

PLAN I PROGRAM RADA I RAZVOJA

AGENCIJE ZA DRUŠTVENO POTICANU STANOGRADNJU GRADA DUBROVNIKA

ZA 2025. GODINU

Dubrovnik, listopad 2024.

PROGRAM RADA I RAZVOJA AGENCIJE ZA DRUŠTVENO POTICANU STANOGRADNJU GRADA DUBROVNIKA ZA 2025. GODINU

Predgovor

Agencija za društveno poticanu stanogradnju Grada Dubrovnika (u daljnjem tekstu: Agencija) osnovana je Odlukom o osnivanju koju je donijelo Gradsko vijeće Grada Dubrovnika na 21. sjednici održanoj 29. siječnja 2008.godine. Agencija sukladno Statutu donesenom na sjednici Upravnog vijeća Agencije održanoj 06. listopada 2010. godine ima ovlasti da u svoje ime, a za račun Grada Dubrovnika i Republike Hrvatske sukladno Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji (Narodne novine broj 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 7/13, 26/15, 57/18, 66/19 i 58/21) obavlja poslove izgradnje i prodaje stanova prema navedenom Zakonu, kao i na ostale poslove propisane Zakonom i Statutom.

Ravnatelj Agencije predložio je Upravnom vijeću Agencije ovdje predstavljeni godišnji Program rada i razvoja Agencije za 2025.g. (u nastavku: Program rada).

Program rada usvojen je u sklopu 19. sjednice Upravnog vijeća održane 17. listopada 2024. g. elektronskim putem. Program rada je sastavni dio obrazloženja prijedloga financijskog plana Agencije za 2025.g.

Upravno vijeće donosi Program rada te nadzire njegovo izvršavanje. Program rada koji je predstavljen u ovom dokumentu donosi opća načela rada Agencije u narednom periodu te smjernice za njezin razvoj sukladno dugoročnim ciljevima.

1. Program POS

Društveno poticana stanogradnja je program koji bi građanima, osobito mladim visokoobrazovanim obiteljima s djecom, trebao omogućiti rješavanje svog stambenog pitanja uz prihvatljive cijene i povoljne uvjete otplate.

Sukladno Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji, jedinica lokalne samouprave dužna je osigurati građevinsko zemljište i dovesti potrebnu infrastrukturu do zgrada (pristupne prometnice, javne površine, priključke), dok se projektiranje i izgradnja samih zgrada financira iz poticajnih sredstava države i kredita kupaca.

Sukladno ovom Zakonu prodajna cijena m² NKP (neto korisne površine) stambenog prostora ne smije biti veća od zakonski dozvoljenog maksimuma. Cijena se određuje tako da se etalonska cijena građenja (koja uključuje troškove projektiranja, građenja i nadzora) uveća za maksimalno 50% (i to, za cijenu dijela zemljišta do 25% i ostale troškove (komunalni i vodni doprinos, naknada za nedostajuća parking mjesta, priključke na vodovodnu i el. mrežu, itd.) do 25%) , s tim da etalonsku cijenu građenja određuje resorno ministarstvo. Tako je do izmjene Zakona za 2019. godinu etalonska cijena iznosila **6.000,00kn/m² - 796,33 EUR/m²**

Od **12.07. 2019.** g. Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja je za primjenu u Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji povećalo etalonsku cijenu građenja na **6.500,00kn/m² - 862,70 EUR/m²**

Od **20.05. 2020.** g. Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja je za primjenu u Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji povećalo etalonsku cijenu građenja na **6.800,00kn/m² - 902,52 EUR/m²**

Od **14.12. 2022.** g. Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja je za primjenu u Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji povećalo etalonsku cijenu građenja na **993 EUR/m²** slijedom čega cijena kvadratnog metra stana ne smije biti veća **od 1489,50 EUR/m²**

Od **23.08. 2024.** g. Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine je za primjenu u Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji povećalo etalonsku cijenu građenja na **1195 EUR/m²** slijedom čega cijena kvadratnog metra stana ne smije biti veća od **1792,50 EUR/m²**.

Nadalje, od **18.07.2019.**g. stupio je na snagu Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji (NN 66/19).

Ukinuta je dosadašnja „praksa“ po kojoj je kupac mogao iznajmljivati ili otuđiti stan ako je prethodno otplatio cjelokupno dugovanje s kamatom. Uvedena je zabrana u roku od 10 godina od dana potpisivanja ugovora.

Ustavni sud Republike Hrvatske je donio odluku od **04. svibnja 2021.** godine kojom se ukida članak 12. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji (NN 66/19) koja predstavlja valjanu pravnu osnovu temeljem koje se može zatražiti brisanje zabilježbe zabrane otuđenja i davanja u najam upisane u zemljišne knjige samo temeljem ugovora koji su sklopljeni prije stupanja na snagu Zakona o izmjenama i dopunama ZDPS-a (66/19), tj. prije dana 18.07.2019. godine.

2. Specifičnost Dubrovnika

Važno je napomenuti da se stambena izgradnja po Programu POS-a u Dubrovniku zbog visokih ulaznih troškova ne može realizirati bez velikog opterećenja gradskog proračuna. Specifičan problem Dubrovnika je nedostatak građevinskog zemljišta pogodnog za izgradnju stambenih naselja. Osim visoke cijene zemljišta, cijena gradnje je također viša nego u većini drugih dijelova Hrvatske zbog specifične konfiguracije terena. Budući da građani stanove otplaćuju obročno, sukladno Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji uložena sredstva, odnosno onaj dio koji se može uračunati u prodajnu cijenu stana, se Gradu počinju vraćati tek nakon otplate kredita banci, čiji rok otplate može biti do 20 godina.

U takvim uvjetima neophodno je da Grad Dubrovnik osim obveze projektiranja i izgradnje infrastrukture, bez naknade ustupi dio (skupog) građevinskog zemljišta za potrebe izgradnje stanova, jer se jedino tako, dakle s „besplatnim“ zemljištem, može postići zadana maksimalna cijena stana.

Mogućnosti za dodatno financiranje iz državnog proračuna su definirane u Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji (NN 58/21 - na snazi od 27.05.2021) , članak 5, stavci 2 i 3 :

(2) Ako je cijena građenja viša od etalonske cijene građenja, financijskim sredstvima Republike Hrvatske osigurava se pokriće troškova u vezi s izgradnjom stanova u dijelu koji odgovara visini do 40 % etalonske cijene građenja po m² korisne površine stana
 »(3) U slučajevima iz članka 13. i 17.a ovoga Zakona financijska sredstva Republike Hrvatske mogu se koristiti i do 50% etalonske cijene građenja po m² korisne površine stana, radi pribavljanja građevinskog zemljišta za izgradnju stanova i financiranja uređenja komunalne

infrastrukture i priključaka na infrastrukturu.«.

Specifičnost Dubrovnika je i u tome da je zbog velike tržišne cijene velika zainteresiranost za kupnju stanova po povoljnijim uvjetima.

S obzirom na stanje na tržištu nekretnina, a i na kretanje cijena kvadrata u Republici Hrvatskoj, te kretanje cijena građevinskog materijala na tržištu, 31.08.2022.g. ravnatelj Agencije je uputio **dopis** Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, te ih zamolio i da razmotre o formiranju nove etalonske cijene, te **posebne etalonske cijene za grad Dubrovnik** iz razloga što je cijena kvadrata stana u Dubrovniku u novogradnji od 4.500 do 5.000 Eur/m², također i cijena građenja je veća u odnosu na ostatak Hrvatske.

Od 23.08. 2024. g. Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja je za primjenu u Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji povećalo etalonsku cijenu građenja na **1195 EUR/m²**, što je još uvijek za grad Dubrovnik **preniska cijena**.

Tu je i problem **nedostatka građevinskih zemljišta** u vlasništvu Grada, te problemi zbog složenosti rješavanja imovinsko pravnih odnosa na nekretnini/građevinskom zemljištu.

Problem je i **nedostatak stanova za radnu snagu** u javnom sektoru (naročito u zdravstvu).

Još je tu i veliki **problem financiranja**, koji bi se dobrim dijelom mogao riješiti iz sredstava Eu fondova kao što se rješava u nekim zemljama Europske Unije.

3. POS u Dubrovniku

Grad Dubrovnik je svoju suradnju s Agencijom za pravni promet i posredovanje nekretninama (APN) počeo 2004.godine kada je započet prvi projekt društveno poticane stanogradnje u Dubrovniku. Godine 2007. završeno je stambeno naselje u Mokošici sa 67 stanova koji su svi prodani i useljeni.

Do ovog trenutka Grad Dubrovnik preko svoje Agencije za društveno poticanu stanogradnju završio je svoj svog drugi projekt – POS Mokošica II, ukupno 64 izgrađena stana za što je Grad osigurao zemljište, infrastrukturu i bespovratnu subvenciju za troškove građenja u iznosu od 5.000.000,00 kuna (663.614,04 EUR), koji su se zaključno u 2017. godini svi prodali.

Grad Dubrovnik je u 2020. i 2021. godini započeo s novim modelom stambenog zbrinjavanja (**tzv. Dubrovačka stanogradnja ili stanovi za mlade**):

- 43 stana u Novoj Mokošici

te se u 2022. godini i tijekom 2023. godine ovaj projekt doveo kraju

Agencija je surađivala sa Gradom u javnom savjetovanju u vezi s kriterijima za predstojeći natječaj, te uredno informirala građane koji su u Agenciji tražili informacije za ovaj model na pismeni ili usmeni način.

Iz ovog razloga Agencija u suradnji sa Gradom planira izgradnju na drugim odgovarajućim lokacijama u razdoblju **najranije početkom 2027. godine**, s time da do tada izvrši odgovarajuću **pripremu**.

Aktualna kriza uzrokovana ratovima i inflacijom

Velika inflacija i ratovi koji su počeli tijekom 2022. i 2023. godine su dodatno povećali financijsku krizu koja je počela sa virusom COVID-19 2020.g. i još produbili problem financiranja izgradnje. Sve investicije u daljnjem razdoblju će biti uvjetovane financijskom pomoći i sredstvima iz fondova Europske Unije, pa se ipak nadamo da se stanogradnja neće jako usporiti.

Vizija

Rješavanje stambenih potreba i poboljšanje uvjeta stanovanja građana Grada Dubrovnika..

Misija

Unaprijediti kvalitetu življenja građana kroz rješavanje stambenih potreba izgradnjom stanova po modelu poticane stanogradnje, najmom, te kreditiranjem i subvencioniranjem dijela kredita.

Opći cilj

1. Unaprijediti stanje u području graditeljstva i stanovanja

Posebni cilj

1. Poticati stanogradnju uz sudjelovanje javnih sredstava – intenziviranje društveno poticane stanogradnje

Društveno poticana stanogradnja provodi se temeljem Zakona o društveno poticanoj stanogradnji i to uz participiranje javnih sredstava za izgradnju stanova, odnosno stambenih zgrada, organiziranom na način kojim se ostvaruje svrhovito korištenje javnih i drugih sredstava, te omogućuje prodaja stanova uz obročnu otplatu pod pristupačnijim uvjetima od tržišnih u pogledu kamata i rokova otplate.

U osnovi se radi o indirektnoj subvenciji cijene kapitala za neprofitnu gradnju, odnosno modelu prema kojem svi sudionici ostvaruju povrat uložениh sredstava, bez ikakvih nepovratnih subvencija, dok kupci uz mogućnost obročne otplate imaju korist u smislu povoljnijih uvjeta i rokova otplate cijene, odnosno kredita.

Agencija, kao neprofitna pravna osoba određena Zakonom o društveno poticanoj stanogradnji je nositelj investitorskih poslova u vezi s izgradnjom i prodajom stanova.

Agencija u skladu s predvidivim javnim sredstvima i stambenim potrebama planira izgradnju stanova u određenom opsegu na osnovi iskazanih potreba i planova.

APN u ime svih neprofitnih pravnih osoba traži suglasnost ministra nadležnog za graditeljstvo kojom se utvrđuje ukupan provedbeni program društveno poticane stanogradnje u skladu s kojom APN pribavlja sredstva za ukupnu izgradnju stambenih objekata POS-a.

Ukupna sredstva za poticanu stanogradnju planiraju se proračunom APN-a, a uključuju osim potreba Agencije i samog APN-a i potrebe drugih neprofitnih pravnih osoba (Rijeka, Varaždin i Koprivnica).

Javnim sredstvima prema odredbama Zakona o Društveno poticanoj stanogradnji može se poticati gradnja i rekonstrukcija (dogradnja i nadogradnja) zgrada i obiteljskih kuća kojima se osigurava fizičkim osobama novi stambeni prostor u propisanom standardu, veličini i cijeni koštanja stana prema odredbama Zakona.

U tijeku **2025.g.** planira se napraviti **priprema** za izgradnju cca 90 stanova. Plan Agencije je svakako bitno intenzivirati realizaciju Programa POS na području Grada Dubrovnika, u skladu s potrebama i mogućnostima, te u okviru izmjena spomenutog Zakona, modelirati i potom realizirati posebne programe (POS plus i Najam stanova) kojima se potiče izgradnja i prodaja novoizgrađenih stanova na tržištu, imajući u vidu hitnu potrebu otklanjanja aktualnih poremećaja na tržištu nekretnina i u području stanogradnje, odnosno prevladavanja teškoća u graditeljstvu i gospodarstvu.

Rizik:

- složenost rješavanja imovinsko pravnih odnosa na nekretnini/građevinskom zemljištu
- **niska etalonska cijena građenja za grad Dubrovnik**

Načini ostvarenja postavljenog cilja:

Gradnja stanova, pronalazak odgovarajuće financijske strukture

Agencija je nositelj investicijskih poslova u pogledu izgradnje stanova po programu Društveno poticane stanogradnje. Dio sredstava (poticaji) osigurava se iz Državnog proračuna, dio osigurava Grad Dubrovnik, a ostatak sredstava pribavljaju kupci stanova putem vlastitog učešća i kredita banke.

Od 2004. do kraja 2015. godine u okviru POS-a u Gradu Dubrovniku izgrađen je, odnosno u cijelosti dovršen ukupno 131 stan.

Cilj nam je **do kraja 2025. godine** po programu POS-a osigurati preduvjete za izgradnju novih cca 90 stanova što će zadovoljiti jedan dio prema trenutno iskazanim potrebama Grada Dubrovnika.

Rizici u ovom načinu ostvarenja:

- eventualno odustajanje Grada od Programa POS-a
- nedostatak zemljišta
- složenost rješavanja imovinsko pravnih odnosa na nekretnini/građevinskom zemljištu
- **aktualna svjetska kriza, inflacija, porast cijene građenja**
- kreditna nesposobnost kupaca

Investicije sa ciljem poboljšanja pružanja usluga građanima

Agencija za 2025. godinu nema većih investicija osim troškova pripreme za izgradnju novih stambenih objekata po programu Društveno poticane stanogradnje.

Plan zapošljavanja

Agencija u 2025. godini nema u planu još zapošljavanja zbog racionalizacije poslovanja Agencije i smanjivanja materijalnih troškova poslovanja Agencije, ostvarene djelomičnom popunom radnih mjesta..

Ravnatelj Agencije za društveno poticanu
stanogradnju Grada Dubrovnika

Dubravko Pasqualicchio, dipl.oec.



IZVJEŠTAJ O POSTIGNUTIM CILJEVIMA I REZULTATIMA

**AGENCIJE ZA DRUŠTVENO POTICANU STANOGRADNJU
GRADA DUBROVNIKA**

u 2024. GODINI

Dubrovnik, listopad 2024.

IZVJEŠTAJ O POSTIGNUTIM CILJEVIMA I REZULTATIMA AGENCIJE ZA DRUŠTVENO POTICANU STANOGRADNJU GRADA DUBROVNIKA U 2024. GODINI

Predgovor

Agencija za društveno poticanu stanogradnju Grada Dubrovnika (u daljnjem tekstu: Agencija) osnovana je Odlukom o osnivanju koju je donijelo Gradsko vijeće Grada Dubrovnika na 21. sjednici održanoj 29. siječnja 2008.godine. Agencija sukladno Statutu donesenom na sjednici Upravnog vijeća Agencije održanoj 06. listopada 2010. godine ima ovlasti da u svoje ime, a za račun Grada Dubrovnika i Republike Hrvatske sukladno Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji (Narodne novine broj 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 7/13, 26/15, 57/18, 66/19 i 58/21) obavlja poslove izgradnje i prodaje stanova prema navedenom Zakonu, kao i na ostale poslove propisane Zakonom i Statutom.

Ravnatelj Agencije predložio je Upravnom vijeću Agencije ovdje predstavljeni **Izveštaj o postignutim ciljevima i rezultatima** Agencije u 2024.g. (u nastavku: Izveštaj). **Izveštaj je usvojen u sklopu 19. sjednice Upravnog vijeća održane 18. listopada 2024. g. elektronskim putem. Izveštaj je sastavni dio obrazloženja prijedloga financijskog plana Agencije za 2025.g.**

Rezultati u 2024.g.

Grad Dubrovnik i Agencija potpisali su 10. veljače 2012. Ugovor o međusobnim pravima i obvezama u pogledu izgradnje višestambenih građevina po programu POS-a Mokošica II kojim se Grad obvezao snositi troškove komunalnog doprinosa, vodnog doprinosa, naknade za nedostajuća parkirališna mjesta, građevinskog zemljišta sa PDV-om i ostalih priključaka. Izgrađeno je ukupno **64 stana**, te jedan dječji vrtić.

Svi stanovi su prodani, a **do 30.09.2024.g.** ih je **19** potpuno otplaćeno, a za sve stanove je plaćen prvi i drugi obrok s kojim se otplatio izvođač radova i nadzor. Ostalih **45** kupaca je na otplati **3. obroka**, koji je ugovoren **ugovorima o obročnoj otplati**, a odnosi se na vrijednosti zemljišta sa PDV-om, komunalne infrastrukture i priključaka na komunalnu infrastrukturu koji se **otplaćuju u ratama vremenski do 2047. god.** (maksimalno 31 godina od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji je ukupan rok otplate po Zakonu o DPS, članak 25).

Od tih uplata kupaca, Agencija na kraju svakog tromjesečja pravi obračun i po točno utvrđenim postocima iz tablice koju je dobila od države tj. Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama (u nastavku APN), Agencija plaća dio Gradu Dubrovniku i dio APN-u. Otkad je Euro službena valuta u Republici Hrvatskoj, nema tečajnih razlika i zbroj iznosa povrata Gradu i APN-u je jednak zbroju uplata kupaca.

Upravno vijeće Agencije je **dana 31.01.2024.g.** donijela redovnu **Odluku o ostvarivanju i korištenju vlastitih prihoda.**

U tekstu Odluke je navedeno slijedeće -*citiram*:

„Agencija za društveno poticanu stanogradnju Grada Dubrovnika ima specifični model poslovanja prema Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji i budući da trenutačno nema u

tijeku projekt s kojim može napraviti nove prihode, ne može u roku od tri godine pokriti cjelokupni manjak. **Manjak je nastao** zaduženjem Agencije za zemljište od Grada Dubrovnika za projekt POS 2 Mokošica, koje se knjiži kao rashod sve dok se potpuno ne otplati.

Budući da se vraćaju zajmovi za stanove (na kontu 132121), to se evidentira i na kontima 292210 (odgođeno priznavanje prihoda) i 721190 (prihodi od prodaje ostalih stambenih objekata), a prihod od kamata na 643210.

Manjak će se podmirivati iz udjela prihoda budućih razdoblja (bilanca 29) u iznosu od 1.166.157,32 EUR u vremenskom razdoblju koji je u ugovorima o obročnoj otplati određen za povrat zajmova (zaključno do 2047. god).“ –*kraj citata*

Utvrđeno je prema objašnjenju knjigovođe da su uplate Gradu Dubrovniku Agenciji vanproračunski rashod, a uplate APN-u vanproračunski prihod koji će se na kraju otplatnog razdoblja rasknjižiti (zatvoriti) kao rashod.

Agencija je u **2024.g** imala **jednu prijevremenu otplatu kredita** u potpunosti i **9 kupaca koji trenutačno plaćaju** mjesečne rate za 3. obrok prema otplatnom planu reguliranih ugovorima o obročnoj otplati.

Do kraja 2024.g. je predviđena uplata APN-u u iznosu od 30.699,51 EUR, a Gradu Dubrovniku 26.369,54 EUR, sveukupno 57.069,05 EUR.

Od vanproračunskih tj. vlastitih prihoda Agencija u svom poslovanju u **2024.g.** ima slijedeće:

Konto	Naziv /šifra analitike	Komentar
64132	Kamate na depozite po viđenju	oročena štednja+ redovna kamata
64321	Prihodi od kamata na dane zajmove	kamate od kredita kupaca
65267	Prihodi s naslova osiguranja, refundacije štete	odšteta u parničnom postupku
72119	Prihodi od prodaje građevinskih objekata	uplate kupaca po kreditima

Ciljevi u 2024.g.

Ciljevi Agencije Opći : "Unaprijediti stanje u području graditeljstva i stanovanja" te posebni : "Poticati stanogradnju uz sudjelovanje javnih sredstava – intenziviranje društveno poticane stanogradnje" nisu ostvareni u 2024.g.

Razlozi toga su razni:

- niska etalonska cijena građenja za grad Dubrovnik
- nedostatak zemljišta
- složenost rješavanja imovinsko pravnih odnosa na nekretnini/građevinskom zemljištu
- aktualna svjetska kriza, inflacija, porast cijene građenja
- kreditna nesposobnost kupaca

Stambena izgradnja po Programu POS-a u Dubrovniku se trenutačno ne može realizirati, a uzrok tome su specifičnost Dubrovnika i slijedeći parametri :

- Cijene zemljišta i gradnje su više nego u većini drugih dijelova Hrvatske.
- Nedostaje građevinskog zemljišta pogodnog za izgradnju stambenih naselja.
- Preniska je etalonska cijena građenja koja iznosi 1195 EUR/m² slijedom čega cijena kvadratnog metra stana ne smije biti veća od 1792,50 EUR/m², što je nerealno za dubrovačko tržište.

Svi ovi parametri su pokazatelj visokih ulaznih troškova stambene izgradnje.

S druge strane, osnivač Agencije Grad Dubrovnik je u 2020. i 2021. godini započeo s novim modelom stambenog zbrinjavanja kao odgovor na problematiku stanovanja.

Grad Dubrovnik je prva jedinica lokalne samouprave koja je razvila vlastiti model sustavne politike rješavanja stambenog pitanja nazvan "**Dubrovačka stanogradnja**".

Osmišljeno je nekoliko modela/mjera kako bi se pomoglo mladim obiteljima koje se nalaze pred izazovom rješavanja stambenog pitanja na skupom dubrovačkom tržištu nekretnina. Uz stanogradnju, oni uključuju kreditiranje (program 30 x 30), dodjelu zemljišta za izgradnju kuća te najam gradskih stanova pod povoljnim uvjetima.

Izveštaj sastavio i predao:

Ravnatelj Agencije za društveno poticanu stanogradnju Grada Dubrovnika

Dubravko Pasqualicchio, dipl.oec.

