

## #VLADA RH DONIJELA NACIONALNI PLAN STAMBENE POLITIKE REPUBLIKE HRVATSKE DO 2030.#

Na 77. sjednici Vlade RH donesen je Nacionalni plan stambene politike Republike Hrvatske do 2030., prvi i krovni strateški dokument o stanovanju u Hrvatskoj, kao i Akcijski plan za provedbu Nacionalnog plana za razdoblje 2025. - 2027.

Republika Hrvatska, kao i čitava Europska unija, suočava se s izazovom priuštivosti stanovanja, a osobito su pogođene mlade obitelji kojima je stjecanje nekretnine otežano zbog rasta cijena nekretnina i rasta cijena najma u proteklim godinama.

Na temelju Nacionalne razvojne strategije Republike Hrvatske do 2030. u travnju 2023. Vlada RH donijela je Odluku o pokretanju postupka izrade Nacionalnog plana stambene politike Republike Hrvatske do 2030. godine i Akcijskog plana za provedbu Nacionalnog plana.

Akcijski plan, koji operacionalizira stambenu strategiju, "težak" je 683 milijuna eura, rekao je premijer Andrej Plenković.

### **Povrat PDV-a u iznosu 50 posto mladima od 45 godina koji kupuju ili grade prvu nekretninu**

Novost je i da će mlađi od 45 godina koji kupuju ili grade prvu nekretninu dobiti 50 posto povrata poreza na dodanu vrijednost.

Pravo na isplatu ostvarit će državljanin Republike Hrvatske uz nekoliko kriterija – da je mlađi od 45 godina, da ni on ni njegova uža obitelj (bračni ili izvanbračni drug, životni partner ili neformalni životni partner i djeca) nemaju u Hrvatskoj ili u inozemstvu u vlasništvu, suvlasništvu ili zajedničkom vlasništvu nekretninu namijenjenu stanovanju niti su je do 1. siječnja 2025. imali te da imaju prijavljeno prebivalište i borave u mjestu i na adresi gdje se nekretnina koju je stekao nalazi.

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

Uvjeti su isti i za isplatu potpore u vidu povrata poreza za gradnju prve stambene nekretnine, uz to da je uporabna dozvola za obiteljsku kuću postala pravomoćna nakon 1. siječnja 2025. U oba slučaja ključno je da su troškovi dokumentirani i da je podmiren PDV.

### **Priuštivi najam uz nadoknadu vlasnicima na najmanje tri do najviše 10 godina**

Pokreće se i program priuštivog najma stanova uz naknadu vlasnicima stanova koji više godina stoje prazni, a kako bi se pomoglo onim građanima koji svoje stambeno pitanje ne mogu riješiti na tržištu nekretnina.

Ovim se izmjenama omogućava najam postojećih stambenih nekretnina po cijenama povoljnijim od tržišnih. APN će putem javnih poziva pribavljati nekretnine od države, lokalnih samouprava te pravnih i fizičkih osoba, a oni će se davati u najam na najmanje tri godine s mogućnošću produljenja najviše do deset godina.

# Skuplji POS stanovi, sigurniji dugoročni najam i priuštivo stanovanje

Kategorija: VIJESTIAžurirano: Srijeda, 26 Ožujak 2025 13:36

Objavljeno: Srijeda, 26 Ožujak 2025 13:00

---

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

**Od ukupno dva milijuna i 390.000 stambenih jedinica, 40 posto nije u funkciji stanovanja,** a rast cijena nekretnina novih stanova proteklih pet godina porastao je za 54 posto, naveo je potpredsjednik Vlade i ministar prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine Branko Bačić.

Aktivnosti za izradu Nacionalnog plana stambene politike započele su izradom opsežnih analiza koje su bile podloga za kreiranje stambene politike. U travnju 2023. osnovana je i interdisciplinarna Radna skupina, koja je okupila 31 predstavnika iz područja arhitekture, urbanizma, graditeljstva, sociologije, demografije i ekonomije, stručne i akademske zajednice, institucija i jedinica lokalne samouprave.

Polazeći od teze da je stanovanje jedna od osnovnih ljudskih potreba te da dom predstavlja temelj stabilnosti i sigurnosti pojedinca i obitelji, okosnicu društvenog i emocionalnog života, ali sve češće i radno mjesto, Nacionalni plan stambene politike definirao je posebne ciljeve u području stanovanja, a osnovna svrha svih ciljeva je građanima omogućiti priuštivo stanovanje koje istodobno mora zadovoljiti utvrđene standarde kvalitete.

Kroz Nacionalni plan stambene politike Republike Hrvatske do 2030. godine teži se postizanju i dodatnih ciljeva poput smanjenja iseljavanja, stambenog zbrinjavanja mladih, naseljavanja deficitarnim kadrom, povećanja radne mobilnosti, olakšavanja života starijim osobama, povećanja konkurentnosti domaćeg gospodarstva, izvrsnosti u arhitekturi, zelene i kružne stanogradnje, održive stanogradnje i dr.

**Priuštivo stanovanje podrazumijeva da kućanstvo najviše 30% ukupnih prihoda troši na stanovanje**

Nacionalni plan stambene politike sadrži posebne ciljeve koji su povezani s programima u državnom proračunu i mjeri se kroz pokazatelje ishoda, kvantitativne ili kvalitativne mjerljive podatke koji omogućuju praćenje, izvješćivanje i vrednovanje uspješnosti u postizanju utvrđenog posebnog cilja.

Nacionalni plan predviđa dva akcijska plana, prvi za razdoblje od 2025. do 2027. godine, a drugi od 2028. do kraja 2030. godine.

**Posebni ciljevi Nacionalnog plana stambene politike su:**

Priuštivo stanovanje

Održivo stanovanje

Prostor u funkciji stanovanja

Uzimajući u obzir da je tržište nekretnina te stanovanje sektor koji se razvija i mijenja te na njega utječu vanjski čimbenici poput energetske krize, inflatornih pritisaka, dostupnost, opterećenost i mogućnost građevinskog sektora nužna je kombinacija više različitih mjera i

aktivnosti kako bi se postigli željeni ciljevi.

Vlada Republike Hrvatske, kao izvršna vlast, raspolaže s četiri poluge u uspostavi sustava priuštivog stanovanja, a to su: financijska, porezna, zemljišna i ekološko-energetska poluga, uz pravno-upravljački okvir.

### **Povećanje ponude stambenih jedinica,**

Mjerama i aktivnostima za provedbu ciljeva povećat će se ponuda stambenih jedinica za priuštivo stanovanje, urediti područje dugoročnog najma stanova, uz ograničavanje kratkoročnog najma te odgovoriti na regionalne razlike dostupnog stanovanja u Republici Hrvatskoj.

Kroz nove modele stanogradnje i suradnje s jedinicama lokalne samouprave gradit će se nove zgrade i poticati stambeno neprofitno zadrugarstvo. Mladima će se olakšati stjecanje prve nekretnine kroz poticaj u obliku povrata plaćenog poreza.

Ujedno, težit će se kvalitetnijem i održivijem stanovanju kako bi se smanjili troškovi stanovanja. Aktivnom zemljišnom politikom kroz prenamjenu zemljišta i uređenje infrastrukture olakšat će se gradnja priuštivih stanova, a prostor će se prilagoditi potrebama priuštivog stanovanja, uz poticanje jedinica lokalne samouprave da aktivno promišljaju stambene kapacitete i potrebe građana na svojim područjima kroz izradu lokalnih stambenih programa.

Ukupna vrijednost mjera i aktivnosti Nacionalnog plana do 2030. je 2.027.548.819 eura, od čega se za provedbu prvog Akcijskog plana predviđa 683.565.949,00 eura.

Financiranje se planira iz Državnog proračuna i fondova EU, a projekti stanogradnje dijelom će se financirati i kroz Urbani razvojni fond.

Novim zakonodavnim okvirom uspostaviti će se temelj za Revolving fond priuštivog stanovanja kojim će upravljati HBOR od 2028. godine. Važno je istaknuti da je Europska unija u novom mandatu Europske komisije prioritzirala problem priuštivosti stanovanja na europskoj razini te se očekuje otvaranje dodatnih fondova i dostupnost sredstava za financiranje priuštivosti stanovanja.

### **Izmjene Zakona o društveno poticanoj stanogradnji upućene u saborsku proceduru**

Prijedlog zakona o izmjenama i dopunama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji, s konačnim prijedlogom zakona, kao prva službena aktivnost provedbe Nacionalnog plana stambene politike upućen je sa sjednice Vlade u saborsku proceduru po hitnom postupku.

Značajna povećanja troškova gradnje dovela su do nemogućnosti ugovaranja izvođenja radova u programima POS-a te su se postupci javne nabave učestalo poništavali jer su najviše cijene koje je moguće ugovoriti u POS-u preniske u odnosu na tržišne. **Prijedlogom Zakona se povećava prodajna cijena stana na 1.912 eura, što će u kratkom roku omogućiti izgradnju novih stanova. Važno je istaknuti da će cijena POS stanova ostati od 20 do 40% niža od tržišne cijene.**

## Skuplji POS stanovi, sigurniji dugoročni najam i priuštivo stanovanje

Kategorija: VIJESTIAžurirano: Srijeda, 26 Ožujak 2025 13:36

Objavljeno: Srijeda, 26 Ožujak 2025 13:00

---

Također, Zakonom se omogućava isplata potpore u vidu povrata novčanih sredstava u dijelu plaćenog poreza za kupovinu stambene nekretnine građanima Republike Hrvatske koji su mlađi od 45 godina i koji kupuju ili grade svoju prvu stambenu nekretninu, ovisno o primjerenosti površini stana i lokalnoj prosječnoj cijeni stana.

Pravo na povrat poreza imat će svi mladi koji kupuju nekretninu nakon 1. siječnja 2025. na način da se uzima u obzir odgovarajuća površina i prosječnu cijenu stana, a isključit će se oni koji kupuju stan 30% skuplji od lokalnog prosjeka ili 30 % veće površine od predviđene Zakonom.

Zakonom se uređuje i pokretanje novog Programa priuštivog najma u koji bi se uključili stanovi u državnom vlasništvu i svih povezanih subjekata, ali i višegodišnji prazni stanovi privatnih osoba na način da se, uz potporu vlasnicima, kroz Program daju u najam građanima koji ne mogu svoje stambeno pitanje riješiti na tržištu nekretnina.

Cilj je ovih izmjena i dopuna ublažiti negativni utjecaj povećanja cijena stanova za kupovinu prve stambene nekretnine i povećanje ponude priuštivih stanova za one građane koji na tržištu ne mogu riješiti svoje stambeno pitanje, do donošenja novog Zakona o priuštivom stanovanju krajem godine kojim će se sustavno urediti i objediniti ova problematika, izvijestilo je Ministarstvo prostornog uređenja i graditeljstva. (iPress/foto POS UMAG)



# Skuplji POS stanovi, sigurniji dugoročni najam i priuštivo stanovanje

Kategorija: VIJESTIAžurirano: Srijeda, 26 Ožujak 2025 13:36

Objavljeno: Srijeda, 26 Ožujak 2025 13:00

---

