STAMBENE ZADRUGE

u suradnji s jedinicama lokalne samouprave

ZADRUGA
OTVORENA
ARHITEKTURA

moba
HOUSING NETWORK

Zadruga za
etično financiranje
Consulting



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.

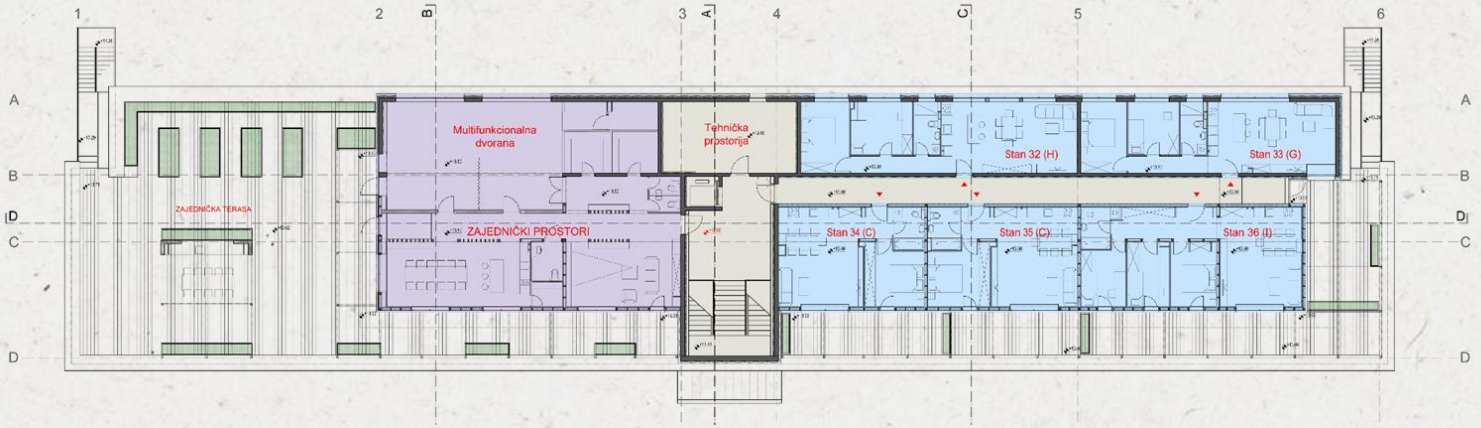
Križevci: obnova javne zgrade

- 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

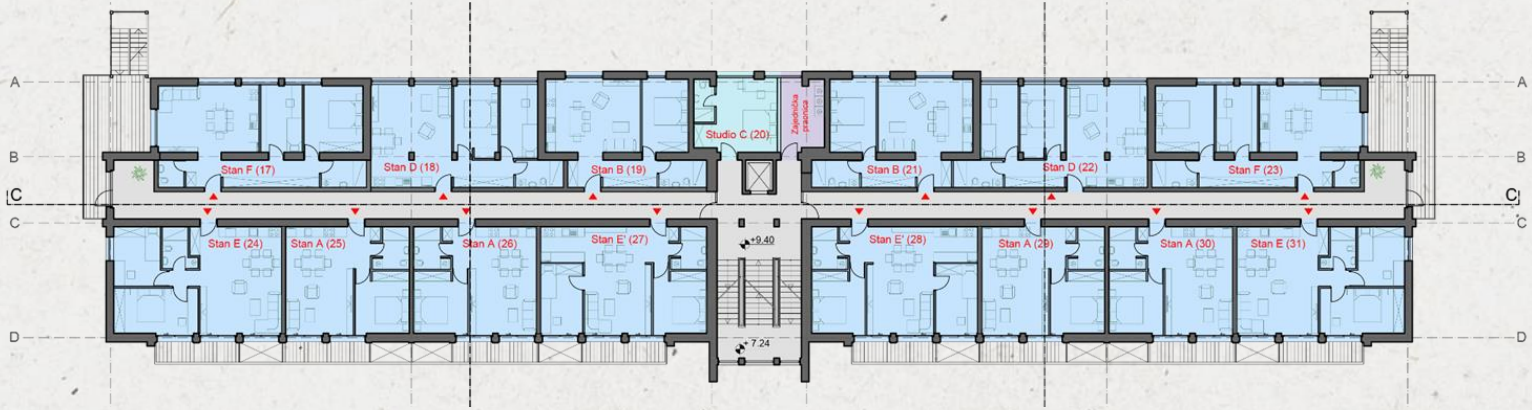


Križevci: planiranih 35 stanova

- **35 stanova (30-90 m2)**
- **260 m2 zajednički prostori**
- **3300 m2 GBP**



3. Kat



1. i 2. Kat

Pula – Pragrande: projekt u pripremi

- **Studija nove gradnje**
- **30–35 stanova, 30–80 m²**
- **170 m² 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 zadruge

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.

UGOVORI I FINANCIRANJE

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

PROJEKTIRANJE I GRADNJA

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

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.

JAVNA POTPORA

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

DUGOROČNI ZAJAM

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

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 FINANCIJE

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.

REPUBLIKA HRVATSKA

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

DUGOROČNI ZAJMOVI

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

UVJET ZA POTPORE

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

ZAKONSKI NAZIV: LOKALNI PROGRAM 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.

Primjer mjere za otočnu općinu

CILJ

12 stanova za cjelogodišnji najam kućanstvima iz zakonske ciljne skupine.

LOKACIJA I NOSITELJ

Odabrana općinska nekretnina; NSZ kao investitor, općina kao partner.

POTPORE I UVJETI

Pravo građenja, priprema projekta i doprinos uz mjerljive uvjete priuštivosti.

POKAZATELJI

Broj useljenih kućanstava, trošak stanovanja i očuvanje neprofitne namjene.

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
095 555 8349

Zadruga za etično financiranje
Basaričekova 11, Zagreb
Goran Jeras, upravitelj
gjeras@zef.hr
095 906 5108

ZADRUGA OTVORENA ARHITEKTURA

moba HOUSING NETWORK

Zadruga za etično financiranje Consulting