

-Službeni glasnik općine Čačinci br. 1/23-

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 u daljnjem tekstu: Zakon) i članka 31. Statuta Općine Čačinci („Službeni glasnik Općine Čačinci“ broj 01/21) Općinsko vijeće Općine Čačinci na 11. sjednici održanoj dana 03. ožujka 2023. godine, donijelo je

ODLUKU

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

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom se Odlukom utvrđuju uvjeti, mjerila, veličina stana, te postupak i tijela za utvrđivanje reda prvenstva za kupnju stana iz Programa društveno poticane stanogradnje (u daljnjem tekstu: POS) na području Općine Čačinci.

II. UVJETI ZA KUPNJU STANA

Članak 2.

Pravo na kupnju stana iz Programa POS-a na području Općine Čačinci imaju građani-državljeni Republike Hrvatske.

Prvenstvo na kupnju stana neovisno od načina plaćanja imaju zaštićeni najmoprimci koji koriste stan u vlasništvu fizičkih osoba i podnositelji zahtjeva koji prvi puta stječu stan u vlasništvo za potrebe svojeg stanovanja.

Podnositelj zahtjeva koji stan iz članka 1. ove Odluke kupuje uz obročnu otplatu mora, osim uvjeta i mjerila propisanih Zakonom, zadovoljavati i kriterije u pogledu platežne (kreditne) sposobnosti koje utvrđuje poslovna banka u skladu s uvjetima određenim sporazumom o poslovnoj suradnji s Agencijom za pravni promet i posredovanje nekretninama (APN).

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

Članak 3.

Odobranje 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 poziva.

Između više podnositelja zahtjeva za kupnju stana iz poticane stanogradnje prednost na kupnju stana iz poticane stanogradnje utvrđuje se na osnovi reda prvenstva iz Liste prvenstva.

Prednost na izbor stana iz poticane stanogradnje, na sklapanje predugovora o kupoprodaji, odnosno sklapanje ugovora o kupoprodaji stana iz poticane stanogradnje imaju podnositelji zahtjeva s većim zbrojem bodova na Listi prvenstva.

Članak 4.

Lista prvenstva utvrđuje se na osnovi slijedećih mjerila:

1. uvjeti stanovanja,
2. stambeni status,
3. vrijeme prebivanja na području Općine Čačinci za podnositelja zahtjeva,
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. invaliditet ili tjelesno oštećenje podnositelja zahtjeva i/ili člana njegova obiteljskog domaćinstva,
9. sudjelovanje u Domovinskom ratu,
10. status hrvatskog ratnog vojnog invalida iz Domovinskog rata za podnositelja zahtjeva,
11. status člana obitelji poginulog, zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja za podnositelja zahtjeva.

1. Uvjeti stanovanja

Članak 5.

Na temelju uvjeta stanovanja:

a)	ako podnositelj zahtjeva, ili član njegova obiteljskog domaćinstva nema stan ili kuću u vlasništvu	150 bodova
b)	ako je podnositelj zahtjeva ili član njegova obiteljskog domaćinstva vlasnik neodgovarajućeg stana ili kuće	130 bodova

Podnositelj zahtjeva iz točke a) stavka 1. ovog članka koji prvi put stječe stan u vlasništvo za potrebe svog stanovanja dodatno ostvaruje **30 bodova**.

Odgovarajućim stanom ili kućom u smislu stavka 1. 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.

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

Članovima obiteljskog domaćinstva smatraju se: bračni drug, izvanbračni drug, potomci, roditelji i osobe koje je prema zakonu podnositelj zahtjeva ili član obiteljskog domaćinstva dužan uzdržavati pod uvjetom da su prijavljeni u istom prebivalištu kao podnositelj zahtjeva, te žive zajedno u domaćinstvu.

2. Stambeni status

Članak 6.

Podnositelju zahtjeva, na temelju stambenog statusa pripada:

a)	za status najmoprimca (podstanara) kod pravne ili fizičke osobe sa slobodno ugovorenom najamninom	30 bodova
b)	za stanovanje kod člana obitelji	10 bodova
c)	za status najmoprimca sa zaštićenom najamninom koji nije u vlasništvu fizičke osobe	20 bodova
d)	za status najmoprimca sa zaštićenom najamninom koji koriste stan u vlasništvu fizičke osobe (članak 3. stavak 3. Zakona)	200 bodova

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

Za dokazivanje statusa iz točke a) ovog članka priznavati će se ugovori o najmu stana koji su ovjereni kod javnog bilježnika ili prijavljeni u nadležnoj poreznoj upravi najkasnije dan prije objave Javnog poziva.

Za dokazivanje statusa iz točke b) ovog članka priznat će se izjava o stanovanju kod člana obitelji ovjerenjena od strane javnog bilježnika.

Za dokazivanje statusa iz točke c) i d) ovog članka priznat će se važeći ugovor o najmu stana sa zaštićenom najamninom.

Članak 7.

3. Vrijeme prebivanja

Prema prijavljenom prebivalištu na području Općine Čačinci, podnositelju zahtjeva pripada za svaki navršeni mjesec prebivanja 0,1 bod, a najviše do 50 bodova.

Ukoliko je uvjerenje o prebivalištu nepotpuno i ne iskazuje cjelokupno razdoblje prebivanja podnositelja zahtjeva, podnositelj zahtjeva dužan je uz vlastito uvjerenje o prebivalištu dostaviti i uvjerenje o prebivalištu jednog ili oba roditelja.

Prijavljen boravak podnositelja zahtjeva na području Općine Čačinci ne boduje se.

4. Broj članova obiteljskog domaćinstva

Članak 8.

Prema broju članova obiteljskog domaćinstva podnositelju zahtjeva pripada:

a)	samac	1 bod
b)	dva člana	3 boda
c)	tri člana	5 bodova
d)	četiri člana	7 bodova
e)	pet članova i više	9 bodova

Ako je podnositelj zahtjeva samohrani roditelj ili posvojitelj koji samostalno skrbi o djetetu ili usvojeniku, ili je partner skrbnik sukladno Zakonu o životnom partnerstvu osoba istog spola, na bodove ostvarene temeljem stavka 1. ovog članka (izuzev bodova označenih pod točkom a)) dodaju se **2 boda**.

Samohrani roditelj, posvojitelj ili partner skrbnik je roditelj koji nije u braku, ne živi u izvanbračnoj zajednici ili neformalnom životnom partnerstvu, a sam skrbi i uzdržava svoje dijete što znači da nema prihoda od drugog odsutnog ili umrlog roditelja.

Članovima obiteljskog domaćinstva podnositelja zahtjeva iz stavka 1. ovog članka smatraju se bračni drug, izvanbračni drug, formalni životni partner, neformalni životni partner, potomak, roditelj i osobe koje je podnositelj zahtjeva ili član obiteljskog domaćinstva prema zakonu dužan uzdržavati, a koji su na dan objave Javnog poziva prijavljeni na istoj adresi prebivališta kao i podnositelj zahtjeva.

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 u skladu s člankom 17. stavak 1. ove Odluke, uz dostavu potrebne dokumentacije (rodni, vjenčani list i sl.).

5. Životna dob

Članak 9.

Prema životnoj dobi, u trenutku objave Javnog poziva, podnositelju zahtjeva pripada:

a)	do navršene 25 godine života	8 bodova
b)	s više od 25 godina života do navršenih 45 godina života	12 bodova
c)	od navršenih 45 godina života do navršenih 55 godina života	6 bodova
d)	s više od 55 godina života	4 boda

6. Stručna sprema

Članak 10.

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)	Niža stručna sprema (osnovna škola, NKV, PKV, KV)	1 bod

Za svaki viši akademski stupanj obrazovanja od stupnja pod točkom a) podnositelju zahtjeva pripadaju 2 boda.

7. Djeca predškolske dobi i djeca na školovanju

Članak 11.

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

8. Invaliditet ili tjelesno oštećenje

Članak 12.

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 dijete s teškoćama u razvoju	10 bodova
b)	za invaliditet od 100% oštećenja organizma	8 bodova
c)	za invaliditet od 80%-100% (manje od 100%) tjelesnog oštećenja	6 bodova
d)	za invaliditet od 50%-80% (manje od 80%) tjelesnog oštećenja	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.

9. Sudjelovanje u Domovinskom ratu

Članak 13.

Podnositelju zahtjeva sa statusom hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata pripada **10 bodova**. Podnositelju zahtjeva sa statusom dragovoljca iz Domovinskog rata pripada **30 bodova**.

10. Status hrvatskog ratnog vojnog invalida (HRVI)

Članak 14.

Podnositelju zahtjeva ili članu njegova obiteljskog domaćinstva, hrvatskom ratnom vojnom invalidu iz Domovinskog rata, prema utvrđenom postotku oštećenja organizma pripada:

a)	za invaliditet od 100% oštećenja organizma	10 bodova
b)	za invaliditet od 80%-100% (manje od 100%) tjelesnog oštećenja	8 bodova
c)	za invaliditet manje od 80% tjelesnog oštećenja	5 bodova

11. Status člana obitelji poginulog, zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja

Članak 15.

Podnositelju zahtjeva, članu uže obitelji poginulog, zatočenog ili nestaloga hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata pripada **10 bodova**.

Članovi uže obitelji određuju se prema Zakonu o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji.

IV. VELIČINA STANA KOJI SE MOŽE KUPITI

Članak 16.

Veličina stana koji podnositelj zahtjeva može kupiti ovisi o broju članova obiteljskog domaćinstva prema Pravilniku minimalnih tehničkih uvjeta za projektiranje i gradnju stanova iz programa društveno poticane stanogradnje („Narodne novine“, broj 106/04, 25/06 i 121/11) 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 osoba	do 77 m ² NKP-a
f)	za 6 osoba i više osoba	do 94 m ² NKP-a

(NKP = Neto korisna površina stana)

Kod kupnje stana dozvoljeno je odstupanje do 2 % površine iz stavka 1. ovog članka.

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

U slučaju da stanovi ostanu neprodani, podnositelj zahtjeva može kupiti stan veće površine od one utvrđene stavkom 1. ovog članka.

Površina stana na kupnju kojeg podnositelj zahtjeva ostvaruje pravo, uvećava se za pripatke (spremište, parkirališno mjesto, garažno mjesto i/ili garaža) istog čija je površina utvrđena obračunom s odgovarajućim koeficijentom, sukladno Pravilniku minimalnih tehničkih uvjeta za projektiranje i gradnju stanova iz Programa društveno poticane stanogradnje („Narodne novine“ broj 106/04, 25/06, 121/11).

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

Članak 17.

Postupak za utvrđivanje Liste prvenstva za kupnju stana prema ovoj Odluci provodi Povjerenstvo za utvrđivanje Liste prvenstva za kupnju stana prema Programu POS-a na području Općine Čačinci (dalje: Povjerenstvo) koje se sastoji od 5 članova.

Općinski načelnik Općine Čačinci imenuje članove Povjerenstva.

Povjerenstvo čine predsjednik i četiri člana, pri čemu je jedan član predstavnik APN-a.

Povjerenstvo provodi postupak Javnog poziva za utvrđivanje Liste prvenstva, obavlja bodovanje po zaprimljenim zahtjevima, izrađuje i predlaže Odluke u svezi Liste prvenstva, utvrđuje prijedlog Liste prvenstva.

Prijedlog Liste prvenstva objavljuje se na oglasnoj ploči i službenoj internetskoj stranici Općine Čačinci.

Članak 18.

Javni poziv za podnošenje zahtjeva za kupnju stana iz Programa POS-a objavljuje se na oglasnoj ploči i službenoj internetskoj stranici Općine Čačinci, a obavezno sadrži:

- 1) uvjete za sudjelovanje u postupku,
- 2) isprave i dokaze koji se prilažu uz zahtjev,
- 3) naznaku o roku i mjestu podnošenja zahtjeva.

Obavijest o raspisanom Javnom pozivu objavljuje se u Narodnim novinama, na službenoj internetskoj stranici Općine Čačinci, te na oglasnoj ploči Općine Čačinci.

Članak 19.

Zahtjev za kupnju stana podnosi se na posebnom obrascu koji se, kao i pripadajuće izjave, preuzima neposredno u Općinskoj upravi Općine Čačinci na adresi Trg kardinala Franje Kuharića 2 u Čačincima, radnim danom u vremenu od 7,00 do 15,00 sati ili na službenoj internetskoj stranici Općine Čačinci.

Zahtjev za kupnju stana dostavlja se u zatvorenoj omotnici sa imenom i prezimenom podnositelja u neposredno u pisarnicu ili putem pošte na adresu: Općina Čačinci, Trg kardinala Franje Kuharića 2, 33514 Čačinci, s naznakom „Zahtjev za kupnju stana po Programu POS“.

Članak 20.

Podnositelj zahtjeva uz Zahtjev iz članka 18. ove Odluke, prilaže dokaz o ispunjenju mjerila iz članka 4. Odluke ovisno o mjerilu koje ispunjava:

- 1) domovnicu ili presliku osobne iskaznice – za podnositelja zahtjeva,
- 2) rodni list ili vjenčani list ili izvadak iz registra životnog partnerstva - za podnositelja zahtjeva i članove obiteljskog domaćinstva navedene u zahtjevu za kupnju stana (ne starije od 6 mjeseci od dana podnošenja zahtjeva),
- 3) izjavu o postojanju izvanbračne zajednice ili neformalnog životnog partnerstva, potpisana od strane podnositelja zahtjeva i izvanbračnog supružnika ili neformalnog životnog partnera, dana pod kaznenom odgovornošću te supotpisana od strane dva svjedoka i ovjerena od strane javnog bilježnika,
- 4) uvjerenje o prebivalištu – za podnositelja zahtjeva i članove obiteljskog domaćinstva navedene u zahtjevu za kupnju stana, koje izdaje policijska uprava (ne starije od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva),
- 5) javnobilježnički ovjerenu izjavu danu pod materijalnom i kaznenom odgovornošću kojom podnositelj zahtjeva za sebe i članove obiteljskog domaćinstva izjavljuje da on i članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu za kupnju stana nemaju u vlasništvu stan ili kuću na području Republike Hrvatske, odnosno da u vlasništvu imaju neodgovarajući stan ili kuću (ne starija od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva, odnosno e-izvadak ili izvadak iz zemljišne knjige izdan od strane Zemljišnoknjižnog odjela nadležnog suda kao dokaz vlasništva neodgovarajućeg stana uz obvezatno naznačenu adresu, strukturu i ukupnu površinu stana u vlasništvu - za podnositelja zahtjeva i članove obiteljskog domaćinstva i sl.
- 6) dokaz stambenog statusa:
 - ugovor o najmu stana - ovjeren ili prijavljen u poreznoj upravi (priznavat će se važeći ugovori o najmu stana koji su ovjereni kod javnog bilježnika ili prijavljeni u nadležnoj poreznoj upravi najkasnije dan prije objave Javnog poziva) ili izjava o stanovanju kod člana obitelji, potpisana od strane podnositelja zahtjeva dana pod kaznenom odgovornošću, te supotpisana od strane dva svjedoka
- 7) odgovarajući dokaz o prvom stjecanju nekretnine, odnosno izjava o prvom stjecanju nekretnine dana pod materijalnom i kaznenom odgovornošću ovjerena kod javnog bilježnika (ne starija od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva)
- 8) dokaz o školskoj spremi (svjedodžba o završenom školovanju, radna knjižica, diploma),
- 9) dokaz o školovanju djece - potvrda/ uvjerenje škole ili visokog učilišta,
- 10) rješenje nadležne službe Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje o utvrđenom stupnju invaliditeta - za podnositelja zahtjeva i/ili člana obiteljskog domaćinstva, odnosno nalaz i mišljenje nadležnog tijela o utvrđenim teškoćama u razvoju djeteta,
- 11) potvrdu nadležnog tijela državne uprave o priznatom statusu hrvatskog branitelja ili dragovoljca iz Domovinskog rata
- 12) rješenje nadležnog ministarstva o utvrđenom invaliditetu za hrvatske ratne vojnike invalide iz Domovinskog rata- za podnositelja zahtjeva i/ili člana obiteljskog domaćinstva
- 13) potvrdu o statusu člana obitelji poginulog, zatočenog, nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata - za podnositelja zahtjeva
- 14) ostale dokaze kojima odgovarajuće dokazuje uvjete iz ove Odluke

Članak 21.

Podnositelju zahtjeva za zahtjev koji je nepotpun, odredit će se dopunski rok od 5 radnih dana za dopunu dokumentacije.

Ukoliko dostava ne uspije na adresu koju je podnositelj zahtjeva naveo u svom zahtjevu, pismeno koje se upućuje podnositelju zahtjeva, stavit će se na oglasnu ploču Općine Čačinci, pri čemu se smatra da je dostava pismena izvršena danom stavljana pismena na oglasnu ploču.

Ako po proteku roka od 5 radnih dana ne budu dostavljeni zatraženi dokazi iz članka 20. točke 1. Odluke, takav zahtjev se neće razmatrati.

Ako po proteku roka od 5 radnih dana ne budu dostavljeni dokazi, odnosno zatražene isprave na okolnost postojanja nekog od ostalih osnova bodovanja, ta osnova će se smatrati nedokazanom te će se podnositelju zahtjeva bodovati samo one osnove za koje je dostavio dokaze.

Članak 22.

Bodovi ostvareni prema kriterijima od članka 5. do članka 15. ove Odluke zbrajaju se, te se na osnovi njih utvrđuje redoslijed na Listi prvenstva.

Ako dva ili više podnositelja zahtjeva ostvare isti broj bodova na Listi prvenstva, prednost pri odabiru stana ima podnositelj zahtjeva koji je ostvario veći broj bodova s osnova uvjeta stanovanja, te ukoliko je i dalje isti broj bodova, prednost ima kupac s osnova stambenog statusa, nadalje kupac čije obiteljsko domaćinstvo broji više članova, a ako broj bodova i nadalje ostane izjednačen prednost ima podnositelj koji ima dulje prebivalište na području Općine Čačinci.

Članak 23.

Lista prvenstva sadrži:

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

Članak 24.

Podnositelj zahtjeva ima pravo prigovora na utvrđeni redoslijed na prijedlog Liste prvenstva, odnosno na neuvrštavanje na Listu prvenstva.

Prigovor se podnosi Povjerenstvu u roku 8 dana od dana objavljivanja prijedloga Liste na oglasnoj ploči i službenoj internetskoj stranici Općine Čačinci, a o osnovanosti prigovora odlučuje Općinski načelnik.

Na prijedlog Povjerenstva konačnu Listu prvenstva utvrđuje Općinski načelnik, te se ista objavljuje na oglasnoj ploči i službenoj internetskoj stranici Općine Čačinci.

Članak 25.

Važenje Liste prvenstva utvrđuje se do njenog opoziva, a najdulje za vrijeme od dvije godine računajući od dana njezina utvrđenja.

Odlukom Općinski načelnika važenje Liste prvenstva može se produžiti.

Članak 26.

Ako se utvrdi da je podnositelj zahtjeva koji je uvršten na Listu prvenstva dao neistinite podatke koji su utjecali na ostvarivanje prava na kupnju stana odnosno redosljed na Listi prvenstva, taj će se podnositelj brisati s Liste prvenstva, a predugovor odnosno ugovor o kupoprodaji stana koji je Općina Čačinci sklopio u dobroj vjeri temeljem neistinitih podataka će se raskinuti.

VI. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 27.

Sve administrativne i tehničke poslove u primjeni ove Odluke obavljaju službenici Jedinственог upravnog odjela Općine Čačinci.

Članak 28.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u "Službenom glasniku Općine Čačinci".

KLASA: 370-04/23-01/01

URBROJ: 2189/14-01/23-1

Čačinci, 03. ožujka 2023.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE ČAČINCI

PREDSJEDNIK
Tomislav Tomić, dipl.ing.