

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 31. stavka 1. točke 3. Statuta Grada Biograda na Moru ( „Službeni glasnik Grada Biograda na Moru“, broj 8/22. ) Gradsko vijeće grada Biograda na Moru na svojoj \_\_\_\_\_ sjednici održanoj \_\_\_\_\_ donosi

## **O D L U K U**

o kriterijima i mjerilima za kupnju stanova  
iz Programa društveno poticane stanogradnje

### **OPĆE ODREDBE :**

#### **Članak 1.**

Ovom Odlukom utvrđuju se kriteriji i mjerila za kupnju stana iz Programa društveno poticane stanogradnje na području grada Biograda na Moru, veličina stanova te postupak provedbe javnog natječaja i tijela nadležnih za provedbu postupka javnog natječaja za kupnju stana po rečenom Programu.

#### **Članak 2.**

Podnositelj zahtjeva koji ispunjava uvjete i mjerila propisane Zakonom o društveno poticanoj stanogradnji ( u daljnjem tekstu: Zakon ) i ovom odlukom ostvaruje mogućnost na kupnju stana koji se gradi na području grada Biograda na Moru prema programu iz točke 1. ove odluke u suradnji sa Agencijom za pravni promet i posredovanje nekretninama ( u daljnjem tekstu: APN ).

Kupnja stana iz članka 1. ove odluke može se financirati vlastitim sredstvima kupca ( u gotovini ) ili putem obročne otplate u suglasnosti sa Zakonom.

Podnositelj zahtjeva koji stan iz članka 1. kupuje uz obročnu otplatu mora zadovoljiti kriterije u pogledu platežne ( kreditne ) sposobnosti koju utvrđuje APN odnosno poslovna banka koja odobrava kreditna sredstva a sukladno uvjetima koji se određuju sporazumom o poslovnoj suradnji koji APN sklapa sa poslovnim bankama.

### **UVJETI ZA PODNOŠENJE ZAHTJEVA ZA KUPNJU STANA :**

#### **Članak 3.**

Prednost na kupnju stana imaju osobe koje nemaju odgovarajuće riješeno stambeno pitanje.

Pod odgovarajućim stanom smatra se vlasništvo stambenog prostora ( stana ili kuće ) koji je primjereno opremljen infrastrukturom ( struja, voda, kanalizacija i dr. ) i udovoljava higijensko-tehničkim uvjetima za zdravo stanovanje, veličine oko 35 m<sup>2</sup> korisne površine stana za jednu osobu odnosno za svakog daljnjeg člana obiteljskog domaćinstva još oko 10 m<sup>2</sup> ( dozvoljeno je odstupanje do 2% površine ).

Članovima obiteljskog domaćinstva podnositelja zahtjeva iz stavka 2. ovoga članka smatraju se bračni drug, izvanbračni drug, potomak, pastorak, posvojenik, roditelj i osobe koje je podnositelj zahtjeva ili član obiteljskog domaćinstva prema zakonu dužan uzdržavati a koji su na dan objave javnog natječaja prijavljeni na istoj adresi prebivališta kao i podnositelj zahtjeva.

Stanovanje u obiteljskom domaćinstvu dokazuje se uvjerenjem o prebivalištu za sve članove obiteljskog domaćinstva koji su navedeni u zahtjevu.

Postojanje bračne zajednice dokazuje se vjenčanim listom.

Postojanje izvanbračne zajednice dokazuje se pisanom izjavom o postojanju izvanbračne zajednice danom pod kaznenom odgovornošću, potpisanom od strane podnositelja zahtjeva i izvanbračnog supružnika te dva svjedoka, s tim da svi potpisi na izjavi moraju biti ovjereni kod javnog bilježnika.

Srodstvo podnositelja zahtjeva s članovima obiteljskog domaćinstva ( potomak, posvojenik, pastorak, roditelj, posvojitelj ) dokazuje se rodnim listom za sve članove obiteljskog domaćinstva.

#### Članak 4.

Pravo na kupnju stana iz članka 1. ove odluke imaju podnositelji zahtjeva koji do sada nisu kupili stan iz Programa društveno poticane stanogradnje kao ni njihovi bračni drugovi, izvanbračni drugovi i životni partneri te članovi obiteljskog domaćinstva.

Podnositelj zahtjeva ne može biti član obiteljskog domaćinstva drugog podnositelja zahtjeva neovisno o tome je li naveden u zahtjevu za kupnju stana drugog podnositelja zahtjeva.

Bračni drugovi, izvanbračni drugovi i živorni 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.

#### Članak 5.

Pravo na kupnju stana prema Programu društveno poticane stanogradnje na području grada Biograda na Moru imaju građani - državljani Republike Hrvatske koji imaju prijavljeno prebivalište na području Republike Hrvatske u trenutku podnošenja zahtjeva i nemaju u svome vlasništvu stan, odnosno nekretninu za stanovanje ili imaju ne odgovarajuću nekretninu.

Hrvatsko državljanstvo dokazuje se osobnom iskaznicom podnositelja zahtjeva.

#### **KRITERIJI I MJERILA :**

#### Članak 6.

Lista reda prvenstva utvrđuje se na osnovu slijedećih mjerila:

1. Prvog stjecanja u vlasništvo nekretnine za potrebe svog stanovanja
2. Stambeni status podnositelja zahtjeva i uvjeti stanovanja
3. Prebivanja podnositelja zahtjeva na području grada Biograda na Moru
4. Stručne spreme podnositelja zahtjeva
5. Broja članova obiteljskog domaćinstva podnositelja zahtjeva
6. Broja malodobne djece i djece na redovnom školovanju
7. Statusa hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata, HRVI te dragovoljca Domovinskog rata
8. Statusa člana obitelji poginulog, zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja

#### Članak 7.

Za **prvo stjecanje** u vlasništvo nekretnine za stanovanje podnositelju zahtjeva pripada – **10 bodova**.

Navedeno se dokazuje 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 svog stanovanja te potvrdom Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Zadru, Stalna služba Biograd na Moru ili Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Zadar, Ispostava Biograd na Moru da podnositelj zahtjeva i članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu nemaju u vlasništvu stan ili kuću.

Podnositelju zahtjeva koji u vlasništvu ima **neodgovarajući stan ili kuću** ( u skladu sa čl. 3. Odluke ) pripada – **2 boda**.

Navedeno se dokazuje izjavom podnositelja zahtjeva ovjerenom kod javnog bilježnika te zemljišnoknjižnim izvatom za predmetnu nekretninu te eventualno i građevinskom dozvolom ili rješenjem o izvedenom stanju.

#### Članak 8.

Podnositelju zahtjeva na temelju njegovog **stambenog statusa** pripada:

1. za status najamoprimca sa slobodno ugovorenom najamninom – **10 bodova**
2. za status najamoprimca u stanu u vlasništvu Grada Biograda na Moru – **9 bodova**
3. za status najamoprimca sa zaštićenom najamninom – **8 bodova**

4. za stanovanje kod člana obitelji u neodgovarajućem stanu ili kući- **2 boda**
5. za stanovanje kod člana obitelji u odgovarajućem stanu ili kući – **1 bod**

Status najmoprimca sa slobodno ugovorenom najamninom dokazuje se ugovorom zaključenim između podnositelja zahtjeva ili člana njegovog obiteljskog domaćinstva i stanodavca koji ugovor je ovjeren kod javnog bilježnika. Ugovor mora biti važeći na dan objave javnog natječaja te mora biti sklopljen najmanje tri mjeseca prije objave javnog natječaja.

Status najmoprimca sa slobodno ugovorenom najamninom u slučaju kada ugovora o najmu stana sa zakonodavcem nije sklopljen može se dokazati i izjavom podnositelja zahtjeva i dvaju svjedoka da podnositelj zahtjeva i članovi njegovog obiteljskog domaćinstva stanuju u stanu treće osobe ( koja nije član obitelji podnositelja zahtjeva ) i za to plaćaju odgovarajuću najamninu. U izjavi se mora navesti adresa stana te vrijeme trajanja stanovanja na navedenoj adresi u statusu najmoprimca.

Status najmoprimca u stanu u vlasništvu jedinice lokalne samouprave dokazuje se zaključenim ugovorom podnositelja zahtjeva o najmu stana, ovjerenim kod javnog bilježnika.

Okolnost statusa najmoprimca sa zaštićenom najamninom kod fizičke osobe dokazuje se ugovorom o najmu stana sklopljenim između najmodavca i podnositelja zahtjeva ili člana obiteljskog domaćinstva odnosno sudskom odlukom te aktom o dodjeli stana nakorištenje ili ugovorom o korištenju stana ako nema ugovora niti sudske odluke.

Okolnost statusa zaštićenog najmoprimca kod jedinica lokalne samouprave, Republike Hrvatske i pravne osobe dokazuje se ugovorom o najmu stana sklopljenim između najmodavca i podnositelja zahtjeva ili člana njegovog obiteljskog domaćinstva navedenog u zahtjevu ili potvrdom najmodavca.

Stanovanje kod člana obitelji dokazuje se izjavom podnositelja zahtjeva ovjerenom kod javnog bilježnika u kojoj mora biti navedeno srodstvo sa podnositeljem zahtjeva i vlasnika kuće/stana.

#### **Članak 9.**

Podnositelju zahtjeva koji ima prebivalište na području grada Biograda na Moru pripada **10 bodova**.  
Prijavljeni boravak podnositelja zahtjeva na području grada Biograda na Moru ne boduje se.

#### **Članak 10.**

Na temelju **stručne spreme** podnositelju zahtjeva pripada:

1. VSS, odnosno završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij i VŠS, odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili stručni studij u trajanju najmanje tri godine – **10 bodova**
2. Srednja stručna sprema – **5 bodova**

Okolnost iz ovog članka dokazuje se preslikom svjedodžbe o završenom školovanju, diplomom, sveučilišnom diplomom ili potvrdom visokog učilišta o stjecanju akademskog stupnja.

#### **Članak 11.**

Prema **broju članova obiteljskog domaćinstva** podnositelju zahtjeva pripada:

- a) samac – 1 bod
- b) dva člana – 2 boda
- c) tri člana – 3 boda
- d) četiri člana – 4 boda
- e) pet članova i više – 5 bodova

Ako je podnositelj zahtjeva samohrani roditelj ili posvojitelj koji samostalno skrbi o djetetu ili usvojeniku bodovi iz stavka 1 ovoga članka udvostručuju se.

#### **Članak 12.**

Za **djecu predškolske dobi odnosno za djecu na redovnom školovanju** podnositelju zahtjeva pripada:

- a) za svako dijete predškolske dobi kao i dijete na redovnom školovanju podnositelju zahtjeva pripadaju 3 boda.

Okolnost iz ovog članka dokazuje se preslikom rodnog lista za djecu predškolske dobi odnosno potvrdom ili uvjerenjem škole ili visokog učilišta o redovnom upisu u tekuću školsku/akademsku godinu.

#### **Članak 13.**

Podnositelju zahtjeva, **hrvatskom branitelju iz Domovinskog rata**, pripada 5 bodova.

Okolnost iz ovog članka dokazuje se potvrdom nadležnog tijela državne uprave o vremenu sudjelovanja u Domovinskom ratu.

#### **Članak 14.**

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

- a) od I – II skupine oštećenja organizma – 3 boda
- b) od III-VI skupine oštećenja organizma – 2 boda
- c) od VII-X skupine oštećenja organizma – 1 bod

Okolnost iz ovog članka dokazuje se pravomoćnim rješenjem nadležnog ministarstva o utvrđenoj skupini i stupnju invaliditeta.

#### **Članak 15.**

Podnositelju zahtjeva, **članu uže obitelji poginulog, zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata** pripadaju 2 boda.

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

#### **Članak 16.**

Utvrđeni bodovi se prema mjerilima iz članaka 7-15 ove Odluke zbrajaju te se na osnovu ukupnog broja bodova utvrđuje redoslijed na Listi prvenstva.

Ako dva ili više podnositelja ostvaruje jednak broj bodova prvenstveni red između tih osoba utvrđuje se kako slijedi:

- prednost ima podnositelj zahtjeva koji je bodove ostvario temeljem čl. 7. ove Odluke
- podnositelj zahtjeva koji je ostvario više bodova temeljem čl. 12. ove Odluke
- podnositelj zahtjeva koji je ostvario više bodova temeljem čl. 14. ove Odluke

Ako se ni primjenom ovih kriterija ne može nedvojbeno utvrditi redoslijed na Listi prvenstva, prvenstvo pri kupnji stana ostvaruje podnositelj koji je ranije predao zahtjev.

### **POSTUPAK I TIJELA ZA ODOBRAVANJE ZAHTJEVA ZA KUPNJU STANA :**

#### **Članak 17.**

Postupak provedbe javnog natječaja ( poziva ) za kupnju stana iz Programa društveno poticane stanogradnje prema ovoj odluci provodi Povjerenstvo za kupnju stanova po programu POS-a ( u daljnjem tekstu: Povjerenstvo ).

Povjerenstvo imenuje gradonačelnik grada Biograda na Moru.

#### **Članak 18.**

Povjerenstvo se sastoji od 5 ( pet ) članova od kojih jedan član mora biti predstavnik Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama ( APN ).

Stručne i administrativno-tehničke poslove za Povjerenstvo obavlja Jedinostveni upravni odjel Grada Biograda na Moru.

### **Članak 19.**

Povjerenstvo iz članka 18. ove Odluke:

- provodi postupak analize i bodovanja svih zahtjeva za kupnju stana po raspisanom javnom natječaju ( pozivu )
- utvrđuje Listu prvenstva
- obavlja i druge poslove potrebne za utvrđivanje Liste prvenstva te poslove u svezi odabira stanova

### **Članak 20.**

Javni natječaj ( poziv ) za kupnju stana iz Programa društveno poticane stanogradnje objavljuje se na službenoj stranici Grada Biograda na Moru ( [www.biogradnamoru.hr](http://www.biogradnamoru.hr) ), na oglasnoj ploči Grada Biograda na Moru te u dnevnom tisku.

Javni natječaj za kupnju stana mora sadržavati uvjete i mjerila utvrđene u člancima 7 – 15 ove Odluke te potrebnu dokumentaciju koja se prilaže uz zahtjev za kupnju stana.

Rok za prijavu na natječaj ne može biti kraći od 30 dana od dana objave obavijesti o natječaju u dnevnom tisku.

### **Članak 21.**

U cilju dokazivanja okolnosti i statusa na temelju kojih se obavlja bodovanje, podnositelj zahtjeva mora priložiti odgovarajuće dokaze utvrđene u člancima 7 - 15 ove Odluke.

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

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

Podnositelju zahtjeva koji ni nakon isteka roka iz stavka 3 ovoga članka zahtjev ne upotpuni traženom dokumentacijom neće se bodovati kriteriji za koje nisu dostavljeni dokazi.

Sva tražena dokumentacija a koja je dostupna putem portala e građani mora biti preuzeta na taj način.

### **Članak 22.**

Lista prvenstva koju utvrđuje gradonačelnik grada Biograda na Moru objavljuje se na oglasnoj ploči te na službenoj mrežnoj stranici Grada Biograda na Moru.

Lista prvenstva obvezno sadrži:

- redni broj reda prvenstva podnositelja zahtjeva
- ime i prezime podnositelja zahtjeva
- broj bodova po pojedinim uvjetima i mjerilima za svakog podnositelja zahtjeva
- ukupan zbroj bodova za svakog pojedinog podnositelja zahtjeva
- uputu o pravnom lijeku

### **Članak 23.**

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.

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

### **Članak 24.**

Na temelju poziva APN-a podnositelj zahtjeva pred Povjerenstvom obavlja izbor stana prema redosljedu uvrštenosti na Listu prvenstva i sklapa predugovor o kupnji stana.

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 potpisuju predstavnik Povjerenstva, predstavnik APN-a te podnositelj zahtjeva koji svojim potpisom potvrđuje konačnost izbora stana.

Naknada promjena izabranog stana nije moguća.

### **Članak 25.**

Veličina stana koju podnositelj zahtjeva može kupiti ovisi o broju članova obiteljskog domaćinstva sukladno 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 iznosi:

- a) za 1 osobu – do 44 m<sup>2</sup> stambenog prostora
- b) za 2 osobe - do 55 m<sup>2</sup> stambenog prostora
- c) za 3 osobe – do 60 m<sup>2</sup> stambenog prostora
- d) za 4 osobe – do 73 m<sup>2</sup> stambenog prostora
- e) za 5 osoba – do 77 m<sup>2</sup> stambenog prostora
- f) za 6 osoba – do 94 m<sup>2</sup> stambenog prostora
- g) za svakog slijedećeg člana domaćinstva - +10 m<sup>2</sup> stambenog prostora

Ukoliko je podnositelj zahtjeva podnio zahtjev za veću površinu od one koja mu pripada obzirom na broj članova obiteljskog domaćinstva, smatrat će se da je zahtjev podnesen za onu površinu za koju ima pravo podnijeti zahtjev prema kriterijima ove Odluke.

Veličina stana koju podnositelj može kupiti ovidno o broju članova obiteljskog domaćinstva može odstupati od -10% donje granice i 10% gornje granice stambene površine .

### **Članak 26.**

Podnositelj zahtjeva koji je uvršten na Listu prvenstva a koji se ne odazove pozivu na odabir stana i zaključivanje predugovora o kupnji stana gubi mogućnost kupnje stana temeljem Liste prvenstva na koju je uvršten.

Ukoliko nakon provedenog odabira stanova od strane podnositelja zahtjeva s Liste prvenstva ostane neprodanih stanova provest će novi postupak javnog natječaja ( poziva ) za preostale raspoložive stanove.

### **PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE:**

### **Članak 27.**

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom glasniku Grada Biograda na Moru“.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o kriterijima i mjerilima za kupnju stanova iz Programa društveno poticane stanogradnje ( „Službeni glasnik Grada Biograda na Moru“, broj 5/15., 4/21. i 10/22. ).

KLASA: 370-02/24-01/02

URBROJ: 2198-16-02-25-

Biograd na Moru, \_\_\_\_\_ 2025.

**GRADSKO VIJEĆE  
GRADA BIOGRADA NA MORU**

**Predsjednica Gradskog vijeća  
Ivana Stamičar**