

EUROPSKA KOMISIJA PLANIRA IZRADU EU PLANA ZA PRIUŠTIVO STANOVANJE

PRIPREMILA:
Anđela Bogdan

Program priuštivog najma na javnome savjetovanju

Aktiviranje postojećih praznih stambenih jedinica i njihovo uključivanje u Program priuštivog najma jedna je od mjera Nacionalnog plana stambene politike Republike Hrvatske do 2030., koji je Vlada donijela u ožujku 2025.

Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine uputilo je Prijedlog programa priuštivog najma na javno savjetovanje. Program planira aktiviranje stambenih jedinica u državnome vlasništvu i uključivanje praznih stanova u privatnome vlasništvu. Time bi se, uz isplatu naknade vlasnicima, višegodišnje prazne nekretnine dale u najam građanima koji svoje stambeno pitanje ne mogu riješiti na tržištu nekretnina.

Ciljane skupine Programa, definirane prema Nacionalnome planu stambene politike, jesu kućanstva koja nemaju riješeno stambeno pitanje niti posjeduju vlastitu stambenu nekretninu, kućanstva s minimalnim do prosječnim prihodima, mlade osobe i obitelji s više djece, osobe s invaliditetom te osobe čija su zanimanja na popisu deficitarnih. Program detaljno razrađuje postupak provedbe javnih poziva za vlasnike i najmoprimce, sustav bodovanja, potrebnu dokumentaciju, način utvrđivanja i provedbe lista reda prvenstva, način izračuna lokalno priuštive najamnine te opće uvjete ugovora o davanju nekretnine na uporabu i ugovora o najmu.

Program će provoditi Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama (APN), dok će jedinice lokalne samouprave APN-u dostavljati podatke o potrebama na svojem području i popise deficitarnih zanimanja, na temelju čega će APN objavljivati javne pozive za vlasnike praznih stanova i zainteresirane najmoprimce u sredstvima javnog informiranja i na svojim mrežnim stranicama. Po završetku poziva APN će utvrditi listu ras-

položivih stambenih jedinica i formirati listu prvenstva za najmoprimce. Rangiranje će se provoditi prema kriterijima poput prihoda kućanstva, broja članova obitelji, broja djece, životnoj dobi, stupnju invaliditeta, mjesta prebivališta, stručne spreme i potrebe za deficitarnim zanimanjima.

Najmoprimcima se potom nudi stan s liste raspoloživih stanova, a odgovarajuća površina stana određuje se prema propisima o društveno poticanoj stanogradnji, uz dopuštena odstupanja od -5 m² do +20 m².

Priuštiva najamnina plaća se APN-u i ona ne smije prelaziti 30 % mjesečnih prihoda kućanstva, umanjeno za režijske troškove. Režijski troškovi izračunavaju se prema formuli: površina stana × 2,50 € po m² na mjesec.

Na primjer, obitelj s ukupnim prihodima od 2000 eura za stan od 60 m² plaćala bi najam po formuli: prihodi × 0,30 – površina stana × 2,50 €/m² = 600 – 150 = 450 eura na mjesec. Ako bi im prihodi rasli, rasla bi i najamnina, dok bi u slučaju

smanjenja primanja obitelj imala pravo zatražiti korekciju. Razliku do iznosa koji dobiva vlasnik nadoknadio bi APN.

Vlasnici nekretnina uključeni u Program priuštivog najma ostvaruju pravo na naknadu u visini lokalne medijalne najamnine. Ona se isplaćuje u dvije rate, i to 60 % odmah nakon predaje nekretnine APN-u, a preostalih 40 % po isteku polovine ugovorenog razdoblja. Na primjer, za stan od 60 m² u Zagrebu s ugovorom na pet godina medijalna najamnina iznosi 660 € na mjesec. To je 7920 € na godinu, odnosno 39.600 € za pet godina. Prva isplata iznosila bi 23.760 €, a druga 15.840 €. Ako se nekretnina ne nalazi u uporabljivoj stanju, vlasnik se ugovorom obvezuje dovesti ju u uporabljivo stanje u roku od šest mjeseci.

Ugovor o davanju stana u uporabu sklapa APN s vlasnikom nakon odabira najmoprimca, dok se ugovor o najmu sklapa između APN-a i najmoprimca. APN pritom obavlja sve administrativne i tehničke poslove provedbe Programa i vodi bazu podataka o iskazima interesa i sklopljenim ugovorima.

Zainteresirana i stručna javnost može se uključiti davanjem svojih mišljenja, prijedloga i primjedbi, uz prethodnu registraciju, putem portala eSavjetovanja najkasnije do 20. rujna 2025.

Izvor: MPGI

