

PRILOG 4.:**OBRAZAC ISKAZA O PROCJENI UČINAKA PROPISA**

1.	OPĆE INFORMACIJE		
1.1.	Stručni nositelj:	Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine	
1.2.	Naziv propisa:	Nacrt prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama o dopunama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji	
1.3.	Program rada Vlade Republike Hrvatske, akt strateškog planiranja ili reformska mjera:	Da/Ne:	Naziv akta: Opis mjere:
1.4.	Plan usklađivanja zakonodavstva Republike Hrvatske s pravnom stečevinom Europske unije	Da/Ne:	Naziv pravne stečevine:
2.	UTVRĐIVANJE PROBLEMA		
2.1.	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) donesen je 2001. godine i do danas je mijenjan i dopunjavan više puta. Do sada je provedbom Zakona o društveno poticanoj stanogradnji izgrađeno ukupno 9.126 stanova u 296 objekta u 83 jedinice lokalne samouprave. Ukupna investicijska vrijednost za 9.126 stanova iznosi 648.542.947,03 EUR, a za što je Republika Hrvatska (u daljnjem tekstu: RH) putem poticajnih sredstava uložila 167.645.455,77 EUR. Trenutno se u fazi pripreme nalazi 732 stana u 18 gradova, od kojih je za 603 izdana građevinska dozvola. U prosjeku priprema koja uključuje imovinsko-pravno sređivanje građevne parcele i projektiranje te na kraju građenje svake višestambene zgrade traje od 3 do 5 godina. U dosadašnjoj provedbi Programa društveno poticane stanogradnje (u daljnjem tekstu: Program POS) uočena su znatna odstupanja prosječnih prodajnih cijena novih stanova, cijena građenja, cijena zemljišta i cijena uređenja komunalne infrastrukture te priključaka na infrastrukturu postignutih u POS-u u odnosu na postignute prosječne cijene na tržištu, odnosno u odnosu na prosječne prodajne cijene stanova trgovačkih društava i drugih pravnih osoba bez POS-a. Prema biltenu kojeg za Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine izrađuje Institut IGH d.d. prosječna cijena građenja od 2019. do 2023. godine rasla je za više od 50 %. Cijene nekretnina kontinuirano rastu od 2016. godine, i to kako u RH tako i u većini država Europske unije. Prema trenutno dostupnim podacima Državnog zavoda za statistiku (u daljnjem tekstu: DZS) o cijenama prodanih novih stanova u RH u prvom polugodištu 2024. prosječna cijena 1 m² novih stanova koje su prodavala trgovačka društva i druge pravne osobe (bez POS-a), iznosila je 2.473,00 EUR. Ta cijena viša je za 4,8 % u odnosu na drugo polugodište 2023., a za 6,3 % u odnosu na prvo polugodište 2023. Ujedno je u analizama tržišta nekretnina uočeno značajno usporavanje prometa stambenih nekretnina. S druge strane, prosječna cijena 1 m² stanova u Programu POS-a u prvom polugodištu 2024. iznosila je 1.360,22 EUR. Opisana značajna povećanja troškova gradnje i prodajnih cijena stanova, dovode do nemogućnosti ugovaranja izvođenja radova u programima POS-a te se postupci javne nabave učestalo poništavaju jer izvođači radova s obzirom na najviše moguće cijene nemaju ekonomski interes za sudjelovanje u tim postupcima. Tijekom 2024. nije se uspio ugovoriti niti jedan projekt nove izgradnje.		

	Prema analizama stambenog fonda RH koje je proveo Ekonomski institut iz Zagreba za potrebe izrade Nacionalnog plana stambene politike RH do 2030. godine, pokazalo se da u RH postoji nedostatak od 236.731 stambenih jedinica. Navedeni podatak je tijekom 2024. godine potvrđen i iz dva neovisna izvora i to PricewaterhouseCoopers (nedostatak od 286.005 stanova) i Međunarodnog monetarnog fonda (nedostatak od 232.750 stambenih jedinica). Iz navedenih analiza proizlazi i da se 40 % stambenog fonda (958.000) koristi u nestambene svrhe. Od tog broja, prema popisu stanovništva iz 2021. godine, DZS je objavio da u RH postoji 595.280 stambenih nekretnina koje se ne koriste (25 % stambenog fonda) što je potvrđeno i od strane HEP-a s podacima o neaktivnim el. brojevima u stambenim nekretninama po gradovima. Prema svakom popisu stanovništva taj broj je rastao za otprilike 200.000. Pretežiti dio tih stambenih jedinica se nalazi u privatnom vlasništvu. Tako veliki broj višegodišnje praznih stambenih jedinica objašnjava se s tri skupine vlasnika stanova: a) vlasnici koji čuvaju stanove kao štednju ili za svoje nasljednike, bez interesa za aktiviranjem istih; b) vlasnici koji ne žele aktivirati svoje stanove zbog osjećaja pravne nesigurnosti prema najmoprimcima; c) vlasnici koji bi za aktiviranje svojih stanova trebali uložiti određena sredstva kako bi ih doveli u uporabivo stanje, a nisu u mogućnosti osigurati ta sredstva. Pri čemu se skupina b) i c) vrlo često nadopunjuje. Sve tri skupine vlasnika praznih stanova posjeduju snažne motivatore koji usprkos visokim cijenama najma ne aktiviraju svoje nekretnine kroz višegodišnji period. Trenutna maksimalna izgradnja stanova na tržištu nalazi se na količini od 16.552 stanova godišnje. S obzirom da i znatan dio novo izrađenih stanova završava u nestambenoj namjeni, ponuda stanova ne uspijeva zadovoljiti potražnju. Stalni nedostatak ponude stanova prema potražnji, uz povećane troškove gradnje, rezultira konstantnim rastom cijena stanova na tržištu i sve težom priuštivosti stanova za osnovnu namjenu tj. za rješavanje stambenog pitanja građana.
2.2.	Izvor podataka:
	Korišteni su podaci iz istraživanja koja su, za Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine prilikom izrade Nacionalnog plan stambene politike do 2030., izradili Ekonomski institut iz Zagreba i Institut IGH d.d. te podaci PricewaterhouseCoopers i Međunarodnog monetarnog fonda
3.	UTVRĐIVANJE POSEBNOG CILJA
3.1.	Opis posebnog cilja
	Posebni cilj 1.: ublažiti negativni utjecaj povećanja cijena stanova usklađivanjem troškova gradnje stambenih jedinica, kako bi se ubrzalo ugovaranje izgradnje stanova iz Programa POS-a Posebni cilj 2.: olakšavanje građanima rješavanje stambenog pitanja isplatom potpore za stjecanje ili gradnju prve stambene nekretnine za potrebe vlastitog stanovanja Posebni cilj 3.: aktiviranje postojećih praznih stanova putem najma postojećih stambenih nekretnina po priuštivim najamninama u okviru Programa priuštivog najma
3.2.	Opis svrhe propisa
	Posebni cilj 1.: ublažiti negativni utjecaj povećanja cijena stanova usklađivanjem troškova gradnje stambenih jedinica, kako bi se ubrzalo ugovaranje izgradnje stanova iz Programa POS-a. Navedeno omogućiti pokretanje već pripremljenih projekata gradnje stanova za priuštivo stanovanje od strane APN-a. Posebni cilj 2.: olakšavanje građanima rješavanje stambenog pitanja isplatom potpore za stjecanje ili gradnju prve stambene nekretnine za potrebe vlastitog stanovanja. Građanima RH koji su mlađi od 45 godina, donošenjem ovoga Zakona, će se za kupnju ili gradnju prve stambene nekretnine isplatiti potpora u visini polovice iznosa PDV-a ili cijelog iznosa poreza na promet nekretninama za primjerenu veličinu stana i lokalnu prosječnu cijenu stana

	Posebni cilj 3.: aktiviranje postojećih praznih stanova putem najma postojećih stambenih nekretnina po priuštivim najamninama u okviru Programa priuštivog najma. Navedeno će olakšati građanima plaćanje najmnine budući da zbog visokih cijena na tržištu nekretnina veći broj građana nije u mogućnosti kupiti ili iznajmiti nekretninu za stanovanje. Program priuštivog najma također pridonosi bržem rješavanju stambenog pitanja građana.	
3.3.	Razmotrena druga moguća normativna i nenormativna rješenja	
	Očekivani ishodi se ne mogu postići nenormativnim rješenjem.	
3.4.	Izvor podataka:	
	Korišteni su podaci iz istraživanja koja su, za Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine prilikom izrade Nacionalnog plan stambene politike do 2030., izradili Ekonomski institut iz Zagreba i Institut IGH d.d. te podaci PricewaterhouseCoopers i Međunarodnog monetarnog fonda	
4.	UTVRĐIVANJE UČINAKA I ADRESATA	
4.1.	Posebni cilj: Posebni cilj 1.: uskladiti najviše prodajne cijene za stanove izgrađene prema ovom Zakonu s realnim stanjem u graditeljstvu te provesti postupke javne nabave za gradnju građevina za koje se ishođene građevinske dozvole i na taj način omogućiti realizaciju pripremljenih projekata te omogućiti teritorijalnu cjenovnu prilagodbu s varijacijama cijena građenja Posebni cilj 2.: olakšati građanima RH koji su mlađi od 45 godina kupnju ili gradnju prve stambene nekretnine na tržištu nekretnina uz pomoć isplata potpore u visini polovice iznosa PDV-a ili cijelog iznosa poreza na promet nekretninama za primjerenu veličinu stana i lokalnu prosječnu cijenu stana Posebni cilj 3.: omogućiti pokretanje novog programa priuštivog najma koji u konačnici doprinosi bržem rješavanju stambenog pitanja građana po priuštivim cijenama najma stanova Posebni cilj 4.: aktivirati postojeće višegodišnje prazne stanove	
4.1.1.	Učinci na gospodarstvo:	Adresati:
	Funkcioniranje tržišta i tržišnog natjecanja kroz reguliranje prodajne cijene za stanove izgrađene po ovome Zakonu s realnim stanjem u graditeljstvu	- poslovni subjekti (trgovačka društva i obrti u području graditeljstva) koji će se javljati na javne natječaje za gradnju zgrada - građani (vlasnici nekretnina) koji će moći svoje prazne nekretnine staviti u funkciju najma - građani koji će moći steći nekretninu za stanovanje uz subvenciju države
4.1.2.	Učinci na održivi razvoj:	Adresati:
	nisu utvrđeni učinci na održivi razvoj	nisu utvrđeni adresati u području održivog razvoja
4.1.3.	Učinci na socijalnu skrb:	Adresati:
	poticanje dostupnosti pristupačnog i samostalnog prostora za mlade obitelji	građani Republike Hrvatske - građani mlađi od 45 - građani koji si zbog slabijeg imovinskog stanja ne mogu riješiti stambeno pitanje
4.1.4.	Učinci na zaštitu ljudskih prava:	Adresati:

	nisu utvrđeni učinci na zaštitu ljudskih prava	nisu utvrđeni adresati u području ljudskih prava
4.1.5.	Učinci na druga područja:	Adresati:
	nisu utvrđeni učinci na druga područja	nisu utvrđeni adresati u drugim područjima
5.	ANALIZA UTVRĐENIH UČINAKA I ADRESATA	
5.1.	Analiza učinaka i adresata u području gospodarstva:	
	U Republici Hrvatskoj postoji nedostatak od 236.731 stambenih jedinica. Nacrtom prijedloga zakona omogućuje se stvoriti pretpostavke za otklanjanje navedenog nedostatka. I to kroz gradnju novih stambenih jedinica i aktiviranje nestambenog fonda odnosno praznih stanova. U dosadašnjoj provedbi POS-a izgrađeno je 9.126 stanova u 296 objekta u 83 jedinice lokalne samouprave. Kako bi se nastavila gradnja u provedbi POS-a potrebno je, s obzirom na povećanje cijena gradnje, povećati maksimalnu prodajnu cijenu stanova iz Programa POS-a s dosadašnjih 1.792,50 €/m² NKP-a (s PDV-om) na 1.912,00 €/m² (s PDV-om). Ovime se prodajna cijena stanova izgrađenih iz Programa POS-a prilagođava varijacijama u cijeni građenja. Time će se za poslovne subjekte iz područja graditeljstva ostvariti prihvatljiva cijena troška gradnje stambenih jedinica. Ovim Nacrtom prijedloga zakona nedostatak potrebnih stambenih jedinica nastoji se popuniti aktiviranjem stambenih jedinica koje se koriste u ne stambene svrhe. Prema analizama rađenim za potrebe Nacionalnog plana stambene politike RH do 2030. godine pokazalo se da se 40 % stambenog fonda (958.000) koristi u nestambene svrhe. Od tog broja, prema popisu stanovništva iz 2021. godine, DZS je objavio da u RH postoji 595.280 stambenih nekretnina koje se ne koriste (25 % stambenog fonda) što je potvrđeno i od strane HEP-a s podacima o neaktivnim električnim brojilima u stambenim nekretninama po gradovima. Prema svakom popisu stanovništva taj broj je rastao za oko 200.000. Pretežiti dio tih stambenih jedinica se nalazi u privatnom vlasništvu. Ovim Nacrtom prijedloga zakona stvorit će se pretpostavke da kroz Programom priuštivog stanovanja građani (vlasnici nekretnina) svoje prazne nekretnine stave u funkciju najma čime će se smanjiti broj stambenih jedinica koje nedostaju na tržištu.	
5.2.	Analiza učinaka i adresata u području održivog razvoja:	
	Nisu utvrđeni učinci ni adresati u području održivog razvoja	
5.3.	Analiza učinaka i adresata u području socijalne skrbi:	
	Prema analizama izrađenim za Nacionalni plan stambene politike RH do 2030. utvrđeno je da jedan dio stanovnika koji formiraju kućanstva živi u neadekvatnim stambenim uvjetima. Naime, iako 90,5% naših građana načelno živi u vlastitim stambenim nekretninama, što bi sugeriralo da velika većina građana ima riješeno stambeno pitanje, stopa prenapučenosti stambenih jedinica u Hrvatskoj iznosi 34,4 % i jedna je od najvećih u Europskoj uniji. To znači da svaka treća hrvatska obitelj živi u neadekvatnim stambenim uvjetima (ne zbog vlastitog izbora, već iz nužde), bilo da je riječ o premalim stambenim jedinicama ili da je riječ o životu u višegeneracijskim kućanstvima. Međutim, zbog činjenice da se priuštivost stanova na nacionalnoj razini smanjuje od 2020. godine, dok se u Gradu Zagrebu i priobalnim županijama smanjuje kontinuirano od 2012. te da će se prema projekcijama do 2030. smanjiti za daljnjih 8,8 % na nacionalnoj razini, jedan dio stanovništva ne može ni kupiti niti unajmiti stambenu jedinicu. U RH, kao što je gore navedeno, postoji nešto manje od 237 tisuća kućanstava koja imaju neiskazanu potrebu za stambenim prostorom koja u trenutku provedbe Popisa stanovništva nije bila zadovoljena. Broj stambenih jedinica iskazan kroz stambeni jaz istovremeno predstavlja 9,9 % ukupnog stambenog fonda u zemlji koji je potrebno ponuditi	

	ili kroz mjere socijalne i priuštive stambene politike ili koji je potrebno učiniti dostupnim za stambene potrebe, odnosno prenamijeniti ga iz sadašnje nestambene uporabe. Stoga se ovim Nacrtom prijedloga zakona stvaraju pretpostavke za poticanje dostupnosti pristupačnog i samostalnog prostora za mlade obitelji i obitelji slabijeg imovinskog stanja i to kroz mjere: - isplata potpore u visini polovice iznosa PDV-a ili cijelog iznosa poreza na promet nekretninama za primjerenu veličinu stana i lokalnu prosječnu cijenu stana - pokretanje novog programa priuštivog najma po priuštivim cijenama najma stanova - aktiviranje postojeće višegodišnje prazne stanove te davanje istih u najam	
5.4.	Analiza učinaka i adresata u području zaštite ljudskih prava:	
	Nisu utvrđeni učinci ni adresati u području zaštite ljudskih prava	
5.5.	Analiza učinaka i adresata u drugim područjima:	
	Nisu utvrđeni učinci ni adresati u drugim područjima	
5.6.	Izvor podataka:	
	Korišteni su podaci iz istraživanja koja su, za Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine prilikom izrade Nacionalnog plan stambene politike do 2030., izradili Ekonomski institut iz Zagreba i Institut IGH d.d. te podaci PricewaterhouseCoopers i Međunarodnog monetarnog fonda	
6.	SAVJETOVANJE I KONZULTACIJE	
6.1.	Savjetovanje: e savjetovanje za Nacrt prijedloga zakona o izmjenama i dopunama Zakona o društveno poticajnoj stanogradnji i za Obrazac iskaza o procjeni učinaka propisa trajalo je od 15. veljače 2025. do 25. veljače 2025. Na Obrazac iskaza o procjeni učinaka nije bilo komentara, dok je na Nacrt prijedloga Zakona pristiglo 128 komentara	
6.2.	Konzultacije: obrazac iskaza o procjeni učinaka propisa u poslan je na mišljenja tijelima državne uprave i to: Uredu za zakonodavstvo, Ministarstvu financija, Ministarstvu vanjskih i europskih poslova, Ministarstvu demografije i useljništva, Ministarstvu gospodarstva, Ministarstvu regionalnoga razvoja i fondova EU, Agenciji za pravni promet i posredovanje nekretninama. Navedena tijela nisu imala primjedbi na Obrazac iskaza.	
7.	ZAKLJUČAK	
7.1.	Pozitivni učinci: - povećanje maksimalne cijene stana iz Programa POS-a otvorit će mogućnosti ugovaranja izgradnje novih stanova što će građanima omogućiti da steknu nekretninu za stanovanje po povoljnijim cijenama budući da prema tržišnim cijenama nekretnina nisu to u mogućnosti učiniti - pomoć građanima u rješavanju stambenog pitanja kroz povrat PDV-a na kupnju prve nekretnine za stanovanje - pomoć građanima u plaćanju najamnina	Negativni učinci: ovim Nacrtom prijedloga zakona neće se ograničiti rast cijena nekretnina, međutim, stvorit će se pretpostavke koje će građanima ublažiti posljedice porasta cijena nekretnina.

7.2.	Zaključak o učincima koji će proisteći iz provedbe: - omogućiti APN-u pokretanje pojedinih projekata gradnje (kroz provođenje postupaka javne nabave) koji su u pripremi - olakšati građanima kupnju ili gradnju prve nekretnine za stanovanje - olakšati građanima plaćanje najamnine budući da zbog visokih cijena na tržištu nekretnina veći broj građana nije u mogućnosti kupiti ili iznajmiti nekretninu za stanovanje - aktivirati postojeće višegodišnje prazne stanove	
8.	PRILOZI	
8.1	Dokumenti u prilogu:	
9.	OVJERA ČELNIKA STRUČNOG NOSITELJA	
	POTPREDSJEDNIK VLADE I MINISTAR Branko Bačić 	
	Datum: 12.3.2025.	