Nacrt prijedloga Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o mjerama za poticanje rješavanja stambenog pitanja mladih i mladih obitelji na području Grada Pula-Pola

Obrazac Izvješća o savjetovanju s javnošću

IZVJEŠĆE O SAVJETOVANJU S JAVNOŠĆU U POSTUPKU DONOŠENJA ODLUKE O IZMJENAMA I DOPUNAMA ODLUKE O MJERAMA ZA POTICANJE RJEŠAVANJA STAMBENOG PITANJA MLADIH I MLADIH OBITELJI NA PODRUČJU RADA PULA-POLA Nositelj izrade izvješća: Grad Pula - Pola, Upravni odjel za izgradnju, komunalno gospodarstvo, promet i imovinu Pula, 16. listopada 2026. godine	
Naziv akta za koji je provedeno savjetovanje s javnošću	Nacrt prijedloga Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o mjerama za poticanje rješavanja stambenog pitanja mladih i mladih obitelji na području Grada Pula-Pola
Naziv tijela nadležnog za izradu nacrta / provedbu savjetovanja	Upravni odjel za izgradnju, komunalno gospodarstvo, promet i imovinu
Razlozi za donošenje akta i ciljevi koji se njime žele postići uz sažetak ključnih pitanja	Uključivanje javnosti u postupak donošenja Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o mjerama za poticanje rješavanja stambenog pitanja mladih i mladih obitelji na području Grada Pula-Pola, a sve s ciljem upoznavanja šire javnosti s prijedlogom navedenog akta, kao i pribavljanja mišljenja, primjedbi i prijedloga.
Objava dokumenata za savjetovanje	https://www.pula.hr/hr/eusluge/ekonzultacije/ekonzultacije-u-tijeku/204/nacrt-prijedloga-odluke-o-izmjenama-i-dopunama-odluke-o-mjerama-za-poticanje-rjesavanja-stambenog-pitanja-mladih-i-mladih-obitelji-na-podrucju-grada-pula-pola/
Razdoblje provedbe savjetovanja	Internetsko savjetovanje s javnošću provedeno je u razdoblju od dana 15. rujna 2026. godine zaključno s danom 15. listopada 2026. godine.
Pregled osnovnih pokazatelja uključenosti savjetovanja s javnošću	U za to propisanom roku pristigle su ukupno 4 primjedbi/prijedloga/mišljenja podnesene od strane zainteresirane javnosti
Pregled prihvaćenih i neprihvaćenih mišljenja i prijedloga s obrazloženjem razloga za neprihvaćanje	Priložena tablica podnesenih primjedbi – prilog 1.
Ostali oblici savjetovanja s javnošću	Ostali oblici savjetovanja sa zainteresiranom javnošću nisu se provodili
Troškovi provedenog savjetovanja	Provedba javnog savjetovanja nije iziskivala dodatne financijske troškove

Prilog 1. Pregled podnesenih primjedbi

R. br.	Sudionik savjetovanja (ime i prezime pojedinca, naziv organizacije)	Članak ili drugi dio nacrta na koji se odnosi prijedlog ili mišljenje	Tekst zaprimljenog prijedloga ili mišljenja	Status prijedloga ili mišljenja (prihvaćanje/neprihvaćanje s obrazloženjem)
1.	DAVOR BOKAN e-mail: davor.bokan@internova.hr		Poštovani, Mislim da bi vam primjer projekta koji je upravo završio župan Miletić s bivšom upravnom zgradom bivše Moranričke bolnice trebao biti primjer kao se rješava priuštivi najam. o Očuvanje prostornih resursa: Umjesto širenja građevinskih zona i nepovratnog trošenja preostalih zelenih površina, fokus se stavlja na pametno i odgovorno upravljanje postojećim prostorom koji ostaje u nasljeđe budućim generacijama. o Stop betonizaciji: Pula, kao i mnogi drugi obalni gradovi, pati od prekomjerne izgradnje i "asfaltiranja" prostora. Prenamjena postojećih kubatura smanjuje potrebu za novim betonom, čime se izravno	**PRIMA SE NA ZNANJE.**

			ublažava problem urbane topline i zagušenja prostora. o Čuvanje povijesnog i estetskog identiteta: Stare austrougarske i povijesne zgrade u Puli imaju neprocjenjivu arhitektonsku vrijednost. Njihovom obnovom ne samo da rješavamo funkcionalne probleme poput priuštivog stanovanja ili smještaja za javne potrebe (poput studenata, mladih obitelji ili deficitarnih kadrova), već i vraćamo vizualni sjaj i ponos gradskim četvrtima. Model prenamjene i revitalizacije javne, a napuštene imovine (engl. *brownfield* investicije) umjesto gradnje "iz nule" na zelenim površinama (engl. *greenfield*) pokazao se kao najzdraviji smjer za razvoj lokalnih zajednica, posebice u kontekstu priuštivog najma koji postaje gorući problem za domaće stanovništvo. Lijep pozdrav Davor Bokan	
2.	DRAGICA PRŠO e-mail: dragica.prso@gmail.com		1. Zaštita prednosti za lokalno stanovništvo Grada Pula-Pola (Članak 3. Nacrta – izmjena Članka 23. Odluke) • Obrazloženje: Predloženim Člankom 3. Nacrta u cijelosti se brišu dosadašnje točke b) i c) Članka 23. izvorne Odluke, koje su bodovale sjedište zadruge. Iako je brisanje kriterija "duljine postojanja zadruge" u praksi	**PRIMJEDBE SE NE PRIHVAĆAJU:** 1. Bodovanje po duljini postojanja stambene zadruge na području Pule odnosno Republike Hrvatske brisano je jer se u praksi očekuje da se stambena zadruga neće osnivati dok nema okupljen kritičan broj ljudi, potencijalno zemljište za gradnju zgrade i namjeru gradnje zgrade.

			potpuno opravdano, potpunim micanjem teritorijalnog kriterija otvara se prostor da se na natječaje jave Neprofitne stambene zadruge (NSZ) iz bilo kojeg dijela Republike Hrvatske. Bez uvođenja zaštitnog mehanizma koji vrednuje lokalnu pripadnost samih članova, mlade obitelji s dugogodišnjim prebivalištem u Puli gube primarnu prednost, što izravno narušava demografske ciljeve Grada. • Prijedlog izmjene/dopune: Predlažem da se u Članak 23. Odluke (kroz Članak 3. Nacrta) uvrsti novi bodovni kriterij koji ocjenjuje postotak fizičkih osoba – članova zadruge koji imaju neprekidno prijavljeno prebivalište na području Grada Pula-Pola najmanje pet (5) godina prije dana objave Javnog poziva. o *Prijedlog bodovanja:* Ukoliko više od 80% članova zadruge ispunjava uvjet prebivališta u Puli, zadruzi se dodjeljuje 20 bodova; ukoliko uvjet ispunjava između 50% i	

			80% članova, dodjeljuje se 10 bodova. 2. Definiranje jasnog mehanizma bodovanja deficitarnog kadra i prekarnih radnika (Članak 3. Nacrta – nova točka f)) • Obrazloženje: Uvođenje bodovanja za deficitarna zanimanja i osobe s nestabilnim oblicima zaposlenja (rad na određeno vrijeme, sezonski rad, paušalni obrt) izvanredna je mjera podrške građanima koje komercijalne banke često diskriminiraju. Međutim, predloženi tekst točke f) ostavlja pravnu nedorečenost jer navodi da se boduje "Podnositelj zahtjeva". Budući da je stvarni podnositelj zahtjeva na natječaju stambena zadruga kao pravna osoba (sukladno Članku 22. stavku 3. izvorne Odluke), formulacija implicira pojedinca. Potrebno je jasno definirati primjenjuje li se model prosjeka ili kumulativnog zbrajanja kako bi se izbjegli kasniji prigovori i sporovi tijekom rangiranja. • Prijedlog izmjene/dopune: Predlažem da se u tekstu pojasni kako se bodovi iz tablice pod točkom f) dodjeljuju srazmjerno	2. Budući da je podnositelj zahtjeva zadruga (pravna osoba), uvođenje modela prosjeka ili kumulativnog zbrajanja za fluktuirajuće članstvo zadruge dovelo bi do netransparentnosti. Članovi zadruge se mogu promijeniti između trenutka prijave na natječaj i same izgradnje/useljenja, što bi obesmislilo bodovanje u trenutku dodjele prava građenja i otvorilo prostor za manipulacije i sudske sporove.

			udjelu članova s tim statusom u ukupnoj strukturi zadruge (analogno bodovanju stručne spreme iz točke d)) ili da se jasno propiše fiksni broj bodova za zadrugu ukoliko minimalno određeni postotak njezinih članova pripada navedenim skupinama.	
			3. Članak 3.A (Dopuna Članka 26. stavka 1. točke 10. Odluke) U Članku 26. stavku 1. točka 10. Odluke mijenja se i glasi: „10. odredbu da se nositelj prava građenja obvezuje u roku od dvije (2) godine od dana zaključenja ugovora o osnivanju prava građenja ishoditi građevinsku dozvolu...“ • Obrazloženje: Rok se produljuje radi usklađivanja s novim Zakonom i sprječavanja raskida ugovora zbog birokratskih kašnjenja [2]. Za cjeloviti tekst odredbe pogledajte izvorne dokumente.	3. Sukladno mišljenju nadležnih službi, rok od dvije godine za ishođenje građevinske dozvole ocijenjen je kao pretjerano dug i kontraproduktivan za rješavanje stambene krize. Naime, Grad Pula ustupa vrijedno gradsko zemljište (pravo građenja) s ciljem što brže realizacije priuštivog stanovanja, dok produženje roka odgađa rješavanje stambenog pitanja građana.
			4. Članak 3.B do 3.D (Sažetak izmjena Članka 26. i 35. Odluke) Članak 3.B (Prebivalište članova): Propisuje se obveza prijave prebivališta u novoj zgradi, uz izuzetak za članove starije od 45 godina (unutar omjera 70:30) koji stan ustupaju užoj obitelji. Članak 3.C (Zabrana komercijalnog najma): Onemogućuje se iznajmljivanje	4. Uvođenje izuzetaka prema dobnoj granici (45 godina) i dopuštanje ustupanja stana užoj obitelji bez prijave prebivališta nositelja prava ruši osnovni koncept priuštivog stanovanja za članove zadruge. Stambene zadruge se osnivaju da bi riješile stambeno pitanje svojih trenutačnih članova. Model neprofitnog zadružnog stanovanja temelji se na vlastitom stanovanju. Svaki oblik najma, pa čak i priuštivi najam užoj obitelji, otvara mogućnost izbjegavanja kontrolnih mehanizama i otvara prostor za narušavanje izvorne svrhe projekta i to kroz stjecanje ekonomske koristi. Što se tiče prijedloga o ulaganju u stanove, zadržava se odredba u temeljnoj odluci jer fiksni ukupni

			trećim osobama, uz izuzetak priuštivog najma užoj obitelji i uz suglasnost Grada. Članak 3.D (Ulaganje u stanove): Uvodi se pravedniji model ulaganja od minimalno 350,00 eura po m² korisne površine umjesto fiksnog iznosa. Cjelovite tekstove ovih članaka možete 5. Zaštita statusa studenata (Članak 66.): Dodavanje izuzetka za djecu na privremenom školovanju izvan Pule do 26. godine. pronaći u izvornim referentnim dokumentima. 6. Smanjenje iznosa bjanko zadužnice (Članak 47.): Smanjenje financijskog pritiska na mlade obitelji 7. Prilagodba imovinskog cenzusa (Članak 64.): Fleksibilni cenzus koji raste s brojem članova kućanstva	iznos osigurava jasne, transparentne i unaprijed poznate financijske okvire za sve sudionike natječaja. 5. Predmetni odnosi su već pokriveni općim propisima o prebivalištu i boravištu. Naime, osobe koje se privremeno školuju izvan mjesta prebivališta ne gube status prebivališta u matičnom gradu, već prijavljuju boravište u mjestu školovanja. Stoga djeca članova kućanstva koja studiraju u drugim gradovima pravno i dalje zadržavaju prebivalište u Puli na adresi roditelja (ako ga sami ne odjave) pa se uvođenje ovog izuzetka smatra suvišnim. 6. Bjanko zadužnica ne služi kao pritisak na mlade obitelji, već kao nužni instrument osiguranja Grada Pule u slučaju neispunjenja ugovornih obveza. Smanjenjem iznosa zadužnice Grad Pula bi preuzeo prevelik financijski rizik na štetu proračuna i svih ostalih građana Pule. 7. Postojeći imovinski cenzus postavljen je tako da obuhvati ciljanu skupinu građana srednjih i nižih primanja koji ne mogu kupiti stan po tržišnim cijenama. Uvođenje fleksibilnih cenzusa ovisno o broju članova pretvorilo bi ovaj model u socijalni program, a za što postoje druge mjere i socijalni stanovi.
3.	MOŽEMO!PULA e-mail: mozemo.pula@gmail.com		U javnom savjetovanju provedenom 2024. godine iznijeli smo niz prijedloga kojima smo nastojali unaprijediti mjere stambene politike Grada Pule, posebno u pogledu očuvanja javnog stambenog fonda, razvoja priuštivog najma i poticanja stambenog zadrugarstva.	**PRIMJEDBE SE DJELOMIČNO PRIHVAĆAJU:**

			Pozdravljamo aktualne izmjene kojima se proširuje krug potencijalnih članova stambenih zadruga te uvode dodatni kriteriji bodovanja koji uvažavaju obiteljske i socijalne okolnosti. Posebno pozdravljamo ukidanje bodovanja prema duljini postojanja stambene zadruge, što smo predlagali još 2024. godine. Međutim, dio naših tadašnjih primjedbi ostao je neprihvaćen, a predložene izmjene ne otklanjaju sve nedostatke postojeće Odluke. Stoga ponovno iznosimo prijedloge koje i dalje smatramo važnima, uz nekoliko novih primjedbi na aktualni nacrt. 1. Gradu Puli potrebna je cjelovita stambena politika s mjerljivim ciljevima Kao i u savjetovanju 2024. godine, smatramo da pojedinačne mjere nisu dovoljne bez cjelovite stambene politike Grada Pule. Visoke cijene nekretnina, apartmanizacija, nedostatak stanova za dugoročni najam i rast troškova stanovanja ozbiljno otežavaju rješavanje stambenog pitanja građana. Stambena politika mora imati jasne ciljeve, osigurane izvore financiranja i mjerljive rezultate. Ponovno predlažemo da Grad utvrdi dugoročne i godišnje ciljeve povećanja javnog stambenog fonda, osigura odgovarajuća proračunska sredstva te	1. Izrada zasebnog, novog strateškog dokumenta pod nazivom „Cjelovita stambena politika” nije predmet izmjena, odnosno predložene odluke za koje se provodilo savjetovanje.

			razvija modele priuštivog najma u kojima najamnina ne prelazi 25 % raspoloživog dohotka kućanstva, uz stabilne i predvidljive uvjete najma na najmanje pet godina. Pritom je potrebno aktivno koristiti mogućnost kupnje zemljišta i stanova za potrebe javnog stambenog fonda te razmotriti korištenje prava prvokupa kada je to opravdano javnim interesom. Predlažemo da Grad, uz provedbu pojedinačnih mjera, izradi i provodi cjelovitu stambenu politiku s jasnim godišnjim ciljevima, rokovima i proračunskim sredstvima. 2. Izbaciti mjeru prava građenja za individualne obiteljske kuće Članak 6. važeće Odluke U savjetovanju 2024. godine predložili smo izbacivanje mjere prava građenja za mlade obitelji koja omogućava izgradnju individualnih obiteljskih kuća na gradskom zemljištu, uz mogućnost njegova otkupa nakon deset godina. Smatramo da takva mjera ne predstavlja učinkovito korištenje ograničenog i vrijednog građevinskog zemljišta u Puli. Na istoj površini višestambenom gradnjom moguće je osigurati stanovanje znatno većem broju kućanstava. Osim toga, mogućnost otkupa zemljišta znači da ono nakon određenog vremena izlazi iz javnog vlasništva, čime se	2. Stambena politika Grada Pule mora pružati različite modele rješavanja stambenog pitanja, a sve kako bi odgovorila na specifične potrebe svih segmenata stanovništva. Ukidanje mjere prava građenja za individualne obiteljske kuće zakinulo bi mlade obitelji koje svoje stambeno pitanje žele i mogu riješiti izgradnjom vlastite kuće.

			smanjuju mogućnosti Grada da dugoročno utječe na priuštivost stanovanja. Ponovno predlažemo izbacivanje ove mjere i usmjeravanje gradskog zemljišta prvenstveno na višestambenu gradnju za priuštivi najam i stambeno zadrugarstvo, uz očuvanje zemljišta u javnom vlasništvu.	
			3. Priznati razdoblja prebivališta prekinuta zbog školovanja ili studiranja Članci 9. i 40. važeće Odluke U savjetovanju 2024. upozorili smo da bodovanje prema duljini prebivališta može dovesti u nepovoljniji položaj građane koji su zbog školovanja ili studiranja morali privremeno promijeniti mjesto prebivališta. Smatramo da građani koji su se nakon obrazovanja vratili u Pulu ne bi smjeli biti penalizirani zbog odlaska na školovanje u drugi grad ili državu. Ponovno predlažemo da se pri bodovanju prebivališta priznaju razdoblja prekida nastala zbog školovanja ili studiranja, uz odgovarajuću dokumentaciju.	3. Predmetni odnosi su već pokriveni općim propisima o prebivalištu i boravištu sukladno kojima osobe koje se privremeno školuju izvan mjesta prebivališta ne gube status prebivališta u matičnom gradu, već prijavljuju boravište u mjestu školovanja pa djeca članova kućanstva koja studiraju u drugim gradovima pravno i dalje zadržavaju prebivalište u gradu Puli na adresi roditelja (ako ga sami ne odjave). Slijedom navedenog, uvođenje ovog izuzetka smatra se suvišnim.
			4. Omogućiti prijavu građanskim inicijativama koje još nisu osnovale stambenu zadrugu Odredbe o pravu građenja za stambene zadruge Stambeno zadrugarstvo u Hrvatskoj još je uvijek nedovoljno razvijen model	4. Građanske inicijative, kao neformalne skupine građana, nemaju pravni subjektivitet, OIB niti status pravne osobe, što ih, slijedom navedenog, onemogućava da budu ravnopravni sudionici javnog natječaja, preuzimaju pravne obveze ili podnose valjane instrumente osiguranja (poput zadužnica ili bankovnih jamstava), a sve s obzirom da u trenutku podnošenja prijave trebaju imati pravnu i poslovnu sposobnost.

			stanovanja, s malo praktičnih iskustava u njegovoj provedbi. U savjetovanju 2024. predložili smo da se na natječaj mogu prijaviti i organizirane skupine građana koje bi, u slučaju uspjeha na natječaju, u određenom roku osnovale stambenu zadrugu. Osnivanje zadruge zahtijeva vrijeme, organizaciju i određena financijska sredstva. Zahtjev da zadruga mora biti osnovana prije prijave može predstavljati nepotrebnu prepreku građanima koji su zainteresirani za ovaj model stanovanja, ali još ne znaju hoće li imati pristup odgovarajućem zemljištu. Smatramo da Grad treba stvarati uvjete koji će potaknuti osnivanje novih zadruga, a ne postavljati dodatne administrativne prepreke. Ponovno predlažemo mogućnost prijave organiziranih građanskih inicijativa, uz obvezu osnivanja stambene zadruge prije sklapanja ugovora o pravu građenja, pod uvjetom da je takav model pravno provediv. Ujedno smatramo da je potrebno poštovati autonomiju stambenih zadruga i izbjegavati prekomjerno lokalno reguliranje njihovih unutarnjih odnosa. Ta su pitanja uređena zakonodavnim okvirom, a dodatna ograničenja mogla bi	

			otežati razvoj modela koji se u Hrvatskoj tek treba afirmirati. 5. Ukinuti bodovanje prema stručnoj spremi i osigurati socijalnu uključivost stambenih zadruga Članak 23. važeće Odluke i članak 3. prijedloga izmjena U savjetovanju 2024. upozorili smo da bodovanje prema stručnoj spremi neopravdano stavlja u povoljniji položaj zadruge s većim udjelom visokoobrazovanih članova. Grad je tada djelomično prihvatio našu primjedbu, smanjivši razlike između obrazovnih kategorija, ali je sam kriterij zadržao. Smatramo da stručna sprema nije opravdan pokazatelj stambene potrebe. Građani niže i srednje stručne spreme imaju jednaku potrebu za priuštivim stanovanjem kao i visokoobrazovani građani. U obrazloženju aktualnih izmjena Grad ističe važnost socijalne uključivosti i stvaranja stambenih zajednica koje okupljaju građane različitih društvenih skupina. Podržavamo taj cilj, ali ali smatramo da zadržavanje bodovanja prema stručnoj spremi nije u skladu s njime. Jedna od važnih kvaliteta stambenog zadrugarstva upravo je mogućnost stvaranja uključivih zajednica koje	5. Kriterij stručne spreme članova stambene zadruge predstavlja demografski instrument dugoročne politike Grada Pula, a sve u svrhu privlačenje i zadržavanje deficitarnih, visokokvalificiranih i stručnih kadrova.

			okupljaju građane različitih obrazovnih, profesionalnih i socijalnih profila. Ponovno predlažemo potpuno ukidanje bodovanja prema stručnoj spremi članova stambene zadruge te dosljedno usmjeravanje kriterija bodovanja na stvarne stambene potrebe i socijalne okolnosti članova. 6. Vrednovati doprinos zadružnih projekata lokalnoj zajednici Članak 23. važeće Odluke U savjetovanju 2024. predložili smo da se pri bodovanju stambenih zadruga vrednuje i dodatna društvena vrijednost projekta. Stambene zadruge mogu pridonijeti kvaliteti života ne samo svojih članova nego i šire lokalne zajednice, primjerice osiguravanjem zajedničkih prostora otvorenih susjedstvu, dječjih igrališta, čitaonica, parkova ili drugih društvenih sadržaja. Smatramo da Grad treba prepoznati i poticati takve projekte, bez nametanja dodatnih obveza svim zadrugama. Ponovno predlažemo uvođenje dodatnog, neobveznog kriterija bodovanja za zadružne projekte koji predviđaju sadržaje od javnog interesa dostupne široj lokalnoj zajednici. 7. Ukinuti mogućnost otkupa gradskih stanova nakon deset godina najma	6. Navedeno nije predmet nacrta akt, no napominje se kako uvjetovanje izgradnje javno dostupnih sadržaja poput dječjih igrališta, čitaonica ili parkova značajno podiže ukupne troškove, a riječ je o neprofitnom modelu čiji je primarni cilj osigurati priuštivo stanovanje za mlade obitelji i deficitarni kadar.

			Odredbe o davanju gradskih stanova u najam s mogućnošću kupnje U savjetovanju 2024. protivili smo se mogućnosti otkupa gradskih stanova nakon deset godina najma. Smatramo da javni stambeni fond treba dugoročno povećavati, a ne smanjivati njegovom prodajom. U gradu poput Pule, u kojem turizam i tržište nekretnina snažno utječu na dostupnost stanovanja, javni stanovi imaju vrijednost koja nadilazi njihovu tržišnu cijenu. Svaki stan koji ostane u gradskom vlasništvu može dugoročno služiti različitim generacijama građana kojima je potrebno priuštivo stanovanje. Razumijemo da dio gradskih stanova zahtijeva značajna ulaganja, ali smatramo da odgovor na taj problem treba tražiti u sustavnom planiranju njihove obnove i upravljanja, a ne u trajnoj prodaji javne imovine. Ponovno predlažemo ukidanje mogućnosti otkupa gradskih stanova nakon deset godina najma te razvoj modela obnove i dugoročnog priuštivog najma uz zadržavanje stanova u gradskom vlasništvu. 8. Smanjiti uvjet neprekidnog prebivališta za dugoročni najam gradskih stanova Članak 64. važeće Odluke	7. Model davanja gradskih stanova u najam s mogućnošću otkupa nakon deset godina predstavlja strateški model stambenog zbrinjavanja koji uspješno balansira između potrebe za priuštivim stanovanjem i dugoročne težnje mladih obitelji prema vlastitoj nekretnini. Osim toga, značajan dio postojećeg stambenog fonda u vlasništvu Grada Pule zahtijeva kapitalna i financijska ulaganja u sanaciju i privođenje namjeni. Davanjem stanova u dugoročni najam uz opciju otkupa, sami najmoprimci potiču se na investiranje vlastitih sredstava u održavanje i podizanje kvalitete nekretnine. 8. Smanjenje roka na pet godina ili uvođenje kumulativno 10 godina, otvara mogućnost prijava osoba koje su tek nedavno doselile u Pulu, čime bi se izravno smanjile šanse obiteljima koje godinama neprekidno žive u Puli pod

			U savjetovanju 2024. predložili smo smanjenje uvjeta od deset godina neprekidnog prebivališta u Puli za ostvarivanje prava na dugoročni najam gradskog stana. Takav uvjet može isključiti građane koji su određeno vrijeme živjeli izvan Pule zbog obrazovanja, rada ili drugih životnih okolnosti, a zatim se vratili u svoj grad. Smatramo da je uvjet previše restriktivan, osobito kada se uzme u obzir da je za pojedine druge mjere propisan kraći rok prebivališta. Ponovno predlažemo smanjenje uvjeta na pet godina prebivališta ili, alternativno, priznavanje deset godina kumulativnog prebivališta, uz odgovarajuće uvažavanje razdoblja obrazovanja izvan Pule. 9. Uskladiti dobne uvjete za članove stambenih zadruga Članak 2. prijedloga izmjena Podržavamo predloženo omogućavanje sudjelovanja osoba starijih od 45 godina u stambenim zadrugama, uz uvjet da najmanje 70 % članova bude mlađe od 45 godina. Takvo rješenje može pridonijeti stvaranju generacijski raznolikijih stambenih zajednica. Međutim, članak 2. stavak 3. važeće Odluke i dalje propisuje dobno	nepovoljnim podstanarskim uvjetima te rade na području grada Pule i svojim radom i ekonomskim doprinosom dugoročno i izravno pridonose fiskalnoj stabilnosti i razvoju lokalne zajednice 9. Uvažava se zaprimljena primjedba te će se uskladiti odredbe Odluke koje uređuju dob članova stambenih zadruga kako bi se izbjegla proturječna tumačenja.

			ograničenje za sve članove zadruge, što nije usklađeno s predloženim izmjenama. Predlažemo usklađivanje svih odredbi Odluke koje uređuju dob članova stambenih zadruga kako bi se izbjegla proturječna tumačenja. 10. Precizirati način obračuna bodova za stambene zadruge Članak 3. prijedloga izmjena Podržavamo uvođenje dodatnih bodova za maloljetnu djecu, samohrane roditelje, osobe s invaliditetom, deficitarna zanimanja i nesigurne oblike zaposlenja. Međutim, predložene odredbe nisu dovoljno jasne u pogledu načina izračuna bodova. Potrebno je nedvosmisleno odrediti dodjeljuju li se pojedini bodovi za svakog člana zadruge, za kućanstvo ili za zadrugu kao cjelinu. Posebno upozoravamo da bi jednostavno zbrajanje bodova svih članova moglo dovesti do sustavne prednosti većih zadruga, neovisno o stvarnoj stambenoj potrebi njihovih članova. Predlažemo preciziranje načina bodovanja i uvođenje usporedivog obračuna kojim se osigurava ravnopravan položaj zadruga različite veličine. Zaključak Pozdravljamo nastojanje Grada da unaprijedi uvjete za razvoj stambenog	10. Pravila natječaja i kriteriji bodovanja moraju biti fiksni i lako provjerljivi u trenutku otvaranja ponuda. Postojeći mehanizam zbrajanja bodova daje jasnu pravnu sigurnost i transparentnost svim prijaviteljima na javni natječaj.

			zadrugarstva, posebno uklanjanje kriterija koji su neopravdano pogodovali ranije osnovanim zadrugama te uvođenje socijalno osjetljivijih kriterija bodovanja. Istodobno smatramo da stambeno zadrugarstvo treba razvijati uz što manje nepotrebnih administrativnih prepreka i uz poštovanje autonomije samih zadrugara. No, za dugoročno rješavanje stambenog pitanja građana Pule potrebno je učiniti i znatno više. Grad mora sustavno povećavati javni stambeni fond, čuvati javno zemljište i stanove od trajnog otuđenja te razvijati modele priuštivog najma koji će služiti sadašnjim i budućim generacijama. Cilj gradske stambene politike ne bi trebao biti samo pomoći određenom broju građana da danas riješe svoje stambeno pitanje, nego stvoriti sustav koji će trajno osiguravati priuštivo stanovanje u Puli.	
4.	IVAN VADANJEL ZADRUGA OTVORENA ARHITEKTURA e-mail: ivan@otvorena-arhitektura.hr		U okviru javnog savjetovanja predlažu se sljedeće izmjene i dopune kriterija za dodjelu prava građenja stambenim zadrugama.	**PRIMJEDBE SE PRIHVAĆAJU.**

			1. Kriterij životne dobi članova zadruge <table><tr><td>Prosječna životna dob</td><td>Bodovi</td></tr><tr><td>18–30 godina</td><td>25</td></tr><tr><td>31–37 godina</td><td>20</td></tr><tr><td>38–44 godine</td><td>14</td></tr></table>Obrazloženje: Predloženim bodovanjem preciznije se vrednuju dobne razlike među zadružnim skupinama Postupno smanjivanje bodova s porastom prosječne dobi omogućuje razmjerno vrednovanje različitih dobnih skupina. Radi pravne jasnoće predlaže se izričito navesti da se računa aritmetička sredina dobi svih članova zadruge na dan objave javnog poziva te definirati način zaokruživanja prosjeka, ako je potrebno. 2. Brisanje kriterija bodovanja prema visini primanja Prijedlog: u cijelosti brisati kriterij bodovanja prema visini prosječnih mjesečnih primanja članova zadruge, uključujući pripadajuću tablicu i dokaznu dokumentaciju koja se odnosi isključivo na taj kriterij. Obrazloženje: Zakon o priuštivom stanovanju definira priuštivost tako da iznos najma, uvećan za prosječne režijske troškove i prosječne troškove	

			održavanja, ne prelazi 30 % neto prihoda uže obitelji. U slučaju da prednost imaju članovi s ispodprosječnim primanjima postoji opasnost da će ta primanja biti nedostatna za plaćanje najma stana u stambenoj zadruzi. 3. Uvođenje kriterija za članove zadruge starije od 65 godina Prijedlog: dodati novi kriterij bodovanja prema broju članova zadruge starijih od 65 godina: <table><tr><td>Broj članova starijih od 65 godina</td><td>Bodovi</td></tr><tr><td>1 osoba</td><td>5</td></tr><tr><td>2 osobe</td><td>10</td></tr><tr><td>3 i više osoba</td><td>15</td></tr></table>Obrazloženje: Kriterij prepoznaje osobe starije od 65 godina kao jednu od ciljnih skupina priuštivog stanovanja te potiče međugeneracijsku solidarnost i razvoj zadružnih zajednica u kojima mogu zajedno stanovati različite generacije. Predlaže se jasno odrediti da se broje članovi zadruge stariji od 65 godina na dan objave javnog poziva.	

4. Povećanje bodova prema broju maloljetne djece čiji su roditelji članovi NSZ

Prijedlog: dodati red za bodovanje 5 i više djece:

Broj maloljetne djece čiji su roditelji članovi zadruge	Bodovi
1 dijete	5
2 djece	10
3 djece	15
4 djece	20
5 i više djece	25

Zadržati odredbu kojom se za svako maloljetno dijete s utvrđenim invaliditetom ili teškoćama u razvoju dodjeljuju dodatna 3 boda, neovisno o broju djece.

Obrazloženje: Predložena izmjena bolje uzima u obzir stambene potrebe obitelji s većim brojem djece i troškove povezane s osiguravanjem odgovarajućeg prostora za stanovanje.

5. Dodatna zapažanja o tekstu prijedloga odluke

• U kriteriju dobi preporučuje se navesti način izračuna prosječne dobi, datum na koji se dob utvrđuje te način

			zaokruživanja kako bi se osigurala jednaka primjena kriterija. • Preporučuje se uskladiti dokaznu dokumentaciju za sve kriterije te jasno navesti na koji se datum utvrđuju dob, broj djece i status člana zadruge. Napomena za daljnju provjeru Prema dostavljenom nacrtu, definicija u članku 21. i uvjeti iz članku 22. vezuju mjeru uz neprofitnu stambenu zadrugu (NSZ). Ako nacrt bude usvojen u tom obliku, prijava za ovu mjeru predviđa se za NSZ koja ispunjava zakonske uvjete, a ne za bilo koju stambenu zadrugu. Preporučuje se da gradska služba potvrdi kako će se u natječaju dokazivati status NSZ-a prema Zakonu o priuštivom stanovanju.	