

Na temelju članka 23. stavak 3. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji („Narodne novine“, broj 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 07/13, 26/15, 57/18, 66/19 i 58/21) članka 41. Statuta Općine Vrsar („Službene novine Općine Vrsar-Orsera“, broj 2/21) Općinsko vijeće Općine Vrsar - Orsera, na sjednici održanoj 01. ožujka 2023. godine, donosi

ODLUKU

o uvjetima, mjerilima i postupku za kupnju stanova iz Programa društveno poticane stanogradnje na području Općine Vrsar - Orsera

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom utvrđuju se uvjeti, mjerila i postupak za kupnju stanova iz Programa društveno poticane stanogradnje (u daljnjem tekstu: Program POS) na području Općine Vrsar – Orsera.

Članak 2.

Izrazi koji se koriste o ovoj Odluci, a imaju rodno značenje koriste se neutralno i odnose se jednako na muški i ženski spol.

II. UVJETI I MJERILA ZA ODREĐIVANJE REDA PRVENSTVA ZA KUPNJU STANA

Članak 3.

(1) Pravo na kupnju stana iz Programa POS-a na području Općine Vrsar-Orsera (u daljnjem tekstu: Općina) imaju građani državljanjani Republike Hrvatske koji na dan objave Javnog poziva imaju prebivalište na području Općine, te da podnositelj zahtjeva i članovi obiteljskog domaćinstva, navedeni u zahtjevu kao budući vlasnici stana nemaju i nisu imali u razdoblju 6 mjeseci prije objave Javnog poziva 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).

(2) Podnositelj zahtjeva koji kupuje stan uz obročnu otplatu treba zadovoljiti kriterije u pogledu kreditne sposobnosti, koje utvrđuje poslovna banka u skladu s uvjetima određenim sporazumom o poslovnoj suradnji s Agencijom za pravni promet i posredovanje nekretninama (u daljnjem tekstu: APN).

Članak 4.

(1) Odobravanje zahtjeva za kupnju stana obavlja se 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.

(2) Lista prvenstva za kupnju stana iz Programa POS-a utvrđuje se na temelju provedenog Javnog poziva.

Članak 5.

Lista prvenstva utvrđuje se na osnovi sljedećih mjerila:

- 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.

Članak 6.

(1) Veličina stana koji podnositelj zahtjeva može kupiti ovisi o broju članova obiteljskog domaćinstva i to kako slijedi:

- a) za 1 osobu do 44 m² NKP-a
 - b) za 2 osobe do 55 m² NKP-a
 - c) za 3 osobe do 67 m² NKP-a
 - d) za 4 osobe do 76 m² NKP-a
 - e) za 5 osoba do 85 m² NKP-a
 - f) za 6 i više osoba od 85 m² > NKP-a
- (NKP = Neto korisna površina stana)

(2) Kod kupnje stana dozvoljeno je odstupanje do 2% površine iz stavka 1. ovoga članka. Podnositelj zahtjeva i članovi obiteljskog domaćinstva podnositelja zahtjeva mogu podnijeti zahtjev za kupnju samo jednog stana.

(3) U slučaju da stanovi ostanu neprodani podnositelj zahtjeva može kupiti stan veće površine od one utvrđene stavkom 1. ovoga članka.

Stambeni status

Članak 7.

(1) Podnositelju zahtjeva, na temelju stambenog statusa pripada:

- a) za status najamoprivca (podstanara) kod pravne ili fizičke osobe sa slobodno ugovorenim najamninom 15 bodova
- b) korisnici kojima je dodijeljen nužni smještaj iz socijalnih ili drugih razloga 8 bodova
- c) za stanovanje kod člana obitelji 6 bodova

(2) Za dokazivanje statusa iz točke a) ovog članka priznavati će se ugovori o najmu stana koji su ovjereni kod javnog bilježnika ili prijavljeni u nadležnoj poreznoj upravi najkasnije dan prije objave Javnog poziva.

(3) Za dokazivanje statusa iz točke b) ovog članka priznavati će se ugovori sklopljeni s Općinom Vrsar-Orsera ili rješenja o dodijeljenom nužnom smještaju, koji su sklopljeni odnosno izdani najkasnije dan prije objave Javnog poziva.

Uvjeti stanovanja

Članak 8.

(1) Prema uvjetima stanovanja podnositelju pripada:

- a) za neodgovarajući stan ili kuću 6 bodova
- b) za odgovarajući stan ili kuću 4 boda

(2) Odgovarajućim stanom u smislu stavka 1. ovoga članka razumijeva se stambeni prostor (stana ili kuće) koji je primjereno opremljen infrastrukturom (voda, kanalizacija, struja i dr.) i udovoljava higijensko-tehničkim uvjetima za zdravo stanovanje, veličine 35 m² korisne površine stana za jednu osobu, odnosno za svaku daljnju osobu još oko 10 m², uz dozvoljeno odstupanje do 5% od korisne površine stana. Odgovarajućim stanom ne smatra se stan u vlasništvu fizičke osobe koji koristi zaštićeni najmoprimac.

Vrijeme prebivanja na području Općine za podnositelja zahtjeva

Članak 9.

(1) Vrijeme prebivanja računa se kao koeficijent omjera godina prebivanja na području Općine i godina života podnositelja prijave.

(2) Prema vremenu prebivanja, podnositelju zahtjeva pripada:

- a) za koeficijent prebivališta od 0,81 do 1 – 50 bodova
- b) za koeficijent prebivališta od 0,61 do 0,8 – 40 bodova
- c) za koeficijent prebivališta od 0,41 do 0,6 – 30 bodova
- d) za koeficijent prebivališta od 0,21 do 0,4 – 20 bodova
- e) za koeficijent prebivališta do 0,2 – 10 bodova

(3) Boravljenje na području Općine se ne boduje.

Broj članova obiteljskog domaćinstva podnositelja zahtjeva

Članak 10.

(1) Prema broju članova obiteljskog domaćinstva (budućih korisnika stanova) podnositelju zahtjeva pripada:

- a) samac 1 bod
- b) dva člana 3 boda
- c) tri člana 7 bodova
- d) četiri člana 9 bodova
- e) pet članova i više 12 bodova

(2) Ako je podnositelj zahtjeva samohrani roditelj ili posvojitelj koji samostalno skrbi o djetetu ili usvojeniku, ili je partner skrbnik sukladno Zakonu o životnom partnerstvu osoba istog spola, na bodove ostvarene temeljem stavka 1. ovog članka dodaju se 4 boda.

(3) Samohrani roditelj, posvojitelj ili partner skrbnik je roditelj koji nije u braku, ne živi u izvanbračnoj zajednici ili neformalnom životnom partnerstvu, a sam skrbi i uzdržava svoje dijete što znači da nema prihoda od drugog odsutnog ili umrlog roditelja.

(4) 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.

Životna dob podnositelja zahtjeva

Članak 11.

Prema životnoj dobi, u trenutku objave Javnog poziva, podnositelju zahtjeva pripada:

- a) do navršene 25 godine 8 bodova
- b) od navršene 25 godine do navršenih 50 godina 12 bodova

- c) od navršenih 50 godine nadalje 4 bodova

Stručna sprema podnositelja zahtjeva

Članak 12.

(1) Na temelju stručne spreme odnosno akademskog stupnja obrazovanja podnositelju zahtjeva pripada za:

- a) magistra (mag.)/magistra inženjera (mag.ing)/ magistra doktora (dr.med.) 6 bodova
- b) sveučilišnog prvostupnika (univ.bacc.)/ sveučilišnog prvostupnika inženjera (univ.bacc.ing.) 4 boda
- c) srednju stručnu spremu 2 boda
- d) završeno osnovnoškolsko obrazovanje 1 bod

(2) Magistrima znanosti (mr.sc.) dodjeljuju se dodatna 3 boda, a doktorima znanosti (dr. sc.) dodjeljuje se dodatnih 6 bodova.

(3) Ukoliko je jedan ili više članova domaćinstva po struci jedno od sljedećih deficitarnih zanimanja, odnosno djelatnik medicinske struke, sveučilišni prvostupnik/magistar ranog i predškolskog odgoja, sveučilišni prvostupnik/magistar logopedije, sveučilišni prvostupnik/magistar primarnog obrazovanja, po zahtjevu dodjeljuju se dodatna 5 boda.

Djeca predškolske dobi i djeca na školovanju

Članak 13.

Za svako dijete predškolske dobi kao i dijete na redovnom školovanju, podnositelju zahtjeva pripada 3 boda.

Invaliditet ili tjelesno oštećenje podnositelja zahtjeva i/ili člana njegovog obiteljskog domaćinstva

Članak 14.

Prema zdravstvenom stanju podnositelja zahtjeva odnosno člana njegovog obiteljskog domaćinstva navedenog u zahtjevu, ovisno o utvrđenom stupnju invaliditeta, za svaku osobu s utvrđenim invaliditetom pripada:

- a) za dijete s teškoćama u razvoju 12 bodova
- b) za invaliditet od 100% oštećenja organizma 10 bodova
- c) za invaliditet od 80%-100% (manje od 100%) tjelesnog oštećenja 6 bodova
- d) za invaliditet od 50%-80% (manje od 80%) tjelesnog oštećenja 4 boda

Sudjelovanje u Domovinskom ratu

Članak 15.

Prema vremenu provedenom u obrani suvereniteta Republike Hrvatske, podnositelju zahtjeva ili člana njegovog obiteljskog domaćinstva sa statusom hrvatskog branitelja iz Domovinskog rada pripada:

- a) do 12 mjeseci – 1 bod
- b) od 12 do 24 mjeseca – 2 boda
- c) od 24 do 36 mjeseci – 3 boda
- d) od 36 do 48 mjeseci – 4 boda
- e) 48 mjeseci i više – 5 bodova

Status člana obitelji poginulog, zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja za podnositelja zahtjeva.

Članak 16.

Podnositelju zahtjeva, članu uže obitelji (bračni drug i djeca te izvanbračni drug koji je s hrvatskim braniteljem iz Domovinskog rata do njegove smrti, zatočenja ili nestanka živio u zajedničkom kućanstvu najmanje tri godine ili kraće ako je u izvanbračnoj zajednici rođeno zajedničko dijete) poginulog, zatočenog ili nestaloga hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata pripada 6 bodova.

Uvrštavanje na listu u prethodnom programu POS

Članak 17.

Podnositelju zahtjeva koji je bio uvršten na Konačnu listu prvenstva (KLASA: 371-01/09-01/0008, URBROJ: 2167/02-03-01-04-41-13-0076 od 15.01.2013. godine) na mjestu koje je jamčilo pravo na kupnju stana pripadaju 3 boda.

III. POSTUPAK ZA UTVRĐIVANJE LISTE PRVENSTVA ZA KUPNJU STANA

Članak 18.

(1) Postupak za utvrđivanje Liste prvenstva za kupnju stana prema ovoj Odluci provodi Povjerenstvo za utvrđivanje Liste prvenstva za kupnju stana po Programu POS-a.

(2) Povjerenstvo i predsjednika Povjerenstva imenuje Općinski načelnik.

(3) 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.

(1) Javni poziv za podnošenje zahtjeva za kupnju stana iz Programa POS-a objavljuje se na oglasnoj ploči i internet stranici Općine, a obvezno sadrži:

- 1) uvjete za sudjelovanje u postupku,
- 2) isprave i dokaze koji se prilažu uz zahtjev,
- 3) naznaku o roku i mjestu podnošenja zahtjeva.

(2) U dnevnom tisku i na internet stranici Općine objavljuje se obavijest o raspisanom Javnom pozivu s uputama i podacima o poveznicama na detaljne informacije Javnog poziva.

Članak 20.

(1) Zahtjev za kupnju stana podnosi se na posebnom obrascu, koji se, kao i pripadajuće izjave, preuzima neposredno u službenim prostorijama Jedinog upravnog odjela Općine te na Internet stranici Općine.

(2) Zahtjev za kupnju stana predaje se na način utvrđen Javnim pozivom.

Članak 21.

(1) Podnositelj zahtjeva, uz Zahtjev iz članka 19. ove Odluke, mora priložiti:

- 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 za kupnju stana (ne starije od 6 mjeseci od dana podnošenja zahtjeva),

3) 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

4) uvjerenje o prebivalištu – za podnositelja zahtjeva i članove obiteljskog domaćinstva navedene u zahtjevu za kupnju stana koje izdaje policijska postaja (ne starije od dana objave poziva),

5) 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 i nisu imali u razdoblju 6 mjeseci prije objave Javnog poziva 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) (ne starija od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva),

6) dokumentacija kojom se dokazuje stambeni status:

- ugovor o najmu stana ovjeren kod javnog bilježnika ili prijavljeni u nadležnoj poreznoj upravi najkasnije dan prije objave Javnog poziva,
- ugovor o korištenju nužnog smještaja sklopljen najkasnije dan prije objave Javnog poziva,
- izjava podnositelja zahtjeva o stanovanju kod fizičke osobe koja je u srodstvu s podnositeljem zahtjeva odnosno njegovim bračnim ili izvanbračnim drugom supotpisana od strane te fizičke osobe – srodnika,
- e-izvadak ili izvadak iz zemljišne knjige izdan od strane Zemljišno knjižnog odjela nadležnog suda kao dokaz vlasništva neodgovarajuće kuće ili stana uz obvezatno naznačenu adresu, strukturu i ukupnu površinu stana u vlasništvu - za podnositelja zahtjeva i članove obiteljskog domaćinstva,

7) izvod iz matice rođenih za djecu predškolske dobi

8) dokaz o školskoj spremi (svjedodžba o završenom školovanju, radna knjižica, diploma),

9) dokaz o školovanju djece – potvrda/uvjerenje škole ili visokog učilišta,

10) rješenje nadležnog tijela o utvrđenom stupnju invaliditeta – za podnositelja zahtjeva i/ili člana obiteljskog domaćinstva, odnosno nalaz i mišljenje nadležnog tijela o utvrđenim teškoćama u razvoju djeteta,

11) potvrdu nadležnog tijela državne uprave o vremenu sudjelovanja u Domovinskom ratu za podnositelja zahtjeva,

12) potvrdu o statusu člana obitelji poginulog, zatočenog, nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata i dokaz o rodbinskoj vezi – za podnositelja zahtjeva.

(2) Isprave iz stavka 1. ovoga članka mogu se podnijeti kao preslike, osim ovjerenih Izjava koje je potrebno dostaviti u originalu.

(3) Podnositelj zahtjeva dužan je izvornike podnijeti na uvid članovima Povjerenstva za utvrđivanje Liste prvenstva za kupnju stana po Programu POS-a, na zahtjev Povjerenstva, a najkasnije prilikom utvrđivanja konačne Liste prvenstva.

(4) Podnositelju zahtjeva za zahtjev koji je nepotpun, odredit će se dopunski rok od 5 dana za dopunu dokumentacije. Zahtjev za dopunu dostavlja se putem e-maila na adresu koju je podnositelj zahtjeva naveo u zahtjevu.

(5) Ako po proteku roka od 5 dana ne budu dostavljeni zatraženi dokazi iz članka 20. stavak 1. točke 1. Odluke, takav zahtjev se neće razmatrati.

(6) Ako po proteku roka od 5 dana ne budu dostavljeni dokazi, odnosno zatražene isprave na okolnost postojanja nekog od ostalih osnova bodovanja, ta osnova će se smatrati nedokazanom te će se podnositelju zahtjeva bodovati samo one osnove za koje je dostavio dokaze.

Članak 22.

(1) Bodovi ostvareni prema kriterijima od članka 5. do članka 15. ove Odluke zbrajaju se te se na osnovi njih utvrđuje redoslijed na Listi prvenstva.

(2) Ako dva ili više podnositelja zahtjeva ostvare isti broj bodova na Listi prvenstva, prednost pri odabiru stana ima podnositelj zahtjeva koji je ostvario veći broj bodova s osnova uvjeta stanovanja te ukoliko je i dalje isti broj bodova, prednost ima podnositelj zahtjeva s osnova stambenog statusa, nadalje podnositelj zahtjeva čije obiteljsko domaćinstvo broji više članova, nadalje podnositelj zahtjeva koji ima više djece na školovanju/predškolskom odgoju, a ako broj bodova i nadalje ostane izjednačen prednost ima podnositelj koji ima dulje prebivalište na području Općine.

Članak 23.

(1) Podnositelj zahtjeva se može javiti i na druge programe poticane stanogradnje.

(2) 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.

(3) 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 raspolože nekretninama koje su bliže njegovoj adresi prebivališta.

Članak 24.

Lista prvenstva sadrži:

- redni broj,
- prezime, ime i adresu podnositelja zahtjeva,
- broj bodova prema pojedinim kriterijima i mjerilima za svakog podnositelja zahtjeva,
- ukupan broj bodova za svakog podnositelja zahtjeva,
- mjesto i datum utvrđivanja Liste prvenstva.

Članak 25.

(1) Podnositelj zahtjeva ima pravo prigovora na utvrđeni redoslijed na prijedlogu Liste prvenstva, odnosno na neuvrštanje na Listu prvenstva. 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.

(2) Odluka Općinskog načelnika po prigovoru je konačna.

(3) 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 26.

(1) Važenje Liste prvenstva utvrđuje se do njenog opoziva, a najdulje za vrijeme od četiri godine računajući od dana njezina utvrđenja.

(2) Odlukom Općinskog načelnika važenje Liste prvenstva može se produžiti.

Članak 27.

(1) Osoba za koju se utvrdi da je dala neistinite podatke o ispunjavanju uvjeta za uvrštenje na Listu prvenstva kao i osoba za koju se u tijeku trajanja Konačne liste prvenstva utvrdi da više ne ispunjava uvjete na osnovu kojih je uvrštena na listu, briše se sa Liste prvenstva odnosno sa Konačne liste reda prvenstva, a predugovor odnosno ugovor o kupoprodaji stana koji je Agencija sklopila u dobroj vjeri temeljem neistinitih podataka će se raskinuti.

(2) Odluku o brisanju u smislu stavka 1. ovog članka donosi Povjerenstvo.

(3) Podnositelj Zahtjeva ima pravo prigovora na odluku o brisanju.

(4) Prigovor se podnosi Općinskom načelniku u roku od 8 (osam) dana od dana objave na oglasnoj ploči Općine i internet stranici Općine

(5) Odluka koju po podnesenom prigovoru donosi načelnik Općine je konačna.

(6) Brisanje s liste prvenstva, odnosno raskid predugovora ili ugovora o kupoprodaji stana, ne isključuje kaznenu odgovornost podnositelja zahtjeva. Općinske službe će protiv podnositelja zahtjeva koji je dao neistinite podatke predložiti pokretanje kaznenog postupka pred nadležnim državnim odvjetništvom.

IV. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 28.

Stupanjem na snagu ove 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.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u Službenim novinama Općine Vrsar Orsera.

KLASA: 024-03/23-01/04

URBROJ: 2163-40-01-04/42-23-9

Vrsar-Orsera, 01. ožujka 2023. godine

**PREDSJEDNICA
OPĆINSKOG VIJEĆA
OPĆINE VRSAR-ORSERA
Marina Deak**