



informacijama dajemo poslovno
značenje



[klub izvoznika](#) | [studentski lider klub](#) | [lider invest](#) | [konferencije i edukacije](#)

traži

[biznis i politika](#) | [tvrtke i tržišta](#) | [financije](#) | [kripto](#) | [što i kako](#) | [tehno](#) | [1000 najvećih](#) | [zeleno i digitalno](#) | [život](#) | [e-lider](#) | [podcast](#) | [pretplata](#) | [newsletter](#)

biznis i politika

Izmjene Zakona o prostornom uređenju otvaraju put stambenim zadrugama, prvi projekt u Križevcima

23. listopad 2024.

aktualno

Financial Times se 'ispričao' bitcoinerima nakon 13 godina kritika

Postignut politički dogovor o trgovinskom sporazumu EU-Mercosur

Hrvatski sabor donio državni proračun za 2025.

Na kraju studenog 43,9 tisuća osiguranika više nego lani



foto Shutterstock

Piše: Antonija
Knežević



Novi Zakon o prostornom uređenju prvi će put u povijesti utvrditi novu namjenu u prostornim planovima - prostor za priuštivo stanovanje, najavio je nedavno prilikom predstavljanja Nacionalne stambene politike ministar prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine **Branko Bačić**.



Takav novi 'sloj' u prostornim planovima otvorit će niz mogućnosti za gradnju javno-najamnih i socijalnih stanova, a ova najava predstavlja i priličan zaokret u odnosu na dosadašnje mjere koje su bile uglavnom usmjerene prema kupovini stanova – od POS-a do APN-a. Odnosno, prema potražnji, a ne ponudi.

Doduše, i najavljena mjera 'oprosta pola PDV-a', za kupce novogradnje ponovno cilja u smjeru potražnje, a ne ponude, pa se samo možemo nadati da ju neće moći koristiti kućanstva s visokim primanjima, kao što je bio slučaj s APN-om. Odnosno, da porezni obveznici neće sufinancirati kupovinu stanova onima koji i bez te pomoći mogu lako doći do nekretnine. U suprotnom, ta bi mjera mogla dovesti do novog povećanja cijene stanova u novogradnji.

Brojna istraživanja su pokazala da politike na strani potražnje, umjesto da poboljšaju pristupačnost stanovanja za kućanstva s nižim i srednjim primanjima, su često bile kontraproduktivne i rezultirale povećanjem cijena stanova te su tako išle na ruku stanodavcima, vlasnicima zemljišta i privatnim poduzetnicima, više nego kućanstvima kojima je potreban pristupačan smještaj.

Osim toga, kupovina stana implicira dobru kreditnu sposobnost, pa su dosadašnje mjere u Hrvatskoj uglavnom zaobilazile one koji najteže mogu doći do

nekretnine – kućanstva s najnižim primanjima i mlade ljude na početku karijere. Za njih je jedino optimalno rješenje tzv. priuštivi najam, koji je niži od tržišnog.

No, gradnja priuštivih stanova obično je dugotrajan proces pa su i mnoge europske zemlje posljednjih godina smanjivale izdatke za tu namjenu, a povećavale za stambene mjere na strani potražnje. Ukupni javni izdaci za stambeni razvoj u EU-u smanjili su se za 44 posto, s 48,2 milijarde eura u 2009. na 27,5 milijardi u 2015 godini. Usporedno s tim, u istom vremenskom razdoblju došlo je do povećanja javnih izdataka za stambene mjere na strani potražnje, kao što su naknade za stanovanje, koje su porasle s 54,5 milijardi eura na 80,8 milijardi.

Različiti modeli

Ipak, u posljednje vrijeme javljaju se nove inicijative gradnje socijalnih i javno-najamnih stanova, koji se iznajmljuju po cijenama nižim od tržišnih. U Francuskoj je tako donesen Zakon o solidarnosti i urbanoj obnovi koji obvezuje općine s više od 200 tisuća stanovnika da moraju imati minimalno 20 posto stanova za tzv. priuštivo stanovanje. S obzirom da 'one size doesn't fit all' države različito pristupaju ovom problemu.

Neke vlade samostalno razvijaju socijalno stanovanje, a druge kroz javno-privatna partnerstva. Neke imaju

dugačku tradiciju socijalnog stanovanja i visoki udio takvih stanova u stambenom fondu, dok druge tek planiraju u to intenzivnije ulagati. Tako primjerice trend gradnje socijalnih stanova u Austriji i Danskoj ima već dugu tradiciju, a među prvacima u socijalnom/priuštivom stanovanju je i Nizozemska, u kojoj 29 posto kućanstava živi u priuštivim stanovima. U Amsterdamu je taj postotak i veći: takvi stanovi čine 48 posto ukupnog stambenog fonda, a 28 posto kućanstava živi u vlastitim stanovima te njih 24 posto u iznajmljenim po tržišnim uvjetima.

Nizozemski primjer interesantan je i po tome što danas priuštive stanove tamo ne gradi država ili lokalne zajednice, nego stambene zadruge, koje funkcioniraju poput revolving fonda, što znači da od im je prihod od prodaje dijela stanova te od iznajmljivanja dovoljan da im omogući daljnja ulaganja u nove pristupačne stambene objekte. Model može funkcionirati na taj način jer zadruge kao neprofitne organizacije u Nizozemskoj plaćaju niže poreze, imaju pristup povoljnijem financiranju, kupuju zemljište od države ili lokalne zajednice po povoljnijim uvjetima te 'profitiraju' na činjenici da država subvencionira najamnine određenim dohodovnim skupinama građana.

Stambene asocijacije, odnosno zadruge, u Nizozemskoj su ozbiljni igrači - 2021. godine ostvarile su 17,7 milijardi

eura prihoda. Nakon što su platile održavanje, kamate, poreze i ostale troškove, ostalo im je 2,9 milijardi eura, koje su investirale u daljnju gradnju.

S tim modelom, priuštivim stanovima građenim od strane neprofitnih zadruga, prvi put u Nizozemskoj upoznao se i **Goran Jeras** upravitelj Zadruga za etično financiranje, koja zajedno s gradom Križevci i Zadrugom Otvorena arhitektura planira izgraditi stambenu zgradu po modelu stambenog zadrugarstva.

- Mi zagovaramo sličan model kao što postoji u Nizozemskoj. Cijena najma trebala bi biti 30 posto jeftinija od tržišne, a stanari bi imali pravo doživotnog stanovanja. Cilj je da najam pokrije troškove gradnje, održavanja nekretnine te daljnja ulaganja u nove stambene jedinice. Ovaj model podrazumijeva i sudjelovanje lokalne zajednice u projektu, kroz besplatno ustupanje zemljišta, ali i učešće članova zadruga u iznosu od 10 do 15 posto vrijednosti izgradnje stanova. Ostatak potrebnih sredstava za izgradnju zgrade osigurava se bankovnim financiranjem, najčešće putem razvojnih banaka – objasnio je Jeras.



Ukratko, član zadruge bi nakon plaćanja učešća, mogao uživati u oko 30 posto nižem najmu od tržišnog, a nakon što se otplati kredit podignut na 30 godina za financiranje stambene zgrade, najam bi mu se dodatno smanjio. S obzirom na sudjelovanje lokalne zajednice kroz ustupanje zemljišta u ovakvim projektima te činjenicu da zadruge ne ostvaruju profit za razliku od tržišnih igrača, jasno je zašto bi u ovakvim stanovima najam mogao biti jeftiniji od tržišnog.

- Cijena najma se u biti sastoji iz dva dijela: za održavanje zgrade i za otplatu kredita. Nakon što se otplati kredit, postoje dvije opcije za daljnji iznos visine najma. Jedna opcija je da nakon tog perioda, najam pokriva samo održavanje, a druga je, da se po otplati kredita najamnina smanji, ali ipak bude veća od iznosa potrebnog za održavanje, kako bi se financirala daljnja ulaganja u nove zgrade stambene zadruge. Mi preferiramo drugu opciju, no o tome moraju stanari sami odlučiti – naveo je Jeras.

Član zadruge se može i predomisлити te izaći iz zadruge, a u tom slučaju će dobiti povrat uložениh sredstava, kao i iznos kredita koji je do sada isplatio. Dakle, za razliku od klasičnog najma, u ovom slučaju, novac ne bi bio bačen u vjetar. Na njegovo mjesto tada može doći novi član zadruge i ponovno dati učešće te imati nižu najamninu od tržišne.

Grad osigurava zemljište

Pilot projekt u Križevcima radi se u suradnji s Gradom Križevci koji je besplatno ustupio zemljište, točnije bivšu vojarnu bruto površine 3350 m², koja će biti prenamijenjena u 36 stanova. Njih 19 namijenjeno je za dugoročno stanovanje po modelu priuštivog najma, dok će 17 biti za privremeno stanovanje djelatnika poduzetničkog centra te će imati i neke zajedničke sadržaje (coworking prostor, kuhinju, spremišta). Cijela investicija vrijedna je pet milijuna eura. Članovi zadruge za sada su grupa ljudi koja je od početka sudjelovala u procesu razvoja ovog projekta, a za preostale zadrugare Grad će raspisati javni poziv. Trenutno se još pregovara o financiranju, a po završetku financijske konstrukcije očekuje se i realizacija ovog pilot projekta. Jeras se nada da će se ovaj model replicirati i u drugim gradovima, a interes su već pokazali u Puli, Makarskoj. Splitu, Pločama...

- Za razvoj neprofitnih stambenih zadruga ključan element je uključenost gradova budući da bi oni trebali osigurati zemljište koje je komunalno opremljeno i posebnim ugovorima omogućiti razvoj stambenih zadruga na zemljištu u javnom vlasništvu. Trenutno još ne postoje, ali razvijaju se financijski instrumenti i sustav grant shema za modele priuštivog stanovanja, koje je trenutno i prioritetna tema Europske komisije te

će to dodatno potaknuti ulaganje u zadruge i stvaranje priuštivog stambenog fonda u gradovima. Interesa za ovakvim oblikom stanovanja itekako ima, što je pokazalo i istraživanje koje smo radili. Teško je procijeniti, ali vjerujem da je riječ o 100 do 300 tisuća kućanstava koji u Hrvatskoj ne žive priuštivo iz različitih razloga – kaže Jeras.

Hoće li ovaj model, koji može pomoći u povećanju priuštivosti stanovanja, zaživjeti, ovisit će ponajviše o podršci države i lokalnih samouprava. Prva treba stvoriti zakonodavni okvir potreban za širenje i ekspanziju tog modela, poželjno i porezne poticaje, a lokalne samouprave bi trebale određeni postotak zemljišta u prostornim planovima rezervirati za modele neprofitnog stanovanja. U svakom slučaju, povećanjem ovakve nespekulativne ponude stanova, dugoročno se, uz druge mjere stambene politike, može poboljšati priuštivost stanovanja u Hrvatskoj.

Ovaj je članak objavljen uz financijsku potporu Agencije za elektroničke medije iz Programa poticanja novinske izvrsnosti.

#STAMBENA ZADRUGA #NIZOZEMSKA

#PRIUŠTIVO STANOVANJE #BRANKO BAČIĆ

#GORAN JERAS

moglo bi vam biti zanimljivo



Franković: Do sada smo mi slijedili Europu, a od siječnja će Europa slijediti Hrvatsku u priuštivom stanovanju

Potpisan ugovor za obnovu zgrade HZJZ-a, vrijedan 10,5 milijuna eura

Beč ulaže milijardu eura u gradnju više od 22 tisuće priuštivih stanova

Samo dvije mjere 'priuštivog' stanovanja državu će godišnje koštati oko 100 milijuna eura

VIŠE S WEBA

Nutricionisti savjetuju kako da brokula i špinat postanu dječji prijatelji na tanjuru

Andrea Šušnjara u problemima nakon izlaska iz Magazina: 'Tonči me zvao i pitao gdje je'

Vedranu Rudan ostavio muž nakon 30 godina braka: Ovako mu se osvetila



Oglas



U Sabor se uskoro vraća osoba koja bi mogla stvoriti velike probleme Plenkoviću

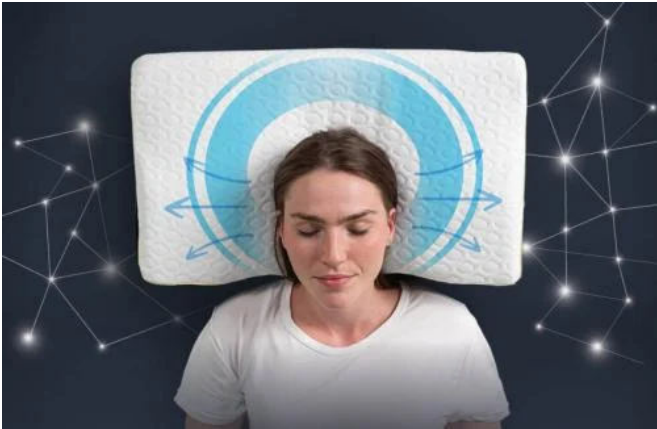
Mračna strana božićnih pjesama: Evo koju su stručnjaci nazvali 'najopasnijom'

Zemlja u kojoj živi 90 tisuća Hrvata nudi mirovinu od 1200 eura pa na više: Ovo su uvjeti

Ustavni suci prisegnuli, Milanović: 'Nadam se da je ono što sam jučer čuo samo trač'

Genijalan jastuk vratio je san tisućama ljudi koji su imali problema sa hrkanjem - evo u čemu je tajna i gdje nabaviti

Omiljena slastica Hrvata doživjela krah: Stoje razbacane kraj blagajni, tvornica se gasi



Oglas

info

The Banker:
Zagrebačka
banka dobitnica
nagrade za
naiboliu banku u...

Zlatarna Dodić:
Za najvažnije
pitanje u životu



Europski Fond za
pravednu
tranziciju nudi
nadu, nove
vieštine i posao



Deceuninck
svečano obilježio
20 godina
uspješnog
poslovania u...

JYSK Hrvatska
bilježi rast
prometa od
18,6% uz snižene
ciene na više o...



Izazovi u
gospodarenju
biootpadom:
Konferencija u
Šibeniku



Generali
proglasio
pobjednike SME
EnterPRIZE
2024. natiečaia ...

Coral Croatia i
The Walt Disney
Company
predstavili
ekskluzivnu Sta...

svezadom24

**ate vrhunski nož za kuhinju i
mu hrane? Provjerite zašto je
Huusk trenutno veliki hit**



29,95 €

99,83 €

Huusk japanski nož

PREUZMITE POPUST

**Savršen san počinje s luksuzom –
zgrabite svoj premium jastuk za
spavanje po sniženoj cijeni**



KOCKE OD
MEMORIJSKE
PJENE

FINA
MIKROVLAKNA

100%
PAMUK

44,95 €

78,86 €

Hibridni jastuk za spavanje

PREUZMITE POPUST

**Problemi sa hrkanjem? Isprobajte
ovaj anatomski jastuk**



39,84 €

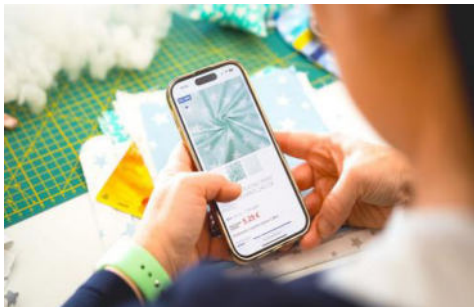
69,90 €

Jastuk protiv hrkanja

PREUZMITE POPUST

PREPORUČENI SADRŽAJ





Kada otisak prsta zamijeni PIN-ove

Oglas



Pad bitcoina ispod 91 tisuća dolara uzrokovao likvidaciju 300 milijuna dolara

[biznis i politika](#)

[tvrtke i tržišta](#)

[financije](#)

[kripto](#)

[što i kako](#)

[tehnolo](#)

[1000 najvećih](#)

[zeleno i digitalno](#)

[život](#)

[e-lider](#)

[podcast](#)

[pretplati se](#)

[prijava na newsletter](#)

[o nama](#)

[impressum](#)

[oglašavanje](#)

[kontakt](#)

[opći uvjeti korištenja](#)

[politika privatnosti i kolačića](#)

[tocno.hr](#)

Copyright © Lider Media - Najbolji Portal za Poduzetnike - Lider Media 2024. **LIDER**

