



Agencija za društveno poticanu
stanogradnju Grada Koprivnice

REPUBLIKA HRVATSKA GRAD KOPRIVNICA			
Primljeno:	28.09.2016		
Klasifikacijska oznaka		Ustrojstvena jedinica	
021-01/16-01/0012		05	
Urudžbeni broj	Grad Koprivnica Gradsko vijeće	Br. priloga	Vrije.
009-16-1		2	0,00

Zrinski trg 1
48 000 Koprivnica

PREDMET: Prijedlog Odluke o uvjetima i mjerilima za kupnju stanova po Programu društveno poticane stanogradnje na području Grada Koprivnice
- dostavlja se

Poštovani,

kako je Odluka o uvjetima i mjerilima za kupnju stanova koji se grade po programu društveno poticane stanogradnje u Gradu Koprivnici donesena još 2009. godine, 22.03.2011. donesena je Odluka o izmjeni odluke o uvjetima i mjerilima za kupnju stanova koji se grade po Programu društveno poticane stanogradnje u Gradu Koprivnici te 28.3.2014. godine Odluka o izmjenama i dopunama Odluke o uvjetima i mjerilima za kupnju stanova koji se grade po Programu društveno poticane stanogradnje u Gradu Koprivnici. U navedenim Odlukama došlo je do izmjene nekoliko članaka.

Radi usklađenja s važećim Zakonom o društveno poticanoj stanogradnji („Narodne novine“ broj 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 7/13 i 26/15) i izmijenjenim prilikama na tržištu nekretnina potrebno je donijeti novu Odluku o uvjetima i mjerilima za kupnju stanova po Programu društveno poticane stanogradnje.

Upravno vijeće Agencije za društveno poticanu stanogradnju Grada Koprivnice je na prijedlog ravnateljice na svojoj 44. sjednici održanoj 28.09.2016. godine, utvrdilo prijedlog Odluke o uvjetima i mjerilima za kupnju stanova po Programu društveno poticane stanogradnje na području Grada Koprivnice.

U prilogu se nalazi prijedlog Odluke o uvjetima i mjerilima za kupnju stanova po programu društveno poticane stanogradnje na području Grada Koprivnice, od 28.09.2016. godine, a koji se dostavlja Gradskom vijeću Grada Koprivnice na donošenje.

Ravnateljica:

Martina Alihodžić, univ.spec.dipl.oec.



Na temelju članka 21, stavka 2. Statuta Agencije za društveno poticanu stanogradnju Grada Koprivnice, od 29.09.2009. godine i 02.03.2012. godine, a u skladu sa člankom 23. stavkom 3. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji ("Narodne novine" broj 109/01., 82/04., 76/07., 38/09., 86/12., 7/13. i 26/15.), Upravno vijeće Agencije za društveno poticanu stanogradnju Grada Koprivnice na 44. sjednici održanoj 28.09.2016. godine, donijelo je

ZAKLJUČAK

**o utvrđivanju prijedloga Odluke o uvjetima i mjerilima za kupnju stanova
po Programu društveno poticane stanogradnje na području Grada Koprivnice**

I.

Utvrđuje se prijedlog Odluke o uvjetima i mjerilima za kupnju stanova po Programu društveno poticane stanogradnje na području Grada Koprivnice, od 28.09.2016., a koji se nalazi u prilogu i čini sastavni dio ovog Zaključka.

II.

Prijedlog Odluke iz točke I. ovog Zaključka, upućuje se Gradskom vijeću Grada Koprivnice na donošenje.

PREDSJEDNIK:

Zoran Gošek, dipl. ing.



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.), članka 40. Statuta Grada Koprivnice («Glasnik Grada Koprivnice» 4/09., 1/12., 1/13. i 3/13. – pročišćeni tekst) i Odluke Upravnog vijeća Agencije za društveno poticanu stanogradnju Grada Koprivnice, od _____ godine, Gradsko vijeće Grada Koprivnice na ___ sjednici održanoj dana _____ 2016. godine, donijelo je

ODLUKU

o uvjetima i mjerilima za kupnju stanova po Programu društveno poticane stanogradnje na području Grada Koprivnice

I. OPĆA ODREDBA

Članak 1.

Ovom Odlukom se utvrđuju uvjeti i mjerila, postupak i tijela za određivanje reda prvenstva za kupnju stanova koji se financiraju, grade i prodaju po Programu društveno poticane stanogradnje (u daljnjem tekstu: „Program“) na području Grada Koprivnice (u daljnjem tekstu: „Grad“).

II. UVJETI I MJERILA ZA ODOBRAVANJE ZAHTJEVA 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) mora osim uvjeta i mjerila propisanih Zakonom, zadovoljavati kriterije u pogledu platežne (kreditne) sposobnosti koje utvrđuje banka koja odobrava kreditna sredstva, a sukladno uvjetima koji se određuju sporazumom o poslovnoj suradnji koji Agencija za društveno poticanu stanogradnju Grada Koprivnice (u daljnjem tekstu: „APOS“) sklapa s poslovnim bankama.

Članak 3.

Pravo na kupnju stana iz članka 1. ove Odluke ima osoba koja ispunjava slijedeće uvjete:

- da je državljanin Republike Hrvatske,
- da ima prebivalište na području Republike Hrvatske.

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

Članak 4.

Odobrovanje zahtjeva za kupnju stana obavlja se na temelju Liste reda prvenstva potencijalnih kupaca (u daljnjem tekstu: „Lista reda prvenstva“) utvrđene na temelju provedenog Javnog poziva, a sve u skladu s ovom Odlukom.

Članak 5.

Lista reda prvenstva utvrđuje se na osnovi slijedećih mjerila:

- stambenog statusa i uvjeta stanovanja podnositelja zahtjeva,
- dužine prebivanja podnositelja zahtjeva na području Grada,
- životne dobi podnositelja zahtjeva,

- broja članova obiteljskog domaćinstva podnositelja zahtjeva,
- broja djece na redovnom školovanju,
- stručne spreme podnositelja zahtjeva,
- godina radnog staža ostvarenog u Republici Hrvatskoj za podnositelja zahtjeva,
- statusa hrvatskog ratnog vojnog invalida i hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata za podnositelja zahtjeva,
- statusa člana obitelji poginulog, zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja za podnositelja zahtjeva,
- zdravstvenog stanja – invalidnosti ili tjelesnog oštećenja podnositelja zahtjeva i/ili člana njegova obiteljskog domaćinstva.

Članak 6.

Podnositelju zahtjeva na temelju uvjeta stanovanja i stambenog statusa njegovog obiteljskog domaćinstva pripada:

a) 1 bod:

- nema stan ili kuću u vlasništvu odnosno prvi put ih stječe,
- za stanovanje u neodgovarajućem stanu ili kući u vlasništvu podnositelja zahtjeva ili člana obiteljskog domaćinstva podnositelja zahtjeva.

b) 5 bodova:

- za status najamoprimalca sa slobodno ugovorenim najamninom kod pravne ili fizičke osobe,
- za status najamoprimalca sa zaštićenom najamninom kod pravne ili fizičke osobe,
- za stanovanje kod člana obitelji.

Ukoliko je podnositelj zahtjeva ili član njegova obiteljskog domaćinstva vlasnik odgovarajućeg stana ili kuće ne boduje se prema ovom kriteriju.

Članom obiteljskog domaćinstva u smislu ovoga članka smatra se bračni drug 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 te osoba koja živi s njim u izvanbračnoj zajednici ako se takva zajednica može izjednačiti s bračnom zajednicom.

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. Odgovarajućim stanom ne smatra se stan u vlasništvu fizičke osobe koji koristi zaštićeni najamoprimalac.

Ukoliko je podnositelj zahtjeva ili član njegova obiteljskog domaćinstva vlasnik odgovarajućeg stana ili kuće ne boduje se prema ovom kriteriju.

Članak 7.

Podnositelju zahtjeva za svaku godinu prebivanja na području Grada pripada 0,1 bod.

Članak 8.

Prema životnoj dobi podnositelju zahtjeva pripada:

- a) do navršene 24 godine života3 boda,
- b) od navršene 24 godine do navršenih 45 godina života10 bodova,
- c) od navršenih 45 godina života nadalje.....3 boda.

Članak 9.

Prema broju članova obiteljskog domaćinstva, podnositelju zahtjeva pripada:

- a) samac1 bod,
- b) 2 člana2 boda,

- c) 3 člana.....3 boda,
d) 4 člana i više4 boda.

Ako je podnositelj zahtjeva samohrani roditelj ili posvojitelj koji samostalno skrbi o djetetu ili usvojeniku, bodovi iz stavka 1. ovoga članka (izuzev bodova označenih pod točkom a) udvostručuju se.

Članak 10.

Za svako dijete predškolske dobi kao i dijete na redovnom školovanju podnositelju zahtjeva pripadaju 2 boda.

Članak 11.

Podnositelju zahtjeva na temelju njegove stručne spreme pripada:

- a) za visoku stručnu spremu5 bodova,
b) za višu stručnu spremu3 boda,
c) za srednju stručnu spremu2 boda,
d) za nižu stručnu spremu1 bod.

Članak 12.

Podnositelju zahtjeva za svaku punu godinu radnog staža ostvarenog u Republici Hrvatskoj pripada 0,1 bod.

Članak 13.

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

- a) za razdoblje do 12 mjeseci.....2 boda,
b) za razdoblje od 12 mjeseci i duže4 boda.

Članak 14.

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

- a) od I – II skupine oštećenja.....10 bodova,
b) od III – VI skupine oštećenja.....6 bodova,
c) od VII – X skupine oštećenja.....4 boda.

Članak 15.

Podnositelju zahtjeva, članu uže obitelji poginulog, zatočenog ili nestaloga hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata pripada 12 bodova.

Članak 16.

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:

- za invaliditet preko 50%6 bodova,
- za invaliditet do 50% (uključujući i invaliditet od 50%).....4 boda.

Bodovi ostvareni temeljem mjerila iz članka 14. ove Odluke i mjerila iz stavka 1. ovoga članka, u odnosu na podnositelja zahtjeva, međusobno se isključuju.

Članak 17.

Utvrđeni bodovi prema mjerilima iz članka 6. do 16. 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 koji prvi puta stječe stan u vlasništvo za potrebe svog stanovanja,
- podnositelj koji ima duže prebivalište u Gradu.

III. POSTUPAK I TIJELA ZA ODOBRAVANJE ZAHTJEVA ZA KUPNJU STANA

Članak 18.

Postupak za odobravanje zahtjeva za kupnju stana prema ovoj Odluci provodi Povjerenstvo.

Povjerenstvo imenuje gradonačelnik Grada.

Povjerenstvo čine predsjednik i četiri člana.

Četiri člana Povjerenstva, uključujući i predsjednika, čine predstavnici Grada, a jednog člana Povjerenstva čini predstavnik APOS-a.

Povjerenstvo iz stavka 1. ovoga članka:

- provodi postupak Javnog poziva za utvrđivanje Liste reda prvenstva,
- obavlja bodovanje po zaprimljenim zahtjevima,
- utvrđuje Prijedlog liste reda prvenstva,
- utvrđuje Konačnu listu reda prvenstva,
- donosi odluku o odobravanju kupnje stana.

Stručne i administrativno-tehničke poslove za Povjerenstvo obavlja APOS.

Članak 19.

Javni poziv za podnošenje zahtjeva za kupnju stana objavljuje se u javnom glasilu, web stranicama Grada, web stranicama APOS-a i na oglasnoj ploči Grada (Zrinski trg 1, prizemlje).

Javni poziv iz stavka 1. ovoga članka mora sadržavati uvjete i mjerila utvrđene u članku 3. i 5. ove Odluke te potrebnu dokumentaciju koja se prilaže uz zahtjev.

Članak 20.

Uz zahtjev za kupnju stana, podnositelj zahtjeva mora priložiti:

1. domovnicu za podnositelja zahtjeva i članove obiteljskog domaćinstva (preslika),
2. uvjerenje o prebivalištu - za podnositelja zahtjeva i članove obiteljskog domaćinstva navedene u zahtjevu za kupnju stana, koje izdaje Policijska uprava,
3. vjenčani list ili rodni list - za podnositelja zahtjeva i članove obiteljskog domaćinstva navedene u zahtjevu za kupnju stana (preslika),
4. izjavu o postojanju izvanbračne zajednice, potpisanu od strane podnositelja zahtjeva i izvanbračnog druga s ovjerom potpisa kod javnog bilježnika
5. potvrdu o mjesečnim primanjima za prethodni mjesec za podnositelja zahtjeva i članove obiteljskog domaćinstva ovjerene od strane poslodavaca,
6. za podnositelja zahtjeva potvrda Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje o duljini radnog staža
7. potvrda Zemljišno – knjižnog odjela Općinskog suda o posjedovanju/ neposjedovanju nekretnina u vlasništvu za podnositelja zahtjeva i članove obiteljskog domaćinstva navedene u zahtjevu za kupnju stana
8. potvrda o kreditnoj sposobnosti izdana od poslovne banke za podnositelja zahtjeva
9. ostale dokumente kojima dokazuje stambeni status:
 - a. ugovor o najmu stana (preslika),

- b. izjava podnositelja zahtjeva i dva svjedoka dana pod materijalnom i kaznenom odgovornošću o stanovanju kod roditelja ili drugog člana obiteljskog domaćinstva,
 - c. izjava podnositelja zahtjeva i dva svjedoka dana pod materijalnom i kaznenom odgovornošću da koristi iznajmljeni stan bez ugovora,
 - d. izjava kojom podnositelj zahtjeva za sebe i članove obiteljskog domaćinstva izjavljuje da on i članovi obiteljskog domaćinstva nemaju u vlasništvu odgovarajući stan ili kuću,
 - e. potvrda davatelja komunalne usluge da stan ili kuća koje je podnositelj zahtjeva ili član obiteljskog domaćinstva vlasnik nije priključena na komunalnu infrastrukturu (voda i kanalizacija).
10. dokaz o školovanju djece – potvrde vrtića, škole, odnosno fakulteta,
11. dokaz o stručnoj spremi podnositelja zahtjeva – presliku svjedodžbe ili diplome
12. potvrda o statusu Hrvatskog branitelja
13. dokumenti kojima se dokazuje invalidnost tj. stupanj oštećenja organizma:
- a. drugostupanjsko rješenje o statusu HRVI iz Domovinskog rata - ovjerena preslika od Ureda državne uprave, Službe za društvene djelatnosti,
 - b. drugostupanjsko rješenje o statusu civilnog invalida iz Domovinskog rata - ovjerena preslika od Ureda državne uprave, Službe za društvene djelatnosti.
 - c. rješenje invalidske komisije Mirovinsko-invalidskog osiguranja radnika podnositelja zahtjeva ili člana njegovog obiteljskog domaćinstva – ovjerena preslika nadležne službe.

Članak 21.

Za zahtjeve koji su nepotpuni, Povjerenstvo će odrediti rok od 30 dana od dana predaje zahtjeva da se upotpune s potrebnom dokumentacijom.

Ukoliko podnositelj zahtjeva nakon isteka roka iz stavka 1. ovoga članka zahtjev ne upotpuni, zahtjev se neće uzeti u razmatranje.

Članak 22.

Prijedlog Liste reda prvenstva sadrži:

- naziv, mjesto i datum utvrđivanja,
- redni broj redoslijeda 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.

Prijedlog liste reda prvenstva objavljuje se na oglasnoj ploči Grada, Zrinski trg 1, prizemlje, na web stranicama Grada i na web stranicama APOS-a.

Članak 23.

Podnositelj zahtjeva ima pravo prigovora na utvrđeni redoslijed na Prijedlog liste reda prvenstva i obavljeno bodovanje.

Prigovor se podnosi gradonačelniku Grada, u roku od 8 dana od dana objave Prijedloga liste reda prvenstva.

Odluka koju donese gradonačelnik po podnesenom prigovoru konačna je.

Konačnu listu reda prvenstva utvrđuje Povjerenstvo nakon što gradonačelnik Grada donese odluke po podnijetim prigovorima.

Konačna lista reda prvenstva objavljuje se na oglasnoj ploči Grada, Zrinski trg 1, prizemlje, na web stranicama Grada i na web stranicama APOS-a.

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 produžiti na temelju odluke gradonačelnika, po prijedlogu Povjerenstva ili APN-a.

Članak 24.

Konačna Lista reda prvenstva sadrži:

- redni broj redoslijeda 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.

Konačna lista reda prvenstva objavljuje se na oglasnoj ploči Grada, Zrinski trg 1, prizemlje, na web stranicama Grada i web stranicama APOS-a.

Članak 25.

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 stavka 1. ovoga članka donosi Povjerenstvo.

Podnositelj zahtjeva ima pravo prigovora na odluku o brisanju.

Prigovor se podnosi gradonačelniku Grada u roku od 8 dana od dana primitka odluke.

Odluka koju po podnesenom prigovoru donese gradonačelnik je konačna.

Članak 26.

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

Članak 27.

Na osnovu Konačne liste reda prvenstva i potvrde o kreditnoj sposobnosti, Povjerenstvo izrađuje pojedinačne odluke o odobravanju zahtjeva za kupnju stana.

Odluka iz stavka 1. ovoga članka obavezno sadrži:

1. prezime i ime osobe kojoj je odobren zahtjev za kupnju stana,
2. podatke o stanu (ulica, površina, struktura i oznaka stana),
3. podatke iz potvrde o kreditnoj sposobnosti,
4. odredbu o obvezi sklapanja Predugovora o kupnji stana.

Članak 28.

Konačnu Listu reda prvenstva i pojedinačne odluke iz članka 27. stavka 1. ove Odluke Povjerenstvo dostavlja APOS-u, koja s podnositeljem zahtjeva sklapa Predugovor i Ugovor o kupnji stana u skladu sa Zakonom.

IV. PRODAJA RASPOLOŽIVIH STANOVA

Članak 29.

Podnositelj zahtjeva ima pravo podnijeti zahtjev za kupnju samo jednoga stana.

Struktura stanova utvrđuje se na osnovi glavne projektne dokumentacije za ishođenje građevnih dozvola po investitoru gradnje stambenih zgrada – APOS-u.

Veličina stana odnosno najveći broj soba u stanu za kojega podnositelj zahtjeva može podnijeti zahtjev određuje se prema broju članova obiteljskog domaćinstva.

Svakom članu obiteljskog domaćinstva navedenom u zahtjevu može pripasti po jedna spavaća soba.

Iznimno od odredbe stavka 4. ovog članka podnositelj zahtjeva može podnijeti zahtjev za kupnju stana koji ima jednu sobu više od pripadajućeg s obzirom na broj članova domaćinstva.

Članak 30.

Podnositelji 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, čime potvrđuje konačnost izbora stana.

Naknadna promjena izabranog stana nije moguća.

V. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 31.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o uvjetima i mjerilima za kupnju stanova koji se grade po programu društveno poticane stanogradnje u Gradu Koprivnici („Glasnik Grada Koprivnice“ broj 9/09., 3/11. i 2/14.).

Članak 32.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u «Glasniku Grada Koprivnice».

KLASA: _____
URBROJ: _____
Koprivnica, _____

PREDSJEDNIK:

Zoran Gošek, dipl. ing.

