

# STAMBENE ZADRUGE

## u suradnji s jedinicama lokalne samouprave



*Ova aktivnost dio je provedbe Godišnjeg akcijskog plana Nacionalne mreže Zajedničke poljoprivredne politike*



# ZADRUŽNO STANOVANJE



**Stambena zadruga **La Borda****

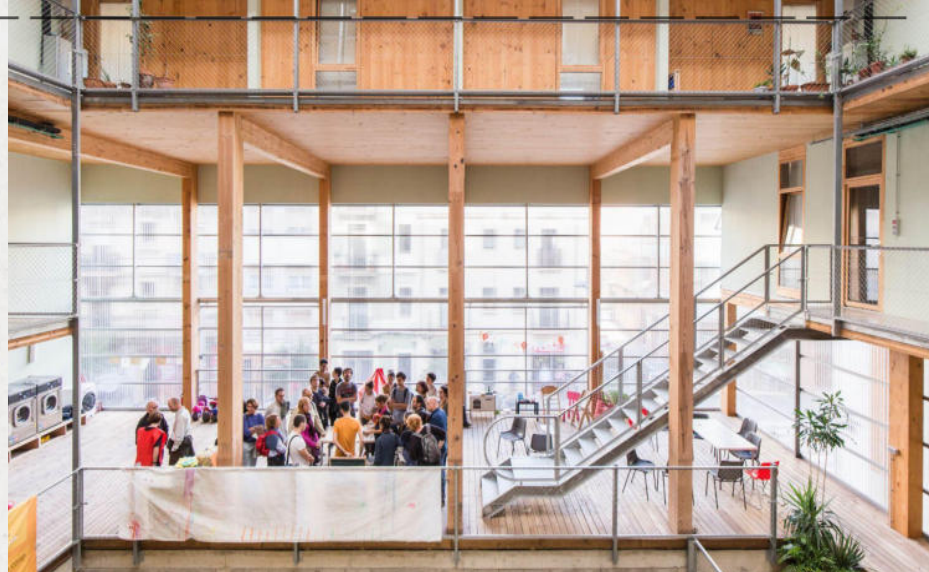
**Lokacija: Barcelona**

**Veličina: 28 jedinica**

**Početak projekta: 2015.**

**Useljenje: 2019.**

## Zajednički prostori - La Borda





**Stambena zadruga De Warren**

**Lokacija: Amsterdam**

**Veličina: 36 jedinica**

**Početak projekta: 2017.**

**Useljenje: 2023.**



## **Zimmerfrei**

**Lokacija:** Basel

**Veličina:** 34 jedinica

**Početak projekta:** 2012.

**Useljenje:** 2019.

# Što se može prenijeti u naše sredine

## JAVNA IMOVINA

Zemljište ili postojeća zgrada ostaju vezani uz javni stambeni cilj.

## ORGANIZIRANI STANARI

Budući korisnici sudjeluju u projektu i kasnijem upravljanju.

## TROŠKOVNA NAJAMNINA

Prihodi pokrivaju projekt i održavanje; višak ostaje u stambenoj svrsi.

## DUGOROČNA PRIUŠTIVOST

Pravila sprečavaju da jednokratna potpora završi u privatnoj preprodaji.

---

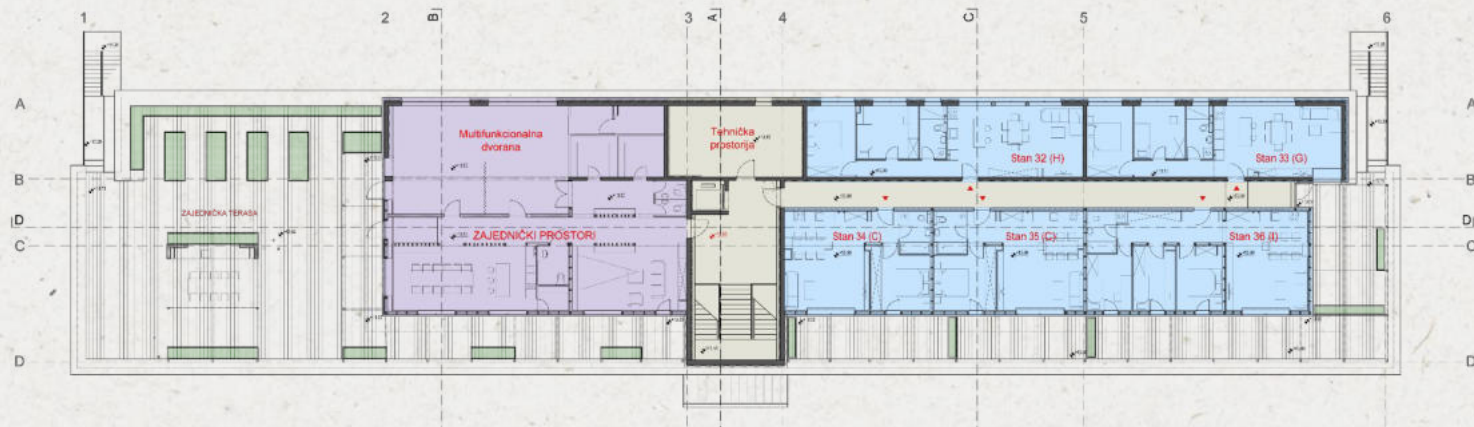
# Križevci: obnova javne zgrade

- Prenamjena spavaonice bivše vojarne
- Pilot razvijan kroz EU projekt 2021.–2023.
- Studija i projektiranje uz sudjelovanje budućih stanara
- Prema predlošku: dozvola ishođena 2024.
- Projekt u pripremi; financiranje i izvedba slijede



# Križevci: planiranih 35 stanova

- 35 stanova  
(30-90 m<sup>2</sup>)
- 260 m<sup>2</sup> zajednički  
prostori
- 3300 m<sup>2</sup> GBP



3. Kat



1. i 2. Kat

# Pula – Pragrande: projekt u pripremi

- Studija nove gradnje
- 30–35 stanova, 30–80 m<sup>2</sup>
- 170 m<sup>2</sup> zajedničkih prostora
- Konačni opseg ovisi o razradi projekta



Pula – Pragrande | vizualizacija idejnog rješenja



# Hrvatski piloti: dva početna puta

## KRIŽEVCI

Obnova postojeće zgrade: provjeriti konstrukciju, prenamjenu i troškove.

## PULA – PRAGRANDE

Nova gradnja: uskladiti lokaciju, prostorni plan i projektni program.

## ZAJEDNIČKI PREDUVJETI

Skupina stanara, stručni tim, podrška grada i održiva financijska konstrukcija.

## STATUS

Prikazani su razvojni projekti. Rokovi gradnje ovise o odlukama i financiranju.

---

# Kako funkcionira neprofitna zadruga

## ZADRUGA JE VLASNIK

Zgrada ostaje zajednička imovina zadruge, trajno vezana uz stanovanje.

## ČLAN JE NAJMOPRIMAC

Članstvo, ulog i ugovor o najmu uređuju različita prava i obveze.

## JEDAN ČLAN – JEDAN GLAS

Stanari odlučuju o pravilima, tijelima, financijama i zajedničkim sadržajima.

## NEMA PRIVATIZACIJE STANA

Zakon ne dopušta upis pojedinačnog vlasništva članova ni trećih osoba.

---

# Pokretanje zadruga

## 1. OKUPITI SKUPINU

Najmanje sedam osnivača; za NSZ članovi su fizičke osobe.

## 2. DOGOVORITI PRAVILA

Članstvo, ulozi, dodjela stanova, najam, izlazak i rješavanje sporova.

## 3. OSNOVATI ZADRUGU

Osnivačka skupština, pravila, izbor tijela, ulozi i upis u sudski registar.

## 4. PRIPREMITI POSLOVANJE

Račun, računovodstvo, evidencija članova i proračun početnih troškova.

---

# Razvoj stambenog projekta

## LOKACIJA I IZVEDIVOST

Vlasništvo, prostorni uvjeti, kapacitet, potrebe i studija opravdanosti.

## PROJEKTIRANJE I GRADNJA

Participacija stanara, dozvole, izvođač, nadzor i kontrola proračuna.

## UGOVORI I FINANCIRANJE

Pravo na zemljištu, potpore, ulozi, kredit i plan ukupnih troškova.

## USELJENJE I UPRAVLJANJE

Uporabna dozvola, ugovori o najmu, održavanje i godišnje izvještavanje.

---

# Financijska konstrukcija

## ULOZI ČLANOVA

Početna sredstva za pripremu i vlastito učešće, uz jasna pravila povrata.

## DUGOROČNI ZAJAM

Otplata se planira iz najamnina; uvjeti ovise o financijeru i projektu.

## JAVNA POTPORA

Zemljište ili pravo građenja, komunalni doprinos i druge odobrene potpore.

## ODRŽIVO POSLOVANJE

Uračunati održavanje, reviziju, prazne stanove i rast troškova.

---

# Najamnina i stvarna priuštivost

**PRIHOD: 1.800 € MJESEČNO**

Zakonski prag od 30 % daje najviše 540 € ukupnog troška stanovanja.

**REŽIJE + ODRŽAVANJE: 140 €**

Za samu najamninu u tom primjeru preostaje najviše 400 €.

**TROŠAK PROJEKTA: 480 €**

Ako potrebna najamnina iznosi 480 €, nedostaje 80 € mjesečno po stanu.

**ZATVORITI RAZLIKU**

Smanjiti investicijski trošak ili trošak financiranja, odnosno osigurati potporu.

---

# Upravljanje i sigurnost članova

## DEMOKRATSKO ODLUČIVANJE

Skupština, nadzorni odbor i upravitelj imaju jasne ovlasti.

## TRANSPARENTNE FINACIJE

Godišnji izvještaji, redovita vanjska revizija i nadzor troškova.

## JASNI UGOVORI

Najam, održavanje, prestanak članstva i povrat uloga uređuju se unaprijed.

## PRAVILA ZAJEDNICE

Dogovoriti korištenje prostora, pomoć ranjivim članovima i rješavanje sporova.

---

# Europski plan priuštivog stanovanja

## POVEĆATI PONUDU

Nova gradnja, obnova i aktiviranje neiskorištenih stambenih prostora.

## POKRENUTI ULAGANJA

Javni i privatni izvori te povoljniji okvir za ulaganje u priuštivo stanovanje.

## REFORME I LOKALNE MJERE

Uklanjanje prepreka i odgovori na pritisak kratkoročnog turističkog najma.

## PODRŽATI NAJPOGOĐENIJE

Mladi, ranjiva kućanstva i modeli suradničkog stanovanja.

---

# Europski akt: prijedlog, još nije zakon

## PREDLOŽEN 9. RUJNA 2026.

Zakonodavni prijedlog Komisije tek prolazi europski postupak usvajanja.

## PODRUČJA STAMBENOG PRITISKA

Predviđa okvir za prepoznavanje lokalnih problema priuštivosti.

## KRATKOROČNI NAJAM

Cilj je dati jasniji okvir za lokalne mjere u područjima velikog pritiska.

## ZA OTOKE I OBALU

Pratiti razvoj akta; projekte zadruga već pripremati prema hrvatskim pravilima.

---

# Hrvatski Nacionalni plan

## STRATEŠKI OKVIR IZ 2025.

Postavlja smjer stambene politike do 2030. godine.

## PRIUŠTIVO STANOVANJE

Povećanje dostupnosti i podrška rješavanju stambenih potreba.

## ODRŽIVO STANOVANJE

Kvaliteta, energetska učinkovitost i dugoročni troškovi korištenja.

## PROSTOR ZA STANOVANJE

Javna imovina, prazne zgrade i zemljište povezuju se s lokalnim potrebama.

---

# Hrvatski zakon: pravila za NSZ

## POSEBAN ZADRUŽNI MODEL

Čl. 77.–92.: neprofitnost, trajno vezana imovina i povoljan najam.

## CILJNA SKUPINA

Stambene potrebe i prihodi provjeravaju se prema zakonskim uvjetima.

## OBVEZNA PRIPREMA

Za svaki investicijski projekt izrađuje se studija opravdanosti.

## PRAVILA POSLOVANJA

Demokratska tijela, troškovna najamnina, revizija i nadzor,

# Potpore koje zakon omogućuje

## GRAD ILI OPĆINA

Oslobođenje od komunalnog doprinosa; zemljište ili pravo građenja ispod tržišne cijene.

## DUGOROČNI ZAJMOVI

Zakon predviđa povoljne zajmove; konkretni uvjeti ovise o odobrenju i programu.

## REPUBLIKA HRVATSKA

Mogućnost povrata 50 % PDV-a za gradnju ili rekonstrukciju i pripadnu infrastrukturu.

## UVJET ZA POTPORE

Projekt NSZ-a mora biti uključen i odobren u programu priuštivog stanovanja.

# Lokalni program pokreće projekte

## 1. DOKAZATI POTREBE

Stanovništvo, migracije, stambeni jaz, prazni stanovi i raspoloživi resursi.

## 2. UVRSTITI PROJEKT NSZ-a

Lokacija, vlasništvo, prostorni uvjeti, ciljni korisnici, opseg i nositelj.

## 3. ODREDITI MJERE

Zemljište, doprinos, sredstva za pripremu, iznos potpore i pokazatelji učinka.

## 4. DONIJETI I PROVESTI

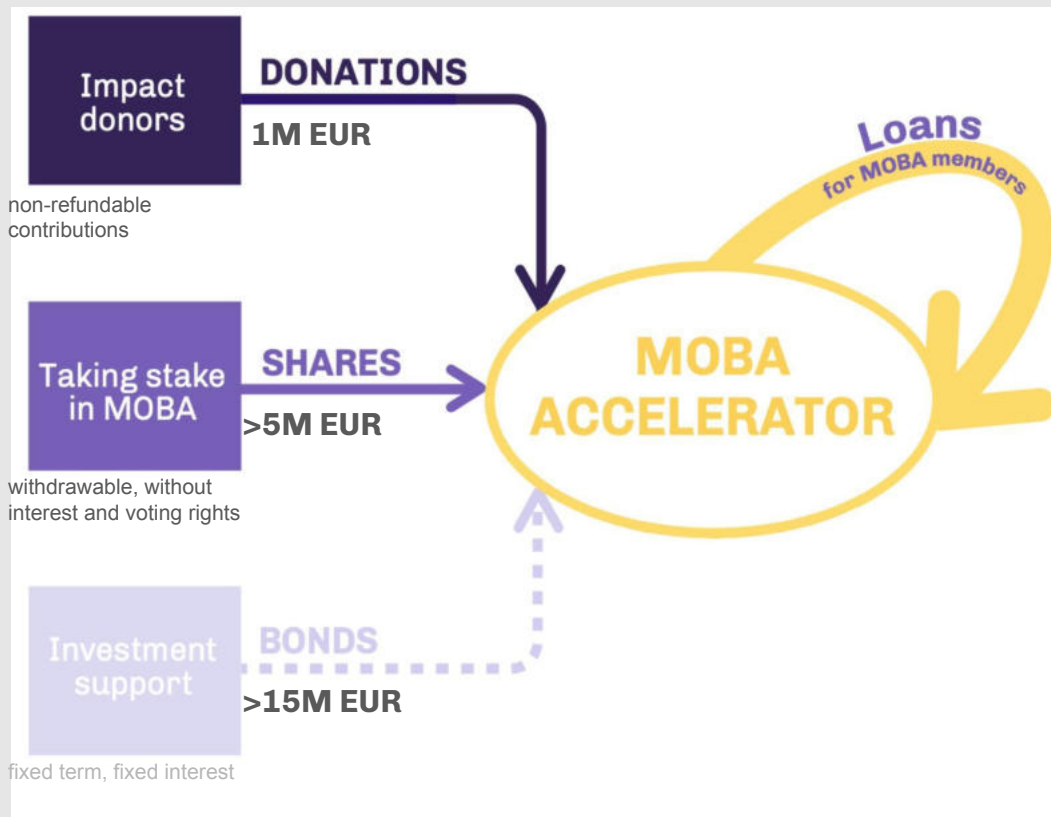
Načelnik ili gradonačelnik predlaže; vijeće donosi program za proračunsku godinu.

---

# MOBA Accelerator

by coops for coops

- **Collect, structure and issue capital** in form of medium-term loans (up to 3 years)
- Cover **up to 90%** of the finance costs (min 10% own equity)
- **Capacity development** support
- **Stay in supervising role** ensuring long-term, not-for profit housing purpose
- **Flexibility** to combine Accelerator funds with other public or private instruments



# Pilot projects

## Děčín, Czechia

**Type of project:** Acquired, renovation  
**Floor area:** 808 m<sup>2</sup> + garden 1700 m<sup>2</sup>  
**Units:** 11 rooms  
**Number of residents:** 11-15  
**Investment for renovation:** 130,000 €  
**Own capital:** 15,000 €

## Ljubljana, Slovenia

**Type of project:** Renovation  
**Floor area:** 270-380 m<sup>2</sup>  
**Units:** 5  
**Number of residents:** 10  
**Total investment:** 650,000 €  
**Own capital:** 15%

## Prague, Czechia

**Type of project:** Acquired, renovation  
**Floor area:** 963 m<sup>2</sup>  
**Units:** 16 rooms  
**Number of residents:** 11-12  
**Investment for renovation:** 500,000 €  
**Own capital:** 20%

## Budapest, Hungary

**Type of project:** Renovation  
**Floor area:** 446 m<sup>2</sup>  
**Units:** 10 units, student collaborative housing  
**Number of residents:** 40  
**Total investment:** 1,000,000 €  
**Own capital:** 40%

## Križevci, Croatia

**Type of project:** Renovation  
**Floor area:** 2290 m<sup>2</sup>  
**Units:** 31  
**Number of residents:** 100  
**Total investment:** 3,854,000 €  
**Own capital:** 10%



### Děčín, Czechia

**Type of project:** Acquired, renovation

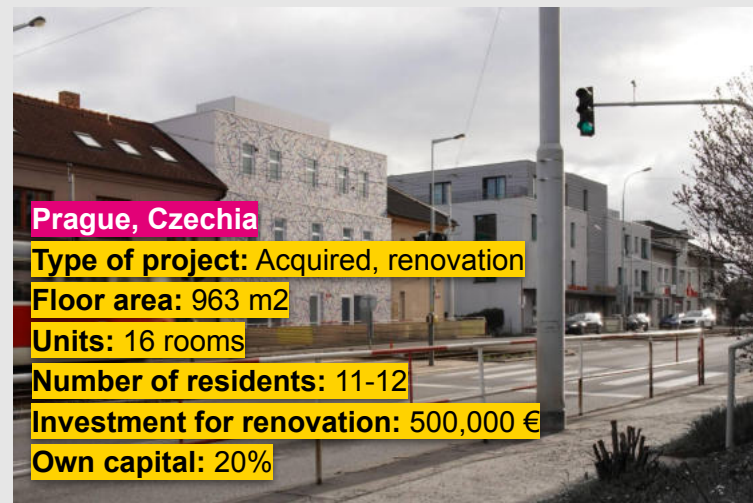
**Floor area:** 808 m<sup>2</sup> + garden 1700 m<sup>2</sup>

**Units:** 11 rooms

**Number of residents:** 11-15

**Investment for renovation:** 130,000 €

**Own capital:** 15,000 €



### Prague, Czechia

**Type of project:** Acquired, renovation

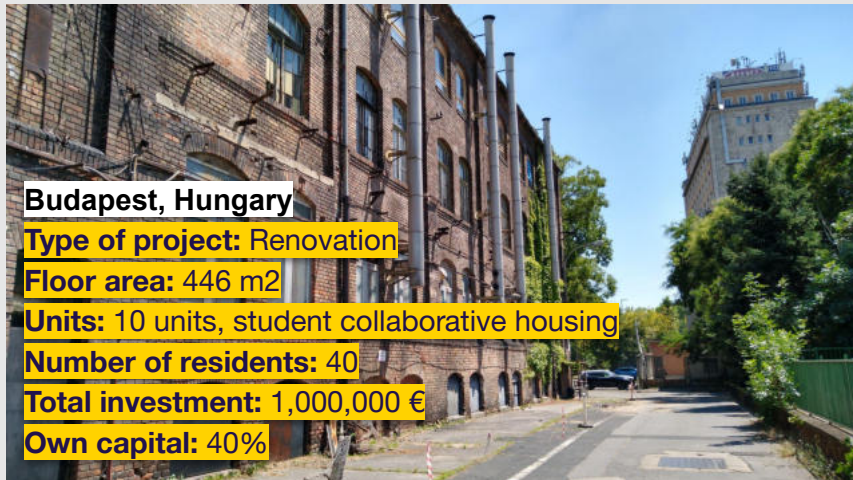
**Floor area:** 963 m<sup>2</sup>

**Units:** 16 rooms

**Number of residents:** 11-12

**Investment for renovation:** 500,000 €

**Own capital:** 20%



### Budapest, Hungary

**Type of project:** Renovation

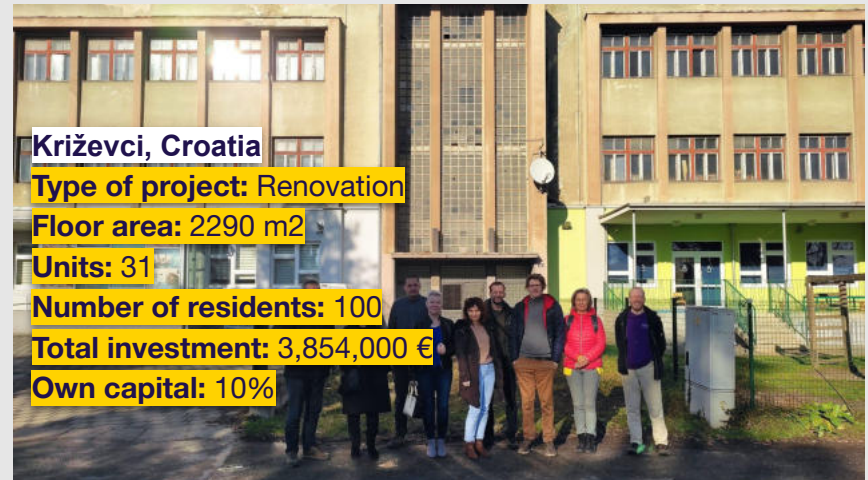
**Floor area:** 446 m<sup>2</sup>

**Units:** 10 units, student collaborative housing

**Number of residents:** 40

**Total investment:** 1,000,000 €

**Own capital:** 40%



### Križevci, Croatia

**Type of project:** Renovation

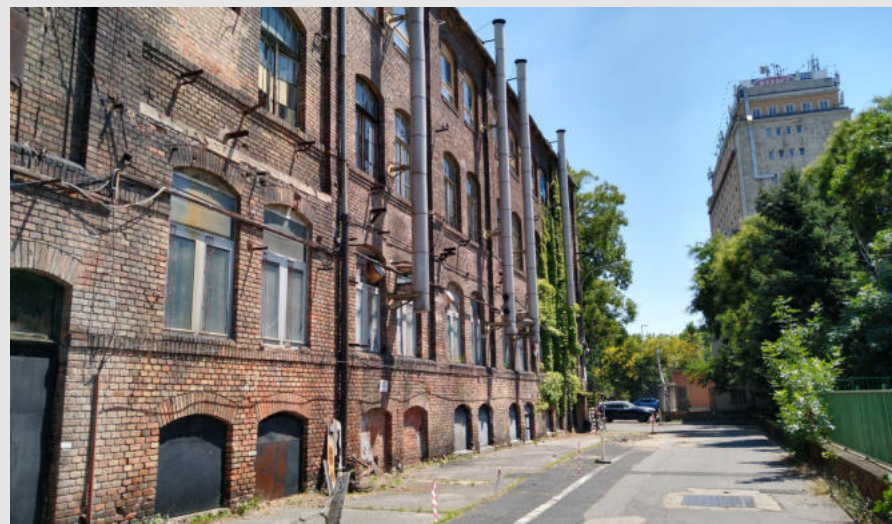
**Floor area:** 2290 m<sup>2</sup>

**Units:** 31

**Number of residents:** 100

**Total investment:** 3,854,000 €

**Own capital:** 10%



# Što JLS i LAG mogu pokrenuti u 90 dana

## PRVI MJESEC

Imenovati tim, otvoriti iskaz interesa i popisati raspoložive nekretnine.

## DRUGI MJESEC

Odabrati izvedivu lokaciju, okupiti osnivače i procijeniti troškove stanovanja.

## TREĆI MJESEC

Pripremiti studiju i mjeru za lokalni program te razgovore s financijerima.

## PODJELA ULOGA

JLS vodi javne odluke; LAG okuplja i povezuje; zadruga razvija projekt.

---

# Prvi projekt počinje lokalnim dogovorom

## LJUDI

Tko u našoj sredini treba stabilan i priuštiv dom?

## PROSTOR

Koju javnu nekretninu možemo staviti u stambenu funkciju?

## PARTNERSTVO

Tko okuplja stanare, vodi projekt i osigurava stručnu podršku?

## ODLUKA

Uvrstimo izvediv zadružni pilot u lokalni program i osigurajmo pripremu.

---

# Kontakt



## **Zadruga Otvorena arhitektura**

Nova cesta 171A, Zagreb  
Ivan Vadanjel, upravitelj  
[ivan@otvorena-arhitektura.hr](mailto:ivan@otvorena-arhitektura.hr)  
095 555 8349

## **Zadruga za etično financiranje**

Basaričekova 11, Zagreb  
Goran Jeras, upravitelj  
[gjeras@zef.hr](mailto:gjeras@zef.hr)  
095 906 5108



*Ova aktivnost dio je provedbe Godišnjeg akcijskog plana Nacionalne mreže Zajedničke poljoprivredne politike*

