

Na temelju članka 23. stavak 3. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji („Narodne novine“, broj 109/01., 82/04., 76/07., 38/09., 89/12., 7/13., 26/15., 57/18., 66/19. i 58/21.), članka 3. stavak 1. Odluke o uključivanju Grada Pazina u Program izgradnje stanova po Programu društveno poticajne stanogradnje („Službene novine Grada Pazina“, broj 7/23.) te članka 22. Statuta Grada Pazina („Službene novine Grada Pazina“, broj 17/09., 4/13., 23/14., 1/18., 5/20, 4/21 i 24/21 - pročišćeni tekst), Gradsko vijeće Grada Pazina na sjednici održanoj dana _____ 2023. godine, donosi

ODLUKU
o uvjetima, mjerilima i postupku za kupnju stanova
iz Programa društveno poticane stanogradnje na području Grada Pazina

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom o uvjetima, mjerilima i postupku za kupnju stanova iz Programa društveno poticane stanogradnje na području Grada Pazina (u daljnjem tekstu: Odluka) utvrđuju se uvjeti, mjerila i postupak za kupnju stanova iz Programa društveno poticane stanogradnje (u daljnjem tekstu: Program POS) na području Grada Pazina.

Članak 2.

(1) Odobranje zahtjeva za kupnju stana obavlja se na temelju Liste reda prvenstva potencijalnih kupaca (u daljnjem tekstu: Lista reda prvenstva) utvrđenoj prema uvjetima i mjerilima iz ove Odluke.

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

Članak 3.

Odredbe ove Odluke neće se primjenjivati na stanove koje Grad Pazin, posebnom odlukom, odluči kupiti radi davanja istih u najam.

Članak 4.

Izrazi koji se koriste u ovoj Odluci, a imaju rodno značenje odnose se jednako na muški i ženski rod.

II. UVJETI I MJERILA ZA ODREĐIVANJE LISTE REDA PRVENSTVA

Članak 5.

(1) Pravo na kupnju stana iz Programa POS-a na području Grada Pazina imaju građani koji kumulativno ispunjavaju sljedeće uvjete:

- da su državljani Republike Hrvatske
- da na dan objave javnog poziva nisu navršili 40 (četrdeset) godina života i
- da oni i članovi obiteljskog domaćinstva, navedeni u zahtjevu, nemaju i/ili, pet godina prije dana objave Javnog poziva, nisu imali, u vlasništvu stan, kuću te kakvu drugu nekretninu stambene namjene ili građevinsko zemljište na kojem je moguća stambena izgradnja.

(2) Građevinsko zemljište na kojem je moguća stambena izgradnja, u smislu stavka 1. ovoga članka, smatra se zemljište koje zadovoljava uvjete propisane važećom prostorno planskom dokumentacijom za izgradnju stambene građevine na području gdje se građevinsko zemljište nalazi.

Članak 6.

Podnositelj zahtjeva koji kupuje stan uz obročnu otplatu treba zadovoljavati kriterije u pogledu platežne sposobnosti koje utvrđuje Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama

(u daljnjem tekstu: APN), odnosno banka koja odobrava kreditna sredstva u skladu s uvjetima određenim sporazumom o poslovnoj suradnji s APN-om.

Članak 7.

(1) Lista reda prvenstva utvrđuje se na osnovi slijedećih mjerila:

- stambeni status članova obiteljskog domaćinstva
- mjesto i vrijeme prebivanja podnositelja zahtjeva
- životna dob podnositelja zahtjeva
- broj maloljetne djece obiteljskog domaćinstva
- stupanj obrazovanja (stupnja stručne spreme) podnositelja zahtjeva
- zdravstveno stanje člana/članova obiteljskog domaćinstva
- sudjelovanje u domovinskom ratu člana/članova obiteljskog domaćinstva i
- status člana obitelji smrtnog stradalog, zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja za člana/članove obiteljskog domaćinstva.

(2) Lista reda prvenstva utvrđuje se na osnovi mjerila koja se utvrđuju s danom objave javnog poziva.

Članak 8.

(1) Podnositelju zahtjeva na temelju stambenog statusa članova obiteljskog domaćinstva pripada:

- a) 50 bodova - ako obiteljsko domaćinstvo ima status najmoprimca sa zaštićenom najamninom
- b) 45 bodova – ako obiteljsko domaćinstvo ima status najmoprimca sa slobodno ugovorenom najamninom ili
- c) 20 bodova – ako obiteljsko domaćinstvo stanuje kod osobe s kojom je u srodstvu.

(2) Osobe koje su krvni srodnici u ravnoj lozi, te u pobočnoj lozi sestre i braća, polusestre i polubraća, te djeca sestara i braće i djeca polusestara i polubraće smatraju se osobama u srodstvu.

Članak 9.

(1) Podnositelju zahtjeva na temelju njegova mjesta i vremena prebivanja pripada:

- a) 3 boda – za svaku navršenu godinu prebivanja na području Grada Pazina i/ili
- b) 1 bod – za svaku navršenu godinu prebivanja na području Općina Cerovlje, Gračišće, Karojbe, Lupoglava, Motovuna, Sv. Petra u Šumi ili Tinjana.

(2) Prijavljeno boravište na područjima iz stavka 1. ovoga članka se ne boduje.

Članak 10.

Podnositelju zahtjeva na temelju njegove životne dobi pripada:

- a) 30 bodova – za od navršene 32. godine do 40. godine
- b) 20 bodova – za od navršene 25. godine do 32. godine
- c) 10 bodova – za do 25. godine.

Članak 11.

Podnositelju zahtjeva na temelju broja maloljetne djece obiteljskog domaćinstva pripada 13 bodova za svako maloljetno dijete.

Članak 12.

Podnositelju zahtjeva na temelju njegovog stupnja obrazovanja odnosno stručne spreme i to magistra struke, stručnog specijalista ili visoku stručnu spremu pripada 15 bodova.

Članak 13.

Podnositelju zahtjeva na temelju zdravstvenog stanja podnositelja zahtjeva odnosno člana njegovog obiteljskog domaćinstva pripada:

- a) 3 boda – za dijete za svaki stupanj težine invaliditeta – oštećenja i/ili
- b) 1 bod – za odraslu osobu za svakih utvrđenih 10% invaliditeta - oštećenja.

Članak 14.

Podnositelju zahtjeva na temelju sudjelovanja u Domovinskom ratu sa statusom hrvatskog branitelja podnositelja zahtjeva odnosno člana njegovog obiteljskog domaćinstva pripada 0,5 bod za svaki mjesec sudjelovanja, do najviše 5 bodova.

Članak 15.

Podnositelju zahtjeva, članu obitelji smrtnog stradalog, zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja pripada 10 bodova.

III. VELIČINA STANA KOJI SE MOŽE KUPITI

Članak 16.

(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, jednosoban stan
- b) za 2 osobe – do 55 m² NKP-a, jednoipolsoban stan
- c) za 3 osobe – do 67 m² NKP-a, dvosoban stan
- d) za 4 osobe – do 76 m² NKP-a, dvoipolsoban stan
- e) za 5 osoba – do 85 m² NKP-a, trosoban stan
- f) za 6 i više osoba – do 100 m² NKP-a, troipolsobni stan.

(NKP je Neto korisna površina stana)

(2) Kod kupnje stana dozvoljeno je odstupanje od 2% površine iz stavka 1. ovoga članka.

(3) Podnositelj zahtjeva i članovi obiteljskog domaćinstva podnositelja zahtjeva mogu podnijeti zahtjev za kupnju samo jednog stana.

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

(5) Površina stana na kupnju kojeg podnositelj ostvaruje pravo, uvećava se za pripatke (spremište, parkirališno mjesto, garažno mjesto i/ili garaža) istog čija je površina utvrđena obračunom s odgovarajućim koeficijentom.

IV. POSTUPAK I TIJELA ZA UTVRĐIVANJE LISTE PRVENSTVA ZA KUPNJU STANA

Članak 17.

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

(2) Povjerenstvo imenuje Gradonačelnik Grada Pazina.

(3) Povjerenstvo čine predsjednik i četiri člana.

(4) Četiri člana Povjerenstva, uključujući i predsjednika, čine predstavnici Grada Pazina, dok je jedan član Povjerenstva predstavnik APN-a.

(5) Predsjednika Povjerenstva imenuje Gradonačelnik Grada Pazina.

(6) Povjerenstvo provodi postupak Javnog poziva za utvrđivanje Liste reda prvenstva, obavlja bodovanje po zaprimljenim zahtjevima, izrađuje i predlaže odluke u vezi Liste reda prvenstva te utvrđuje prijedlog Liste prvenstva.

(7) Prijedlog Liste reda prvenstva objavljuje se na oglasnoj ploči i mrežnoj stranici Grada Pazina.

Članak 18.

(1) Javni poziv za podnošenje zahtjeva za kupnju stana iz Programa POS-a raspisuje Gradonačelnik Grada Pazina te se objavljuje na oglasnoj ploči i mrežnoj stranici Grada Pazina, a obvezno sadrži:

- uvjete za sudjelovanje u postupku

- isprave i dokaze koji se prilažu uz zahtjev i
- naznaku o roku i mjestu podnošenja zahtjeva.

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

Članak 19.

(1) Zahtjev za kupnju stana podnosi se na posebnom obrascu, koji se, kao i pripadajuće izjave, preuzima neposredno u službenim prostorijama nadležnog upravnog tijela Grada Pazina te na web stranici Grada Pazina.

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

Članak 20.

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

- a) javnu ispravu kojom se dokazuje hrvatsko državljanstvo (osobna iskaznica, putovnica, vojna iskaznica ili domovnica) za podnositelja zahtjeva
- b) javnu ispravu kojom se dokazuje životna dob (osobna iskaznica, izvadak iz matice rođenih ili potvrda izdana na temelju matice rođenih) za podnositelja zahtjeva (ne starije od 6 mjeseci od dana podnošenja zahtjeva)
- c) javnobilježnički ovjerenu izjavu (u izvorniku ili ovjerenoj preslici), danu 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/ili, pet godina prije dana objave Javnog poziva, nisu imali, u vlasništvu stan, kuću te kakvu drugu nekretninu stambene namjene ili građevinsko zemljište na kojem je moguća stambena izgradnja (ne starija od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva)
- d) javne isprave kojom se dokazuje status obiteljskog domaćinstva svih osoba navedenih u zahtjevu (izvadci iz državnih matica, potvrde koje se daju na temelju državnih matica, izvadci ili potvrde iz registra životnog partnerstva – ne starije od 6 mjeseci od dana podnošenja zahtjeva) odnosno javnobilježnički ovjerenu izjavu (u izvorniku ili ovjerenoj preslici), danu pod materijalnom i kaznenom odgovornošću, o postojanju izvanbračne zajednice ili neformalnog životnog partnerstva, potpisanu od strane podnositelja zahtjeva i izvanbračnog supružnika ili neformalnog životnog partnera (ne starija od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva)
- e) dokumentacija kojom se dokazuje stambeni status članova obiteljskog domaćinstva:
 1. ugovor o najmu stana ovjeren kod javnog bilježnika ili prijavljeni u nadležnoj poreznoj upravi najkasnije dan prije objave Javnog poziva, osim ugovora o najmu sklopljenih sa Gradom Pazinom koji ne moraju biti ovjereni odnosno prijavljeni
 2. javnobilježnički ovjerenu izjavu (u izvorniku ili ovjerenoj preslici) podnositelja zahtjeva, potpisana od najmodavca i dva svjedoka o stanovanju u stanu ili kući osoba koje nisu u srodstvu s podnositeljem zahtjeva odnosno njegovim bračnim/izvanbračnim drugom (ne starija od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva) ili
 3. javnobilježnički ovjerenu izjavu (u izvorniku ili ovjerenoj preslici) podnositelja zahtjeva o stanovanju kod osobe s kojom je u srodstvu (ne starija od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva)
- f) uvjerenje o prebivalištu ili elektronički zapis o prebivalištu – za podnositelja zahtjeva koje izdaje ministarstvo nadležno za unutarnje poslove (ne starije od dana objave poziva)
- g) javnu ispravu kojom se dokazuje životna dob (osobna iskaznica, izvadak iz matice rođenih ili potvrda izdana na temelju matice rođenih) djeteta/djece navedenih u zahtjevu (ne starije od 6 mjeseci od dana podnošenja zahtjeva)
- h) javnu ispravu kojom se dokazuje stupanj obrazovanja odnosno stručne spreme
- i) važeći Nalaz i mišljenje Zavoda za vještačenje, profesionalnu rehabilitaciju i zapošljavanje osoba s invaliditetom ili drugu odgovarajuću javnu ispravu

- j) javnu ispravu kojom se dokazuje sudjelovanje u Domovinskom ratu sa statusom hrvatskog branitelja
- k) javnu ispravu kojom se dokazuje status člana obitelji smrtnog stradalog, zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja.

(2) Isprave iz stavka 1. ovoga članka, osim izjave iz točaka c), d) i e) mogu se podnijeti i kao preslike. Podnositelj zahtjeva dužan je izvornike podnijeti na uvid najkasnije prilikom odabira stana.

(3) Izjave iz točaka c), d) i e) iz stavka 1. ovoga članka podnositelj zahtjeva dužan je dostaviti u izvorniku ili ovjerenj preslici prilikom podnošenja zahtjeva.

(4) Zahtjev uz koji nisu priloženi dokazi iz točaka a), b), c) i d) iz stavka 1. ovoga članka odbacit će se kao nepotpun, a ukoliko uz zahtjev nisu dostavljeni dokazi na okolnosti postojanja nekog od osnova bodovanja, ta osnova će se smatrati nedokazanom te će se podnositelju zahtjeva bodovati samo one osnove za koje je dostavio dokaze.

(5) Prije odbacivanja zahtjeva kao nepotpunog iz stavka 4. ovoga članka, podnositelja zahtjeva pozvati će se da u dopunskom roku od 5 dana dopuni dokumentaciju u odnosu na točke a), b), c) i d) iz stavka 1. ovoga članka.

Članak 21.

(1) Utvrđeni bodovi dobiveni prema mjerilima iz članka 8. do 15. ove Odluke zbrajaju se, te se na osnovu ukupnog broja bodova utvrđuje redosljed na Listi reda prvenstva.

(2) Ako dva ili više podnositelja zahtjeva imaju jednak broj bodova, prednost u ostvarivanju prava ima onaj podnositelj zahtjeva koji, prema navedenom redosljedu:

- ima više bodova po osnovi mjesta i vremena prebivanja
- ima više bodova po osnovi životne dobi
- je rođen kasnije.

Članak 22.

Prijedlog Liste reda 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 Prijedloga Liste reda prvenstva i
- rok i način podnošenja prigovora.

Članak 23.

(1) Podnositelj zahtjeva ima pravo prigovora na utvrđeni redosljed na Prijedlog Liste reda prvenstva, odnosno na neuvrštavanje na Listu prvenstva.

(2) Prigovor se podnosi Povjerenstvu u roku od 8 dana od dana objavljivanja Prijedloga Liste reda prvenstva na oglasnoj ploči i mrežnoj stranici Grada Pazina.

(3) Povjerenstvo daje svoje očitovanje po zaprimljenom prigovoru iz stavka 2. ovoga članka Gradonačelniku Grada Pazina.

(4) Gradonačelnik Grada Pazina odlučuje o osnovanosti prigovora iz stavka 2. ovoga članka.

(3) Odluka Gradonačelnika Grada Pazina po prigovoru iz stavka 4. ovoga članka je konačna.

Članak 24.

(1) Nakon odlučivanja po prigovorima Gradonačelnik Grada Pazina, na prijedlog Povjerenstva, utvrđuje Konačnu Listu reda prvenstva.

(2) Konačna Lista reda 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 i
- mjesto i datum utvrđivanja Konačne Liste reda prvenstva.

(3) Konačna Lista reda prvenstva objavljuje se na oglasnoj ploči i mrežnoj stranici Grada Pazina te se dostavlja APN-u.

Članak 25.

Važenje Liste reda prvenstva utvrđuje se do prodaje svih planiranih i ugovorenih stanova po svakom pojedinačnom projektu ili do njenog opoziva zbog nemogućnosti planirane izgradnje stanova iz objektivnih razloga.

Članak 26.

(1) Osoba za koju se utvrdi da je dala neistinite podatke o ispunjavanju uvjeta za uvrštenje na Prijedlog Liste reda prvenstva kao i osoba za koju se u tijeku trajanja Konačne liste reda prvenstva utvrdi da više ne ispunjava uvjete na osnovu kojih je uvrštena na listu, briše se sa Prijedloga Liste reda prvenstva odnosno sa Konačne liste reda prvenstva.

(2) Odluku o brisanju iz stavka 1. ovoga članka donosi Povjerenstvo.

(3) Podnositelj Zahtjeva ima pravo prigovora na odluku o brisanju. Prigovor se podnosi Gradonačelniku Grada Pazina u roku od osam dana od dana dostave i objave na oglasnoj ploči i mrežnoj stranici Grada Pazina.

(4) Odluka Gradonačelnika Grada Pazina po prigovoru iz stavka 3. ovoga članka je konačna.

V. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 27.

Ova Odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u Službenim novinama Grada Pazina i Općina Cerovlje, Gračišće, Karojba, Lupoglav i Sv. Petar u Šumi.

KLASA:
URBROJ:
Pazin,

GRADSKO VIJEĆE GRADA PAZINA

Predsjednica
Gradskog vijeća
Enna Peroš

KLASA: 370-01/23-01/11
URBROJ: 2163-01-04/02-23-12
Pazin, 23. svibnja 2023. godine

**UPRAVNI ODJEL ZA OPĆU UPRAVU
I IMOVINSKO PRAVNE POSLOVE**

Prilog: - Obrazloženje uz Nacrt Prijedloga