

Na temelju članka 23. st. 6. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji (NN 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 7/13 i 26/15) i članka 12. Statuta Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama (dalje u tekstu: APN), direktor APN-a Goran Bradić, univ.spec.oec., donosi

**ODLUKU**  
**o uvjetima, mjerilima i postupku za utvrđivanje reda prvenstva**  
**za kupnju stanova iz Programa društveno poticane stanogradnje**  
**na području Grada Zagreba**

**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 Grada Zagreba.

**II. UVJETI ZA KUPNJU STANA**

**Članak 2.**

Pravo na kupnju stana iz Programa POS-a na području Grada Zagreba imaju građani - državljani Republike Hrvatske.

Podnositelj zahtjeva koji kupuje stan uz obročnu otplatu treba zadovoljiti kriterije u pogledu kreditne sposobnosti, koju utvrđuje poslovna banka u skladu s uvjetima određenim sporazumom o poslovnoj suradnji s APN-om.

**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.

**Članak 4.**

Lista prvenstva utvrđuje se na osnovi slijedećih mjerila:

1. uvjeti stanovanja,
2. stambeni status,

3. vrijeme prebivanja na području Grada Zagreba 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.

## Uvjeti stanovanja

### Članak 5.

Na temelju uvjeta stanovanja:

a) ako podnositelj zahtjeva, bračni ili izvabračni drug, ili druga osoba koja je po posebnim propisima izjednačena s bračnim drugom nema stan ili kuću u vlasništvu	150 bodova
b) ako je podnositelj zahtjeva, bračni ili izvabračni drug, ili druga osoba koja je po posebnim propisima izjednačena s bračnim drugom vlasnik neodgovarajućeg stana ili kuće	130 bodova

Podnositelj zahtjeva iz točke a) stavka 1. ovog članka koji prvi put stječe stan 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 m<sup>2</sup> korisne površine stana ili kuće za jednu osobu, odnosno za svaku daljnju osobu još oko 10 m<sup>2</sup> (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.*

## 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 status najmprimca sa zaštićenom najamnikom	20 bodova
c) za stanovanje kod člana obitelji	10 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.*

### **Vrijeme prebivanja**

#### **Članak 7.**

Prema prijavljenom prebivalištu na području Grada Zagreba, 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 Grada Zagreba ne boduje se.*

### **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.).*

## **Životna dob**

### **Članak 9.**

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

a) do navršene 25 godine	8 bodova
b) od navršene 26 godine do navršenih 45 godina	12 bodova
c) od navršenih 46 godine do navršenih 55 godina	6 bodova
d) od navršenih 56 godina nadalje	4 boda

## **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) Nižu stručna sprema (osnova škola, NKV, PKV, KV)	1 bod

Magistrima znanosti (mr.sc.) dodjeljuju se dodatna 3 boda, a doktorima znanosti (dr. sc.) dodjeljuje se dodatnih 6 bodova.

## **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.

## **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.

## **Sudjelovanje u Domovinskom ratu**

### **Članak 13.**

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

## **Status HRVI**

### **Članak 14.**

Podnositelju zahtjeva, hrvatskom ratnom vojnom invalidu iz Domovinskog rata, prema utvrđenom postotku oštećenja organizma pripada 10 bodova.

## **Status člana obitelji hrvatskog branitelja**

### **Članak 15.**

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

## **IV. VELIČINA STANA KOJI SE MOŽE KUPITI**

### **Članak 16.**

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

a) za 1 osobu	do 44 m <sup>2</sup> NKP-a,
b) za 2 osobe	do 49 m <sup>2</sup> NKP-a,
c) za 3 osobe	do 67 m <sup>2</sup> NKP-a,
d) za 4 osobe	do 76 m <sup>2</sup> NKP-a,

e) za 5 osoba	do 80 m <sup>2</sup> NKP-a,
f) za 6 osoba i više osoba	do 92 m <sup>2</sup> 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.

## 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.

Direktor Agencije imenuje članove Povjerenstva za utvrđivanje Liste prvenstva za kupnju stana prema Programu POS-a.

Povjerenstvo za utvrđivanje Liste prvenstva 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 WEB stranici Agencije.

### Članak 18.

Javni poziv za podnošenje zahtjeva za kupnju stana iz Programa POS-a objavljuje se na oglasnoj ploči APN-a, WEB stranici APN-a te dnevnom tisku, 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.

U dnevnom tisku objavljuje se obavijest o raspisanom javnom pozivu s uputama i podacima o poveznicama na detaljne informacije Javnog poziva.

### Članak 19.

Zahtjev za kupnju stana podnosi se na posebnom obrascu, koji se, kao i pripadajuće izjave, preuzima neposredno u službenim prostorijama Agencije na adresi Savska cesta 41/9 u Zagrebu, radnim danom u vremenu od 9,00 do 14,00 sati te na web stranici APN-a.

Zahtjev za kupnju stana predaje se isključivo poštom na adresu Agencije:

Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama, Savska cesta 41/6, 10000 Zagreb.

## Članak 20.

Podnositelj zahtjeva uz Zahtjev iz članka 19. ove Odluke, mora priložiti:

- 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) 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),
- 4) 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).  
U slučaju da su podnositelj zahtjeva i/ili članovi obiteljskog domaćinstva za koje se daje ovjereni izjava da nemaju u vlasništvu stan ili kuću na području Republike Hrvatske, nasljednici imovine, trebaju još priložiti i rješenje o nasljeđivanju.
- 5) dokaz stambenog statusa:  
ugovor o najmu stana - ovjeren ili prijavljen u poreznoj upravi (priznavati 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;  
e-izvadak ili izvadak iz zemljišne knjige izdan od strane Zemljišno knjižnog 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) 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 ovjereni od strane javnog bilježnika,
- 7) dokaz o školskoj spremi (svjedodžba o završenom školovanju, radna knjižica, diploma)
- 8) dokaz o školovanju djece - potvrda/ uvjerenje škole ili visokog učilišta,
- 9) 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,
- 10) potvrdu nadležnog tijela državne uprave o vremenu sudjelovanja u Domovinskom ratu za podnositelja zahtjeva,
- 11) rješenje nadležnog ministarstva o utvrđenom invaliditetu za hrvatske ratne vojne invalide iz Domovinskog rata,
- 12) potvrdu o statusu člana obitelji poginulog, zatočenog, nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata - za podnositelja zahtjeva.

*Isprave se mogu podnijeti i kao preslike, odnosno izjave bez ovjere potpisa davatelja izjave.*

*Podnositelj zahtjeva dužan je izvornike podnijeti na uvid službenim osobama APN-a najkasnije prilikom odabira stana, kao i izjave iz točaka 4.,5.,6., dostaviti s ovjerom potpisa davatelja izjave.*

### **Članak 21.**

Podnositelju zahtjeva za zahtjev koji je nepotpun, odredit će se dopunski rok od 5 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 APN-a, pri čemu se smatra da je dostava pismena izvršena danom stavljanja pismena na oglasnu ploču.

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

Ako po proteku roka od 5 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 redosljed 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 Grada Zagreba.

### **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 redosljed na prijedlog Liste prvenstva, odnosno na neuvrštavanje na Listu prvenstva.

Prigovor se podnosi Povjerenstvu APN-a u roku 8 dana od dana objavljivanja prijedloga Liste na oglasnoj ploči i WEB stranici APN-a, a o osnovanosti prigovora odlučuje Direktor APN-a.

Na prijedlog Povjerenstva za prigovore i utvrđivanje konačne Liste prvenstva, konačnu Listu prvenstva utvrđuje Direktor APN-a te se ista objavljuje na oglasnoj ploči i WEB stranici APN-a.



### Članak 25.

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

Odlukom Direktora APN-a važenje Liste prvenstva može se produžiti.

### Članak 26.

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

### Članak 27.

Sukladno uvjetima i mjerilima iz ove Odluke, površina stana na kupnju kojeg podnositelj Zahtjeva ostvaruje pravo, uvećava se za pripadke istog čija je površina utvrđena obračunom s odgovarajućim koeficijentom.

## VI. ZAVRŠNE ODREDBE

### Članak 28.

Sve administrativne i tehničke poslove u primjeni ove Odluke obavljaju djelatnici Odjela za ugovaranje zemljišta, izgradnju i prodaju stanova, a po potrebi i djelatnici drugih odjela APN-a.

### Članak 29.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

Klasa: 003-01/16-02/88

Ur.broj: 356-01/16-1

Zagreb, 30. studenoga 2016. godine

