



REPUBLIKA HRVATSKA
Ministarstvo prostornoga uređenja,
graditeljstva i državne imovine



Zakon o PRIUŠTIVOM STANOVANJU

Branko Bačić, potpredsjednik Vlade i ministar prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine

Nacionalna i sveučilišna knjižnica, 12. veljače 2026.

TRENUTAČNO STANJE – izazov priuštivosti stanovanja

REPUBLIKA HRVATSKA
2,39 milijuna stambenih jedinica

363.000

stambenih jedinica
koristi se za
obavljanje
djelatnosti i
turistički sektor
(kratkoročni najam
i nekomercijalni
smještaj)

595.000

stambenih
jedinica
je prazno

958.000

stambenih
jedinica
ne služi za
stanovanje

40% stambenog
fonda



Prosječna dob u
kojoj mladi
napuštaju
roditeljski dom je
33.4 godine.

→ Prosjek EU je
26.5 godina.



Stopa
prenapučenosti
kućanstva u
Hrvatskoj je
34,4 %.

→ Prosjek EU je
17,3 %.

Ekonomski institut procjenjuje da Hrvatskoj
nedostaje 236.731 stambena jedinica.

TRENUTAČNO STANJE – *regionalne razlike*

ZAGREB

Indeks priuštivosti	broj priuštivih m ²
14,8	6,7

Indeks priuštivosti	broj priuštivih m ²
4,6	21,8

VUKOVAR

Indeks priuštivosti
odnos lokalne medijalne cijene stana i lokalnog
prosječnog neto godišnjeg dohotka (2022.god)

SPLIT

Indeks priuštivosti	broj priuštivih m ²
26	3,8

Indeks priuštivosti	broj priuštivih m ²
31,6	3,2

DUBROVNIK

NACIONALNI PLAN STAMBENE POLITIKE – *ciljevi i poluge*

1. PRIUŠTIVO STANOVANJE

2. ODRŽIVO STANOVANJE

3. PROSTOR U FUNKCIJI STANOVANJA

P
R
A
V
N
I

O
K
V
I
R



FINANCIJSKA POLUGA



POREZNA POLUGA



ZEMLJIŠNA POLUGA



EKOLOŠKO-ENERGETSKA
POLUGA

Sveobuhvatan zakonodavni okvir za **PRIUŠTIVO STANOVANJE**

- ✓ Zakon o upravljanju i održavanju zgrada
- ✓ Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji
- ✓ Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o stambenom zbrinjavanju na potpomognutim područjima
- ✓ Zakon o prostornom uređenju
- ✓ Zakon o gradnji
- ✓ Zakon o energetskej učinkovitosti u zgradarstvu
- **ZAKON O PRIUŠTIVOM STANOVANJU**
- Zakon o najmu stanova

POS ⇔ PRIUŠTIVO STANOVANJE

- **OČUVANJE FONDA PRIUŠTIVIH STANOVA** – 50 % stanova za prodaju, 50 % stanova za najam
- **ZABRANA OTUĐENJA STANOVA** stečenih po priuštivim uvjetima na 35 godina (izuzetak promjena životnih okolnosti), uz pravo prvokupa APN-a i JLP(R)S
- **JAČANJE ULOGE** JEDINICA LOKALNE I PODRUČNE (REGIONALNE) SAMOUPRAVE
- **NOVI MODEL FINANCIRANJA** GRADNJE I ODREĐIVANJA PRODAJNE CIJENE

Nositelji provedbe

Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine

Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama (APN)

Jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave

Ciljne skupine

- mladi do 45 godina i obitelji s djecom
- građani deficitarnih zanimanja i u posebnim oblicima rada
- ranjive skupine (65+, osobe s invaliditetom i obitelji djece s teškoćama u razvoju, bivši zaštićeni najmoprimci)

Prihodovni kriterij: do 2,5 lokalne medijalne neto plaće + povećanje za 0,5 lokalne medijalne neto plaće za svakog člana uže obitelji



Modeli provedbe

GRADNJA zgrada i obiteljskih kuća

REKONSTRUKCIJA zgrada i obiteljskih kuća

OBNOVA nekretnina u vlasništvu RH

Ostali modeli provedbe

Potpore za **stjecanje prve stambene nekretnine**

Program **priuštivog najma**

Program **rekonstrukcije zgrada**

Program za **gradnju obiteljskih kuća** u gradskim, prigradskim i ruralnim naseljima

Neprofitne **stambene zadruge**

Modeli iz drugih propisa kojima se ostvaruju ciljevi NPSP-a

Program izgradnje i obnove stambenih jedinica u državnom vlasništvu **na potpomognutim područjima** Republike Hrvatske za stambeno zbrinjavanje mladih osoba i mladih obitelji

Program **uređenja pročelja** za postojeće zgrade

Program **ugradnje dizala** i uređaja za olakšan pristup za slabo pokretne osobe u postojeće zgrade

Lokalna samouprava i **PRIUŠTIVO STANOVANJE**

- alati i odgovornosti

- **OSNIVANJE JAVNE USTANOVE** za priuštivo stanovanje
- **IZRADA PROGRAMA PRIUŠTIVOG STANOVANJA**
- **USTUPANJE ZEMLJIŠTA** ili osnivanje prava građenja za gradnju zgrada namijenjenih priuštivom stanovanju
- **OSLOBAĐANJE OD KOMUNALNOG DOPRINOSA** kod gradnje zgrada za priuštivo stanovanje
- **SUFINANCIRANJE GRADNJE**
- **PRAVO PRVOKUPA STANOVA** za priuštivo stanovanje

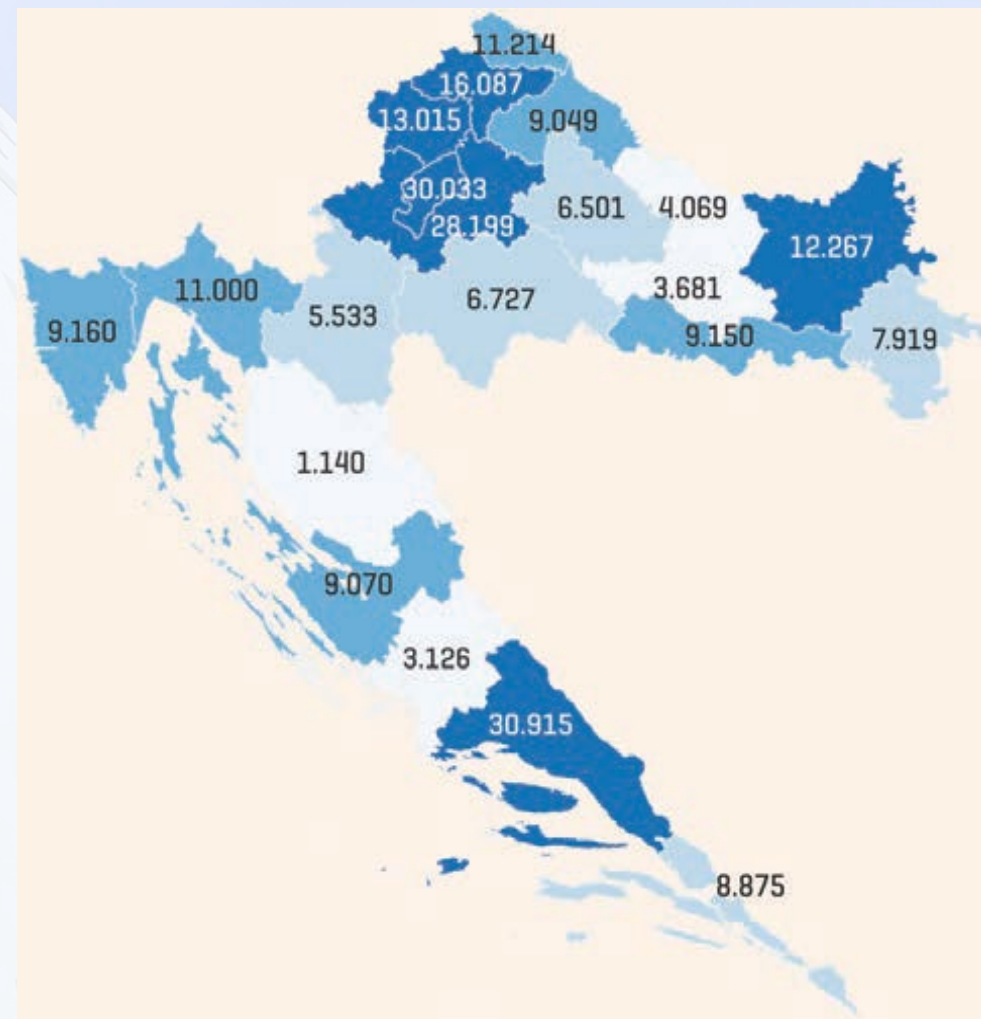
Više jedinica lokalne samouprave može zajednički provoditi stambenu politiku osnivanjem zajedničke javne ustanove.

Županije i PRIUŠTIVO STANOVANJE

- *ravnomjeran regionalni razvoj*

**ŽUPANIJE ĆE IMATI
AKTIVNU ULOGU
U STAMBENOJ POLITICI.**

Županije preuzimaju **ulogu jedinica lokalne samouprave** u stambenoj politici **ako JLS nema kapacitete za provedbu.**



Stambeni jaz u županijama 2021. godine.

Izvor: EIZ

Program priuštivog stanovanja JLP(R)S - *preduvjet za korištenje sredstava*

- Sociodemografska analiza
- Stambeni jaz i prazne stambene jedinice
- Lokacije za gradnju zgrada s prostorno-planskim i vlasničkim podacima
- *Brownfield* područja
- Financijske potrebe i mogućnosti

Rokovi:

- **15. lipnja** – obavijest APN-u o namjeri izrade Programa
- **31. srpnja** – dostava Programa na suglasnost

GRAD DUBROVNIK

Program
priuštivog
stanovanja



Program priuštivog stanovanja JLP(R)S

- Program **donosi predstavničko tijelo na razdoblje od godinu dana** - uz prethodnu suglasnost Ministarstva.
- Ako županija izrađuje Program priuštivog stanovanja - potrebna je suglasnost gradonačelnika/načelnika.

Ministarstvo će izraditi
Pravilnik o sadržaju
Programa priuštivog stanovanja.

SPLITSKO-
DALMATINSKA
ŽUPANIJA

Program
priuštivog
stanovanja



Ciljevi NPSP-a i Zakona o PRIUŠTIVOM STANOVANJU

8.000 stambenih jedinica → novi stanovi putem APN-a

2.000 stambenih jedinica → gradnja i obnova na potpomognutim područjima

1.200 stambenih jedinica → aktivna zemljišna politika i poticanje rada neprofitnih stambenih zadruga

9.000 stambenih jedinica → aktivacija praznih stambenih jedinica

20.200 stambenih jedinica za priuštivo stanovanje

FINANCIRANJE

- Na temelju Programa priuštivog stanovanja JLP(R)S odredit će se prioritetni projekti za financiranje gradnje zgrada.
- JLP(R)S daje zemljište i oslobađa od komunalnog doprinosa te može sufinancirati gradnju.
- Prednost imaju projekti u kojima JLP(R)S sudjeluje zemljištem ili sufinanciranjem.

NPSP 2025. – 2030.

1. PRIUŠTIVO STANOVANJE	1.527.548.819 EUR
2. ODRŽIVO STANOVANJE	400.000.000 EUR
3. PROSTOR U FUNKCIJI STANOVANJA	100.000.000 EUR
UKUPNO	2.027.548.819 EUR

VFO 2028. – 2034. PROJEKCIJE

PRIUŠTIVO STANOVANJE	3.500.000.000 EUR
ENERGETSKA OBNOVA	1.000.000.000 EUR
ZELENA INFRASTRUKTURA	200.000.000 EUR
UKUPNO	4.700.000.000 EUR



REPUBLIKA HRVATSKA
Ministarstvo prostornoga uređenja,
graditeljstva i državne imovine



**Stanovanje je jedna od osnovnih
ljudskih potreba.**

**Dom predstavlja temelj
stabilnosti i sigurnosti pojedinca i
obitelji.**

Provedbom mjera kroz **suradnju s
jedinicama lokalne i područne
(regionalne) samouprave**
izgradit ćemo održiv sustav
priuštivog stanovanja.

HVALA NA PAŽNJI.