



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Odjel gradske uprave za gospodarenje
imovinom

Direkcija za upravljanje objektima
stambene namjene

KLASA: 370-01/22-03/36

URBROJ: 2170-1-17-30-22-1

Rijeka, 27.10.2022 god.

**MATERIJAL
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNIKA**

PREDMET: Nacrt Prijedloga Odluke o uvjetima i mjerilima za kupnju stanova po programu društveno poticane stanogradnje

MATERIJAL IZRADILE:

Jasminka Franki

Marina Kojić

Voditeljica - ravnateljica:

Gordana Tomljanović

Pročelnica:

Denis Šulina



O b r a z l o ž e n j e

Projekt gradnje stanova po programu društveno poticane stanogradnje (u daljnjem tekstu: POS) zamišljen je kao poticaj stanogradnji kao gospodarskoj djelatnosti na način da se stanovništvu koje nema u vlasništvu drugih odgovarajućih i useljivih nekretnina omogući kupnja stanova i garaža, ali i izgradnja, dogradnja te rekonstrukcija obiteljskih kuća po uvjetima povoljnijima od tržišnih.

Program POS-a nije zamišljen kao supstitut ili konkurencija privatnim investitorima niti kao jedino rješenje stambenog zbrinjavanja stanovništva. S druge strane, činjenica je da je u proteklim godinama zbog značajno veće potražnje u odnosu na ponudu, tržište nekretnina generiralo rast cijena koji je bio u velikom nesrazmjeru s rastom osobnih dohodaka stanovništva. Takvim stanjem na tržištu određeni dio građana, posebno mladih, onemogućen je u rješavanju svog stambenog pitanja kupnjom nekretnina na tržištu te su stanovi izgrađeni po modelu POS-a postali prihvatljiva alternativa.

Grad Rijeka se 2001. godine aktivno uključio u izgradnju stanova po modelu društveno poticane stanogradnje i do sada je, uključujući i stanove na Martinkovcu, po tom modelu ukupno izgrađeno 676 stanova, a ukupna vrijednost projekata stanogradnje po modelu POS-a ostvarenih putem Agencije za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke iznosi oko 276 milijuna kuna. Tako je 2002. godine izgrađeno 93 stana na Škurinjama, a 2004. godine 114 stanova na Srdočima, s ukupnim ulaganjima u zemljište, infrastrukturu, priključke i komunalni doprinos u iznosu od 26 milijuna kuna.

Izmjene Zakona o društveno poticanoj stanogradnji omogućile su da Grad Rijeka 2006. godine osnuje Agenciju za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke (u daljnjem tekstu: APOS), te je 2008. godine donesena Odluka o uvjetima i mjerilima za kupnju stanova koji se grade u stambenim zgradama Rujevica II faza i Drenova po Programu društveno poticane stanogradnje ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 41/08).

Nakon što su stanovi na navedenim lokacijama izgrađeni i prodani, donesena je nova Odluka 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) temeljem koje su formirane Osnovna lista prvenstva za kupnju stanova koji se grade po programu društveno poticane stanogradnje iz 2013. godine i Dopunska lista prvenstva za kupnju stanova koji se grade po programu društveno poticane stanogradnje iz 2015. godine za stanove izgrađene na Hostovom bregu i Martinkovcu.

APOS je od svog osnutka izgradio još 379 stanova, od toga POS Rujevica I. faza 124 stana, POS Rujevica II. faza 80 stanova, POS Donja Drenova 80 stanova, POS Hostov breg I. faza 95 stanova, te POS Martinkovac 90 stanova.

Stanovi na Martinkovcu prodaju se prema važećim Listama prvenstva kupaca. Prema Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji ("Narodne novine" broj 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 7/13, 26/15, 57/18, 66/19 i 58/21), maksimalna cijena POS-ovih stanova iznosi 10.200,00 kuna po m². Trenutno je potpisano 89 predugovora za kupnju stana. Useljenje u stanove planira se za kraj 2022. godine ili početak 2023. godine.

APOS planira graditi stanove na Zametu, na lokaciji između Zametske ulice i Ulice Ivana Luppisa, za što je završena imovinsko-pravna priprema. Trenutno je izrađenom studijom predviđena izgradnja oko 25 stanova na toj lokaciji. U tijeku je izmjena prostorno-planske dokumentacije, radi povećanja obuhvata buduće građevinske čestice i posljedično povećanje broja stambenih jedinica, što se očekuje završiti do kraja 2022. godine. Za sada je očekivani početak postupka javne nabave za projektiranje i gradnju početak 2023. godine, a početak gradnje u prvoj polovici 2023. godine.

Detaljnim planom uređenja stambenog područja Škurinjsko Plase predviđeno je također i proširenje postojećega stambenog naselja Škurinjska Draga, u opsegu do 300 novih stanova. Nove višestambene građevine predviđene su i na području Rujevice za koje je izrada Urbanističkoga plana uređenja u završnoj fazi.

S obzirom na predviđenu gradnju novih stanova te na protek vremena od donošenja sadašnje Odluke o uvjetima i mjerilima za kupnju stanova po programu društveno poticane stanogradnje, kao i na promjene lokalnih potreba i prilika, ukazala se potreba za donošenjem nove Odluke kojom bi se propisali novi uvjeti i mjerila, te postupak i tijela za odobravanje zahtjeva za kupnju stanova.

Prilikom sastavljanja Nacrta prijedloga Odluke prvenstveno se vodilo računa o transparentnosti postupka i poštivanju redoslijeda uvrštenosti na Listu prvenstva, uz poseban naglasak na osobe koje prvi puta stječu stan po programu društveno poticane stanogradnje na području Republike Hrvatske.

Cilj predmetnih odredbi je spriječiti dvostruko ili višestruko stjecanje stanova po programu društveno poticane stanogradnje, odnosno omogućiti osobama koje prvi puta stječu stan prednost pri kupnji stana. Za prvo stjecanje stana podnositelju zahtjeva pripada 500 umjesto dosadašnjih 200 bodova.

Naime, Zakon o društveno poticanoj stanogradnji ne ograničava mogućnost kupnje više stanova po programu POS-a, međutim, s obzirom da se za gradnju stanova iz programa POS-a koriste javna sredstva smatralo se potrebnim onemogućiti višestruko korištenje javnih sredstava od strane iste osobe.

Pored navedenog za prvo stjecanje stana u vlasništvo, podnositelju zahtjeva pripada 500 umjesto dosadašnjih 200 bodova, te dodatno Nacrtom koji se predlaže propisano je prvenstvo na izbor i kupnju stana podnositelja zahtjeva koji prvi puta stječe stan u vlasništvo.

Nadalje, podnositeljima zahtjeva koji su najmoprimci u stanu fizičkih osoba pripada 100 umjesto dosadašnjih 50 bodova, podnositeljima zahtjeva koji su najmoprimci u stanu jedinica lokalne samouprave, Republike Hrvatske i pravne osobe pripada 50 bodova umjesto dosadašnjih 20 bodova, a podnositeljima zahtjeva koji imaju u vlasništvu nekretninu koja nije odgovarajuća pripada 30 bodova.

Kako bi se kupnja stana omogućila mladim osobama, povećan je iznos bodova za osobe mlađe od 45 godina, kojima pripada 100 umjesto dosadašnjih 40 bodova. Također je povećan broj bodova koji se odnosi na malodobnu djecu i djecu na redovnom školovanju, koji umjesto 20 bodova sada iznosi 50 bodova.

Predviđen je način utvrđivanja prvenstva u slučaju da dva ili više podnositelja zahtjeva ostvare jednak broj bodova, na način da je prednost dana osobama koje prvi puta stječu stan po programu društveno poticane stanogradnje na području Republike Hrvatske, zatim osobama koje su ostvarile više bodova za malodobnu djecu i djecu na redovnom školovanju, te osobama koje imaju utvrđen stupanj invaliditeta.

Konačno, odredbama Nacrta prijedloga Odluke predviđeno je da podnositelj zahtjeva koji je uvršten na konačnu Listu prvenstva, a koji se ne odazove pozivu APOS-a na neposredan izbor stana i zaključivanje predugovora o kupnji stana, ne gubi mogućnost kupnje stana temeljem Liste prvenstva na koju je uvršten, već gubi pravo izbora stana po redoslijedu Liste prvenstva na koju je uvršten. Predmetne odredbe razlikuju se od odredbi sadašnje Odluke, koje propisuju da takav podnositelj zahtjeva gubi mogućnost kupnje stana. Predmetna je promjena uvedena kako bi se svim podnositeljima zahtjeva koji su uvršteni na Listu prvenstva, a koji nisu sklopili predugovor o kupnji stana, omogućila kupnja stana po važećoj Listi prvenstva ukoliko se za nju naknadno odluče.

U cilju zakonskih obveza vezanih za transparentnost rada gradske uprave kao tijela javne vlasti Nacrtom prijedloga Odluke propisano da se Prijedlog liste prvenstva i Lista prvenstva javno objavljuju na internetskim stranicama Grada Rijeke i APOS-a. Naime, stavkom 10. članka 10. Zakona o pravu na pristup informacijama ("Narodne novine" broj 25/13, 85/15 i 69/22) propisana je obveza tijela javne vlasti da na internetskim stranicama na lako pretraživ način i u strojno čitljivom obliku objavljuju obavijesti o raspisanim natječajima, dokumentaciju potrebnu za sudjelovanje u natječajnom postupku te obavijest o ishodu natječajnog postupka.

Sukladno odredbi članka 23. stavka 3. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji, uvjete, mjerila i postupak za određivanje reda prvenstva za kupnju stana, u skladu s uvjetima iz članaka 21. i 22. Zakona, propisuje predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave ovisno o lokalnim potrebama i prilikama. Izvršno tijelo jedinice lokalne samouprave posebnom odlukom propisuje red prvenstva za kupnju stana u skladu s kojim redoslijedom Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama, odnosno javna ustanova, prodaje stanove.

Slijedom navedenog, razmatra se načelo javnosti odnosno zaštite javnih interesa, nasuprot privatnim interesima, odnosno načela zaštite osobnih podataka. U konkretnom slučaju javnost podataka osigurava pravnu sigurnost i štiti od eventualnih zloupotreba te omogućuje transparentnost postupka formiranja Liste prvenstva, a koja se osigurava javnom objavom. Javna objava osnova je da bi svi podnositelji zahtjeva za uvrštenje na Listu i u konačnici za kupnju stana imali uvid u izvršeno bodovanje i rangiranje na Listi, da bi im se omogućilo izjavljivanje eventualnih prigovora, te u konačnici osigurala transparentnost cjelokupnog postupka uvrštenja na Listu, pozivanja na izbor stana i sklapanje ugovora o kupnji stana.

Primjena načela javnosti podrazumijeva da cjelokupni postupak formiranja liste i kupnja stana uživa javnu vjeru što je osobito važno budući da se za izgradnju stanova, po programu poticane stanogradnje, koriste javna sredstva.

Stoga se ovom odlukom utvrđuje da objava rezultata formiranja liste prvenstva uključuje ime prezime i adresu podnositelja zahtjeva za kupnju stana te sljedeće podatke:

- broj bodova po pojedinim uvjetima i mjerilima za svakog podnositelja zahtjeva iz čega se izravno i neizravno mogu utvrditi i osobni podatci kako slijedi:
 - mjesto rođenja,
 - prvo stjecanje stana u vlasništvo,
 - stambeni status,
 - dužina prebivanja u gradu Rijeci,
 - životna dob podnositelja zahtjeva,
 - broj djece predškolske dobi i na redovnom školovanju,
 - stručna sprema podnositelja zahtjeva,
 - vrijeme provedeno u Domovinskom ratu,
 - status HRVI,
 - status člana uže obitelji poginulog, zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja,
 - status hrvatskog branitelja - dragovoljca Domovinskog rata te
 - zdravstveno stanje podnositelja zahtjeva/člana domaćinstva

Slijedom iznijetog, potrebno je posebnim aktom utvrditi uvjete i mjerila, te postupak i tijela za odobravanje zahtjeva za kupnju stanova, te se u nastavku materijala obrazlaže Nacrt Prijedloga Odluke o uvjetima i mjerilima za kupnju stanova po programu društveno poticane stanogradnje, koja se predlaže Gradskom vijeću na usvajanje.

Obrazloženje odredbi predložene Odluke o uvjetima i mjerilima za kupnju stanova po programu društveno poticane stanogradnje

I. OPĆA ODREDBA

Odlukom o uvjetima i mjerilima za kupnju stanova po programu društveno poticane stanogradnje utvrđuju se uvjeti, mjerila, postupak i tijela za odobravanje zahtjeva za kupnju stanova po programu društveno poticane stanogradnje na području grada Rijeke.

II. UVJETI I MJERILA ZA ODOBRAVANJE ZAHTJEVA ZA KUPNJU STANA

U skladu s odredbama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji, člankom 2. propisuje se da se kupnja stana može financirati vlastitim sredstvima kupca ili putem obročne otplate. U slučaju kupnje stana putem obročne otplate, kupac mora zadovoljavati i kriterije platežne (kreditne) sposobnosti koje utvrđuje poslovna banka koja odobrava kreditna sredstva.

Članak 3. propisuje da pravo na kupnju stana po ovom programu imaju svi državljani Republike Hrvatske, uz dodatak uvjeta da podnositelj zahtjeva za kupnju stana i član obiteljskog domaćinstva naveden u zahtjevu te bračni drug, izvanbračni drug i životni partner nisu kupili stan iz programa poticane stanogradnje na području Republike Hrvatske. Dalje se propisuje da podnositelj zahtjeva ne može biti član obiteljskog domaćinstva drugog podnositelja zahtjeva, da podnositelj zahtjeva ne može biti bračni drug, izvanbračni drug i životni partner drugog podnositelja zahtjeva neovisno o tome je li naveden u zahtjevu za kupnju stana drugog podnositelja zahtjeva te da bračni drugovi, izvanbračni drugovi i životni partneri mogu podnijeti samo jedan zahtjev za kupnju stana. Propisana je obveza podnositelja zahtjeva da u svom zahtjevu navede bračnog druga, izvanbračnog druga i životnog partnera te ostale članove obiteljskog domaćinstva za koje podnosi zahtjev za kupnju stana. Ispunjavanje navedenih uvjeta dokazuje se izjavom podnositelja zahtjeva ovjerenom kod javnog bilježnika.

Članak 4. propisuje da prvenstvo pri kupnji stana imaju građani koji prvi puta stječu stan u vlasništvo za potrebe svoga stanovanja. Red prvenstva na kupnju stana određuje se prema uvjetima i mjerilima propisanim Nacrtom predložene Odluke, a koji se utvrđuju ovisno o uvjetima stanovanja i stambenom statusu, na način da prednost na kupnju stana imaju osobe koje nemaju odgovarajuće riješeno stambeno pitanje, odnosno nemaju odgovarajući stan. Predmetnim je člankom propisano da se odgovarajućim stanom u smislu odredbi Nacrta prijedloga Odluke razumijeva vlasništvo stambenog prostora (stana ili kuće) koji je primjereno opremljen infrastrukturom (voda, kanalizacija, struja i drugo) i udovoljava higijensko-tehničkim uvjetima za zdravo stanovanje, veličine oko 35 m² korisne površine stana za jednu osobu, odnosno za svaku daljnju osobu još oko 10 m². Odgovarajućim stanom ne smatra se stan u vlasništvu fizičke osobe koji koristi zaštićeni najmoprimac.

Članom obiteljskog domaćinstva podnositelja zahtjeva smatra se bračni drug, osoba koja živi s njim u izvanbračnoj zajednici ako se takva zajednica može izjednačiti s bračnom zajednicom, životni partner koji s njim stanuje ako je životno partnerstvo sklopljeno pred nadležnim tijelom, životni partner koji s njim stanuje ako životno partnerstvo nije sklopljeno pred nadležnim tijelom (neformalno životno partnerstvo), ako životna zajednica traje najmanje 3 godine i od početka udovoljava pretpostavkama propisanim za valjanost životnog partnerstva, te osoba koja s njim stanuje: potomak, pastorak i posvojenik, roditelj ili posvojitelj pod uvjetom da ga je podnositelj zahtjeva prema odredbama posebnog zakona

dužan uzdržavati. Propisuje se način na koji podnositelj zahtjeva dokazuje da ispunjava posebne uvjete iz predmetnog članka.

Članak 5. propisuje da se odobravanje zahtjeva za kupnju obavlja temeljem Liste prvenstva za kupnju stana po programu društveno poticane stanogradnje, koja se utvrđuje na temelju provedenog Javnog poziva.

Članak 6. propisuje mjerila temeljem kojih će se sačiniti Konačna lista prvenstva, a to su:

- a) prvo stjecanje stana u vlasništvo za potrebe svoga stanovanja,
- b) stambeni status podnositelja zahtjeva,
- c) prebivanje podnositelja zahtjeva na području grada Rijeke,
- d) životna dob podnositelja zahtjeva,
- e) broj malodobne djece i djece na redovnom školovanju,
- f) stručna sprema podnositelja zahtjeva,
- g) status hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata,
- h) status hrvatskog ratnog vojnog invalida iz Domovinskog rata,
- i) status člana obitelji poginulog, zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja,
- j) status hrvatskog branitelja – dragovoljca iz Domovinskog rata,
- k) zdravstveno stanje – invalidnost ili tjelesno oštećenje.

S obzirom da je u prilogu ovog materijala tekst Nacrta predložene Odluke, kojom su utvrđeni naprijed navedeni uvjeti i mjerila kao i bodovi predviđeni za pojedini kriterij, odnosno uvjeti u člancima 7. do 18. Nacrta predložene Odluke, u materijalu se iste posebno ne elaborira. Međutim, smatra se potrebnim posebno naglasiti da je, s obzirom na utvrđene uvjete i mjerila vidljivo da je prednost u mogućnosti kupnje stana dana i osigurana:

- osobama koje po prvi puta stječu stan u vlasništvo za potrebe svog stanovanja,
- osobama koje imaju prebivalište na području grada Rijeke,
- osobama koje nemaju stan u vlasništvu ili su vlasnici neodgovarajućeg stana,
- osobama u životnoj dobi do navršениh 45 godine života,
- osobama s malodobnom djecom i djecom na školovanju,
- osobama s višim stupnjem obrazovanja,
- osobama koje imaju status HRVI,
- osobama koje imaju status dragovoljca domovinskog rata,
- osobama koje su članovi obitelji poginulog, zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja,
- osobama narušenog zdravlja s utvrđenim invaliditetom.

Članak 18. propisuje način utvrđivanja redoslijeda na Listi prvenstva i način postupanja u slučaju da dva ili više podnositelja zahtjeva ostvare jednak broj bodova.

III. POSTUPAK I TIJELA ZA ODOBRAVANJE ZAHTJEVA ZA KUPNJU STANA

Članak 19. propisuje da postupak odobravanja zahtjeva za kupnju stana provodi Povjerenstvo za kupnju stanova po programu POS-a koje imenuje Gradonačelnik Grada Rijeke.

Povjerenstvo se sastoji od tri člana i istog broja zamjenika od kojih su dva člana i dva zamjenika predstavnici Odjela gradske uprave za gospodarenje imovinom, a jedan član i jedan zamjenik su predstavnici APOS-a.

Članak 20. propisuje da Povjerenstvo predlaže Gradonačelniku raspisivanje Javnog poziva za utvrđivanje Liste prvenstva, utvrđuje prijedlog Liste prvenstva, utvrđuje Listu prvenstva te obavlja druge poslove potrebne za utvrđivanje Liste prvenstva te poslove u svezi odabira stanova.

Članak 21. propisuje da se Javni poziv za podnošenje zahtjeva objavljuje na web stranicama Grada i na web stranicama APOS-a i na oglasnoj ploči Grada te da se obavijest o raspisivanju Javnog poziva objavljuje u dnevnom tisku, kao i što mora sadržavati podneseni zahtjev.

Članak 22. dodatno uređuje način podnošenja zahtjeva i dostave dokaza o ispunjavanju uvjeta i mjerila iz Odluke.

Članak 23. popisuje način postupanja u odnosu na nepotpune zahtjeve.

Članak 24. propisuje sadržaj Prijedloga Liste prioriteta te da se isti objavljuje na oglasnoj ploči Grada i na web stranicama Grada.

Članak 25. propisuje način podnošenja prigovora na utvrđeni redosljed i postupanje s podnesenim prigovorima.

Članak 26. propisuje sadržaj konačne Liste prvenstva, da se ista objavljuje na oglasnoj ploči Grada, na web stranicama Grada i na web stranicama APOS-a. Lista prvenstva utvrđuje se na rok važenja od tri (3) godine od dana njene konačnosti, uz mogućnost produljenja na temelju odluke Gradonačelnika, po prijedlogu Povjerenstva ili ravnatelja APOS-a.

Članak 27. propisuje način dokazivanja istinitosti podataka navedenih u zahtjevu. Podnositelj zahtjeva za kojeg se utvrdi da je dao neistinite podatke o ispunjavanju uvjeta i mjerila za uvrštenje na Listu prvenstva gubi pravo kupnje stana temeljem Liste prvenstva na koju je uvršten. Predugovor, ugovor i druge isprave nastale u provođenju postupka na temelju neistinitih podataka danih od podnositelja zahtjeva su ništetne.

Članak 28. propisuje da se Lista prvenstva dostavlja APOS-u koji prodaje raspoložive stanove.

IV. POSTUPAK PRODAJE RASPOLOŽIVIH STANOVA

Članak 29. propisuje da, po pozivu APOS-a podnositelj zahtjeva pred Povjerenstvom obavlja izbor stana prema redosljedu uvrštenosti na Listu prvenstva, i sklapa predugovor o kupnji stana. Na izbor i kupnju stana prvo se pozivaju podnositelji zahtjeva koji imaju prvenstvo pri kupnji stana, odnosno građani koji prvi puta stječu stan u vlasništvo za potrebe svoga stanovanja. 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. Podnositelji zahtjeva koji kupuju stan uz obročnu otplatu dužni su prije neposrednog izbora stana dokazati svoju platežnu (kreditnu) sposobnost. Povjerenstvo prati i zapisnički utvrđuje izbor stanova. Zapisnik o izboru stana potpisuje i podnositelj zahtjeva, čime potvrđuje konačnost izbora stana. Naknadna promjena izabranog stana nije moguća.

Članak 30. propisuje da podnositelj zahtjeva ima pravo na kupnju jednog stana temeljem Liste prvenstva na koju je uvršten, i to odgovarajućeg stana u odnosu na broj članova obiteljskog domaćinstva navedenih u zahtjevu u trenutku izbora stana i sklapanja

predugovora o kupnji stana. Odgovarajućim stanom smatra se stan veličine oko 35 m² korisne površine stana za jednu osobu, odnosno za svaku daljnju osobu još oko 10 m².

Podnositelj zahtjeva ima pravo kupiti i manji, odnosno veći stan od odgovarajućeg stana ako je takav stan raspoloživ, pod uvjetom da razlika ukupne površine stana koji se kupuje ne prelazi 20 m². Izuzetno, u slučaju kada APOS 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 prvenstva.

Članak 31. propisuje da podnositelj zahtjeva koji je uvršten na Listu prvenstva, a koji se ne odazove pozivu APOS-a na izbor stana i zaključivanje predugovora o kupnji stana, ne gubi mogućnost kupnje stana temeljem Liste prvenstva na koju je uvršten, već gubi pravo izbora stana po redoslijedu Liste prvenstva na koju je uvršten. U slučaju da se podnositelj zahtjeva naknadno javi, ima pravo izbora između raspoloživih stanova za prodaju u trenutku kada se naknadno javio, sukladno uvjetima iz članka 30. stavaka 2., 3. i 4. predložene Odluke.

Podnositelj zahtjeva koji se uredno odazvao pozivu APOS-a, ali nije iskoristio mogućnost kupnje stana koji je u trenutku odabira bio raspoloživ za prodaju, ne gubi mogućnost kupnje stana temeljem Liste prvenstva na koju je uvršten. Mogućnost kupnje stana taj podnositelj može iskoristiti nakon što su svi podnositelji zahtjeva uvršteni na listu prvenstva pozvani na izbor stana i sklapanje predugovora o kupnji stana ako se u roku važenja Liste prvenstva pojave novi stanovi raspoloživi za prodaju odnosno ukoliko se neki od stanova koji su bili raspoloživi za prodaju nisu prodali, sve sukladno redu prvenstva podnositelja zahtjeva.

V. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 32. propisuje da upute za primjenu Odluke daje Odjel. S obzirom na opsežnost postupka, stručne i administrativno tehničke poslove za Povjerenstvo će obavljati Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom.

Člankom 33. propisano je da danom stupanja na snagu nove Odluke prestaje važiti Odluka 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).

Članak 34. propisuje da Odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u "Službenim novinama Grada Rijeke".

Zakonom o pravu na pristup informacijama ("Narodne novine" broj 25/13, 85/15 i 69/22) propisana je obaveza jedinica lokalne samouprave da u svrhu savjetovanja sa zainteresiranom javnošću objave nacrt propisa, općeg akta odnosno drugog dokumenta, s obrazloženjem razloga i ciljeva koji se žele postići donošenjem propisa, akta ili drugog dokumenta, sastavom radne skupine koja je izradila nacrt ako je odlukom čelnika tijela radna skupina bila osnovana te pozivom javnosti da dostavi svoje prijedloge i mišljenja. Jedinice lokalne samouprave provode savjetovanje s javnošću objavom na svojim internetskim stranicama ili preko središnjeg državnog internetskog portala za savjetovanje s javnošću, u trajanju od 30 dana.

Ocjenjujući sadržaj ovog akta takvim, Gradonačelnik Grada Rijeke uvrstio ga je u Plan savjetovanja s javnošću za 2022. godinu.

Slijedom svega iznijetog predlaže se Gradonačelniku Grada Rijeke da donese sljedeći

ZAKLJUČAK

1. Utvrđuje se Nacrt prijedloga Odluke o uvjetima i mjerilima za kupnju stanova po programu društveno poticane stanogradnje, u predloženom tekstu.
2. Tekst Nacrta prijedloga Odluke iz točke 1. ovoga zaključka objavit će se na www.rijeka.hr radi provedbe savjetovanja sa zainteresiranom javnošću, sukladno Zakonu o pravu na pristup informacijama, u trajanju od 30 dana.
3. Nositelj provedbe savjetovanja iz točke 2. ovoga zaključka je Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom.

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, 26/15, 57/18, 66/19 i 58/21) i članka 46. Statuta Grada Rijeke ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 24/09, 11/10 i 5/13 i "Službene novine Grada Rijeke" broj 7/14, 12/17, 9/18, 11/18 – pročišćeni tekst, 2/20 i 3/21) Gradsko vijeće Grada Rijeke, na sjednici _____ 2022. godine, donijelo je

**ODLUKU
O UVJETIMA I MJERILIMA ZA KUPNJU STANOVA PO PROGRAMU DRUŠTVENO
POTICANE STANOGRADNJE**

I. OPĆA ODREDBA

Članak 1.

Ovom se Odlukom utvrđuju 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 (u daljnjem tekstu: Grad) provodi putem Agencije za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke (u daljnjem tekstu: APOS).

**II. UVJETI I MJERILA ZA ODOBRAVANJE ZAHTJEVA ZA KUPNJU
STANA**

Članak 2.

Kupnja stana iz članka 1. ove Odluke može se financirati vlastitim sredstvima kupca (u gotovini) ili putem obročne otplate u suglasju sa zakonom kojim se uređuje društveno poticana stanogradnja (u daljnjem tekstu: Zakon).

Podnositelj zahtjeva koji ispunjava uvjete i mjerila propisane Zakonom i 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) mora, osim uvjeta i mjerila propisanih Zakonom, zadovoljavati i kriterije u pogledu platežne (kreditne) sposobnosti koje utvrđuje poslovna banka koja odobrava kreditna sredstva, a sukladno uvjetima koji se određuju sporazumom o poslovnoj suradnji koji APOS sklapa s poslovnim bankama.

Članak 3.

Pravo na kupnju stana iz članka 1. ove Odluke imaju svi građani koji su državljani Republike Hrvatske pod uvjetom da podnositelj zahtjeva za kupnju stana i član obiteljskog domaćinstva naveden u zahtjevu te bračni drug, izvanbračni drug i životni partner nisu kupili stan iz programa poticane stanogradnje na području Republike Hrvatske.

Podnositelj zahtjeva ne može biti član obiteljskog domaćinstva drugog podnositelja zahtjeva.

Podnositelj zahtjeva ne može biti bračni drug, izvanbračni drug i životni partner drugog podnositelja zahtjeva, neovisno o tome je li naveden u zahtjevu za kupnju stana drugog podnositelja zahtjeva.

Bračni drugovi, izvanbračni drugovi i životni partneri mogu podnijeti samo jedan zahtjev za kupnju stana.

Podnositelj zahtjeva dužan je u svom zahtjevu navesti bračnog druga, izvanbračnog druga i životnog partnera te ostale članove obiteljskog domaćinstva za koje podnosi zahtjev za kupnju stana.

Hrvatsko državljanstvo dokazuje se domovnicom, osobnom iskaznicom ili putovnicom podnositelja zahtjeva i to u ovjerenoj preslici ili u neovjerenoj preslici, u kojem slučaju se prilikom predaje zahtjeva obavezno daju na uvid i izvornici isprava čije se preslike prilažu uz zahtjev.

Ispunjavanje uvjeta iz stavka 1. ovoga članka dokazuje se izjavom podnositelja zahtjeva za kupnju stana, ovjerenom kod javnog bilježnika da podnositelj zahtjeva i član obiteljskog domaćinstva naveden u zahtjevu te bračni drug, izvanbračni drug i životni partner nije sklopio kupoprodajni ugovor za stan iz programa poticane stanogradnje na području Republike Hrvatske.

Okolnost iz stavaka 2., 3. i 4. ovoga članka dokazuje se izjavom podnositelja zahtjeva ovjerenom kod javnog bilježnika da njegov bračni drug, izvanbračni drug i životni partner te ostali članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu nisu podnijeli zahtjev za kupnju stana.

Članak 4.

Prvenstvo pri kupnji stana iz članka 1. ove Odluke imaju građani koji prvi puta stječu stan u vlasništvo za potrebe svoga stanovanja.

Red prvenstva na kupnju stana određuje se prema uvjetima i mjerilima propisanim ovom Odlukom koji se utvrđuju ovisno o uvjetima stanovanja i stambenom statusu, na način da prednost za kupnju stana imaju osobe koje nemaju odgovarajuće riješeno stambeno pitanje, odnosno nemaju odgovarajući stan.

Pod odgovarajućim stanom iz stavka 2. ovoga članka, razumijeva se vlasništvo stambenog prostora (stana ili kuće) koji je primjereno opremljen infrastrukturom (voda, kanalizacija, struja i drugo) i udovoljava higijensko-tehničkim uvjetima za zdravo stanovanje, veličine oko 35 m² korisne površine stana za jednu osobu, odnosno za svaku daljnju osobu još oko 10 m².

Pod odgovarajućim stanom iz stavka 2. ovoga članka ne smatra se stan u vlasništvu fizičke osobe koji koristi zaštićeni najmoprimac.

Članom obiteljskog domaćinstva podnositelja zahtjeva smatra se:

- bračni drug te osoba koja s njim stanuje: potomak, pastinak i posvojenik, roditelj ili posvojitelj pod uvjetom da ga je podnositelj zahtjeva prema odredbama posebnog zakona dužan uzdržavati,
- osoba koja živi s njim u izvanbračnoj zajednici, ako se takva zajednica može izjednačiti s bračnom zajednicom,
- životni partner koji s njim stanuje, ako je životno partnerstvo sklopljeno pred nadležnim tijelom,
- životni partner koji s njim stanuje, ako životno partnerstvo nije sklopljeno pred nadležnim tijelom (neformalno životno partnerstvo), ako životna zajednica traje najmanje tri godine i od početka udovoljava pretpostavkama propisanim za valjanost životnog partnerstva.

Stanovanje u obiteljskom domaćinstvu dokazuje se uvjerenjem o prebivalištu (ne starijim od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva) za sve članove obiteljskog domaćinstva koji su navedeni u zahtjevu, izdanim od strane nadležne policijske uprave.

Postojanje bračne zajednice dokazuje se vjenčanim listom (ne starijim od 30 dana oddana podnošenja zahtjeva).

Postojanje izvanbračne zajednice dokazuje se vlastoručno pisanom izjavom o postojanju izvanbračne zajednice danom pod kaznenom odgovornošću, potpisanom od strane podnositelja zahtjeva, izvanbračnog supružnika/ce i dva svjedoka, time da svi potpišu na

izjavi moraju biti ovjereni kod javnog bilježnika.

Postojanje životnog partnerstva dokazuje se izvatkom iz registra životnog partnerstva ili iz matice vjenčanih ili drugom odgovarajućom javnom ispravom ne starijom od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva.

Postojanje neformalnog životnog partnerstva dokazuje se vlastoručno pisanom izjavom o postojanju neformalnog životnog partnerstva, danom pod kaznenom odgovornošću, potpisanom od strane podnositelja zahtjeva, životnog partnera i dva svjedoka, time da svi potpisi na izjavi moraju biti ovjereni kod javnog bilježnika.

Srodstvo podnositelja zahtjeva s članom obiteljskog domaćinstva (potomak, pastorak i posvojenik, roditelj ili posvojitelj) dokazuje se rodnim listom za sve članove obiteljskog domaćinstva navedene u zahtjevu.

Članak 5.

Odobranje zahtjeva za kupnju stana obavlja se na temelju Liste reda prvenstva za kupnju stana po programu društveno poticane stanogradnje (u daljnjem tekstu: Lista prvenstva) utvrđene u suglasju s ovom Odlukom.

Lista prvenstva utvrđuje se na temelju provedenog Javnog poziva.

Članak 6.

Lista prvenstva utvrđuje se na osnovi sljedećih mjerila:

- a) prvog stjecanja stana u vlasništvo za potrebe svoga stanovanja,
- b) stambenog statusa podnositelja zahtjeva,
- c) prebivanja podnositelja zahtjeva na području grada Rijeke,
- d) životne dobi podnositelja zahtjeva,
- e) broja malodobne djece i djece na redovnom školovanju,
- f) stručne spreme podnositelja zahtjeva,
- g) statusa hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata,
- h) statusa hrvatskog ratnog vojnog invalida iz Domovinskog rata,
- i) statusa člana obitelji poginulog, zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja,
- j) statusa hrvatskog branitelja - dragovoljca iz Domovinskog rata,
- k) zdravstvenog stanja - invalidnosti ili tjelesnog oštećenja.

Članak 7.

Podnositelju zahtjeva na temelju prvog stjecanja stana u vlasništvo za potrebe svoga stanovanja pripada 500 bodova.

Okolnost iz stavka 1. ovoga članka dokazuje se izjavom podnositelja zahtjeva ovjerenom kod javnog bilježnika da podnositelj zahtjeva i članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu prvi puta stječu stan u vlasništvo za potrebe svoga stanovanja i potvrdom Zemljišno-knjižnog odjela Općinskog suda u Rijeci (ne starijom od 30 dana) izdanom na temelju pregleda abecednog imenika da podnositelj zahtjeva i članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu nemaju u vlasništvu kuću ili stan.

Članak 8.

Podnositelju zahtjeva na temelju stambenog statusa pripada:

- a) 100 bodova:
 - za status zaštićenog najamoprimca u stanu u vlasništvu fizičke osobe.
- Okolnost iz točke a) stavka 1. ovoga članka dokazuje se ugovorom o najmu stana sklopljenim između najmodavca i podnositelja zahtjeva ili člana obiteljskog domaćinstva

odnosno sudskom odlukom, te aktom o dodjeli stana na korištenje ili ugovorom o korištenju stana ako nema sklopljenog ugovora niti sudske odluke.

b) 100 bodova:

- za status najmoprimca sa slobodno ugovorenom najamninom kod fizičke osobe.

Okolnost iz točke b) stavka 1. ovoga članka dokazuje se ugovorom o najmu stana sklopljenim između najmodavca i podnositelja zahtjeva, odnosno člana obiteljskog domaćinstva navedenog u zahtjevu. Ugovor mora biti ovjeren kod javnog bilježnika, mora biti važeći na dan objave Javnog poziva te mora biti sklopljen najmanje tri mjeseca prije objave Javnog poziva.

c) 50 bodova:

- za status zaštićenog najmoprimca kod jedinica lokalne samouprave, Republike Hrvatske i pravne osobe.

Okolnost iz točke c) stavka 1. ovoga članka dokazuje se ugovorom o najmu stana sklopljenim između najmodavca i podnositelja zahtjeva, odnosno člana obiteljskog domaćinstva navedenog u zahtjevu ili potvrdom najmodavca.

d) 50 bodova:

- za status najmoprimca sa slobodno ugovorenom najamninom kod jedinica lokalne samouprave, Republike Hrvatske i pravne osobe.

Okolnost iz točke d) stavka 1. ovoga članka dokazuje se ugovorom o najmu stana sklopljenim između najmodavca i podnositelja zahtjeva, odnosno člana obiteljskog domaćinstva navedenog u zahtjevu ili potvrdom najmodavca.

e) 30 bodova:

- ako podnositelj zahtjeva ili član obiteljskog domaćinstva podnositelja zahtjeva naveden u zahtjevu ima u vlasništvu neodgovarajući stan u smislu članka 4. stavka 3. ove Odluke (odnosno nekretninu namijenjenu stanovanju).

Okolnost iz točke e) stavka 1. ovoga članka dokazuje se izjavom podnositelja zahtjeva ovjerenom kod javnog bilježnika da podnositelj zahtjeva i članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu imaju u vlasništvu neodgovarajući stan odnosno nekretninu namijenjenu stanovanju na području Republike Hrvatske, izvatkom iz zemljišne knjige izdanim od strane Zemljišno- knjižnog odjela Općinskog suda u Rijeci kao dokaz vlasništva neodgovarajućeg stana uz naznačenu adresu, strukturu i ukupnu površinu stana u vlasništvu podnositelja zahtjeva ili člana obiteljskog domaćinstva te potvrdom Zemljišno- knjižnog odjela Općinskog suda u Rijeci (ne starijom od 30 dana) izdanom na temelju pregleda abecednog imenika da podnositelj zahtjeva i članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu nemaju u vlasništvu kuću ili stan, izuzev onog za koji se dostavlja izvadak kao dokaz o vlasništvu neodgovarajućeg stana.

Članak 9.

Podnositelju zahtjeva koji ima neprekidno prijavljeno prebivalište na području grada Rijeke najmanje godinu dana prije dana objave Javnog poziva pripada 30 bodova.

Podnositelju zahtjeva koji ima neprekidno prijavljeno prebivalište na području grada Rijeke najmanje deset godina prije dana objave Javnog poziva dodatno pripada 100 bodova.

Podnositelju zahtjeva koji ima neprekidno prijavljeno prebivalište na području grada Rijeke najmanje dvadeset godina prije dana objave Javnog poziva dodatno pripada 100 bodova.

Podnositelju zahtjeva koji je rođen na području grada Rijeke dodatno pripada 40 bodova.

Okolnost iz stavaka 1. do 3. ovoga članka dokazuje se uvjerenjem o prebivalištu podnositelja zahtjeva izdanim od strane Policijske uprave Primorsko-goranske.
Okolnost iz stavka 4. ovoga članka dokazuje se rodnim listom u kojem je kao mjesto rođenja upisana Rijeka.

Članak 10.

Podnositelju zahtjeva do navršenih 45 godina života na dan objave Javnog poziva pripada 100 bodova.

Okolnost iz stavka 1. ovoga članka dokazuje se preslikom domovnice, osobne iskaznice ili putovnice podnositelja zahtjeva.

Članak 11.

Za svako malodobno dijete i dijete na redovnom školovanju navedeno u zahtjevu podnositelju zahtjeva pripada po 50 bodova.

Okolnost iz stavka 1. ovoga članka dokazuje se rodnim listom (za malodobnu djecu) odnosno potvrdom ili uvjerenjem škole ili visokog učilišta o redovnom upisu u tekuću školsku/akademsku godinu (za punoljetnu djecu na redovnom školovanju).

Članak 12.

Podnositelju zahtjeva na temelju njegove stručne spreme pripada za:

- a) visoku stručnu spremu, odnosno završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski studij te višu stručnu spremu, odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili stručni studij u trajanju od najmanje tri godine 20 bodova,
- b) srednju stručnu spremu 10 bodova.

Okolnost iz stavka 1. ovoga članka dokazuje se svjedodžbom o završenom školovanju, diplomom ili radnom knjižicom.

Podnositelju zahtjeva koji je stekao akademski stupanj doktora znanosti dodatno pripada 10 bodova.

Okolnost iz stavka 3. ovoga članka dokazuje se sveučilišnom diplomom ili potvrdom visokog učilišta o stjecanju akademskog stupnja doktora znanosti.

Članak 13.

Podnositelju zahtjeva, hrvatskom branitelju iz Domovinskog rata, prema vremenu provedenom u Domovinskom ratu pripada:

- za razdoblje do 730 dana 10 bodova,
- za razdoblje od 731 do 1460 dana 20 bodova,
- za razdoblje od 1461 dan i duže 30 bodova.

Okolnost iz stavka 1. ovoga članka dokazuje se potvrdom nadležnog tijela državne uprave o vremenu sudjelovanja u Domovinskom ratu koja glasi na podnositelja zahtjeva.

Članak 14.

Podnositelju zahtjeva, hrvatskom ratnom vojnom invalidu iz Domovinskog rata, prema utvrđenom postotku oštećenja organizma pripada:

- a) od I - II skupine oštećenja organizma 30 bodova,
- b) od III - VI skupine oštećenja organizma 20 bodova,
- c) od VII - X skupine oštećenja organizma 10 bodova.

Okolnost iz stavka 1. ovoga članka dokazuje se pravomoćnim rješenjem nadležnog ministarstva o utvrđenoj skupini i stupnju invaliditeta za hrvatskog ratnog vojnog invalida iz Domovinskog rata koje glasi na podnositelja zahtjeva.

Članak 15.

Podnositelju zahtjeva, članu uže obitelji poginulog, zatočenog ili nestaloga hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata pripada 30 bodova.

Okolnost iz stavka 1. ovoga članka dokazuje se potvrdom nadležnog tijela o statusu člana obitelji poginulog, zatočenog, nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata koja glasi na podnositelja zahtjeva.

Članak 16.

Podnositelju zahtjeva, hrvatskom branitelju - dragovoljcu iz Domovinskog rata pripada 10 bodova.

Okolnost iz stavka 1. ovoga članka dokazuje se potvrdom nadležnog tijela državne uprave o statusu hrvatskog branitelja - dragovoljca iz Domovinskog rata koja glasi na podnositelja zahtjeva.

Članak 17.

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 sa 100% oštećenja organizma 30 bodova,
- b) za invaliditet sa preko 50% (a manje od 100%) oštećenja organizma 20 bodova,
- c) za invaliditet sa 50% (i manje od 50%) oštećenja organizma 10 bodova.

Ukoliko se radi o malodobnom djetetu članu obiteljskog domaćinstva navedenom u zahtjevu, za svako malodobno dijete s utvrđenim invaliditetom podnositelju zahtjeva pripada po 30 bodova.

Okolnost iz stavaka 1. i 2. ovoga članka dokazuje se rješenjem nadležne službe Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje o utvrđenom stupnju invaliditeta za podnositelja zahtjeva i/ili člana obiteljskog domaćinstva.

Članak 18.

Utvrđeni bodovi se, prema mjerilima iz članaka 7. do 17. ove Odluke, zbrajaju te se na osnovu ukupnog broja bodova utvrđuje redosljed na Listi prvenstva.

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

- a) podnositelj zahtjeva koji je bodove ostvario temeljem odredbe članka 7. ove Odluke,
- b) podnositelj zahtjeva koji je ostvario više bodova temeljem odredbe članka 11. ove Odluke,
- c) podnositelj zahtjeva koji je ostvario više bodova temeljem odredbe članka 17. ove Odluke.

Ukoliko ni primjenom kriterija iz stavka 2. ovoga članka nije moguće nedvojbeno utvrditi redosljed na Listi prvenstva, prvenstvo pri kupnji stana ostvaruje podnositelj zahtjeva veće životne dobi.

III. POSTUPAK I TIJELA ZA ODOBRAVANJE ZAHTJEVA ZA KUPNJU STANA

Članak 19.

Postupak odobravanja zahtjeva za kupnju stana prema ovoj Odluci provodi Povjerenstvo za kupnju stanova po programu POS-a (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

Povjerenstvo imenuje Gradonačelnik Grada (u daljnjem tekstu: Gradonačelnik).

Povjerenstvo se sastoji od tri člana i istog broja zamjenika od kojih su dva člana i dva zamjenika predstavnici Odjela gradske uprave za gospodarenje imovinom (u daljnjem tekstu: Odjel), a jedan član i jedan zamjenik su predstavnici APOS-a.

Stručne i administrativno-tehničke poslove za Povjerenstvo obavlja Odjel.

Članak 20.

Povjerenstvo iz članka 19. ove Odluke:

- predlaže Gradonačelniku raspisivanje Javnog poziva za utvrđivanje Liste prvenstva,
- utvrđuje prijedlog Liste prvenstva,
- utvrđuje Listu prvenstva,
- obavlja druge poslove potrebne za utvrđivanje Liste prvenstva te poslove u svezi odabirastanova.

Članak 21.

Javni poziv za podnošenje zahtjeva za kupnju stana objavljuje se na web stranicama Grada i na web stranicama APOS-a, na oglasnoj ploči Grada (Titov trg 3, prizemlje), a obavijest o raspisivanju Javnog poziva objavljuje se u dnevnom tisku.

Javni poziv iz stavka 1. ovoga članka mora sadržavati uvjete i mjerila utvrđene u člancima 3. i 6. ove Odluke te potrebnu dokumentaciju koja se prilaže uz zahtjev za kupnju stana.

Članak 22.

U cilju dokazivanja okolnosti i statusa na temelju kojih se obavlja bodovanje, podnositelj zahtjeva mora priložiti odgovarajuće dokaze utvrđene u člancima 7. do 17. ove Odluke.

U slučaju odsutnosti podnositelja zahtjeva, zahtjev za uvrštenje na Listu prvenstva može, umjesto podnositelja zahtjeva, podnijeti i njegov punomoćnik koji posjeduje specijalnu punomoć ovjerenu kod javnog bilježnika.

Ukoliko se ukaže potrebnim, od podnositelja zahtjeva se može tražiti da dostavi i drugu dokumentaciju kojom se dokazuju činjenice od značaja za utvrđivanje Liste prvenstva.

Sve isprave iz stavka 1. ovoga članka podnositelj zahtjeva može dostaviti u izvorniku (originalu), u ovjerenj preslici ili u neovjerenj preslici. Kada se isprave dostavljaju u neovjerenj preslici, prilikom predaje zahtjeva za kupnju stana obavezno se daju na uvid i izvornici dokumenata čije se preslike prilažu uz zahtjev.

Članak 23.

Za zahtjeve koji su nepotpuni, Povjerenstvo će odrediti rok od osam dana od dana predaje zahtjeva da se upotpune potrebnom dokumentacijom.

Podnositelju zahtjeva, koji nakon isteka roka iz stavka 1. ovoga članka zahtjev ne upotpuni potrebnom dokumentacijom, neće se bodovati kriteriji za koje nisu dostavljeni dokazi.

Članak 24.

Prijedlog Liste prvenstva sadrži:

- naziv, mjesto i datum utvrđivanja,
- broj reda prvenstva podnositelja zahtjeva,
- prezime, ime i adresu podnositelja zahtjeva,
- broj bodova po pojedinim uvjetima i mjerilima za svakog podnositelja zahtjeva,
- ukupan zbroj bodova za svakog pojedinog podnositelja zahtjeva,

- legendu i upute.

Prijedlog Liste prvenstva objavljuje se na oglasnoj ploči Grada (Titov trg 3, prizemlje) i na web stranicama Grada.

Članak 25.

Podnositelj zahtjeva ima pravo podnijeti prigovor na utvrđeni redosljed na prijedlogu Liste prvenstva i na obavljeno bodovanje.

Prigovor se podnosi Gradonačelniku putem Povjerenstva, u roku od osam dana od dana objave prijedloga Liste prvenstva.

Odluka Gradonačelnika donesena po podnesenom prigovoru je konačna.

Listu prvenstva utvrđuje Povjerenstvo nakon što Gradonačelnik donese odluke po podnijetim prigovorima.

Članak 26.

Lista prvenstva sadrži:

- broj reda prvenstva podnositelja zahtjeva,
- prezime, ime i adresu podnositelja zahtjeva,
- broj bodova po pojedinim uvjetima i mjerilima za svakog podnositelja zahtjeva,
- ukupan zbroj bodova za svakog pojedinog podnositelja zahtjeva,
- legendu i upute.

Lista prvenstva objavljuje se na oglasnoj ploči Grada (Titov trg 3, prizemlje), na web stranicama Grada i na web stranicama APOS-a.

Lista prvenstva utvrđuje se na rok važenja od tri godine od dana njene konačnosti, uz mogućnost produljenja.

Liste prvenstva može se produžiti na temelju odluke Gradonačelnika, po prijedlogu Povjerenstva ili ravnatelja APOS-a.

Članak 27.

Istinitost podataka navedenih u zahtjevu za kupnju stana, u pogledu ispunjavanja uvjeta iz članka 3. te mjerila iz članka 7. do 17. ove Odluke za uvrštenje na Listu prvenstva, podnositelj zahtjeva prema potrebi dokazuje odgovarajućim dokumentima ili potvrdama neposredno prije sklapanja predugovora, odnosno ugovora o kupoprodaji.

Podnositelj zahtjeva za kojeg se utvrdi da je dao neistinite podatke o ispunjavanju uvjeta i mjerila za uvrštenje na Listu prvenstva gubi pravo kupnje stana temeljem Liste prvenstva na koju je uvršten.

Predugovor, ugovor i druge isprave nastale u provođenju ove Odluke na temelju neistinitih podataka danih od podnositelja zahtjeva iz stavka 2. ovoga članka su ništetne.

Članak 28.

Lista prvenstva dostavlja se APOS- u koji na temelju iste obavlja prodaju raspoloživih stanova.

IV. PRODAJA RASPOLOŽIVIH STANOVA

Članak 29.

Na temelju poziva APOS-a, podnositelj zahtjeva pred Povjerenstvom obavlja izbor stana prema redoslijedu uvrštenosti na Listu prvenstva i sklapa predugovor o kupnji stana, pri čemu prvenstvo na izbor i kupnju stana ima podnositelj zahtjeva koji prvi puta stječe stan u vlasništvo za potrebe svoga stanovanja.

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

Podnositelji zahtjeva koji kupuju stan uz obročnu otplatu dužni su prije neposrednog izbora stana dokazati svoju platežnu (kreditnu) sposobnost.

Povjerenstvo prati i zapisnički utvrđuje izbor stanova.

Zapisnik o izboru stana potpisuje i podnositelj zahtjeva, čime potvrđuje konačnost izbora stana.

Naknadna promjena izabranog stana nije moguća.

Članak 30.

Podnositelj zahtjeva ima pravo na kupnju jednog stana temeljem Liste prvenstva na koju je uvršten.

Podnositelj zahtjeva ima pravo kupiti stan koji je odgovarajući u odnosu na broj članova obiteljskog domaćinstva navedenih u zahtjevu u trenutku izbora stana i sklapanja predugovora o kupnji stana uz dostavu dokumentacije (rodni list, vjenčani list, smrtni list i druga odgovarajuća dokumentacija).

Odgovarajućim stanom smatra se stan veličine oko 35 m² korisne površine stana za jednu osobu, odnosno za svaku daljnju osobu još oko 10 m².

Podnositelj zahtjeva ima pravo kupiti i manji, odnosno veći stan od stana navedenog u stavcima 2. i 3. ovoga članka ako je takav stan raspoloživ, pod uvjetom da razlika ukupne površine stana koji se kupuje ne prelazi 20 m².

Izuzetno od odredbi stavaka 2., 3. i 4. ovoga članka, u slučaju kada APOS 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 prvenstva.

Članak 31.

Podnositelj zahtjeva koji je uvršten na Listu prvenstva, a koji se ne odazove pozivu APOS-a na izbor stana i zaključivanje predugovora o kupnji stana ne gubi mogućnost kupnje stana temeljem Liste prvenstva na koju je uvršten, već gubi pravo izbora stana po redoslijedu Liste prvenstva na koju je uvršten.

U slučaju da se podnositelj zahtjeva iz stavka 1. ovoga članka naknadno odazove, ima pravo izbora između stanova koji su u tom trenutku raspoloživi za prodaju, sukladno uvjetima iz članka 30. stavaka 2., 3. i 4. ove Odluke.

Podnositelj zahtjeva koji se uredno odazvao pozivu APOS-a, ali nije iskoristio mogućnost kupnje stana koji je u trenutku odabira bio raspoloživ za prodaju, ne gubi mogućnost kupnje stana temeljem Liste prvenstva na koju je uvršten.

Podnositelj zahtjeva iz stavka 3. ovoga članka može iskoristiti mogućnost kupnje stana, nakon što su svi podnositelji zahtjeva uvršteni na Listu prvenstva pozvani na izbor stana i sklapanje predugovora o kupnji stana, ako se u roku važenja Liste prvenstva pojave novi stanovi raspoloživi za prodaju odnosno ukoliko se neki od stanova koji su bili raspoloživi za prodaju nisu prodali, sve sukladno redu prvenstva podnositelja zahtjeva.

V. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 32.

Upute za primjenu ove Odluke daje Odjel.

Članak 33.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka 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).

Članak 34.

Ova Odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u "Službenim novinama Grada Rijeke".