

Uvodno izlaganje

Socio-ekonomski status podstanara i izgledi za kultiviranje najma stanova

prof.dr.sc. Gojko Bežovan i Marko Horvat, doktorand

*Panel rasprava
9. lipnja 2026.
Tribina Grada Zagreba,
Kaptol 27*

Struktura izlaganja

Status slobodno ugovorenih najmoprimaca
Obilježja populacije slobodno ugovorenih najmoprimaca
Naknade za troškove stanovanja
Prakse drugih zemalja
Glavni cilj projekta SOS stan
Pilot projekt subvencioniranja najamnina
Nacionalni plan stambene politike Republike Hrvatske
Okvir za promjene

Status slobodno ugovorenih najmoprimaca

- U našim istraživanjima i raspravama o dimenzijama stambene krize redovito se zapostavlja status slobodno ugovorenih najmoprimaca, kolokvijalno, podstanara, na neuređenom tržištu najma privatnih stanova.
- *Policy* zanemareno područje, ne postoje učinkovite i djelotvorne mjere pomoći ovoj, uglavnom, ranjivoj skupini.
- Status najmoprimaca drži se privremenim i prijelaznim, sve češće, početnim dijelom stambenih karijera, a ranije se očekivalo stjecanje stanova u vlasništvo, nasljeđivanje stana i sasvim rjeđe dobivanje socijalnog stana.
- S druge strane, vlada je stambenim programima i mjerama poticala stjecanje stanova u vlasništvo što je dijelom utjecalo na financijalizaciju i rast cijena stanova i rast najamnina

Obilježja populacije slobodno ugovorenih najmoprimaca

- Najmoprimci u privatnim stanovima uglavnom su **urbana populacija** i znatan dio njih s rastom cijena najma su na različite načine ranjive društvene skupine, stambeni statusi su im nesigurni, u turističkim područjima redovita su otkazivanja najmoprimcima u doba turističke sezone, žive u manjim i nekvalitetnim stanovima, često **bez sklopljenih ugovora**.
- U jednom dijelu populacije podstanara može se govoriti o **prototipu socijalno isključenih osoba**. U 2024. 29% najmoprimca koji plaćaju punu najamninu bili su u riziku siromaštva ili socijalne isključenosti te 32,7% obih koji stanuju u socijalnim stanovima.
- Statistički podaci govore o manjim promjena stambenih statusa **u protekla dva popisa**, raste udio podstanara, naročito u četiri velika grada
- Središnje je pitanje, imajući u vidu činjenice koje će biti iznesene, mogu li se privatni stanovi **učiniti priuštivijim najmoprimcima** sa slobodno ugovorenom najamninom te se time dijelom uhvatiti u koštac sa stambenom krizom, kojim mjerama se to može postići?

Književni i javni govor o problemima stanovanja

- M. Krleža, Kako stanuje sirotinja u Zagrebu, Narodna zaštita 1920.
- A. Cesarec, D. Cesarić
- S. Lasić, Autobiografski zapisi, Nakladni zavod Globus, 2000.
- Intimna svjedočanstva Vlade Gotovca
- V. Tenžera, Milostiva gazdarica. „Zagreb je oduvijek bio grad sanjara –podstanara”
- V. Ćurko-Tomić, Knjiga troškova. Disput, 2024.
- Novinarke u Vjesniku i Večernjem koje su pratile ovu temu
- Kakav je danas javni govor o problemima stanovanja?

Naknade za troškove stanovanja

- Podstanari su pod određenim uvjetima mogli koristiti poreznu, a najviše do 12.000 kuna godišnje je temeljem ovog prava država 2005. godine građanima vratila 270 milijuna kuna. Ove su porezne povlastice ukinute sredinom 2010. kao mjere proračunske štednje.
- Pravo na naknadu za troškove stanovanja, Zakon o socijalnoj skrbi, rezidualnog je karaktera i odgovornost je gradova i općina.
- Pravo na naknadu za ugroženog kupca energenata, sufinanciranje troškova električne energije, plina i/ili toplinske energije.
- Grad Dubrovnik, subvencije za najam stana mladima i mladim obiteljima – osobama do 35 godina života koji su podstanari.
- Dakle, gradovi mogu uvesti dodatne socijalne programe subvencije najma privatnih stanova

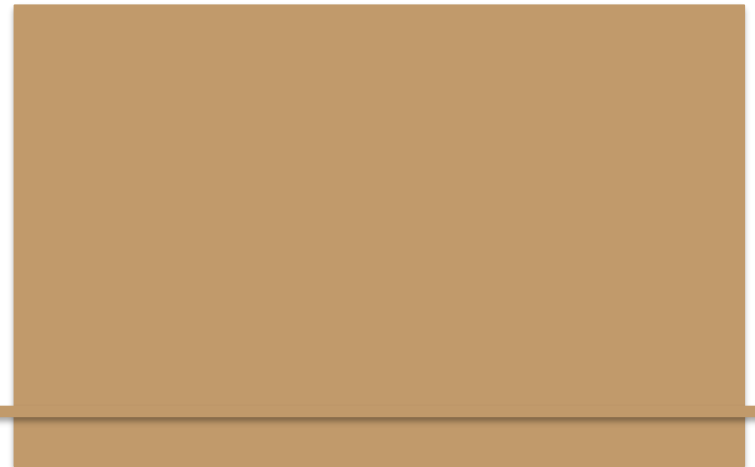
Hrvatska minijatura financijalizacije stanovanja

- Od 2019. godine, a od tada je povećan broj registriranih ugovora o najmu, poslodavac može zaposleniku nadoknaditi izdatke za najamninu, a što je njemu porezno priznati rashod. Štoviše, obrtnici, odvjetnici, osobe koje obavljaju djelatnost slobodnih zanimanja mogu sebi plaćati najamninu za stanovanje.
- Rezultati jedne ankete govore da ovo pravo koristi 6% zaposlenika, što bi trebalo dodatno provjeriti.
- Kupuju li tvrtke stanove?

Prakse drugih zemalja - Slovenija

- U zemljama OECD-a raširena je praksa subvencioniranja najamnina i troškova stanovanja najmprimcima u privatnim stanovima
- Koristan primjer je Slovenija i grad Ljubljane, učinkovito načelo ostvarivanja socijalnih prava
- Izberivi su i podstanari u socijalnom, javnom i slobodno ugovorenom najmu (od 2008.) (svi su ista kategorija)
→ *pod uvjetom da su prethodno aplicirali za neprofitni stan, ali ga nisu dobili zbog ograničene ponude.*
- Iznosi su do 85% posto najamnine (**svi plaćaju barem 15%**)
- Nacionalno usklađena metodologija izračuna
- Inicijativa od 2025. → gradovi plaćaju subvenciju podstanarima sa slobodno ugovorenom najamninom!
- Dakle, tko ima uvjete za „neprofitni” najam, on i živi u priuštivom najmu

Je li u Hrvatskoj problem nedostatak novaca za subvencije najamnina ili se struka pribojava da će dovesti do rasta cijena najma?



Glavni cilj i motivacija projekta SOS STAN

- Izraditi prijedlog reforme stambenog prava,
- Sagledati problem iz perspektive stambene politike, to podrazumijeva unapređenje odnosa između najmoprimaca i najmodavaca, s ciljem veće sigurnosti obiju strana na stambenom tržištu.
- Takav bi okvir mogao potaknuti povećanje ponude stanova za dugoročni najam.
- **Provesti istraživanje**
 - tipologija najmodavaca, najmoprimaca, tipologija ugovora, izgledi za kultiviranje najma
 - Analiza socijalnih implikacija ugovornih odnosa u slobodno ugovorenom najmu
 - Procjena potreba najmoprimaca i najmodavaca
 - Izrada stambeno-policy preporuka

Kako je prepoznat problem u HR?

- U Hrvatskoj je u razdoblju od 1. siječnja do 31. prosinca 2023. proveden manje poznat pilot-projekt usmjeren na subvencioniranje najamnina
- **Cilj:** dodjela subvencija za najamninu najmoprimcima
- **Ciljani korisnici:** mlade obitelji s djecom i bez djece, jednoroditeljske obitelji do 45 godina te mladi od 18 do 30 godina
- **Vrijednost projekta:** 785.719,03 eura
- **Namjena:** pokrivanje prihvatljivih troškova stanovanja korisnicima koji imaju slobodno ugovorene najmnine s najmodavcima fizičkim osobama

Rezultati projekta I.

Financijske potpore iznosile su:

- **180,00 eura mjesečno** odnosno **2.160,00 eura za 12 mjeseci** za mladu obitelj sa djecom
- **120,00 eura mjesečno** odnosno **1.440,00 eura za 12 mjeseci** za mladu osobu i mladu obitelj bez djece

Rezultati projekta

- Prijavljene 61 JLS, ugovori sklopljeni s 43 (29 gradova, 14 općina i 18 županija).
- Tada oni raspisuju natječajne → u 25 od 43 nema prijavljenih korisnika ili ne zadovoljavaju uvjete
- Ukupni rezultat - 43 korisnika je dobilo sredstva (84% mlade obitelji s djecom, mlade osobe 16%)
- **Koliki je ukupni iznos dodijeljen korisnicima?**

Rezultati projekta II.



SREDIŠNJI DRŽAVNI URED
ZA DEMOGRAFIJU I MLADE



Središnji državni ured
za demografiju i mlade

Jedinicama lokalne samouprave isplaćena su sredstva u iznosu od 86.705 eura što čini svega 11,1% dodijeljenih sredstava. Veći postotak realizacije bilježe gradovi (15,2%), dok su općine realizirale 2,6% dodijeljenih sredstava.

Neurošena sredstva na kraju provedbe Poziva iznose 694.495 eura.

Rezultati projekta III.

- **Tri su glavna razloga zbog kojih nisu ostvareni očekivani rezultati:**
 - **korisnici nemaju sklopljene ugovore o najmu**
 - **trajanje ugovora o najmu najmanje od 1. siječnja do 31. prosinca 2023. godine**
 - **uvjet zaposlenosti u minimalnom trajanju od 6 mjeseci kod istog poslodavca prije podnošenja prijave te zaposlenost za cijelo vrijeme korištenja potpore**
 - *prebivalište na području jedinice lokalne samouprave najmanje godinu dana prije podnošenja prijave*
 - *prenisko postavljen dohodovni prag*
 - *općenito prestrogo postavljeni uvjeti poziva.*
-

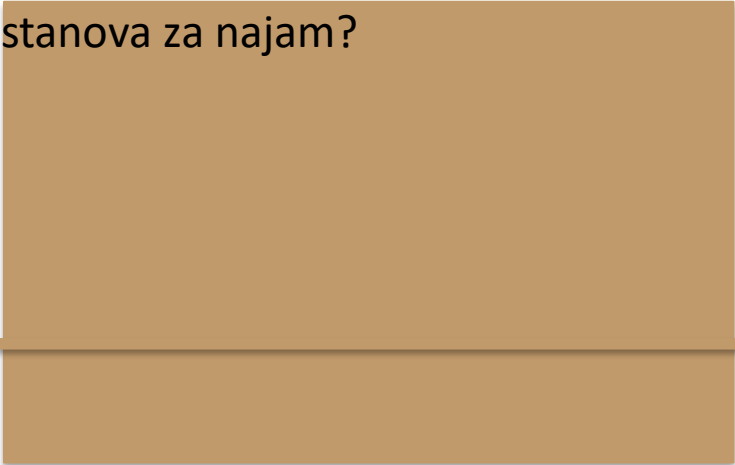
Što nam to govori?

- Rezultati projekta ukazuju na stvarno stanje u Hrvatskoj: sredstva za subvencije postoje, ali izazov leži u njihovoj učinkovitoj raspodjeli. Iz toga proizlazi zaključak da u ovom scenariju novac nije ključni problem.
 - Potrebno je razjasniti situaciju i pronaći odgovarajuće rješenje. Bez formalnog ugovora o najmu članovi kućanstva nemaju pristup subvencijama, kao što je to bio slučaj u ovom pilot-projektu, ali ni drugim pravima i uslugama, primjerice prijavi prebivališta ili boravišta, subvencijama za vrtić i slično.
 - **Zašto najmoprimci nemaju formalni ugovor?**
-

Nacionalni plan stambene politike Republike Hrvatske

- Ističe se potreba jačanja učinkovitosti pravne zaštite najamnog odnosa kako bi najmoprimci i najmodavci uživali jednaku razinu zaštite i stabilnosti od proizvoljnih i nepredvidivih događaja. To podrazumijeva nužno preispitivanje i izmjene u dijelu organizacije pravosuđa usmjereno na povećanje efikasnosti u stambenim sporovima. Radit će se na unaprijeđenu rješenja u Zakonu o najmu stanova.
- Nacionalni plan uvodi kategoriju priuštivog najma i raspisan je javni poziv za iskaz interesa vlasnika stambenih nekretnina za njihovo davanje u najam posredstvom APN-a.
- Fond stanova priuštivog najma planira se povećati i njihovom gradnjom kroz program POS.
- **Grad Zagreb raspisao je javni natječaj** za davanje stanova u najam po priuštivim cijenama, namijenjen građanima s nižim i srednjim primanjima, uključujući obitelji, samačka kućanstva, mlade, te osobe u posebno osjetljivim životnim okolnostima.

Učinci poreza na nekretnine

- Jesu li stope poreza „pravedno“ određene, Zagreb 5 €/m², Zadar 0,60 €/m², Makarska 8 €/m²
 - Povećan broj registriranih ugovora, povećani prihodi JLS
 - Smanjen broj praznih stanova?
 - Je li time povećana ponuda privatnih stanova za najam?
- 

Okvir za promjene

- Porez na nekretnine povećava broj registriranih ugovora o najmu.
- Povećanju ponude doprinijeti će i paušalni porez za turistički najam te ograničenja glede „prenamjene“ stanova u apartmane za kratkoročni najam.
- Povećat će se prihodi, naročito, velikih gradova od poreza na najam stanova te od poreza na nekretnine. Po načelu unakrsnog subvencioniranja (cross subsidization) znatan dio ovih sredstava trebalo bi usmjeriti u program subvencioniranja najamnina i troškova stanovanja ranjivim skupina podstanara.
- Očekujući da dio najmoprimaca ima interese sklapanja ugovora s pouzdanim najmoprimcima koji će voditi računa o njihovoj imovini. Očekuje se da ih je dio pripravan zaračunavati razumne najmnine na koje će plaćati smanjeni porez od 5%.
- Oblikovanje provedivog, učinkovitog i djelotvornog programa subvencioniranja najamnina i troškova stanovanja (*housing allowance*)

Hvala na pozornosti !

gojko.bezovan@gmail.com

marko.horvat@pravo.hr