



**NOVOSTI U UPRAVNOM PRAVU
I UPRAVNOSUDSKOJ PRAKSI
Zagreb, 5.12.2025**

PRAVNI OKVIR ZA ODRŽIVO I PRIUŠTIVO STANOVANJE - IZAZOVI REFORME STAMBENOG PRAVA -

**prof. dr. sc. Tatjana Josipović
Pravni fakultet Sveučilišta u Zagrebu**

Nacionalni plan stambene politike



Nacionalni plan stambene politike
Republike Hrvatske do 2030.

Dokument



Akcijski plan za provedbu
Nacionalnog plana za razdoblje
2025. - 2027.

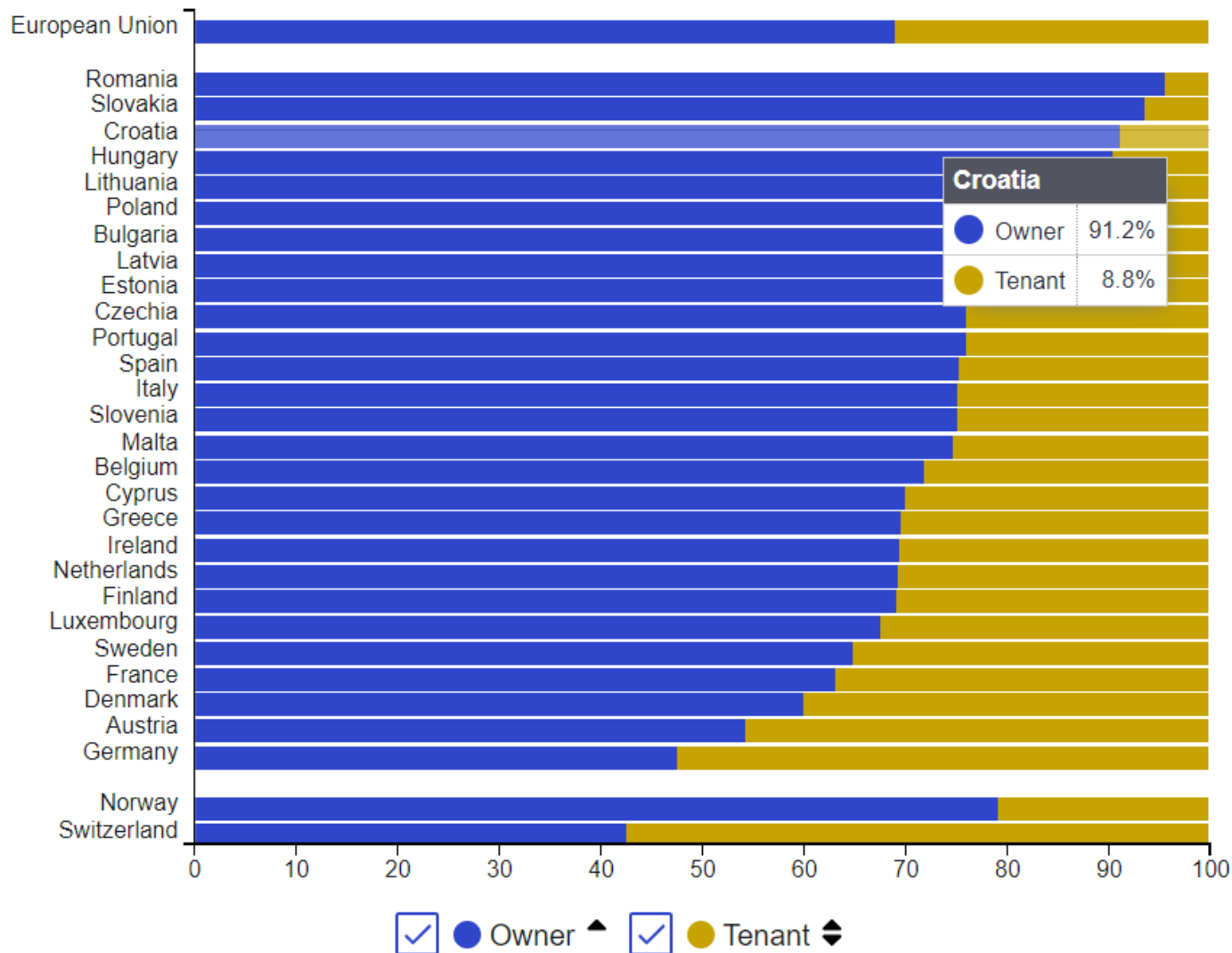
Dokument



Program priuštivog najma

Share of people living in households owning or renting their home, 2023

(in %)



**udio stanovanja u
vlastitim/unajmljenim
stambenim nekretninama**

porast cijena/najma stambenih nekretnina

House price evolution

(2015 = 100)

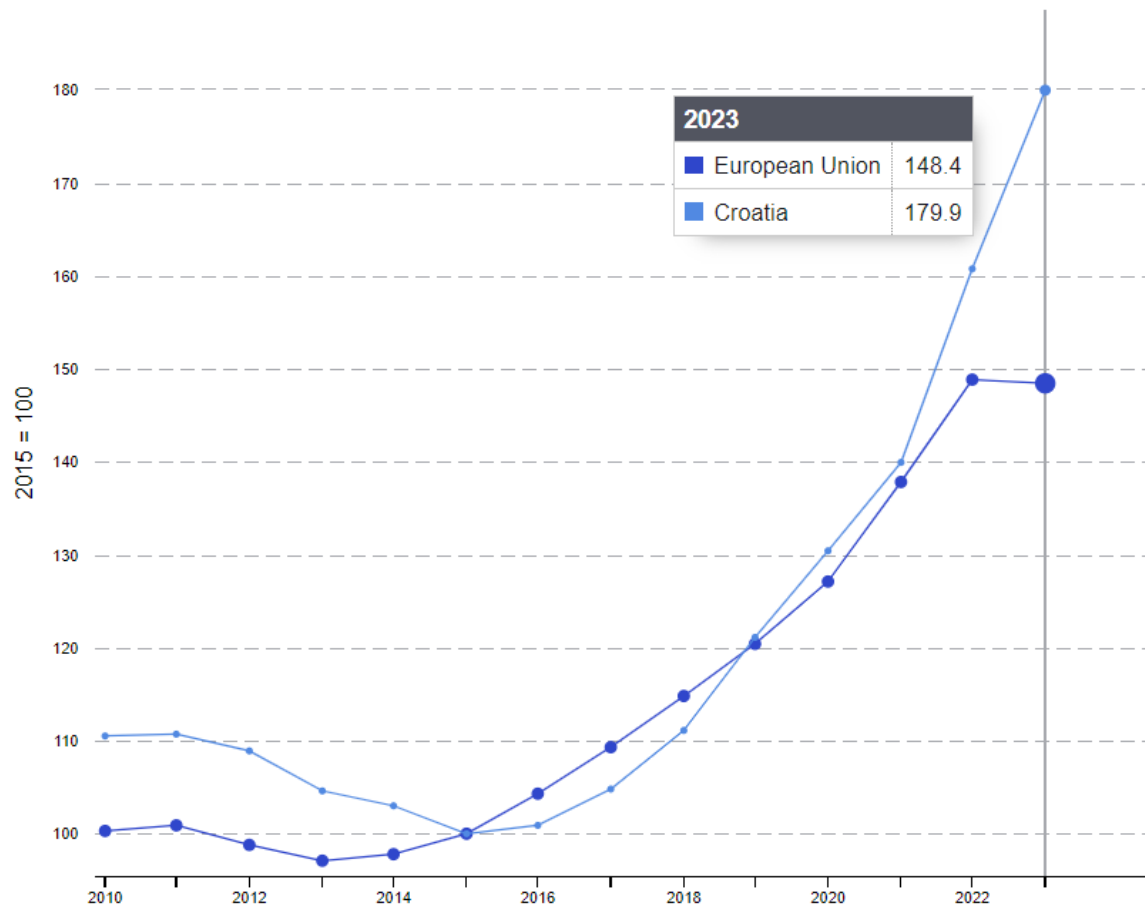
2

countries selected

Reset



House price evolution



Data not available for Greece.

Source: Eurostat - [access to dataset](#)

Rent evolution

(2015 = 100)

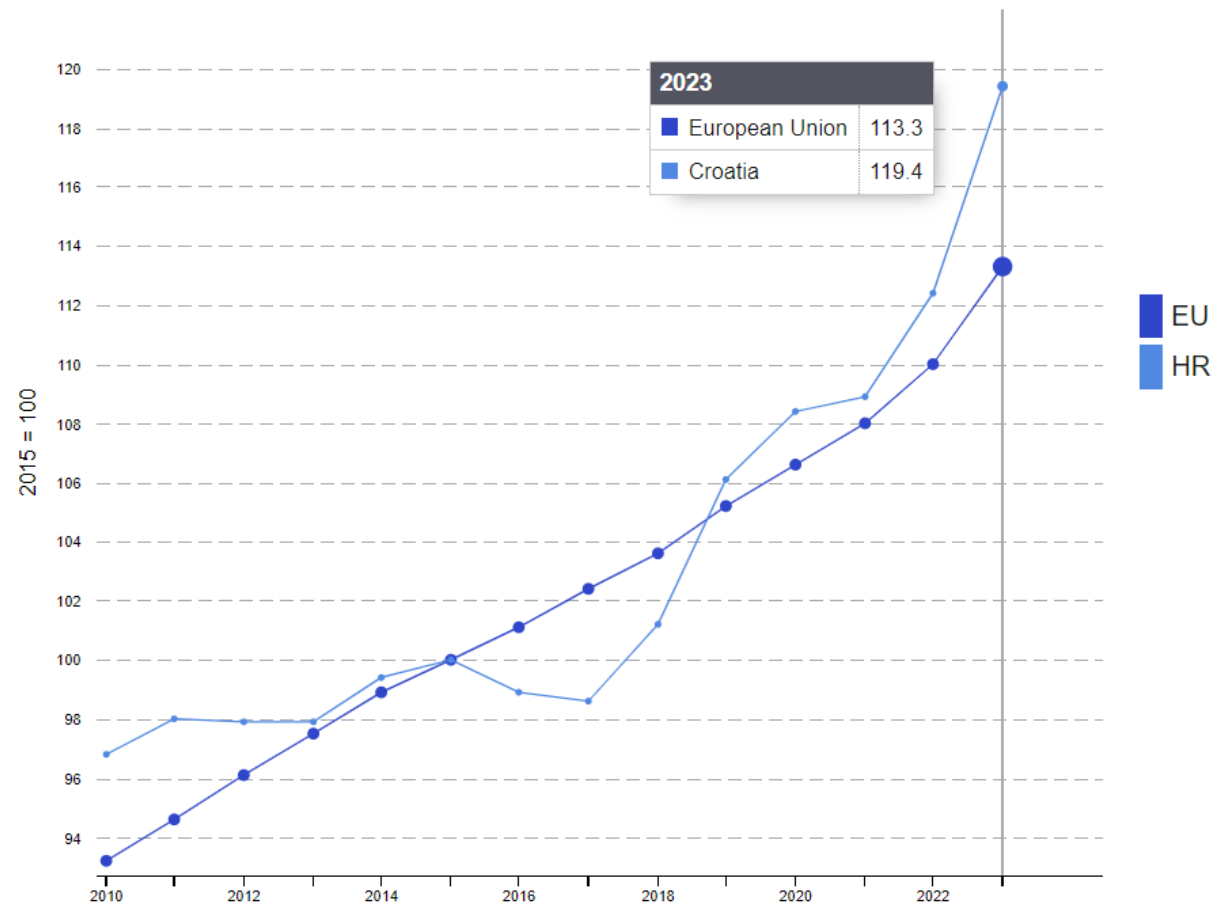
2

countries selected

Reset



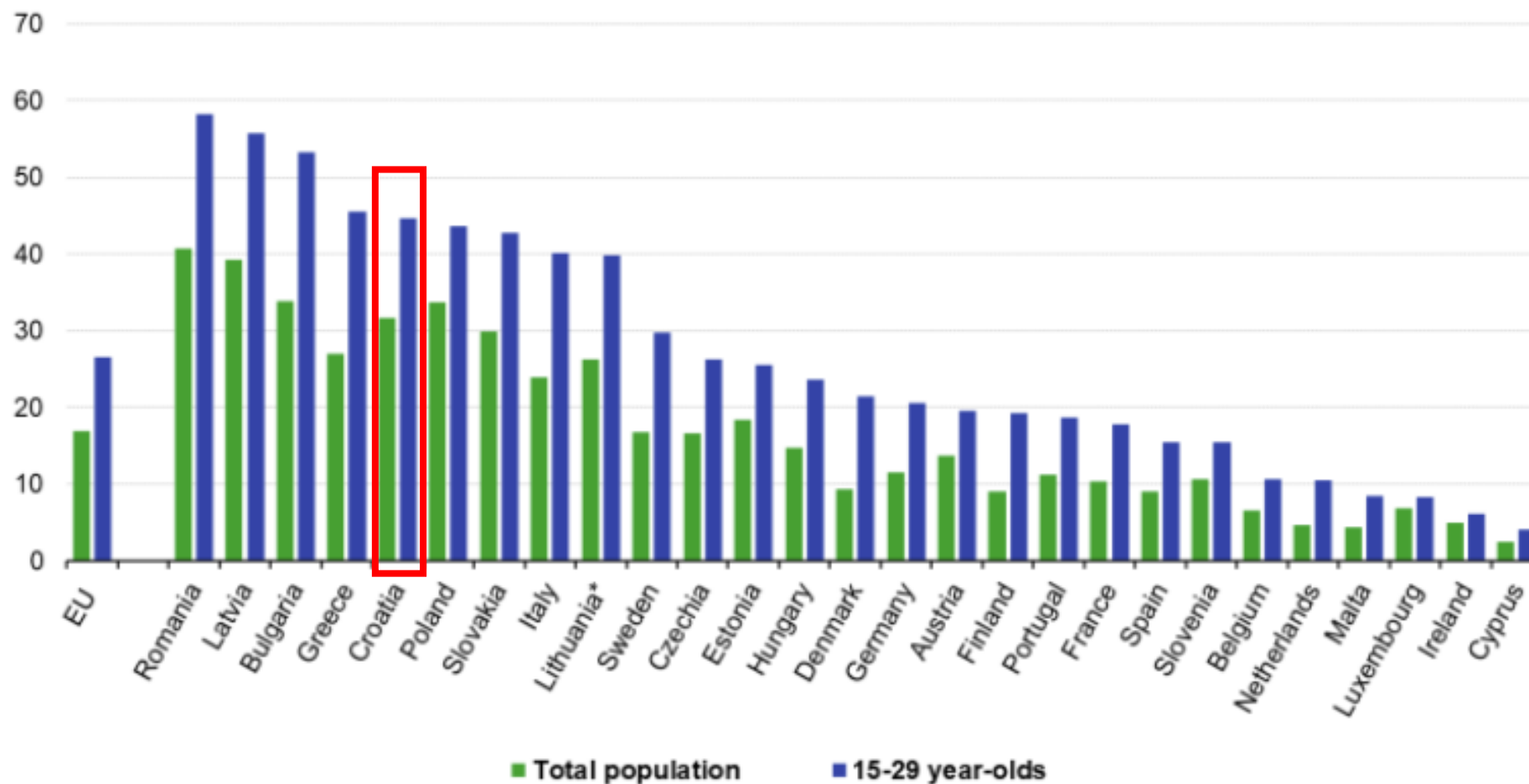
Rent evolution



Source: Eurostat - [access to dataset](#)

Overcrowding rate, 2024

(%)



Lithuania: provisional

Source: Eurostat (online data code: ilc_lvho05a)



Nacionalni plan stambene politike Republike Hrvatske do 2030.
Dokument



Akcijski plan za provedbu Nacionalnog plana za razdoblje 2025. - 2027.
Dokument



Program prístupivog najma

PRIUŠTIVO STANOVANJE

ODRŽIVO STANOVANJE

PROSTOR U FUNKCIJI STANOVANJA



PRIUŠTIVO STANOVANJE

- **pravo na stanovanje uz troškove niže od troškova stanovanja po tržišnim uvjetima**
- **ukupni troškovi stanovanja ne prelaze 30% ukupnog neto prihoda kućanstva**
- **potpora za stjecanje prve stambene nekretnine**
- **program priuštivog najma**



PRIUŠTIVO STANOVANJE

Izmjene i dopune Zakona o društveno poticajnoj stanogradnji/2025

POTPORA ZA STJECANJE PRVE STAMBENE NEKRETNINE

- isplata dijela plaćenog poreza za kupovinu stambene nekretnine kupljene nakon 1.1.2025
- opći uvjeti za isplatu potpore + posebni uvjeti za isplatu potpore
- osnovnica za izračun = površina stana + broj članova obitelji + prosječna cijena stana
- isplata 50% plaćenog PDV
- isplata u cijelosti poreza na promet nekretnina
- nadležnost - APN



Povrat poreza za mlade



PRIUŠTIVO STANOVANJE

Izmjene i dopune Zakona o društveno poticajnoj stanogradnji/2025

PROGRAM PRIUŠTIVOG NAJMA (NN, 140/25)

- ugovaranje priuštivog najma postojećih stambenih nekretnina po cijenama povoljnijim od tržišnih cijena najamnine
- aktiviranje praznih stanova
- najmodavac ↔ APN = ugovor o upravljanju stambenom nekretninom (isplata: 60% nakon potpisa ugovora + 40% na polovici trajanja ugovora)
- najmoprimac ↔ APN = ugovor o najmu
 $\text{priuštiva najamnina} = (\text{neto prihod} \times 0,30) - \text{troškovi}$





PRIUŠTIVO STANOVANJE

Izmjene i dopune Zakona o društveno poticajnoj stanogradnji/2025

PROGRAM PRIUŠTIVOG NAJMA (NN, 140/25)

- javni pozivi za vlasnika nekretnina/najmoprimce (APN)
- popis isprava uz iskaz interesa
- sustav bodovanja (kriteriji + prednost u slučaju istih bodova)
- izračun priuštive najamnine
- izračun naknade vlasniku za uporabu nekretnine
- opći uvjeti ugovora o davanju na uporabu stambene nekretnine
- opći uvjeti uvjeti ugovora o najmu stambene nekretnine
- otkaz ugovora
- prava i obveze u slučaju smrti i drugih izmijenjenih okolnosti



Program priuštivog najma



PRIUŠTIVO STANOVANJE

POTICANJE DUGOROČNOG NAJMA

- **porez na nekretnine**
 - od 1.1.2025 – Izmjene i dopune Zakona o lokalnim porezima
 - 0,60-8,00 € m²
 - iznimke = stanovi koji se koriste za stalno stanovanje/dugoročni najam
- **suglasnost za korištenje stanova za gospodarske svrhe/kratkoročni najam**
 - od 1.1.2025 - Zakon o upravljanju i održavanju zgrada
 - dvotrećinska većina suvlasnika + suvlasnika čiji stanovi graniče sa stanom
 - opoziv suglasnosti – natpolovična većina suvlasnika
 - najkraći rok suglasnosti – 5 godina
 - prijelazni rok – 5 godina
 - suglasnost = preduvjet za dozvole za ugostiteljsku djelatnost



ODRŽIVO STANOVANJE

- **energetska učinkovitost višestambenih zgrada**
- **sufinanciranje (država, EU)**
- **posebna pravila o odlučivanju suvlasnika višestambenih zgrada (natpolovična većina suvlasnika)**
 - **Zakon o upravljanju i održavanju zgrada (uređenje pročelja, ugradnja lifta, ...)**
 - Program uređenje pročelja
 - Program ugradnje dizala i uređaja za olakšan pristup za slabo pokretne osobe
 - **Zakon o energetskeoj učinkovitosti**
 - **Zakon o tržištu toplinske energije**
 - **Zakon o obnovi zgrada**



- **motiviranje vlasnika za prijavu u program priuštivog najma**
- **pravno uređenje ugovora o priuštivom najmu**
- **efikasno rješavanje sporova između suvlasnika (uskrata suglasnosti, otkaz suglasnosti, nepostojanje dovoljne većine,)**
- **proporcionalnost novih ograničenja vlasništva**
- **sufinanciranje mjera**
- **uređenje novih subjektivnih prava i obveznopravnih odnosa Programima (odlukama Vlade RH)**
- **fragmentacija pravnog uređenja ugovora o najmu**

**REFORMA STAMBENOG PRAVA → NOVI ZAKON O NAJMU STANOVA
ZAKON O PRIUŠTIVOM STANOVANJU**

HVALA NA PAŽNJI !

tatjana.josipovic@zg.t-com.hr