

Na temelju članka 23. stavka 3. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji („Narodne novine”, broj 109/01., 82/04., 76/07., 38/09., 86/12., 7/13. i 26/15 i 66/19.) i članka 18. Statuta Općine Dubrava (“Glasnik Zagrebačke županije”, broj20/09, 6/10, 9/13 i 4/18), i članka 63. Poslovnika Općinskog vijeća Općine Dubrava (“Glasnik Zagrebačke županije”, broj20/09 i 9/13, Općinsko vijeće Općine Dubrava na svojoj 20. sjednici održanoj 30. rujna 2019. godine, donijelo je

ODLUKU

o uvjetima, mjerilima i postupku za utvrđivanje reda prvenstva za kupnju stanova iz Programa društveno poticane stanogradnje na području Općine Dubrava

1. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom se Odlukom utvrđuju uvjeti, mjerila, postupak i tijela za utvrđivanje reda prvenstva za kupnju stanova koji se financiraju, grade i prodaju po Programu društveno poticane stanogradnje (u daljnjem tekstu: „Program POS-a“) na području Općine Dubrava (u daljnjem tekstu: „Općina“).

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

Članak 2.

Podnositelj zahtjeva koji ispunjava uvjete i mjerila propisane Zakonom o društveno poticanoj stanogradnji (u daljnjem tekstu: „Zakon“) ovom Odlukom ostvaruje mogućnost kupnje stana iz članka 1. ove Odluke.

Podnositelj zahtjeva koji stan iz članka 1. ove Odluke, kupuje uz obročnu otplatu (putem kredita u cijelosti ili djelomično) treba osim uvjeta i mjerila propisanih Zakonom, zadovoljiti kriterije u pogledu kreditne sposobnosti, koju utvrđuje poslovna banka koja odobrava kreditna sredstva, u skladu s uvjetima određenim sporazumom o poslovnoj suradnji s Agencijom za pravni promet i posredovanje nekretninama (u daljnjem tekstu: Agencija).

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

Članak 3.

Pravo na kupnju stana iz članka 1. ove Odluke imaju svi građani koji su državljani Republike Hrvatske i imaju prijavljeno prebivalište ili boravište na području ili van područja Općine Dubrava, u skladu s kriterijima propisanim ovom Odlukom.

Hrvatsko državljanstvo dokazuje se domovnicom, osobnom iskaznicom ili putovnicom podnositelja zahtjeva.

Članak 4.

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

Lista prvenstva za podnošenje zahtjeva za kupnju stana iz Programa POS-a utvrđuje se na temelju provedenog Javnog natječaja.

Članak 5.

Lista prvenstva utvrđuje se na osnovi sljedećih mjerila:

1. prebivalište na području Općine Dubrava,
2. uvjeti stanovanja,
3. stambeni status,
4. broj članova obiteljskog domaćinstva podnositelja zahtjeva,
5. životna dob podnositelja zahtjeva,
6. stručna sprema podnositelja zahtjeva,
7. djeca predškolske dobi i djeca na školovanju,
8. zdravstveno stanje - invaliditet ili tjelesno oštećenje podnositelja zahtjeva i/ili člana njegova obiteljskog domaćinstva.

Članak 6.

Podnositelju zahtjeva koji ima stalno mjesto prebivališta na području Općine Dubrava pripada..... 20 bodova

Podnositelju zahtjeva koji nema stalno mjesto prebivališta na području Općine Dubrava, za svaku godinu prebivanja pripada..... 1 bod

Boravište na području Općine Dubrava se ne boduje.

Članak 7.

Podnositelju zahtjeva, na temelju uvjeta stanovanja njegova obiteljskog domaćinstva, pripada:

a) nema stan ili kuću u vlasništvu 150 bodova,

b) vlasnik neodgovarajućeg stana ili kuće 130 bodova,

Podnositelju zahtjeva iz točke a) koji prvi put stječe stan dodatno ostvaruje....30 bodova.

Odgovarajućim stanom ili kućom u smislu ovog članka smatra se vlasništvo stambenog prostora (stana ili kuće) koji je primjereno opremljen infrastrukturom (voda, kanalizacija, struja i dr.) i udovoljava higijensko tehničkim uvjetima za zdravo stanovanje, veličine oko 35 m² korisne površine

stana ili kuće za jednu osobu, odnosno za svaku daljnju osobu još oko 10 m² (dozvoljeno je odstupanje do 2 % površine). Odgovarajućim stanom ne smatra se stan u vlasništvu fizičke osobe koji koristi zaštićeni najmoprimac.

Članak 8.

Podnositelju zahtjeva, na temelju stambenog statusa njegova obiteljskog domaćinstva, pripada:

- a) za status najmoprimca (podstanara) kod pravne ili fizičke osobe sa slobodno ugovorenom najamninom (priznavat će se važeći ugovori o najmu stana koji su ovjereni kod javnog bilježnika ili prijavljeni u nadležnoj poreznoj upravi najmanje tri mjeseca prije objave Javnog poziva) 30 bodova,
- b) za stanovanje kod člana obitelji i najmoprimci (podstanari) bez zaključenog ugovora o najmu stana 20 bodova,
- c) za status najmoprimca sa zaštićenom najamninom 10 bodova.

Članak 9.

Prema broju članova obiteljskog domaćinstva podnositelju zahtjeva pripada:

- a) samac 5 bodova,
- b) dva člana 7 bodova,
- c) tri člana 9 bodova,
- d) četiri člana 11 bodova,
- e) pet članova i više 13 bodova.

Ako je podnositelj zahtjeva samohrani roditelj ili posvojitelj koji samostalno skrbi o djetetu ili usvojeniku, na bodove ostvarene temeljem stavka 1. ovog članka (izuzev bodova označenih pod točkom a) dodaju se 4 boda.

Stanovanje u obiteljskom domaćinstvu dokazuje se uvjerenjem o prebivalištu ili boravištu (ne starijem od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva) za sve članove obiteljskog domaćinstva koji su navedeni u zahtjevu, izdanog od strane nadležne policijske uprave, na temelju kojeg je moguće nedvojbeno utvrditi da su svi članovi obiteljskog domaćinstva trajno nastanjeni na istoj adresi. Postojanje bračne zajednice dokazuje se vjenčanim listom (ne starijim od 30 dana od dana podnošenja zahtjev). Postojanje izvanbračne zajednice dokazuje se vlastoručno pisanom izjavom o postojanju izvanbračne zajednice danom pod kaznenom odgovornošću, potpisanom od strane podnositelja zahtjeva i izvanbračnog supružnika/ce, time da svi potpisi na izjavi moraju biti ovjereni kod javnog bilježnika.

Srodstvo podnositelja zahtjeva s članom obiteljskog domaćinstva dokazuje se rodnim listom za sve članove obiteljskog domaćinstva navedene u zahtjevu i drugoj dokumentaciji kojom se

dokazuje srodstvo. Status samohranog roditelja dokazuje se rodnim listom, presudom suda ili smrtnim listom.

Ukoliko se podnositelju zahtjeva poveća broj članova obiteljskog domaćinstva nakon podnošenja zahtjeva, isti se neće bodovati, ali će se status novog člana ili novih članova uzeti u obzir prilikom odabira stana, uz dostavu potrebne dokumentacije (rodni, vjenčani list i sl.).

Članak 10.

Prema životnoj dobi, u trenutku podnošenja zahtjeva, podnositelju zahtjeva pripada:

- a) do navršenih 25 godina 8 bodova,
- b) od navršenih 26 godina do navršenih 45 godina 12 bodova,
- c) od navršenih 46 godina do navršenih 55 godina 6 bodova,
- d) od navršenih 56 godina nadalje 4 boda.

Članak 11.

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

- a) VSS odnosno završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij..... 6 bodova,
- b) VŠS odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili stručni studij u trajanju od najmanje tri godine 4 boda,
- c) Srednju stručnu spremu 2 boda,
- d) Nižu stručnu spremu 1 bod,

Magistrima znanosti (mr.sc.) i sveučilišnim specijalistima (univ.spec.) pripada dodatno 3 boda više od stupnja pod točkom a), a doktorima znanosti (dr.sc.) pripada dodatno 6 bodova više od stupnja pod točkom a).

Okolnosti iz stavaka 1. i 2. ovoga članka dokazuju se svjedodžbom o završenom školovanju ili diplomom.

Članak 12.

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

Članak 13.

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 invaliditet od 100% oštećenja organizma10 bodova,
- b) za invaliditet od 80%-100% (manje od 100%) tjelesnog oštećenja 8 bodova,
- c) za invaliditet od 50%-80% (manje od 80%) tjelesnog oštećenja 6 bodova.

Okolnost iz stavka 1. ovog članka dokazuje se rješenjem nadležne službe Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje o utvrđenom stupnju invaliditeta.

Članak 14.

Utvrđeni bodovi prema mjerilima iz članka 6. do 12. ove Odluke zbrajaju se, te se na osnovu ukupnog broja bodova utvrđuje redoslijed na Listi reda prvenstva.

Ako dva ili više podnositelja zahtjeva ostvare jednaki broj bodova, prvenstveni red između tih osoba utvrđuje se kako slijedi:

- podnositelj zahtjeva koji prvi puta stječe stan ili kuću u vlasništvo za potrebe svog stanovanja,
- podnositelj zahtjeva koji je ostvario više bodova temeljem odredaba članka 8. ove Odluke,
- podnositelj zahtjeva koji je ostvario više bodova temeljem odredaba članka 9. ove Odluke.

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

Članak 15.

Postupak za utvrđivanje Liste reda prvenstva za kupnju stanova prema ovoj Odluci provodi Povjerenstvo za provedbu natječaja za kupnju stanova prema Programu POS-a (u daljnjem tekstu: „Povjerenstvo“).

Članove Povjerenstva imenuje Općinski načelnik.

Povjerenstvo čine predsjednik i četiri člana.

Četiri člana Povjerenstva, uključujući i predsjednika, čine predstavnici Općine, a jednog člana Povjerenstva čini predstavnik Agencije.

Povjerenstvo provodi postupak Javnog natječaja za utvrđivanje Liste reda prvenstva, obavlja bodovanje po zaprimljenim zahtjevima, utvrđuje prijedlog Liste reda prvenstva, utvrđuje Konačnu listu reda prvenstva, obavlja druge poslove potrebne za utvrđivanje Liste reda prvenstva.

Stručne i administrativno – tehničke poslove za Povjerenstvo obavlja Jedinostveni upravni odjel Općine Dubrava.

Prijedlog liste reda prvenstva objavljuje se na oglasnoj ploči Općine i WEB stranici Općine Dubrava.

Članak 16.

Javni natječaj za podnošenje zahtjeva za kupnju stana iz Programa POS-a objavljuje se u javnom glasilu, web stranici Agencije, oglasnoj ploči Općine Dubrava i WEB stranici Općine, a obavezno sadrži uvjete i mjerila iz članka 3. i 5. ove Odluke, te potrebnu dokumentaciju koja se prilaže uz zahtjev za kupnju stana.

Članak 17.

Uz zahtjev za kupnju stana, podnositelj zahtjeva mora priložiti:

1. domovnicu za podnositelja zahtjeva i članove obiteljskog domaćinstva,
2. uvjerenje o prebivalištu ili boravištu – za podnositelja zahtjeva i članove obiteljskog domaćinstva navedene u zahtjevu za kupnju stana, koje izdaje nadležna policijska uprava,
3. vjenčani ili rodni list – za podnositelja zahtjeva i članove obiteljskog domaćinstva navedene u zahtjevu za kupnju stana,
4. izjavu o postojanju izvanbračne zajednice danom pod kaznenom odgovornošću, potpisanom od strane podnositelja zahtjeva i izvanbračnog supružnika/ce, time da svi potpisi na izjavi moraju biti ovjereni kod javnog bilježnika,
5. potvrdu o mjesečnim primanjima za prethodni mjesec za podnositelja zahtjeva i članove obiteljskog domaćinstva navedene u zahtjevu za kupnju stana,
6. potvrdu Zemljišno – knjižnog odjela Općinskog suda o posjedovanju/ neposjedovanju nekretnina u vlasništvu za podnositelja zahtjeva i članove obiteljskog domaćinstva navedene u zahtjevu za kupnju stana,
7. ostale dokumente kojima dokazuje stambeni status:
 - ugovor o najmu stana
 - izjavu podnositelja zahtjeva pod materijalnom i kaznenom odgovornošću o stanovanju kod roditelja ili drugog člana obiteljskog domaćinstva,
 - izjavu podnositelja zahtjeva dana pod materijalnom i kaznenom odgovornošću da koristi iznajmljeni stan bez ugovora,
 - izjavu kojom podnositelj zahtjeva za sebe i članove obiteljskog domaćinstva izjavljuje da on i članovi obiteljskog domaćinstva nemaju u vlasništvu odgovarajući stan ili kuću,
 - potvrdu davatelja komunalne usluge da stan ili kuća koje je podnositelj zahtjeva ili član obiteljskog domaćinstva vlasnik nije/je priključena na komunalnu infrastrukturu (voda i kanalizacija),
8. dokaz o školovanju djece – potvrde vrtića, škole, odnosno fakulteta,
9. dokaz o stručnoj spremi podnositelja zahtjeva – preslika svjedodžbe ili diplome

10. rješenje nadležne službe Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje o utvrđenom stupnju invaliditeta – za podnositelja zahtjeva i/ili člana obiteljskog domaćinstva.

Članak 18.

Podnositelju zahtjeva za zahtjev koji je nepotpun, odredit će se dopunski rok od 7 dana za dopunu dokumentacije. Ukoliko podnositelj zahtjeva nakon isteka roka iz stavka 1. ovoga članka zahtjev ne upotpuni potrebnom dokumentacijom, neće se bodovati kriteriji za koje nisu dostavljeni dokazi.

Članak 19.

Prijedlog liste reda prvenstva i konačna lista reda prvenstva sadrže:

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

Prijedlog liste reda prvenstva objavljuje se na oglasnoj ploči Općine Dubrava, na stranicama Agencije i na WEB stranici Općine Dubrava.

Članak 20.

Podnositelj zahtjeva ima pravo prigovora na utvrđeni redoslijed na Prijedlog liste prvenstva, odnosno na neuvrštavanje na Prijedlog liste prvenstva, te na objavljeno bodovanje. Prigovor se podnosi Općinskom načelniku putem Povjerenstva u roku od 8 dana od dana objavljivanja Prijedloga liste reda prvenstva na oglasnoj ploči Općine Dubrava, stranicama Agencije i WEB stranici Općine Dubrava.

Odluka koju po podnesenom prigovoru donese Općinski načelnik je konačna.

Konačnu Listu reda prvenstva utvrđuje Povjerenstvo nakon što Općinski načelnik donese odluke o podnijetim prigovorima, te se ista objavljuje na oglasnoj ploči Općine Dubrava, stranicama Agencije i WEB stranici Općine Dubrava.

Članak 21.

Konačna lista reda prvenstva utvrđuje se na rok važenja od dvije (2) godine od dana njene konačnosti, uz mogućnost produljenja. Konačna lista reda prvenstva može se produljiti na temelju odluke Općinskog načelnika, po prijedlogu Povjerenstva ili Agencije.

Članak 22.

Osoba za koju se utvrdi da je dala neistinite podatke o ispunjavanju uvjeta za uvrštenje na Listu 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 istu, briše se sa Liste reda prvenstva odnosno sa Konačne liste reda prvenstva.

Odluku o brisanju u smislu članka 1. ovoga članka donosi Povjerenstvo. Podnositelj zahtjeva ima pravo prigovora na odluku o brisanju. Prigovor se podnosi Općinskom načelniku Općine Dubrava u roku od 8 dana od primitka odluke. Odluka Općinskog načelnika o prigovoru je konačna.

V. PRODAJA RASPOLOŽIVIH STANOVA

Članak 23.

Podnositelj zahtjeva ima pravo podnijeti zahtjev za kupnju samo jednoga stana. Veličina stana odnosno najveći broj soba u stanu za kojeg podnositelj zahtjeva može podnijeti zahtjev određuje se prema broju članova obiteljskog domaćinstva i to kako slijedi:

a)	za 1 osobu	do 44 m ² NKP-a
b)	za 2 osobe	do 55 m ² NKP-a
c)	za 3 osobe	do 60 m ² NKP-a
d)	za 4 osobe	do 73 m ² NKP-a
e)	za 5 osobe	do 77 m ² NKP-a
f)	za 6 osobe	do 94 m ² NKP-a
g)	za svakog sljedećeg člana domaćinstva	+10 m ² NKP-a

(NKP = neto korisna površina stana)

Članak 24.

Procjena platežne sposobnosti podnosioca zahtjeva uvrštenih na Konačnu listu reda prvenstva donosi se na temelju potvrde o kreditnoj sposobnosti koju podnositelj zahtjeva pribavlja od poslovne banke.

Članak 25.

Podnosioci zahtjeva uvršteni na Konačnu listu reda prvenstva kojima je odobren zahtjev za kupnju stana obavljaju neposredan izbor stana prema redoslijedu uvrštenosti na Konačnu listu reda prvenstva. Povjerenstvo prati i zapisnički utvrđuje izbor stanova. Zapisnik o izboru stana potpisuje i podnositelj zahtjeva.

Članak 26.

Podnositelj zahtjeva koji je uvršten na Konačnu listu reda prvenstva, a koji se ne odazove pozivu na neposredan izbor stana i zaključivanje Predugovora o kupnji stana ili mu je poziv nemoguće dostaviti, gubi mogućnost kupnje stana prema ovoj Odluci.

VI. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 27.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Glasniku Zagrebačke županije“

KLASA: 021-05/19-01/1
URBROJ: 238/05-01-19-1
Dubrava, 30. rujna 2019.

REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA
OPĆINA DUBRAVA
Općinsko vijeće



PREDSJEDNICA:
Kristina Gazec

Gazec K.