

PROGRAM DRUŠTVENO POTICANE STANOGRADNJE

Počela gradnja 403 nova stana za mlade obitelji

PRIPREMILA:
Anđela Bogdan

Kroz Program društveno poticane stanogradnje (POS) i mjeru subvencioniranja stambenih kredita za mlade svoju prvu nekretninu u 2021. osiguralo je 4658 mladih obitelji

O Programu društveno poticane stanogradnje

Izgradnja stanova po Programu društveno poticane stanogradnje (POS) već je odavno prepoznat program stambenoga zbrinjavanja mladih obitelji, koje za manju cijenu kvadrata od tržišne dobivaju sigurnost i kvalitetu gradnje doma. Program POS provodi se izgradnjom stanova, odnosno stambenih zgrada, organiziranom tako da se ostvaruje svrhovito korištenje javnih i drugih sredstava za pokriće troškova, osigurava povrat tih sredstava, omogućuje prodaja stanova uz obročnu otplatu po pristupačnijim uvjetima od tržišnih u pogledu kamata i rokova otplate te omogućuje davanje u najam izgrađenih stanova uz mogućnost njihova otkupa. Pokrenut je s ciljem da se građanima Republike Hrvatske omogućí rješavanje stambenoga pitanja po uvjetima znatno povoljnijima od tržišnih. Program POS pridonosi i razvitku građevinarstva kao gospodarske grane. Pogodnosti uvjeta Programa POS u odnosu na tržišne odnose se na pogodnosti vezane uz kreditnu liniju te na cijenu po kvadratnom metru.

Kreditna linija Programa POS omogućuje korištenje kredita bez jamaca, prosječnu kamatnu stopu nižu od tri posto, minimalne popratne troškove te rok otplate do 30 odnosno 31 godine u slučaju korištenja prava na jednu godinu počeka. U prvome dijelu obročne otplate, koji ne može biti dulji od 21 godinu, kupac otplaćuje kreditna sredstva banke na ime odobrenoga kredita, a u drugome dijelu, nakon podmirenja duga banci, otplaćuje

javna i druga sredstva koja pripadaju Republici Hrvatskoj i jedinici lokalne samouprave te drugim osobama koje su osigurale sredstva za izgradnju, srazmjerno njihovu udjelu u cijeni stana. Posljednjim izmjenama Zakona iz srpnja 2019. kamata na javna sredstva u otplati smanjena je s tri na dva posto na godinu. Prosječna prodajna cijena stana po kvadratnom metru korisne odnosno prodajne površine na jednome stambenom objektu, prema odredbama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji, ne može biti viša od etalonske cijene građenja kvadratnoga metra stana uvećane za 50 posto. Etalonska cijena građenja iznosi 6.500,00 kuna po kvadratnom metru korisne površine stana koja uključuje sve

troškove izvedbe građevinskih i drugih radova (pripremni, zemljani, konstrukcijski, instalaterski, završni te ugradnja građevnih proizvoda, oprema ili postrojenja) u vezi s građenjem stanova, odnosno stambenih zgrada, uključujući porez na dodanu vrijednost, osim troškova koji se odnose na zemljište, uređenje komunalne infrastrukture i priključke građevine na infrastrukturu. Maksimalna (najviša) cijena stana iz Programa POS iznosi 1.319,64 €/m² korisne površine stana.

U 2021. počela izgradnja 403 POS-ova stana

U 2021. u Hrvatskoj je izgrađeno 30 POS-ovih stanova (šest u Općini Cestica i 24 u Gradu Belišću) ukupne investicijske vrijednosti 18,3 milijuna kuna. Istodobno počela je gradnja 403 stana na sedam lokacija: u Šibeniku (127), Zadru (100), Baškoj (13), Umagu (84), Rovinju (24), Svetom Filipu i Jakovu (24) i Kutini



Pogled na POS-ove stanove u zagrebačkom Zapruđu (foto: Dragan Matić/ CROPIX)



Prošle godine započela je gradnja novih POS-ovih stanova (foto: Miranda Cikotić/ PIXELL)

(27). Osim navedenih lokacija APN je u prosincu 2021. sklopio ugovore o građevini u Solinu (17 stanova) i Prelogu (20 stanova) te su ishođene lokacijske dozvole za višestambene zgrade na lokacijama u Osijeku (203 stana) i Gradu Zagrebu, na lokaciji Blato (152 stana). Ukupna investicijska vrijednost stanova u izgradnji iznosi oko 203 milijuna kuna, za što je Republika Hrvatska preko poticajnih sredstava osigurala oko 51 milijun kuna. Do sada je kroz Program POS izgrađeno više od 8200 stanova, a kontinuirano se priprema izgradnja novih, ovisno o potrebama gradova i općina, s čijim je predstavnicima MPGI u stalnoj komunikaciji.

Mjeru subvencioniranja stambenoga kredita iskoristilo 4628 obitelji

Subvencioniranje stambenih kredita jest program stambenoga zbrinjavanja u sklopu kojeg država, odnosno Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine te Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama

(APN), pomažu pri otplati dijela stambenoga kredita pri kupnji stana ili kuće, odnosno pri otplati kredita za izgradnju kuće u trajanju od najmanje pet godina. Program se uspješno provodi od 2017., a pozivi za građane raspisuju se jednom na godinu, a iznimno su u 2020. bila objavljena dva poziva. Izmjenama Zakona krajem 2020. omogućeno je provođenje te mjere do 31. prosinca 2023. Na poziv APN-a mogu se prijaviti svi građani mlađi od 45 godina koji u svojem vlasništvu nemaju stan ili kuću. Subvencioniranje kredita odobrava se za kupnju stana ili kuće, odnosno za gradnju kuće do najviše 1500 eura po kvadratnom metru odnosno do najvišega iznosa kredita od 100.000 eura u kunsjoj protuvrijednosti. Rok otplate kredita ne smije biti kraći od 15 godina. Visina subvencije ovisi o indeksu razvijenosti mjesta na kojemu se nekretnina kupuje, odnosno gradi, te se kreće od 30 do 51 posto iznosa rate kredita. Najveće subvencije dobivaju oni koji kupuju stan ili kuću ili grade kuću u najnerazvijenijim područjima, dok 30 posto mjesečne rate kredita ide onima koji su

odlučili kupiti ili izgraditi nekretninu u urbanim središtima poput Zagreba. Ta mjera ujedno je demografska jer se za svako živorođeno/usvojeno dijete u razdoblju subvencioniranja kredita subvencija produljuje za dodatne dvije godine. Također, subvencija se produljuje za dodatnu godinu po svakome djetetu u obitelji koje u trenutku podnošenja zahtjeva za subvencije nije starije od 18 godina. U obiteljima koje koriste subvencije dosad je rođeno više od 4600 djece te je prijavljeno 13.130 maloljetne djece (do 18 godina) u sklopu zahtjeva za kredit.

Na posljednji poziv, koji je proveden od 29. ožujka do 14. svibnja 2021., zaprimljeno je najviše zahtjeva dosad te je odobreno 4628 subvencija. Od početka primjene te mjere (od rujna 2017. do danas) odobrene su ukupno 22.022 subvencije, a država je za subvencije dosad uplatila više od 473 milijuna kuna.

Izvor:

- <https://mpgi.gov.hr/>
- <https://apn.hr/izgradnja-i-prodaja-stanova-pos/put-do-stana>