

Zakon o društveno poticanoj stanogradnji

pročišćeni tekst zakona

NN [109/01](#), [82/04](#), [76/07](#), [38/09](#), [86/12](#), [07/13](#), [26/15](#), [57/18](#)

na snazi od 05.07.2018.

OPĆE ODREDBE

Članak 1.

(1) Ovim se Zakonom uređuje sustavno organizirana stanogradnja poticana javnim sredstvima (u daljnjem tekstu: društveno poticana stanogradnja) radi zadovoljavanja stambenih potreba i poboljšanja kvalitete stanovanja što šireg kruga građana, kao i unaprijeđenja graditeljstva.

(2) Javnim sredstvima u smislu ovoga Zakona razumijevaju se financijska i druga sredstva koja za poticanje stanogradnje osiguravaju Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave.

Članak 2. (NN [26/15](#))

Društveno poticana stanogradnja provodi se izgradnjom stanova, odnosno stambenih zgrada, organiziranom na način kojim se ostvaruje svrhovito korištenje javnih i drugih sredstava za pokriće troškova, osigurava povrat tih sredstava, omogućuje prodaja stanova uz obročnu otplatu pod pristupačnijim uvjetima od tržišnih u pogledu kamata i rokova otplate, te omogućuje davanje u najam izgrađenih stanova uz mogućnost otkupa istih.

Članak 3.

(1) Javnim sredstvima se u skladu s odredbama ovoga Zakona potiče organizirana izgradnja stanova, u pravilu u višestambenim zgradama i zgradama u nizu, namijenjenih za prodaju uz mogućnost obročnog načina plaćanja ili za davanje u najam s mogućnošću otkupa građanima državljanima Republike Hrvatske radi rješavanja njihovih stambenih potreba.

(2) Javnim sredstvima iz stavka 1. ovoga članka potiče se i gradnja i rekonstrukcija (dogradnja i nadogradnja) zgrada i obiteljskih kuća fizičkim osobama radi zadovoljavanja njihovih stambenih potreba.

(3) Stanovi iz stavka 1. ovoga članka namijenjeni su i za prodaju jedinicama lokalne samouprave radi davanja istih u najam, te radi osiguranja stanova zaštićenim najmoprimcima koji koriste stan u vlasništvu fizičkih osoba.

JAVNA SREDSTVA

Članak 4. (NN [57/18](#))

(1) Republika Hrvatska za poticanje stanogradnje prema ovome Zakonu osigurava financijska sredstva u državnom proračunu na glavi Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama (u daljnjem tekstu: APN) koja se doznaju nositeljima investitorskih poslova.

(2) APN će sredstva iz stavka 1. ovoga članka doznačiti javnoj ustanovi ako su ispunjeni uvjeti iz članka 10.a stavka 5. i članka 29. stavaka 5., 6. i 7. ovoga Zakona.

(3) Dio sredstava za namjenu iz stavka 1. ovoga članka osigurava se i povratima prije danih kredita i prihodima od najma. Ova sredstva APN i javne ustanove uplaćuju tromjesečno u državni proračun i namjenski su prihod APN-a.

(4) Uz financijska sredstva iz stavka 1. ovoga članka, Republika Hrvatska može za izgradnju stanova osigurati i građevinsko zemljište, opremu za stanovanje i druga sredstva, posebice radi rješavanja stambenih potreba djelatnih vojnih osoba, policijskih službenika te drugih državnih i javnih službenika i namještenika, i u kojem slučaju o kupnji i načinu korištenja tih stanova, odnosno prvenstvu na kupnju stana odlučuje Vlada Republike Hrvatske ili od nje ovlašteno tijelo ili osoba.

(5) U pogledu sredstava za izgradnju stanova iz stavka 3. ovoga članka na odgovarajući način primjenjuju se odredbe ovoga Zakona koje se odnose na javna sredstva jedinice lokalne samouprave.

Članak 5. (NN [57/18](#))

(1) Financijskim sredstvima Republike Hrvatske osigurava se pokriće troškova u vezi s izgradnjom stanova u dijelu koji odgovara visini od 25% etalonske cijene građenja po m² korisne površine stana.

(2) U slučajevima iz članka 13. i 17.a ovoga Zakona financijska sredstva Republike Hrvatske mogu se koristiti i do 50% etalonske cijene građenja po m² korisne površine stana, radi pribavljanja građevinskog zemljišta za izgradnju stanova i financiranja uređenja komunalne infrastrukture i priključaka na infrastrukturu.

(3) Etalonsku cijenu građenja utvrđuje ministar nadležan za graditeljstvo na temelju cijena građenja m² stambene površine u Republici Hrvatskoj, iskazanu po m² stana, a koji podatak se objavljuje u »Narodnim novinama«.

(4) Cijena građenja u smislu odredbe stavka 3. ovoga članka podrazumijeva sve troškove izvedbe građevinskih i drugih radova (pripremni, zemljani, konstrukcijski, instalaterski, završni te ugradnja građevnih proizvoda, opreme ili postrojenja) u vezi s građenjem stanova, odnosno stambenih zgrada, uključujući porez na dodanu vrijednost, osim troškova koji se odnose na zemljište, uređenje komunalne infrastrukture i priključke građevine na infrastrukturu.

(5) Troškovi izrade projektno-tehničke dokumentacije, stručni nadzor nad građenjem te vodni doprinos ostali su troškovi koji ne mogu biti viši od 10% etalonske cijene građenja.

Podatak o etalonskoj cijeni građenja

Članak 6. (NN [57/18](#))

(1) U cilju provođenja mjera za zadovoljavanje stambenih potreba građana i poboljšanja kvalitete stanovanja, jedinica lokalne samouprave utvrđuje stambene potrebe i interes za kupnju ili najam stanova na svom području, te u skladu s tim potrebama i svojim mogućnostima osigurava sredstva namijenjena za poticanje stanogradnje prema ovome Zakonu.

(2) Jedinica lokalne samouprave za izgradnju stanova osigurava odgovarajuće građevinsko zemljište, uređenje komunalne infrastrukture i priključke na infrastrukturu, odnosno podmiruje troškove koji se odnose na infrastrukturu i priključke.

(3) U slučajevima iz stavka 2. ovoga članka kada jedinica lokalne samouprave osigurava građevinsko zemljište:

– APN, odnosno javna ustanova od svake kupoprodaje stana, poslovnog prostora, garaže ili garažnog parkirnog mjesta isplaćuje jedinici lokalne samouprave 35% cijene građevinskog zemljišta, koja je utvrđena u ugovoru iz članka 17. stavka 4. ovoga Zakona koji je sklopljen između APN, odnosno javne ustanove i jedinice lokalne samouprave. Isplata jedinici lokalne samouprave obavlja se u roku od tri mjeseca po naplati APN, odnosno javne ustanove od kupaca na temelju zaključenog predugovora o kupoprodaji.

– APN, odnosno javna ustanova od svake naplaćene najamnine isplaćuje jedinici lokalne samouprave 35% cijene građevinskog zemljišta, koja je utvrđena u ugovoru iz članka 17. stavka 4. ovoga Zakona koji je sklopljen između Agencije i jedinice lokalne samouprave. Isplata jedinici lokalne samouprave obavlja se u roku od tri mjeseca po naplati Agencije od najmoprimaca na temelju zaključenog ugovora o najmu.

(4) U slučajevima kada jedinica lokalne samouprave podmiruje troškove koji se odnose na osiguranje uređenja komunalne infrastrukture i priključaka na infrastrukturu:

– APN, odnosno javna ustanova od svake kupoprodaje stana, poslovnog prostora, garaže ili garažnog parkirnog mjesta na stambenom objektu isplaćuje jedinici lokalne samouprave 35% cijene komunalne infrastrukture i priključaka na infrastrukturu koja je utvrđena u ugovoru iz članka 17. stavka 4. ovoga Zakona sklopljenog između APN, odnosno javne ustanove i jedinice lokalne samouprave. Isplata jedinici lokalne samouprave obavlja se u roku od tri mjeseca po naplati APN, odnosno javne ustanove od kupca na temelju sklopljenog predugovora o kupoprodaji.

– APN, odnosno javna ustanova od svake naplaćene najamnine isplaćuje jedinici lokalne samouprave 35% cijene komunalne infrastrukture i priključaka na infrastrukturu, koja je utvrđena u ugovoru iz članka 17. stavka 4. ovoga Zakona koji je sklopljen između APN, odnosno javne ustanove i jedinice lokalne samouprave. Isplata jedinici lokalne samouprave obavlja se u roku od tri mjeseca po naplati APN, odnosno javne ustanove od najmoprimaca na temelju sklopljenog ugovora o najmu.

(5) Jedinica lokalne samouprave može osigurati i financijska sredstva za pokriće dijela troškova građenja, posebice kada su ti troškovi povećani zbog posebnih uvjeta gradnje na određenoj lokaciji u kojem slučaju ta sredstva mogu biti i bespovratna.

Članak 7. (NN [57/18](#))

(1) Ukupna vrijednost građevinskog zemljišta, uređenja komunalne infrastrukture i ostalih troškova (troškovi izrade projektno-tehničke dokumentacije, stručnog nadzora nad gradnjom i dr.) i priključaka na infrastrukturu sadržana u prodajnoj cijeni m² stana ne može biti viša od 50% etalonske cijene građenja.

(2) Uređenjem komunalne infrastrukture iz članka 6. stavka 2. ovoga Zakona razumijeva se uređenje pristupne ceste, javnih površina i javne rasvjete, potrebne za korištenje građevine izgrađene na određenom zemljištu.

(3) Priključcima na infrastrukturu iz članka 6. stavka 2. ovoga Zakona razumijeva se izvedba priključaka građevine na infrastrukturu za opskrbu pitkom vodom, odvodnju otpadnih i oborinskih voda, opskrbu plinom, toplinskom energijom ili drugim energetskim medijem ovisno o lokalnim prilikama, te priključenje građevine na električnu energiju i distributivnu telekomunikacijsku mrežu.

(4) U cijeni iz stavka 1. ovoga članka sadržana je i vrijednost komunalnog doprinosa koju investitor plaća prilikom dobivanja akta na temelju kojeg se može graditi.

Članak 8.

(1) Financijska sredstva potrebna za poticanje stanogradnje prema ovome Zakonu jedinica lokalne samouprave osigurava u svom proračunu.

(2) Jedinica lokalne samouprave može sredstva ostvarena prodajom stanova prema Zakonu o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, uz namjene propisane tim Zakonom, koristiti i za pribavljanje građevinskog zemljišta, podmirenje troškova komunalne infrastrukture, priključaka i drugih troškova vezanih za izgradnju, kao i za kupnju stanova prema odredbama ovoga Zakona.

NOSITELJI INVESTITORSKIH POSLOVA

Članak 9. (NN [57/18](#))

(1) Nositelji investitorskih poslova u vezi s izgradnjom, najmom i prodajom stanova su APN i javne ustanove.

(2) Osobe iz stavka 1. ovoga članka u obavljanju investitorskih poslova dužne su poslovati pridržavajući se načela dobrog gospodara, donositi poslovne i druge odluke u skladu s ovim Zakonom i drugim propisima te pravilima poslovanja i struke, radi učinkovite realizacije projekata izgradnje i ostvarivanja ciljeva utvrđenih ovim Zakonom.

AGENCIJA ZA PRAVNI PROMET I POSREDOVANJE NEKRETNINAMA

Članak 9.a (NN [57/18](#))

(1) APN u obavljanju poslova iz članka 9. ovoga Zakona posluje u svoje ime, a za račun Republike Hrvatske.

(2) APN kao investitor, u skladu s predvidivim javnim sredstvima i stambenim potrebama planira izgradnju stanova u određenom opsegu, te uz prethodnu suglasnost ministra nadležnog za graditeljstvo utvrđuje provedbeni program društveno poticane stanogradnje (u daljnjem tekstu: Program POS-a), u skladu s kojim APN pribavlja potrebna sredstva za izgradnju.

Članak 10. (NN [57/18](#))

(1) APN u izgradnji stanova posluje javnim sredstvima i sredstvima koja se pribavljaju na tržištu kapitala od poslovnih banaka i drugih financijskih institucija, od građana – kupaca stanova, te drugih osoba koje prema odredbama ovoga Zakona mogu sudjelovati u osiguranju sredstava za izgradnju stanova.

(2) Financijsko poslovanje u vezi s izgradnjom svake pojedine građevine APN vodi odvojeno.

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

JAVNA USTANOVA

Članak 10.a (NN [57/18](#))

(1) Za obavljanje poslova iz članka 9. ovoga Zakona jedinica lokalne samouprave može osnovati javnu ustanovu.

(2) Javna ustanova iz stavka 1. ovoga članka posluje prema zakonu kojim se uređuju ustanove, i to u svoje ime, a za račun jedinice lokalne samouprave.

(3) Javna ustanova iz stavka 1. ovoga članka dužna je do 30. rujna tekuće godine izraditi Program POS-a za sljedeću godinu i dostaviti ga na suglasnost ministru nadležnom za poslove graditeljstva, a koji se u roku od 30 dana od dana dostave Programa POS-a na njega očituje.

(4) Javna ustanova u izgradnji stanova posluje javnim sredstvima i sredstvima koja se pribavljaju na tržištu kapitala od poslovnih banaka i drugih financijskih institucija, od kupaca stanova te drugih osoba koje prema odredbama ovoga Zakona mogu sudjelovati u osiguranju sredstava za izgradnju stanova.

(5) Financijsko poslovanje u vezi s izgradnjom svake pojedine građevine javna ustanova vodi odvojeno i dužna je o utrošku javnih sredstava redovito kvartalno izvještavati APN.

(6) Jedinica lokalne samouprave u čijoj je nadležnosti javna ustanova dužna je iz financijskih sredstava osiguranih u svom proračunu financirati izgradnju građevine do potpune dovršenosti ako pojedini sudionici u izgradnji nisu izvršili svoje ugovorne obveze ili dio zgrade nije pravodobno prodan i zbog drugih nepredviđenih okolnosti.

OSIGURANJE SREDSTAVA ZA IZGRADNJU

Članak 11. (NN [57/18](#))

(1) APN, odnosno javna ustanova pribavlja građevinsko zemljište za izgradnju stanova uz naknadu, odnosno po cijeni koja ne može biti viša od tržišne vrijednosti.

(2) Kod stjecanja vlasništva nekretnina prema odredbama ovoga Zakona, APN, odnosno javna ustanova ne plaća porez na promet nekretnina.

Članak 12. (NN [57/18](#))

Građevinsko zemljište, te financijska i druga sredstva za izgradnju stanova APN-u, odnosno javnoj ustanovi mogu osigurati i trgovačka društva, stambene zadruge, ustanove i druge osobe, radi rješavanja svojih stambenih potreba, odnosno za stambeno zbrinjavanje svojih zaposlenika i članova ili trećih osoba, a koja prava i obveze se uređuju ugovorom između sudionika u tom pravnom poslu.

Članak 13. (NN [57/18](#))

Radi zadovoljavanja stambenih potreba na određenom području u skladu s Programom POS-a, posebno ako jedinica lokalne samouprave ne osigura dostatno građevinsko zemljište i/ili uređenje komunalne infrastrukture i priključke na infrastrukturu, APN, odnosno javna ustanova može na temelju ocjene podobnosti lokacije i opravdanosti određene izgradnje prema uvjetima iz članka 17. stavka 3. ovoga Zakona, uz prethodnu suglasnost ministra nadležnog za graditeljstvo:

– kupiti građevinsko zemljište potrebno za izgradnju stanova, po cijeni koja ne može biti viša od 25% etalonske cijene građenja ukupne korisne površine stanova u građevini koja će se graditi na tom zemljištu,

– osigurati financiranje uređenja komunalne infrastrukture i priključaka na infrastrukturu do pune gotovosti, a koja ne može biti viša od 25% etalonske cijene građenja ukupne korisne površine stanova u građevini koja će se graditi na tom zemljištu.

Članak 14. (NN [57/18](#))

Dio financijskih sredstava potrebnih za izgradnju stanova APN, odnosno javna ustanova pribavlja i na tržištu kapitala od poslovnih banaka, stambenih štedionica i drugih financijskih institucija (u daljnjem tekstu: banke), putem kredita odobrenih građanima u skladu sa sporazumom o poslovnoj suradnji između APN-a, odnosno javne ustanove i banke ili se APN, odnosno javna ustanova neposredno zadužuje kod banaka.

Članak 15. (NN [57/18](#))

- (1) Za kupnju stana uz obročnu otplatu kupac osigurava financijska sredstva kao vlastito učešće i to najmanje u iznosu 15% predračunske vrijednosti stana.
- (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 i banke.
- (3) Kupcu koji je uz vlastito učešće iz stavka 1. ovoga članka za izgradnju stanova osigurao i građevinsko zemljište i druga sredstva, vrijednost tih sredstava pri kupnji stana priznaju mu se kao plaćeni dio cijene stana.
- (4) Za kupnju stana uz obročnu otplatu kupac hrvatski branitelj – dragovoljac iz Domovinskog rata, kupac s invaliditetom i kupac koji ima obitelj s troje ili više djece ne moraju osigurati financijska sredstva kao vlastito učešće.

Članak 16. (NN [57/18](#))

- (1) Ako je prostornim planom na određenoj lokaciji uz gradnju stanova predviđena i gradnja poslovnog prostora, financijska sredstva za tu gradnju osiguravaju i budući vlasnici, odnosno kupci tog prostora.
- (2) Kada kupci poslovnog prostora nisu poznati prije početka gradnje, APN, odnosno javna ustanova može taj prostor, odnosno suvlasnički dio nekretnine prodati po tržišnoj cijeni ili njime raspolagati na način da podmiri troškove izgradnje tog prostora imajući pri tome u vidu tržišnu vrijednost te nekretnine.

Članak 16.a (NN [57/18](#))

- (1) Javna sredstva za poticanu stanogradnju iz članka 1. stavka 2. ovoga Zakona koriste se i za gradnju garaža ili garažno parkirnih mjesta koja sukladno prostornom planu čine građevinsku cijelinu sa zgradom u kojoj se nalazi stan.
- (2) Financijskim sredstvima Republike Hrvatske osigurava se pokriće dijela troškova izgradnje po m² neto površine garaže u visini 60%, odnosno po m² neto površine garažno-parkirnog mjesta u visini 50% iznosa iz članka 5. ovoga Zakona koji se odnosi na stambeni prostor.
- (3) U slučaju iz stavka 1. ovoga članka, radi zatvaranja financijske konstrukcije, odnosno pokrića svih troškova izgradnje, APN, odnosno javna ustanova u postupku prodaje stana može odrediti obvezu i kupnje garaže ili garažno-parkirnog mjesta.
- (4) Prodaja garaže i/ili garažno-parkirnih mjesta moguća je uz obročni način plaćanja cijene s vlastitim učešćem u visini 15% cijene, uz iste uvjete otplate i instrumente osiguranja povrata sredstava koja se odnose na prodaju stana uz obročnu otplatu.
- (5) Ako APN, odnosno javna ustanova nije utvrdila obvezu kupnje garaže ili garažno-parkirnog mjesta zajedno sa stanom, a kupci stanova ili poslovnih prostora nemaju interesa za

kupnju garaže ili garažno-parkirnog mjesta, APN, odnosno javna ustanova je ovlaštena postupiti sukladno članku 16. stavku 2. ovoga Zakona.

(6) Ukoliko je prostornim planom na određenoj lokaciji uz gradnju stanova planirana i gradnja poslovnih prostora javne namjene (škole, vrtići, knjižnice, ambulante i sl.), financijska sredstva za tu gradnju osigurava jedinica lokalne samouprave ili se podmirenje tih troškova osigurava na drugi odgovarajući način.

(7) U slučaju izgradnje stanova za najam, te pripadnih parkirnih mjesta, garažnih parkirnih mjesta i garaža, financijskim sredstvima Republike Hrvatske osigurava se pokriće svih troškova u vezi s izgradnjom istih, umanjnim za sudjelovanje jedinice lokalne samouprave i za prostore navedene u stavku 6. ovoga članka.

IZGRADNJA STANOVA

Članak 17. (NN [57/18](#))

(1) Jedinica lokalne samouprave ili druga osoba koja je spremna osigurati zemljište i druga sredstva za izgradnju stanova dostavlja APN-u, odnosno javnoj ustanovi odgovarajuću ponudu za ustupanje određenoga građevinskog zemljišta, odnosno lokacije za izgradnju stanova.

(2) Ponuda iz stavka 1. ovoga članka sadrži naročito:

- izvod iz zemljišne knjige ili drugi odgovarajući dokaz vlasništva nekretnine,
- izvode iz katastarskog plana i prostornog plana, s podacima o uvjetima gradnje na toj lokaciji,
- podatke o postojećoj i planiranoj komunalnoj infrastrukturi,
- podatke o postojećim i planiranim mogućnostima priključenja na infrastrukturu,
- ukupnu cijenu za ponuđeno građevinsko zemljište i druga sredstva, te tu cijenu izraženu po m² korisne površine građevine koja bi se gradila na tom zemljištu,
- procjenu ponuditelja u vezi s mogućnostima prodaje ili najma stanova, odnosno nekretnine,
- druge podatke koji mogu biti od važnosti za ocjenu podobnosti lokacije.

(3) Ocjenu podobnosti određene lokacije za izgradnju stanova utvrđuje APN, odnosno javna ustanova, ovisno o uvjetima gradnje na toj lokaciji, procjeni troškova izgradnje i izvorima financiranja, te mogućnostima prodaje ili najma stanova.

(4) Prava i obveze u pogledu osiguranja građevinskog zemljišta, uređenja komunalne infrastrukture i priključaka na infrastrukturu, vezano za izgradnju i prodaju stanova, uređuju se pisanim ugovorom sklopljenim između APN-a, odnosno javne ustanove i jedinice lokalne samouprave ili druge osobe koja osigurava ta sredstva.

(5) Ugovor iz stavka 4. ovoga članka sadrži posebice i obvezu prijenosa vlasništva građevinskog zemljišta, odnosno ustupanja investitorskih poslova u vezi s izgradnjom i prodajom stanova na APN, odnosno javnu ustanovu.

Članak 17.a (NN [57/18](#))

(1) Pravna ili fizička osoba ovlaštena za poslove građenja može APN-u, odnosno javnoj ustanovi ponuditi građevinsko zemljište u svom vlasništvu i određenu projektnu dokumentaciju za tu lokaciju te gradnju stanova, odnosno zgrade na tom zemljištu, u kojem slučaju Agencija s tom osobom može sklopiti ugovor o građenju neposredno bez javnog nadmetanja pod uvjetom da:

- APN, odnosno javna ustanova ocijeni da postoji interes za kupnju ili najam stanova, odnosno da je prodaja ili najam stanova u zgradi izvjestan,
- cijena zemljišta nije viša od 25% etalonske cijene građenja ukupne korisne površine stanova u građevini koja će se graditi na tom zemljištu,
- ponuđena cijena građenja po m² korisne površine nije više od etalonske cijene građenja,
- predvidiva prodajna cijena stana nije viša od 93% najviše prodajne cijene stana prema ovome Zakonu,
- 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,
- jedinica lokalne samouprave preuzme obvezu podmirenja troškova uređenja komunalne infrastrukture i priključaka na infrastrukturu ili je podmirenje tih troškova osigurano na drugi odgovarajući način.«

(2) Ako APN, odnosno javna ustanova ocijeni da je ponuđena projektna dokumentacija iz stavka 1. ovoga članka odgovarajuća, može je otkupiti od ponuditelja po tržišnoj cijeni, vodeći pri tome računa i o pitanju autorskih prava. U slučaju da ponuđena dokumentacija nije odgovarajuća ili dostatna za gradnju, poslovi projektiranja potrebne projektne dokumentacije mogu se obuhvatiti ugovorom o građenju iz stavka 1. ovog članka s odredbom »ključ u ruke« prema posebnom zakonu ili se za tu uslugu projektiranja provodi odgovarajući postupak javne nabave.

Članak 18.

brisan

Članak 19. (NN [57/18](#))

(1) Prije pristupanja građenju na određenoj lokaciji, APN, odnosno javna ustanova je dužna izraditi kalkulaciju predvidivih troškova izgradnje s prikazom financijske konstrukcije prema izvorima financiranja, okvirno utvrditi predvidivu prodajnu cijenu uz mogućnost valorizacije stanova ovisno o njihovom položaju u zgradi, te izraditi kalkulacije obročne otplate i povratnog priljeva sredstava od prodaje.

(2) Prodajna cijena stana po m² korisne, odnosno prodajne površine ne može biti viša od etalonske cijene građenja m² stana uvećane za 50%.

(3) U jednom stambenom, odnosno stambeno-poslovnom objektu APN, odnosno javna ustanova kao investitor može odrediti različite cijene stanova i drugih posebnih dijelova nekretnine, ovisno o njihovoj opremi i položaju u objektu, odnosno od investitora procijenjene korisne vrijednosti tih posebnih dijelova nekretnine.

(4) U slučaju građenja stanova za najam na određenoj lokaciji, APN, odnosno javna ustanova je dužna primijeniti odredbe iz stavaka 1., 2. i 3. ovoga članka, te izraditi kalkulaciju povratnog priljeva sredstava od najma, imajući u vidu troškove izgradnje i primjereni rok povrata uložених javnih sredstava.

(5) Izrada kalkulacije povratnog priljeva sredstava s rokom povrata uložених javnih sredstava iz stavka 4. ovoga članka nije potrebna u slučaju gradnje stanova za djelatne vojne osobe, policijske službenike te druge državne i javne službenike i namještenike.

UVJETI KUPNJE STANA

Članak 20. (NN [57/18](#))

(1) Po izvršnosti akta na temelju kojeg se može graditi građevina, APN, odnosno javna ustanova s kupcem stana sklapa predugovor o kupoprodaji s predvidivom cijenom stana, u skladu s kojim kupac plaća vlastito učešće.

(2) U postupku utvrđivanja podobnosti određene lokacije za izgradnju, odnosno interesa za kupnju stanova na toj lokaciji, a radi osiguranja pravodobne prodaje, APN, odnosno javna ustanova može i prije izvršnosti akta na temelju kojeg se može graditi građevina sa zainteresiranim osobama sklopiti predugovor o kupoprodaji, kojim se utvrđuje da će kupac platiti kaparu u visini do 5% predvidive prodajne cijene stana kao jamstvo da će stan biti prodan. Taj predugovor ne isključuje sklapanje predugovora iz stavka 1. ovoga članka.

(3) U slučaju ako u roku utvrđenom predugovorom iz stavka 2. ovoga članka APN, odnosno javna ustanova ocijeni lokaciju podobnom i pristupi izgradnji, plaćena kapara smatra se dijelom vlastitog učešća, u suprotnom kapara se vraća s kamatom po kamatnoj stopi poslovne banke APN, odnosno javne ustanove za oročene štedne uloge na tri mjeseca, računajući od dana uplate kapare do dana njenog povrata.

(4) Nakon dovršetka izgradnje i po obračunu troškova, APN, odnosno javna ustanova s kupcem stana sklapa ugovor o kupoprodaji s konačno određenom prodajnom cijenom, koja ne može biti viša od 7% od predvidive cijene utvrđene predugovorom i ne može se naknadno povećavati.

(5) Ugovor o kupoprodaji uz obročnu otplatu cijene stana u pravilu sadrži izjavu kupca kojom dozvoljava upis založnog prava na kupljenoj nekretnini radi osiguranja otplate duga s pripadajućim kamatama.

(6) Kod utvrđivanja i plaćanja cijene stana, za novčane vrijednosti primjenjuje se valutna klauzula vezana uz EURO, u skladu s odredbama ugovora o kupoprodaji. Za javna sredstva revalorizacija se provodi prema srednjem deviznom tečaju Hrvatske narodne banke.

Članak 21. (NN [57/18](#))

(1) Pravo na kupnju stana uz obročnu otplatu imaju:

- građani – državljani Republike Hrvatske,
- jedinice lokalne samouprave i druge pravne osobe sa sjedištem u Republici Hrvatskoj.

(2) Prvenstvo na kupnju stana, neovisno o načinu plaćanja, imaju:

- osobe koje kupuju stan u skladu s odredbom članka 3. stavka 3. ovoga Zakona,
- građani koji prvi put stječu stan u vlasništvo za potrebe svog stanovanja.

(3) Red prvenstva na kupnju stana za građane određuje se prema uvjetima i mjerilima koji se utvrđuju ovisno naročito o uvjetima stanovanja i stambenom statusu, na način da prednost na kupnju imaju osobe koje nemaju odgovarajuće riješeno stambeno pitanje, odnosno nemaju odgovarajući stan.

(4) Odgovarajućim stanom u smislu stavka 3. ovoga članka razumijeva se vlasništvo stambenog prostora (stana ili kuće) koji je primjereno opremljen infrastrukturom (voda, kanalizacija, struja i dr.) i udovoljava higijensko-tehničkim uvjetima za zdravo stanovanje, veličine oko 35 m² korisne površine stana za jednu osobu, odnosno za svaku daljnju osobu još oko 10 m². Odgovarajućim stanom ne smatra se stan u vlasništvu fizičke osobe koji koristi zaštićeni najmoprimac.

Članak 22. (NN [57/18](#))

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

Članak 23. (NN [57/18](#))

(1) Zahtjev za kupnju stana zainteresirane osobe podnose jedinici lokalne samouprave.

(2) Upravno tijelo jedinice lokalne samouprave nadležno za poslove stanovanja dužno je voditi cjelovitu evidenciju pristiglih zahtjeva za kupnju stana i o tome izvješćivati APN, odnosno javnu ustanovu najmanje jedanput godišnje.

(3) Uvjete, mjerila i postupak za određivanje reda prvenstva za kupnju stana, u skladu s uvjetima iz članka 21. i 22. ovoga Zakona, propisuje predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave ovisno o lokalnim potrebama i prilikama. Izvršno tijelo jedinice lokalne samouprave posebnom odlukom propisuje red prvenstva za kupnju stana u skladu s kojim redoslijedom APN, odnosno javna ustanova prodaje stanove.

(4) Ako osoba koja je podnijela zahtjev za kupnju stana ostvaruje pravo, odnosno ispunjava uvjet iz članka 21. stavka 1. ovoga Zakona, u skladu s uvjetima i mjerilima za određivanje reda prvenstva uvrštava se na odgovarajuće mjesto na toj listi.

(5) U postupcima utvrđivanja liste reda prvenstva od podnositelja zahtjeva za kupnju stana mogu se, kao dokaz za ispunjavanje određenih uvjeta i mjerila, tražiti samo dokumenti ili potvrde čije ishodenje ne zahtijeva značajnija financijska sredstva. Istinitost podataka u pogledu ispunjavanja određenih uvjeta i mjerila za kupnju stana prema utvrđenoj listi reda prvenstva podnositelj zahtjeva prema potrebi dokazuje odgovarajućim dokumentima ili potvrdama neposredno prije sklapanja predugovora, odnosno ugovora o kupoprodaji.

(6) U slučaju kada za izgradnju određenih stanova jedinica lokalne samouprave nije osigurala sredstva, za stanove čija prodaja nije obuhvaćena ugovorom iz članka 17. stavka 4. ovoga Zakona, red prvenstva na kupnju određuje se prema uvjetima i mjerilima koje utvrđuje APN, odnosno javna ustanova u skladu s odredbom članka 21. i 22. ovoga Zakona. U tom slučaju se zahtjev za kupnju stana, iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, podnosi u skladu s pozivom koji Agencija objavljuje u javnim glasilima.

Članak 24. (NN [57/18](#))

(1) Ako u roku od 6 mjeseci od početka gradnje određene građevine nisu sklopljeni predugovori o kupoprodaji svih stanova, garaža i garažno-parkirnih mjesta u toj zgradi u skladu s uvjetima i mjerilima iz članka 23. ovoga Zakona, APN, odnosno javna ustanova može preostale nekretnine prodati neovisno o tim uvjetima. U tom slučaju prodajnu cijenu nekretnina utvrđuje APN, odnosno javna ustanova imajući u vidu troškove izgradnje i financiranja te tržišnu vrijednost tih nekretnina i mogućnosti prodaje u odnosu na stanje na tržištu nekretnina.

(2) U slučaju iz stavka 1. ovoga članka stan, odnosno nekretnine mogu kupiti sve osobe koje prema važećim propisima mogu stjecati pravo vlasništva nekretnina u Republici Hrvatskoj.

(3) Prodaja nekretnina u slučaju iz stavka 1. ovoga članka provodi se prema uvjetima i u postupku koji utvrdi APN, odnosno javna ustanova, u pravilu bez posebnih ograničenja i prema vremenskom redoslijedu podnošenja zahtjeva za kupnju određenog stana.

(4) Ukoliko se poslovni prostori, stanovi, garaže i garažno-parkirna mjesta ne prodaju pod uvjetima iz ovoga Zakona u primjerenom roku, do njihove prodaje APN, odnosno javna ustanova u okviru svog poslovanja može uz suglasnost Upravnog vijeća Agencije te nekretnine dati u zakup, odnosno najam, prema uvjetima koje odobri Upravno vijeće APN, odnosno javne ustanove.

OBROČNA OTPLATA

Članak 25.

(1) Kod kupnje stana uz obročnu otplatu, ukupan rok otplate, uključivo mogući poček plaćanja obroka te razdoblje otplate kreditnih sredstava banke, ne može biti duži od 31 godine od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji.

(2) U prvom dijelu obročne otplate koji ne može biti duži od 21 godina kupac otplaćuje kreditna sredstva banke na ime odobrenog kredita, a u drugom dijelu nakon podmirenja duga banci otplaćuje javna i druga sredstva, koja pripadaju Republici Hrvatskoj i jedinici lokalne samouprave te drugim osobama koje su osigurale sredstva za izgradnju, srazmjerno njihovom udjelu u cijeni stana.

(3) Mjesečni obrok kod obročne otplate utvrđuje se na način da je njegova visina za cijelo razdoblje otplate ujednačena, time da iznos mjesečnog obroka ne može biti niži od 0.25% prodajne cijene stana.

Članak 26. (NN [57/18](#))

(1) Kod obročne otplate 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 1% godišnje (konformno) i pripisuje glavnici, a za razdoblje otplate obračunava se po kamatnoj stopi u visini 3% godišnje (dekurzivno).

(2) 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 i banke.

(3) U tijeku 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.

(4) Brisani.

Članak 27. (NN [57/18](#))

(1) Nakon konačnosti uporabne dozvole, na zahtjev APN-a, odnosno javne ustanove etažirana građevina upisuje se u zemljišne knjige, uz upis založnog prava na suvlasničkom dijelu nekretnine u skladu s ugovorom o kupoprodaji na obročnu otplatu, time da se prvo mjesto založnog prava upisuje u korist banke.

(2) U postupku ovrhe na nekretnini u vlasništvu građana pravo prvokupa ima jedinica lokalne samouprave. Zemljišnoknjižni odjel nadležnoga općinskog suda izvršit će po službenoj dužnosti predbilježbu tog prava u zemljišnim knjigama.

(3) Sredstvima ostvarenim prodajom stana u postupku ovrhe APN, odnosno javna ustanova namiruje potraživanja Republike Hrvatske i jedinice lokalne samouprave razmjerno njihovom udjelu u cijeni stana, u kojem slučaju ta jedinica nema pravo daljnjih potraživanja u vezi s tim stanom.

Članak 28.

(1) Stan kupljen uz obročnu otplatu, odnosno taj suvlasnički dio nekretnine vlasnik može prodati ili na drugi način otuđiti samo ako prethodno otplati ukupni preostali iznos dugovanja s kamatom na javna sredstva za razdoblje do prekida otplate.

(2) Pravni poslovi sklopljeni protivno odredbama ovoga članka ništavi su.

UVJETI NAJMA STANOVA

Članak 28.a (NN [57/18](#))

- (1) Ako jedinica lokalne samouprave sudjeluje u izgradnji stanova za najam, uvjete, mjerila i postupak za određivanje reda prvenstva za najam stana propisuje predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave uz suglasnost APN-a, odnosno javne ustanove.
- (2) Izvršno tijelo jedinice lokalne samouprave iz stavka 1. ovoga članka posebnom odlukom propisuje red prvenstva za najam stana u skladu s kojim redosljedom APN, odnosno javna ustanova iznajmljuje stanove.

Članak 28.b (NN [57/18](#))

- (1) Ako jedinica lokalne samouprave ne sudjeluje u izgradnji stanova za najam, APN, odnosno javna ustanova planira izgradnju stanova u određenom opsegu radi davanja istih u najam sukladno pravilniku kojim se propisuju detaljniji uvjeti, mjerila i postupak za određivanje reda prvenstva za najam stana.
- (2) Prvenstvo za najam stana imaju osobe koje podnose zahtjev za najam stana u skladu s odredbom članka 3. stavka 3. ovoga Zakona.
- (3) Pravilnik iz stavka 1. ovoga članka donosi ministar nadležan za poslove graditeljstva.

[Pravilnik o najmu nekretnina iz Programa društveno poticane stanogradnje](#)

VISINA NAJAMNINE

Članak 28.c (NN [57/18](#))

Visinu najamnine određuje Upravno vijeće APN-a, odnosno javne ustanove, na temelju kalkulacije troškova izgradnje i primjerenog roka povrata uloženi javnih sredstava, za svaku lokaciju posebno.

SREDSTVA OD PRODAJE I NAJMA

Članak 29. (NN [57/18](#))

- (1) Sredstva od prodaje i najma nekretnina namjenski su prihod APN-a, odnosno javne ustanove.
- (2) Sredstva od prodaje i najma stanova, poslovnih prostora, garaža i garažno-parkirnih mjesta koja na temelju ovoga Zakona pripadaju Republici Hrvatskoj, odnosno jedinicama lokalne samouprave, kao i preostala sredstva nakon podmirenja ukupnih troškova izgradnje APN, odnosno javna ustanova koristi za daljnje poticanje stanogradnje.

(3) Sredstva od prodaje i najma stanova, poslovnih prostora, garaža i garažno-parkirnih mjesta koja pripadaju jedinici lokalne samouprave APN, odnosno javna ustanova doznajuje toj jedinici u njezin proračun prema izvršenim uplatama kupaca, u pravilu tromjesečno ili u slučaju najma na način određen člankom 6. ovoga Zakona.

(4) APN, odnosno javna ustanova dužna je voditi cjelovitu evidenciju prodanih stanova i drugih nekretnina te stanova danih u najam, pratiti obročnu otplatu i naplatu najamnine, kao i povrat javnih sredstava, voditi evidenciju o naplati, uplaćenim sredstvima te prispjelim financijskim i drugim obvezama u vezi s poticanjem stanogradnje prema ovome Zakonu.

(5) Sredstva od prodaje i najma stanova, poslovnih prostora, garaža i garažno-parkirnih mjesta koja na temelju ovoga Zakona pripadaju Republici Hrvatskoj, kao i preostala sredstva nakon podmirenja ukupnih troškova izgradnje javna ustanova doznajuje Republici Hrvatskoj u državni proračun prema izvršenim uplatama kupaca i najmoprimaca.

(6) Javna ustanova dužna je za svaku građevinu prije početka gradnje dostaviti APN-u Plan povrata javnih sredstava koja je osigurala Republika Hrvatska.

(7) Javna ustanova dužna je tromjesečno dostaviti APN-u izvješće o realizaciji Plana povrata javnih sredstava koja je osigurala Republika Hrvatska, a prema ostvarenom prihodu od prodaje i najma stanova, poslovnih prostora, garaža i garažno-parkirnih mjesta.

(8) Ako javna ustanova nije doznajčila povrat javnih sredstava iz stavka 5. ovoga članka ili nisu dostavljeni dokumenti iz stavaka 6. i 7. ovoga članka, gubi pravo na doznaku javnih sredstava iz državnog proračuna, o čemu će APN sukladno odredbi članka 31. ovoga Zakona obavijestiti ministarstvo nadležno za graditeljstvo, Ministarstvo financija i Državni ured za reviziju.

GRADNJA I REKONSTRUKCIJA (DOGRADNJA I NADOGRADNJA) ZGRADA I OBITELJSKIH KUĆA

Članak 30. (NN [57/18](#))

(1) Javnim sredstvima prema odredbama ovoga Zakona može se poticati gradnja i rekonstrukcija (dogradnja i nadogradnja) zgrada i obiteljskih kuća kojima se osigurava fizičkim osobama novi stambeni prostor u propisanom standardu, veličini i cijeni koštanja stana prema odredbama ovoga Zakona.

(2) Za poticanje gradnje i rekonstrukcije iz stavka 1. ovoga članka jedinica lokalne samouprave može osigurati i svoja financijska sredstva ovisno o njenim mogućnostima i potrebama.

(3) APN uz prethodnu suglasnost ministra nadležnog za graditeljstvo utvrđuje provedbeni program za poticanje gradnje i rekonstrukcije (dogradnja i nadogradnja) kuća, u skladu s kojim pribavlja potrebna sredstva za izgradnju.

POSEBNI PROGRAMI

Članak 30.a (NN [57/18](#))

- (1) Javnim sredstvima se uz primjenu načela iz članka 2. ovog Zakona može poticati izgradnja i prodaja novoizgrađenih stanova na tržištu, posebice u slučaju poremećaja na tržištu nekretnina i u području stanogradnje.
- (2) Poticanje iz stavka 1. ovoga članka provodi se prema posebnim programima koje utvrđuje APN uz prethodnu suglasnost ministra nadležnog za graditeljstvo, u skladu s kojim APN osigurava sredstva potrebna za njihovu provedbu.
- (3) Javna sredstva koja se koriste za provedbu programa su povratna, a vraćaju se u roku do 31 godine od sklapanja ugovora, uz valutnu klauzulu vezanu uz EUR-o i s kamatom obračunatom uz kamatne stope iz članka 26. stavka 1. ovoga Zakona.
- (4) Radi osiguranja povoljnijih uvjeta financiranja i stvaranja preduvjeta za učinkovitu provedbu posebnih programa, APN može kupcima stanova, bankama i drugim sudionicima omogućiti određena jamstva, te u tu svrhu osigurati jamstveni fond koji se financira na način utvrđen programom.
- (5) Za poticanje prema programima iz stavka 2. ovoga članka, uz financijska sredstva koja osigurava Republika Hrvatska, jedinica lokalne samouprave može na temelju odluke izvršnog tijela te jedinice osigurati i svoja sredstva ovisno o njenim mogućnostima i potrebama, u skladu s ugovorom sklopljenim s APN-om.

Članak 30.b (NN [57/18](#))

- (1) Ako APN sudjeluje u izgradnji stanova za najam u svojem vlasništvu radi rješavanja stambenih potreba djelatnih vojnih osoba, policijskih službenika te drugih državnih i javnih službenika i namještenika, APN ih daje u najam na određeno vrijeme, sukladno pravilniku kojim se propisuju detaljniji uvjeti, mjerila i postupak davanja u najam stanova, kao i osnovna oprema tih stanova za stanovanje.
- (2) Pravilnik iz stavka 1. ovoga članka donosi ministar nadležan za poslove graditeljstva.

ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 31. (NN [57/18](#))

- (1) Usklađivanje aktivnosti u provedbi društveno poticanje stanogradnje te nadzor svrhovitog korištenja javnih i drugih sredstava u poticanju stanogradnje prema ovome Zakonu provodi ministarstvo nadležno za graditeljstvo.
- (2) Nadzor nad poslovanjem i kontrolu financijskog poslovanja APN-a i javnih ustanova u primjeni ovoga Zakona provodi Ministarstvo financija i Državni ured za reviziju.

Članak 32.

(1) Podatak iz članka 5. stavka 3. ovoga Zakona objavljuje ministar nadležan za javne radove i graditeljstvo u roku od 15 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

(2) Propis o tehničkim smjernicama u pogledu veličine, sobnosti i opremljenosti stanova koji se grade prema odredbama ovoga Zakona donosi ministar nadležan za javne radove i graditeljstvo u roku 3 mjeseca od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

[Pravilnik minimalnih tehničkih uvjeta za projektiranje i gradnju stanova iz Programa društveno poticane stanogradnje](#)

Članak 33.

(1) Aktivnosti vezane za izgradnju stanova započete u okviru mjera za poticanje stanogradnje do dana stupanja na snagu ovoga Zakona od strane Ministarstva za javne radove, obnovu i graditeljstvo, stupanjem na snagu ovoga Zakona preuzima Agencija.

(2) Prava i obveze Republike Hrvatske u vezi s izgradnjom i prodajom stanova iz stavka 1. ovoga članka utvrđene sporazumima, odnosno ugovorima sklopljenim do stupanja na snagu ovoga Zakona, danom stupanja na snagu ovoga Zakona prenose se na Agenciju.

Članak 34.

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

Prijelazne i završne odredbe iz NN 86/12

Članak 18.

Zabranu otuđenja, odnosno stvarnopravnog raspolaganja stanom upisanu u zemljišnim knjigama na temelju članka 28.a Zakona o društveno poticanoj stanogradnji (»Narodne novine«, br. 109/01., 82/04., 76/07. i 38/09.) stupanjem na snagu ovoga Zakona nadležni sud brisat će iz zemljišne knjige na zahtjev vlasnika te nekretnine, bez suglasnosti prodavatelja stana.

Članak 19.

Postupci pokrenuti po odredbama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji (»Narodne novine«, br. 109/01., 82/04., 76/07. i 38/09.) dovršit će se prema odredbama ovoga Zakona.

Članak 20.

Ovlašćuje se Odbor za zakonodavstvo Hrvatskoga sabora da utvrdi i izda pročišćeni tekst Zakona o društveno poticanoj stanogradnji.

Članak 21.

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

Klasa: 370-01/12-01/01

Zagreb, 13. srpnja 2012.

Prijelazne i završne odredbe iz NN 26/15

Članak 19.

(1) Odredba članka 15. ovoga Zakona ne primjenjuje se na ugovore o kupoprodaji sklopljene prije stupanja na snagu ovoga Zakona.

(2) Pravilnik iz članka 16. ovoga Zakona donosi ministar nadležan za poslove graditeljstva u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

(3) Iznimno od članka 19. stavka 2. i članka 20. stavka 4. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji (»Narodne novine«, br. 109/01., 82/04., 76/07., 38/09., 86/12. i 7/13.), prodajna cijena stana može biti uvećana i za iznos poreza na dodanu vrijednost obračunatog na vrijednost pripadnog zemljišta, ako su radovi za izgradnju istog započeli prije 3. prosinca 2014.

Članak 20.

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

Prijelazne i završne odredbe iz NN 57/18

Članak 34.

Ministar nadležan za poslove graditeljstva donijet će pravilnik iz članka 32. ovoga Zakona u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

Članak 35.

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