosti uporabne dozvole i po obračunu troškova gradnje APN odnosno javna ustanova za priuštivo stanovanje s ponuditeljem sklapa ugovor o kupoprodaji stana s konačno određenom priuštivom cijenom stana odnosno cijenom poslovnog prostora koja ne može biti viša od 5 % od predvidive priuštive cijene stana odnosno cijene poslovnog prostora utvrđene predugovorom i ne može se naknadno povećavati.

Članak 39.

(1) Stan se po priuštivoj cijeni može kupiti plaćanjem cijene odjednom ili uz obročnu otplatu.

(2) Osoba koja kupuje stan uz obročnu otplatu mora zadovoljavati kriterije u pogledu platežne sposobnosti koje utvrđuje APN odnosno javna ustanova za priuštivo stanovanje odnosno banka koja odobrava kreditna sredstva u skladu s uvjetima određenim sporazumom o poslovnoj suradnji s APN-om odnosno javnom ustanovom za priuštivo stanovanje.

(3) Ugovor o kupoprodaji uz obročnu otplatu priuštive cijene stana sadržava izjavu kupca kojom dozvoljava upis založnog prava na kupljenoj nekretnini radi osiguranja otplate duga s pripadajućom kamatom.

Članak 40.

(1) Pri kupnji stana uz obročnu otplatu ukupan rok otplate, uključivo mogući počeк plaćanja obroka te razdoblje otplate kreditnih sredstava banke, ne može biti duži od 35 godina od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji.

(2) U prvom dijelu obročne otplate koji ne može biti duži od 20 godina kupac otplaćuje kreditna sredstva banke na ime odobrenog kredita, a u drugom dijelu nakon podmirenja duga banci otplaćuje javna sredstva.

(3) Mjesečni obrok pri obročnoj otplati utvrđuje se tako da je njegova visina za cijelo razdoblje otplate ujednačena.

Članak 41.

(1) Za kupnju stambene nekretnine uz obročnu otplatu kupac osigurava financijska sredstva kao vlastito učešće najmanje u iznosu od 10 % predračunske vrijednosti stambene nekretnine, dok se preostalih 90 % kupoprodajne cijene dijeli tako da se dio od 50 % odnosi na kredit poslovne banke, a 40 % predstavlja zajam APN-a odnosno zajam javnih ustanova za priuštivo stanovanje.

(2) U slučaju postojanja iznimke predviđene člankom 23. stavkom 4. ovoga Zakona, kupoprodajna cijena dijeli se tako da se dio od 50 % odnosi na kredit poslovne banke, a 50 % predstavlja zajam APN-a odnosno zajam javnih ustanova za priuštivo stanovanje.

(3) Pri obročnoj otplati cijene stana kamata na vrijednost javnih sredstava sadržanih u cijeni stana za razdoblje počeka do podmirenja duga banci obračunava se po kamatnoj stopi u visini od 1 % godišnje konformno i pripisuje glavnici, a za razdoblje otplate obračunava se po kamatnoj stopi u visini od 1 % godišnje dekurzivno.

(4) Visina kamatne stope i ostali uvjeti otplate kreditnih sredstava koja osigurava banka određuju se u skladu s uvjetima utvrđenim sporazumom o poslovnoj suradnji između APN-a odnosno javne ustanove za priuštivo stanovanje i banke.

(5) Tijekom obročne otplate stana kupac može, ovisno o uvjetima banke, izvršiti prekid otplate i platiti odjednom ukupni preostali iznos cijene stana s pripadajućom kamatom na javna sredstva za razdoblje do prekida otplate.

Članak 42.

(1) U roku od 35 godina od dana sklapanja prvoga kupoprodajnog ugovora kojim je kupljen stan sukladno odredbama ovoga Zakona po priuštivoj cijeni, bez obzira na način plaćanja, stan se ne može otuđiti ako nisu ispunjene pretpostavke propisane ovim člankom, ne može se davati u najam niti mu se može promijeniti namjena.

(2) U slučaju namjere otuđenja stana kupljenog sukladno odredbama ovoga Zakona, jedinica lokalne samouprave te jedinica područne (regionalne) samouprave na čijem se području nalazi stan iz stavka 1. ovoga članka, kao i APN imaju pravo nazadkupa stana iz stavka 1. ovoga članka po kupoprodajnoj cijeni koja je bila za vlasnika i umanjenoj za dobivene potpore, uz revalorizaciju prema indeksu cijena stambenih objekata Državnog zavoda za statistiku.

(3) Ugovor o kupoprodaji stana po priuštivoj cijeni mora sadržavati pravo nazadkupa jedinice lokalne samouprave te jedinica područne (regionalne) samouprave i APN-a, zabranu otuđenja, davanja u najam i promjene namjene te način određivanja cijene za slučaj prava nazadkupa, kako je predviđeno u stavcima 1. i 2. ovoga članka.

(4) Na prijedlog prodavatelja ili kupca nekretnine, u zemljišnim knjigama upisuju se tereti na nekretnini, a osobito pravo nazadkupa, zabrana davanja u najam ili prenamjene stana te drugi tereti predviđeni ugovorom o kupoprodaji stana po priuštivoj cijeni.

(5) U slučaju otuđenja stana kupljenog sukladno odredbama ovoga Zakona po priuštivoj cijeni prije isteka roka propisanog stavkom 1. ovoga članka, vlasnik je dužan pisanim pozivom pozvati jedinicu lokalne samouprave da se očituje hoće li kupiti nekretninu, a jedinica lokalne samouprave dužna je u roku od 30 dana od dana zaprimanja pisanog poziva odgovoriti vlasniku.

(6) Ako jedinica lokalne samouprave u roku iz stavka 5. ovoga članka ne odgovori vlasniku ili odgovori da neće kupiti nekretninu, vlasnik je dužan na isti način pozvati jedinicu područne (regionalne) samouprave da se očituje hoće li kupiti nekretninu, a jedinica područne (regionalne) samouprave dužna je u roku od 30 dana od dana zaprimanja pisanog poziva odgovoriti vlasniku.

(7) Ako jedinica područne (regionalne) samouprave u roku iz stavka 6. ovoga članka ne odgovori vlasniku ili odgovori da neće kupiti nekretninu, vlasnik je dužan na isti način pozvati APN da se očituje hoće li kupiti nekretninu, a APN je dužan u roku od 30 dana od dana zaprimanja pisanog poziva odgovoriti vlasniku.

(8) Ako APN u roku iz stavka 7. ovoga članka ne odgovori vlasniku ili odgovori da neće kupiti nekretninu, vlasnik može nekretninom raspolagati prema trećoj osobi uz obvezu ugovaranja prava nazadkupa u korist jedinice lokalne samouprave, jedinice područne (regionalne) samouprave i APN-a.

(9) U slučaju otuđenja nekretnine iz stavka 1. ovoga članka jedinica lokalne samouprave, jedinica područne (regionalne) samouprave i APN obvezne su stranke ugovora o otuđenju nekretnine.

(10) Pravila iz stavaka 1. do 9. ovoga članka primjenjuju se i za svakog daljnjeg vlasnika nekretnine do isteka roka iz stavka 1. ovoga članka.

(11) Prije isteka roka iz stavka 1. ovoga članka moguća je zamjena kupljenih stanova ako su oba stana koja se mijenjaju kupljena od APN-a odnosno javne ustanove za priuštivo stanovanje.

(12) Prije isteka roka iz stavka 1. ovoga članka moguća je zamjena stana kupljenog od APN-a odnosno javne ustanove za priuštivo stanovanje s neprodanim stanom u vlasništvu APN-a odnosno javne ustanove za priuštivo stanovanje, a cijena za razliku u površini stana formira se prema početnoj kupoprodajnoj cijeni po metru četvornom uz revalorizaciju prema indeksu cijena stambenih objekata Državnog zavoda za statistiku.

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

(14) Upisi tereta na nekretnini iz stavka 4. ovoga članka brišu se iz zemljišne knjige istekom roka iz stavka 1. ovoga članka na prijedlog vlasnika stana ili prodavatelja.

Članak 43.

(1) Ako APN odnosno javna ustanova za priuštivo stanovanje utvrdi da se stan kupljen po priuštivoj cijeni koristi protivno ovom Zakonu ili ugovoru o kupoprodaji ili su činjenice na kojima se temelji taj ugovor neistinito iskazane, kupcu će naplatiti razliku između kupoprodajne cijene stana i tržišne cijene stana u vrijeme raskida ugovora te će mu se naložiti da vrati sve primljene potpore za stjecanje toga stana.

(2) Tržišnu cijenu stana određuje stalni sudski vještak za procjenu vrijednosti nekretnina.

Članak 44.

(1) Ako se pokrene ovrha na nekretnini koja je prodana na temelju ovoga Zakona, sud koji provodi ovrhu dostavit će rješenje o određivanju ovrhe na nekretnini jedinici lokalne samouprave, jedinici područne (regionalne) samouprave i APN-u te ih zaključkom pozvati da se u roku od 15 dana očituju žele li kupiti nekretninu na temelju njihova prava nazadkupa upisanog u zemljišnoj knjizi.

(2) Ako bi se u ostavljenom roku jedinica lokalne samouprave, jedinica područne (regionalne) samouprave ili APN očitovali da žele koristiti pravo nazadkupa nekretnine, sud će donijeti rješenje o dosudi nekretnine odgovarajućom primjenom pravila o dosudi u slučaju prodaje neposrednom pogodbom u ovršnom postupku.

(3) Cijena nekretnine u slučaju iz stavka 2. ovoga članka utvrđuje se tako da se iznos za koji je nekretnina inicijalno prodana

revalorizira prema indeksu cijena stambenih objekata koji objavljuje Državni zavod za statistiku.

(4) Ako bi cijena nekretnine nakon revalorizacije bila niža od inicijalne kupoprodajne cijene, cijena nekretnine u ovrsi utvrđuje se prema inicijalnoj kupoprodajnoj cijeni.

(5) Ako se više pravnih osoba iz stavka 1. ovoga članka izjasni da želi koristiti pravo nazadkupa, prednost ima jedinica lokalne samouprave, a zatim jedinica područne (regionalne) samouprave, dok APN može koristiti pravo nazadkupa isključivo ako ga ne koriste ni jedinica lokalne ni jedinica područne (regionalne) samouprave.

(6) Ako se ni jedinica lokalne samouprave ni APN u ostavljenom roku iz stavka 1. ovoga članka ne očituju da žele kupiti nekretninu, sud koji provodi ovrhu nastavit će s radnjama u ovršnom postupku.

Članak 45.

(1) Stanovi za koje nisu sklopljeni predugovori o kupoprodaji iz članka 38. stavka 1. ovoga Zakona u roku od šest mjeseci od dana prijave početka građenja zgrade u kojoj se nalaze, APN i javna ustanova za priuštivo stanovanje dužni su ponuditi na kupnju po priuštivoj cijeni ministarstvu nadležnom za hrvatske branitelje radi stambenog zbrinjavanja stradalnika iz Domovinskog rata, drugim ministarstvima radi stambenog zbrinjavanja državnih službenika i namještenika te za druge potrebe predviđene posebnim zakonima, a nakon toga jedinici lokalne samouprave i jedinici područne (regionalne) samouprave u kojoj se zgrada nalazi.

(2) Ako nadležna ministarstva, jedinica lokalne samouprave i jedinica područne (regionalne) samouprave ne prihvate ponude iz stavka 1. ovoga članka u roku od tri mjeseca od dana primitka ponude, APN odnosno javna ustanova za priuštivo stanovanje može, uz suglasnost Upravnog vijeća APN-a odnosno javne ustanove za priuštivo stanovanje, te stanove dati u priuštivi najam sukladno uvjetima iz ovoga Zakona ili u najam prema tržišnim uvjetima koje odobri Upravno vijeće APN-a odnosno javne ustanove za priuštivo stanovanje.

(3) Ako nema zainteresiranih niti nakon što se iskoriste mogućnosti predviđene stavkom 2. ovoga članka, APN odnosno javna ustanova za priuštivo stanovanje mogu te stanove, uz suglasnost Upravnog vijeća APN-a odnosno javne ustanove za priuštivo stanovanje, prodati na javnoj dražbi.

(4) Stanovi koji su namijenjeni za priuštivi najam, a koji se ne iznajme u roku od godine dana od dana dobivanja uporabne dozvole ili u roku od godine dana od dana iseljenja zadnjeg najmoprimca, ponudit će se na kupnju po priuštivoj cijeni ministarstvu nadležnom za hrvatske branitelje radi stambenog zbrinjavanja stradalnika iz Domovinskog rata, drugim ministarstvima radi stambenog zbrinjavanja državnih službenika i namještenika te za druge potrebe predviđene posebnim zakonima, a nakon toga jedinici lokalne samouprave i jedinici područne (regionalne) samouprave u kojoj se zgrada nalazi.

(5) Ako nadležna ministarstva, jedinica lokalne samouprave i jedinica područne (regionalne) samouprave ponudu iz stavka 4. ovoga članka ne prihvate u roku od tri mjeseca od dana primitka ponude, APN odnosno javna ustanova za priuštivo stanovanje može, uz suglasnost Upravnog vijeća APN-a odnosno javne ustanove za priuštivo stanovanje, te nekretnine prodati na javnoj dražbi.

(6) Ako se poslovni prostori ne uspiju prodati u roku od godine dana od dana dobivanja uporabne dozvole zgrade, mogu se prodati na javnoj dražbi.

Članak 46.

(1) Oglas za prodaju nekretnina na javnoj dražbi, sukladno članku 45. stavcima 3., 5. i 6. ovoga Zakona, mora se objaviti na mrežnim stranicama APN-a odnosno javne ustanove za priuštivo stanovanje, i u najmanje dvjema dnevnim tiskovinama.

(2) Početna cijena za prodaju nekretnina na javnoj dražbi ne može biti manja od troškova građenja.

(3) Najpovoljnijim ponuditeljem smatra se pravna ili fizička osoba koja ponudi viši iznos od početne prodajne cijene, odnosno najvišu zadnju ponuđenu cijenu, uz uvjet da ispunjava i sve druge uvjete javnog nadmetanja.

(4) Postupak javnog nadmetanja putem usmene javne dražbe otvoren je za javnost te se snima putem uređaja za tonsko i videosnimanje.

(5) Sadržaj prijave za javnu dražbu, iznos jamčevine, dražbene korake te mjesto i vrijeme javne dražbe određuje odlukom ravnatelj APN-a odnosno javne ustanove za priuštivo stanovanje, uz prethodnu suglasnost upravnog vijeća.

ODJELJAK 4.
NAJAM STANOVA

Članak 47.

(1) Nakon izvršnosti uporabne dozvole i po obračunu troškova gradnje zgrade namijenjene priuštivom stanovanju APN odnosno javna ustanova za priuštivo stanovanje u javnim glasilima i na svojim mrežnim stranicama objavljuje javni poziv za prikupljanje prijava za najam stana po priuštivoj najamnini.

(2) Javni poziv iz stavka 1. ovoga članka sadržava:

1. popis i kratki opis stanova koji se daju u najam što uključuje podatke o lokaciji stana, katu na kojem se stan nalazi, površini stana, broju i namjeni prostorija stana te opis pripadaka stana

2. rok za podnošenje prijava i upozorenje da se prijave pristigle nakon roka neće uzimati u obzir

3. mjesto i način podnošenja prijava

4. uvjete i mjerila za utvrđivanje reda prvenstva za najam stana ili poziv na odluku kojom su ti uvjeti i mjerila propisani

5. podatke koje je potrebno navesti u prijavi

6. dokumente koje je potrebno priložiti uz prijavu.

Članak 48.

(1) Uvjete i mjerila za utvrđivanje reda prvenstva za najam stana unutar ciljne skupine građana detaljnije odlukom određuje:

1. APN, uz suglasnost ministra, za stanove u zgradi čiji je investitor APN

2. javna ustanova za priuštivo stanovanje koja je investitor, uz suglasnost predstavničkog tijela jedinice lokalne odnosno područne (regionalne) samouprave koja je osnivač ustanove.

(2) Ako jedinica lokalne samouprave nema javnu ustanovu za priuštivo stanovanje, a osigurala je potrebno zemljište i oslobodila od obveze plaćanja komunalnog doprinosa za gradnju, APN će uvjete i mjerila iz stavka 1. ovoga članka izraditi u suradnji s jedinicom lokalne samouprave.

(3) Odluka iz stavka 1. točke 1. ovoga članka objavljuje se na mrežnim stranicama APN-a, jedinice lokalne samouprave, jedinice područne (regionalne) samouprave, i u javnim glasilima.

(4) Odluka iz stavka 1. točke 2. ovoga članka objavljuje se na mrežnim stranicama javne ustanove za priuštivo stanovanje, jedini-

ce lokalne samouprave, jedinice područne (regionalne) samouprave te u javnim glasilima.

Članak 49.

(1) APN odnosno javna ustanova za priuštivo stanovanje pristigle prijave za najam stana razvrstava u skladu s ovim Zakonom i odlukom iz članka 48. stavka 1. ovoga Zakona te ih uvrštava na listu reda prvenstva za najam stana.

(2) U postupku uvrštavanja na listu reda prvenstva za najam stana od podnositelja prijave za najam stana neće se kao dokaz za ispunjavanje određenih uvjeta i mjerila tražiti dokumenti koji su dostupni u javno objavljenim registrima sukladno propisu o određivanju temeljnih registara, a koji proizlazi iz propisa kojim se uređuje državna informacijska infrastruktura.

(3) Istinitost podataka u pogledu ispunjavanja određenih uvjeta i mjerila za najam stana prema utvrđenoj listi reda prvenstva za najam stana podnositelj zahtjeva dokazuje izjavom danom kod javnog bilježnika pod kaznenom i materijalnom odgovornošću te, po potrebi, odgovarajućim dokumentima neposredno prije sklapanja ugovora o najmu stana.

(4) Podnositelj prijave koji do sklapanja ugovora o najmu stana ne dokaže ispunjavanje uvjeta i mjerila za najam stana po priuštivoj cijeni briše se s liste reda prvenstva za najam stana.

(5) Prijave pristigle nakon roka određenog javnim pozivom za podnošenje prijava ne uzimaju se u obzir te se ne razvrstavaju i ne uvrštavaju na listu reda prvenstva za najam stana.

(6) Lista reda prvenstva za najam stana objavljuje se na mrežnim stranicama APN-a odnosno javne ustanove za priuštivo stanovanje.

(7) Podnositelj prijave koji smatra da mu nisu pravilno obračunani bodovi pri izradi liste reda prvenstva za najam stana ima pravo izjaviti prigovor protiv liste reda prvenstva ravnatelju APN-a odnosno javne ustanove za priuštivo stanovanje, u roku od osam dana od objave liste reda prvenstva.

(8) O prigovoru iz stavka 7. ovoga članka ravnatelj APN-a odnosno javne ustanove za priuštivo stanovanje obvezan je odlučiti rješenjem u roku od 30 dana od dana izjavljivanja prigovora.

(9) Protiv rješenja iz stavka 8. ovoga članka može se izjaviti žalba o kojoj odlučuje Ministarstvo.

Članak 50.

(1) APN odnosno javna ustanova za priuštivo stanovanje nakon objave liste reda prvenstva za najam stana sukladno toj listi s ponuditeljem sklapa ugovor o najmu stana po priuštivoj najamnini.

(2) Ugovorom o najmu stana iz stavka 1. ovoga članka reguliraju se prava i obveze sukladno propisima kojima se uređuje najam stanova, osim u dijelu koji je uređen ovim Zakonom.

(3) APN odnosno javna ustanova za priuštivo stanovanje daje stanove u najam u trajanju od pet godina.

(4) Postojeći najmoprimac ima pravo na produljenje najma za idućih pet godina od isteka postojećeg ugovora ako i dalje ispunjava uvjete za dobivanje stana u najam po priuštivoj cijeni te ako je uredno izvršavao svoje ugovorne obveze.

(5) Odredbe stavaka 3. i 4. ovoga članka ne odnose se na mikro stambene jedinice.

(6) Najmoprimac je dužan kao dobar domaćin održavati stambenu nekretninu u stanju u kojem ju je primio te snositi troškove redovitoga održavanja i obnavljanja, a što se detaljno uređuje odredbama ugovora o najmu stana.

(7) APN može otkazati ugovor o najmu stana ako:

– najmoprimac ili članovi uže obitelji načinom korištenja stana uzrokuju veću štetu na stambenoj nekretnini ili zajedničkim dijelovima zgrade

– najmoprimac u stanu obavlja gospodarsku djelatnost

– najmoprimac ne održava stan

– najmoprimac ne plaća priuštivu najamninu u roku određenom ugovorom o najmu stana te ako ne plaća režijske troškove u roku njihova dospijeća

– najmoprimac odnosno članovi njegove uže obitelji često krše kućni red u zgradi ili su zaprimili tri opomene za povrede kućnog reda

– najmoprimac u stanu ili na ugrađenoj opremi izvršava ili izvrši izmjene bez prethodne suglasnosti

– se stanom za potrebe stanovanja koriste osobe koje nisu navedene u ugovoru o najmu te nisu članovi uže obitelji najmoprimca

– najmoprimac da stan u podnajam

– najmoprimac ne dopusti ulazak u stan radi provjere urednog ispunjenja ugovornih obveza

– najmoprimac bez opravdanih razloga ne preuzme stan, odnosno ne započne boraviti u stanu unutar 30 dana od dana sklapanja ugovora o najmu stana

– su se najmoprimac ili osobe navedene u ugovoru o najmu bez opravdanog razloga prestale koristiti stanom i više od tri mjeseca uzastopno nisu stanovale u njemu

– je najmoprimac dostavio lažne podatke ili dao lažne izjave na temelju kojih je sklopio ugovor o najmu stana.

(8) U slučaju otkaza ugovora od strane APN-a najmoprimac je dužan napustiti stan i predati ga u posjed APN-u.

Članak 51.

(1) Najmoprimac stana plaća priuštivu najamninu APN-u odnosno javnoj ustanovi za priuštivo stanovanje u iznosu i rokovima utvrđenim ugovorom o najmu stana.

(2) Priuštiva najamnina predstavlja iznos u eurima mjesečno koji se dobiva prema izrazu:

a) $N = (P \times 0{,}30) - T$

b) N = priuštiva najamnina; P = ukupni prihod uže obitelji; T = režijski troškovi stanovanja i troškovi održavanja.

(3) Prihod iz stavka 2. ovoga članka utvrđuje se na temelju potvrde o ukupnom dohotku u prethodnoj godini koju je izdalo Ministarstvo financija, Porezna uprava, za najmoprimca i sve članove uže obitelji.

(4) Prihodom iz stavka 2. ovoga članka ne smatraju se naknade iz sustava socijalne skrbi, povremena primanja preko Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje te učeničke i studentske stipendije.

(5) Najmoprimac se obvezuje dostavljati APN-u potvrde Ministarstva financija, Porezne uprave o ukupnom dohotku u prethodnoj godini za najmoprimca i sve članove uže obitelji jednom godišnje do 31. ožujka za svaku godinu trajanja ugovora o najmu stambene nekretnine.

(6) Ako se najmoprimcu ili njegovim članovima uže obitelji povećaju prihodi za više od 15 % na godišnjoj razini, najmoprimac je obvezan APN-u odnosno javnoj ustanovi za priuštivo stanovanje dokumentirano javiti novo stanje prihoda u roku od 30 dana od dana povećanja prihoda.

(7) Ako se najmoprimcu ili njegovim članovima uže obitelji smanje prihodi za više od 10 % na godišnjoj razini, najmoprimac može APN-u odnosno javnoj ustanovi za priuštivo stanovanje dokumentirano javiti novo stanje prihoda.

(8) Najmoprimac se obvezuje dostavljati APN-u odnosno javnoj ustanovi za priuštivo stanovanje izjavu ovjerenu kod javnog bilježnika i druge dokaze kojima će dokazati postoje li stambene nekretnine u vlasništvu najmoprimca ili članova njegove uže obitelji, jednom godišnje, u siječnju.

(9) Ako najmoprimac ili članovi njegove uže obitelji steknu useljivu stambenu nekretninu, obvezni su o tome obavijestiti APN u roku od 15 dana od dana stjecanja te su, od dana stjecanja takve nekretnine do isteka ugovora o najmu, obvezni plaćati lokalnu medijalnu cijenu najma koju je objavilo Ministarstvo.

(10) Iznimno od stavka 9. ovoga članka, ako najmoprimac ili članovi njegove uže obitelji steknu useljivu stambenu nekretninu na području jedinice lokalne samouprave u kojoj su u priuštivom najmu, ugovor o priuštivom najmu se raskida s otkaznim rokom od tri mjeseca uz plaćanje lokalne medijalne cijene najma od dana stjecanja useljive nekretnine.

(11) APN odnosno javna ustanova za priuštivo stanovanje nakon saznanja o novim prihodima ili useljivim stambenim nekretninama najmoprimca ili članova njegove uže obitelji izračunava novi iznos priuštive najamnine te u skladu s novim izračunom sklapa s najmoprimcem ugovor o izmjeni ugovora o najmu stambene nekretnine u roku od 15 dana od dana zaprimanja novog stanja prihoda.

(12) Nepostupanje najmoprimca u skladu sa stavcima 5., 6., 8. i 9. ovoga članka ili nesklapanje ugovora o izmjeni ugovora o najmu stana u slučaju povećanja promjene prihoda najmoprimca ili članova njegove uže obitelji predstavlja razlog za jednostrani otkaz ugovora o najmu stambene nekretnine.

(13) Neovisno o uvjetima propisanim odredbama ovoga članka, priuštiva najamnina ne može biti manja od dva eura po m^2 stana.

ODJELJAK 5.
SREDSTVA OSTVARENA PRODAJOM, NAJMOM I ZAKUPOM TE PREOSTALA SREDSTVA

Članak 52.

(1) Sredstva ostvarena prodajom i najmom stanova te prodajom i zakupom poslovnih prostora u zgradi namijenjenoj priuštivom stanovanju izgrađenoj na temelju ovoga Zakona namjenski su prihod APN-a i proračuna jedinice lokalne odnosno područne (regionalne) samouprave, razmjerno financijskim sredstvima osiguranim za gradnju zgrade iz tih proračuna.

(2) Iznose i razmjernost sredstava iz stavka 1. ovoga članka izračunava APN po prethodno pribavljenom mišljenju javne ustanove za priuštivo stanovanje odnosno jedinice lokalne samouprave i jedinice područne (regionalne) samouprave, ako javna ustanova za priuštivo stanovanje nije osnovana.

(3) Sredstva iz stavka 1. ovoga članka uplaćuju se na račun APN-a za posebne namjene odnosno u proračun jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave, po izvršenim uplatama kupaca, najmoprimaca odnosno zakupaca tromjesečno.

Članak 53.

(1) APN odnosno javna ustanova za priuštivo stanovanje obvezna je voditi cjelovitu internu evidenciju prodanih stanova, garaža, garažnih i parkirnih mjesta, poslovnih prostora, stanova danih u najam i poslovnih prostora danih u zakup u zgradi namijenjenoj priuštivom stanovanju izgrađenoj na temelju ovoga Zakona te pratiti plaćanje najamnine i zakupa za te stanove odnosno poslovne prostore.

(2) Javna ustanova za priuštivo stanovanje obvezna je tromjesečno dostavljati APN-u izvješće o prihodima ostvarenim od prodaje, najma odnosno zakupa stanova te poslovnih prostora iz stavka 1. ovoga članka.

Članak 54.

Javna ustanova za priuštivo stanovanje koja u državni proračun Republike Hrvatske ne uplati sredstva iz članka 52. stavka 1. ovoga Zakona u propisanom roku ili APN-u ne dostavi izvješće iz članka 53. stavka 2. ovoga Zakona nema pravo na dobivanje sredstava iz državnog proračuna Republike Hrvatske do uplate dužnih sredstava s pripadajućom kamatom odnosno do dostave izvješća, a o čemu APN obavještava Ministarstvo, Ministarstvo financija i Državni ured za reviziju.

POGLAVLJE III.
AKTIVACIJA PRAZNIH STAMBENIH NEKRETNINA

Članak 55.

(1) APN može na tržištu pribavljati raspoložive stambene nekretnine radi njihova davanja u podnajam po priuštivoj najamnini.

(2) Financijska sredstva za pribavljanje na tržištu stambenih nekretnina iz stavka 1. ovoga članka osiguravaju se u državnom proračunu Republike Hrvatske, u skladu s nacionalnim programom priuštivog stanovanja i mogućnostima na glavi APN-a.

(3) Za financiranje ove mjere moguće je koristiti i sredstva iz članka 22. stavaka 1. i 2. ovoga Zakona.

(4) Za pribavljanje na tržištu stambenih nekretnina iz stavka 1. ovoga članka mogu se koristiti i financijska sredstva koja jedinice lokalne samouprave ili jedinice područne (regionalne) samouprave, ovisno o mogućnostima i potrebama, osiguraju u svojem proračunu.

(5) Sredstva ostvarena od podnajma stambenih nekretnina iz stavka 1. ovoga članka namjenski su prihod APN-a i služe za pokrivanje dijela troškova koji nastaju isplatom naknade za davanje stambene nekretnine u najam odnosno lokalne medijalne cijene najma osobama s kojima je sklopljen ugovor o najmu stambene nekretnine radi davanja nekretnine u podnajam po priuštivoj najamnini (u daljnjem tekstu: ugovor o najmu stambene nekretnine).

(6) Postupak i uvjete provedbe javnih poziva za vlasnike stambenih nekretnina i podnajmoprimce te razvrstavanja ponuda i uvrštavanja na listu prvenstva za sklapanje ugovora o najmu i podnajmu stambene nekretnine, kriterije za uporabivost stambene nekretnine i manje radove na uređenju do uporabljivosti stambene nekretnine, uvjete za sklapanje ugovora o najmu i podnajmu stambene nekretnine i način izračuna naknade za davanje stambene nekretnine u najam i podnajam određuje Vlada Republike Hrvatske odlukom o donošenju Programa priuštivog najma.

(7) Lokalnu medijalnu cijenu najma za svaku jedinicu lokalne samouprave i za svaku katastarsku općinu u Gradu Zagrebu odlukom propisuje ministar.

Članak 56.

(1) APN u svrhu pribavljanja stambenih nekretnina iz članka 55. stavka 1. ovoga Zakona u javnim glasilima i na svojim mrežnim stranicama objavljuje javni poziv vlasnicima stambenih nekretnina za davanje nekretnina u najam radi njihova davanja u podnajam po priuštivoj najamnini.

(2) Na tržištu se mogu pribaviti stambene nekretnine koje se nisu koristile najmanje dvije godine prije dana objave javnog poziva i koje su u uporabljivom stanju odnosno na kojima su potrebni manji radovi na uređenju do uporabljivosti.

(3) Iznimno od uvjeta iz stavka 2. ovoga članka da stambene nekretnine nisu korištene najmanje dvije godine, moguće je odstupiti u slučajevima:

a) ako se radi o stambenoj nekretnini u kojoj je pravomoćnim rješenjem donesenim u upravnom ili sudskom postupku utvrđeno da je bivši zaštićeni najmoprimac napustio posjed te nekretnine

b) ako se radi o stambenoj nekretnini čiji vlasnik ima sklopljen ugovor o smještaju u dom umirovljenika

c) ako se radi o stambenoj nekretnini koju je vlasnik naslijedio i nije bila korištena od dana pravomoćnosti rješenja o nasljeđivanju do dana objave javnog poziva

d) ako se radi o stambenoj nekretnini koja je prije bila u kratkoročnom najmu i nije bila korištena od dana prestanka važenja rješenja o kategorizaciji do dana objave javnog poziva

e) ako se radi o stanovima koji su nastali prenamjenom iz poslovnog prostora ili apartmana i nisu bili korišteni od dana pravomoćnosti rješenja o prenamijeni do dana objave javnog poziva

f) ako se radi o stambenoj nekretnini koja je u posjedu Republike Hrvatske jer je iz nje iselio bivši zaštićeni najmoprimac, a vlasnik je nepoznata prebivališta.

(4) Za utvrđivanje okolnosti iz stavaka 2. i 3. ovoga članka APN može od pružatelja usluga pribaviti podatke o potrošnji energenata.

(5) Stambene nekretnine koje su konstrukcijski oštećene, nisu prihvatljive za priuštivi najam.

(6) Javni poziv iz stavka 1. ovoga članka raspisuje se prema potrebi jednom godišnje za područje pojedine županije odnosno Grada Zagreba.

(7) Za stambene nekretnine iz kojih su iselili zaštićeni najmoprimci, a koje su u posjedu Republike Hrvatske i kojima su vlasnici nepoznata prebivališta, smatra se da su prijavljene na javni poziv iz stavka 1. ovoga članka.

(8) Istekom roka za prijavu predviđenog javnim pozivom iz stavka 1. ovoga članka APN pristigle ponude razvrstava u skladu s ovim Zakonom i propisima donesenim na temelju ovoga Zakona te ih uvrštava na listu reda prvenstva za sklapanje ugovora o najmu stambene nekretnine.

(9) Ponude predane nakon isteka roka ne razvrstavaju se i ne uvrštavaju se na listu reda prvenstva za sklapanje ugovora o najmu stambene nekretnine.

Članak 57.

(1) Kada utvrdi da postoji potreba za davanjem u podnajam stana sukladno odredbama ovoga Zakona, APN sa zainteresiranim vlasnikom stambene nekretnine sklapa ugovor o najmu stambene nekretnine kojim se uređuju međusobna prava i obveze.

(2) Ugovor o najmu stambene nekretnine sklapa se na rok od najmanje tri godine do najviše deset godina.

(3) Vlasnik nekretnine obvezan je u prijavi na javni poziv izjasniti se o razdoblju na koje ima namjeru sklopiti ugovor o najmu stambene nekretnine.

(4) Ugovor o najmu stambene nekretnine sklopljen za potrebu provedbe Programa priuštivog najma moguće je produžiti za dodatnih tri do deset godina, ovisno o namjeri vlasnika nekretnine i o potrebama APN-a za stambenim nekretninama u jedinici lokalne samouprave u kojoj se nekretnina nalazi.

(5) Za vrijeme na koje je sklopljen ugovor o najmu stambene nekretnine sve troškove stanovanja, kao što su troškovi struje, hladne i tople vode, centralnog grijanja, odvoz otpada te sve troškove stana kao što su zajednička pričuva, komunalna i vodna naknada i druga davanja, a sve prema ispostavljenim računima pružatelja predmetnih usluga odnosno javnopravnih tijela i u rokovima njihova dospijeća snosi APN odnosno podnajmoprimac u kojem slučaju za ispunjenje njegovih obveza solidarno odgovara APN.

(6) Vlasniku nekretnine pripada naknada za davanje stambene nekretnine u najam koja se obračunava uzimajući u obzir rok na koji je sklopljen ugovor i medijalne najamnine koju je objavilo Ministarstvo za područje u kojem se nalazi stambena nekretnina.

(7) U slučaju investicijskog održavanja zgrade, za razliku od povećane i redovite zajedničke pričuve, umanjuju se naknade vlasniku stambene nekretnine.

(8) Naknada iz stavka 6. ovoga članka za uporabljivu nekretninu isplaćuje se vlasniku u dvije rate i to u iznosu od 60 % u roku od 30 dana od dana stupanja u posjed nekretnine na temelju ugovora o najmu stambene nekretnine, a preostali dio od 40 % na polovici trajanja ugovornog odnosa.

(9) Za drugi dio naknade iz stavka 6. ovoga članka provodi se usklađenje prema tržišnim promjenama i to ako su najamnine u porastu, tada prema zadnje objavljenoj lokalnoj medijalnoj najamnini koju je objavilo Ministarstvo, a ako su u padu, tada prema prosječnoj vrijednosti u razdoblju od prve isplate.

(10) Ako stambena nekretnina trenutačno nije u uporabljivom stanju, APN sklapa ugovor s vlasnikom stambene nekretnine u kojem se vlasnik obvezuje dovesti nekretninu u uporabljivo stanje u roku od šest mjeseci od dana sklapanja ugovora, a APN mu se obvezuje isplatiti 60 % ukupne naknade za davanje stambene nekretnine u najam u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora.

(11) Radovi na nekretnini iz stavka 10. ovoga članka odnose se samo na završne radove kao što su stolarija, oblaganje zidova i podova, ličenje, sanitarije, grijanje i slično, a ne na konstrukcijske radove.

(12) Ako vlasnik nekretnine iz stavka 10. ovoga članka ne dovede nekretninu u uporabljivo stanje u roku iz stavka 10. ovoga članka, dužan je vratiti primljenu naknadu.

(13) Ako vlasnik APN-u preda stambenu nekretninu koja nije slobodna od pokretnina, APN ne odgovara za bilo kakvu štetu koja nastane na tim pokretninama, osim kuhinjskih elemenata i uređaja bijele tehnike ako se nalaze u stambenoj nekretnini koja se daje u najam, a što se detaljno razrađuje u ugovoru o najmu stambene nekretnine.

(14) Iznimno od odredbi ovoga članka, za nekretnine iz članka 56. stavka 7. ovoga Zakona ugovor o najmu stambene nekretnine sklapa se na pet godina, ugovor umjesto vlasnika sklapa Ministarstvo, a APN će izvršiti radove iz stavka 11. ovoga članka te će najamninu koja vlasniku pripada umanjiti za vrijednost izvedenih radova.

(15) Vlasnik nekretnine iz članka 56. stavka 7. ovoga Zakona koji se nakon davanja stana u najam javi Ministarstvu može tražiti raskid ugovora o najmu i predaju stana u posjed ako nema drugu odgovarajuću nekretninu za stanovanje, pri čemu je obvezan naknaditi troškove koji su bili potrebni kako bi se nekretnina dovela u uporabljivo stanje.

(16) Radi osiguranja isplaćene naknade iz stavka 10. ovoga članka, na nekretnini koja je predmet ugovora o najmu stambene nekretnine osnovat će se založno pravo u korist APN-a.

(17) Vlasnik izvanredno može otkazati ugovor o najmu stambene nekretnine APN-u ako je za njega ili članove njegove uže obitelji došlo do nastupa sljedećih okolnosti:

– smrt i/ili teška bolest

– razvrgnuće suvlasničke zajednice zbog razvoda braka

– otvaranje postupka stečaja ili stečaja potrošača.

(18) U slučaju raskida ili otkaza ugovora o najmu stambene nekretnine APN-u, APN je dužan najmoprimcu osigurati drugu primjerenu stambenu nekretninu, a vlasnik je dužan izvršiti povrat primljene naknade umanjene razmjerno razdoblju u kojem je stan bio u podnajmu.

(19) U slučaju smrti vlasnika stambene nekretnine sva prava i obveze iz ugovora o najmu stambene nekretnine koje je vlasnik sklopio s APN-om prelaze na njegove nasljednike.

Članak 58.

(1) Nakon utvrđenja o raspoloživim stambenim nekretninama koje su prihvatljive za program priuštivog najma APN na mrežnim stranicama i u najmanje dvama dnevnim listovima objavljuje javni poziv za prikupljanje ponuda za podnajam stana.

(2) Javni poziv iz stavka 1. ovoga članka sadržava:

– rok za podnošenje ponuda i upozorenje da se ponude pristigle nakon roka neće uzimati u obzir

– mjesto i način podnošenja ponuda

– uvjete i mjerila za utvrđivanje reda prvenstva za najam stana ili poziv na odluku kojom su ti uvjeti i mjerila propisani

– podatke koje je potrebno navesti u prijavi

– dokumente koje je potrebno priložiti uz prijavu.

(3) APN pristigle prijave za podnajam stana razvrstava u skladu s ovim Zakonom i odlukom iz članka 55. stavka 6. ovoga Zakona te ih uvrštava na listu reda prvenstva za podnajam stana.

(4) U postupku uvrštavanja na listu reda prvenstva za podnajam stana od podnositelja prijave za najam stana neće se kao dokaz za ispunjavanje određenih uvjeta i mjerila tražiti dokumenti koji su dostupni u javno objavljenim registrima sukladno propisu o određivanju temeljnih registara, a koji proizlazi iz propisa kojim se uređuje državna informacijska infrastruktura.

(5) Istinitost podataka u pogledu ispunjavanja određenih uvjeta i mjerila za podnajam stana prema utvrđenoj listi reda prvenstva za podnajam stana podnositelj prijave prema potrebi dokazuje odgovarajućim dokumentima neposredno prije sklapanja ugovora o podnajmu stambene nekretnine.

(6) Podnositelj prijave koji do sklapanja ugovora o podnajmu stana ne dokaže ispunjavanje uvjeta i mjerila za najam stana po priuštivoj cijeni briše se s liste reda prvenstva za podnajam stana.

(7) Prijave pristigle nakon roka određenog javnim pozivom za podnošenje ponuda ne uzimaju se u obzir te se ne razvrstavaju i ne uvrštavaju na listu reda prvenstva za podnajam stana.

(8) Lista reda prvenstva za podnajam stana objavljuje se na mrežnim stranicama APN-a.

Članak 59.

(1) Nakon objave liste reda prvenstva za podnajam stana APN će sukladno toj listi s prijavljenim osobama sklopiti ugovor o podnajmu stambene nekretnine po priuštivoj najamnini.

(2) Ugovorom o podnajmu stana iz stavka 1. ovoga članka reguliraju se prava i obveze sukladno propisima kojima se uređuje najam stanova, osim u dijelu koji je uređen s ovim Zakonom.

(3) APN daje stanove u podnajam u trajanju od tri do deset godina, ovisno o tome na koji je rok sklopljen ugovor o najmu stana s vlasnikom.

(4) Postojeći podnajmoprimac ima pravo na produljenje podnajma nakon isteka postojećeg ugovora ako je APN s vlasnikom produljio ugovor o najmu stana te ako podnajmoprimac i dalje ispunjava uvjete za dobivanje stana u podnajam po priuštivoj cijeni te ako je uredno izvršavao svoje ugovorne obveze.

Članak 60.

(1) APN daje podnajmoprimcu u najam stambenu nekretninu slobodnu od pokretnina odnosno nenamještenu, osim kuhinjskih elemenata i uređaja bijele tehnike ako se nalaze u stambenoj nekretnini koja se daje u najam.

(2) Podnajmoprimac je dužan kao dobar domaćin održavati stambenu nekretninu u stanju u kojem ju je primio te snositi troškove redovitoga održavanja i obnavljanja, a što se detaljno propisuje u ugovoru o podnajmu stambene nekretnine.

(3) APN će sklapati ugovore samo s podnajmoprimcima koji nisu s vlasnikom stambene nekretnine rodbinski povezani u uspravnoj liniji ili u pobočnoj liniji do zaključno četvrtog stupnja srodstva.

(4) APN može otkazati ugovor o podnajmu stambene nekretnine ako:

– podnajmoprimac ili članovi uže obitelji načinom korištenja stambene nekretnine uzrokuju veću štetu na stambenoj nekretnini ili zajedničkim dijelovima zgrade

– podnajmoprimac u stambenoj nekretnini obavlja gospodarsku djelatnost

– podnajmoprimac ne održava stambenu nekretninu

– podnajmoprimac ne plaća priuštivu najamninu u roku određenom ugovorom o podnajmu stambene nekretnine te ako ne plaća režijske troškove u roku njihova dospijeća

– podnajmoprimac odnosno članovi njegove uže obitelji često krše kućni red u zgradi ili su zaprimili tri opomene za povrede kućnog reda

– podnajmoprimac u stambenoj nekretnini ili na ugrađenoj opremi izvršava ili izvrši izmjene bez prethodne suglasnosti vlasnika

– se stambenom nekretninom za potrebe stanovanja koriste osobe koje nisu navedene u ugovoru o podnajmu stambene nekretnine te nisu članovi uže obitelji podnajmoprimca

– podnajmoprimac stambenu nekretninu da u podnajam

– podnajmoprimac ne dopusti ulazak u stambenu nekretninu radi provjere urednog ispunjenja ugovornih obveza

– podnajmoprimac bez opravdanih razloga ne preuzme stambenu nekretninu, odnosno ne započne boraviti u njoj unutar 30 dana od dana sklapanja ugovora o podnajmu stambene nekretnine

– su se podnajmoprimac ili osobe navedene u ugovoru o podnajmu bez opravdanog razloga prestale koristiti stambenom nekretninom i više od tri mjeseca uzastopno nisu stanovale u njoj

– je podnajmoprimac dostavio lažne podatke ili dao lažne izjave na temelju kojih je sklopio ugovor o podnajmu stambene nekretnine.

(5) U slučaju otkaza ugovora od strane APN-a podnajmoprimac je dužan napustiti stambenu nekretninu i predati je u posjed APN-u.

Članak 61.

(1) Podnajmoprimac stana plaća priuštivu najamninu APN-u u iznosu i rokovima utvrđenim ugovorom o podnajmu stambene nekretnine.

(2) Priuštiva najamnina predstavlja iznos u eurima mjesečno koji se dobiva prema izrazu:

a) $N = (P \times 0{,}30) - T$

b) N = priuštiva najamnina; P = ukupni prihod uže obitelji; T = režijski troškovi stanovanja i troškovi održavanja.

(3) Prihod iz stavka 2. ovoga članka utvrđuje se na temelju potvrde o ukupnom dohotku u prethodnoj godini koju je izdalo Ministarstvo financija, Porezna uprava, za podnajmoprimca i sve članove uže obitelji.

(4) Prihodom iz stavka 2. ovoga članka ne smatraju se naknade iz sustava socijalne skrbi, povremena primanja preko Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje te učeničke i studentske stipendije.

(5) Podnajmoprimac se obvezuje dostavljati APN-u potvrde Ministarstva financija, Porezne uprave o ukupnom dohotku u prethodnoj godini za podnajmoprimca i sve članove uže obitelji jednom godišnje do 31. ožujka za svaku godinu trajanja ugovora o podnajmu stambene nekretnine.

(6) Ako se podnajmoprimcu ili članovima njegove uže obitelji povećaju prihodi za više od 15 % na godišnjoj razini, podnajmoprimac je obvezan APN-u dokumentirano javiti novo stanje prihoda u roku od 30 dana od dana povećanja prihoda.

(7) Ako se podnajmoprimcu ili njegovim članovima uže obitelji smanje prihodi za više od 10 % na godišnjoj razini, najmoprimac može APN-u dokumentirano javiti novo stanje prihoda.

(8) Podnajmoprimac se obvezuje dostavljati APN-u izjavu ovjerenu kod javnog bilježnika i druge dokaze kojima će dokazati postoje li stambene nekretnine u vlasništvu podnajmoprimca ili članova njegove uže obitelji, jednom godišnje, u siječnju.

(9) Ako podnajmoprimac ili članovi njegove uže obitelji steknu useljivu stambenu nekretninu, obvezni su o tome obavijestiti APN u roku od 15 dana od dana stjecanja te su, od dana stjecanja takve nekretnine do isteka ugovora o podnajmu stambene nekretnine, obvezni plaćati lokalnu medijalnu cijenu najma koju je objavilo Ministarstvo.

(10) Iznimno od stavka 9. ovoga članka, ako podnajmoprimac ili članovi njegove uže obitelji steknu useljivu stambenu nekretninu na području jedinice lokalne samouprave u kojoj su u priuštivom podnajmu, ugovor o podnajmu stambene nekretnine se raskida s otkaznim rokom od tri mjeseca uz plaćanje lokalne medijalne cijene najma od dana stjecanja useljive nekretnine.

(11) Nakon saznanja o novim prihodima ili useljivim stambenim nekretninama najmoprimca ili članova njegove uže obitelji APN izračunava novi iznos priuštive najamnine te u skladu s novim izračunom sklapa s podnajmoprimcem ugovor o izmjeni ugovora o podnajmu stambene nekretnine u roku od 15 dana od dana zaprimanja novog stanja prihoda.

(12) Nepostupanje podnajmoprimca u skladu sa stavcima 5., 6., 8. i 9. ovoga članka ili nesklapanje ugovora o izmjeni ugovora o podnajmu stambene nekretnine u slučaju povećanja promjene prihoda podnajmoprimca ili članova njegove uže obitelji predstavlja razlog za jednostrani otkaz ugovora o podnajmu stambene nekretnine.

(13) Neovisno o uvjetima propisanim odredbama ovoga članka, najamnina ne može biti manja od dva eura po m^2 stana.

POGLAVLJE IV.
POTPORE ZA KUPNJU STAMBENE NEKRETNINE

Članak 62.

(1) APN isplaćuje potpore za stjecanje prve stambene nekretnine za potrebe vlastitog stanovanja.

(2) Financijska sredstva za davanje potpore za stjecanje prve stambene nekretnine osiguravaju se u državnom proračunu Republike Hrvatske.

(3) 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 državnih financijskih subvencija za rješavanje stambenih pitanja, nemaju pravo na potporu za stjecanje prve stambene nekretnine.

(4) Potporu za stjecanje prve stambene nekretnine može ostvariti jedna uža obitelj po jednoj kupljenoj stambenoj nekretnini.

Članak 63.

(1) Potpore za stjecanje prve stambene nekretnine dodjeljuju se na način i pod uvjetima propisanim ovim Zakonom.

(2) Zahtjev za potporu za stjecanje prve stambene nekretnine s prilozima kojima se dokazuje ispunjavanje propisanih uvjeta podnosi se APN-u.

(3) O zahtjevu za potporu za stjecanje prve stambene nekretnine APN odlučuje rješenjem.

(4) Protiv rješenja iz stavka 3. ovoga članka može se izjaviti žalba o kojoj odlučuje Ministarstvo.

(5) Potporu za stjecanje prve stambene nekretnine isplaćuje APN na temelju izvršnog rješenja kojim je stranki utvrđeno pravo na isplatu potpore.

(6) Potpora za stjecanje prve stambene nekretnine nije oporeziva.

(7) Obrasce zahtjeva za potpore te dokumente koji se prilažu uz ove zahtjeve propisuje ministar pravilnikom.

Članak 64.

(1) Rok za predaju zahtjeva za potporu za stjecanje prve stambene nekretnine je 24 mjeseca od dana stjecanja prava vlasništva.

(2) Zahtjev za potporu predan nakon isteka roka iz stavka 1. ovoga članka odbacuje se rješenjem.

(3) Protiv rješenja iz stavka 2. ovoga članka dopuštena je žalba o kojoj odlučuje Ministarstvo.

Članak 65.

(1) Pravo na isplatu potpore za stjecanje prve stambene nekretnine, ako ovim Zakonom nije propisano drukčije, može ostvariti punoljetni državljanin Republike Hrvatske ako su u trenutku podnošenja zahtjeva za potporu kumulativno ispunjeni sljedeći uvjeti:

1. da je podnositelj zahtjeva ugovor o kupoprodaji prve stambene nekretnine s ciljem rješavanja vlastitoga stambenog pitanja sklopio nakon 1. siječnja 2025.

2. da podnositelj zahtjeva nije navršio 45 godina života

3. da podnositelj zahtjeva i članovi njegove uže obitelji imaju prijavljeno prebivalište i borave u mjestu i na adresi nekretnine za koju potražuje potporu

4. da je na kupoprodaju nekretnine za koju potražuje potporu plaćen porez na promet nekretnina ili porez na dodanu vrijednost.

(2) Iznimno od stavka 1. točke 3. ovoga članka, pravo na isplatu potpore za stjecanje prve stambene nekretnine može ostvariti podnositelj zahtjeva ako:

1. članovi njegove uže obitelji nemaju prijavljeno prebivalište na adresi nekretnine ako u odnosu na te članove uže obitelji ostvaruje zajedničku roditeljsku skrb, u kojem slučaju mora dokazati postojanje zajedničke roditeljske skrbi planom o zajedničkoj roditeljskoj skrbi ili odlukom nadležnog suda

2. članovi njegove uže obitelji nisu državljani Republike Hrvatske i nemaju prebivalište u Republici Hrvatskoj, ako u trenutku podnošenja zahtjeva sukladno propisima kojima se uređuje boravak stranaca u Republici Hrvatskoj ne mogu prijaviti prebivalište u Republici Hrvatskoj, odnosno ako imaju privremeni, dugotrajni ili stalni boravak u Republici Hrvatskoj, pod uvjetom da stvarno borave u mjestu i na adresi nekretnine za koju se potpora zahtijeva i o tome dostave dokaz odnosno potvrdu nadležnog tijela.

(3) Pravo na isplatu potpore iz stavka 1. ovoga članka ne može ostvariti podnositelj zahtjeva ako:

1. podnositelj zahtjeva 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 u smislu članka 12. stavaka 3. i 4. ovoga Zakona

2. je cijena metra četvornog prve stambene nekretnine definirana ugovorom iz stavka 1. točke 1. ovoga članka 50 % viša od prosječne cijene metra četvornog stana iz članka 66. stavka 1. ovoga Zakona

3. je vrijednosna površina prve stambene nekretnine iz stavka 1. točke 1. ovoga članka 50 % veća od površine propisane člankom 66. stavcima 3. i 4. ovoga Zakona, pri čemu se u obračun vrijednosne površine ne ubraja mjesto za ostavljanje do dva motorna vozila po stanu

4. je nekretnina za koju se traži potpora poslovne namjene, odnosno apartman – poslovni prostor ili poslovna jedinica.

(4) Iznimno od stavka 3. točke 1. ovoga članka, pravo na isplatu potpore iz stavka 1. ovoga članka može ostvariti podnositelj zahtjeva ako:

1. se stambena nekretnina koju podnositelj zahtjeva ili članovi njegove uže obitelji imaju ili su imali u vlasništvu ne smatra odgovarajućom, u smislu članka 12. stavaka 3. i 4. ovoga Zakona, pod uvjetom da je takva nekretnina prodana ili se proda u roku od 24 mjeseca od dana kupnje prve stambene nekretnine za potrebe vlastitog stanovanja iz stavka 1. ovoga članka

2. umnožak ukupne vrijednosne površine stambene nekretnine koju podnositelj zahtjeva ili članovi njegove uže obitelji imaju ili su imali u suvlasništvu s njihovim suvlasničkim dijelom ili dijelovima ne prelazi površinu odgovarajuće nekretnine, u smislu članka 12. stavaka 3. i 4. ovoga Zakona, pod uvjetom da je takva nekretnina otuđena u roku od 24 mjeseca od dana kupnje prve stambene nekretnine za potrebe vlastitog stanovanja iz stavka 1. ovoga članka.

(5) U slučajevima iz stavka 4. ovoga članka podnositelj zahtjeva obvezan je, prilikom predaje zahtjeva za isplatu potpore iz stavka 1. ovoga članka, APN-u dostaviti dokaz o otuđenju nekretnine koju su on ili članovi njegove uže obitelji imali u vlasništvu, suvlasništvu ili zajedničkom vlasništvu.

Članak 66.

(1) Osnovicu za izračun najvišeg iznosa potpore čini umnožak vrijednosne površine stana na koju podnositelj zahtjeva ima pravo s obzirom na broj članova uže obitelji i prosječne cijene metra četvornog stana u jedinici lokalne samouprave u kojoj se stan stječe, a koja se određuje sukladno podatku koji javno objavljuje Ministarstvo, pri čemu se primjenjuje prosječna cijena objavljena za onu godinu u kojoj je sklopljen ugovor o kupoprodaji stana.

(2) Ako je ugovorom o kupoprodaji prve stambene nekretnine 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 uže obitelji podnositelja zahtjeva, priznaju se, odnosno smatraju se odgovarajućim sljedeće vrijednosne površine stana, pri čemu se u izračun uzima:

– za jednu osobu do 50 m^2
– za dvije osobe do 65 m^2
– za tri osobe do 80 m^2
– za četiri osobe do 90 m^2
– za pet osoba do 100 m^2
– za šest osoba do 110 m^2
– za sedam i više osoba do 120 m^2.

(4) Za jednoobiteljske kuće, prilikom obračuna osnovice najvišeg iznosa potpore, površine iz stavka 3. ovoga članka uvećavaju se za 50 % te se množe s prosječnom cijenom metra četvornog stana u jedinici lokalne samouprave u kojoj se jednoobiteljska kuća stječe.

(5) Podnositelj zahtjeva koji je platio porez na dodanu vrijednost za stjecanje prve stambene nekretnine ima pravo na isplatu potpore u visini od 50 % plaćenog poreza na dodanu vrijednost, a najviši iznos potpore može iznositi 12,5 % osnovice utvrđene u stavku 1. odnosno stavku 4. 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, a najviši iznos potpore može iznositi 3 % osnovice utvrđene u stavku 1. odnosno stavku 4. ovoga članka.

(7) Korisnik potpore obvezan je vratiti isplaćenu potporu sa zateznim kamatama koje teku od trenutka isplate ako u roku od pet godina od dana isplate potpore otuđi ili iznajmi stambenu nekretninu, ako u istom roku odjavi prebivalište ili ne stanuje u stambenoj nekretnini za koju je potpora ostvarena.

(8) Iznimno od stavka 7. ovoga članka, korisnik potpore i njegovi pravni sljednici isplaćenu potporu nisu obvezni vratiti u slučajevima sljedećih izvanrednih životnih okolnosti:

– smrti korisnika potpore

– preseljenja zbog teške bolesti korisnika potpore ili članova njegove uže obitelji

– preseljenja zbog razvoda braka, prestanka izvanbračne zajednice, životnog partnerstva ili neformalnog životnog partnerstva

– preseljenja zbog potrebe za većim prostorom zbog rođenja djeteta

– preseljenja u drugu jedinicu lokalne samouprave radi zaposlenja.

(9) Pravilnikom koji donosi ministar određuje se obrazac zahtjeva i potrebna dokumentacija koja se prilaže uz zahtjev za potpore iz članka 63. stavka 2. ovoga Zakona.

POGLAVLJE V.
POTPORE ZA GRADNJU I REKONSTRUKCIJU JEDNOOBITELJSKE KUĆE

Članak 67.

(1) APN daje potporu za gradnju i rekonstrukciju jednoobiteljske kuće tako da:

1. dodijeli korisniku potporu u iznosu od 50 % plaćenog poreza na dodanu vrijednost za gradnju ili rekonstrukciju jednoobiteljske kuće i potrebne infrastrukture

2. osigura korisniku dugoročni povoljniji zajam za gradnju jednoobiteljske kuće.

(2) Pravo na potpore za gradnju ili rekonstrukciju jednoobiteljske kuće ostvaruje punoljetni državljanin Republike Hrvatske ako u trenutku podnošenja zahtjeva za potpore kumulativno ispunjava sljedeće uvjete:

1. da podnositelj zahtjeva nije navršio 45 godina života

2. da podnositelj zahtjeva ni članovi njegove uže obitelji nemaju niti su imali u vlasništvu odgovarajuću stambenu nekretninu

3. da se podnositelj zahtjeva i članovi njegove uže obitelji obvežu preseliti, odnosno prijaviti prebivalište i boraviti u mjestu i na adresi nekretnine za koju potražuje potporu u roku od pet godina od dana odobrenja potpore.

(3) Iznimno od stavka 2. točke 2. ovoga članka, pravo na potpore iz stavka 1. ovoga članka može ostvariti podnositelj zahtjeva ako:

1. podnositelj zahtjeva predaje zahtjev za rekonstrukciju jednoobiteljske kuće koja je u vlasništvu podnositelja zahtjeva ili člana njegove uže obitelji

2. se stambena nekretnina koju podnositelj zahtjeva ili članovi njegove uže obitelji imaju ili su imali u vlasništvu ne smatra odgovarajućom, u smislu članka 12. stavaka 3. i 4. ovoga Zakona, pod uvjetom da je takva nekretnina prodana ili se proda u roku od 24 mjeseca od dana stjecanja prava na potporu za izgradnju jednoobiteljske kuće iz stavka 1. ovoga članka

3. umnožak ukupne vrijednosne površine stambene nekretnine koju podnositelj zahtjeva ili članovi njegove uže obitelji imaju ili su imali u suvlasništvu sa suvlasničkim dijelom ili dijelovima ove nekretnine ne prelazi površinu odgovarajuće nekretnine, u smislu članka 12. stavaka 3. i 4. ovoga Zakona, pod uvjetom da je takva nekretnina otuđena ili se otuđi u roku od 24 mjeseca od dana stjecanja prava na potporu za gradnju i rekonstrukciju jednoobiteljske kuće iz stavka 1. ovoga članka.

(4) U slučajevima iz stavka 3. ovoga članka podnositelj zahtjeva obvezan je APN-u dostaviti dokaz o otuđenju nekretnine koju su on ili članovi njegove uže obitelji imali u vlasništvu, suvlasništvu ili zajedničkom vlasništvu u roku od tri mjeseca od dana otuđenja nekretnine.

(5) 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 državnih financijskih subvencija za rješavanje stambenih pitanja, nemaju pravo na potpore za gradnju i rekonstrukciju jednoobiteljske kuće.

(6) Odlukom o donošenju Programa za gradnju obiteljskih kuća u gradskim, prigradskim i ruralnim naseljima koju donosi Vlada Republike Hrvatske odredit će se potrebna dokumentacija za podnošenje zahtjeva, sustav bodovanja unutar ciljne skupine građana, javni pozivi te osnovne odredbe ugovora o pravima i obvezama za primanje potpora iz stavka 1. ovoga članka.

Članak 68.

(1) Najviši iznos zajma iz članka 67. stavka 1. točke 2. ovoga Zakona računa se tako da se pomnoži vrijednosna površina obiteljske kuće na koju podnositelj zahtjeva ima pravo s obzirom na broj članova uže obitelji sukladno članku 12. stavcima 3. i 4. ovoga Zakona, sve uvećano dva i pol puta, i etalonska cijena građenja.

(2) Ako se rekonstruira jednoobiteljska kuća koja je pojedinačno zaštićeno kulturno dobro ili se nalazi unutar zaštićene kulturno-povijesne cjeline, najviši iznos zajma može iznositi 50 % više od propisanog u stavku 1. ovoga članka.

Članak 69.

(1) Pravo na isplatu potpore za gradnju ili rekonstrukciju jednoobiteljske kuće, ako ovim Zakonom nije propisano drukčije, može ostvariti punoljetni državljanin Republike Hrvatske ako su u trenutku podnošenja zahtjeva za potporu kumulativno ispunjeni sljedeći uvjeti:

1. da je podnositelj zahtjeva uporabnu dozvolu ishodio nakon stupanja na snagu ovoga Zakona

2. da podnositelj zahtjeva nije navršio 45 godina života

3. da podnositelj zahtjeva i članovi njegove uže obitelji imaju prijavljeno prebivalište i borave u mjestu i na adresi jednoobiteljske kuće za koju potražuje potporu

4. da je u mogućnosti dokumentirati plaćeni porez na dodanu vrijednost prilikom gradnje ili rekonstrukcije obiteljske kuće.

(2) Podnositelj zahtjeva koji je platio porez na dodanu vrijednost za gradnju ili rekonstrukciju jednoobiteljske kuće kao prve stambene nekretnine ima pravo na isplatu potpore u visini od 50 % poreza na dodanu vrijednost za plaćene račune gradnje ili rekonstrukcije obiteljske kuće i potrebne infrastrukture, s tim da ukupan iznos priznatih računa ne može prijeći najviši iznos zajma predviđen člankom 68. stavcima 1. i 2. ovoga Zakona.

(3) Zahtjev za potporu s prilozima kojima se dokazuje ispunjavanje propisanih uvjeta podnosi se APN-u.

(4) O zahtjevu za potporu APN odlučuje rješenjem.

(5) Protiv rješenja iz stavka 4. ovoga članka može se izjaviti žalba o kojoj odlučuje Ministarstvo.

(6) Potpora za izgradnju jednoobiteljske kuće nije oporeziva.

Članak 70.

(1) Korisnik potpore za gradnju i rekonstrukciju jednoobiteljske kuće obvezan je vratiti isplaćenu potporu sa zateznim kamatama koje teku od trenutka isplate ako u roku od deset godina od dana isplate potpore otuđi ili iznajmi stambenu nekretninu, ako u istom roku odjavi prebivalište ili ne boravi u stambenoj nekretnini za koju je potpora ostvarena.

(2) Iznimno od stavka 1. ovoga članka, korisnik potpore i njegovi pravni sljednici isplaćenu potporu nisu obvezni vratiti u slučajevima sljedećih izvanrednih životnih okolnosti:

– smrti korisnika potpore

– preseljenja zbog teške bolesti korisnika potpore ili članova njegove uže obitelji

– preseljenja zbog razvoda braka, prestanka izvanbračne zajednice, životnog partnerstva ili neformalnog životnog partnerstva

– preseljenja zbog potrebe za većim prostorom zbog rođenja djeteta

– preseljenja u drugu jedinicu lokalne samouprave radi zaposlenja.

Članak 71.

(1) Ukupan rok obročne otplate sredstava za gradnju ili rekonstrukciju jednoobiteljske kuće, uključivo mogući poček plaćanja obroka te razdoblje otplate kreditnih sredstava banke, ne može biti duži od 35 godina od dana sklapanja ugovora o kreditu.

(2) U prvom dijelu obročne otplate koji ne može biti duži od 20 godina graditelj otplaćuje kreditna sredstva banke na ime odobrenog kredita, a u drugom dijelu nakon podmirenja duga banci otplaćuje javna sredstva.

(3) Mjesečni obrok pri obročnoj otplati utvrđuje se tako da je njegova visina za cijelo razdoblje otplate ujednačena.

(4) Za gradnju ili rekonstrukciju jednoobiteljske kuće uz obročnu otplatu korisnik potpore osigurava financijska sredstva kao vlastito učešće najmanje u iznosu od 10 % predračunske vrijednosti potrebnih radova, dok se preostalih 90 % dijeli tako da se dio od 50 % odnosi na kredit poslovne banke, a 40 % predstavlja zajam APN-a.

(5) Iznimno od stavka 4. ovoga članka, za gradnju ili rekonstrukciju jednoobiteljske kuće uz obročnu otplatu ne moraju osigurati financijska sredstva kao vlastito učešće sljedeće kategorije građana:

– hrvatski branitelji – dragovoljci iz Domovinskog rata

– osobe s invaliditetom

– osobe kojima je član uže obitelji osoba s invaliditetom ili dijete s teškoćama u razvoju

– osobe koje imaju troje ili više djece.

(6) Pri obročnoj otplati zajma za gradnju ili rekonstrukciju jednoobiteljske kuće kamata na vrijednost javnih sredstava sadržanih u iznosu za gradnju ili rekonstrukciju jednoobiteljske kuće za razdoblje počeka do podmirenja duga banci obračunava se po kamatnoj stopi u visini od 1 % godišnje konformno i pripisuje glavnici, a za razdoblje otplate obračunava se po kamatnoj stopi u visini od 1 % godišnje dekurzivno.

(7) Visina kamatne stope i ostali uvjeti otplate kreditnih sredstava koja osigurava banka određuju se u skladu s uvjetima utvrđenim sporazumom o poslovnoj suradnji između APN-a i banke.

(8) Tijekom obročne otplate graditelj može, ovisno o uvjetima banke, izvršiti prekid otplate i platiti odjednom ukupni preostali dug s pripadajućom kamatom na javna sredstva za razdoblje do prekida otplate.

(9) Prilikom davanja zajma za gradnju ili rekonstrukciju jednoobiteljske kuće upisuje se založno pravo na zemljištu na kojem se planira graditi jednoobiteljska kuća ili na drugoj nekretnini.

Članak 72.

(1) Jedinica lokalne samouprave može dati potporu za izgradnju jednoobiteljske kuće tako da:

1. oslobodi korisnika od obveze plaćanja komunalnog doprinosa

2. daruje zemljište potrebno za gradnju jednoobiteljske kuće ili utvrdi naknadu za kupnju zemljišta i osnivanje prava građenja na zemljištu u svom vlasništvu po cijenama nižim od tržišnih cijena.

(2) Iznos umanjenja naknade za osnivanje prava građenja iz stavka 1. ovoga članka jedinica lokalne samouprave može koristiti za umanjenje svoje obveze prema nositelju prava građenja po isteku roka na koji je pravo građenja osnovano.

POGLAVLJE VI.
POTPORE ZA REKONSTRUKCIJU I OBNOVU ZGRADE

Članak 73.

(1) Rekonstrukcija i obnova stambenih i stambeno-poslovnih zgrada u svrhu njihova osuvremenjivanja i povećanja kvalitete stanovanja potiče se davanjem potpora za njihovu energetsku obnovu, protupožarnu obnovu i protupotresno ojačanje te za druga potrebna unaprjeđenja (u daljnjem tekstu: potpore za rekonstrukciju i obnovu zgrade), u skladu s važećim propisima te strateškim dokumentima obnove nacionalnog fonda zgrada koji proizlaze iz zakona kojim se uređuje energetska učinkovitost u zgradarstvu.

(2) Financijska sredstva za davanje potpora za rekonstrukciju i obnovu zgrade u obliku dugoročnog zajma djelomično se osiguravaju u državnom proračunu Republike Hrvatske u skladu s nacionalnim programom priuštivog stanovanja i mogućnostima na glavi APN-a.

(3) Za davanje potpora za rekonstrukciju i obnovu zgrada mogu se koristiti i financijska sredstva koja jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave, ovisno o mogućnostima i potrebama, osiguraju u svojem proračunu te financijska sredstva iz izvora navedenih u članku 22. stavcima 1. i 2. ovoga Zakona.

(4) Potpora za rekonstrukciju i obnovu zgrada iz ovoga članka nije oporeziva.

(5) Prilikom davanja potpora za rekonstrukciju i obnovu zgrade u svrhu njihova osuvremenjivanja i povećanja kvalitete stanovanja primjenjuju se pravila o državnim potporama.

Članak 74.

(1) Potpore za rekonstrukciju i obnovu zgrade iz članka 73. stavka 1. ovoga Zakona daju se na temelju odluke koju u skladu s ovim Zakonom i strateškim dokumentima obnove zgrada te nacionalnim programom priuštivog stanovanja donosi Vlada Republike Hrvatske.

(2) Odlukom iz stavka 1. ovoga članka određuju se uvjeti za davanje potpore za rekonstrukciju i obnovu zgrade, način dokazivanja ispunjavanja tih uvjeta i druga pitanja bitna za davanje potpore.

Članak 75.

(1) APN u svrhu provedbe odluke iz članka 74. stavka 1. ovoga Zakona u javnim glasilima i na svojim mrežnim stranicama objavljuje javni poziv zainteresiranim vlasnicima stambenih i stambeno-poslovnih zgrada za podnošenje zahtjeva za davanje potpore za rekonstrukciju i obnovu zgrade.

(2) Zahtjev za davanje potpore s prilozima kojima se dokazuje ispunjavanje uvjeta za davanje potpore podnosi se APN-u.

(3) Zahtjev za potporu predan nakon isteka roka određenog javnim pozivom odbacuje se rješenjem.

(4) Potpore se daju na način i pod uvjetima propisanim ovim Zakonom i odlukom iz članka 74. stavka 1. ovoga Zakona.

(5) O zahtjevu za potporu APN odlučuje rješenjem.

(6) Protiv rješenja iz stavaka 3. i 5. ovoga članka može se izjaviti žalba o kojoj odlučuje Ministarstvo.

Članak 76.

(1) Ukupan rok obročne otplate sredstava za rekonstrukciju i obnovu zgrade iz članka 73. stavka 2. ovoga Zakona, uključivo mogući poček plaćanja obroka te razdoblje otplate kreditnih sredstava banke, ne može biti duži od 35 godina od dana sklapanja ugovora o kreditu.

(2) U prvom dijelu obročne otplate, koji ne može biti duži od 20 godina, otplaćuju se kreditna sredstva banke na ime odobrenog kredita, a u drugom dijelu, nakon podmirenja duga banci, otplaćuju se javna sredstva.

(3) Mjesečni obrok pri obročnoj otplati utvrđuje se tako da je njegova visina za cijelo razdoblje otplate ujednačena.

(4) Za rekonstrukciju i obnovu zgrade uz obročnu otplatu korisnici potpore osiguravaju financijska sredstva kao vlastito učešće najmanje u iznosu od 10 % predračunske vrijednosti potrebnih radova, dok se preostalih 90 % dijeli tako da se dio od 50 % odnosi na kredit poslovne banke, a 40 % predstavlja zajam APN-a.

(5) Kod zajma za rekonstrukciju i obnovu zgrade kamata na vrijednost javnih sredstava sadržanih u vrijednosti potrebnih radova za razdoblje počeka do podmirenja duga banci obračunava se po kamatnoj stopi u visini od 1 % godišnje konformno i pripisuje glavnici, a za razdoblje otplate obračunava se po kamatnoj stopi u visini od 1 % godišnje dekurzivno.

(6) Visina kamatne stope i ostali uvjeti otplate kreditnih sredstava koja osigurava banka određuju se u skladu s uvjetima utvrđenim sporazumom o poslovnoj suradnji između APN-a i banke.

(7) Tijekom obročne otplate sredstava za rekonstrukciju i obnovu zgrade moguće je, ovisno o uvjetima banke, izvršiti prekid otplate i platiti odjednom ukupni preostali dug s pripadajućom kamatom na javna sredstva za razdoblje do prekida otplate.

(8) Prilikom davanja zajma za rekonstrukciju i obnovu zgrade upisuje se založno pravo na nekretnini.

POGLAVLJE VII.
NEPROFITNE STAMBENE ZADRUGE

ODJELJAK 1
ORGANIZACIJA I POSLOVANJE NEPROFITNIH STAMBENIH ZADRUGA

Članak 77.

(1) Neprofitne stambene zadruge (u daljnjem tekstu: NSZ) posebna su vrsta stambenih zadruga koje imaju sjedište u Republici Hrvatskoj i priznaju se kao neprofitne organizacije ako ispunjavaju uvjete propisane ovim Zakonom.

(2) NSZ mora svoje aktivnosti usmjeriti na rješavanja stambenih pitanja svojih članova, koristiti svoju imovinu za ispunjavanje tih zadataka bez stjecanja dobiti te redovito revidirati i pratiti svoje poslovanje.

(3) Sve aktivnosti NSZ-a usmjerene su ponajprije na stambeno zbrinjavanje punoljetnih hrvatskih državljana koji su ciljna skupina ovoga Zakona i koji osobno i čije uže obitelji nemaju stambenu nekretninu ili njihova nekretnina ne ispunjava uvjete za stanovanje sukladno uvjetima iz ovoga Zakona, uz najamnine koje su manje od tržišnih.

(4) Za svaki investicijski projekt NSZ je obvezan prethodno izraditi studiju opravdanosti iz koje proizlazi da će ostvariti ciljeve neprofitne organizacije i omogućiti stanovanje za svoje članove uz najamninu koja je manja od tržišne.

(5) U zgradama koje je izgradio ili rekonstruirao NSZ nije moguć upis pojedinačnog vlasništva zadrugara niti trećih osoba, a kapital koji stvori NSZ u skladu s načelima dobroga gospodarskog upravljanja trajno se veže i koristi za njegove aktivnosti osiguranja održivog stanovanja za postojeće i buduće članove i druge korisnike.

(6) Stanovi u stambenim zgradama koje u svoje ime i za svoj račun grade NSZ-ovi mogu imati najviše 120 m^2 vrijednosne površine sa standardnim sadržajima, opremljenošću i uređenjem sukladno pravilniku iz članka 16. ovoga Zakona.

Članak 78.

Na pitanja u vezi s NSZ-om koja nisu uređena ovim Zakonom na odgovarajući se način primjenjuju odredbe zakona kojim se uređuju zadruge.

Članak 79.

(1) Član NSZ-a može biti fizička osoba koja neposredno sudjeluje u radu zadruge, koja posluje putem zadruge ili koristi njezine usluge ili na drugi način neposredno sudjeluje u ostvarenju ciljeva zbog kojih je zadruga osnovana.

(2) Član NSZ-a ne može prenijeti svoje članstvo na drugu osobu bez suglasnosti ostalih članova zadruge.

(3) Iznimno od stavka 2. ovoga članka, suglasnost ostalih članova zadruge nije potrebna ako se članstvo prenosi nasljeđivanjem na osobu koja već stanuje u nekretnini u vlasništvu zadruge.

(4) Ulog člana NSZ-a unosi se u novcu i određuje se pravilima zadruge.

(5) Iznimno od stavka 4. ovoga članka, član NSZ-a može na temelju ugovora u zadrugu unijeti građevinsko zemljište, građevinski materijal ili zgradu, uz račun ili procjenu vrijednosti nekretnine.

Članak 80.

(1) Tijela NSZ-a su: skupština, nadzorni odbor i upravitelj.

(2) Osnivačka skupština donosi pravila NSZ-a, koja su osnivački i temeljni opći akt zadruge.

Članak 81.

Plaće i naknade za zaposlenike NSZ-a ne mogu biti veće od plaća i naknada za odgovarajuću složenost radnog mjesta i pripadnu stručnu spremu u javnim službama na općim radnim mjestima, sukladno propisima kojima se uređuju plaće u javnim službama.

Članak 82.

(1) NSZ ne smije biti pod pretežnim utjecajem fizičke osobe ili pravne osobe koja:

1. upravlja trgovačkim društvom koje je sudionik u gradnji, proizvodnji ili trgovini građevinskim materijalom ili drugim poslovima povezanim s gradnjom zgrada

2. obavlja djelatnost investitora u nekretnine, upravitelja nekretnina, agenta za posredovanje nekretninama ili kreditnog posrednika

3. posjeduje više od četvrtine takvog trgovačkog društva ili udjela u poslu, samostalno ili zajedno s osobama iz stavka 2. ovoga članka

4. je član tijela ili rukovodeći zaposlenik trgovačkog društava koje obavlja djelatnost iz točke 1. ovoga stavka ili obavlja takvu djelatnost.

(2) NSZ ne smije biti pod pretežnim utjecajem osobe koja je fizičkoj osobi iz stavka 1. ovoga članka bračni ili izvanbračni drug, životni partner ili neformalni životni partner i dijete, rođak u ravnoj liniji ili u drugom stupnju pobočne linije ili tazbina u ravnoj liniji, kao i osoba koja je s njom u srodstvu posvojenjem.

(3) Pretežni utjecaj postoji ako osoba odnosno osobe iz stavka 1. ili iz stavka 2. ovoga članka imaju više od jedne četvrtine glasova u glavnoj skupštini ili nadzornom odboru ili je upravitelj NSZ-a.

(4) NSZ ne smije biti pod pretežnim utjecajem zaposlenika pravne osobe iz stavka 1. ovoga članka.

Članak 83.

(1) Državna tijela, jedinice lokalne samouprave, jedinice područne (regionalne) samouprave, trgovačka društva, sindikati, udruge građana i druge pravne osobe mogu zajedno s NSZ-om biti sudionici u poslu gradnje stanova za svoje zaposlenike i u tu svrhu oni mogu NSZ-u na temelju ugovora ustupiti građevinsko zemljište, osnivati pravo građenja u korist NSZ-a, dati novčana sredstva i NSZ ovlastiti da za njih obavi druge poslove.

(2) Odredbe članka 82. ovoga Zakona ne primjenjuju se na NSZ koji ograničava svoje aktivnosti samo na gradnju stambenih zgrada za potrebe pravnih osoba iz stavka 1. ovoga članka.

Članak 84.

(1) Obvezna je redovita vanjska revizija NSZ-a i provodi se u svakoj financijskoj godini prije usvajanja godišnjeg financijskog izvještaja.

(2) Godišnji financijski izvještaj podliježe vanjskoj reviziji, uključujući računovodstvene evidencije i reviziju podudarnosti s kojom revizor utvrđuje razinu usklađenosti s internim i eksternim pravilima, načelima neprofitnih organizacija, načelima zadrugarstva, propisima i ugovorima o poslovanju NSZ-a, te se izdaje revizorsko mišljenje u skladu s propisom kojim se uređuje revizija trgovačkih društava.

(3) Ako vanjska revizija nije provedena, godišnji financijski izvještaji ne mogu se usvojiti, a svi usvojeni godišnji financijski izvještaji su pravno nevažeći.

(4) Vanjsku reviziju NSZ-a provodi vanjski neovisni i ovlašteni revizor kojeg svake godine imenuje Hrvatska komora revizora.

(5) Revizijska izvješća vanjski revizor dostavlja ministarstvu i nadležnoj ispostavi porezne uprave odmah nakon završetka revizije.

(6) Troškove revizije koju provodi vanjski ovlašteni i neovisni revizor snosi NSZ.

Članak 85.

(1) NSZ se u skladu s usvojenim pravilima zadruge bavi gradnjom, rekonstrukcijom, upravljanjem i održavanjem zgrada za potrebe svojih članova te svoj kapital koristi za rješavanje stambenog pitanja ispod tržišnih cijena za one građane koji osobno i čija uža obitelj nema stambenu nekretninu ili njihova nekretnina ne ispunjava uvjete za stanovanje sukladno uvjetima iz ovoga Zakona.

(2) Djelatnost NSZ-a također uključuje:

1. sve pravne radnje vezane uz gradnju, stjecanje i financiranje, a osobito stjecanje, opterećenje i prijenos zemljišta i prava građenja, stjecanje zemljišta i njegovu prodaju ili prijenos pod pravom građenja na drugi NSZ, dodjelu stanova te uzimanje kredita za gradnju i drugih nužnih kredita

2. sve pravne radnje vezane uz prodaju i zakup poslovnih prostora u stambeno-poslovnoj zgradi kojom upravlja.

(3) U slučaju iz stavaka 1. i 2. ovog članka, NSZ djeluje u svoje ime i za svoj račun.

(4) Upravljanje i održavanje zgrada uključuje sve aktivnosti upravljanja zgradama, uključujući njihovo financiranje i održavanje sukladno propisu kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada, te obavljanje radova održavanja zgrade.

(5) Za sve radnje NSZ-a koje nisu navedene u stavcima 1. i 2. ovoga članka potrebno je odobrenje Ministarstva.

(6) Na obrazloženi zahtjev NSZ-a Ministarstvo će donijeti odluku o tome spada li planirana radnja u područje primjene stavaka 1. i 2. ovoga članka ili ne.

Članak 86.

(1) Uz poslovne djelatnosti iz članka 85. stavaka 1. i 2. ovoga Zakona, NSZ može obavljati i sljedeće djelatnosti u Republici Hrvatskoj:

1. gradnju, rekonstrukciju i obnovu stambenih ili stambeno-poslovnih zgrada s pripadnim garažama, garažnim i parkirnim mjestima i skladišnim prostorima u svoje ime

2. gradnju poslovnih prostora u svoje ime ili u ime druge osobe tijekom gradnje zgrada, pod uvjetom da poslovni prostori ne prelaze 20 % građevinske (bruto) površine zgrade ako je to uvjetovano prostornim planom

3. gradnju, stjecanje i rad komunalnih objekata koji služe korisnicima stanova koje je izgradio ili kojima upravlja NSZ, uključujući prostorije potrebne NSZ-u za upravljanje, kao i gradnju i stjecanje komunalnih objekata za zadovoljavanje potreba korisnika stanova

4. provedbu drugih mjera za poboljšanje životnog okoliša kojima se smatraju samo mjere koje su vremenski i prostorno izravno povezane s gradnjom zgrada ili stambenih kompleksa i koje služe njihovim korisnicima i za koje se odobravaju potpore za gradnju, kao npr. obnovljivi izvori energije i primjena mjera zelene infrastrukture, energetska obnova, mjere pristupačnosti osobama s invaliditetom i smanjenom pokretljivosti

5. sve imovinskopravne poslove povezane s nekretninama kojima upravlja NSZ

6. prihvaćanje sredstava od članova NSZ-a i partnera, uključujući zajmove, depozite, darovanja i slično

7. nabavu građevinskog materijala i opreme namijenjene za gradnju i opremanje zgrada u skladu s točkama 1. i 2. ovoga stavka ili za redovito i investicijsko održavanje upravljanih zgrada

8. sudjelovanje u neprofitnim stambenim udrugama i članstvo u neprofitnim udrugama čije su aktivnosti usmjerene na promicanje stanovanja i naseljavanja

9. osnivanje tijela koja besplatno pružaju informacije o građevinskim projektima i postojećim zgradama NSZ-a te o pravnim, tehničkim i financijskim pitanjima za one koji traže stanove i za one koji su najmoprimci, odnosno za članove.

(2) NSZ je obvezan obavijestiti vanjskog revizora o poduzetim radovima sukladno stavku 1. točkama 3. i 4. ovoga članka.

(3) Ako NSZ ima vlastiti kapital koji nije korišten za pokrivanje dugoročne imovine ili za proaktivno osiguranje tekućih poslovnih operacija i financijskih potreba, mora taj vlastiti kapital u sljedeće dvije financijske godine rasporediti za poslove iz članka 85. stavaka 1. i 2. ovoga Zakona i poslove iz stavka 1. ovoga članka.

(4) Ako je NSZ gradio zgradu u svoje ime, a mora privremeno obustaviti aktivnosti zbog neispunjavanja preduvjeta, mora podnijeti zahtjev Ministarstvu za odobrenje obustave građevinske aktivnosti.

(5) Ministarstvo može odrediti maksimalno razdoblje od tri godine u kojem se građevinska aktivnost može obustaviti.

(6) Na zahtjev NSZ-a obustava građevinske aktivnosti može se odobriti za daljnje tri godine ako se nisu promijenili preduvjeti.

(7) Razdoblje za raspodjelu financijskog kapitala iz stavka 3. ovoga članka ne uključuje financijske godine za koje je Ministarstvo u smislu stavaka 5. i 6. ovoga članka utvrdilo da se građevinska aktivnost može obustaviti.

ODJELJAK 2.
RASPOLAGANJE STANOVIMA

Članak 87.

(1) NSZ daje u dugoročan povoljan najam stanove svojim članovima, koji osobno i čija uža obitelj nema odgovarajuću stambenu nekretninu sukladno ovom Zakonu, ispod tržišnih cijena i bez prava podnajma.

(2) Pravo najma iz stavka 1. ovoga članka je doživotno pravo i nasljedno pravo za nasljednike koji nemaju riješeno stambeno pitanje sukladno ovom Zakonu i uz uvjet učlanjenja u NSZ.

(3) NSZ mora transparentno propisati objektivne kriterije za dodjelu stanova sukladno stambenim potrebama i prihodima uže obitelji.

(4) NSZ može jednostrano raskinuti ugovor o najmu stana i isključiti tog zadrugara iz NSZ-a ako se on i osobe koje s njime koriste stan ne pridržavaju svih obveza koje proizlaze iz ugovora o najmu stana.

(5) Stanovi u vlasništvu NSZ-a ne smiju se koristiti za kratkoročan najam, poslovnu namjenu ili u svrhu smještaja većeg broja osoba sukladno propisu kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada.

(6) Iznimno od stavka 1. ovoga članka, NSZ može iznajmiti stan i fizičkoj osobi koja nije član NSZ-a ako NSZ osigurava stanove za zaposlenike pravnih osoba sukladno odredbi članka 83. stavka 1. ovoga Zakona.

Članak 88.

(1) NSZ određuje povoljnu najamninu za davanje u najam stana i pripadnih sporednih dijelova na temelju ugovora o najmu čiji iznos pokriva ukupne godišnje troškove i koja je manja od tržišne najamnine, a sastoji se od:

1. stvarnih troškova gradnje nastalih za predmetnu zgradu

2. troškova upravljanja NSZ-a i nužnim rezervama za odgovorno poslovanje

3. ostalih troškova u mjeri u kojoj su nužni za gradnju, kao što su troškovi financiranja i porezi koji se obračunavaju prilikom gradnje i korištenja

4. troškova nabave zemljišta koji se obračunavaju na temelju stvarne vrijednosti naknade za zemljište koja ne može biti veća od tržišne vrijednosti zemljišta u trenutku stjecanja vlasništva ili prava nad zemljištem za gradnju.

(2) NSZ može obračunavati za korištenje svojeg kapitala kamatne stope koje nisu veće od službeno objavljene prosječne ponderirane kamatne stope na stanja stambenih potrošačkih kredita.

(3) Nužne rezerve za odgovorno poslovanje ne mogu biti veće od 2 % godišnjih troškova iz stavka 1. ovoga članka u što se ne ubrajaju troškovi navedeni pod točkom 2. toga stavka.

(4) Troškove upravljanja i održavanja pojedine zgrade NSZ obračunava odvojeno od najamnine.

(5) Svi iznosi koje plaća najmoprimac uz najamninu moraju se temeljiti na cjenovnoj osnovi, sukladno izračunu koji nije stariji od godinu dana od dana sklapanja ugovora.

(6) Kako se troškovi za gradnju predmetne zgrade otplaćuju, tako NSZ treba smanjivati najmoprimcima najamninu do razine bazne najamnine određene pravilima zadruge poštujući načela odgovornoga gospodarenja i međugeneracijske solidarnosti uz usklađivanje s indeksom potrošačkih cijena Državnog zavoda za statistiku jednom godišnje.

(7) U slučaju raskida ugovora prije početka gradnje uplaćeni iznosi vraćaju se, a kamate se plaćaju godišnje po stopi navedenoj u stavku 2. ovoga članka.

Članak 89.

(1) U slučaju prestanka članstva u zadruzi po bilo kojoj osnovi zadrugar kojem je članstvo prestalo, ili njegov nasljednik, ima pravo na povrat svojeg uloga u NSZ umanjeno za redovitu amortizaciju u iznosu određenom u skladu sa stavkom 4. ovoga članka.

(2) Uz najamninu, od sljedećeg najmoprimca može se zahtijevati plaćanje iznosa iz stavka 1. ovoga članka.

(3) Iznos određen stavkom 1. ovoga članka isplaćuje se zadrugaru koji izlazi iz zadruge u roku od 12 mjeseci od dana iseljenja iz nekretnine, osim ako se ne koristi za podmirenje opravdanih potraživanja najmodavca koja proizlaze iz ugovora o najmu.

(4) Iznosi iz stavka 1. ovoga članka amortiziraju se po stopi od 1 % godišnje, izračunano od dana izdavanja uporabne dozvole zgrade u kojoj se nalazi stan.

Članak 90.

(1) NSZ može graditi i upravljati zgradom u kojoj najmanje 80 % građevinske (bruto) površine čini stambena namjena, a poslovni sadržaji obuhvaćaju isključivo djelatnosti koje služe potrebama najmoprimaca i lokalne zajednice.

(2) NSZ za poslovne prostore u zgradi određuje tržišnu zakupninu ili u slučaju prodaje tržišnu cijenu, a dobivena sredstva koristi za umanjenje najamnine stanova i za novu gradnju.

Članak 91.

(1) NSZ je dužan osigurati da se njegovom zgradom upravlja i da je se održava u skladu s propisom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada.

(2) NSZ je dužan svakom najmoprimcu dostaviti godišnji izvještaj za proteklu godinu o upravljanju zgradom sukladno propisu kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada.

ODJELJAK 3.
POTPORE ZA NEPROFITNE STAMBENE ZADRUGE

Članak 92.

(1) Potpore za NSZ, sukladno ovom Zakonu, mogu odobriti u svojem djelokrugu jedinice lokalne samouprave, jedinice područne (regionalne) samouprave, Republika Hrvatska i APN, prema raspoloživosti i prioritetima za stambeno zbrinjavanje, na temelju obrazloženog zahtjeva koji sadržava studiju opravdanosti investicijskog projekta s analizom proporcionalnosti tražene potpore i povoljne najamnine te osnivačke akte NSZ-a.

(2) Jedinica lokalne samouprave može dati potporu za NSZ tako da:

1. oslobodi NSZ od obveze plaćanja komunalnog doprinosa

2. daruje zemljište potrebno za gradnju ili utvrdi naknadu za kupnju zemljišta i osnivanje prava građenja na zemljištu u svom vlasništvu po cijenama nižim od tržišnih cijena.

(3) Republika Hrvatska može dati potporu NSZ-u tako da:

1. omogući NSZ-u povrat 50 % PDV-a za gradnju ili rekonstrukciju zgrada sa stanovima za dugoročan povoljan najam i pripadne infrastrukture

2. daruje zemljište potrebno za gradnju ili utvrdi naknadu za kupnju zemljišta i osnivanje prava građenja na zemljištu u svom vlasništvu po cijenama nižim od tržišnih cijena

3. omogući dugoročne povoljne zajmove za gradnju, obnovu ili rekonstrukciju zgrade.

(4) Iznos umanjenja naknade za osnivanje prava građenja iz stavka 2. točke 2. i stavka 3. točke 2. ovoga članka vlasnik nekretnine može koristiti za umanjenje svoje obveze prema nositelju prava građenja po isteku roka na koji je pravo građenja osnovano.

(5) Uvjet za dobivanje potpora iz stavaka 2. i 3. ovoga članka je da su projekti NSZ-a uključeni i odobreni u programima priuštivog stanovanja.

DIO ČETVRTI
NADZOR

Članak 93.

(1) Upravni nadzor nad poslovima povjerenim ovim Zakonom obavlja Ministarstvo.

(2) Nadzor nad zakonitosti rada APN-a i javnih ustanova za priuštivo stanovanje te nad NSZ-ovima provodi Ministarstvo.

Članak 94.

(1) Ministarstvo u provedbi nadzora nad radom NSZ-a ima pravo pregledati sve poslovne dokumente, pregledati poslovno ponašanje i financijske izvještaje, dobiti izvješća o pojedinačnim poslovnim transakcijama NSZ-a te naložiti otklanjanje uočenih nezakonitosti i nedostataka s tim u vezi.

(2) Ministarstvo u provedbi nadzora iz stavka 1. ovoga članka ima pravo provoditi revizije i za to koristiti usluge ovlaštenih revizora.

(3) Otklanjanje uočenih nezakonitosti i nedostataka u radu NSZ-a Ministarstvo naređuje rješenjem.

(4) Ako NSZ ne postupi po rješenju iz stavka 3. ovoga članka, rješenje se izvršava u skladu sa zakonom kojim se uređuje opći upravni postupak.

(5) O rješenju iz stavka 3. ovoga članka dostavlja se obavijest ministarstvu nadležnom za pokretanje prekršajnog postupka sukladno zakonu kojim je uređen rad zadruga.

(6) Nalazi redovite revizije NSZ-a i revizije iz stavka 2. ovoga članka dostupni su na uvid svim osobama na njihov zahtjev i dopušteno im je izrađivati preslike o vlastitom trošku.

(7) Svako mišljenje u vezi s ocjenom rada NSZ-a, odbijanjem potvrde ili revizorskog certifikata ili financijskog izvještaja dostupno je na uvid svim osobama na njihov zahtjev i dopušteno im je izrađivati preslike o vlastitom trošku.

(8) Protiv rješenja iz stavka 3. ovoga članka može se pokrenuti upravni spor pred nadležnim upravnim sudom.

Članak 95.

(1) Ako provedba mjera naloženih rješenjem iz članka 94. stavka 3. ovoga Zakona ne dovede do otklanjanja uočenih nezakonitosti i nedostataka u radu NSZ-a, Vlada Republike Hrvatske može na prijedlog Ministarstva odlukom:

1. imenovati povjerenika Vlade Republike Hrvatske
2. uskratiti NSZ-u potpore koje dobiva na temelju ovoga Zakona
3. odrediti gubitak statusa neprofitne organizacije NSZ-a.

(2) Povjerenik Vlade Republike Hrvatske imenuje se na rok od godine dana, uz mogućnost ponovnog imenovanja na još jednu godinu, iz reda ovlaštenih revizora koji nije u sukobu interesa, a može se razriješiti odlukom Vlade Republike Hrvatske prije isteka roka na koji je imenovan.

(3) Povjerenik Vlade Republike Hrvatske ima sva nadzorna prava i prava sudjelovati na svim skupštinama, kao i na sjednicama nadzornog odbora s pravom govora, kao i pravo sazvati sjednicu skupštine i sjednicu nadzornog odbora NSZ-a te predložiti teme dnevnoga reda, sve s ciljem ispravljanja uočenih nezakonitosti i nedostataka u radu NSZ-a utvrđenih rješenjem iz članka 94. stavka 3. ovoga Zakona.

(4) Povjerenik Vlade Republike Hrvatske ima pravo na naknadu za rad koja mora biti razmjerna radu i troškovima povezanim s nadzorom, a određuje ju Vlada Republike Hrvatske odlukom o imenovanju povjerenika

(5) Troškove naknade za rad povjerenika Vlade Republike Hrvatske i druge troškove vezane uz izricanje i provedbu mjera iz stavka 3. ovoga članka snosi NSZ.

DIO PETI
PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 96.

Postupci započeti po odredbama Zakona 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., 58/21. i 72/25.) do stupanja na snagu ovoga Zakona dovršit će se prema odredbama toga Zakona.

Članak 97.

(1) Vlada Republike Hrvatske donijet će odluke iz članka 55. stavka 6., članka 67. stavka 6. te članka 74. stavka 1. ovoga Zakona u roku od godinu dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

(2) Ministar će donijeti pravilnike iz članaka 10. i 16. te članka 66. stavka 9. ovoga Zakona u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

Članak 98.

(1) Do stupanja na snagu odluke iz članka 55. stavka 6. ovoga Zakona ostaje na snazi Odluka o donošenju programa priuštivog najma (»Narodne novine«, br. 140/25.).

(2) Do stupanja na snagu pravilnika iz članka 16. ovoga Zakona ostaje na snazi Pravilnik minimalnih tehničkih uvjeta za projektiranje i gradnju stanova iz programa društveno poticane stanogradnje (»Narodne novine«, br. 106/04., 25/06. i 121/11.).

(3) Do stupanja na snagu pravilnika iz članka 66. stavka 9. ovoga Zakona ostaje na snazi Pravilnik o potporama za stjecanje prve stambene nekretnine (»Narodne novine«, br. 86/25.).

Članak 99.

(1) APN i javne ustanove što su ih osnovale jedinice lokalne samouprave za potrebe osiguranja priuštivog stanovanja dužne su u roku od godine dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona uskladiti svoje poslovanje s odredbama ovoga Zakona.

(2) U svrhu uključivanja u nacionalni program priuštivog stanovanja za 2027. godinu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave mogu do 15. lipnja 2026. dostaviti APN-u iskaz potreba za priuštivim stanovanjem na svom području za sljedeću godinu što uključuje analizu stambenog jaza, dostupno zemljište za gradnju, namjenu tog zemljišta i komunalnu opremljenost.

Članak 100.

(1) Danom stupanja na snagu ovoga Zakona prestaje važiti Zakon 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., 58/21. i 72/25.).

(2) Sredstva ostvarena od povrata zajmova za kupnju stanova iz Programa poticane stanogradnje na temelju odredbi Zakona 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., 58/21. i 72/25.) akumulirana u državnom proračunu Republike Hrvatske iskoristit će se za provedbu ovoga Zakona.

Članak 101.

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

Klasa: 022-02/26-01/14
Zagreb, 21. travnja 2026.

HRVATSKI SABOR

Predsjednik
Hrvatskoga sabora
Gordan Jandroković, v. r.

521

Na temelju članka 89. Ustava Republike Hrvatske, donosim

ODLUKU

O PROGLAŠENJU ZAKONA O REGIONALNOM RAZVOJU REPUBLIKE HRVATSKE

Proglašavam Zakon o regionalnom razvoju Republike Hrvatske, koji je Hrvatski sabor donio na sjednici 21. travnja 2026.

Klasa: 011-02/26-02/25
Urbroj: 71-10-01/1-26-2
Zagreb, 24. travnja 2026.

Predsjednik
Republike Hrvatske
Zoran Milanović, v. r.

ZAKON

O REGIONALNOM RAZVOJU REPUBLIKE HRVATSKE

PRVI DIO
TEMELJNE ODREDBE

GLAVA I.
OPĆE ODREDBE

Predmet Zakona

Članak 1.

(1) Ovim se Zakonom uređuju ciljevi i načela upravljanja regionalnim razvojem Republike Hrvatske, strateško planiranje regionalnoga razvoja, institucionalni okvir i upravljanje regionalnim razvojem, ocjenjivanje stupnja razvijenosti jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, potpomognuta područja i područja s razvojnim posebnostima, poticanje regionalne konkurentnosti i urbanoga razvoja te provedba, praćenje, vrednovanje i izvješćivanje o provedbi politike regionalnoga razvoja.

(2) Ovim se Zakonom, zajedno sa zakonima kojima se uređuje upravljanje razvojem potpomognutih područja, brdsko-planinskih područja te otoka, uređuje politika regionalnoga razvoja.

Cilj politike regionalnoga razvoja Republike Hrvatske

Članak 2.

(1) Cilj je politike regionalnoga razvoja pridonijeti društvenogospodarskom razvoju te demografskoj revitalizaciji Republike Hrvatske, u skladu s načelima održivoga razvoja, stvaranjem uvjeta koji će svim dijelovima Republike Hrvatske omogućivati jačanje konkurentnosti i realizaciju vlastitih razvojnih potencijala.

(2) Radi postizanja cilja iz stavka 1. ovoga članka politikom regionalnoga razvoja nastoji se osigurati: povezanost lokalnih i regionalnih razvojnih potreba s prioritetima razvoja središnje razine te ciljevima kohezijske politike Europske unije, potpora slabije razvijenim područjima, kao i područjima s razvojnim posebnostima za povećanje i optimalno korištenje vlastitoga razvojnog potencijala otklanjanjem uzroka razvojnih teškoća, mjere za ravnomjeran i održiv razvoj jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave u pograničnom području, poticanje teritorijalne suradnje te učinkovito korištenje sredstava namijenjenih regionalnome i urbanom razvoju.

Značenje pojmova

Članak 3.

(1) Pojedini pojmovi u smislu ovoga Zakona imaju sljedeća značenja:

1. *četvrtina* – dio u razdiobi iznadprosječno odnosno ispodprosječno rangiranih jedinica lokalne samouprave koji sadrži jednu četvrtinu ukupnoga broja iznadprosječnih odnosno ispodprosječnih jedinica. U prvu četvrtinu ulazi 25 % najbolje, a u posljednju četvrtinu 25 % najlošije iznadprosječno odnosno ispodprosječno rangiranih jedinica lokalne samouprave

2. *indeks razvijenosti* – kompozitni pokazatelj koji se računa kao prilagođeni prosjek standardiziranih vrijednosti društvenih, gospodarskih i demografskih pokazatelja radi mjerenja stupnja razvijenosti jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave u određenom razdoblju

3. *integrirano teritorijalno ulaganje* – instrument teritorijalne politike kojim se, na temelju teritorijalne strategije za određeno područje, provodi skup međusobno povezanih ulaganja iz različitih izvora financiranja radi postizanja uravnoteženoga, održivog i teritorijalno usmjerenog razvoja

4. *javnopravna tijela* – tijela državne uprave, druga državna tijela, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave i pravne osobe koje imaju javne ovlasti

5. *koordinacijsko tijelo* – u skladu s propisom o institucionalnom okviru za korištenje fondova Europske unije u Republici Hrvatskoj, ministarstvo nadležno za poslove regionalnoga razvoja i fondova Europske unije (u daljnjem tekstu: Ministarstvo)

6. *lokalna akcijska grupa* – partnerstvo koje čine predstavnici javnih i privatnih (gospodarskih i civilnih) lokalnih socioekonomskih interesa, pri čemu nijedna skupina zasebno nema kontrolu nad izvršenjem odluka te čije su zadaće propisane člankom 33. stavkom 3. Uredbe (EU) br. 2021/1060 Europskog parlamenta i Vijeća od 24. lipnja 2021. o utvrđivanju zajedničkih odredaba o Europskom fondu za regionalni razvoj, Europskom socijalnom fondu plus, Kohezijskom fondu, Fondu za pravednu tranziciju i Europskom fondu za pomorstvo, ribarstvo i akvakulturu te financijskih pravila za njih i za Fond za azil, migracije i integraciju, Fond za unutarnju sigurnost i Instrument za financijsku potporu u području upravljanja granicama i vizne politike