

PROSTOR

24 [2016] 2 [52]

ZNANSTVENI ČASOPIS ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM  
A SCHOLARLY JOURNAL OF ARCHITECTURE AND URBAN PLANNING

SVEUČILIŠTE  
U ZAGREBU,  
ARHITEKTONSKI  
FAKULTET  
UNIVERSITY  
OF ZAGREB,  
FACULTY  
OF ARCHITECTURE

ISSN 1330-0652  
CODEN PORREV  
UDK | UDC 71/72  
24 [2016] 2 [52]  
131-308  
7-12 [2016]

POSEBNI OTISAK / SEPARAT | OFFPRINT

ZNANSTVENI PRILOZI | SCIENTIFIC PAPERS

216-227 **BORKA BOBOVEC**  
**IVAN MLINAR**  
**ANDRIANA POZOJEVIĆ**

PROGRAMI STANOGRADNJE  
U HRVATSKOJ  
OD 1991. DO 2016. GODINE

PRETHODNO PRIOPĆENJE  
UDK 728.1(497.5)"1991/2016"

HOUSING CONSTRUCTION PROGRAMS  
IN CROATIA  
BETWEEN 1991 AND 2016

PRELIMINARY COMMUNICATION  
UDC 728.1(497.5)"1991/2016"



Af



SL. 1. PROGRAM POTICANE STANOGRADNJE [POS]: STAMBENO NASELJE ŠPANSKO-ORANICE, ZAGREB

FIG. 1 STATE-SUBSIDIZED HOUSING CONSTRUCTION [POS]: HOUSING DEVELOPMENT ŠPANSKO-ORANICE, ZAGREB

## BORKA BOBOVEC<sup>1</sup>, IVAN MLINAR<sup>2</sup>, ANDRIANA POZOJEVIĆ<sup>1</sup>

<sup>1</sup> MINISTARSTVO GRADITELJSTVA I PROSTORNOGA UREĐENJA  
HR – 10000 ZAGREB, ULICA REPUBLIKE AUSTRIJE 20

<sup>2</sup> SVEUČILISTE U ZAGREBU  
ARHITEKTONSKI FAKULTET  
HR – 10000 ZAGREB, KAČICEVA 26

Borka.Bobovec@mgipu.hr  
imlinar@arhitekt.hr  
Andriana.Pozojevic@mgipu.hr

PRETHODNO PRIOPĆENJE

UDK 728.1(497.5)“1991/2016”

TEHNIČKE ZNANOSTI / ARHITEKTURA I URBANIZAM

2.01.01. – ARHITEKTONSKO PROJEKTIRANJE

ČLANAK PRIMLJEN / PRIHVACEN: 11. 10. 2016. / 8. 12. 2016.

<sup>1</sup> MINISTRY OF CONSTRUCTION AND PHYSICAL PLANNING  
HR – 10000 ZAGREB, REPUBLIKE AUSTRIJE 20

<sup>2</sup> UNIVERSITY OF ZAGREB  
FACULTY OF ARCHITECTURE  
HR – 10000 ZAGREB, KAČICEVA 26

Borka.Bobovec@mgipu.hr  
imlinar@arhitekt.hr  
Andriana.Pozojevic@mgipu.hr

PRELIMINARY COMMUNICATION

UDC 728.1(497.5)“1991/2016”

TECHNICAL SCIENCES / ARCHITECTURE AND URBAN PLANNING

2.01.01. – ARCHITECTURAL DESIGN

ARTICLE RECEIVED / ACCEPTED: 11. 10. 2016. / 8. 12. 2016.

# PROGRAMI STANOGRADNJE U HRVATSKOJ OD 1991. DO 2016. GODINE

## HOUSING CONSTRUCTION PROGRAMS IN CROATIA BETWEEN 1991 AND 2016

HRVATSKA  
POS  
POTICANA STANOGRADNJA  
PROGRAMI STANOGRADNJE  
STANOVANJE

CROATIA  
POS (STATE-SUBSIDIZED HOUSING CONSTRUCTION)  
SUBSIDIZED HOUSING CONSTRUCTION  
HOUSING CONSTRUCTION PROGRAMS  
HOUSING

Programi stanogradnje u Republici Hrvatskoj od 1991. do 2016. godine bitan su čimbenik i pokazatelj socijalnog razvoja i gospodarskog napretka društva i zato ih treba društveno poticati, regulirati i kontrolirati jer su dostupnost stana i osiguranje osnovnog standarda i kvalitete stanovanja temeljne ljudske potrebe i prava. Od devet programa stanogradnje najpoznatiji je i najuspješniji Program društveno poticane stanogradnje (POS), dva su programa usmjerena na određeni dio građana, a jedan je lokalno usmjeren.

Housing construction programs in Croatia between 1991 and 2016 have been a major component and indicator of social and economic development. Therefore they should be supported, regulated and controlled since the right to adequate housing in terms of availability, standard and quality is viewed as one of the fundamental human needs and rights. Among nine housing construction programs, POS is widely known and the most successful one; two programs are tailored for a particular population segment while one is designed for local purposes.

## UVOD

## INTRODUCTION

Programi stanogradnje na području Hrvatske do njezina osamostaljenja 1991. godine provedeni su od početka 20. stoljeća u sklopu Austro-Ugarske Monarhije (do 1918.), 'Prve' Jugoslavije (1918.-1945.)<sup>1</sup>, Kraljevine Italije (1920.-1943.), Nezavisne države Hrvatske (1941.-1945.) i 'Druge' Jugoslavije (1943.-1991.)<sup>2</sup> sa ciljem osiguranja odgovarajućeg i priuštivog stanovanja zbog kontinuiranog manjka stanova uzrokovanog migracijom seoskog stanovništva u gradove uslijed industrijalizacije, centralizacije i ratnih razaranja.<sup>3</sup> Najznačajniji program stanogradnje u Hrvatskoj do 1991. godine bio je *Društveno usmjerena stambena izgradnja* [DUSI] koji je omogućen promjenama Ustava SFR Jugoslavije 1974. godine. U Hrvatskoj i Jugoslaviji 1970-ih propituju se postojeće postavke u urbanizmu, arhitekturi i stanogradnji.<sup>4</sup> *Privremeni standard stana u usmerenoj stambenoj izgradnji* iz 1975. godine bio je stručna podloga za izradu propisa i normativa koji su trebali omogućiti ujednačenu i mjerljivu kvalitetu izgradnje stanova, uz uvažavanje regionalnih razlika, a u kontekstu postojećih društveno-političkih odnosa i načina financiranja stanogradnje kroz društvene dogovore i samoupravne sporazume.<sup>5</sup> Udružena samoupravna interesna zajednica [USIZ] stanovanja grada Zagreba izdala je 1979. godine *Tehnicke uvjete za projektiranje i izgradnju stambenih objekata na 20 lokacija društveno usmjerene stambene izgradnje u Zagrebu za period 1979.-1980. godine*, koji su za cilj imali ujednačiti kvalitetu

projektiranja, građenja i uporabe stambenih građevina s naglaskom na korištenje mjerljivih parametara.<sup>6</sup> Zatim su izdani dokumenti *Standard stana, zgrade i naselja u društveno usmjerenoj stambenoj izgradnji – Standard naselja* 1983. godine i *Standard stana, zgrade i naselja u društveno usmjerenoj stambenoj izgradnji – Standard stambene zgrade i stana* 1984. godine, koji su bili osnova za izradu planova i projekata u DUSI programu stanogradnje kao uporištu sa sustavno razrađenim smjernicama i potrebnim tehničkim specifikacijama naselja, stambene zgrade i stana.<sup>7</sup> Potrebno je naglasiti da DUSI program stanogradnje nije bio obvezujući i da nije bio raden za prostor tadašnje Republike Hrvatske već samo za niz zagrebačkih stambenih naselja<sup>8</sup>, primjerice Gajnice, Špansko, Jarun, Soboština, Dugave, Ravnice i Klaka, koja su dio kulturne, urbanističke i arhitektonske bastine.<sup>9</sup> DUSI program stanogradnje bio je kvalitetna osnova i polazište za pripremu programa stanogradnje u Republici Hrvatskoj nakon osamostaljenja 1991. godine.

## DEVET PROGRAMA STANOGRADNJE U HRVATSKOJ OD 1991. GODINE

## NINE HOUSING CONSTRUCTION PROGRAMS IN CROATIA SINCE 1991

U Domovinskom ratu u Hrvatskoj je od 1991. do 1995. godine razoreno približno 590 naselja, odnosno 160.000 stanova ili 11% stambenog fonda<sup>10</sup>, i značajan dio gospodarskih resursa, što je uzrokovalo spor poratni ekonomski oporavak i stagnaciju u stanogradnji. Prijeratni kronični nedostatak stanova u većim

1 Država Slovenaca, Hrvata i Srba (1918.), Kraljevstvo Srba, Hrvata i Slovenaca (1918.-1920.), Kraljevina Srba, Hrvata i Slovenaca (1920.-1929.), Kraljevina Jugoslavija (1929.-1945.)

2 Demokratska Federativna Jugoslavija (1943.-1945.), Federativna Narodna Republika Jugoslavija (1945.-1963.), Socijalistička Federativna Republika Jugoslavija (1963.-1991.-1992.)

3 Nakon industrijalizacije i ratnih razaranja postupno je zabilježen i trend povećanja broja kućanstava zbog promjene načina života koja je uzrokovala smanjenje broja članova obitelji i povećanje potražnje za stanovima. [KORLAET, 2015: 5]

4 JUKIĆ, MLINAR, SMOKVINA, 2011: 30

5 \*\*\* 1975.

6 \*\*\* 1979.

7 \*\*\* 1983.; \*\*\* 1984.

8 BAŠIĆ, 2013: 75

9 Istraživanje je dio znanstvenoga projekta *Heritage Urbanism – Urban and Spatial Planning Models for Revival and Enhancement of Cultural Heritage* [HRZZ-2032] koji se provodi na Arhitektonskom fakultetu Sveučilišta u Zagrebu pod vodstvom akademika Mladena Obada Scitarocija, a financira ga Hrvatska zaklada za znanost.

10 BOBOVEC, 2000: 2

11 MLINAR, 2009: 160

12 Gospodarska kriza 2008. godine u Hrvatskoj posljedica je globalne financijske krize koja je počela 2007. godine krizom tržišta nekretnina u Sjedinim Američkim Državama.



hrvatskim gradovima povećan je doseljavanjem stanovništva iz ratom zahvaćenih područja. Nakon Domovinskoga rata izostala je jasna vizija i provedba programa stanogradnje, a prijeratna velika građevinska poduzeća nisu pronašla uspješan model djelovanja pa je to uzrokovalo parcijalnu i nekvalitetnu stambenu izgradnju privatnih poduzetnika na često neprimjerenim lokacijama.<sup>11</sup> Početkom 2000-ih stanogradnja u Hrvatskoj se intenzivira do gospodarske krize 2008. godine<sup>12</sup>, koja je zaustavila stanogradnju i paralizirala tržište nekretnina na kojem su od tada prevladavali precijenjeni, a dijelom i nekvalitetni, te zato neprodani stanovi. Republika Hrvatska je kroz resorno ministarstvo gradi-

teljstva<sup>13</sup> u razdoblju od 1991. do 2016. godine postupno pripremila, provodila ili još provodi, u suradnji s *Agencijom za pravni promet i posredovanje nekretninama* [APN], devet programa koji se odnose na društvenu stanogradnju i osiguranje dostupnosti odgovarajućem stanovanju. (Tabl. I.) Prvi u nizu je *Program stambenog zbrinjavanja stradalnika iz Domovinskog rata* koji se provodi od 1997. godine. Zatim slijedi najpoznatiji i najuspješniji *Program društveno poticane stanogradnje* [POS] koji se provodi od 2001. godine, a pripremljen je na osnovi DUSI programa stanogradnje. *Program stambenog zbrinjavanja povratnika – bivših nositelja stanarskog prava* provodi se od 2008. godine. Dva programa regulirana posebnim zakonima jesu *Poticanje prodaje stanova* provodeno od 2010. do 2011. godine i *Subvencioniranje i državna jamstva stambenih kredita* provodeno od 2011. do 2012. godine. *Program POS kreditiranje obiteljskih kuća* provodi se od 2011., a *Program POS+* od 2013. godine. Nakon katastrofalnih poplava u istočnom dijelu Hrvatske 2014. godine provodi se *Program obnove i saniranja posljedica katastrofe na području Vukovarsko-srijemske županije – obnova zgrada*.<sup>14</sup> *Program društveno poticanog najma stanova* [PON] provodi se od 2015. godine.

**Program stambenog zbrinjavanja stradalnika iz Domovinskoga rata** proizašao je iz *Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji*<sup>15</sup> i financiran je iz Državnog proračuna, provodilo ga je resorno ministarstvo graditeljstva od 1997. do kraja 2012. godine, a od 2013. godine provodi ga APN<sup>16</sup> kroz šest programskih cjelina, različitih ovisno o potrebama i odabiru načina implementacije.<sup>17</sup> Program se provodio na temelju podataka koje je pribavljalo Ministarstvo branitelja zaduženo za utvrđivanje potreba za stambenim zbrinjavanjem

SL 2. PROGRAM STAMBENOG ZBRINJAVANJA STRADALNIKA IZ DOMOVINSKOGA RATA: STAMBENA ZGRADA, SOKIN BRIG, ZADAR

FIG. 2 HOUSING PROVISION PROGRAM FOR THE VICTIMS OF THE CROATIAN WAR OF INDEPENDENCE: APARTMENT BUILDING, SOKIN BRIG, ZADAR

SL 3. DRUŠTVENO USMJERENA STAMBENA IZGRADNJA [DUSI]: STAMBENA ZGRADA, DUGAVE, ZAGREB

FIG. 3 SOCIALLY-ORIENTED HOUSING CONSTRUCTION [DUSI]: APARTMENT BUILDING, DUGAVE, ZAGREB

<sup>13</sup> Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva od 1990. do 1991. [<http://narodne-novine.nn.hr/>], Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i stambeno-komunalne djelatnosti od 1991. do 1992. [\*\*\* 1991.a: 1621-1623; \*\*\* 1991.b: 2009-2010; \*\*\* 1992.a: 839-846], Ministarstvo graditeljstva i zaštite okoliša od 1992. do 1994. [\*\*\* 1992.b: 1254-1259; \*\*\* 1993: 1213-1215], Ministarstvo prostornog uređenja graditeljstva i stanovanja od 1994. do 2000. [\*\*\* 1994: 2149-2155; \*\*\* 1996.a: 3991-3996; \*\*\* 1997: 4225-4227; \*\*\* 1999: 1692-1699], Ministarstvo za javne radove, obnovu i graditeljstvo od 2000. do kraja 2003. [\*\*\* 2000: 452, 454], Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva od 2004. do 2011. [\*\*\* 2003.b: 9936, 9939-9940] i od 2011. godine Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja [\*\*\* 2011.g: 11, 16-17].

<sup>14</sup> \*\*\* 2014.b: 2-8

<sup>15</sup> \*\*\* 1996.b: 4397-4408; \*\*\* 2004.c: 7891-7915; \*\*\* 2005: 9611-9612; \*\*\* 2007.b: 7984; \*\*\* 2009.b: 12; \*\*\* 2009.d: 8-10; \*\*\* 2011.d: 3-6; \*\*\* 2012.c: 2-8; \*\*\* 2013.b: 13; \*\*\* 2013.e: 65-67; \*\*\* 2014.g: 30-31

<sup>16</sup> Djelatnici Sektora za graditeljstvo, stanovanje i komunalno gospodarstvo Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja bili su i nakon 2012. godine aktivni kao tehnička podrška APN-u na dovršenju preuzete i započete gradnje.

<sup>17</sup> Program 1 – kupnja gotovih i stanova u visokom stupnju dovršenosti; Program 2 – izgradnja obiteljskih kuća za stopostotne hrvatske ratne vojnike invalide prve skupine koji se kreću uz tuđu pomoć; Program 3 – dovršenje stanova koji su projektirani i građeni bez zadanih



SL. 4. PROGRAM POS+: STAMBENE ZGRADE, ZAGREBAČKA CESTA, ZAGREB

FIG. 4 STATE-SUBSIDIZED HOUSING CONSTRUCTION POS+: APARTMENT BUILDINGS, ZAGREBAČKA CESTA, ZAGREB



SL. 5. SUBVENCIONIRANJE I DRŽAVNA JAMSTVA STAMBENIH KREDITA: STAMBENA ZGRADA, JARUŠICA, ZAGREB

FIG. 5 SUBSIDIES AND STATE-GUARANTEED HOUSING LOANS: APARTMENT BUILDING, JARUŠICA, ZAGREB

stradalnika iz Domovinskoga rata. Lokalne jedinice samouprave, gradovi i općine bili su dužni, sukladno *Zakonu o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji*, osigurati komunalno opremljeno građevinsko zemljište za izgradnju stanova. Od 1997. do kraja 2012. godine Programom izgradnje i kupnje stanova osigurano je na području čitave Republike Hrvatske i predano Ministarstvu branitelja ukupno 6161 stan na 317 lokacija.<sup>18</sup> Hrvatski 100% ratni vojni invalidi I. grupe zbrinuti su, sukladno odredbama *Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji*, stambeno izgradnjom kuća s posebnom prilagodbom. U Programu je ukupno izgrađena 181 obiteljska kuća. Osim izgradnje provodio se i projekt prilagodbi prilaza do zgrade i prostorija u stanu za kretanje pomoću kolica i drugih ortopedskih pomagala za potrebe hrvatskih ratnih invalida.<sup>19</sup>

**Program društveno poticane stanogradnje [POS]** osmišljen je krajem 1990-ih godina na inicijativu države, a prema iskustvima prethodnih programa stanogradnje uz stručnu podršku Arhitektonskog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu radi zadovoljavanja stambenih potreba i poboljšanja kvalitete stanovanja, kao i unaprjeđenja graditeljstva.<sup>20</sup> POS-om se afirmiralo subvencionirano stanovanje, kao i stvaranje stambene politike socijalnoga karaktera, kako bi se u svim segmentima društva, pa tako i tijelima državne uprave i samouprave, neovisno o opcijama koje su na vlasti, formiralo jasno stajalište da je rješavanje stambenog pitanja temelj socijalnoga mira i napretka države. U sklopu POS-a vodi se računa o socijalnom uključivanju pojedinaca koji bez pomoći države ne mogu osigurati stan. POS se provodi izgradnjom stanova, odnosno stambenih zgrada, organizirano na način kojim se ostvaruje svrhovito

korištenje javnih i drugih sredstava za pokriće troškova pripreme i izgradnje, osigurava se povrat tih sredstava te omogućuje prodaja stanova uz obročnu otplatu po pristupačnijim uvjetima od tržnih u pogledu kamata i rokova otplate. Javna sredstva kojima se potiče organizirana izgradnja stanova osiguravaju Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave. Stanovi su izgrađeni u stambenim zgradama namijenjenim za prodaju uz mogućnost obročnog načina plaćanja. Ovaj model dostupan je građanima koji su državljani Republike Hrvatske radi rješavanja njihovih stambenih potreba, a namijenjen je i jedinicama lokalne samouprave i drugim pravnim osobama sa sjedištem u Republici Hrvatskoj

programskih smjernica od strane Ministarstva obrane Republike Hrvatske; Program 4 – podijeljen je na četiri različita modela: model 4.1. – projektiranje i gradnje po sustavu 'ključ u ruke'; model 4.2. – posebno se ugovara projektiranje, a zatim, po dobivenoj projektnoj dokumentaciji, ugovara se putem javnog nadmetanja gradnje po sustavu 'ključ u ruke' s ugovorenim cijenom po m<sup>2</sup> neto korisne površine stana; model 4.3. – kupnja stanova na tržištu u gradovima gdje jedinica lokalne samouprave nije osigurala građevinsko zemljište, također po sustavu 'ključ u ruke' s ugovorenim cijenom po m<sup>2</sup> neto korisne površine stana; model 4.4. – ugovaranje gradnje po modelu 'jedinice cijene' za određene lokacije gdje su stanovi za stradalnike Domovinskoga rata dobiveni rekonstrukcijom ili adaptacijom postojećih stambenih zgrada; Program 5 – kreditiranje; Program 6 – obnova u ratu stradalnih kuća. [BOBOVEC, HOMADOVSKI, JAVORNA, 2015: 340]

<sup>18</sup> Rekapitulacija godišnjeg Izvješća o provedbi Programa stambenog zbrinjavanja stradalnika Domovinskoga rata iz 1997. godine, stanje na dan 31. prosinca 2012. godine. [MGIPU]

<sup>19</sup> Podatke je tijekom realizacije prikupljalo Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja [MGIPU].

<sup>20</sup> POS je reguliran *Zakonom o društveno poticanoj stanogradnji* [\*\*\* 2001.b: 4016-4020], *Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji* [\*\*\* 2004.b: 2449-2450; \*\*\* 2007.a: 5672-5673; \*\*\* 2009.a: 834; \*\*\* 2012.a: 27-29; \*\*\* 2015.d: 22-24], *Pravilnikom minimalnih tehničkih uvjeta za projektiranje i gradnju stanova iz programa POS* [\*\*\* 2004.a: 3996-3999; \*\*\* 2006.a: 1664] i *Podatkom o etalonskoj cijeni gradnje*



radi davanja stanova u najam.<sup>21</sup> U razdoblju od 2000. godine do svibnja 2016. godine izgrađena su na području Republike Hrvatske 6252 stana.<sup>22</sup>

**Program stambenog zbrinjavanja povratnika – bivših nositelja stanarskog prava** na stanovima izvan područja posebne državne skrbi provodilo je resorno ministarstvo graditeljstva od 2008. godine temeljem *Zaključka Vlade Republike Hrvatske o provedbi Programa stambenog zbrinjavanja povratnika – bivših nositelja stanarskog prava na stanovima izvan područja posebne državne skrbi* od 25. kolovoza 2006. godine<sup>23</sup> i poslije *Odluke Vlade Republike Hrvatske o provedbi stambenog zbrinjavanja povratnika – bivših nosite-*

*lja stanarskog prava na stanovima izvan područja posebne državne skrbi* od 2. lipnja 2008. godine<sup>24</sup> te drugih općih akata<sup>25</sup>, a financiran je iz Državnog proračuna na poziciji APN-a.<sup>26</sup> Resorno ministarstvo graditeljstva organiziralo je preko APN-a izgradnju stanova, odnosno kupnju stanova potrebnih za stambeno zbrinjavanje povratnika koji nisu vlasnici kuće ili stana, a živjeli su u stanovima u društvenom vlasništvu (bivši nositelji stanarskoga prava) na područjima Republike Hrvatske koja su izvan područja posebne državne skrbi. Od početka *Programa stambenog zbrinjavanja povratnika – bivših nositelja stanarskog prava* do studenoga 2011. godine iz proračuna Republike Hrvatske izdvojeno je 736.648.194,00 kuna i osigurano 1409 stanova na 123 lokacije.<sup>27</sup>

SL 6. PROGRAM DRUSTVENO POTICANE STANOGRADNJE [POS]: STAMBENA ZGRADA, DELNICE  
FIG. 6 STATE-SUBSIDIZED HOUSING CONSTRUCTION [POS]: APARTMENT BUILDING, DELNICE

SL 7. POTICANJE PRODAJE STANOVA: STAMBENE ZGRADE, ŠPANSKO, ZAGREB  
FIG. 7 STIMULATING APARTMENT SALE: APARTMENT BUILDINGS, ŠPANSKO, ZAGREB

[\*\*\* 2002: 12; 2003.a: 8067; \*\*\* 2008.a: 31; \*\*\* 2009.c: 23; \*\*\* 2011.f: 2417; \*\*\* 2012.b: 9].

21 BOBOVEC, MLINAR, 2013: 140-157

22 U razdoblju od 2013. do svibnja 2016. godine zaprimljena su ukupno 442 zahtjeva, od kojih je odobreno 430, a visina odobrenih zajmova iznosi 6.245.554,00 €. [APN]

23 \*\*\* 2006.b: 6605-6608

24 \*\*\* 2008.b: 68

25 *Zakonom o područjima posebne državne skrbi* [\*\*\* 2008.c: 12-17; \*\*\* 2011.e: 68-72; \*\*\* 2013.c: 5-8; \*\*\* 2013.d: 42; \*\*\* 2014.e: 16-17; \*\*\* 2014.h: 12-15; \*\*\* 2015.a: 23-24] i *Uredbom o uvjetima i mjerilima za stambeno zbrinjavanje na područjima posebne državne skrbi* [\*\*\* 2001.a: 269-271]

26 <http://www.duosz.hr/nacionalni-program/>

27 MGIPU

28 \*\*\* 2010: 966; Zakon je detaljnije razrađen *Pravilnikom o utvrđivanju uvjeta za ostvarivanje prava na jamstvo Republike Hrvatske za otplatu kamata na stambene kredite*. [\*\*\* 2011.b: 915]

29 \*\*\* 2011.c: 678

30 MGIPU

31 \*\*\* 2011.c: 678; Zakon je detaljnije razrađen kroz *Naputak o načinu rada Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama u provedbi Zakona o subvencioniranju i državnom jamstvu stambenih kredita* [\*\*\* 2011.a: 23] i *Pravilnikom o utvrđivanju uvjeta za ostvarivanje prava na jamstvo Republike Hrvatske za otplatu kamata na stambene kredite* [\*\*\* 2011.b: 915].

**Poticanje prodaje stanova** provodilo se kroz osiguravanje financijskih sredstva u Državnom proračunu na poziciji APN-a temeljem *Zakona o poticanju prodaje stanova*<sup>28</sup> koji je stupio na snagu 8. travnja 2010. godine, a prestao je važiti donošenjem *Zakona o subvencioniranju i državnom jamstvu stambenih kredita* 24. ožujka 2011. godine.<sup>29</sup> Ukupno je podneseno 120 zahtjeva za odobrenje poticaja putem APN-a, a odobreno je i zaključeno 86 *Ugovora o zajmu* kojim su odobreni poticaji u ukupnom iznosu od 13.415.726,08 kuna.<sup>30</sup>

**Subvencioniranje i državna jamstva stambenih kredita** omogućeno je *Zakonom o subvencioniranju i državnom jamstvu stambenih kredita* koji je donesen 24. ožujka 2011. godine.<sup>31</sup> Ovim Zakonom omogućeno je subvencioniranje kredita koji građanin uzima od poslovne banke za kupnju stana radi rješavanja svoga stambenog pitanja s prebivalištem na području Republike Hrvatske, a koji pri tom ispunjava uvjete za dobivanje stambe-



SL. 8. PROGRAM DRUSTVENO POTICANOG NAJMA STANOVA [PON]: STAMBENE ZGRADE, KLARA, ZAGREB  
FIG. 8 STATE-SUBSIDIZED HOUSING PROGRAM FOR RENT [PON]: APARTMENT BUILDINGS, KLARA, ZAGREB

nog kredita koje utvrđuje poslovna banka s kojom klijent zaključi ugovor o kreditu. U razdoblju važenja Zakona odobreno je ukupno 2253 zahtjeva – 1462 u 2011. godini i 791 u 2012. godini. Ukupno odobrena sredstva za svih 2253 zahtjeva iznosila su 23.013.063,84 eura, odnosno 172.597.978,80 kuna. Zakon je bio na snazi do 31. prosinca 2012. godine, do kada su temeljem odobrenih subvencija isplaćena sredstva na ime kamata u ukupnom iznosu od 5.730.757,92 eura.<sup>32</sup>

**Program POS kreditiranje obiteljskih kuća** reguliran je *Zakonom o društveno poticanoj stanogradnji* i provodi se od 2011. godine za sve građane Republike Hrvatske koji nemaju vlastiti stan ili kuću, a žele riješiti svoj stambeni status novom izgradnjom.<sup>33</sup> Program mogu koristiti i vlasnici neodgovarajućeg stana ili kuće koji žele riješiti svoj stambeni status proširenjem postojećeg ili izgradnjom novoga stambenog prostora.<sup>34</sup> Podnositelji zahtjeva trebaju imati vlastito zemljište, *Rješene u uvjetima gradnje* i moraju biti kreditno sposobni. Iznos kredita po m<sup>2</sup> neto korisne površine utvrđen je s 804,04 €, plativo u kunama po srednjem tečaju HNB-a na dan uplate. Minimalan iznos kredita koji se može odobriti je 9000 €, a maksimalan 145.000 €<sup>35</sup>, ovisno o broju članova obiteljskoga domaćinstva.<sup>36</sup> U sklopu ovoga programa razvijeni su nadalje *Provedbeni program poticanja gradnje i rekonstrukcije (dogradnje i nadogradnje) kuća*<sup>37</sup> i *Provedbeni program kreditiranja materijala za izgradnju stambenog prostora fizičkih osoba*.<sup>38</sup>

**Program POS+** potiče prodaju novoizgrađenih stanova na tržištu nekretnina od 2013. godine uz korištenje sredstava Republike Hrvatske i u skladu s odredbama *Zakona o društveno poticanoj stanogradnji te Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji*.<sup>39</sup>

Poticanje prodaje novoizgrađenih stanova provodi se odobravanjem zajmova za kupnju stana javnim sredstvima te sklapanjem i praćenjem provedbe ugovora o zajmu, a u suradnji s poslovnim bankama i stambenim štedionicama s kojima Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama sklapa sporazum o poslovnoj suradnji u pogledu kreditiranja u realizaciji *Programa POS+*, odnosno odobravanja stambenih kredita građanima.<sup>40</sup>

Novoizgrađeni stanovi koji se mogu kupovati u *Programu POS+* moraju imati urednu vlasničku dokumentaciju, zatim moraju imati akt za gradnje i uporabu te moraju biti u sustavu PDV-a. Najviša kupoprodajna cijena stana može iznositi do 1400 € po m<sup>2</sup> korisne površine stana (uključivo PDV), u kunskoj protivrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke.<sup>41</sup>

**Program obnove i saniranja posljedica katastrofe na području Vukovarsko-srijemske županije – obnova zgrada** donesen je zbog katastrofalnih poplava koje su pogodile Vukovarsko-srijemsku županiju u svibnju 2014. godine. Ukupno, po početnim podacima radilo se o građevinskim štetama na 2689 obiteljskih kuća, uz 4713 pomoćnih i gospodarskih zgrada te 32 zgrade javne namjene, s procijenjenom vrijednosti štete od 1.17 milijarde kuna uz štete u poljoprivredi i infrastrukturi.<sup>42</sup> Do 16. svibnja 2016. godine Republika Hrvatska obnovila je ili izgradila ukupno 1078 stambenih građevina, dok ih još 11 treba dovršiti, kao i oko 100 pomoćnih građevina, od čega ih je 44 u fazi izgradnje, a za

32 MGIPU

33 \*\*\* 2016: 39

34 <http://www.mgipu.hr/default.aspx?id=9552>

35 Plativ u kunama po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan uplate.

36 <http://www.apn.hr/poticana-stanogradnja/pos-obicajne-kuce/kreditiranje-izgradnje-i-rekonstrukcije-program-b/>

37 <http://www.apn.hr/content/uploads/PROGRAM-B.pdf>

38 <http://www.apn.hr/content/uploads/PROGRAM-C.pdf>

39 <http://www.apn.hr/content/uploads/JAVNI-POZIV-POS-.pdf>

40 \*\*\* 2004.b: 2449-2450

41 APN-ov Poziv za podnošenje zahtjeva za odobravanje zajma javnih sredstava radi kupnje stana po Programu POS+ od 14. svibnja 2013. godine [<http://www.apn.hr/content/uploads/JAVNI-POZIV-POS-.pdf>]

42 \*\*\* 2015.e: 10

43 \*\*\* 2014.f: 2-9

44 \*\*\* 2014.d: 20-26

45 \*\*\* 2014.a: 3





ostale se provodi postupak pripreme dokumentacije. Program je lokalno primijenjen i realiziran financijskim sredstvima iz Državnoga proračuna, a pravna je osnova utvrđena u Zakonu o saniranju posljedica katastrofe na području Vukovarsko-srijemske županije<sup>43</sup>, Programu obnove i saniranja posljedica katastrofe na području Vukovarsko-srijemske županije – obnova zgrada<sup>44</sup> te u Izmjenama i dopunama Programa obnove i saniranja posljedica katastrofe na području Vukovarsko-srijemske županije – obnova zgrada.<sup>45</sup> U sklopu ovoga programa proveden je i pilot-projekt sanacije krovova od azbestnih ploča na zgradama koje su na bilo koji način oštećene poplavom. Krovovi su zamijenjeni primjerenim pokrovom u skladu s važećim propisima i tehničkim standardima.<sup>46</sup>

**Program društveno poticanog najma stanova [PON]**, pripadnih parkirnih mjesta i garažnih prostora provodi APN u sklopu POS-a. Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji omogućeno je davanje i najam izgrađenih stanova POS-a uz mogućnost otkupa građanima – državljanima Republike Hrvatske radi rješavanja njihovih stambenih potreba.<sup>47</sup> PON je reguliran nizom općih akata i njime je dana mogućnost najma novoizgrađenih stanova

na rok do pet godina.<sup>48</sup> Ako se tijekom tog razdoblja najmoprimac odluči na kupnju istoga stana, plaćeni se najam za protekli period uračunava u cijenu stana.<sup>49</sup> U srpnju 2015. godine objavljen je prvi javni poziv za najam stanova u Zagrebu, Osijeku i Splitu, kad je ponudeno ukupno 330 stanova za najam.<sup>50</sup> Tako je npr. uz prije zaključene ugovore za lokaciju Sopnica-Jelkovec (2011. godine) do kraja svibnja 2016. godine ukupno zaključeno 356 ugovora o najmu.<sup>51</sup> Upravno vijeće APN-a nadležno je za donošenje Odluke o visini najamnine za stanove koji su predmet najma. Raspon cijena za najam za stanove do 60 m<sup>2</sup> jest od 22,00 do 25,00 kuna, a za stanove iznad 60 m<sup>2</sup> raspon je cijena od 19,00 do 23,00 kuna, ovisno o lokaciji stana.<sup>52</sup>

## ZAKLJUČAK

### CONCLUSION

Programi stanogradnje u Hrvatskoj od njezina osamostaljenja 1991. do 2016. godine postupno su se razvijali, a pripremalo ih je, provodilo ili još provodi resorno ministarstvo graditeljstva u suradnji s Agencijom za pravni promet i posredovanje nekretninama [APN]. Prvi program stanogradnje bio je Program stambenog zbrinjavanja stradalnika iz Domovinskog rata i provodi se od 1997. godine, a zatim slijede Program društveno poticane stanogradnje poznatiji kao POS (od 2001.), Program stambenog zbrinjavanja povratnika – bivših nositelja stanskog prava (od 2008.), Poticanje prodaje stanova (2010.-2011.), Subvencioniranje i državna jamstva stambenih kredita (2011.-2012.), Program POS kreditiranje obiteljskih kuća (od 2011.), Program POS+ (od 2013.), Program obnove i saniranja posljedica katastrofe na području Vukovarsko-srijemske županije – obnova zgrada (od 2014.) i Program društveno poticanog najma stanova poznatiji kao PON (od 2015.). Najpoznatiji i najuspješniji program stanogradnje u Hrvatskoj jest POS. Programi stanogradnje usmjereni na određeni dio građana jesu Program stambenog zbrinjavanja stradalnika iz Domovinskog rata i Program stambenog zbrinjavanja povratnika – bivših nositelja

SL 9. PROGRAM STAMBENOG ZBRINJAVANJA POVRTNIKA – BIVŠIH NOSITELJA STANARSKOG PRAVA: KUĆA POSLIJE OBNOVE

FIG. 9 HOUSING PROVISION PROGRAM FOR THE RETURNEES – THE FORMER TENANTS HAVING RIGHT OF OCCUPANCY: A HOUSE AFTER RENOVATION

SL 10. PROGRAM POS KREDITIRANJE OBITELJSKIH KUĆA: KREDITIRANA KUĆA

FIG. 10 POS – SINGLE-FAMILY HOUSING LOANS: LOAN-BUILT HOUSE

SL 11. PROGRAM OBNOVE I SANIRANJA POSLIJEDICA KATASTROFE NA PODRUČJU VUKOVARSKO-SRIJEMSKJE ŽUPANIJE – OBNOVA ZGRADA: OBNOVLJENA KUĆA, GUNJA

FIG. 11 RENOVATION AND REHABILITATION PROGRAM FOR THE VUKOVAR-SRIJEM COUNTY – RENOVATION OF BUILDINGS: RENOVATED HOUSE, GUNJA

46 \*\*\* 2015.e: 26

47 \*\*\* 2004.b: 2449-2450

48 Uz Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji [\*\*\* 2004.b: 2449-2450], PON je reguliran i Pravilnikom o najmu nekretnina iz programa POS-a [\*\*\* 2015.b: 32-37], Pravilnikom o izmjeni i dopuni pravilnika o najmu nekretnina iz programa POS-a [http://www.apn.hr/content/uploads/odluka-i-izmjena-pravilnika-o-najmu1.pdf], Odlukom o uvjetima i mjerilima i postupku za utvrđivanje reda prvenstva. [http://www.apn.hr/content/uploads/Odluka-o-uvjetima-mjerilima-i-postupku-za-utvrđivanje-reda-prvenstva.pdf] i Odlukom o izmjeni Odluke o visini najamnine i zakupnine [http://www.apn.hr/content/uploads/odluka-najam.pdf].

49 \*\*\* 2016: 46

50 http://www.apn.hr/novosti/javni-poziv-za-davanje-u-najam-stanova-osijek-zagreb-klara-zagreb-zaprude-i-split-kila/

51 MGIPU

52 http://www.apn.hr/novosti/javni-poziv-za-davanje-u-najam-stanova-osijek-zagreb-klara-zagreb-zaprude-i-split-kila/

Tabl. I. KRONOLOŠKI POPIS PROGRAMA STANOGRADNJE U HRVATSKOJ OD 1991. DO 2016. GODINE  
 TABLE I CHRONOLOGICAL LIST OF HOUSING CONSTRUCTION PROGRAMS IN CROATIA BETWEEN 1991 AND 2016

Redni broj	Naziv programa	Godina početka provedbe	Godina završetka provedbe
1.	Program stambenog zbrinjavanja stradalnika iz Domovinskoga rata	1997.	-
2.	Program društveno poticane stanogradnje [POS]	2001.	-
3.	Program stambenog zbrinjavanja povratnika – bivših nositelja stanarskog prava	2008.	-
4.	Poticanje prodaje stanova	2010.	2011.
5.	Subvencioniranje i državna jamstva stambenih kredita	2011.	2012.
6.	Program POS kreditiranje obiteljskih kuća	2011.	-
7.	Program POS+	2013.	-
8.	Program obnove i saniranja posljedica katastrofe na području Vukovarsko-srijemske županije – obnova zgrada	2014.	-
9.	Program društveno poticanog najma stanova [PON]	2015.	-

*stanarskog prava*, a lokalno je usmjeren *Program obnove i saniranja posljedica katastrofe na području Vukovarsko-srijemske županije – obnova zgrada*. Svrha ukupno devet programa stanogradnje jest da državljani Republike Hrvatske vlastitim nastojanjima i uz pomoć zajednice ostvare kupnju ili najam odgovarajućeg i priuštivog stana. Priprema i provedba programa stanogradnje koji omogućavaju odgovarajuće stanovanje vezana je za donošenje i usklađivanje posrednih i neposrednih mjera države, lokalnih zajednica i drugih čimbenika. U *Nacionalnim smjernicama za vrsnoću i kulturu građenja* koje su usvojene 29. studenoga 2012. godine u poglavlju *Stanovanje* navedeni su izazovi koje je potrebno postupno rješavati – od prava na stanovanje, kvalitete stanovanja, kulture stanovanja, pa do tipologije stanovanja<sup>53</sup>, a svi

oni mogu se obuhvatiti kvalitetnim programima stanogradnje.

Glavni ciljevi pripreme i provedbe budućih programa stanogradnje u Hrvatskoj jesu:

1. poboljšanje dostupnosti svih oblika stanovanja na različite načine, koji ovise o financijskim mogućnostima i potrebama stanovništva;
2. olakšavanje i poticanje različitih načina dolaska do stana u različitim vrstama vlasničkih odnosa;
3. osiguravanje različitih oblika subvencioniranja i drugih oblika pomoći onima koji ne mogu sami doći do stana;
4. poticanje kvalitetne izgradnje stanova i stambenog okruženja uz osiguranje odgovarajućeg standarda u odnosu na primjerenu veličinu stanova;
5. povećanje izgradnje stanova uz naglasak na urbanu regeneraciju;
6. uravnoteženje ponude i potražnje stanova na način da se osigura dovoljan broj stanova namijenjenih prodaji odnosno davanju u najam, tamo gdje postoji manjak odnosno potražnja za stanovima;
7. poticanje stambenog tržišta i njegovih poticajnih razvojnih učinaka.

Programi stanogradnje bitan su čimbenik i pokazatelj socijalnoga razvoja i gospodarskoga napretka društva i zato ih treba društveno poticati, regulirati i kontrolirati jer su dostupnost stana i osiguranje osnovnog standarda i kvalitete stanovanja temeljne ljudske potrebe i prava<sup>54</sup>, koji utječu na gotovo sve razine čovjekova postojanja.<sup>55</sup>

53 \*\*\* 2013.a: 78-83

54 <http://www.un.org/en/universal-declaration-human-rights>

55 \*\*\* 2015.c: 55

## LITERATURA

## BIBLIOGRAPHY

1. BASIC, S. (2013.), *Urbanistički standardi planiranih novih stambenih naselja*, disertacija, Arhitektonski fakultet, Zagreb
2. BILIC, A.N. (2004.), Vladimir Kasun & Ivica Plavec – Autohtonika, „Oris”, 6 (30): 56-62, Zagreb
3. BOBOVEC, B. (2000.), *Stambeno zbrinjavanje stradalnika Domovinskog rata – Vodenje velikih investicijskih projekata*, magistarski rad, Arhitektonski fakultet, Zagreb
4. BOBOVEC, B.; HOMADOVSKI, A.; JAVORA, A. (2015.), *Arhitektonski i građevinski aspekti stambenog zbrinjavanja stradalnika iz Domovinskog rata*, „Građevinar”, 67 (4): 339-349, Zagreb
5. BOBOVEC, B.; MLINAR, I. (2013.), *Program društveno poticane stanogradnje u Hrvatskoj*, „Prostor”, 21 (1 /45 f): 140-157, Zagreb
6. JUKIĆ, T.; MLINAR, I.; SMOKVINA, M. (2011.), *Zagreb – Stanovanje u gradu i stambena naselja* [ur. KARAČ, Z.; MATKOVIĆ, I.], Sveučilište u Zagrebu, Arhitektonski fakultet, Zavod za urbanizam, prostorno planiranje i pejzažnu arhitekturu; Grad Zagreb, Gradski ured za strategijsko planiranje i razvoj Grada, Acta architectonica – Znanstvene monografije 8 (10), Zagreb
7. KOLACIO, Z., (1964.), *Urbanistički program Grada Zagreba*, „Čovjek i prostor”, 11 (3 /132 f): 1, 3, Zagreb
8. KORLAET, L. (2015.), *Prostorni razvoj stana u Zagrebu 1975.-2005. u okviru programa društveno poticane stanogradnje*, disertacija, Arhitektonski fakultet, Zagreb
9. MLINAR, I. (2009.), *Zagrebacka stambena naselja nakon 2000. godine – Natjecaji i realizacije*, „Prostor”, 17 (1 /37 f): 158-169, Zagreb
10. \*\*\* (1975.), *Privremeni standard stana u usmerenoj stambenoj izgradnji, Stručne osnove, Privredna komora Jugoslavije, Savet za građevinarstvo i industriju građevinskog materijala; Stalna konferencija gradova Jugoslavije, Ljubljana*
11. \*\*\* (1979.), *Tehnički uvjeti za projektiranje i izgradnju stambenih objekata na 20 lokacija društveno usmjerene stambene izgradnje u Zagrebu za period 1979.-1980. godine*, Građevinski institut; Udružena samoupravna interesna zajednica stanovanja grada Zagreba, Zagreb
12. \*\*\* (1983.), *Standard stana, zgrade i naselja u društveno usmjerenoj stambenoj izgradnji – Standard naselja*, Udružena samoupravna interesna zajednica stanovanja grada Zagreba, Zagreb
13. \*\*\* (1984.), *Standard stana, zgrade i naselja u društveno usmjerenoj stambenoj izgradnji – Standard stambene zgrade i stana*, Udružena samoupravna interesna zajednica stanovanja grada Zagreba, Zagreb
14. \*\*\* (1991.a), *Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o ustrojstvu republičke uprave*, „Narodne novine”, 53A (8.10.): 1621-1623, Zagreb
15. \*\*\* (1991.b), *Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o ustrojstvu republičke uprave*, „Narodne novine”, 61 (19.11.): 2009-2010, Zagreb
16. \*\*\* (1992.a), *Zakon o ustrojstvu republičke uprave (pročišćeni tekst)*, „Narodne novine”, 34 (17.6.): 839-846, Zagreb
17. \*\*\* (1992.b), *Zakon o ustrojstvu i djelokrugu ministarstava i drugih organa državne uprave*, „Narodne novine”, 55 (11.9.): 1254-1259, Zagreb
18. \*\*\* (1993.), *Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o ustrojstvu i djelokrugu ministarstava i drugih organa državne uprave*, „Narodne novine”, 44 (12.5.): 1213-1215, Zagreb
19. \*\*\* (1994.), *Zakon o ustrojstvu i djelokrugu ministarstava i državnih upravnih organizacija*, „Narodne novine”, 72 (10.10.): 2149-2155, Zagreb
20. \*\*\* (1996.a), *Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o ustrojstvu i djelokrugu ministarstava i državnih upravnih organizacija*, „Narodne novine”, 92 (30.10.): 3991-3996, Zagreb
21. \*\*\* (1996.b), *Zakon o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji*, „Narodne novine”, 108 (23.12.): 4397-4408, Zagreb
22. \*\*\* (1997.), *Zakon o izmjenama i dopunama zakona o ustrojstvu i djelokrugu ministarstava i državnih upravnih organizacija*, „Narodne novine”, 131 (5.12.): 4225-4227, Zagreb
23. \*\*\* (1999.), *Zakon o ustrojstvu i djelokrugu ministarstava i državnih upravnih organizacija*, „Narodne novine”, 48 (18.5.): 1692-1699, Zagreb
24. \*\*\* (2000.), *Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o ustrojstvu i djelokrugu ministarstava i državnih upravnih organizacija*, „Narodne novine”, 15 (5.2.): 452-455, Zagreb
25. \*\*\* (2001.a), *Uredba o uvjetima i mjerilima za stambeno zbrinjavanje na područjima posebne državne skrbi*, „Narodne novine”, 10 (6.2.): 269-271, Zagreb
26. \*\*\* (2001.b), *Zakon o društveno poticanoj stanogradnji*, „Narodne novine”, 109 (11.12.): 4016-4020, Zagreb
27. \*\*\* (2002.), *Podatak o etalonskoj cijeni građanja*, „Narodne novine”, 1 (3.1.): 12, Zagreb
28. \*\*\* (2003.a), *Podatak o etalonskoj cijeni građanja*, „Narodne novine”, 183 (19.11.): 8067, Zagreb
29. \*\*\* (2003.b), *Zakon o ustrojstvu i djelokrugu ministarstava i državnih organizacija*, „Narodne novine”, 199 (22.12.): 9936-9943, Zagreb
30. \*\*\* (2004.a), *Pravilnik minimalnih tehničkih uvjeta za projektiranje i gradnju stanova iz Programa društveno poticane stanogradnje*, „Narodne novine”, 106 (30.7.): 3996-3999, Zagreb
31. \*\*\* (2004.b), *Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji*, „Narodne novine”, 82 (17.6.): 2449-2450, Zagreb
32. \*\*\* (2004.c), *Zakon o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji*, „Narodne novine”, 174 (10.12.): 7891-7915, Zagreb
33. \*\*\* (2005.), *Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji*, „Narodne novine”, 92 (27.7.): 9611-9612, Zagreb
34. \*\*\* (2006.a), *Ispravak Pravilnika minimalnih tehničkih uvjeta za projektiranje i gradnju stanova iz Programa društveno poticane stanogradnje*, „Narodne novine”, 25 (6.3.): 1664, Zagreb
35. \*\*\* (2006.b), *Zaključak Vlade Republike Hrvatske o provedbi Programa stambenog zbrinjavanja povratnika – bivših nositelja stanarskog prava na stanovima izvan područja posebne državne skrbi*, „Narodne novine”, 96 (30.8.): 6605-6608, Zagreb
36. \*\*\* (2007.a), *Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji*, „Narodne novine”, 76 (23.7.): 5672-5673, Zagreb
37. \*\*\* (2007.b), *Zakon o izmjeni i dopuni Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji*, „Narodne novine”, 107 (19.10.): 7984, Zagreb
38. \*\*\* (2008.a), *Podatak o etalonskoj cijeni građanja*, „Narodne novine”, 53 (9.5.): 31, Zagreb
39. \*\*\* (2008.b), *Odluka Vlade Republike Hrvatske o provedbi stambenog zbrinjavanja povratnika – bivših nositelja stanarskog prava na stanovima izvan područja posebne državne skrbi*, „Narodne novine”, 63 (2.6.): 68, Zagreb
40. \*\*\* (2008.c), *Zakon o područjima posebne državne skrbi*, „Narodne novine”, 86 (23.7.): 12-17, Zagreb
41. \*\*\* (2009.a), *Zakon o izmjeni Zakona o društveno poticanoj stanogradnji*, „Narodne novine”, 37 (27.3.): 834, Zagreb
42. \*\*\* (2009.b), *Zakon o izmjeni Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji*, „Narodne novine”, 65 (5.6.): 12, Zagreb
43. \*\*\* (2009.c), *Podatak o etalonskoj cijeni građanja*, „Narodne novine”, 67 (10.6.): 23, Zagreb
44. \*\*\* (2009.d), *Zakon o izmjenama i dopuni Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji*, „Narodne novine”, 137 (13.11.): 8-10, Zagreb
45. \*\*\* (2010.), *Zakon o poticanju prodaje stanova*, „Narodne novine”, 38 (31.3.): 966, Zagreb, (datum prestanka važenja: 24.03.2011.)
46. \*\*\* (2011.a), *Naputak o načinu rada Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama u pravdi Zakona o subvencioniranju i državnom jamstvu stambenih kredita*, „Narodne novine”, 38 (1.4.): 23, Zagreb
47. \*\*\* (2011.b), *Pravilnik o utvrđivanju uvjeta za ostvarivanje prava na jamstvo Republike Hr-*

- vatske za otplatu kamata na stambene kredite, „Narodne novine”, 38 (1.4.): 915, Zagreb
48. \*\*\* (2011.c), *Zakon o subvencioniranju i državnom jamstvu stambenih kredita*, „Narodne novine”, 31 (16.3.): 678, Zagreb
49. \*\*\* (2011.d), *Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji*, „Narodne novine”, 55 (18.5.): 3-6, Zagreb
50. \*\*\* (2011.e), *Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o područjima posebne državne skrbi*, „Narodne novine”, 57 (25.5.): 68-72, Zagreb
51. \*\*\* (2011.f), *Pravilnik o izmjenama Pravilnika minimalnih tehničkih uvjeta za projektiranje i gradnju stanova iz Programa društveno poticane stanogradnje*, „Narodne novine”, 121 (28.10.): 2417, Zagreb
52. \*\*\* (2011.g), *Zakon o ustrojstvu i djelokrugu ministarstava i drugih središnjih tijela državne uprave*, „Narodne novine”, 150 (22.12.): 11-22, Zagreb
53. \*\*\* (2012.a), *Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji*, „Narodne novine”, 86 (27.7.): 27-29, Zagreb
54. \*\*\* (2012.b), *Podatak o etalonskoj cijeni gradnja*, „Narodne novine”, 100 (5.9.): 9, Zagreb
55. \*\*\* (2012.c), *Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji*, „Narodne novine”, 140 (17.12.): 2-8, Zagreb
56. \*\*\* (2013.a), *Arhitektonske politike Republike Hrvatske 2013.-2020.*, Apolitika, Nacionalne smjernice za vrsnocu i kulturu gradnja [ur. KNIFIC SCHAPS, H.], Hrvatska komora arhitekata; Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja: 78-83, Zagreb
57. \*\*\* (2013.b), *Ispravak Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji*, „Narodne novine”, 33 (20.3.): 13, Zagreb
58. \*\*\* (2013.c), *Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o područjima posebne državne skrbi*, „Narodne novine”, 51A (30.4.): 5-8, Zagreb
59. \*\*\* (2013.d), *Zakon o izmjenama Zakona o područjima posebne državne skrbi*, „Narodne novine”, 148 (11.12.): 42, Zagreb
60. \*\*\* (2013.e), *Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji*, „Narodne novine”, 148 (11.12.): 65-67, Zagreb
61. \*\*\* (2014.a), *Izmjene i dopune Programa obnove i saniranja posljedica katastrofe na području Vukovarsko-srijemske županije – obnova zgrada*, „Narodne novine”, 140 (28.11.): 3-3, Zagreb
62. \*\*\* (2014.b), *Odluka Vlade Republike Hrvatske o donošenju Programa obnove i saniranja posljedica katastrofe na području Vukovarsko-srijemske županije – obnova zgrada*, „Narodne novine”, 82 (9.7.): 2-8, Zagreb
63. \*\*\* (2014.c), *Odluka Vlade Republike Hrvatske o donošenju izmjena i dopuna Programa obno-*

- ve i saniranja posljedica katastrofe na području Vukovarsko-srijemske županije – obnova zgrada*, „Narodne novine”, 140 (28.11.): 3-5, Zagreb
64. \*\*\* (2014.d), *Program obnove i saniranja posljedica katastrofe na području Vukovarsko-srijemske županije – obnova zgrada*, „Narodne novine”, 82 (9.7.): 20-26, Zagreb
65. \*\*\* (2014.e), *Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o područjima posebne državne skrbi*, „Narodne novine”, 76 (24.6.): 16-17, Zagreb
66. \*\*\* (2014.f), *Zakon o saniranju posljedica katastrofe na području Vukovarsko-srijemske županije*, „Narodne novine”, 77 (26.6.): 2-9, Zagreb
67. \*\*\* (2014.g), *Zakon o dopunama Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji*, „Narodne novine”, 92 (28.7.): 30-31, Zagreb
68. \*\*\* (2014.h), *Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o područjima posebne državne skrbi*, „Narodne novine”, 147 (12.12.): 12-15, Zagreb
69. \*\*\* (2015.a), *Zakon o izmjenama i dopuni Zakona o područjima posebne državne skrbi*, „Narodne novine”, 18 (18.2.): 23-24, Zagreb
70. \*\*\* (2015.b), *Pravilnik o najmu nekretnina iz programa društveno poticane stanogradnje*, „Narodne novine”, 57 (27.5.): 32-37, Zagreb
71. \*\*\* (2015.c), *Social Housing in the UNECE Region, Models, Trends and Challenges*, United Nations, 55, Geneva
72. \*\*\* (2015.d), *Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji*, „Narodne novine”, 26 (9.3.): 22-24, Zagreb
73. \*\*\* (2015.e), *16 mjeseci u Županijskoj Posavini* [ur. BOBOVEC, B.], Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja, Zagreb
74. \*\*\* (2016.), *Habitat III, Nacionalni doprinosi RH* [ur. VRANEK, J.], Hrvatski zavod za prostorni razvoj: 45-47 i 39-40, Zagreb

## IZVORI SOURCES

### ARHIVSKI IZVORI

#### ARCHIVE SOURCES

1. Arhiv Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama, Savska cesta 41/VI, Zagreb [APN]
2. Arhiv Hrvatskoga muzeja arhitekture, Ulica Ivana Gorana Kovacića 37, Zagreb [HMA]
3. Arhiv Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja, Ulica Republike Austrije 20, Zagreb [MGIPU]
4. Arhiva Nikole Škarica [NŠ]

### INTERNETSKI IZVORI

#### INTERNET SOURCES

1. <http://www.apn.hr/> [22.7.2016.]
2. <http://www.apn.hr/content/uploads/JAVNI-POZIV-POS-.pdf> [22.7.2016.], *Poziv za podnošenje zahtjeva za odobravanje zajma javnih sredstava radi kupnje stana po Programu POS+*
3. <http://www.apn.hr/content/uploads/JAVNI-POZIV-POS-.pdf> [22.7.2016.], *Program poticanja prodaje novoizgrađenih stanova na tržištu*
4. <http://www.duosz.hr/nacionalni-program/> [25.7.2016.], *Program stambenog zbrinjavanja povratnika – bivših nositelja stanarskog prava*
5. <http://www.apn.hr/content/uploads/odluka-izmjena-pravilnika-o-najmu1.pdf> [25.7.2016.], *Pravilnik o izmjeni i dopuni pravilnika o najmu nekretnina iz programa društveno poticane stanogradnje*
6. <http://www.apn.hr/content/uploads/odluka-najam.pdf> [25.7.2016.], *Odluka o izmjeni Odluke o visini najamnine i zakupnine*
7. <http://www.apn.hr/content/uploads/Odluka-o-uvjetima-mjerilima-i-postupku-za-utvrdivanje-reda-prvenstva.pdf> [25.7.2016.], *Odluka o uvjetima i mjerilima i postupku za utvrdivanje reda prvenstva*
8. <http://www.apn.hr/content/uploads/PROGRAM-B.pdf> [22.7.2016.], *Provedbeni program poticanja gradnje i rekonstrukcije (dogradnje i nadogradnje) kuca*
9. <http://www.apn.hr/content/uploads/PROGRAM-C.pdf> [22.7.2016.], *Provedbeni program kreditiranja materijala za izgradnju stambenog prostora fizičkih osoba*
10. <http://www.apn.hr/novosti/javni-poziv-za-davanje-u-najam-stanova-osijek-zagreb-klara-zagreb-zaprude-i-split-kila/> [25.7.2016.], *APN, Javni poziv za prikupljanje zahtjeva za davanje u najam, srpanj 2015. godine*
11. <http://www.apn.hr/poticana-stanogradnja/pos-obiteljske-kuce/kreditiranje-izgradnje-i-rekonstrukcije-program-b/> [22.7.2016.]
12. <http://www.mgipu.hr/default.aspx?id=9552> [22.7.2016.]
13. <http://narodne-novine.nn.hr/>
14. <http://www.un.org/en/universal-declaration-human-rights> [22.7.2016.], *United Nations Universal Declaration of Human Rights (UN, 1948)*

### IZVORI ILUSTRACIJA

#### ILLUSTRATION SOURCES

- |                             |                 |
|-----------------------------|-----------------|
| SL. 1.                      | NŠ              |
| SL. 3.                      | HMA             |
| SL. 2., 4., 5., 7., 9., 11. | MGIPU           |
| SL. 6.                      | BILIĆ, 2004: 56 |
| SL. 8., 10.                 | APN             |
| TABL. I.                    | Autori          |

## SAŽETAK

## SUMMARY

## HOUSING CONSTRUCTION PROGRAMS IN CROATIA BETWEEN 1991 AND 2016

Housing construction programs in Croatia until its independence in 1991 were implemented from the beginning of the 20<sup>th</sup> century in the Austro-Hungarian Monarchy (until 1918), "the First Yugoslavia (1918-1945), the Kingdom of Italy (1920-1943), the Independent State of Croatia (1941-1945) and "the Second" Yugoslavia (1943-1991). They were aimed at providing adequate affordable housing since there was a permanent shortage of apartments brought about by the migration of rural population to urban areas as a result of industrialization, centralization, and war destruction. The most significant housing construction program in Croatia until 1991 was Socially-Oriented Housing Construction [DUSI] which was made possible by the 1974 amendments to the Constitution of the Socialist Federal Republic of Yugoslavia. During the 1970s there was a clear tendency to reconsider the established principles underpinning urban planning, architecture and housing construction. Various elements had to be taken into consideration such as regional differences, the existing social and political relationships as well as the mode of financing housing construction projects through social agreements and self-managing arrangements. There was an attempt to harmonize the quality of design, construction, and use of residential buildings with emphasis on the application of measurable parameters. DUSI housing construction program, worked out between 1979 and 1984, formed the basis for drawing up plans and projects with a systematic and consistent set of guidelines and necessary technical specifications for housing developments, residential buildings and apartments. It needs to be stressed that DUSI housing construction program had no binding effect and was not drawn up for the territory of the Republic of Croatia but only for several housing developments in Zagreb. DUSI housing construction program was a solid basis and a suitable starting point for other housing construction programs in Croatia following its independence in 1991 after the war (1991-1995). In the Croatian War of Independence around 590 settlements were devastated, i.e. 160.000 apartments or 11% of the entire housing stock as well as a substantial part of economic resources leading to slow post-war economic recovery and a stagnant housing construction sector. The chronic shortage of apartments in the larger Croatian cities got worse due to an influx of people from war-ravaged re-

gions. In the wake of the Croatian War of Independence the pre-war successful construction companies were unable to devise a workable model in the absence of a global strategic vision of an effective implementation of housing construction programs. As a result, fragmentary and low-quality housing construction projects were conceived and funded by private investors and entrepreneurs, very often on inappropriate sites. In the early 2000s the housing construction sector in Croatia was revived until 2008 when housing construction industry ceased and the real estate market practically collapsed. Since then it has been predominantly flooded with overrated and often low-quality apartments that are difficult to sell. In the period between 1991 and 2016 the Croatian Ministry of Construction has been currently developing and carrying out nine programs in collaboration with the Agency for Transactions and Mediation in Immovable Properties. They are designed for social housing construction with the aim to provide available, affordable, and adequate housing.

The first one in a series of housing construction projects deals with housing provision for the Croatian War of Independence victims. It has been carried out and financed by the State budget since 1997. The program, which is tailored for a specific segment of population, is organized into six diverse entities depending on the needs and the selected mode of implementation. Another program running since 2001 is the widely known and the most successful one called the State-Subsidized Housing Construction Program. It is conceived as a government-backed program aimed at supporting the construction of apartment buildings, covering the costs of preparatory and construction activities, ensuring return on investment, and stimulating apartment sale in installments on more favourable terms than market ones as far as interest rates and installment plans are concerned.

The Housing Provision Program for the returnees – the former tenants having right of occupancy – has been running since 2008 and is tailored for a particular population segment. Two programs regulated by specific Acts are Stimulating Apartment Sale Program which was implemented between 2010 and 2011 and Subsidies and State-guaranteed Housing Loans Program which ran from 2011 to 2012. The State-Subsidized Housing Construction Program [POS] designed for single-family housing

loan-based construction has been carried out since 2011 while the Program POS+ which aims to stimulate the sale of newly-built apartments on real estate market, has been running since 2013. After devastating floods in the eastern Croatian regions in 2014, a locally-designed Program for renovation and rehabilitation of the housing stock was launched in Vukovar-Srijem County. The State-Subsidized Housing Program for Rent [PON] has been running since 2015. The main purpose of all nine housing construction programs is to enable the acquisition or rental of adequate and affordable housing either on one's own or with the help of the community.

Preparation and implementation of housing construction programs which provide adequate housing depends on the adoption and coordination of direct and indirect measures introduced by the government, local communities and other subjects. In 2012 National Guidelines for quality and culture of building, the chapter on Housing brings forth challenging issues that need to be addressed ranging from the right on adequate housing, quality, and culture of housing to housing typology. These issues can be dealt with precisely by high-quality housing construction programs.

The main goals in the preparation and implementation of the future housing construction programs in Croatia are: 1 – increasing availability of all forms of housing in various ways depending on financial means and population needs; 2 – facilitating and encouraging housing acquisition in the form of diverse property relations; 3 – ensuring various types of subsidy and other forms of support for those who cannot afford adequate housing; 4 – stimulating quality housing construction and pleasant living surroundings and ensuring adequate standard in relation to the size of apartments; 5 – increasing the rate of housing construction with emphasis on urban revitalization; 6 – balancing supply and demand of apartments in such a way as to ensure a sufficient supply of apartments for sale or rent; 7 – stimulating the real estate market and its potential development effects

Housing construction programs are an essential component and indicator of social and economic development and therefore need permanent support, regulation, and control since the right to affordable and adequate housing is universally viewed as one of the fundamental human needs and rights affecting all aspects of human life.

**BORKA BOBOVEC**  
**IVAN MLINAR**  
**ANDRIANA POZOJEVIĆ**

## BIOGRAFIJE

## BIOGRAPHIES

Dr.sc. **BORKA BOBOVEC** radi u Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja Republike Hrvatske, a bavi se stručnim, znanstvenim i nastavnim radom.

Dr.sc. **IVAN MLINAR** je profesor na Arhitektonskom fakultetu Sveučilišta u Zagrebu, na kojem se bavi nastavnim, znanstvenim i stručnim radom.

**ANDRIANA POZOJEVIĆ** bavi se stručnim radom u Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja.

**BORKA BOBOVEC**, Ph.D., employed in the Ministry of Construction and Physical Planning. She is actively engaged in professional and scientific work as well as teaching.

**IVAN MLINAR**, Ph.D., professor at the Faculty of Architecture of the University of Zagreb. He is actively engaged in teaching, scientific and professional work.

**ANDRIANA POZOJEVIĆ** is involved in professional work in the Ministry of Construction and Physical Planning.

