**OBRAZLOŽENJE**

Odluka o kriterijima i postupku sufinanciranja stambenih kredita za nekretnine na području Općine Vrsar-Orsera donosi se u svrhu poticanja smanjenja iseljavanja mladih obitelji i pomoći građanima radi rješavanja svojeg stambenog pitanja kao jedna od odluka temeljem koje se provodi program poticane stanogradnje na području Općine Vrsar-Orsera.

Trenutno je aktualan projekt gradnje stanova po programu društveno poticane stanogradnje (POS) koji je zamišljen je kao poticaj da se stanovništvu koje nema u vlasništvu drugih odgovarajućih i useljivih nekretnina omogući kupnja stanova po uvjetima povoljnijima od tržišnih. Radi navedenog donesena je Odluka o uvjetima, mjerilima i postupku za kupnju stanova iz Programa društveno poticane stanogradnje na području Općine Vrsar-Orsera (Službene novine Općine Vrsar-Orsera br. 4/23) temeljem koje je raspisan Javni poziv radi donošenja Konačne liste prvenstva

Također, donesena je i Odluke o raspolaganju nekretninama u svrhu provođenja programa poticanja stanovanja na području Općine Vrsar-Orsera (Službene novine Općine Vrsar-Orsera br. 4/23) kojom su uređeni se način, uvjeti i postupak raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Vrsar-Orsera i to na k.č. br. 97/25, 97/26, 97/27, 97/28, 97/29, 97/30, 97/31 i 97/32, sve k.o. Gradina, u svrhu poticanja stanovanja, te su utvrđene mjere poticanja stanovanja, odnosno 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.

Nastavno na navedene odluke i cjelokupan program poticane stanogradnje Općina Vrsar-Orsera krenula je i u pripremu Odluka o kriterijima i postupku sufinanciranja kredita za nekretnine korištenih za gradnju, dogradnju, dovršetak ili rekonstrukciju nekretnine na području Općine Vrsar-Orsera kako bi što većem broju građana omogućila rješavanje stambenog pitanja.

Temeljem navedene Odluke građani će moći godišnje ostvariti sufinanciranje do 2.500,00 eura, odnosno u ukupnom iznosu do 10.000,00 eura kroz četiri godine, po odobrenom zahtjevu.

1. Opće odredbe

Članak 1. i 2.

U općim odredbama navedeno je što se uređuje Odlukom, a to su se kriteriji i postupak sufinanciranja obroka kredita korištenih za gradnju, dogradnju, dovršetak ili rekonstrukciju nekretnine na području Općine Vrsar-Orsera u svrhu poticanja smanjenja iseljavanja mladih obitelji i pomoći građanima radi rješavanja svojeg stambenog pitanja, te kako se sufinanciranje može zatražiti po javnom pozivu koji se objavljuje jednom godišnje sukladno odredbama ove Odluke, te se utvrđuje na razdoblje od četiri godine. Također, određen je i iznos te se tako sredstva za sufinanciranje mogu odobriti u visini do 30% iznosa obroka (rate ili anuiteta) za odobrene kredite, a maksimalno do 2.500,00 eura godišnje, odnosno do 1.250,00 eura po polugodišnjoj isplati, u ukupnom iznosu do 10.000,00 eura, po odobrenom zahtjevu

1. Kriteriji za odobravanje kredita

Članak 3.

Ovim člankom definirano je za koji se kredit može ostvariti sufinanciranje a to je za:

- kredit koji građanin uzima od kreditne institucije koje ima odobrenje za rad od strane HNB-a, za izgradnju ili poboljšanje stambenih uvjeta (dogradnja/nadogradnja) nekretnine na području Općine Vrsar-Orsera

- za radove za koju je potrebno ishodovati akt sukladno zakonu kojim se uređuje projektiranje, građenje uporaba i održavanje nekretnina (Zakon o gradnji)

- za radove kojim će si podnositelj zahtjeva rješiti svoje stambeno pitanje

Sufinanciranje se ne može odobriti ukoliko podnositelj zahtjeva ostvaruje pravo na sufinanciranje kredita po drugoj osnovi ili ukoliko je korisnik nekih od drugih programa poticane stanogradnje na području Općine Vrsar-Orsera.

Članak 4.

Sufinanciraju se krediti koji ispunjavaju prethodno navedene uvjete i to:

- ugovori o kreditu sklopljeni nakon 01.01.2023. godine

- ugovori o kreditu sklopljeni po odobravanju sufinanciranja.

Članak 5.

Ovim člankom uređen je postupak, odnosno način isplate kredita korisniku sufinanciranja. Sufinanciranje Općina Vrsar-Orsera isplaćuje korisniku kredita nakon provedenog postupka temeljem kojeg je zaključen Ugovor o sufinanciranju između Općine Vrsar-Orsera i podnositelja zahtjeva. (2) Iznos sufinanciranja obroka kredita isplaćuje se polugodišnje na račun korisnika kredita po dostavljenom izvješću, odnosno dokazu o uplaćenom po dostavljenom otplatnom planu sukladno Ugovoru iz stavka 1. ovog članka.

Članak 6.

Ovim člankom navedeni su uvjeti koje treba ispunjavati osoba koja ima pravo tražiti sufinanciranje kredita, a to su:

* da ima prebivalište na području Općine Vrsar-Orsera,
* da ima poreznu pripadnost Općini Vrsar-Orsera,
* da nema u vlasništvu nekretninu uvjetnu za stanovanje te da bračni odnosno izvanbračni drug te članovi domaćinstva navedeni u zahtjevu i koji će s njim stanovati u toj nekretnini nemaju u vlasništvu nekretninu uvjetnu za stanovanje (35m2 korisne površine stana za jednu osobu, odnosno za svaku daljnju osobu još 10m2 uz dozvoljeno odstupanje do 5% od korisne površine stana);
* da nema dugovanja prema Općini Vrsar-Orsera, pravnim osobama u većinskom vlasništvu Općine Vrsar-Orsera ili ustanovama kojoj je osnivač Općina Vrsar-Orsera.

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 ili boravišta kao i podnositelj zahtjeva, odnosno imaju prijavljeno prebivalište ili boravište na navedenoj adresi.

Unutar jednog obiteljskog domaćinstva može se ostvarit pravo na sufinanciranje samo za jedan kredit.

Članak 7.

U ovom članku navedena je dokumentacija koju podnositelj prijave na javni poziv treba dostaviti a to je:

1) domovnicu ili presliku osobne iskaznice za podnositelja zahtjeva,

2) rodni list ili vjenčani list ili izvadak iz registra životnog partnerstva – za podnositelja zahtjeva i članove obiteljskog domaćinstva navedene u zahtjevu (ne starije od 6 mjeseci od dana podnošenja zahtjeva),

3) dokaz o poreznoj pripadnosti Općini Vrsar-Orsera (PK kartica, ne starija od 15 dana od dana podnošenja zahtjeva),

4) u izvorniku – izjava o partnerstvu potpisanu od strane podnositelja zahtjeva i životnog partnera (izvanbračno partnerstvo, neformalno životno partnerstvo i ostalo) ovjerena kod Javnog bilježnika dana pod materijalnom i kaznenom odgovornošću,

5) uvjerenje (ne starije od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva) o:

• prebivalištu - za podnositelja zahtjeva i članove obiteljskog domaćinstva navedene u zahtjevu za kupnju stana, i/ili

• o boravištu - za podnositelja zahtjeva i članove domaćinstva, ukoliko članovi domaćinstva imaju prijavljeno boravište na adresi prebivališta ili boravišta podnositelja zahtjeva,

6) u izvorniku – izjava ovjerena kod Javnog bilježnika dana pod materijalnom i kaznenom odgovornošću kojom podnositelj zahtjeva za sebe i članove obiteljskog domaćinstva izjavljuje da on i članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu za kupnju stana nemaju u vlasništvu stan, kuću ili nekretninu stambeno poslovne namjene, 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) (ne starija od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva),

7) informaciju o visini traženog sufinanciranja, odnosno o uvjetima Ugovora o kreditu s kreditnom institucijom koji će podnositelj zahtjeva sklopiti po odobrenju sufinanciranja od strane Općine Vrsar-Orsera, ili

8) preslika sklopljenog Ugovora o kreditu s kreditnom institucijom,

9) dokaz da se nekretnina za koju se traži odobravanje sufinanciranja obroka kredita za gradnju, dogradnju, dovršetak ili rekonstrukciju nekretnine nalazi na području Općine Vrsar-Orsera (zemljišnoknjižni izvadak)

10) ishodovani akt sukladno zakonu kojim se uređuje projektiranje, građenje, uporaba i održavanje nekretnina,

11) mišljenje/suglasnost/odobrenje nadležnog Konzervatorskog odjela ukoliko se radi o radovima u zoni za koju je navedeno potrebno.

1. Pregled i analiza prijava

Članak 8.

Za pregled i analizu prijava nadležno je Povjerenstvo za pregled prijava pristiglih na Javni poziv, koje je sastavljeno od predsjednika Povjerenstva i dva člana, koje imenuje Općinski načelnik Općine Vrsar-Orsera.

Povjerenstvo pregledava cjelovitost pristigle dokumentacije te točnost vrijednosti upisanih u Prijavni obrazac. U svrhu provjere točnosti Povjerenstvo može zatražiti dopunu dostavljene dokumentacije. Dopunu je potrebno dostaviti u roku od 7 dana od dana dostave zahtjeva za dopunu dokumentacije.

Povjerenstvo će po pregledu prijava, temeljem dostavljene dokumentacije, Općinskom načelniku predlaže donošenje Odluke o dodjeli sufinanciranja. Općinski načelnik Općine Vrsar-Orsera donosi Odluku o dodjeli sufinanciranja. Sve prijave obrađuju se po redosljedu zaprimanja.

1. Objava poziva

Članak 9.

Javni poziv za podnošenje zahtjeva za ostvarivanje prava sufinanciranja obroka kredita objavljuje se na oglasnoj ploči i internet stranici Općine te sazdržavati će:

1) uvjete za sudjelovanje u postupku,

2) isprave i dokaze koji se prilažu uz zahtjev,

3) naznaku o roku i mjestu podnošenja zahtjeva.

1. Ugovor o sufinanciranju

Članak 10.

Nakon donošenja odluke o odobravanju sufinanciranja od strane Općinskog načelnika Općine Vrsar-Orsera s odabranim korisnikom sklopiti će se Ugovor o sufinanciranju između Općine Vrsar-Orsera i podnositelja zahtjeva.

Navedenim ugovorom odrediti će se visina iznosa sufinanciranja, sukladno otplatnom planu, odnosno ugovoru o kreditu podnositelja zahtjeva, koji će se potvrditi (solemnizirati) kod javnog bilježnika, trošak čega snosi korisnik sufinanciranja.

U slučaju da korisnik nema sklopljen ugovor o kreditu nakon odobrenja sufinanciranja a prije sklapanja Ugovora iz toč. 1. korisnik je obvezan Općini Vrsar-Orsera dostaviti dokaz o sklapanju ugovora o kreditu s kreditnom institucijom.

Ugovor iz stavka 1. ovog članka, uz ostalo, mora sadržavati zabranu davanja u najam ili otuđenja nekretnine u duljini od 10 godina od dana sklapanja Ugovora za nekretninu za čiju izgradnju ili obnovu se sufinanciranje odobrava, te obvezu podnositelja zahtjeva i članova domaćinstva na prijavu prebivališta na nekretnini za koju je odobreno sufinanciranje.

Iznimno od odredbe stavka 3. ovoga članka, podnositelju zahtjeva ili njegovom pravnom slijedniku se prodaja nekretnine može odobriti i prije isteka roka od 10 godina u slučaju promijenjenih životnih okolnosti, o čemu odluku donosi Općina Vrsar-Orsera, odnosno općinski načelnik, na temelju pisanog i obrazloženog zahtjeva koji se podnosi sukladno stavku 5. ovog članka.

Kupac, odnosno pravni slijednik podnosi zahtjev iz stavka 4. ovoga članka Općini Vrsar-Orsera u slučaju nastupa životnih okolnosti zbog kojih boravak u nekretnini za koju je odobreno sufinanciranje kredita više nije adekvatan,

Ako korisnik kredita prestane s otplatom sufinanciranog kredita, ukoliko se raskine predmetni ugovor o kreditu ili korisnik postupi suprotno stavku 3. ovoga članka, korisniku prestaje pravo na sufinanciranje.

U slučaju prestanka prava na sufinanciranje iz razloga prestanka otplate sufinanciranog kredita, ili raskida ugovora o kreditu, obustavlja se isplata daljnjih uplata sufinanciranja.

U slučaju prestanka prava na sufinanciranje iz razloga što je korisnik postupio suprotno stavku 3. ovoga članka obustavlja se isplata daljnjih uplata sufinanciranja, te je korisnik dužan vratiti isplaćeni iznos sufinanciranja.

Ako Općina Vrsar-Orsera utvrdi da se sredstva odobrena za sufinanciranje kredita ne koriste u skladu s ovom Odlukom i Ugovorom o sufinanciranju ili da su činjenice na kojima se temeljila odluka o odobravanju sufinanciranja bile neistinite, korisniku prestaje pravo na sufinanciranje te je korisnik dužan vratiti isplaćeni iznos sufinanciranja, uvećan za zakonsku zateznu kamatu.

1. Završne odredbe

Članak 11.

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