



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

KLASA: 023-01/21-04/141-4

URBROJ: 2170/01-15-00-21-68

Rijeka, 20. 9. 2021.

Gradonačelnik je 20. rujna 2021. godine donio sljedeći

z a k l j u č a k

I. Prodaja stanova na lokaciji POS Martinkovac I. faza vršiti će se na način kako slijedi:

1. Prvenstvo pri kupnji stana imaju građani koji prvi puta stječu stan u vlasništvo za potrebe svoga stanovanja te će se na kupnju stana prvo pozivati podnositelji zahtjeva s Liste reda prvenstva za kupnju stana po programu društveno poticane stanogradnje koji prvi puta stječu stan u vlasništvo za potrebe svoga stanovanja.

2. Podnositeljima zahtjeva koji su od formiranja Liste reda prvenstva za kupnju stana po programu društveno poticane stanogradnje stekli u vlasništvo ili suvlasništvo odgovarajući ili neodgovarajući stan ili su zasnovali bračnu ili izvanbračnu zajednicu, životno partnerstvo ili neformalno životno partnerstvo s osobom koja ima stan u vlasništvu ili suvlasništvu umanjiti će se broj bodova koje su ostvarili na temelju prvog stjecanja stana u vlasništvo te će im se dodati odgovarajući broj bodova koji im na temelju stambenog statusa pripada sukladno Odluci o uvjetima i mjerilima za kupnju stanova po programu društveno poticane stanogradnje ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 6/13 i "Službene novine Grada Rijeke" broj 1/14 i 12/14) i iste će se pozivati na kupnju stana, uvažavajući red prvenstva na Listi, nakon što budu pozvane sve osobe iz točke I.1. ovog zaključka.

3. Prilikom utvrđivanja veličine stana koji podnositelj zahtjeva ima pravo kupiti uzima se u obzir broj članova obiteljskog domaćinstva podnositelja zahtjeva u trenutku izbora stana i sklapanja predugovora o kupnji.

4. Svi podnositelji zahtjeva najkasnije u trenutku izbora stana i sklapanja predugovora o kupnji daju pod kaznenom odgovornošću izjavu ovjerenu od javnog bilježnika da su svi dostavljeni podaci istiniti.

II. Nakon provođenja postupka iz točke I. ovog zaključka odnosno kada se svi raspoloživi stanovi ponude svim podnositeljima zahtjeva s Liste reda prvenstva za kupnju stana po programu društveno poticane stanogradnje na kupnju stana pozivati će se podnositelji zahtjeva uvršteni na Dopunsku listu reda prvenstva za kupnju stana po programu društveno poticane stanogradnje i to na način opisan u točki I. ovog zaključka.

III. Zadužuje se Agencija za poticanu stanogradnju Grada Rijeke za provedbu ovog zaključka.



GRADONAČELNIK

Marko FILIPOVIĆ

Dostaviti:

1. Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom,
n/r Denis Šuline, Gordane Tomljanović, Jasminke Franki
2. Agenciji za poticanu stanogradnju Grada Rijeke,
n/r Hrvoja Ščulca
3. Odjel gradske uprave za financije, 2X



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Odjel gradske uprave za gospodarenje
imovinom

Direkcija za upravljanje objektima
stambene namjene

KLASA: 370-01/21-03/33

URBROJ: 2170/01-17-30-21-1

Rijeka, 14.09.2021 god.

**MATERIJAL
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNIKA**

PREDMET: - prodaja stanova po programu POS-a na lokaciji Martinkovac I. faza

MATERIJAL IZRADILA:
Jasminka Franki

VODITELJICA - RAVNATELJICA:
Gordana Tomljanović

RAVNATELJ AGENCIJE ZA POTICANU STANOGRADNJU GRADA RIJEKE:
Hrvoje Ščulac

Pročelnica:

Denis Šulina



Obrazloženje

Odlukom o uvjetima i mjerilima za kupnju stanova po programu društveno poticane stanogradnje ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 6/13 i "Službene novine Grada Rijeke" broj 1/14 i 12/14 – u daljnjem tekstu: Odluka) utvrđeni su uvjeti i mjerila, postupak i tijela za odobravanje zahtjeva za kupnju stanova koji se financiraju, grade i prodaju po programu društveno poticane stanogradnje na području grada Rijeke, a koji Grad Rijeka provodi putem Agencije za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke.

Sukladno navedenoj Odluci odobravanje zahtjeva za kupnju stana obavlja se na temelju Liste reda prvenstva za kupnju stana po programu društveno poticane stanogradnje (u daljnjem tekstu: Lista prvenstva) i na temelju Dopunske liste reda prvenstva za kupnju stana po programu društveno poticane stanogradnje (u daljnjem tekstu: Dopunska lista).

Važeća Lista prvenstva utvrđena je dana 03. srpnja 2013. godine. Prema članku 26. Odluke Lista prvenstva utvrđuje se na rok važenja od dvije godine od dana njene konačnosti, uz mogućnost produljenja.

Na Listu prvenstva bilo je uvršteno 432 potencijalnih kupaca od kojih je njih 96 realiziralo kupnju stana, a 31 je brisan s Liste, te je na Listi ostalo **305** potencijalnih kupaca.

Osobama uvrštenim na navedenu Listu nuđeni su stanovi koji su izgrađeni na lokacijama POS Donja Drenova i POS Hostov breg.

S obzirom da je tek svaki peti potencijalni kupac realizirao kupnju stana putem Liste, a u pripremi je bio slijedeći projekt (POS Martinkovac) pokazala se potreba za formiranjem Dopunske liste reda prvenstva za kupnju stana po programu društveno poticane stanogradnje.

Slijedom navedenog, proveden je postupak radi utvrđivanja Dopunske liste te je dana 18. ožujka 2015. godine objavljena konačna Dopunska lista na koju je bilo uvršteno 409 podnositelja zahtjeva za kupnju stana od kojih je njih 5 realiziralo kupnju stana, a 2 su brisane, te je na Dopunskoj Listi ostalo **402** potencijalnih kupaca. Prema odredbama Odluke o uvjetima i mjerilima za kupnju stanova po programu društveno poticane stanogradnje Dopunska lista traje do isteka Liste prvenstva.

Budući da je rok važenja Liste prvenstva i Dopunske liste isticao 03. srpnja 2015. godine, a s obzirom da velik broj kupaca s Liste prvenstva, a posebice s Dopunske liste nije realizirao kupnju stana, Gradonačelnik Grada Rijeke donio je dana 30. lipnja 2015. godine zaključak kojim je rok na koji su utvrđene Liste prvenstva i Dopunska lista produžen za razdoblje od 1 godine odnosno do 03. srpnja 2016. godine. S obzirom da Agencija za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke nije uspjela realizirati planirani projekt na lokaciji Martinkovac, dana 02. lipnja 2016. godine donijet je zaključak kojim je rok na koji su utvrđene Lista prvenstva i Dopunska lista ponovo produžen za razdoblje od 1 godine odnosno do 03. srpnja 2017. godine. Iz istog razloga rok važenja navedenih Listi produžen je još u dva navrata i to zaključkom od 13. lipnja 2017. rok je produžen za razdoblje od 2 godine odnosno do 03. srpnja 2019. godine i zaključkom od 27. svibnja 2019. godine rok je produžen za razdoblje od dvije godine odnosno do 03. srpnja 2021. godine.

Trenutno se na Listi prvenstva nalazi 305 osoba koje nisu realizirale kupnju stana, a na Dopunskoj listi 402 osobe, dakle sveukupno **707 potencijalnih kupaca stanova**.

Dopisom od 05. ožujka 2021. godine Agencija za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke izvijestila je ovaj Odjel da je nakon uspješno provedenog postupka javne nabave za odabir izvođača radova za izgradnju višestambenih zgrada sa ukupno 90 stanova s izradom projektne dokumentacije na Martinkovcu u Rijeci koji se grade po modelu društveno poticane stanogradnje (POS Martinkovac I. faza) dana 10. veljače 2021. godine potpisala Ugovor o javnim radovima po sistemu „ključ u ruke“ s izvođačem VG5 d.o.o. iz Slovenije, te da je u tijeku izrada glavnog projekta nakon čega slijedi početak gradnje i prodaje stanova temeljem liste reda prvenstva.

Od planiranih 90 stanova, 54 su dvosobna, a 36 je jednosobnih. Svi stanovi imati će pripadajuće spremište i parkirno mjesto, što će također biti uključeno u ukupne neto površine stanova. Dvosobni stanovi će biti ukupne neto površine 65-67 m², dok će jednosobni biti ukupne površine 48-50 m².

U dopisu je nadalje navedeno da APOS intenzivno radi na pripremi koja prethodi prodaji stanova, a početak prodaje da je planiran nakon izrade glavnog projekta i ishođenja građevinske dozvole.

Obzirom da je rok važenja Liste prvenstva i Dopunske liste isticao 03. srpnja 2021. godine, APOS Grada Rijeke predložio je produljiti rok važenja obje Liste kako bi se prodaja stanova mogla odvijati do prodaje svih stanova ili do pozivanja svih kupaca s Liste prvenstva i Dopunske liste.

Slijedom navedenog Agencija za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke predložila je produljenje roka važenja Liste prvenstva i Dopunske liste do okončanja prodaje stanova na lokaciji POS Martinkovac I. faza.

Temeljem navedenog prijedloga Zaključkom Gradonačelnika KLASA: 023-01/21-04/44-77; URBOJ: 2170/01-15-00-21-8 od 23. ožujka 2021. godine produžen je rok važenja Liste reda prvenstva i Dopunske liste na rok do okončanja postupka prodaje stanova na lokaciji POS Martinkovac I. faza.

S obzirom na protek vremena od formiranja Listi, Agencija za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke je sukladno odredbi članka 23. stavka 4. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji („Narodne novine“ broj 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 17/13, 26/15, 57/18, 66/19 i 58/21- u daljnjem tekstu: Zakon) koja propisuje da istinitost podataka u pogledu ispunjavanja određenih uvjeta i mjerila za kupnju stana prema utvrđenoj listi reda prvenstva podnositelj zahtjeva prema potrebi dokazuje odgovarajućim dokumentima ili potvrdama neposredno prije sklapanja predugovora odnosno ugovora o kupoprodaji, pozvala sve podnositelje zahtjeva da dostave podatke ukoliko je došlo do promjena njihovog stambenog statusa i broja članova obiteljskog domaćinstva.

Temeljem prikupljenih podataka utvrđeno je da je kod određenog broja podnositelja zahtjeva došlo do promjene činjenica i okolnosti koje bi, da su postojale u trenutku formiranja Liste utjecale na njihovo prvenstvo pri kupnji stana i redosljed na Listi.

Naime, određeni broj podnositelja zahtjeva stekao je u vlasništvo ili suvlasništvo odgovarajući ili neodgovarajući stan ili je u međuvremenu zasnovao bračnu ili izvanbračnu zajednicu s osobom koja ima stan u vlasništvu ili suvlasništvu.

Sukladno odredbama Odluke podnositeljima zahtjeva je na temelju prvog stjecanja stana u vlasništvo za potrebe svoga stanovanja pripalo 200 bodova.

Iz navedenog slijedi da je nekim podnositeljima zahtjeva pripalo 200 bodova, čime su ostvarili visoki redosljed na utvrđenim Listama (i prednost pred podnositeljima zahtjeva koji su bilo osobno bilo njihovi bračni/izvanbračni drugovi već u trenutku formiranja Listi imali u vlasništvu/suvlasništvu stan), a isti su u međuvremenu stekli u vlasništvo stan, bilo odgovarajući, bilo neodgovarajući.

S obzirom da je člankom 4. stavkom 1. Odluke i člankom 21. stavkom 2. Zakona propisano da **prvenstvo** pri kupnji stana imaju građani koji prvi puta stječu stan u vlasništvo za potrebe svoga stanovanja, predlaže se u prvom krugu pozvati sve one podnositelje zahtjeva koji i nadalje ispunjavaju ovaj uvjet, odnosno koji prvi puta stječu stan u vlasništvo za potrebe svoga stanovanja.

Ovakvo postupanje predlaže se i zbog činjenice da se poticana stanogradnja, sukladno Zakonu, financira i javnim sredstvima koja osiguravaju Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave, u ovom slučaju Grad Rijeka, te da je sukladno Zakonu potrebno osigurati svrhovito korištenje istih.

Republika Hrvatska osigurala je pokriće troškova u vezi s izgradnjom stanova u dijelu koji odgovara visini od 25 % etalonske cijene građenja po m² neto korisne površine stanova, što iznosi 9.144.759,00 kn bez PDV-a, prema kalkulaciji predvidivih troškova.

Grad Rijeka će ukupno uložiti u projekt 10.027.151,03 kn bez PDV-a, od čega je ulaganje u iznosu od 6.504.742,03 kn bez PDV-a nepovratno, a odnosi se na cijenu zemljišta za gradnju građevina, potraživanje komunalnog doprinosa, te trošak priključenja građevina na vodnokomunalnu infrastrukturu. Ostatak iznosa od 3.522.409,00 kn bez PDV-a prema kalkulaciji predvidivih troškova odnosi se na razliku cijene te trošak elektroenergetskih priključaka, a koristit će se za financiranje obročne otplate prodanih stanova.

Konačan iznos ulaganja Republike Hrvatske i Grada Rijeke utvrdit će se po završetku građenja građevina i izradi okončanog obračuna.

U drugom krugu pozivali bi se podnositelji zahtjeva koji su u međuvremenu stekli vlasništvo/suvlasništvo na stanu, bilo osobno, bilo da su zasnovali bračnu ili izvanbračnu zajednicu, životno partnerstvo ili neformalno životno partnerstvo s osobom koja ima stan u vlasništvu i to na način da se istima umanjí 200 bodova koji im više ne pripadaju, doda broj bodova koji im prema stambenom statusu sada pripada te ih se sukladno bodovima i redosljedu poziva s onim podnositeljima zahtjeva koji su već u vrijeme izrade Listi imali stan u vlasništvu/suvlasništvu odnosno čiji su bračni ili izvanbračni drugovi, životni partneri ili neformalni životni partneri imali stan u vlasništvu.

Budući da je Odlukom propisano da se postupak odobravanja zahtjeva za kupnju stana po Dopunskoj listi ne može provesti prije nego se svi raspoloživi stanovi ponude svim podnositeljima zahtjeva s Liste prvenstva ovakav postupak odobravanja zahtjeva za kupnju stana odnosno pozivanje podnositelja zahtjeva provodio bi se temeljem Liste prvenstva, a potom temeljem Dopunske liste.

Nadalje, u odnosu na veličinu stana koji podnositelj zahtjeva ima pravo kupiti Odlukom je propisano da podnositelj zahtjeva ima pravo kupiti stan koji je odgovarajući u odnosu na broj članova obiteljskog domaćinstva navedenih u zahtjevu.

Izuzetno, u slučaju kada Agencija raspolaže stanom za koji na Listi prvenstva nema podnositelja zahtjeva kojima je raspoloživi stan odgovarajući u odnosu na broj članova obiteljskog domaćinstva, kupnja raspoloživog stana omogućit će se onom podnositelju zahtjeva koji je uvršten na Listu prvenstva i zainteresiran je za kupnju takvog stana, bez obzira na broj članova njegova obiteljskog domaćinstva, uvažavajući red prvenstva na Listi.

S obzirom na protek vremena od podnošenja zahtjeva za kupnju stana odnosno uvrštenja na Listu prvenstva i Dopunsku listu (2013. i 2015. godine) te činjenicu da je kod određenog broja podnositelja zahtjeva došlo do promjene broja članova obiteljskog domaćinstva (povećanja ili smanjenja) predlaže se da se kod utvrđivanja odgovarajućeg stana koji podnositelj zahtjeva ima pravo kupiti uzima u obzir broj članova obiteljskog domaćinstva podnositelja zahtjeva u trenutku izbora stana i sklapanja predugovora o kupnji stana.

Svi podnositelji zahtjeva uvršteni na Listu prvenstva i Dopunsku daju pod kaznenom odgovornošću izjavu ovjerenu od javnog bilježnika da su svi podaci koje su dostavili istiniti.

Slijedom svega naprijed navedenog, predlaže se da temeljem odredbi Odluke o uvjetima i mjerilima za kupnju stanova po programu društveno poticane stanogradnje ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 6/13 i "Službene novine Grada Rijeke" broj 1/14 i 12/14) i Gradonačelnik donese sljedeći:

Z A K L J U Č A K

I. Prodaja stanova na lokaciji POS Martinkovac I. faza vršiti će se na način kako slijedi:

1. Prvenstvo pri kupnji stana imaju građani koji prvi puta stječu stan u vlasništvo za potrebe svoga stanovanja te će se na kupnju stana prvo pozivati podnositelji zahtjeva s Liste reda prvenstva za kupnju stana po programu društveno poticane stanogradnje koji prvi puta stječu stan u vlasništvo za potrebe svoga stanovanja.

2. Podnositeljima zahtjeva koji su od formiranja Liste reda prvenstva za kupnju stana po programu društveno poticane stanogradnje stekli u vlasništvo ili suvlasništvo odgovarajući ili neodgovarajući stan ili su zasnovali bračnu ili izvanbračnu zajednicu, životno partnerstvo ili neformalno životno partnerstvo s osobom koja ima stan u vlasništvu ili suvlasništvu umanjiti će se broj bodova koje su ostvarili na temelju prvog stjecanja stana u vlasništvo te će im se dodati odgovarajući broj bodova koji im na temelju stambenog statusa pripada sukladno Odluci o uvjetima i mjerilima za kupnju stanova po programu društveno poticane stanogradnje ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 6/13 i "Službene novine Grada Rijeke" broj 1/14 i 12/14) i iste će se pozivati na kupnju stana, uvažavajući red prvenstva na Listi, nakon što budu pozvane sve osobe iz točke I.1. ovog Zaključka.

3. Prilikom utvrđivanja veličine stana koji podnositelj zahtjeva ima pravo kupiti uzima se u obzir broj članova obiteljskog domaćinstva podnositelja zahtjeva u trenutku izbora stana i sklapanja predugovora o kupnji.

4. Svi podnositelji zahtjeva najkasnije u trenutku izbora stana i sklapanja predugovora o kupnji daju pod kaznenom odgovornošću izjavu ovjerenu od javnog bilježnika da su svi dostavljeni podaci istiniti.

II. Nakon provođenja postupka iz točke I. ovog Zaključka odnosno kada se svi raspoloživi stanovi ponude svim podnositeljima zahtjeva s Liste reda prvenstva za kupnju stana po programu društveno poticane stanogradnje na kupnju stana pozivati će se podnositelji zahtjeva uvršteni na Dopunsku listu reda prvenstva za kupnju stana po programu društveno poticane stanogradnje i to na način opisan u točki I. ovog Zaključka.

III. Zadužuje se Agencija za poticanu stanogradnju Grada Rijeke za provedbu ovog Zaključka.