

Novi Zakon o društveno poticanoj stanogradnji: Potpore mladima od 45 godina za kupnju

Kategorija: VIJESTIAžurirano: Petak, 11 Travanj 2025 12:26

Objavljeno: Petak, 11 Travanj 2025 12:26

Hrvatski sabor u petak je izglasao Zakon o društveno poticanoj stanogradnji, kojim Vlada, između ostalog, nastoji pomoći mladima prilikom kupnje prve nekretnine pa će tako mladi od 45 godina dobiti potporu u vidu povrata 50 posto PDV-a ili punog iznos poreza na promet nekretnina.

Zakonom o društveno poticanoj stanogradnji (POS-u) povećat će se najveća prodajna cijena POS-ovih stanova s 1.792,50 eura po metru četvornom na 1.912 eura, a kako bi se uskladila s prosječnom prodajnom cijenom na tržištu u 2024. godini.

"Značajno povećanje troškova gradnje i prodajnih cijena stanova dovelo je do nemogućnosti ugovaranja izvođenja radova u programima POS-a te se postupci javne nabave često poništavaju jer izvođači radova, s obzirom na zakonski određene najviše moguće cijene, nemaju ekonomski interes za sudjelovanje u tim postupcima", navodi se u prijedlogu Zakona.

Kako je potpredsjednik Vlade i ministar prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine Branko Bačić napomenuo prilikom rasprave u Saboru, Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama (APN) već sada ima građevinske dozvole za 732 stana, koja će povećanjem najveće prodajne cijene, dodao je, krenuti u izgradnju.

Povrat poreza mladima od 45 godina

Drugo ključno što donose izmjene ovog Zakona jest potpora mladima od 45 godina koji kupuju ili grade svoju prvu nekretninu u vidu povrata 50 posto poreza na dodanu vrijednost u slučaju, pojasnio je Bačić, kupovine stana u novogradnji, odnosno od pravne osobe, ili punog iznosa poreza na promet nekretnina u slučaju kupovine rabljenog stana ili od fizičke osobe.

"To će se odnositi i na kupnju zemljišta i gradnju obiteljskih kuća", dodao je.

Potpore se ostvaruje za kupnju ili gradnju nekretnine, prema usvojenom HDZ-ovom amandmanu, u slučaju da je temeljem ugovora o kupoprodaji nekretnine nakon 1. siječnja 2025. izdano rješenje o utvrđivanju poreza na promet nekretnina ili je podnositelj zahtjeva platio porez na dodanu vrijednost na temelju računa prodavatelja izdanog nakon 1. siječnja 2025. godine.

Kriterij je da podnositelj zahtjev 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. Iznimka je ako imaju nekretninu, ali koja nije pogodna stanovanju ili ako umnožak ukupne površine takve nekretnine sa suvlasničkim dijelom ne prelazi površinu odgovarajuće nekretnine definirane Zakonom, a koja je prodana ili se proda u roku dvije godine od kupnje nekretnine za potrebe vlastitog stanovanja.

Iako je prvotno bilo predloženo kako se pravo na isplatu potpore neće moći ostvariti ako je ugovorena cijena stambene nekretnine 30 posto viša od prosječne cijene metra četvornog stana definirane ovim Zakonom ili ako je korisna površina stambene nekretnine 30 posto veća od površine propisane Zakonom, prihvaćanjem amandmana koji je podnio HDZ u oba se

slučaja to povećava na 50 posto.

Također, korisnici potpore morat će je vratiti ako u roku 5 godina otuđe ili iznajme tu nekretninu ili odjave prebivalište i ne koriste je.

Program priuštivog najma za one koji troše više od 30 posto mjesečnih prihoda na stanovanje

Treća najvažnija stvar je pokretanje programa priuštivog najma stanova uz naknadu vlasnicima stanova koji stoje više od dvije godine prazni. 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. APN će vlasnicima isplatiti unaprijed 60 posto predviđenog ukupnog najma u razdoblju na koje je APN-u dao za najam, a 40 posto nakon polovice tog perioda, pojasnio je ranije ministar.

Primjerice, prema cijeni najamnine u Gradu Zagrebu, za stan od 65 kvadrata, ukoliko ga vlasnik da APN-u na rok od sedam godina za najam, ukupno će od RH dobiti 55.146 eura, 60 posto će dobiti odmah, a nakon tri i pol godine i ostatak, naveo je Bačić na konkretnom primjeru.

"Oko 1200 je praznih stambenih jedinica u vlasništvu RH jer nisu prikladni za stanovanje i potrebno je obnoviti ih, a već 150-ak ih je u tom postupku, kako bi ih mogli dati na tržište najma našim sugrađanima koji su u potrebi osiguravanja priuštivog stanovanja, a to podrazumijeva okolnost u kojoj obitelj ili pojedinac više od 30 posto svojih mjesečnih prihoda troše na stanovanje", rekao je.

Izmjene Zakona podržalo je 76 zastupnika, dok je 46 oporbenih bilo suzdržanih, a devet protiv. (Hina)

