

**AGENCIJA ZA DRUŠTVENO POTICANU STANOGRADNJU  
GRADA KOPRIVNICE**

**PROGRAM DRUŠTVENO POTICANE STANOGRADNJE U GRADU  
KOPRIVNICI ZA RAZDOBLJE OD 2025.-2027. GODINE**

**Koprivnica, 2025.**

## **1. Model društveno poticane stanogradnje**

Model društveno poticane stanogradnje uređen je Zakonom o društveno poticanoj stanogradnji (NN broj 109/01, 82/04, 38/09, 86/12, 07/13, 26/15, 57/18, 66/19, 58/21, 72/25), Pravilnikom minimalnih tehničkih uvjeta za projektiranje i gradnju stanova iz programa društveno poticane stanogradnje (NN broj 106/04, 25/06, 121/11), Pravilnikom o najmu nekretnina iz Programa POS-a (NN broj 57/15, 101/18) i Podatkom o etalonskoj cijeni građenja (NN broj 100/12, 67/19, 59/2020, 99/24, 106/25). Model se temelji na poticanju stanogradnje javnim sredstvima koja se osiguravaju u državnom proračunu i proračunima jedinica lokalne samouprave radi zadovoljavanja stambenih potreba i poboljšanja kvalitete stanovanja te povoljnim uvjetima financiranja za krajnje kupce.

Društveno poticana stanogradnja (Program POS) provodi se izgradnjom stanova, odnosno stambenih zgrada, organiziranom na način kojim se ostvaruje svrhovito korištenje javnih i drugih sredstava za pokriće troškova, osigurava povrat tih sredstava, omogućuje prodaja stanova uz obročnu otplatu pod pristupačnijim uvjetima od tržišnih u pogledu kamata i rokova otplate te omogućuje davanje u najam izgrađenih stanova uz mogućnost otkupa istih.

Pogodnosti uvjeta Programa POS-a u odnosu na tržišne, mogu se podijeliti na dvije skupine:

- Pogodnosti vezane uz kreditnu liniju
- Pogodnosti vezane uz cijenu m<sup>2</sup>

Svi financijski parametri u realizaciji projekata POS-a vezani su uz etalonsku cijenu građenja, koja u trenutku izrade ovog Prijedloga iznosi 1.315,00 eur/m<sup>2</sup> korisne površine stana koja uključuje trošak građenja s PDV-om. Prosječna prodajna cijena stana po m<sup>2</sup> korisne odnosno prodajne površine na jednom stambenom objektu ne može biti viša od etalonske cijene građenja m<sup>2</sup> stana uvećane za 60%. Maksimalna cijena stana iz programa POS-a iznosi 2.104,00 eur po m<sup>2</sup> korisne površine stana. Troškovi u iznosu do 50% etalonske cijene građenja odnose se na zemljište, uređenje komunalne infrastrukture i priključke na infrastrukturu te projektiranje, nadzor i vodni doprinos.

## **2. Sudjelovanje Grada Koprivnice u projektima POS-a**

Grad Koprivnica je u rujnu 2009. godine osnovao Agenciju za društveno poticanu stanogradnju kao javnu ustanovu, odnosno neprofitnu organizaciju koja će provoditi Program poticane stanogradnje (u daljnjem tekstu: POS) u Gradu Koprivnici.

Agencija je 2010. godine nakon kupnje zemljišta od Grada Koprivnice u Ulici Zvonimira Goloba u Koprivnici, stambena zona „Lenišće istok“, započela izgradnju stanova po Programu POS-a u prvoj zgradi (P31). Cijena zemljišta iznosila je 1.100.000,00 kuna, dok je vrijednost cjelokupne investicije iznosila 11.153.908,09 kuna. Neto korisna površina zgrade P31 je 1.539,94 m<sup>2</sup>, a građevina sadrži 28 stanova neto korisne površine od 38,48 m<sup>2</sup> do 68,12 m<sup>2</sup>, uključujući i 42 parkirno garažna mjesta. Prodajna cijena stanova bila je 7.329,45 kn/m<sup>2</sup>.

P31 je prva stambena zgrada energetskog razreda A+ (Pasivna zgrada) u Gradu Koprivnici, nazvana „Šparna hiža“, ali i prva zgrada društveno poticane stanogradnje energetskog razreda A+ u Republici Hrvatskoj. Posebnost ove zgrade je u njenoj

štedljivosti i energetske učinkovitosti o kojoj najbolje govori certifikat najvišeg A+ razreda, od kojeg prema važećoj regulativi o certificiranju u RH ne postoji viši razred. Izgradnjom „Šparne hiže“ pokrenut je novi način građenja višestambenih zgrada sa naglaskom na novi način življenja i poboljšanje uvjeta stanovanja. Kod izgradnje zgrade, naročito se vodilo računa o toplinskoj izolaciji zidova i drugim građevnim materijalima koji bitno smanjuju gubitke toplinske energije. Svi stanovi opremljeni su podnim grijanjem/hlađenjem s primarnim korištenjem dizalice topline voda-zrak. Priprema potrošne tople vode vrši se uz primarno korištenje sustava solarnih kolektora smještenih na krovu zgrade.

Izgradnja zgrade završila je 2011. godine te su iste useljeni i predani građanima svih 28 stanova sa Liste reda prvenstva.

Slika 1. Solarni kolektori na P31



Slika 2. Izgradnja P31- obloga od mineralne vune



Tijekom 2011. godine Agencija za društveno poticanu stanogradnju Grada Koprivnice započinje izgradnju druge zgrade (P30) u Ulici Zvonimira Goloba, stambena zona „Lenišće-istok“ sa 28 stanova, uključujući 42 parkirno garažna mjesta, a ista je završena 2012. godine. Ukupna neto korisna površina zgrade je 1.644,48 m<sup>2</sup>, od kojih je 8 jednosobnih, 5 dvosobnih i 15 trosobnih stanova. Ukupna vrijednost investicije iznosila je 11.668.641,98 kuna, od čega se 1.146.426,00 kuna odnosi na infrastrukturu i zemljište koje je Agencija kupila od Grada Koprivnice. Zgrada je isključivo stambene namjene i također je projektirana kao niskoenergetska sa maksimalnom potrošnjom energije za grijanje čime spada u A+ energetske razred prema Pravilniku o energetske certificiranju. Sastoji se od podruma i 4 nadzemne etaže, dok je u otvorenom dijelu prizemlja 13 parkirnih mjesta, od kojih su 3 prilagođena osobama sa invaliditetom. Svi prostori se ventiliraju prirodnim putem preko otvora ili preko ventilacijskih kanala, a grijanje i hlađenje se vrši podno. Zgrada je opremljena solarnim sustavom koji služi za pripremu tople vode, a kao dodatni izvor topline služe plinski kondenzacijski kotlovi.

Slika 3. Podno grijanje na P30



Slika 4. Kotlovnica na P30



Agencija za društveno poticanu stanogradnju Grada Koprivnice u 2013. godini nastavlja provedbu programa POS-a i započinje sa izgradnjom stambeno – poslovne zgrade (P29). Izvori sredstava kojima je financirana gradnja navedene zgrade su sredstva od uplate kupaca 1. i 2. obroka sukladno zaključenim predugovorima o kupnji stanova te sredstva primljena od Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama Republike Hrvatske. Ukupna vrijednost investicije iznosila je 11.757.659,86 kn, od čega je na zemljište i infrastrukturu utrošeno 1.249.280,00 kn, dok je za građenje utrošeno 9.608.316,90 kn. Utvrđena prodajna cijena stanova iznosila je 7.500,00 kn/m<sup>2</sup>. Treća „Šparna hiža“ je stambeno-poslovna zgrada sa 24 stambene jedinice i poslovnim prostorom u prizemlju uredskog tipa. Svaki stan sadrži balkon, spremište u podrumu i parkirališno mjesto. Ukupna neto korisna površina stambeno - poslovne zgrade iznosi 1.724,15 m<sup>2</sup>, odnosno stanovi su veličina od 44 m<sup>2</sup> do 83 m<sup>2</sup> dok je veličina poslovnog prostora 189,66 m<sup>2</sup>. Poslovni prostor u prizemlju zgrade u najmu je od 2015. godine.

Zgrada je projektirana kao niskoenergetska, energetskog razreda A+, odnosno sa potrošnjom manjom od 15 kWh/m<sup>2</sup> godišnje. Zbog cjelovitosti tehničkog rješenja sustava, osiguranja optimalnim mikroklimatskih uvjeta prostora i manje potrošnje energije, dodatno je predviđeno cjelogodišnje grijanje i priprema tople vode sa solarnim kolektorima i dizalicom topline bez potrebe rada plinskog kotla te podno grijanje iz solarnog sustava PTV-a. Izgradnja je završena u 2014. godini.

Slika 5. P29 u izgradnji



Slika 6. Završena P29



U skladu s ciljem Grada Koprivnice da poboljša svoju energetska učinkovitost, Agencija nastavlja sa projektom izgradnje prve obiteljske kuće sa tri stana. I ova je kuća, kao i sve do sada sagrađena u „Zelenom kvartu“ Koprivnice, stambena zona Lenišće-istok. Dobila je naziv PRVA ECO SANDWICH KUĆA jer su fasadni zidovi izvedeni od novog, jedinstvenog, predgotovljenog, ventiliranog, betonskog sendvič panela naziva ECO SANDWICH PANEL. Predgotovljeni četveroslojni ECO-SANDWICH fasadni panel ukupne debljine 42 cm sastoji se od: unutarnjeg nosivog sloja debljine 12 cm betona s minimalno 30% recikliranog betonskog agregata, 20 cm mineralne vune, zatim ventilirajućeg zračnog sloja debljine 4 cm te 6 cm fasadnog sloja s minimalno 30% recikliranog agregata od opeke. Kuća je posebna i jedinstvena po tome što je u njenoj izgradnji ostvarena prva aplikacija ovog inovativnog proizvoda financirana od strane projekta CIP-Eko-Inovacije. Ukupna neto korisna površina iznosi 285,38 m<sup>2</sup>, stanovi su veličina od 98 m<sup>2</sup> do 103 m<sup>2</sup>, dok su vrtovi stanara veličina od 81 m<sup>2</sup> do 103 m<sup>2</sup>. Vrijednost cjelokupne investicije je 2.796.942,26 kn, dok je prodajna cijena stana 8.400,00 kn/m<sup>2</sup>. Izgradnja je završena 2016. godine, te su iste godine zaključenjem Ugovora o kupoprodaji prodana dva stana, dok je treći prodan 2018. godine.

Slika 7. PRVA ECO-SANDWICH KUĆA u izgradnji



Slika 8. Završena PRVA ECO-SANDWICH kuća



Agencija za društveno poticanu stanogradnju Grada Koprivnice u 2019. godini nastavlja provedbu programa POS-a i započinje s aktivnostima za projektiranje i izgradnju 2 obiteljske kuće na novoj lokaciji „Cvjetna“. Građevinske čestice na kojima je planirana daljnja izgradnja obiteljskih kuća po programu POS-a nalaze se na sjevernom širem i rubnom području Grada Koprivnice unutar stambene zone „Cvjetna“. Građevinsko zemljište je komunalno opremljeno s izvodima komunalne infrastrukture vode, plina, fekalne i oborinske kanalizacije, te distributivne telekomunikacijske kanalizacije u građevinske parcele, sa mogućim priključkom na niskonaponsku mrežu. Na građevinskoj čestici moguće je graditi stambeni (dvojni) objekt. Pomoćnim građevinama se smatraju garaže, spremišta i druge slične građevine koje se grade odvojeno od građevine osnovne namjene, a u njoj su funkciji. Maksimalni broj etaža jedne obiteljske kuće je Po+P+2. Tijekom 2019. godine proveden je javni poziv za prikupljanje zahtjeva za kupnju stana. Na temelju pristiglih 5 zahtjeva, provedena je javna nabava za projektiranje i izgradnju 2 obiteljske kuće sa ukupno 6 stanova. Na javnoj nabavi posao za projektiranje i građenje dobila je zajednica ponuditelja Termika Ružić j.d.o.o., Mijatović, obrt za iznajmljivanje nekretnina, fasaderske i građevinske radove i A PLUS d.o.o., sve iz Koprivnice.

Vrijednost Ugovora iznosila je 3.996.000,00 kuna bez uključenog PDV-a. Kuće se protežu u smjeru sjeverozapad-jugoistok, sastoje se od 2 etaže (prizemlja i kata) sa ulazima sa sjeveroistočne strane. Izgrađeni stanovi su trosobni veličine 77,67 m<sup>2</sup>, troipolsobni veličine 106,26 m<sup>2</sup> te dvoetažni četverosobni veličine 105,26 m<sup>2</sup> neto korisne površine. Svaki stan ima vlastito spremište smješteno u prizemlju kuće, otvoreno parkirno mjesto, predviđeno je jedno parkirno mjesto za goste, zajednički biciklarnik te mjesto za odlaganje kanti za otpad. Također, svaki stan ima svoju zelenu površinu, odnosno vrtove stanara veličina od 55,54 m<sup>2</sup> do 214,13 m<sup>2</sup>. Svaka kuća ima po tri stana, od toga su u svakoj kući dvije stambene jedinice jednoetažne, dok je jedna dvoetažna te svaki stan ima zaseban ulaz izvana.

Konstrukcija obje kuće sastoji se od nosivih zidova od šuplje blok opeke i armirano-betonskih stropnih ploča. Krovnište je izvedeno kao ravni krov s pokrovom od termoplastične hidroizolacijske membrane. Obje sagrađene kuće pripadaju „B“ energetske razredu, imaju toplinsku izolaciju vanjskih zidova debljine 15 cm, podno grijanje u cijelom stanu sa regulacijom temperature u svakoj prostoriji zasebno, keramikom I. klase, kvalitetnim sanitarijama, PVC vanjskom stolarijom, kliznim stijenama, 5-godišnjom garancijom Izvođača radova i ostalom vrhunskom opremom. Veličina obje kuće iznosi 578,38 m<sup>2</sup> neto korisne površine. Ukupna vrijednost investicije sa uključenim PDV-om iznosi 5.482.513,79 kuna. Prodajna cijena stanova za kuću 1 iznosi 9.468,06 kuna/m<sup>2</sup> dok prodajna cijena za kuću 2 iznosi 9.490,11 kuna/m<sup>2</sup>. Razlika u cijeni kvadrata za kuću 1 i kuću 2 nastala je zbog različite veličine zemljišta. Svi stanovi su prodani i useljeni.

Slika 9. Izgradnja 2 obiteljske kuće na lokaciji „Cvjetna“



Slika 10. Završene 2 obiteljske kuće na lokaciji „Cvjetna“



### **3. Program društveno poticane stanogradnje na području Grada Koprivnice za razdoblje 2025.-2027.**

Grad Koprivnica je putem Agencije za društveno poticanu stanogradnju Grada Koprivnice do kraja 2020. godine izgradio ukupno 89 stanova u tri višestambene zgrade na lokaciji Lenišće-istok, tri stana u PRVOJ ECO-SANDWICH kući, također na lokaciji Lenišće-istok te šest stanova na lokaciji Cvjetna. Ukupna vrijednost prodanih stanova iznosila je 42.802.553,99 kuna sa uključenim PDV-om.

Financiranje troškova izgradnje po Programu POS-a provodi se na način da se za pripremu investicije osiguravaju sredstva u državnom proračunu i proračunu jedinica lokalne samouprave. Republika Hrvatska osigurava sredstva potrebna za pripremu projekta, izradu projektne dokumentacije te početak građenja, sve u visini 25% etalonske cijene građenja po m<sup>2</sup> korisne površine stana. Ako je cijena građenja viša od etalonske cijene građenja, financijskim sredstvima Republike Hrvatske osigurava se pokriće troškova u vezi s izgradnjom stanova u dijelu koji odgovara visini do 40% etalonske cijene građenja po m<sup>2</sup> korisne površine stana. Radovi građenja financiraju se sredstvima kupaca koji stanove plaćaju unaprijed, bilo vlastitim sredstvima bilo kreditnim sredstvima neke od poslovnih banaka / štedionica uključene u Program.

Sukladno odredbama Zakona, 35% sredstava vraća se Gradu Koprivnici za kupljeno zemljište po potpisu Predugovora s kupcima, dok se preostalih 65% pretvara u III. obrok obročne otplate koja se kupcima odobrava na rok do maksimalno 30 godina.

Od završetka izgradnje 6 stanova na lokaciji Cvjetna krajem 2020. godine, došlo je do velikih promjena na tržištu nekretnina. Uvođenjem eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj, došlo je do porasta potrošačkih cijena, a samim time i cijena materijala, rada i usluga. Rastuća inflacija dovela je i do povećanja tržišnih cijena nekretnina te društveno poticana stanogradnja nije mogla pratiti taj trend. Prema Institutu IGH d.d. prosječna cijena građenja je od 2019. do 2023. godine rasla za više od 50%. Cijene nekretnina kontinuirano rastu od 2016. godine, kako u Republici Hrvatskoj tako i u većini država Europske unije. Značajna povećanja troškova gradnje i prodajnih cijena stanova, dovode do nemogućnosti ugovaranja izvođenja radova u programima POS-a te se postupci javne nabave učestalo poništavaju jer izvođači radova s obzirom na najviše moguće cijene nemaju ekonomski interes za sudjelovanje u tim postupcima. Tijekom 2024. godine nije se uspio ugovoriti niti jedan projekt nove izgradnje po programima POS-a. Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine najavilo je usvajanje Nacionalnog plana stambene politike Republike Hrvatske koje bi sa pratećim zakonima i propisima trebalo pokrenuti izgradnju stanova za prodaju i dugoročni najam.

2025. godine u izmjenju ide Odluka o uvjetima i mjerilima za kupnju stanova koji se grade po Programu društveno poticane stanogradnje na području Grada Koprivnice koja donosi promjene u uvjetima za kupnju stanova. Prednost se daje mladim obiteljima i osobama posebnog interesa za Grad Koprivnicu (deficitarna zanimanja). Nakon

provedenog Javnog poziva za iskaz interesa za kupnju stana, Agencija početkom 2026. godine planira provesti postupak za projektiranje i izgradnju dvije kuće sa po 6 stanova u sjevernom širem i rubnom području Grada Koprivnice unutar stambene zone „Cvjetna“. U prvoj polovici 2026. godini planirano je provođenje postupka javne nabave za odabir projektanta i izvođača radova, izrada projektne dokumentacije te ishođenje građevinske dozvole, dok je u drugoj polovici 2026. godine planirana izgradnja. Građevinske čestice za planiranu izgradnju smještene su uz javnu prometnu površinu, komunalno opremljene s izvodima komunalne infrastrukture vode, plina, fekalne i oborinske kanalizacije u građevinskoj parceli, s mogućim priključkom na niskonaponsku mrežu. Za stambenu zonu u kojoj su smještene građevinske čestice važeća prostorno planska dokumentacija je Detaljni plan uređenja „Cvjetna“. Izgradnjom 12 stanova na lokaciji „Cvjetna“ nastaviti će se izgradnja u novouređenom naselju namijenjenom za razvoj pretežito građevina stambene namjene te za izgradnju građevine školske namjene.

Također, prema interesu građana Grada Koprivnice, Agencija će razmatrati izgradnju na drugim lokacijama a na parcelama koje su u vlasništvu Grada.

Ovisno o stanju na tržištu nekretnina, provesti će se postupak javne nabave za odabir Izvođača radova za izgradnju višestambene zgrade POS4 na lokaciji Lenišće-istok.

Temeljem naprijed izloženog predlaže se Upravnom vijeću Agencije donošenje Odluke o usvajanju Programa društveno poticane stanogradnje na području Grada Koprivnice za razdoblje 2025. - 2027. godine.