

**PROGRAM IZGRADNJE I OBNOVE STAMBENIH JEDINICA U DRŽAVNOM VLASNIŠTVU NA
POTPOMOGNUTIM PODRUČJIMA REPUBLIKE HRVATSKE ZA STAMBENO ZBRINJAVANJE
MLADIH OSOBA I MLADIH OBITELJI**

1. Uvod

Stanovanje je osobito važna ljudska potreba jer riješeno stambeno pitanje daje sigurnost obitelji. Rješavanje stambenih potreba ovisi o socijalno gospodarskim i prostornim uvjetima svake zajednice. Stoga su problemi stanovanja i stambene politike odgovornost svake zemlje članice Europske unije.

U Republici Hrvatskoj je nakon završetka Domovinskog rata, od 1995. godine na dalje, naglasak bio na provođenju programa obnove u ratu oštećenih stambenih jedinica kako bi se u ratu oštećena materijalna dobra dovela u stanje prikladno za život, boravak odnosno korištenje i na taj način omogućio povratak stanovništva u objekte njihovog prijeratnog prebivanja.

Paralelno s obnovom ratom oštećenih i uništenih materijalnih dobara koja je bila regulirana Zakonom o obnovi ("Narodne novine", br. 24/96., 54/96., 87/96., 57/00., 38/09., 45/11., 51A/13. i 98/19.), a radi otklanjanja posljedica rata, bržeg povratka stanovništva koje je na tim područjima prebivalo prije Domovinskog rata, poticanja demografskog i gospodarskog napretka te postizanja što ravnomjernijeg razvitka svih područja Republike Hrvatske, Zakonom o područjima posebne državne skrbi ("Narodne novine", br. 44/96., 57/96., 124/97., 73/00., 87/00., 94/01. i 88/02.), utvrđena su područja o kojima je Republika Hrvatska posebno skrbrila te poticajne mjere za njihovu obnovu i razvitak. Ovi programi nastavljeni su i u okviru Zakona o područjima posebne državne skrbi ("Narodne novine", br. 86/08., 57/11., 51A/13., 148/13., 76/14., 147/14. i 18/15.) sve do početka 2019. godine.

Od 01. siječnja 2019. godine na snazi je Zakon o stambenom zbrinjavanju na potpomognutim područjima ("Narodne novine", br. 106/18., 98/19. i 82/23., u daljnjem tekstu Zakon o stambenom zbrinjavanju), kojem je cilj poticanje povratka, ostanka i naseljavanja stanovništva na potpomognutim područjima radi demografskog i gospodarskog razvoja tih područja.

Ovim Zakonom omogućeno je da se različiti programi socijalnog uključivanja ranjivih društvenih skupina uključuju u stambeno zbrinjavanje kao važnu sastavnicu socijalne kohezije i to na područjima koja su po stupnju razvijenosti ispod prosjeka Republike Hrvatske. Naime, vitalna statistika potpomognutih područja je ekvivalentna cijeloj Hrvatskoj gdje je očigledan pad broja stanovnika jer je mortalitet veći od nataliteta a visoka je i stopa iseljavanja. Prema Popisu stanovništva iz 2011. godine na potpomognutim područjima je 35% stanovništva bilo starije od 60 godina¹, dok je na razini Republike Hrvatske udio starijih od 60 godina u ukupnom broju stanovnika bio 24%. Za razliku od 2011., prema Popisu stanovništva iz 2021. godine² udio stanovništva starijeg od 60 godina na razini Republike Hrvatske je bio 29%, odnosno na potpomognutim područjima 34%. Prema Popisu stanovništva iz 2011. godine Republika Hrvatska je imala 4.284.889³ stanovnika dok ih je na Popisu iz 2021. godine bilo ukupno

¹ Izvor: Državni zavod za statistiku, Popis 2011.

² Državni zavod za statistiku, Popis 2021.

³ https://web.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2012/SI-1468.pdf, statistička izvješća DZS

3.871.833⁴, dakle za 413.056 (9.64%) stanovnika manje. Za usporedbu, na 287 jedinica lokalne samouprave koji trenutno imaju status potpomognutih područja, 2011. godine bilo je ukupno 1.019.013 stanovnika, dok ih je 2021. godine bilo 189.358 manje, odnosno ukupno 829.655, što predstavlja pad broja stanovnika za 18.58% u periodu od deset godina.

Osim pada broja stanovnika do kojeg dolazi prirodnim putem, značajni demografski problem predstavlja iseljavanje stanovništva iz potpomognutih područja te je trend iseljavanja dosegao svoj maksimum 2017. godine kada je potpomognuta područja napustilo 41.134 stanovnika⁵.

Temeljem Zakona o stambenom zbrinjavanju Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine krajem svake godine objavljuje javni poziv za podnošenje prijave za stambeno zbrinjavanje osoba i obitelji u potrebi za korištenjem modela stambenog zbrinjavanja. Svake godine interes za stambenim zbrinjavanjem na potpomognutim područjima raste i potrebe višestruko premašuju raspoloživi stambeni fond i raspoloživa sredstva državnog proračuna za namjenu stambenog zbrinjavanja.

Mlade osobe i mlade obitelji na početku radne karijere i s nestalnim zaposlenjem često su upućene na tržište stanova sa slobodno ugovorenom najamninom i jedna su od ranjivijih skupina budući da im je pronalaženje smještaja odgovarajućeg standarda ograničeno ponudom i uvjetima na tržištu, a upravo je njihovo stambeno zbrinjavanje jedan od važnijih segmenata demografskog razvoja. Mnogi od njih naime nemaju siguran i trajan posao te nemaju riješeno stambeno pitanje posljedica čega je da oko tri četvrtine mladih u Republici Hrvatskoj napušta roditeljski dom i stambeno se osamostaljuju tek u ranim 30-tim godinama⁶. Prema podacima Eurostata za 2023. godinu 26% mladih (od 15 do 29 godina) u EU-u živi u prenapučenom smještaju. U usporedbi s prethodnom godinom ta se brojka povećala za 0,2 % te je viša za mlade nego za stanovništvo općenito⁷. Za usporedbu, 43,3% mladih (15 do 29 godina) u Hrvatskoj živi u prenapučenom smještaju u 2023. godini. Kroz program subvencioniranja stambenih kredita za mlade obitelji i program društveno poticane stanogradnje potiče se stambeno zbrinjavanje mladih, međutim isto donekle uspijeva u velikim urbanim cjelinama, dok je u ruralnim kao i područjima koja zaostaju u razvoju u odnosu na nacionalni prosjek a što su potpomognuta područja od I do IV skupine, potrebno poduzeti dodatne napore i osmisliti nove mjere kako bi se mladima stanovanje učinilo dostupnijim.

Demografskim mjerama potrebno je ciljano djelovati i na kvalitetu života, podizanje standarda, kvalitetu roditeljstva, obiteljskog života i stanovanja te ostalih segmenata društvenog života. U tom smislu su financijski poticaji koji se osiguravaju za obitelji u okviru demografskih politika jedan od važnih čimbenika koji mogu potaknuti obitelji na donošenje odluka vezanih za roditeljstvo no nisu dovoljni te je pored tih financijskih poticaja bitno osigurati mladima osobama i mladim obiteljima mogućnosti lakšeg pristupa stanovanju i stambenom zbrinjavanju pogotovo na potpomognutim područjima koja su ne samo u gospodarskom već i u demografskom pogledu ispod indeksa razvijenosti⁸. Stoga je stambeno zbrinjavanje istaknuto

⁴ Državni zavod za statistiku, Popis 2021.

⁵ Državni zavod za statistiku, Stanovništvo, Migracije

⁶ <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/w/ddn-20230904-1>

⁷ Izvor: https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Young_people_-_housing_conditions&oldid=652645

⁸ U skladu sa Uredbom o indeksu razvijenosti („Narodne novine“, br. 131/17.), za izračun indeksa razvijenosti koriste se slijedeći pokazatelji: prosječni dohodak po stanovniku, prosječni prihodi po stanovniku, prosječna stopa

kao jedno od ključnih područja intervencije u okviru strateškog cilja 1. Izgrađeno poticajno okruženje za obitelji i mlade u okviru Strategije demografske revitalizacije Republike Hrvatske do 2033. godine⁹.

Prilikom provedbe stambenog zbrinjavanja u okvirima Zakona o stambenom zbrinjavanju vodi se računa o ranjivim skupinama primjerice, samohranim roditeljima, obiteljima s većim brojem malodobne djece te obiteljima koje iz različitih socijalno ekonomskih razloga (invaliditet, djeca s teškoćama u razvoju, žrtve obiteljskog nasilja i sl.) nisu u mogućnosti ni na koji način samostalno iznaći trajno rješenje svojeg stambenog pitanja.

Trenutno se u okviru Zakona o stambenom zbrinjavanju na sustavan način pokušavaju iznaći rješenja međutim resursi su ograničeni zbog ograničenog stambenog fonda u vlasništvu države raspoloživog za stambeno zbrinjavanje na potpomognutim područjima i velikih potreba za stambenim zbrinjavanjem. Prilikom formiranja tzv. lista prvenstva, sukladno navedenom Zakonu i Uredbi o kriterijima za bodovanje prijave za stambeno zbrinjavanje (“Narodne novine”, br. 38/24., na snazi od 06.4.2024.) uzimaju se u obzir materijalni, socijalni, zdravstveni kriteriji kao i dob podnositelja prijave i članova njihove obitelji, stupanj obrazovanja te broj članova kućanstva sve u svrhu provedbe cilja navedenog Zakona tj. zadržavanja postojećeg stanovništva pogotovo mladih te privlačenja dolaska na potpomognuta područja mladih osoba i mladih obitelji u cilju demografskog razvoja.

U obuhvatu ovog Programa su stambene jedinice u vlasništvu Republike Hrvatske na potpomognutim područjima kojima upravlja i gospodari Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, Uprava za stambeno zbrinjavanje sukladno Zakonu o stambenom zbrinjavanju, kao i stambene jedinice koje će biti izgrađene na predmetnom području radi povećanja stambenog fonda za namjenu stambenog zbrinjavanja mladih osoba i mladih obitelji.

Ovo Ministarstvo je i prema Zakonu o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (“Narodne novine”, br. 147/14., 123/17. i 118/18.), nositelj mjere i aktivnosti stambenog zbrinjavanja na potpomognutim područjima.

Treba reći i to da je ravnomjeran regionalni razvoj jedan od četiri razvojna smjera Nacionalne razvojne strategije Republike Hrvatske do 2030. godine¹⁰, u okviru kojega je strateški cilj 12. Razvoj potpomognutih područja i područja s razvojnim posebnostima.

Zakonom o stambenom zbrinjavanju propisani su modeli stambenog zbrinjavanja kao i kriteriji, uvjeti, postupci i nadležnosti pojedinih tijela državne uprave i jedinica područne (regionalne) samouprave u postupku utvrđivanja prava na stambeno zbrinjavanje, te nadležnost za realizaciju tako utvrđenih prava koja se prema ovom Zakonu osiguravaju korištenjem nekretnina u državnom vlasništvu kojima raspolaže i upravlja Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine te financijskim sredstvima koja se osiguravaju iz slijedećih izvora: državnog proračuna, fondova Europske unije, donacija, domaćih i inozemnih zajmova i drugih izvora (članak 4. Zakona o stambenom zbrinjavanju).

nezaposlenosti, opće kretanje stanovništva, stupanj obrazovanja stanovništva (tercijarno obrazovanje) i indeks starenja.

⁹ Strategija demografske revitalizacije RH do 2033., NN 36/24.

¹⁰ Nacionalna razvojna strategija RH do 2030. godine, <https://hrvatska2030.hr/>

Do sada se realizacija stambenog zbrinjavanja osiguravala isključivo iz raspoloživog stambenog fonda u državnom vlasništvu te sredstvima koja su za tu namjenu bila osigurana u državnom proračunu.

I pojedine jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave uvode i provode pojedine mjere i aktivnosti u cilju unapređenja demografskih politika i programa na lokalnoj razini, među kojima je i stambeno zbrinjavanje koje se provodi u vidu sufinanciranja kupnje prve nekretnine mladim obiteljima¹¹ ili oslobađanja od plaćanja komunalnog doprinosa prilikom gradnje, rekonstrukcije ili dogradnje kuće. Međutim, sve te mjere koje se provode na lokalnoj i nacionalnoj razini, iako pozitivne i pohvalne, još uvijek nisu dovoljne kako bi motivirale mlade ljude na ostanak ili na dolazak na potpomognuta područja.

Ovaj Program ima uporište u dva dugoročna akta strateškog planiranja – Strategiji demografske revitalizacije Republike Hrvatske do 2033. godine i Nacionalnoj razvojnoj strategiji Republike Hrvatske do 2030. godine. U Strategiji demografske revitalizacije Republike Hrvatske do 2033. godine Program se veže na ključno područje intervencije 1.3. Stambeno zbrinjavanje, strateški cilj 1. Izgrađeno poticajno okruženje za obitelji i mlade a u Nacionalnoj razvojnoj strategiji Republike Hrvatske do 2030. godine, povezan je sa strateškim ciljem 5. Zdrav, aktivan i kvalitetan život te strateškim ciljem 12. Razvoj potpomognutih područja i područja s razvojnim posebnostima.

Osim povezanosti s navedenim dugoročnim aktima strateškog planiranja, Program je povezan i sa srednjoročnim aktom strateškog planiranja i to Nacionalnim planom borbe protiv siromaštva i socijalne isključenosti za razdoblje od 2021. do 2027., Posebni cilj 4. Unaprijediti životne prilike osoba u riziku od siromaštva i socijalne isključenosti, Mjera 2. Stvaranje poticajnog okruženja za ostanak i poboljšanje životnih uvjeta mladih i mladih obitelji.

Također, kroz Program Kohezija i konkurentnost 2021.-2027., Specifični cilj 4.3. *Promicanje socioekonomske uključenosti marginaliziranih zajednica, kućanstava s niskim dohotkom i skupina u nepovoljnom položaju, uključujući osobe s posebnim potrebama, putem integriranih djelovanja koja obuhvaćaju stanovanje i socijalne usluge* prepoznat je značaj stambenog zbrinjavanja ranjivih skupina, a posebno mladih i mladih obitelji na potpomognutom području.

2. Pojedini izrazi u smislu ovoga Programa imaju sljedeće značenje:

Mladi su osobe do navršene 45 godina životne dobi.

Obitelj je zajednica koju čine bračni ili izvanbračni partneri, životni partneri i neformalni životni partneri, djeca, posvojene osobe i drugi srodnici u ravnoj i pobočnoj lozi koji zajedno žive, privređuju, ostvaruju prihod na drugi način i troše ga zajedno. Članom obitelji smatra se i dijete koje ne živi u kućanstvu obitelji, a nalazi se na školovanju, do završetka redovitog školovanja, i najkasnije do navršene 26. godine života.

¹¹ U 2023. godini je 166 JLS ili 30% sufinanciralo kupnju prve nekretnine, izvor: Demografske mjere JLS i JP(R)S u 2023. godini Analiza stanja

Mladom obitelji smatra se obitelj u kojoj bar jedan od partnera na dan raspisivanja natječaja JLS za stambeno zbrinjavanje nije navršio 45 godina života.

Ranjive skupine su osobe koje su izložene većem riziku zbog razlika u odnosu na dominantnu populaciju, osobito djeca, djeca bez roditelja, teško bolesne osobe, osobe s invaliditetom, djeca s teškoćama u razvoju, trudnice, samohrani roditelji s maloljetnom djecom i druge osobe marginalizirane zbog socijalnih, zdravstvenih ili ekonomskih razloga.

Samohrani roditelj je roditelj koji živi sam s djetetom, sam skrbi o njemu i sam ga uzdržava.

Jednoroditeljska obitelj je obitelj u kojoj žive dijete odnosno djeca i jedan roditelj.

Alternativna skrb se definira kao formalni ili neformalni sustav u kojem je dijete zbrinuto izvan roditeljskog doma odlukom sudskog ili upravnog tijela, na inicijativu djeteta, njegovog roditelja ili primarnog skrbnika ili po nahođenju pružatelja skrbi u odsustvu roditelja.

Podnositelj prijave je samac ili predstavnik koji zastupa obitelj u ostvarenju prava iz ovog Programa.

Predstavnik koji zastupa obitelj je jedan od punoljetnih članova obitelji koja sudjeluje u Programu.

Osobe s invaliditetom su one osobe koje imaju dugotrajna tjelesna, mentalna, intelektualna ili osjetilna oštećenja, koja u međudjelovanju s različitim preprekama mogu sprečavati njihovo puno i učinkovito sudjelovanje u društvu na ravnopravnoj osnovi s drugima.

Povratnikom i useljenikom pripadnikom hrvatskog iseljništva/dijaspore smatra se osoba iz hrvatskog iseljništva sa ili bez hrvatskog državljanstva koja se trajno nastanjuje u Republiku Hrvatsku.

Primanjima u smislu ovog Programa ne smatraju se primanja ostvarena preko Hrvatskog zavoda za zapošljavanje (javni radovi i sl.), preko Hrvatskog zavoda za socijalni rad (socijalna primanja, pomoći, naknade i sl.), povremena primanja preko Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje (npr. doplatak za djecu), učeničke i studentske stipendije i druga povremena primanja (preko učeničkih/studentskih servisa).

Ostali pojmovi koji nisu definirani ovim Programom, definirani su Zakonom o stambenom zbrinjavanju.

Izrazi koji se u ovom Programu rabe za osobe u muškom rodu su neutralni i odnose se na muške i ženske osobe.

3. Teritorijalni obuhvat

Program će se provoditi na područjima jedinica lokalne samouprave (općina/gradova, dalje u tekstu JLS) koje su razvrstane u potpomognuta područja (I do IV skupina).

Potpomognuta područja Republike Hrvatske, prema *Odluci Vlade Republike Hrvatske o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti* ("Narodne novine", br. 3/24.), obuhvaćaju ukupno 287 jedinica lokalne samouprave (općine/gradovi)¹² i 11 jedinica područne (regionalne) samouprave¹³.

4. Predmet Programa

Predmet provedbe ovog Programa je izgradnja ili obnova stambenih jedinica (stanovi u višestambenim zgradama i obiteljske kuće) radi stambenog zbrinjavanja mladih osoba i mladih obitelji.

Radi se o stambenim jedinicama u državnom vlasništvu kojima upravlja Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, Uprava za stambeno zbrinjavanje, kao i stambenim jedinicama koje će odabrane JLS navedenom Ministarstvu/Upravi prenijeti na upravljanje.

5. Provedba Programa

Ovaj Program provodit će se u dvije etape. Prva etapa obuhvatit će objavu javnog poziva JLS-ovima za podnošenje prijedloga Ministarstvu za sudjelovanje u Programu, obradu zaprimljenih prijedloga, donošenje odluke o odabiru te sklapanje sporazuma o međuresornoj suradnji u svrhu izgradnje stambene/ih zgrade/a za stambeno zbrinjavanje mladih i mladih obitelji.

JLS je u svojem prijedlogu dužan dokazati potrebu za stambenim zbrinjavanjem mladih osoba i obitelji na svom području npr. provedenom online anketom o interesu mladih osoba za stambenim zbrinjavanjem, te predložiti jedan od četiri modela provedbe.

Druga etapa obuhvatit će izgradnju novog ili obnovu postojećeg stambenog fonda na odabranim lokacijama te provođenje poziva i odabir korisnika na temelju kriterija propisanih u ovom Programu.

U provedbi ovoga Programa JLS sudjeluju kao partner te ulažu građevinsko zemljište s ili bez zgrada u svojem vlasništvu za izgradnju odnosno obnovu i/ili rekonstrukciju zgrade. Prihvatljivo je zemljište koje je opremljeno osnovnom komunalnom infrastrukturom pri čemu

¹² Članak 35. Zakona o regionalnom razvoju RH, I-IV skupina JLS

¹³ Članak 34. Zakona o regionalnom razvoju RH, I i II skupina JP(R)S

JLS oslobađaju državu kao investitora plaćanja komunalnog doprinosa pri izdavanju građevinske dozvole.

Po završetku radova i ishođenju uporabne dozvole, zgrada i pripadajuće zemljište se upisuju kao vlasništvo Republike Hrvatske kojim upravlja i raspolaže Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, Uprava za stambeno zbrinjavanje.

Izbor korisnika kojima će se kroz Program osigurati stambeno zbrinjavanje provode JLS-ovi na temelju provedenog poziva i bodovanja zaprimljenih prijava te zaključno donošenjem odluke o izboru korisnika. Protiv odluke o odabiru ili drugog postupanja JLS, može se izjaviti prigovor sukladno odredbi članka 156. Zakona o općem upravnom postupku.

S odabranim potencijalnim korisnicima stambenih jedinica, Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, Uprava za stambeno zbrinjavanje će potpisati ugovore o najmu pod uvjetima Zakona o stambenom zbrinjavanju.

Pri odabiru JLS-ova za sudjelovanje u Programu, uzimat će se u obzir i potrebe JLS-ova za stambenim zbrinjavanjem mladih i mladih obitelji koje su Ministarstvu podnesene prije donošenja ovoga Programa.

6. Cilj i svrha Programa

Svrha provedbe i realizacije ovoga Programa je omogućiti mladim osobama i mladim obiteljima na potpomognutim područjima lakšu dostupnost stanovanja. Naime, s obzirom na naprijed navedene podatke prema kojima oko tri četvrtine mladih u Republici Hrvatskoj napušta roditeljski dom i stambeno se osamostaljuje tek u ranim 30-tim godinama, cilj je da se provođenjem ovoga Programa poveća stambeni fond koji bi bio raspoloživ upravo za stambeno zbrinjavanje ciljanih skupina, konkretno mladih osoba i mladih obitelji, te da se među njima privuku stručnjaci i osobe sa završenim visokim obrazovanjem koji inače gravitiraju urbanim područjima. Dodatna pažnja posvetit će se stambenom zbrinjavanju zbog poslovno/radnih okolnosti, odnosno onim prijaviteljima i članovima njihovih obitelji koji svojim radom mogu doprinijeti razvoju ovih područja.

Cilj je provoditi Program u suradnji s JLS uz zajedničko planiranje realnih potreba i udruživanja raspoloživih resursa kako bi se racionalnim pristupom došlo do većeg broja useljivih stambenih jedinica odnosno osigurao adekvatni stambeni fond za stambeno zbrinjavanje mladih osoba i mladih obitelji koje nemaju u vlasništvu ili suvlasništvu drugu stambenu jedinicu i nisu u mogućnosti samostalno svojim prihodima ili zbog zdravstvenog stanja, invaliditeta ili drugih ograničenja osigurati sebi i članovima svoje obitelji odgovarajuće stambeno zbrinjavanje.

Programu je prioritet kroz stambeno zbrinjavanje zadržati stanovništvo na potpomognutim područjima ali i pozitivnom migracijskom politikom potaknuti naseljavanje stanovništva na ova područja. Naime, sve pozitivniji trend je življenje u ruralnim područjima uz rad u urbanim sredinama pa je značajan broj dnevnih i tjednih migracija na potpomognutim područjima (cca 30% stanovništva).

Pored navedenog, stambeno zbrinjavanje treba biti poticajno i jednako primjenjivo i za povratnike iz hrvatskog iseljništva odnosno potomke hrvatskih iseljenika koji prvi put

doseljavaju u Republiku Hrvatsku s namjerom trajnog ostanka, čemu važan doprinos mogu dati županije, gradovi i općine.

U smislu navedenog Program će imati izravne i neizravne učinke odnosno koristi, naročito na lokalnoj razini, kao što su:

1. Ostanak i naseljavanje stanovništva na navedenim područjima odnosno demografska revitalizacija
2. Pобољшanje sigurnosti korištenja stambenih jedinica
3. Povećanje standarda življenja i dostupnosti usluga
4. Smanjenje nejednakosti među stanovništvom, posebno ciljanih skupina
5. Zapošljavanje
6. Transfer znanja, investiranja i primjene tehnološkog, inovacijskog i drugog stečenog kapitala pripadnika hrvatskog iseljništva/dijaspore
7. Prostorna uređenost, vizualni identitet prostora
8. Odgovorno gospodarenje državnom imovinom
9. Ekološki prihvatljiviji izvori energije, smanjenje energetske siromaštva i dr.

Također, provedba Programa će pozitivno doprinijeti:

1. Ravnomjernom regionalnom razvoju svih područja
2. Gospodarskom razvoju potpomognutih područja
3. Suzbijanju sive ekonomije.

7. Modeli provedbe

Program se može provoditi kroz neki od slijedećih modela:

1. Popravak, sanacija, obnova ili rekonstrukcija (koja može uključivati dogradnju i/ili nadogradnju) obiteljskih kuća u državnom vlasništvu
2. Izgradnja zamjenskih ili novih obiteljskih kuća u državnom vlasništvu
3. Popravak, sanacija, obnova ili prenamjena višestambenih zgrada u državnom vlasništvu
4. Izgradnja višestambenih zgrada u državnom vlasništvu

Obiteljske kuće i višestambene zgrade u državnom vlasništvu koje su oštećene u potresima 2020. godine i dalje treba prethodno ili istovremeno obnoviti sukladno propisima za obnovu nakon potresa te ostalim važećim propisima.

Obiteljske kuće i višestambene zgrade treba graditi, sanirati, rekonstruirati, obnavljati, dograđivati, nadograđivati, odnosno provoditi popravke sukladno važećim propisima i pravilima struke, a gdje je to moguće na postojećim zgradama:

provesti energetske obnove zgrade, povećati potresnu otpornost zgrade, povećati sigurnost u slučaju požara, omogućiti pristupačnost osobama s invaliditetom, unaprijediti zdrave unutarnje klimatske uvjete, unaprijediti ispunjavanje i ostalih temeljnih zahtjeva za građevinu, primijeniti mjere zelene infrastrukture na zgradi (pročelje, krov) i oko zgrade, ugraditi punionice za

električna vozila, izvesti parkirališta za bicikle, priključiti zgradu na učinkoviti sustav centraliziranog grijanja i hlađenja i/ili ugraditi visokoučinkovite alternativne sustave posebice one koje koriste obnovljive izvore energije, provoditi kružno gospodarenje zgradama i građevinskim otpadom, a sve u skladu s ciljem Europske unije o postizanja klimatske otpornosti i dekarbonizacije zgrada do 2050. godine

Kod modela 1 i 2, u okviru provedbe ovog Programa moguće je koristiti obiteljske kuće u državnom vlasništvu koje se trenutno ne koriste zbog oštećenja, a ukoliko se pokaže da za time postoji interes, iste je potrebno obnoviti sukladno važećim propisima (popravak ili pojačanja konstrukcije, popravak ili zamjena krovišta, vanjske stolarije, limarije, popravci ili zamjene instalacija i tehničkih sustava, hidroizolacija, toplinskih izolacija, drenaža i sanacija vlage, zamjena sanitarne opreme i drugo) te dovesti u useljivo stanje. Na pojedinim obiteljskim kućama zbog građevnog stanja nije moguće ili nije ekonomično i racionalno provoditi popravke već je iste potrebno ukloniti i izgraditi nove obiteljske kuće na istoj lokaciji. Također, na zemljištu u vlasništvu države moguće je graditi nove obiteljske kuće u svrhu provedbe ovoga Programa.

Višestambene zgrade koje su u vlasništvu Republike Hrvatske ili trenutno u vlasništvu JLS (model 3) a koje se zbog oštećenja ne koriste za stanovanje, moguće je prenamijeniti ili obnoviti u skladu s važećim propisima (popravak ili pojačanje konstrukcije, izmjena ili sanacija krovišta, vanjske stolarije, limarije, hidroizolacija, toplinskih izolacija, sanacija vlage, obnova vanjskih zidova, unutarnjih stubišta, uvođenje sustava zajedničkog grijanja stambenih jedinica, zamjena instalacija i tehničkih sustava, drenaža i sanacija vlage i drugo), radi stambenog zbrinjavanja davanjem u najam stanova.

Također, ukoliko se postojeći kapaciteti na području JLS ne bi mogli prenamijeniti ili obnoviti, odgovarajući stambeni fond može se osigurati kroz izgradnju višestambenih zgrada u skladu s važećim propisima (model 4) na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske odnosno na zemljištu koje je trenutno u vlasništvu JLS a koje će JLS u svrhu provedbe Programa prenijeti na Republiku Hrvatsku.

Broj stambenih jedinica koje bi se obnavljale odnosno gradile kroz ova četiri modela ovisit će o iskazanom interesu JLS odnosno o utvrđenim potrebama za stambeno zbrinjavanje mladih osoba i mladih obitelji na području određene JLS, s kojom će se prema potrebi isto regulirati sporazumom o međuresornoj suradnji.

U sva četiri naprijed navedena modela obnove i izgradnje stambenih jedinica potrebne etape rada su: definiranje potreba i s tim u vezi broja stambenih jedinica koje će se obnavljati odnosno graditi, odabir lokacije s pripremnim radnjama koje uključuju provjeru mogućnosti realizacije ciljanog modela obzirom na uvjete iz važećih prostornih planova na lokaciji te rješavanje imovinsko-pravnih odnosa, izrada projektnog zadatka za izradu projektne dokumentacije, izrada projektne dokumentacije, kontrola projekata, ishođenje potrebnih posebnih uvjeta, uvjeta priključenja, suglasnosti, potvrda dozvola i drugo, izvođenje radova uz kontrolu i stručni nadzor nad izvođenjem radova. Za odabir projektanta, nadzora i izvođača radova provode se otvoreni postupci ugovaranja usluga i izvođenja radova prema Zakonu o javnoj nabavi ("Narodne novine", br. 120/16. i 114/22.).

8. Metodologija izbora JLS za međuresornu suradnju u provedbi ovog Programa

Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine će u svrhu provedbe Programa objaviti javni poziv JLS-ima za podnošenje prijedloga Ministarstvu za sudjelovanje u Programu.

Sudjelovanje u Programu će se omogućiti i onim JLS koje su na temelju potreba za stambenim zbrinjavanjem mladih osoba i mladih obitelji na svojem području već podnijele Ministarstvu prijedloge za međuresornu suradnju, te su u okviru te suradnje s njima sklopljeni odgovarajući sporazumi.

U odabir za međuresornu suradnju mogu ući JLS koje se nalaze na području I do IV skupine potpomognutih područja.

Odabir JLS obavlja Tim za međuresornu suradnju u okviru Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, uzimajući u obzir slijedeće parametre redom kako slijedi:

- potrebe za stambenim fondom s obzirom na iskazani interes/liste prvenstva za redovno stambeno zbrinjavanje za tu JLS/provedene ankete
- dobna struktura stanovnika (udio mladih osoba i mladih obitelji) u broju stanovnika pojedine JLS i prostorni položaj
- doprinos JLS – inicijativa, prijenos vlasništva nekretnine na RH, oslobađanje od komunalnih doprinosa, aktivnosti JLS u razvoju sličnih projekata, dosadašnji doprinos JLS vezano za povratak i održivi ostanak stanovništva
- potrebe JLS za stambenim zbrinjavanjem zbog poslovnih/radnih okolnosti

Pored navedenih parametara, Tim za međuresornu suradnju ima pravo odrediti i dodatne kriterije za odabir JLS.

Nakon odabira se, u suradnji između Ministarstva i JLS a sukladno potrebama za stambenim jedinicama i svrhom za koju su potrebne, definiraju načini i oblici međuresorne suradnje sukladno naprijed navedenim modelima.

Sa svakom JLS sklapa se sporazum kojim se definiraju način i model suradnje, te prava i obveze sporazumnih strana.

9. Korisnici Programa, njihova prava i obveze

Ciljana skupina sukladno ovom Programu su mlade osobe i mlade obitelji kao potencijalni korisnici (najmoprimci) stambenih jedinica u državnom vlasništvu.

Stambeno zbrinjavanje je Zakonom o stambenom zbrinjavanju definirano kao stanovanje određenog standarda koje se osigurava uz pomoć države osobama koje se zbog socijalnih, ekonomskih i drugih razloga ne mogu samostalno stambeno zbrinuti po tržišnim uvjetima ili na drugi način.

Istraživanje „Prosječna dob prilikom iseljavanja iz roditeljskog doma u europskim zemljama 2019.“ koje je provelo STATISTA (Njemački savezni zavod za statistiku) prikazuje da su Hrvati jedna od starijih nacija kada se uzima dob iseljavanja iz roditeljskog doma. Postoje različiti faktori koji određuju kasno iseljavanje iz roditeljskog doma a primarni je ekonomski tj. visoke cijene najma i visoke tržišne cijene nekretnina u Republici Hrvatskoj, koje su dodatno porasle nakon razornih potresa u ožujku i u prosincu 2020. godine. Upravo zbog toga potrebno je posvetiti dodatnu pažnju stambenom zbrinjavanju mladih ljudi i mladih obitelji, posebice na potpomognutim područjima koja su demografski osobito ugrožena.

Korisnici će temeljem ovoga Programa moći ostvariti pravo na stambeno zbrinjavanje davanjem u najam stana ili obiteljske kuće u državnom vlasništvu na određeno ili na neodređeno vrijeme pod povoljnim uvjetima najma.

Naime, na potpomognutim područjima, ovisno o skupini u koju su razvrstana, ovisi i visina najamnine državnih stambenih jedinica pa tako, na područjima I. skupine potpomognutih područja visina najamnine za stanove iznosi 20% od visine propisane zaštićene najamnine određene u skladu s podzakonskim propisom Vlade Republike Hrvatske kojim se uređuju uvjeti i mjerila za utvrđivanje zaštićene najamnine¹⁴, dok je na područjima II., III. i IV. skupine potpomognutih područja najam stana u visini zaštićene najamnine. Za obiteljske kuće u državnom vlasništvu visina najamnine u I. i II. skupini potpomognutih područja iznosi 0,13 € mjesečno, a u III. i IV. skupini je u visini zaštićene najamnine.

Po ostvarenju prava na stambeno zbrinjavanje temeljem odluke JLS, korisnici će sa Ministarstvom prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, Upravom za stambeno zbrinjavanje sklopiti ugovor o najmu stambene jedinice, kojim će biti definirana prava i obveze u korištenju stambene jedinice pod uvjetima i sukladno Zakonu o stambenom zbrinjavanju. Prije sklapanja ugovora o najmu Ministarstvo će izvršiti provjeru jesu li odluke o odabiru donesene u skladu s ovim Programom i Zakonom o stambenom zbrinjavanju.

Ugovor o najmu sklapa se u pisanom obliku na određeno ili na neodređeno vrijeme. Na određeno vrijeme sklapa se ugovor zbog poslovnih/radnih okolnosti i traje dok te okolnosti traju s mogućnošću njegovog produženja. Ostali se ugovori sklapaju na neodređeno vrijeme.

Stambene jedinice izgrađene ili obnovljene u provedbi ovoga Programa vlasništvo su Republike Hrvatske. Na pitanja oko upravljanja i gospodarenja istima, koja nisu uređena ovim Programom primjenjuju se odredbe Zakona o stambenom zbrinjavanju.

10. Podnošenje prijava za stambeno zbrinjavanje

Sukladno ovom Programu JLS raspisuje natječaj za podnošenje prijava za stambeno zbrinjavanje mladih osoba i mladih obitelji, prema planu stambenog zbrinjavanja koji se definira sukladno raspoloživom stambenom fondu u okviru međuresorne suradnje između JLS i Ministarstva.

Prijave se podnose JLS-u pisano, predajom poštanskom uredu ili neposredno u pisarnici JLS ili elektroničkim putem.

¹⁴ Iznos zaštićene najamnine je trenutno 0,36 €/m²

JLS boduje pristigle prijave na temelju općih i posebnih kriterija objavljenih u pozivu te na temelju bodovanja obavlja odabir potencijalnih korisnika mjera sukladno ovom Programu o čemu donosi odgovarajući akt/odluku. O eventualnim prigovorima na postupak bodovanja i/ili odabira odlučuje JLS.

JLS dostavljaju odluke o odabiru korisnika na uvid, kontrolu i provedbu Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, Upravi za stambeno zbrinjavanje, koja će sa odabranim korisnicima, nakon provjere usklađenosti odluka/korisnika s ovim Programom, sklopiti ugovore o najmu.

11. Kriteriji za bodovanje prijave na razini lokalne samouprave

1. Opći kriteriji bodovanja:

- za svakog prijavitelja i bračnog ili izvanbračnog druga, odnosno partnera mlađeg od 45 godina života na dan raspisivanja natječaja.....20 bodova
- mlade osobe koje izlaze iz alternativne skrbi dodatno.....10 bodova
- samohrani roditelji dodatno8 bodova
- za svako malodobno dijete i punoljetno dijete na redovnom školovanju (maksimalno 50 bodova).....7 bodova
- za status podstanara najmanje 6 mjeseci prije objave natječaja (dokaz: ovjeren ugovor ili izjava stanodavca ovjerena kod javnog bilježnika).....6 bodova
- za stanovanje kod roditelja najmanje 6 mjeseci prije objave natječaja (dokaz: ovjerena izjava roditelja stanodavca ovjerena kod javnog bilježnika).....5 bodova

2. Posebni kriteriji bodovanja:

- 2.1. RAZINA OBRAZOVANJA: boduje se podnositelj prijave mlada osoba (samac) ili kod mlade obitelji jedan od partnera koji po ovim kriterijima ostvaruje više bodova
- srednja škola.....5 bodova
 - prijediplomska razina.....10 bodova
 - diplomatska i poslijediplomska razina.....15 bodova
- 2.2. MJESEČNA PRIMANJA OD NESAMOSTALNOG ILI SAMOSTALNOG RADA (u obzir se uzimaju primanja svih članova obitelji navedenih u prijavi):
- od 50 do 100 € po članu obitelji.....15 bodova
 - od 100 do 300,00 € po članu obitelji.....10 bodova
 - od 300,00 do 500 € po članu obitelji.....5 bodova
 - više od 500 € po članu obitelji.....0 bodova

2.3. INVALIDITET PODNOSITELJA PRIJAVE ILI ČLANA OBITELJSKOG KUĆANSTVA – bodovi se ostvaruju za svaku osobu s utvrđenim invaliditetom

- 100% oštećenja organizma i/ili IV stupnjem težine invaliditeta – oštećenja funkcionalnih sposobnosti15 bodova
- 60% do 90% oštećenja organizma i/ili III stupnjem težine invaliditeta – oštećenja funkcionalnih sposobnosti.....10 bodova
- 20% do 50% oštećenja organizma i/ili II stupnjem težine invaliditeta – oštećenja funkcionalnih sposobnosti.....5 bodova
- do 20% oštećenja organizma i/ili I stupnjem težine invaliditeta – oštećenja funkcionalnih sposobnosti.....2 boda

- ako se radi o malodobnom djetetu članu obiteljskog kućanstva navedenog u prijavi, za svako malodobno dijete s utvrđenim invaliditetom ostvaruje se dodatnih 10 bodova

- isprave kojima se dokazuje invaliditet podnositelja odnosno člana obitelji su: rješenje o utvrđenom postotku oštećenja organizma, potvrda iz Registra osoba s invaliditetom ili rješenje o ostvarivanju prava na inkluzivni dodatak

2.4. STATUSI PO POSEBNIM PROPISIMA:

- prijavitelj koji je dijete smrtno stradalog ili nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata ostvaruje dodatno.....7 bodova
- prijavitelj koji je dijete hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata ili dijete pripadnika Hrvatskog vijeća obrane ostvaruje dodatno..... 6 bodova
- prijavitelj koji je civilni stradalog iz Domovinskog rata ostvaruje 5 bodova
- povratnik i useljenik pripadnik hrvatskog iseljništva/dijaspore ostvaruje dodatno.....5 bodova

Prednost pri odabiru imaju oni podnositelji prijave koji ostvare veći broj bodova.

JLS mogu pored ovih odrediti i dodatne kriterije bodovanja, vodeći računa o primjerice, stručnim sposobnostima prijavitelja, potrebama zbog poslovnih/radnih okolnosti i sl.

Dodatne kriterije bodovanja JLS su dužne dostaviti Ministarstvu na odobrenje prije objave natječaja radi osiguranja usklađenosti tih kriterija s ovim Programom.

U slučaju da dvije ili više prijave ostvare jednak broj bodova, prednost prijavitelja će se utvrđivati prema redoslijedu prioriteta kako slijedi:

1. razina obrazovanja podnositelja prijave,
2. veći broj djece ili obitelj djeteta s teškoćama u razvoju,
3. osobe s invaliditetom,
4. mladi koji izlaze iz alternativne skrbi,
5. djeca smrtno stradalog ili nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata,
6. dužina trajanja podstanarstva,
7. status povratnika i useljenika pripadnika hrvatskog iseljništva/dijaspore.

Ako više prijavitelja udovoljava gore navedenim prioritetima, izabrat će se onaj prijavitelj koji je vremenski prvi podnio prijavu na raspisani javni natječaj pri čemu prednost ima vremenski prije zaprimljena prijava.

Vrijeme podnošenja prijave je dan predaje iste preporučeno poštanskom uredu ili dan neposredne predaje u pisarnici JLS ili dan predaje iste elektroničkim putem.

Prijavitelji na javni natječaj su obvezni dostaviti dokaze koje zatraži JLS radi utvrđivanja prioriteta izbora prijavitelja.

12. Uvjeti za podnošenje prijava

Na javni natječaj za korištenje mjera iz ovog Programa može se javiti mlada osoba ili mlada obitelj koja ispunjava slijedeće opće uvjete:

- a) da podnositelj prijave ili njegov partner (ako se radi o obitelji) nije navršio 45. godina života na dan raspisivanja natječaja za podnošenje prijava za stambeno zbrinjavanje
- b) u slučaju samca uvjet je da podnositelj bude zaposlen, dok je za obitelji uvjet da je barem jedan od partnera zaposlen
- c) prijaviti se može za ostvarivanje prava na najam obiteljske kuće ili stana u državnom vlasništvu iz ovoga Programa
- d) samo jedan član jedne obitelji (predstavnik) ima pravo podnijeti prijavu na javni natječaj
- e) djeca - članovi mlade obitelji i druge osobe mlađe od 18 godina ne mogu biti podnositelji prijava
- f) da podnositelj prijave niti član obitelji naveden u prijavi nema u vlasništvu/suvlasništvu: obiteljsku kuću ili stan, kuću ili stan za odmor, kuću ili stan namijenjenu iznajmljivanju te da pojedinačno ili zajedno nisu vlasnici ili suvlasnici poslovnog prostora ili građevinskog zemljišta na području Republike Hrvatske, odnosno ako djeca smrtno stradalih ili nestalih hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata nemaju u (su)vlasništvu stan ili kuću odgovarajuće površine ostvarene u postupku stambenog zbrinjavanja kao samostalni nositelji ili kao član kućanstva sukladno propisu o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji
- g) da podnositelj prijave niti član obitelji naveden u prijavi nisu otkupili stan po odredbama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo ili Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine i da nisu iste otuđili po bilo kojoj pravnoj osnovi, odnosno da nisu kupili stan u Programu društveno poticane stanogradnje (POS) i otuđili ga nakon proteka zakonskog roka zabrane otuđenja odnosno stvarno pravnog raspolaganja ili pak i prije isteka tog roka pod

uvjetima propisanim Zakonom, odnosno da djeca smrtno stradalih ili nestalih hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata nisu stambeno zbrinuti odgovarajućom površinom kao samostalni nositelji ili kao član kućanstva sukladno propisu o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji, odnosno da nisu ostvarili pravo na stambeno zbrinjavanje po drugom propisu

- h) da na strani podnositelja prijave i člana obitelji navedenog u prijavi ne postoji zaprjeka iz članka 9. Zakona o stambenom zbrinjavanju¹⁵
- i) da povratnik i useljenik pripadnik hrvatskog iseljeništva/dijaspore, koji još nije hrvatski državljanin, uz prijavu priloži valjanu biometrijsku dozvolu boravka odobrenog temeljem potvrde Ministarstva demografije i useljeništva.

Uz prijavu se prilažu dokazi na okolnosti ispunjavanja uvjeta iz točaka a) preslika osobne iskaznice, b) dokaz o zaposlenju, f) uvjerenje nadležnog ureda za katastar o posjedovanju nekretnina, uvjerenje općinskog suda da ima/nema u vlasništvu nekretnine, podaci o prometu nekretnina ispostave Porezne uprave, potvrda Ministarstva nadležnog za hrvatske branitelje, g) potvrdu nadležnog tijela, h) uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak i potvrdu iz kaznene evidencije i i) dozvola boravka.

Uz prijavu se prilažu i dokazi vezano za ostvarivanje bodova (opći i posebni kriteriji) koje će JLS naznačiti u javnom natječaju. Prijave uz koje nisu priloženi dokazi neće se bodovati niti razmatrati, što je bitno naznačiti u natječaju za podnošenje prijave.

13. Financiranje i praćenje Programa

Za osiguravanje financijskih sredstava za provedbu ovoga Programa kao i za praćenje provedbe zadužuje se Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, Uprava za stambeno zbrinjavanje.

U Programu Konkurentnost i kohezija 2021.-2027. je za aktivnost stambenog zbrinjavanja na potpomognutom području koja će se provoditi kroz ovaj Program osigurano 40.000.000 eura bespovratnih sredstava.

Doprinos Republike Hrvatske je 15% od ukupne investicije koja sredstva će biti osigurana u Državnom proračunu na poziciji Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine u vrijeme realizacije ugovora.

¹⁵ Prava iz ovog Zakona ne mogu ostvariti osobe koje su pravomoćno osuđene za pojedina kaznena djela

14. Pokazatelji učinka provedbe

Pokazatelji učinka provedbe ovoga Programa su mjerljivi kroz broj novih i obnovljenih ili moderniziranih stambenih jedinica (po vrstama) tj. kapacitet novih i obnovljenih/moderniziranih stanova u vlasništvu Republike Hrvatske kao i kroz broj adekvatno zbrinutih korisnika novih ili obnovljenih/moderniziranih stanova u državnom vlasništvu.

Također, mjerljiv je i vremenski dinamički plan provedbe (financijski plan EU 2021.-2027.) kao i geografski raspored po JLS i jedinicama područne (regionalne) samouprave u okviru potpomognutih područja.

Krajnji rok provedbe ovoga Programa je 31. prosinca 2029. godine.