**OBRAZLOŽENJE**

Projekt gradnje stanova po programu društveno poticane stanogradnje (u daljnjem tekstu: POS) zamišljen je kao poticaj da se stanovništvu koje nema u vlasništvu drugih odgovarajućih i useljivih nekretnina omogući kupnja stanova po uvjetima povoljnijima od tržišnih. Navedeno se provodi temeljem Zakona o društveno poticanoj stanogradnji (Narodne novine br. 109/2001, 82/2004, 76/2007, 38/2009, 86/2012, 7/2013, 26/2015, 57/2018, 66/2019, 58/2021).

Program POS-a nije zamišljen kao supstitut ili konkurencija privatnim investitorima niti kao jedino rješenje stambenog zbrinjavanja stanovništva. S druge strane, činjenica je da je u proteklim godinama zbog značajno veće potražnje u odnosu na ponudu, tržište nekretnina generiralo rast cijena koji je bio u velikom nesrazmjeru s rastom osobnih dohodaka stanovništva. Takvim stanjem na tržištu određeni dio građana, posebno mladih, onemogućen je u rješavanju svog stambenog pitanja kupnjom nekretnina na tržištu te su stanovi izgrađeni po modelu POS-a postali prihvatljiva alternativa.

Općina Vrsar-Orsera je 2012. godine donijela Odluku o kriterijima i mjerilima za kupnju stanova iz Programa društveno poticane stanogradnje ("Službene novine Općine Vrsar", broj 4/12), temeljem koje je povjerenstvo za provođenje postupka za odobravanje zahtjeva za kupnju stanova dana 10.07.2012. godine objavilo Javni natječaj za podnošenje zahtjeva za kupnju stanova iz Programa društveno poticane stanogradnje (POS) radi utvrđivanja Liste reda prvenstva. Temeljem navedenog natječaja dana 15. siječnja 2013. godine donesena je Konačna listu prvenstva (KLASA: 371-01/09-01/0008, URBROJ: 2167/02-03-01-04-41-13-0076). Nažalost, unatoč naporima uloženim od strane Općine Vrsar-Orsera, navedeni projekt se nije realizirao zbog neriješenih imovinsko-pravnih odnosa sa Republikom Hrvatskom. Kako bi se valoriziralo građane koji bi tada temeljem navedene liste bili u mogućnosti kupiti stan, podnositelju zahtjeva temeljem nove Odluke koji je bio uvršten na Konačnu listu prvenstva na mjestu koje je jamčilo pravo na kupnju stana pripadaju 3 boda.

I. Opće odredbe

Odlukom o uvjetima i mjerilima za kupnju stanova po programu društveno poticane stanogradnje utvrđuju se uvjeti, mjerila, postupak za kupnju stanova iz POS programa na području Općine Vrsar-Orsera.

II. Uvjeti i mjerila za određivanje reda prvenstva za kupnju stana

Članak 3. propisuje opće uvjete koje podnositelji zahtjeva trebaju ispuniti kako bi imali pravo na kupnju stana iz programa POS-a na području Općine (prebivalište na području Općine te da podnositelj zahtjeva i članovi obiteljskog domaćinstva, navedeni u zahtjevu kao budući vlasnici stana nemaju i nisu u razdoblju do 1. siječnja 2023. godine imali u vlasništvu stan, kuću, nekretnine stambeno poslovne namjene te građevinsko zemljište na kojem je moguća izgradnja, odnosno da imaju u vlasništvu kuću ili stan nedostatne površine (35m2 korisne površine stana za jednu osobu, odnosno za svaku daljnju osobu još 10m2, uz dozvoljeno odstupanje do 5% od korisne površine stana). U skladu s odredbama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji, člankom 3. propisuje i da u slučaju kupnje stana putem obročne otplate, kupac mora zadovoljavati i kriterije platežne (kreditne) sposobnosti koje utvrđuje poslovna banka koja odobrava kreditna sredstva.

Članak 4. propisuje da se odobravanje zahtjeva za kupnju stana obavlja na temelju Liste reda prvenstva potencijalnih kupaca (u daljnjem tekstu: Lista prvenstva) utvrđenoj prema uvjetima i mjerilima za određivanje liste reda prvenstva za kupnju stanova iz Programa POS-a. Lista prvenstva za kupnju stana iz Programa POS-a utvrđuje se na temelju provedenog Javnog poziva.

Članak 5. propisuje mjerila temeljem kojih će se sačiniti Konačna lista prvenstva, a to su:

* stambeni status
* uvjeti stanovanja
* vrijeme prebivanja na području Općine za podnositelja zahtjeva
* broj članova obiteljskog domaćinstva podnositelja zahtjeva
* životna dob podnositelja zahtjeva
* stručna sprema podnositelja zahtjeva
* djeca predškolske dobi i djeca na školovanju
* invaliditet ili tjelesno oštećenje podnositelja zahtjeva i/ili člana njegova obiteljskog domaćinstva
* sudjelovanje u Domovinskom ratu
* status člana obitelji poginulog, zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja za podnositelja zahtjeva.
* plasman na listu reda prvenstva za kupnju stanova iz Programa društveno poticane stanogradnje – POS Općine Vrsar-Orsera iz 2013. godine.

S obzirom da je u prilogu ovog materijala tekst Nacrta predložene Odluke, kojom su utvrđeni naprijed navedeni uvjeti i mjerila kao i bodovi predviđeni za pojedini kriterij, odnosno uvjeti u člancima 6. do 17. Nacrta predložene Odluke, u materijalu se iste posebno ne elaborira.

Međutim, smatra se potrebnim posebno naglasiti da je, s obzirom na utvrđene uvjete i mjerila vidljivo da je prednost u mogućnosti kupnje stana dana i osigurana:

* osobama koje po prvi puta stječu stan u vlasništvo za potrebe svog stanovanja,
* osobama koje nemaju stan u vlasništvu ili su vlasnici neodgovarajućeg stana,
* osobama koje stanuju u neodgovarajućim uvjetima
* osobama u životnoj dobi do navršenih 50 godina života,
* osobama s malodobnom djecom i djecom na školovanju,
* osobama s višim stupnjem obrazovanja,
* osobama narušenog zdravlja s utvrđenim invaliditetom,
* osobama koje su sudjelovala u Domovinskom ratu
* osobama koje su članovi obitelji poginulog, zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja.

Člankom 10. uređeno je mjerilo za Broj članova obiteljskog domaćinstva podnositelja zahtjeva, te je propisano kako se članovima obiteljskog domaćinstva podnositelja zahtjeva iz stavka 1. ovog članka smatraju se: bračni drug, izvanbračni drug, formalni životni partner, neformalni životni partner, te drugi životni partner prijavitelja, potomak, roditelj i osobe koje je podnositelj zahtjeva ili član obiteljskog domaćinstva prema zakonu dužan uzdržavati, a koji su na dan objave Javnog poziva prijavljeni na istoj adresi prebivališta kao i podnositelj zahtjeva.

Članovi domaćinstva moraju biti prijavljeni na istoj adresi prebivališta kao i podnositelj zahtjeva, dakle na dan podnošenja zahtjeva trebaju imati prijavljeno prebivalište ili boravište na istu adresu. Drugi životni partner prijavitelja odnosi se na partnera koji ne ispunjava zakonske uvjete za izvanbračnog druga/neformalnog životnog partnera, te se navedeno partnerstvo dokazuje izjavom ovjerenom kod javnog bilježnika, što je navedeno u čl. 21.

III. Postupak za utvrđivanje liste prvenstva za kupnju stana

Članak 18. propisuje da postupak odobravanja zahtjeva za kupnju stana provodi Povjerenstvo za kupnju stanova po programu POS-a koje imenuje Općinski načelnik.

Povjerenstvo čine predsjednik i četiri člana. Četiri člana Povjerenstva, uključujući i predsjednika, čine predstavnici Općine, dok je jedan član Povjerenstva predstavnik APN-a. Povjerenstvo za utvrđivanje Liste prvenstva provodi postupak Javnog poziva za utvrđivanje Liste prvenstva, obavlja bodovanje po zaprimljenim zahtjevima, izrađuje i predlaže odluke u vezi Liste prvenstva, utvrđuje prijedlog Liste prvenstva. Prijedlog Liste prvenstva objavljuje se na oglasnoj ploči i internet stranici Općine.

Članak 19. i 20. propisuju na koji način se objavljuje Javni poziv i podnosi Zahtjev za kupnju stana.

Članak 21. propisuje priloge koje podnositelj zahtjeva treba priložiti odnosno dodatno uređuje način podnošenja zahtjeva i dostave dokaza o ispunjavanju uvjeta i mjerila iz Odluke te popisuje način postupanja u odnosu na nepotpune zahtjeve.

Članak 22. propisuje na koji način se zbrajaju bodovi te kako se utvrđuje redoslijed na Listi prvenstva, te kako se određuje prednost ukoliko dva ili više podnositelja zahtjeva ostvare isti broj bodova na Listi prvenstva.

Članak 23. propisuje da se podnositelj zahtjeva može javiti i na druge programe poticane stanogradnje na području Općine Vrsar-Orsera. Na javnom savjetovanju je objavljen i Nacrt Odluke o raspolaganju nekretninama u svrhu provođenja programa poricanja stanovanja na području Općine Vrsar – Orsera, kojom se uređuju način, uvjeti i postupak raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine u svrhu poticanja stanovanja, te se utvrđuju mjere poticanja stanovanja. Raspolaganje nekretninama u smislu navedene Odluke podrazumijeva osnivanje prava građenja na nekretninama ili prodaju u vlasništvu Općine u svrhu poticanja stanovanja, radi zadovoljavanja stambenih potreba i poboljšanja kvalitete stanovanja što šireg kruga građana. U planu je raspisivanje oba poziva u isto vrijeme, kako bi građani izabrali koji im program poticane stanogradnje više odgovara, te ukoliko se podnositelj zahtjeva javio i na druge programe poticane stanogradnje te na utvrđenom redoslijedu liste prvenstva ima pravo odabira nekretnine na obje liste, dužan se je očitovati na kojoj listi prvenstva želi zadržati poziciju, a od koje liste prvenstva odustaje, u roku od 5 dana od objave prijedloga liste. Ukoliko se podnositelj zahtjeva nije očitovao u roku iz prethodnog stavka, smatrati će se da je zadržao poziciju na onoj listi prvenstva na kojoj je na višoj poziciji, a ukoliko je na obje liste na istoj poziciji, smatrati će se da je zadržao poziciju na listi onog programa poticane stanogradnje u kojoj se raspolaže nekretninama koje su bliže njegovoj adresi prebivališta.

Članak 24. propisuje sadržaj Liste prvenstva.

Članak 25. utvrđuje pravo prigovora na utvrđeni redoslijed na prijedlogu Liste prvenstva, odnosno neuvrštavanje na isu. Prigovor se podnosi Povjerenstvu za utvrđivanje Liste prvenstva u roku od 8 dana od dana objavljivanja prijedloga Liste prvenstva na oglasnoj ploči i Internet stranici Općine a o osnovanosti prigovora odlučuje Općinski načelnik. Odluka Općinskog načelnika po prigovoru je konačna. Nakon odlučivanja po prigovorima Općinski načelnik, na prijedlog Povjerenstva za utvrđivanje Liste prvenstva, utvrđuje konačnu Listu prvenstva te se ista objavljuje na oglasnoj ploči i Internet stranici Općine. Konačna Lista prvenstva dostavlja se APN-u koji temeljem iste pokreće postupak projektiranja, izgradnje i prodaje stanova iz Programa POS-a.

Članak 27. propisuje važenje Liste prvenstva.

Članak 27. propisuje u kojim se slučajevima i na koji način osobe mogu brisati s Liste prvenstva, odnosno sa Konačne liste prvenstva.

IV. Završne odredbe

Člankom 28. propisano je da danom stupanja na snagu nove Odluke stavlja se izvan snage i prestaje važiti Odluka o kriterijima i mjerilima za kupnju stanova iz Programa društveno poticane stanogradnje (Službene novine Općine Vrsar-Orsera br 4/12).

Članak 29. propisuje da Odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u Službenim novinama Općine Vrsar Orsera.