

PROGRAM STAMBENOG ZBRINJAVANJA BIVŠIH NOSITELJA STANARSKOG PRAVA NA STANOVIMA IZVAN PODRUČJA POSEBNE DRŽAVNE SKRBI

PLAN POTREBA

Ministarstvo mora, turizma, prometa i razviti prikupio je zahtjeve za povrat od izbjeglih građana koji su prije stanovali u društvenim stanovima (Tablica 1). Po županijama su potrebe sljedeće:

POTREBA PO ŽUPANIJAMA

	POTREBE	ORGANIZIRANA GRADNJA
1. Zagrebačka županija	64 zahtjeva	
2. Krapinsko-zagorska	1	
3. Sisačko-moslavačka	446	446
4. Karlovačka	583	583
5. Varaždinska	20	
6. Koprivnička	11	
7. Bjelovarsko-bilogorska	78	
8. Primorsko-goranska	317	317
9. Ličko-senjska	69	
10. Virovitičko-podravska	78	
11. Požeško-slavonska	73	
12. Brodsko-posavska	111	
13. Zadarska	316	316
14. Osječko-baranjska	701	701
15. Šibensko-kninska	114	114
16. Vukovarsko-srijemska	131	
17. Splitsko-dalmatinska	324	324
18. Istarska	160	160
19. Dubrovačko-neretvanska	136	
20. Grad Zagreb	692	692
Ukupno	4.425 zahtjeva	3.653 stanova

Narečene potrebe se još provjeravaju u Ministarstvu mora, turizma, prometa i razviti te prema sadašnjem stanju potrebno je okvirno izgraditi odnosno kupiti oko 4.000 stanova.

Program stambenog zbrinjavanja povratnika predpostavlja da će se graditi u organiziranoj gradnji u onim županijama u kojima su potrebe veće od sto stanova, a gdje su manje od sto ili gdje nema zemljišta kupovalo bi se na tržištu stanova.

Planira se u organiziranoj izgradnji graditi 3.600 stanova, odnosno 194.860 m^2 stambenog prostora ili oko 120 stambenih objekata.

Kupnjom stanova na tržištu osiguralo bi se 400 stanova.

STANDARD STANOVARA

Struktura i opremljenost stanova za potrebe organizirane izgradnje utvrđuju se sukladno „Pravilniku o minimalnim tehničkim uvjetima za projektiranje i gradnju stanova iz Programa društveno poticane stanogradnje“ (NN 106/04)

A/ ORGANIZIRANA IZGRADNJA - REALIZACIJA PROGRAMA POMOĆU PRIVATNOG KAPITALA (JAVNO-PRIVATNO PARTNERSTVO)

ZEMLJIŠTE ZA GRADNJU STANOVA

Objekti bi se gradili isključivo na zemljištu u državnom vlasništvu (na pr.: vojne nekretnine) i to u početku na sljedećim lokacijama:

- KARLOVCU
- OSIJEKU
- PETRINJI
- PULI
- RIJECI
- SISKU
- SPLITU
- ZADRU
- ZAGREBU

Pod predpostavkom da se zbog urbanističkih uvjeta ne mogu graditi stanovi ili da na lokacijama nema zemljišta u vlasništvu države, zemljište bi se otkupljivalo od JLS-a ili fizičkih i pravnih osoba po tržnoj cijeni ali ne većoj od 140 €/m² neto korisne površine stana.

ROK ZA PRIBAVLJANJE ZEMLJIŠTA I IZRADU POTREBNE DOKUMENTACIJE

Planirano pripremno vrijeme od pribavljanja zemljišta do izrade idejnih rješenja za potrebe lokacijske dozvole je **od 6 mjeseci u manjim sredinama do godinu dana u velikim gradovima.**

Pripremno razdoblje podrazumjeva vrijeme za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa, rješavanje prostorno planske dokumentacije obzirom da dio zemljišta treba postati građevinsko za što je potrebno izmijeniti postojeću prostorno plansku dokumentaciju, zatim opremanje zemljišta za izgradnju potrebnom infrastrukturom i opremom za stambenu izgradnju i dr.

ROK ZA PROVEDBU PROGRAMA - IZGRADNJA OBJEKATA

Planirani rok za provedbu Programa odnosno izgradnju stanova je 2006. do 2011. godine prema sljedećoj dinamici:

2006.	0 STANA
2007.	180 STANOVA
2008.	936 STANOVA
2009.	1.008 STANOVA
2010.	1.008 STANOVA
2011.	468 STANA.

NAČIN PROVEDBE PROGRAMA

Zbog nemogućnosti Državnog proračuna da u sljedećih 5 godina izdvoji potrebna sredstva za izgradnju stanova Programom bi se realizirao uz **aktiviranje privatnog kapitala** po jednom od poznatih modela i to kroz financiranje putem operativnog lizinga , odnosno sukladno Smjernicama za primjenu ugovornih oblika javno privatnog partnerstva koje je prihvatio Hrvatski sabor 7.srpnja 2006.godine.

Država bi troškove izgradnje **otplaćivala s odgodom** iz proračuna i to u roku **od 25 godina**. Na kraju otplate stanovi postaju imovina Države.

ORGANIZACIJA PROVOĐENJA PROGRAMA

Prema ovom Programu **Ministarstvo mora, turizma, prometa i razvijanja (MMTPR)** je zaduženo da iskaže točne potrebe i lokacije gdje se planiraju graditi stanovi za povratnike odnosno provedu postupke i donesu odgovarajuća rješenja o priznavanju prava na stambeno zbrinjavanje povratnika.

Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva (MZOPUG) putem **Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama (APN)** organizirati će sve pripremne radnje oko provedbe Programa stambenog zbrinjavanja povratnika kao i eventualnu kupovinu građevinskog zemljišta potrebnu za izgradnju stanova.

APN će organizirati sve poslove i odnose s budućim zaštićenim najmoprimcima, organizirati detaljno godišnje i višegodišnje planiranje za pojedine lokacije i objekte, raspisati javni poziv (temeljem Idejne projektne dokumentacije) za odabir tvrtke PARTNERA s osnovnim kriterijem da je visina finansijskih troškova kamata i naknada što niža te reference u takvom poslu. Zatim, izvršiti će kontrolu usklađenosti dokumentacije s Pravilnikom, obavljati poslove oko praćenja izgradnje objekata i kontrolu opremanja sukladno s minimalnim standardima, organizirati naplatu zaštićene najamnine, te otplatu prispjelih obaveza iz Proračuna RH.

STAMBENI STATUS POV RATNIKA

Povratnici budući stanari koji će imati pravo na stan biti će u statusu zaštićenog najmoprimca i plaćati će zaštićenu najamninu sukladno Uredbi o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine (Narodne novine br.40/97 i 117/05). Visina zaštićene najamnine može se tijekom vremena mijenjati odlukom nadležnog ministra. Danas najamnina iznosi 2,54 kn/m² stana. Isto tako najmoprimci će plaćati ostala davanja vezano na komunalne usluge i druga davanja (utrošak struje, vode i odvodnje, cijenu grijanja, odvoz otpada, komunalnu naknadu i dr).

PROCJENA TROŠKA

Izračun potrebnih sredstava za planiranu izgradnju stanova glede provedbe Programa stambenog zbrinjavanja povratnika temelji se na sljedećim ulaznim parametrima:

Ulagani parametri za izračun:

IZGRADNJA STANOVA PO MODELU „JPP“

Cijena komunalne infrastrukture	140 €/m ²
Cijena građenja i projektna dokumentacija	800 €/ m ²
Ukupna cijena građenja	940 €/m²

Visina prosječne kamatne stope zajedno s troškovima na tržištu kapitala je 5,4%
Ročnost otplate bankovnih sredstava 25 godina

OSTALI TROŠKOVI

Ostali troškovi koji su uključeni u procjenu koštanja ovog Programa su:

- Troškovi **održavanja i uporabe** građevina,
- Troškovi **zamjene istrošenih materijala** (veliki popravci).

PRIHOD

Planira se **prihod od zaštićene najamnine** koju će budući najmoprimci plaćati, a danas ona iznosi 2,54 kn/m² stana.

KUPNJA STANOVA NA TRŽIŠTU

Na slobodnom tržištu stanova kupovali bi se stanovi koji se ne grade prema modelu JPP, a to su stanovi koji se nalaze uglavnom u malim sredinama. Predviđena prosječna kupovna cijena iznosi 1.280 €/m² ili 9.350 kuna/m², a planira se utrošiti za oko 400 stanova **201,8 milijuna kuna u sljedećih 5 godina ili godišnje 40,4 milijuna kuna.**

ZAJEDNIČKA IZGRADNJA STANOVA S JLS-ima

U provedbi ovog Programa ostavlja se mogućnost umjesto da država plati komunalnu infrastrukturu predloži Jedinicama lokalne samouprave da se troškovi izgradnje za infrastrukturu mogu kompenzirati sa stanovima. To znači da JLS mogu izgraditi komunalnu infrastrukturu, a država će financirati ekvivalentnu izgradnju oko 600 do 650 stanova koji će nakon otplate postati vlasništvo JLS-a i koje stanove će prema svojim kriterijima davati u najam.

ZAKLJUČAK

Programom stambenog zbrinjavanja povratnika obuhvaćena je izgradnja i kupovina oko 4.000 stanova ili približno oko 200.000 m² stambenog prostora u sljedećih pet godina. Za provedbu Programa biti će zaduženo Ministarstvo mora, turizma, prometa i razvijanja, Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva i Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama.

Za provođenje ovog Programa potrebno je u Državnom proračunu osigurati:

PRIKAZ TROŠKOVA U PROMATRANOM RAZDOBLJU OD 25.g.

	JPP	
1 Troškovi izgradnje	183.168.400,00 €	1.337.129.320,00 kn
Ukupna kamata		
1.1 5,40% na kreditiranje	159.361.140,56 €	1.163.336.326,07 kn
Troškovi održavanja i		
2 uporabe građevine	87.462.911,00 €	638.479.250,30 kn
Troškovi zamjene istrošenih		
3 materijala	11.006.800,30 €	80.349.642,18 kn
	440.999.251,86 €	3.219.294.538,55 kn
Zaštićena		
4 najamnina	19.875.720,00 €	145.092.756,00 kn
	UKUPNI	
	TROŠKOVI	3.074.201.782,55 kn
	ROČNOST	25
UKUPNI TROŠKOVI		
MJESEČNO	1.403.745,11 €	10.247.339,28 kn
UKUPNI PROS. TROŠKOVI		
GODIŠNJE	16.844.941,27 €	122.968.071,30 kn
	7,20 €	m2 NKP stana

**POTREBNO OSIGURATI U
DRŽ. PRORAČUNU ZA**

A/ **TOČKU 1 i 1.1**

2006	0	0,00 kn
2007	705.338,30 €	5.148.969,56 kn
2008	4.373.097,44 €	31.923.611,30 kn
2009	8.322.991,90 €	60.757.840,86 kn
2010	12.272.886,36 €	89.592.070,42 kn
2011 do 2032	14.106.765,93 €	102.979.391,29 kn
2033	14.106.765,93 €	102.979.391,29 kn
2032	13.401.427,63 €	97.830.421,72 kn
2033	9.028.330,19 €	65.906.810,42 kn
2034	705.338,30 €	5.148.969,56 kn
2035	0,00 €	0,00 kn

**POTREBNO OSIGURATI U
DRŽ. PRORAČUNU ZA**

B/ **TOČKE 2 i 3 umanjeno za 4**

2006	0,00 €	0,00 kn
2007	157.187,98 €	1.147.472,27 kn
2008	974.565,49 €	7.114.328,09 kn
2009	1.854.818,19 €	13.540.172,82 kn
2010	2.735.070,90 €	19.966.017,55 kn
2011 do 2032	3.143.759,65 €	22.949.445,46 kn
2033	3.143.759,65 €	22.949.445,46 kn
2032	3.143.759,65 €	22.949.445,46 kn
2033	3.143.759,65 €	22.949.445,46 kn
2034	3.143.759,65 €	22.949.445,46 kn
2035	3.143.759,65 €	22.949.445,46 kn

Troškovi održ. i
uporabe

1,34 € m2 NKP stana

UKUPNO "A" i "B"

2006	0,00 €	0,00 kn
2007	862.526,28 €	6.296.441,84 kn
2008	5.347.662,93 €	39.037.939,39 kn

2009	10.177.810,09 €	74.298.013,68 kn
2010	15.007.957,26 €	109.558.087,97 kn
2011 do 2032	17.250.525,58 €	125.928.836,75 kn
2033	17.250.525,58 €	125.928.836,75 kn
2032	16.545.187,29 €	120.779.867,18 kn
2033	12.172.089,85 €	88.856.255,88 kn
2034	3.849.097,95 €	28.098.415,02 kn
2035	3.143.759,65 €	22.949.445,46 kn

Za kupnju stanova na tržištu koji se neće graditi kao JPP godišnje je potrebno osigurati oko **40,4 milijuna kuna** u sljedećih pet godina.

S plaćanjem ostalih obveza potrebno je u prvih pet godina osigurati od **min 46,7 milijuna kuna do maksimalno 166,3 milijuna kuna**.

Nakon 2011. godine (25 g.) potrebno je osigurati u Državnom proračunu samo za plaćanje JPP prosječno oko **122,97 milijuna kuna**.

Plan stambenog zbrinjavanja izvan PPDS - gradnja i kupovina stanova (procjena fizičke potrebe)

TABLICA 1

RB	Županije / gradovi	Broj zahtjeva za stambeno zbrinjavanje			Gradnja stanova - procjena potrebe												Kupnja stanova - procjena potrebe	UKUPAN broj potrebnih stanova	Dinamika administrativnog rješavanja zahtjeva - 2006. godina			
					Potreba za stanovima prema broju članova obitelji						Procjena u m ²		Broj zgrada	Prosjeck po stanu u m ²								
		Najam	Kupnja	Ukupno	1	2	3	4	5	6	7	UK	netto	brutto								
1.	Velika Gorica	16	12	28	4	2	5	10	1	2	1	25	1.394	2.147	1	56		25				
	Ostali gradovi i općine	20	16	36													32	32				
	Ukupno Zagrebačka županija	36	28	64	4	2	5	10	1	2	1	25	1394	2.147	1	56	32	57	do lipnja 2006.			
2.	Krapina	-	-	-																		
	Ostali gradovi i općine	1	-	1															do lipnja 2006.			
	Ukupno Krapinsko-zagorska	1	-	1																		
3.	Sisak	210	177	387	61	77	75	81	31	12	4	341	17.694	27.249	8	52		341				
	Ostali gradovi i općine	35	24	59													52	52				
	Ukupno Sisačko-moslavačka	245	201	446	61	77	75	81	31	12	4	341	17.694	27.249	8	52	52	393	do rujna 2006.			
4.	Karlovac	236	298	534	104	121	106	109	18	10	2	470	23.186	35.706	11	49		470				
	Ostali gradovi i općine	25	24	49													42	42	1/2 zahtjeva do srpnja 2006. (292)			
	Ukupno Karlovačka županija	261	322	583	104	121	106	109	18	10	2	470	23.186	35.706	11	49	42	512	preostali do listopada 2006. (291)			
5.	Cestica	-	1	1	0	1	0	0	0	0	0	1	0				0	1				
	Varaždin	11	8	19	3	2	4	6	1	0	1	17					0	17				
	Ukupno Varaždinska	11	9	20	3	3	4	6	1	0	1	18	963	1.483	1	54	0	18	do lipnja 2006.			
6.	Koprivnica	6	1	7													6	6				
	Ostali gradovi i općine	4	-	4													4	4				
	Ukupno Koprivničko-križevačka	10	1	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	10	do lipnja 2006.			
7.	Bjelovar	14	14	28	3	4	9	7	2	0	0	25	1.307	2.013	1	52		25				
	Daruvar	28	13	41	7	7	9	13	0	0	0	36	1.791	2.758	1	50		36				
	Ostali gradovi i općine	6	3	9													8	8				
	Ukupno Bjelovarsko-bilogorska	48	30	78	10	11	18	20	2	0	0	61	3.098	4.771	2	51	8	69	do lipnja 2006.			
8.	Rijeka	149	120	269	39	53	55	66	11	8	5	237	12.292	18.930	6	52		237				
	Ostali gradovi i općine	23	25	48													42	42				
	Ukupno Primorsko-goranska	172	145	317	39	53	55	66	11	8	5	237	12.292	18.930	6	52	42	279	do listopada 2006.			
9.	Gospic	25	19	44	11	9	9	8	2	0	0	39	1.879	2.894	1	48		39				
	Ostali gradovi i općine	15	10	25													21	21				
	Ukupno Ličko-senjska	40	29	69	11	9	9	8	2	0	0	39	1.879	2.894	1	48	21	60	do rujna 2006.			
10.	Virovitica	7	12	19	4	0	2	11	0	0	0	17	896	1.380	1	53		17				
	Slatina	27	26	53	11	11	7	16	0	2	0	47	2.329	3.587	1	50		47				
	Ostali gradovi i općine	1	5	6													5	5				
	Ukupno Virovitičko-podravska	35	43	78	15	11	9	27	0	2	0	64	3.225	4.967	2	50	5	69	do srpnja 2006.			
11.	Požega	14	28	42	11	9	3	11	2	0	1	37	1.827	2.814	1	49		37				
	Lipik	11	2	13													11	11				
	Pakrac	8	9	17													15	15				
	Ostali gradovi i općine	0	1	1													1	1				
	Ukupno Požeško-slavonska	33	40	73	11	9	3	11	2	0	1	37	1.827	2.814	1	49	27	64	do srpnja 2006.			
12.	Slavonski Brod	29	36	65	9	14	10	17	4	1	2	57	2.989	4.603	1	52		57				
	Nova Gradiška	22	17	39	9	8	9	6	1	1	0	34	1.649	2.539	1	49		34				
	Ostali gradovi i općine	4	3	7													6	6				
	Ukupno Brodsko-posavska	55	56	111	18	22	19	23	5	2	2	91	4.638	7.143	2	51	6	97	do rujna 2006.			

Plan stambenog zbrinjavanja izvan PPDS - gradnja i kupovina stanova (procjena fizičke potrebe)

RB	Županije / gradovi	Broj zahtjeva za stambeno zbrinjavanje			Gradnja stanova - procjena potrebe												Kupnja stanova - procjena potrebe	UKUPAN broj potrebnih stanova	Dinamika administrativnog rješavanja zahtjeva - 2006. godina
		Najam	Kupnja	Ukupno	1	2	3	4	5	6	7	UK	netto	brutto	Broj zgrada	Prosjek po stanu u m ²			
13.	Zadar	146	142	288	37	54	48	80	19	9	6	253	13.434	20.688	6	53	253		
	Ostali gradovi i općine	14	14	28													24	24	
	Ukupno Zadarska	160	156	316	37	54	48	80	19	9	6	253	13.434	20.688	6	53	24	277	do rujna 2006.
14.	Osijek	259	416	675	157	175	95	119	26	12	10	594	28.919	44.535	13	49	594		
	Ostali gradovi i općine	13	13	26													22	22	1/2 zahtjeva do srpnja 2006. (351)
	Ukupno Osječko-baranjska	272	429	701	157	175	95	119	26	12	10	594	28.919	44.535	13	49	22	616	preostali do listopada 2006. (350)
15.	Šibenik	64	35	99	15	13	20	26	7	4	2	87	4.665	7.184	2	54	87		
	Ostali gradovi i općine	6	9	15													13	13	
	Ukupno Šibensko-kninska	70	44	114	15	13	20	26	7	4	2	87	4.665	7.184	2	54	13	100	do srpnja 2006.
16.	Vinkovci	44	62	106	30	23	14	22	2	1	1	93	4.433	6.827	2	48	93		
	Ostali gradovi i općine	14	11	25													10	10	
	Ukupno Vukovarsko-srijemska	58	73	131	30	23	14	22	2	1	1	93	4.433	6.827	2	48	10	103	do srpnja 2006.
17.	Split	133	167	300	43	40	54	92	20	10	5	264	14.142	21.779	6	54	21	21	
	Ostali gradovi i općine	14	10	24															
	Ukupno Splitsko-dalmatinska	147	177	324	43	40	54	92	20	10	5	264	14.142	21.779	6	54	21	285	do listopada 2006.
18.	Pula	60	62	122	14	14	25	39	9	3	3	107	5.847	9.004	3	55	107		
	Ostali gradovi i općine	22	16	38													33	33	
	Ukupno Istarska	82	78	160	14	14	25	39	9	3	3	107	5.847	9.004	3	55	33	140	do lipnja 2006
19.	Dubrovnik	57	40	97	14	14	19	25	7	3	3	85	4.575	7.046	2	54	85		
	Ploče	9	12	21													17	17	
	Ostali gradovi i općine	8	10	18													15	15	
	Ukupno Dubrovačko-neretvanska	74	62	136	14	14	19	25	7	3	3	85	4.575	7.046	2	54	32	117	do lipnja 2006
																			1/2 zahtjeva do rujna 2006. (346)
20.	Grad Zagreb	386	306	692	103	114	125	215	35	12	5	609	31.642	48.729	14	52	609	609	preostali do studenog 2006. (346)
UKUPNO :		2.196	2.229	4.425	689	765	703	979	198	90	51	3.475	177.853	273.894	83	65	400	3.875	

Dinamika administrativnog rješavanja zahtjeva - 2006. godina

do lipnja: 470 zahtjeva

Velika Gorica

Krapina

Varaždin

Koprivnica

Bjelovar

Pula

Dubrovnik

do srpnja: 1.039 zahtjeva

Virovitica

Požega

Karlovac 1/2 (292 zahtjeva)

Osijek 1/2 (351 zahtjeva)

Šibenik

Vinkovci

do rujna: 972 zahtjeva

Sisak

Sl. Brod

Zagreb 1/2 (346 zahtjeva)

Gospic

Karlovac 1/2 (291 zahtjeva)

Rijeka

Osijek 1/2 (350 zahtjeva)

Zadar

do studenoga: 670 zahtjeva

Zagreb 1/2 (346 zahtjeva)

Split

Ukupno do kraja 2006. godine:

4.425 zahtjev