



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO - GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

**AGENCIJA ZA DRUŠTVENO POTICANU
STANOGRADNJU GRADA RIJEKE**

BROJ: IZ-2026-090-006
Rijeka, 31.3.2026.

**Agencija za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke u
kontekstu Prijedloga Zakona o priuštivom stanovanju**



Agencija za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke, Titov trg 3, 51000 Rijeka, Hrvatska. Ravnatelj: Alen Milaković. Ustanova je upisana u registar Trgovačkog suda u Rijeci pod MBS: 040226441, OIB: 33196059754, MB: 02052270. Ustanova je upisana u registar korisnika proračuna JLS pod: RKP 40818. Matični broj poreznog obveznika: HR33196059754. Ured: Milana Smokvine Tvrdog 2, II. kat. Tel. +38551209267. E-mail: apos@rijeka.hr. www.apos.hr



O AGENCIJI ZA DRUŠTVENO POTICANU STANOGRADNJU GRADA RIJEKE

Agencija za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke (u daljnjem tekstu: Agencija) je **javna ustanova osnovana u veljači 2006. godine** na temelju članka 10a Zakona o društveno poticanoj stanogradnji („Narodne novine“, broj 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 07/13, 26/15, 57/18, 66/19, 58/21 i 72/25), Odluke Gradskog vijeća Grada Rijeke od 24. veljače 2005. god. (KLASA:021-05/05-01/32, URBROJ:2170-01-10-05-2) i Rješenja Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva od 2. svibnja 2005. god. (KLASA:UP/I-370-05/05-01/5, URBROJ:531-08/1-27.5.2), **kao neprofitna pravna osoba sa temeljnom zadaćom obavljanja investitorskih poslova u vezi s izgradnjom i prodajom stanova u okviru društveno poticane stanogradnje na području Grada Rijeke.**

Program se provodi s ciljem poticanja stanogradnje kao djelatnosti uz mogućnost kupnje stanova po cijenama nižima od tržišnih i obročne otplate po uvjetima povoljnijima od tržišnih a financiraju ga Republika Hrvatska, jedinica lokalne samouprave i kupci (vlastita sredstava ili kredit banke). Izgrađeni stanovi prodaju se kupcima uz obročnu otplatu pri čemu se od angažiranih javnih sredstava formira dugoročni zajam s maksimalnim rokom otplate od 30 godina. Agencija vodi brigu o naplati i otplati javnih sredstava za sve prodane stanove u svoje ime, a za račun Republike Hrvatske i jedinice lokalne samouprave (Grada Rijeke).

Agencija je od osnutka do danas izgradila sveukupno 469 stanova, 289 parkirno-garažnih mjesta, 36 garaža i 4 poslovna prostora. Sveukupna investicijska vrijednost izgrađenih objekata iznosi 36.828.144,37 eura, a odnosi se na projekte:

- ***POS Rujevica I. faza (124 stana, 289 parkirno-garažnih mjesta i 4 poslovna prostora)***



- **POS Rujevica II. faza (80 stanova i 36 garaža)**



- **POS Drenova (80 stanova)**





- ***POS Hostov breg (95 stanova)***



- **POS Martinkovac I. faza (90 stanova)**



Zakon o društveno poticanoj stanogradnji („Narodne novine“, broj 109/01., 82/04., 76/07., 38/09., 86/12., 07/13., 26/15., 57/18., 66/19., 58/21. i 72/25) donesen je 2001. godine i do danas je mijenjan i dopunjavan više puta.

Stalno povećanje troškova građenja i ograničenje prihvatljivih cijena građenja stanova u POS-u dovelo je do zastoja u gradnji cjenovno povoljnih stanova.

Zakon o društveno poticanoj stanogradnji više ne omogućava intenzivniju gradnju stanova po cijenama koje bi bile niže od tržišnih za kupnju i najam, te je potrebno omogućiti novi model financiranja i novu metodologiju određivanja regionalno priuštivih cjenovnih pragova. S obzirom na brojne dosadašnje izmjene toga Zakona i potrebu suštinske promjene u konceptu financiranja gradnje te potrebu za omogućavanjem novih modela rješavanja priuštivog stanovanja, prepoznata je potreba za izradom novog, sveobuhvatnog Zakona o priuštivom stanovanju.

U smislu iznad navedenog a s ciljem proaktivnog provođenja novog programa priuštivog stanovanja koji proširuje opseg poslovanja potrebno je kadrovsko jačanje Agencije (posebice zapošljavanjem

inženjera građevinske struke i pravnika) obzirom da su u Agenciji trenutno zaposlena 4 djelatnika (VSS ekonomske struke). Trenutnom sistematizacijom radnih mjesta predviđeno je 7 zaposlenika.

PRIJEDLOG ZAKONA O PRIUŠTIVOM STANOVANJU

Navedenim se Zakonom uređuje sustavno organiziranje stanogradnje, nabave i stjecanja stambenih nekretnina financiranjem ili sufinanciranjem javnim sredstvima te gospodarenje stambenim nekretninama radi osiguranja priuštivog stanovanja **ciljnim skupinama građana**, tj. osobama koje nemaju u vlasništvu odgovarajuću stambenu nekretninu, a ujedno su **osobe s prihodima koji ne mogu biti veći od 2,5 lokalne medijalne neto plaće za samca, a za svakog sljedećeg člana uže obitelji granica njihovih ukupnih prihoda je uvećana za 0,5 lokalne medijalne neto plaće**, mladi, obitelji s djecom, osobe starije od 65 godina, osobe s invaliditetom, obitelji u kojima član uže obitelji osoba s invaliditetom ili dijete s teškoćama u razvoju, bivši zaštićeni najmoprimci, policijski službenici te drugi državni deficitarni državni i javni službenici i namještenici, osobe s deficitarnim zanimanjima, osobe koje rade za drugu fizičku ili pravnu osobu na način 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.

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 % neto prihoda uže obitelji** u jedinici lokalne samouprave u kojoj se stambena nekretnina nalazi.

JLP(R)S osiguravaju provedbu ovoga Zakona suradnjom s APN-om, osnivanjem **javnih ustanova**, izradom i donošenjem programa priuštivog stanovanja JLP(R)S (*dalje u tekstu: Program PSJS*), 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.

JLP(R)S dužne su **do 15. lipnja tekuće godine** izvijestiti APN hoće li izraditi odnosno revidirati Program PSJS-a za sljedeću godinu i izvijestiti APN o stambenim potrebama na svojem području.

Uvjet za korištenje sredstava koja se JLP(R)S ili ustanovi kojoj je osnivač JLP(R)S mogu isplatiti na temelju ovoga Zakona, kao i uvjet za darovanje nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske za potrebe priuštivog stanovanja je da JLP(R)S dostavi Program PSJS-a za sljedeću godinu najkasnije **do 31. srpnja tekuće godine**.

Javna ustanova 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.

Nakon donesenog programa PSJS-a, temeljem Sporazuma o međusobnim pravima i obvezama između APN-a i javne ustanove, **APN periodički doznačuje financijska sredstva** ovisno o broju stanova koji se grade i potrebi pokrića početnih troškova. Navedena sredstva izračunavaju se za svaki projekt zasebno i ovise o broju stanova za **priuštivi najam** (pokrivaju se stvarni **troškovi gradnje u cijelosti**) te broju stanova za **prodaju** (pokriva se **razlika stvarnih troškova gradnje i uplata kupaca**).

Program PSJS-a na prijedlog gradonačelnika odnosno općinskog **načelnika donosi predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave**, za razdoblje proračunske godine. Navedeni program izrađuje 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 nekretninama, analize praznih stambenih jedinica te procjene raspoloživih zemljišnih i financijskih resursa, odnosno sredstava za realizaciju priuštivog stanovanja u JLP(R)S.

Program PSJS-a obvezno sadržava podatke iz iznad navedenih analiza, te podatke o broju stanovnika na području jedinice lokalne samouprave, podatke o migracijama stanovnika u zadnjih pet godina s prikazom trenda, iskaz dugoročnih i kratkoročnih potreba za gradnjom stambenih jedinica za priuštivo stanovanje, prijedloge 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.

Ako JLP(R)S nije osnovala javnu ustanovu, Program PSJS-a izrađuje upravno tijelo nadležno za poslove stanovanja ili prostornog uređenja JLP(R)S-a.

Uvjet za stambeno zbrinjavanje po programu priuštivog stanovanja može koristiti **osoba koja nema u vlasništvu ili suvlasništvu odgovarajuću stambenu nekretninu a navedeno se odnosi i na članove njene uže obitelji.**

Odgovarajućom stambenom nekretninom smatra se 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 %**.

Prihvatljivo odstupanje od površina navedenih u stavku 3. ovoga članka iznosi **najviše 5 m²**.

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

JLP(R)S je za gradnju zgrada u skladu s pojedinačnom odlukom o provedbi Programa PS-a, odnosno Programa PSJS-a dužan:

- prenijeti na APN ili javnu ustanovu **bez naknade** vlasništvo nekretnine ako se zgrada za priuštivo stanovanje gradi ili rekonstruira na nekretnini u vlasništvu JLP(R)S
- izgraditi, rekonstruirati i urediti komunalnu i drugu infrastrukturu potrebnu za gradnju i uporabu zgrade za priuštivo stanovanje
- izvesti potrebne priključke i osigurati priključenje zgrade za priuštivo stanovanje na komunalnu i drugu infrastrukturu.

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.

JLP(R)S je u prostornim planovima **obvezna planirati površine za gradnju zgrada namijenjenih priuštivom stanovanju**, radi provedbe Programa PS-a, odnosno Programa PSJS-a, u skladu s propisima iz područja prostornoga uređenja.

Urbanistički projekt za potrebe priuštivog stanovanja može se realizirati isključivo na lokaciji koja je Programom PSJS-a predviđena kao lokacija na kojoj je moguće graditi stambene jedinice za priuštivo stanovanje.

Prije pristupanja građenju na određenoj lokaciji, APN, odnosno javna ustanova dužna je izraditi kalkulaciju predvidivih troškova gradnje pažnjom dobrog gospodarstvenika s prikazom financijske konstrukcije prema izvorima financiranja, okvirno utvrditi predvidivu priuštivu prodajnu cijenu stana i

priuštvu najamninu te predvidivu prodajnu cijenu posebnih dijelova koji se ne prodaju po priušljivoj cijeni i izraditi kalkulacije obročne otplate kao i iznose povratnog priljeva sredstava od prodaje, najma i zakupa.

KUPOPRODAJA STANOVA

Nakon izvršnosti građevinske dozvole za građenje zgrade namijenjene priuštvom stanovanju, APN, odnosno javna ustanova, u javnim glasilima i na svojim mrežnim stranicama objavljuje **javni poziv za prikupljanje ponuda za kupnju stana** po priušljivoj cijeni i za kupnju poslovnog prostora.

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

- APN uz suglasnost ministra za stanove u zgradi čiji je investitor APN
- Javna ustanova koja je investitor uz suglasnost predstavničkog tijela JLP(R)S

Priuštiva cijena stana određuje se **prema stvarnim troškovima** APN-a, odnosno javne ustanove 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 priušljivoj cijeni koja ne može biti veća od tržišne medijalne cijene stana na istom području koju godišnje objavljuje Ministarstvo u Pregledu tržišta nekretnina (**Rijeka: VIII. Skupina, koeficijent 1,00**). Na web stranici Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine navedena je **prosječna cijena stana po m²** prema Studiji za primjenu u 2026. godinu koju je izradio Ekonomski institut, Zagreb i ona **za Rijeku iznosi 2.699,00 EUR**.

Za kupnju stambene nekretnine uz obročnu otplatu kupac osigurava financijska sredstva kao **vlastito učešće** najmanje u iznosu **10 % predračunske vrijednosti stambene nekretnine**, dok se preostalih **90 % kupoprodajne cijene dijeli** na način da se dio od **50 %** odnosi na **kredit poslovne banke** dok **40 %** predstavlja **zajam APN-a**.

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 **1 % godišnje** dekurzivno.

U roku od **35 godina od dana sklapanja** prvog **kupoprodajnog** ugovora kojim je kupljen stan prema odredbama ovoga Zakona po priušljivoj cijeni, bez obzira na način plaćanja, **stan se ne može otuđiti** ako nisu ispunjene pretpostavke propisane člankom 40. Zakona, **ne može se davati u najam niti mu se može promijeniti namjena**.

NAJAM STANOVA

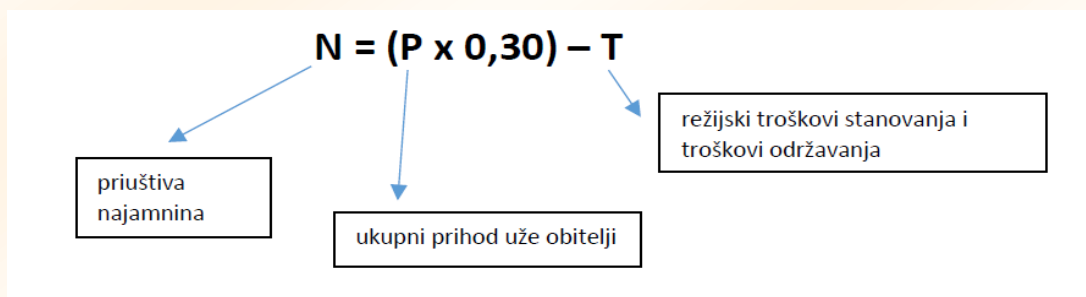
Nakon izvršnosti uporabne dozvole i po obračunu troškova gradnje zgrade namijenjene priuštvom stanovanju, APN, odnosno javna ustanova, u javnim glasilima i na svojim mrežnim stranicama objavljuje **javni poziv za prikupljanje prijave za najam stana** po priušljivoj najamnini.

APN, odnosno **javna ustanova daje stanove u najam u trajanju od pet godina**.

Postojeći najmoprimac ima pravo na produljenje najma za narednih pet godina od isteka.

Najmoprimac stana plaća priuštvu najamninu APN-u, odnosno javnoj ustanovi u iznosu i rokovima utvrđenim ugovorom o najmu stana.

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



Neovisno o uvjetima propisanim odredbama ovoga članka, priuštiva najamnina ne može biti manja od 2 eura po m² stana.

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.**

Danom stupanja na snagu ovoga Zakona prestaje važiti Zakon o društveno poticanoj stanogradnji („Narodne novine“, broj 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 7/13, 26/15, 57/18, 66/19, 58/21 i 72/25).