

REPUBLIKA HRVATSKA  
OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA  
GRAD VALPOVO  
GRADSKO VIJEĆE

---

PRIJEDLOZI:

- a) ODLUKE O UKLJUČENJU GRADA VALPOVA U PROGRAM IZGRADNJE STANOVA PO PROGRAMU DRUŠTVENO POTICANE STANOGRADNJE – POS
- b) ODLUKE O UVJETIMA, MJERILIMA I POSTUPKU ZA ODREĐIVANJE REDA PRVENSTVA ZA KUPNJU STANOVA PO PROGRAMU DRUŠTVENO POTICANE STANOGRADNJE NA PODRUČJU GRADA VALPOVA

---

Valpovo, rujan 2018. godine

PREDLAGATELJ:

GRADONAČELNIK

IZVJESTITELJ: MARKO VUKSANIĆ



**REPUBLIKA HRVATSKA  
OSJEČKO BARANJSKA ŽUPANIJA  
GRAD VALPOVO  
UPRAVNI ODJEL ZA GOSPODARSTVO I  
DRUŠTVENE DJELATNOSTI**

Klasa: 370-01/18-01/008

Urbroj: 2185/01-4-18-3

Valpovo, 10. rujna 2018. godine

**GRAD VALPOVO  
GRADSKO VIJEĆE**

**PREDMET:**    Obrazloženje uz prijedlog:

- a) Odluke o uključenju Grada Valpova u Program izgradnje stanova po Programu društveno poticane stanogradnje – POS
  - b) Odluke o uvjetima, mjerilima i postupku za određivanje reda prvenstva za kupnju stanova po Programu društveno poticane stanogradnje na području grada Valpova.
- dostavlja se.

Poštovani,

Zakonom o društveno poticanoj stanogradnji („Narodne novine“ br. 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 07/13, 26/15 i 57/18; u daljnjem tekstu: Zakon) uređena je sustavno organizirana stanogradnja poticana javnim sredstvima (u daljnjem tekstu: društveno poticana stanogradnja) radi zadovoljavanja stambenih potreba i poboljšanja kvalitete stanovanja što šireg kruga građana, kao i unapređenja graditeljstva.

Javnim sredstvima u smislu Zakona razumijevaju se financijska i druga sredstva koja za poticanje stanogradnje osiguravaju Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave.

Društveno poticana stanogradnja provodi se izgradnjom stanova, odnosno stambenih zgrada, organiziranom na način kojim se ostvaruje svrhovito korištenje javnih i drugih sredstava za pokriće troškova, osigurava povrat tih sredstava, omogućuje prodaja stanova uz obročnu otplatu pod pristupačnijim uvjetima od tržišnih u pogledu kamata i rokova otplate, te omogućuje davanje u najam izgrađenih stanova uz mogućnost otkupa istih.

Financijskim sredstvima Republike Hrvatske osigurava se pokriće troškova u vezi s izgradnjom stanova u dijelu koji odgovara visini od 25% etalonske cijene građenja po m<sup>2</sup> korisne površine stana. Etalonsku cijenu građenja utvrđuje ministar nadležan za graditeljstvo na temelju cijene građenja m<sup>2</sup> stambene površine u Republici Hrvatskoj, iskazanu po m<sup>2</sup> stana, a koji podatak se objavljuje u Narodnim novinama.

Cijena građenja u smislu prethodnog stavka podrazumijeva sve troškove izvedbe građevinskih i drugih radova (pripremni, zemljani, konstrukcijski, instalaterski, završni te ugradnja građevnih proizvoda, opreme ili postrojenja) u vezi s građenjem stanova, odnosno stambenih zgrada, uključujući porez na dodanu vrijednost, osim troškova koji se odnose na zemljište, uređenje komunalne infrastrukture i priključke građevine na infrastrukturu.



Troškovi izrade projektno-tehničke dokumentacije, stručni nadzor nad građenjem te vodni doprinos ostali su troškovi koji ne mogu biti viši od 10% etalonske cijene građenja.

Sukladno zadnjim izmjenama i dopunama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji („Narodne novine“ br. 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 07/13, 26/15 i 57/18) koje su stupile na snagu dana 05. srpnja 2018. godine, cijena stana po kojoj će građani moći kupovati stanove po programu društveno poticane stanogradnje iznosi maksimalno 9.000,00 kn/m<sup>2</sup> neto korisne površine stana (u daljnjem tekstu: NKP), a sačinjava je:

1. Cijena građenja koja iznosi maksimalno do 6.000 kn/m<sup>2</sup> NKP stana i podrazumijeva sve troškove izvedbe građevinskih i drugih radova (pripremni, zemljani, konstrukcijski, instalaterski, završni te ugradnja građevnih proizvoda, opreme ili postrojenja) u vezi s građenjem stanova, odnosno stambenih zgrada, uključujući i porez na dodanu vrijednost.
2. Cijena građevinskog zemljišta, uređenja komunalne infrastrukture i ostalih troškova (troškovi izrade projektno-tehničke dokumentacije, stručni nadzor nad građenjem te vodni doprinos) i priključaka na infrastrukturu sadržana u prodajnoj cijeni m<sup>2</sup> stana ne može biti veća od 50% etalonske cijene građenja stanova odnosno maksimalno do 3.000,00 kn/m<sup>2</sup> NKP stana.

U cijeni iz točke 2. prethodnog stavka sadržana je i vrijednost komunalnog doprinosa koju investitor plaća prilikom dobivanja akta na temelju kojeg se može graditi.

Uređenjem komunalne infrastrukture podrazumijeva se uređenje pristupne ceste, javnih površina i javne rasvjete potrebne za korištenje građevine izgrađene na određenom zemljištu.

Priključcima na infrastrukturu podrazumijeva se izvedba priključaka građevine na infrastrukturu za opskrbu pitkom vodom, odvodnju otpadnih i oborinskih voda, opskrbu plinom, toplinskom energijom ili drugim energetskim medijem ovisno o lokalnim prilikama, te priključenje građevine na električnu energiju i distributivnu telekomunikacijsku mrežu.

U cilju provođenja mjera za zadovoljavanje stambenih potreba građana i poboljšanja kvalitete stanovanja, jedinice lokalne samouprave utvrđuju stambene potrebe i interes za kupnju ili najam stanova na svojem području, te u skladu s tim potrebama i svojim mogućnostima osiguravaju sredstva namijenjena za poticanje stanogradnje sukladno Zakonu.

Jedinice lokalne samouprave svojom odlukom mogu utjecati na visinu cijene stana na način da osiguraju građevinsko zemljište, te da troškove uređenja komunalne infrastrukture, ostale troškove i troškove priključaka na infrastrukturu ne zaračunaju ili zaračunaju u manjem iznosu od stvarnih troškova, čime pridonose nižoj konačnoj cijeni stanova po kojoj će ih građani moći kupovati.

Nastavno na gore navedeno, u nastavku Vam donosimo pregled aktivnosti koje je potrebno poduzeti kako bi se Grad Valpovo uključio u Program izgradnje stanova po Programu društveno poticane stanogradnje – POS (u daljnjem tekstu: Program POS):

1. Donošenje Odluke o uključanju Grada Valpova u Program izgradnje stanova po Programu društveno poticane stanogradnje – POS;
2. Donošenje Odluke o uvjetima, mjerilima i postupku za određivanje reda prvenstva za kupnju stanova po Programu društveno poticane stanogradnje na području grada Valpova;
3. Imenovanje Povjerenstva za provedbu Programa društveno poticane stanogradnje Grada Valpova;
4. Raspisivanje Javnog poziva za utvrđivanje Liste reda prvenstva za kupnju stanova iz Programa POS;
5. Prezentacija Programa POS-a od strane predstavnika Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama svim zainteresiranim građanima;
6. Usvajanje konačne Liste reda prvenstva za kupnju stanova iz Programa POS;
7. Dostavljanje propisane dokumentacije Agenciji za pravni promet i posredovanje nekretninama u svrhu identifikacije zemljišta određenog za izgradnju stanova i ocjenu podobnosti izgradnje stanova;
8. Zaključivanje ugovora o međusobnim pravima i obvezama Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama i Grada Valpova u pogledu osiguranja građevinskog zemljišta, uređenja komunalne infrastrukture i priključaka na



- infrastrukturu vezano za izgradnju i prodaju stanova, te obveze prijenosa vlasništva građevinskog zemljišta odnosno ustupanja investitorskih poslova na Agenciju za pravni promet i posredovanje nekretninama;
9. Izrada projektno-tehničke dokumentacije i ishođenje akata na temelju kojih se može graditi stambena zgrada;
  10. Provedba postupka javne nabave za odabir najpovoljnijeg izvođača radova i stručnog nadzora za gradnju stambene/ih zgrade/a uz sudjelovanje predstavnika Grada Valpova;
  11. Zaključivanje Ugovora o međusobnim pravima i obvezama na temelju Odluke Grada Valpova o visini naknade za zemljište i opremanje zemljišta komunalnom i drugom infrastrukturom, ukoliko je primjenjivo;
  12. Izgradnja građevine, prezentacija stambenog objekta s katalogom stanova i odabir istih, ishođenje uporabne dozvole;
  13. Sklapanje Ugovora o kupoprodaji stanova i podjela ključeva.

Sukladno gore navedenom, Upravni odjel za gospodarstvo i društvene djelatnosti Grada Valpova izradio je prijedlog Odluke o uključanju Grada Valpova u Program izgradnje stanova po Programu društveno poticane stanogradnje – POS, koju Vam dostavljamo na uvid u privitku ovog obrazloženja.

Predložena lokacija za izgradnju stanova po Programu POS nalazi se na dijelu katastarske čestice označene kao k.č.br. 1503, upisane u z.k.ul. br. 3326, površine 12.854 m<sup>2</sup>, u k.o. Valpovo, koja je u vlasništvu Grada Valpova, a koja se prema Urbanističkom planu uređenja Grada Valpova („Službeni glasnik Grada Valpova“ br. 11A/03, 08/10, 08/11, 04/14, 10/14 i 08/15) nalazi u zoni mješovite - pretežno poslovne namjene (M2) i namijenjena je za gradnju višestambenih građevina.

Uz navedenu Odluku izrađen je i prijedlog Odluke o uvjetima, mjerilima i postupku za određivanje reda prvenstva za kupnju stanova po Programu društveno poticane stanogradnje na području grada Valpova.

Sukladno predloženoj Odluci pravo na kupnju stana po Programu POS imaju fizičke osobe odnosno podnositelji zahtjeva koji su na dan objave javnog poziva državljani Republike Hrvatske. Prvenstvo na kupnju stana neovisno od načina plaćanja imaju zaštićeni najmpromici koji koriste stan u vlasništvu fizičkih osoba i podnositelji zahtjeva koji prvi puta stječu stan u vlasništvo za potrebe svojega stanovanja.

Odobranje zahtjeva za kupnju stana obavlja se na temelju konačne Liste reda prvenstva potencijalnih kupaca koja se utvrđuje nakon provedenog javnog poziva, po sljedećim mjerilima:

1. Uvjeti stanovanja;
2. Stambeni status;
3. Vrijeme prebivanja na području grada Valpova.
4. Djeca predškolske dobi i djeca na redovnom školovanju;
5. Stručna sprema podnositelja zahtjeva;
6. Životna dob podnositelja zahtjeva;
7. Status hrvatskog ratnog vojnog invalida iz Domovinskog rata;
8. Status člana obitelji poginulog, zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja za podnositelja zahtjeva;
9. Zdravstveno stanje – invalidnost ili tjelesno oštećenje podnositelja zahtjeva i/ili člana njegova obiteljskog domaćinstva.

Veličina stana koju podnositelj zahtjeva može kupiti ovisi o broju članova obiteljskog domaćinstva i određen je člankom 7. Odluke o uvjetima, mjerilima i postupku za određivanje reda prvenstva za kupnju stanova po Programu društveno poticane stanogradnje na području grada Valpova.

Postupak za određivanje reda prvenstva za kupnju stana provodi Povjerenstvo za provedbu Programa društveno poticane stanogradnje Grada Valpova, koje čine predsjednik i četiri člana od kojih je jedan član predstavnik Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama. Povjerenstvo imenuje Gradonačelnik Grada Valpova.

Po utvrđivanju konačne Liste reda prvenstva potencijalnih kupaca od strane navedenog Povjerenstva, ista se dostavlja Agenciji za pravi promet i posredovanje nekretninama sa svom propisanom dokumentacijom radi daljnje identifikacije zemljišta



određenog za izgradnju stanova i ocjenu podobnosti izgradnje stanova te provedbe postupka prodaje stanova i sklapanja predugovora i ugovora o kupnju stana u skladu sa Zakonom.

Nastavno na gore navedeno, u prilogu ovog Obrazloženja dostavljamo Vam prijedlog Odluke o uključanju Grada Valpova u Program izgradnje stanova po Programu društveno poticane stanogradnje – POS i prijedlog Odluke o uvjetima, mjerilima i postupku za određivanje reda prvenstva za kupnju stanova po Programu društveno poticane stanogradnje na području grada Valpova, te Vam predlažemo da se nakon razmatranja iste usvoje kako bi u narednom razdoblju bili u mogućnosti izraditi prijedlog Javnog poziva za utvrđivanje Liste reda prvenstva za kupnju stanova iz Programa POS.

U nastavku ovog Obrazloženja dostavljamo Vam prikaz izračuna maksimalne cijene stana po m<sup>2</sup> NKP-a

	Maksimalna cijena u kunama	Maksimalna cijena u eurima
<b>ETALONSKA CIJENA GRAĐENJA STANA</b> (Građenje i PDV)	6.000,00 kn	804,00 €
<b>SREDSTVA JEDINICE LOKALNE SAMOUPRAVE</b> (Građevinsko zemljište, troškovi izrade projektno-tehničke dokumentacije, stručni nadzor nad građenjem, vodni doprinos, uređenje komunalne infrastrukture i priključci na infrastrukturu)	3.000,00 kn	402,00 €
<b>UKUPNA CIJENA STANA (max)</b>	9.000,00 kn	1.206,00 €

S poštovanjem,

Pročelnik:  
Marko Vuksanić, univ.spec.oec.



## PRIKAZ INFORMATIVNE PROJEKCIJE OTPLATE STANA

### PROJEKCIJA OTPLATE STANA

Površina stana : **60,00 m<sup>2</sup>**  
 Cijena 1m<sup>2</sup> stana: **750,00 €**  
 Cijena: **45.000,00 €**

#### FINANCIRANJE:

Kupac stana kao obvezno učešće: 112,5 €/m <sup>2</sup>	<b>15,00%</b>	<b>6.750,00 €</b>	→ 1 obrok - učešća
Kredit Poslovne banke: 275,28 €/m <sup>2</sup>	36,72%	16.540,80 €	→ 2 obrok - banka
Država: 361,82 €/m <sup>2</sup>			→ 3 obrok - APN
<b>UKUPNO: 750 €/m<sup>2</sup></b>	<b>100,00%</b>	<b>45.000,00 €</b>	

#### UČEŠĆE:

15 % obvezno učešće: **6.750,00 €**

#### IZRAČUN OTPLATE KREDITA POSLOVNOJ BANCI:

odabrana banka:	<b>BANKA</b>		
valuta:	<b>€</b>		
Kredit poslovne banke:	<b>16.540,80 €</b>	Kredit poslovne banke:	16.540,80 €
Kamata na početak:	<b>,00 %</b>	Kamata za vrijeme otplate:	<b>3,75%</b>
Početak:	<b>0 godina</b>	Broj mjeseci otplate:	<b>139</b>
Iznos kamate na početak:	- €	Mjesečna rata na 139 mjeseci:	<b>142,96 €</b>
Ukupno:	16.540,80 €	Ukupno glavnica + kamata:	19.871,28 €

11 godina i 7 mjeseci

#### IZRAČUN OTPLATE KREDITA APN-0:

Glavnica za obračun:	<b>21.709,20 €</b>	Glavnica za obračun:	24.361,26 €
Kamata za vrijeme početka:	0	Kamata za vrijeme otplate:	0
Broj mjeseci početka:	139	Broj mjeseci otplate:	221
Iznos kamate na početak:	2.652,06 €	Mjesečna rata na 221 mjeseci:	<b>143,61 €</b>
Ukupno:	24.361,26 €	Ukupno glavnica + kamata:	31.737,31 €

18 godina i 5 mjeseci

OKI

Cijena stana:	45.000,00 €	Prosječna rata ne smije biti manja od 0,25% vrijednosti stana:
Iznos svih kamata koje plaća kupac:	13.358,58 €	
Ukupno (glavnica + kamate):	58.358,58 €	
Ukupna cijena stana po otplati svih kredita:	58.358,58 €	Broj godina trajanja otplate:
Ukupna povećanja:	29,69%	<b>30</b>
		Broj mjeseci trajanja otplate:
		<b>360</b>



GRADSKO VIJEĆE GRADA VALPOVA, na 14. sjednici održanoj dana \_\_\_\_\_ 2018. godine, na temelju članka 6. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji („Narodne novine“ br. 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 89/12, 07/13, 26/15 i 57/18) i članka 16. Statuta Grada Valpova („Službeni glasnik Grada Valpova“ br. 08/01, 02/06, 04/09, 02/13, 07/13, 10/17 – pročišćeni tekst i 01/18), donijelo je sljedeću

## O D L U K U

### o uključanju Grada Valpova u Program izgradnje stanova po Programu društveno poticane stanogradnje - POS

#### Članak 1.

Grad Valpovo uključuje se u Program izgradnje stanova po Programu društveno poticane stanogradnje – POS (u daljnjem tekstu: Program POS), koji je reguliran Zakonom o društveno poticanoj stanogradnji („Narodne novine“ br. 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 89/12, 07/13, 26/15 i 57/18; u daljnjem tekstu: Zakon).

#### Članak 2.

Cilj uključanja Grada Valpova u Program POS je da se građanima omogući zadovoljavanje stambenih potreba i poboljšanje kvalitete stanovanja izgradnjom stambenih jedinica uz poticaj javnih sredstava i uz mogućnost kupnje pod pristupačnijim uvjetima od tržišnih u pogledu kamata i rokova otplate.

#### Članak 3.

Grad Valpovo će za izgradnju stanova po Programu POS osigurati građevinsko zemljište na dijelu katastarske čestice označene kao k.č.br. 1503, upisane u z.k.ul. br. 3326, površine 12.854 m<sup>2</sup>, u k.o. Valpovo, koja je u vlasništvu Grada Valpova, a koja se prema Urbanističkom planu uređenja Grada Valpova („Službeni glasnik Grada Valpova“ br. 11A/03, 08/10, 08/11, 04/14, 10/14 i 08/15) nalazi u zoni mješovite - pretežno poslovne namjene (M2) i namijenjena je za gradnju višestambenih građevina.

#### Članak 4.

Grad Valpovo će uz građevinsko zemljište iz članka 3. ove Odluke osigurati i uređenje komunalne infrastrukture i priključke na komunalnu infrastrukturu sukladno članku 6. i 7. Zakona.

#### Članak 5.

Međusobna prava i obveze u pogledu osiguranja građevinskog zemljišta, uređenja komunalne infrastrukture i priključaka na infrastrukturu u cilju realizacije izgradnje stanova po Programu POS, regulirat će se posebnim ugovorom između Grada Valpova i Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama koji će se zaključiti sukladno odredbama Zakona.

Posebnim ugovorom iz prethodnog stavka ovog članka regulirat će se i obveza prijenosa prava vlasništva građevinskog zemljišta iz članka 3. ove Odluke, odnosno ustupanja investitorskih poslova u vezi s izgradnjom i prodajom stanova na Agenciju za pravni promet i posredovanje nekretninama.

#### Članak 6.

Gradsko vijeće Grada Valpova donijeti će posebnu odluku kojom će se urediti uvjeti, mjerila i postupak za određivanje reda prvenstva za kupnju stanova prema Programu POS na području grada Valpova.

#### Članak 7.

Ova Odluka stupa na snagu sljedećeg dana od dana objave u „Službenom glasniku Grada Valpova“.

## GRADSKO VIJEĆE GRADA VALPOVA

Klasa: 370-01/18-01/008  
Urbroj: 2185/01-1-18-1

Valpovo, \_\_\_\_\_ 2018. godine

Predsjednik Gradskog vijeća:  
Dejan Pisačić, prof., v.r.

GRADSKO VIJEĆE GRADA VALPOVA, na 14. sjednici održanoj dana \_\_\_\_\_ 2018. godine, na temelju članka 23. stavka 3. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji („Narodne novine“ br. 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 89/12, 07/13, 26/15 i 57/18) i članka 16. Statuta Grada Valpova („Službeni glasnik Grada Valpova“ br. 08/01, 02/06, 04/09, 02/13, 07/13, 10/17 – pročišćeni tekst i 01/18), donijelo je sljedeću

## **ODLUKU**

### **o uvjetima, mjerilima i postupku za određivanje reda prvenstva za kupnju stanova po Programu društveno poticane stanogradnje na području grada Valpova**

#### **I. OPĆE ODREDBE**

##### **Članak 1.**

Ovom se Odlukom utvrđuju uvjeti, mjerila, veličina stana te postupak i tijela za određivanje reda prvenstva za kupnju stanova po Programu društveno poticane stanogradnje (u daljnjem tekstu: Program POS) na području grada Valpova, a u skladu s odredbama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji („Narodne novine“ br. 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 89/12, 07/13, 26/15 i 57/18; u daljnjem tekstu: Zakon).

#### **II. UVJETI I MJERILA ZA ODREĐIVANJE REDA PRVENSTVA I PRAVA ZA KUPNJU STANA**

##### **Članak 2.**

Pravo na kupnju stanova po Programu POS, a sukladno odredbama ove Odluke, imaju fizičke osobe odnosno podnositelji zahtjeva koji su na dan objave javnog poziva državljani 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 svojega stanovanja.

Podnositelj zahtjeva koji kupuje stan uz obročnu otplatu (putem kredita u cijelosti ili djelomično) treba zadovoljiti kriterije u pogledu kreditne sposobnosti koje utvrđuje banka koja odobrava kreditna sredstva u skladu s uvjetima određenim sporazumom o poslovnoj suradnji s Agencijom za pravni promet i posredovanje nekretninama.

##### **Članak 3.**

Odobranje zahtjeva za kupnju stana obavlja se na temelju Liste reda prvenstva potencijalnih kupaca (u daljnjem tekstu: Lista reda prvenstva), utvrđenoj prema uvjetima i mjerilima iz ove Odluke.

Lista reda prvenstva za podnošenje zahtjeva za kupnju stana iz Programa POS utvrđuje se na temelju provedenog javnog poziva.

##### **Članak 4.**

Lista reda prvenstva utvrđuje se na osnovi slijedećih mjerila:

1. Uvjeti stanovanja.
2. Stambeni status.
3. Vrijeme prebivanja na području grada Valpova.
4. Djeca predškolske dobi i djeca na redovnom školovanju.
5. Stručna sprema podnositelja zahtjeva.
6. Životna dob podnositelja zahtjeva.
7. Status hrvatskog ratnog vojnog invalida iz Domovinskog rata.
8. Status člana obitelji poginulog, zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja za podnositelja zahtjeva.
9. Zdravstveno stanje – invalidnost ili tjelesno oštećenje podnositelja zahtjeva i/ili člana njegova obiteljskog domaćinstva.

Mjerila iz prethodnog stavka ovog članka utvrđuju se u odnosu na dan objave javnog poziva za prikupljanje zahtjeva za kupnju stana po Programu POS na području grada Valpova, a izražavaju se odgovarajućim brojem bodova na Listi reda prvenstva.



## Članak 5.

Podnositeljima zahtjeva na temelju mjerila iz članka 4. ove Odluke pripadaju sljedeći bodovi:

1. UVJETI STANOVANJA		
1.1.	Podnositelj zahtjeva koji prvi puta stječe stan u vlasništvo za potrebe svojeg stanovanja i čiji članovi obiteljskog domaćinstva nemaju stan ili kuću u svojem vlasništvu.	100 bodova
1.2.	Podnositelj zahtjeva i/ili članovi njegovog obiteljskog domaćinstva koji imaju neodgovarajući stan ili kuću u svojem vlasništvu.	50 bodova

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

Odgovarajućim stanom ili kućom u smislu ove Odluke smatra se vlasništvo stambenog prostora (stana ili kuće) koji je primjereno opremljen infrastrukturom (voda, kanalizacija, električna energija i ostalo) i koji udovoljava higijensko-tehničkim uvjetima za zdravo stanovanje, veličine oko 35 m<sup>2</sup> korisne površine stana ili kuće za jednu osobu, odnosno za svaku daljnju osobu još 10 m<sup>2</sup> (dozvoljeno je odstupanje do 5% površine).

Odgovarajućim stanom ne smatra se stanu 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.

2. STAMBENI STATUS		
2.1.	Podnositelj zahtjeva koji ima status najmoprimca (podstanara) kod pravne ili fizičke osobe sa slobodno ugovorenim najmoprimom ili zaštićenom najmoprimom.	30 bodova
2.2.	Podnositelj zahtjeva koji stanuje kod člana obitelji.	10 bodova

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

Za dokazivanje statusa iz točke 2.1. ovog članka priznavat će se ugovori o najmu stana koji su ovjereni kod javnog bilježnika najkasnije trideset (30) dana prije objave Javnog poziva.

3. VRIJEME PREBIVANJA NA PODRUČJU GRADA VALPOVA		
3.1.	Podnositelj zahtjeva ima neprekidno prijavljeno prebivalište najmanje 10 godina.	15 bodova
3.2.	Podnositelj zahtjeva ima neprekidno prijavljeno prebivalište najmanje 5 godina.	10 bodova
3.3.	Podnositelj zahtjeva ima neprekidno prijavljeno prebivalište manje od 5 godina.	5 bodova

Za dokazivanje mjerila iz točke 3. ovog članka priznavat će se uvjerenje o prebivalištu iz nadležne policijske postaje. 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.

Prijavljeni boravak podnositelja zahtjeva na području grada Valpova ne boduje se.

<b>4.</b>	<b>DJECA PREDŠKOLSKE DOBI I DJECA NA REDOVNOM ŠKOLOVANJU</b>	
4.1.	Podnositelju zahtjeva za svako predškolsko dijete i dijete na redovnom školovanju pripada određeni broj bodova.	5 bodova

<b>5.</b>	<b>STRUČNA SPREMA PODNOSITELJA ZAHTJEVA</b>	
5.1.	Visoka stručna sprema (VSS).	10 bodova
5.2.	Viša stručna sprema (VŠS).	5 bodova
5.3.	Srednja stručna sprema (SSS).	4 bodova
5.4.	Niža stručna sprema (osnovna škola, NKV, PKV, KV).	2 boda

*Magistrima znanosti (mr.sc.) i doktorima znanosti (dr.sc.) dodjeljuje se dodatnih 5 bodova.*

<b>6.</b>	<b>ŽIVOTNA DOB PODNOSITELJA ZAHTJEVA</b>	
6.1.	Do navršene 25 godine života.	5 bodova
6.2.	Od navršene 25 godine života do navršenih 45 godina života.	10 bodova
6.3.	Od navršenih 45 godina života nadalje.	5 bodova

*Prilikom bodovanja u obzir se uzima životna dob podnositelja zahtjeva na dan objave Javnog poziva.*

<b>7.</b>	<b>STATUS HRVATSKOG RATNOG VOJNOG INVALIDA IZ DOMOVINSKOG RATA</b>	
7.1.	Podnositelju zahtjeva sa statusom hrvatskog ratnog vojnog invalida iz Domovinskog rata pripada određeni broj bodova.	10 bodova

<b>8.</b>	<b>STATUS ČLANA OBITELJI POGINULOG, ZATOČENOG ILI NESTALOG HRVATSKOG BRANITELJA ZA PODNOSITELJA ZAHTJEVA</b>	
8.1.	Podnositelju zahtjeva, članu obitelji poginulog, zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja pripada određeni broj bodova.	20 bodova

<b>9.</b>	<b>ZDRAVSTVENO STANJE – INVALIDNOST ILI TJELESNO OŠTEĆENJE PODNOSITELJA ZAHTJEVA I/ILI ČLANA NJEGOVA OBITELJSKOG DOMAĆINSTVA</b>	
9.1.	Za dijete s teškoćama u razvoju.	10 bodova

9.2.	Za invaliditet preko 50% oštećenja organizma.	15 bodova
9.3.	Za invaliditet do 50% oštećenja organizma, uključujući i invaliditet od 50%.	5 bodova

*Bodovi ostvareni temeljem točke 7. i točke 9. ovog članka u odnosu na podnositelja zahtjeva međusobno se isključuju.*

#### Članak 6.

Utvrđeni bodovi prema mjerilima iz članka 4. i 5. ove Odluke se zbrajaju, te se na osnovu ukupnog broja bodova utvrđuje redosljed na Listi reda prvenstva.

Ukoliko dva ili više podnositelja zahtjeva ostvare jednak broj bodova, prednost ima onaj podnositelj zahtjeva koji je ostvario veći broj bodova po sljedećem redosljedu:

1. Podnositelj zahtjeva koji prvi puta stječe stan u vlasništvo za potrebe svojeg stanovanja.
2. Podnositelj zahtjeva koji ima duže prebivalište na području grada Valpova.
3. Podnositelj zahtjeva sa većim brojem predškolske djece i djece na redovnom školovanju.

### III. VELIČINA STANA KOJI SE MOŽE KUPITI

#### Članak 7.

Veličina stana koju podnositelj zahtjeva može kupiti ovisi o broju članova obiteljskog domaćinstva i to kako slijedi:

Redni broj	Broj osoba	Neto korisna površina stana (NKP)
1.	Za jednu (1) osobu	do 44 m <sup>2</sup> NKP-a
2.	Za dvije (2) osobe	do 49 m <sup>2</sup> NKP-a
3.	Za tri (3) osobe	do 67 m <sup>2</sup> NKP-a
4.	Za četiri (4) osobe	do 76 m <sup>2</sup> NKP-a
5.	Za pet (5) osoba	do 80 m <sup>2</sup> NKP-a
6.	Za šest (6) i više osoba	do 92 m <sup>2</sup> NKP-a

Ako za kupnju izgrađenog stana nema odgovarajućih podnositelja zahtjeva u smislu stavka 1. ovog članka, tada stan može kupiti bilo koji podnositelj zahtjeva sa Liste reda prvenstva bez obzira na broj članova domaćinstva.

Kod kupnje stana dozvoljeno je odstupanje do 5% površine iz stavka 1. ovog članka.

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

### IV. POSTUPAK I TIJELA ZA ODREĐIVANJE REDA PRVENSTVA ZA KUPNJU STANOVA

#### Članak 8.

Postupak za određivanje reda prvenstva za kupnju stana prema ovoj Odluci provodi Povjerenstvo za provedbu Programa društveno poticane stanogradnje Grada Valpova (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

Povjerenstvo iz prethodnog stavka ovog članka obavlja slijedeće poslove:

- provođenje postupka Javnog poziva za utvrđivanje Liste reda prvenstva;
- bodovanje na temelju zaprimljenih zahtjeva;
- utvrđivanje prijedloga Liste reda prvenstva;
- utvrđivanje konačne Liste reda prvenstva.

#### Članak 9.

Povjerenstvo i predsjednika Povjerenstva imenuje Gradonačelnik Grada Valpova (u daljnjem tekstu: Gradonačelnik).

Povjerenstvo čine predsjednik i četiri (4) člana. Četiri (4) člana Povjerenstva, uključujući i predsjednika, čine predstavnici Grada Valpova, dok je jedan (1) član Povjerenstva predstavnik Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama.

#### Članak 10.

Gradonačelnik objavljuje javni poziv za prikupljanje zahtjeva za kupnju stana i utvrđivanja Liste reda prvenstva, a koji obavezno sadrži:

1. Uvjete i mjerila za odobravanje zahtjeva za kupnju stana.
2. Isprave i dokaze koji se prilažu uz zahtjev.
3. Naznaku o roku i mjestu podnošenja zahtjeva.

Javni poziv iz prethodnog stavka ovog članka objavljuje se na oglasnoj ploči Grada Valpova i službenim web stranicama Grada Valpova [www.valpovo.hr](http://www.valpovo.hr).

#### Članak 11.

Zahtjev za kupnju stana podnosi se na posebnom obrascu, koji će biti sastavni dio Javnog poziva i kojeg će svi podnositelji zahtjeva moći preuzeti putem službene web stranice Grada Valpova [www.valpovo.hr](http://www.valpovo.hr).

#### Članak 12.

Podnositelji zahtjeva dužni su uz zahtjev za kupnju stana iz prethodnog članka ove Odluke priložiti i slijedeće isprave i dokaze o mjerilima iz članaka 4. i 5. ove Odluke:

1. Domovnica ili preslika 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 tri mjeseca od dana podnošenja zahtjeva);
3. Javnobilježnički ovjerena osobna izjava dana pod materijalnom i kaznenom odgovornošću kojom podnositelj zahtjeva izjavljuje da prvi puta stječe stan u vlasništvo za potrebe svojeg stanovanja i čiji članovi obiteljskog domaćinstva nemaju stan ili kuću u svojem vlasništvu na području Republike Hrvatske (ne starija od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva);
4. Javnobilježnički ovjerena osobna izjava dana pod materijalnom i kaznenom odgovornošću kojom podnositelj zahtjeva izjavljuje da on i/ili članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu za kupnju stana imaju neodgovarajući stan ili kuću u svojem vlasništvu na području Republike Hrvatske (ne starija od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva);
5. Izvadak iz zemljišne knjige izdan od strane nadležnog zemljišno knjižnog odjela kao dokaz vlasništva neodgovarajućeg stana uz obavezno naznačenu adresu, strukturu i ukupnu površinu stana za podnositelja zahtjeva i članove obiteljskog domaćinstva;
6. Javnobilježnički ovjerena osobna izjava dana pod materijalnom i kaznenom odgovornošću kojom podnositelj zahtjeva izjavljuje da on i/ili članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu za kupnju stana imaju odgovarajući stan ili kuću u svojem vlasništvu na području Republike Hrvatske (ne starija od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva);
7. Izvadak iz zemljišne knjige izdan od strane nadležnog zemljišno knjižnog odjela kao dokaz vlasništva odgovarajućeg stana uz obavezno naznačenu adresu, strukturu i ukupnu površinu stana za podnositelja zahtjeva i članove obiteljskog domaćinstva;
8. Dokaz stambenog statusa:

- Ugovor o najmu stana ovjeren od strane javnog bilježnika (najkasnije trideset (30) dana prije objave Javnog poziva);
  - Izjava o stanovanju kod člana obitelji ovjerena od strane javnog bilježnika i potpisana od strane podnositelja zahtjeva, te supotpisana od strane dva svjedoka;
9. Uvjerenje o prebivalištu iz nadležne policijske postaje za podnositelja zahtjeva i članove obiteljskog domaćinstva navedene u zahtjevu za kupnju stana (ne starije od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva);
  10. Dokaz o školovanju djece (potvrda škole ili visokog učilišta za svako predškolsko dijete i dijete na redovnom školovanju);
  11. Dokaz o stručnoj spremi podnositelja zahtjeva (svjedodžba o završenom školovanju, e-radna knjižica, diploma);
  12. Rješenje nadležnog ministarstva o utvrđenom invaliditetu za hrvatske ratne invalide iz Domovinskog rata;
  13. Potvrdu o statusu člana obitelji poginulog, zatočenog, nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata za podnositelja zahtjeva.
  14. Rješenje nadležne službe Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje o utvrđenom stupnju invaliditeta ili tjelesnom oštećenju za podnositelja zahtjeva i/ili člana obiteljskog domaćinstva, odnosno nalaz i mišljenje nadležnog tijela o utvrđenim teškoćama u razvoju djeteta;
  15. 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;
  16. Javnobilježnički ovjerena osobna izjava dana pod materijalnom i kaznenom odgovornošću kojom podnositelj zahtjeva jamčiti istinitost podataka u zahtjevu, te kojom omogućava Povjerenstvu da izvrši provjeru svih navoda zahtjeva i potrebitih dokaza te za potrebe utvrđivanja Liste reda prvenstva omogućava korištenje osobnih podataka sukladno posebnim propisima o zaštiti osobnih podataka.
  17. Izjava o privoli sukladno važećem Zakonu o zaštiti osobnih podataka;
  18. Druga dokumentacija koju odredi Povjerenstvo za provedbu Programa društveno poticane stanogradnje Grada Valpova.

Dokazi i isprave navedene u prethodnom stavku ovog članka moraju se dostaviti u izvorniku.

#### Članak 13.

Za zahtjeve koji su nepotpuni u smislu Javnog poziva i ove Odluke, podnositelju zahtjeva odrediti će se dopunski rok od osam (8) dana za dopunu i uređenje zahtjeva. Ukoliko po proteku roka od osam (8) dana ne budu dostavljeni zatraženi dokazi, bodovanje takvog zahtjeva izvršiti će se bez bodovanja uvjeta i mjerila za koje nije dostavljena dokumentacija.

#### Članak 14.

Prijedlog Liste reda prvenstva sadrži:

- redni broj;
- prezime, ime i adresu podnositelja zahtjeva;
- broj bodova prema pojedinim uvjetima i mjerilima za svakog podnositelja zahtjeva;
- ukupan broj bodova;
- mjesto i datum utvrđivanja prijedloga Liste;
- potpis ovlaštene osobe.

Prijedlog Liste reda prvenstva objavljuje se na oglasnoj ploči Grada Valpova i službenim web stranicama Grada Valpova [www.valpovo.hr](http://www.valpovo.hr).

#### Članak 15.

Podnositelji zahtjeva imaju pravo prigovora na utvrđeni prijedlog Liste reda prvenstva.

Prigovor se podnosi Gradonačelniku u roku od osam (8) dana od dana objave prijedloga Liste iz prethodnog članka ove Odluke.

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

## Članak 16.

Konačna Lista reda prvenstva sadrži:

- redni broj;
- prezime, ime i adresu podnositelja zahtjeva;
- broj bodova prema pojedinim uvjetima i mjerilima za svakog podnositelja zahtjeva;
- ukupan broj bodova;
- mjesto i datum utvrđivanja Liste;
- potpis ovlaštene osobe.

Konačna Lista reda prvenstva objavljuje se na oglasnoj ploči Grada Valpova i službenim web stranicama Grada Valpova [www.valpovo.hr](http://www.valpovo.hr).

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.

Konačna Lista reda prvenstva dostavlja se Agenciji za pravni promet i posredovanje nekretninama radi daljnje provedbe postupka prodaje stanova i sklapanja predugovora i ugovora o kupnji stana u skladu sa Zakonom.

## Članak 17.

Ako se u tijeku trajanja konačne Liste reda prvenstva utvrdi da je podnositelj zahtjeva dao neistinite podatke, priložio neistinite dokaze o pojedinim uvjetima i mjerilima ili dao lažnu izjavu u postupku uvrštenja na Listu reda prvenstva ili je nastupila zapreka da podnositelj zahtjeva kupi stan, brisati će se s Liste te će se o istom obavijestiti Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama.

U slučaju već zaključenog predugovora s Agencijom za pravni promet i posredovanje nekretnina zatražit će se da Agencija s podnositeljem zahtjeva raskine predugovor.

Odluku o brisanju u smislu prethodnog stavka ovog članka donosi Gradonačelnik na prijedlog Povjerenstva.

Prigovor na odluku iz stavka 2. ovog članka podnosi se Gradonačelniku u roku od osam (8) dana od dana primitka Odluke. Odluka po podnesenom prigovoru je konačna.

Prije sklapanja predugovora sa Agencijom za pravni promet i posredovanje nekretnina, kupac stana je dužan potpisati izjavu da i nadalje ispunjava uvjete za kupnju stana propisane člankom 2. ove Odluke.

## Članak 18.

Stručne, administrativne i tehničke poslove u primjeni ove Odluke obavljat će Upravni odjel za komunalne i stambene djelatnosti Grada Valpova.

## V. ZAVRŠNE ODREDBE

## Članak 19.

Ova Odluka stupa na snagu sljedećeg dana od dana objave u „Službenom glasniku Grada Valpova“.

## GRADSKO VIJEĆE GRADA VALPOVA

Klasa: 370-01/18-01/008

Urbroj: 2185/01-1-18-2

Valpovo, \_\_\_\_\_ 2018. godine

Predsjednik Gradskog vijeća:  
Dejan Pisačić, prof., v.r.