**OBRAZLOŽENJE**

**I. PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA**

Pravni temelj za donošenje Odluke o mjerama za poticanje rješavanja stambenog pitanja mladih i mladih obitelji na području Grada Pula-Pola (u nastavku teksta: Odluka) sadržan je u člancima 35. i 391. u vezi s člancima 280-286. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17) i članku 51. Zakona o najmu stanova (Narodne novine broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18, 105/20) u vezi s člancima 19. i 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj: [33/01](https://www.zakon.hr/cms.htm?id=260), [60/01](https://www.zakon.hr/cms.htm?id=261), [129/05](https://www.zakon.hr/cms.htm?id=262), [109/07](https://www.zakon.hr/cms.htm?id=263), [125/08](https://www.zakon.hr/cms.htm?id=264), [36/09](https://www.zakon.hr/cms.htm?id=265), [36/09](https://www.zakon.hr/cms.htm?id=266), [150/11](https://www.zakon.hr/cms.htm?id=267), [144/12](https://www.zakon.hr/cms.htm?id=268), [19/13](https://www.zakon.hr/cms.htm?id=285), [137/15](https://www.zakon.hr/cms.htm?id=15727), [123/17](https://www.zakon.hr/cms.htm?id=26157), 98/19) i Strategijom upravljanja imovinom Grada Pula-Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale 10/23) te članak 39. Statuta Grada Pula-Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula-Pola br. 07/09, 16/09, 12/11, 01/13, 02/18, 02/20, 04/21, 05/21).

**II.** **OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM**

 Predlaže se donošenje Odluke o mjerama za poticanje rješavanja stambenog pitanja mladih i mladih obitelji na području Grada Pula-Pola kojom se utvrđuju vrste mjera, uvjeti, kriteriji, postupak i tijela nadležna za provođenje postupaka u cilju ostvarenja demografske mjere poticanja rješavanja stambenog pitanja mladih i mladih obitelji na području Grada Pula-Pola.

**III. PRIKAZ STANJA I SADRŽAJ ODLUKE**

Strategijom upravljanja imovinom Grada Pula-Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale 10/23) kao jedan od značajnijih strateških ciljeva utvrđen je, između ostalih, i razvoj stambene politike, uz poseban naglasak na socijalno osjetljive skupine, mlade obitelji i ostale ranjive kategorije građana. Vodeći se načelima dostupnosti, solidarnosti, održivosti i pravednosti, a s ciljem rješavanja osnovnih pitanja stambene politike (osiguranje dostupnih i priuštivih stambenih jednica za sve građane, povećanje fonda tzv. javnih stanova i unaprjeđenje uvjeta stanovanja, poticanje izgradnje stanova za mlade i demografski ugrožene skupine društva, unaprjeđenje urbanog planiranja u skladu s potrebama stanovništva), prijedlogom ove Odluke koja je usmjerena na mlade i mlade obitelji, a kao nastavna mjera na politiku zbrinjavanja najugroženijih skupina društva koja se provodi dugi niz godina, predviđaju se četiri mjere koje su usmjerene ka priuštivom stanovanju mladih:

1. Pravo građenja za gradnju obiteljske kuće uz simboličnu naknadu do 99 godina, uz mogućnost otkupa nakon 10 godina;
2. Pravo građenja za stambene zadruge uz simboličnu naknadu do 99 godina kao oblik javne stanogradnje priuštivog stanovanja;
3. Dugoročni najam stanova koje vlastitim ulaganjima treba privesti namjeni, uz priuštivu cijenu najma i mogućnost otkupa stana nakon 10 godina uz priznavanje ulaganja i uplaćenih najamnina u otkupnu cijenu;
4. Dugoročni najam stanova koji su odmah useljivi na 10 godina, uz priuštivu cijenu najma, ali bez mogućnosti kupnje i produljenja.

U okviru razvoja stambene politike započet je projekt gradnje stambene zgrade na Gregovici s predviđenim okončanjem radova u ožujku 2025., a koji stanovi će biti dio politike priuštivog stanovanja za mlade na području Grada Pula-Pola.

Kroz prethodnu godinu utvrđeni su stanovi u gradskom vlasništvu koji godinama nisu stavljeni u funkciju te će se isti pokušati revitalizirati kroz ovu Odluku kroz jednu od predviđenih mjera stambenog zbrinjavanja mladih i mladih obitelji.

Uz gore navedene stanove, zemljišta u vlasništvu Grada Pula-Pola, koja će ulaziti u druge dvije mjere prava građenja bit će definirana godišnjim planovima upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Pula-Pola za svaku narednu godinu, a koji planovi se donose do konca studenog tekuće za narednu godinu.

Prijedlog ove Odluke temeljen je na društvenim, ekonomskim i socijalnim potrebama zajednice, a u okviru raspoloživih mogućnosti Grada ka ostvarenju konačnog cilja, a to je priuštivo stanovanje, odnosno osiguranje da se nitko ne osjeća isključenim iz tržišta nekretnina te da Pula postane mjesto gdje svatko može graditi svoju budućnost.

Ove mjere osiguravaju da stanovanje nije luksuz već pristupačna usluga dostupna svima, što je od ključne važnosti za socijalnu pravdu. Usmjerene su na mlade i mlade obitelji dobne granice do 41, a sve obzirom da su upravo oni kategorija građana koja je suočena s prevelikim troškovima života, a samim time često i odgodom osnivanja obitelji. Priuštivo stanovanje doprinosi povećanju kvalitete života što pozitivno utječe na cjelokupno društvo. Ovim mjerama nastojali smo spriječiti socijalnu segregaciju, pa je kroz bodovanje pojedinih kriterija, omogućeno korisnicima iz različitih društvenih i ekonomskih skupina da žive u mješovitim zonama čime se smanjuje marginalizacija nižih slojeva društva i potiče integracija svih građana.

**IV. OBRAZLOŽENJE ODREDABA PRIJEDLOGA ODLUKE**

1. OPĆE ODREDBE (Članak 1.)

Ovim člankom definira se predmet Odluke usmjerene na ostvarenje demografske mjere poticanja rješavanja stambenog pitanja mladih i mladih obitelji na području Grada Pula-Pola.

1. KORISNICI (Članak 2.)

Odredbe ovoga članka definiraju mlade i mlade obitelji u smislu ove Odluke i ostvarenja mjera po istima, uzimajući u obzir predviđene mjere i prosječnu životnu dob za moguću realizaciju tih mjera.

1. MJERE (Članak 3.)

Člankom 3. definiraju se četiri mjere koje se uređuju i dalje razrađuju ovom Odlukom.

1. POVJERENSTVO (Članak 4.-5.)

Ovim člancima utvrđuje se provedbeno tijelo za prethodne mjere.

1. POSTUPAK PROVOĐENJA MJERA (Članak 6.-93.)
2. PRAVO GRAĐENJA ZA MLADE OBITELJI (Članak 6.-18.)

Ova mjera predviđena je isključivo za mlade obitelji sukladno uvjetima propisanim u članku 8. Grad Pula-Pola Godišnjim Planom upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Pula-Pola utvrdit će zemljišta koja će ulaziti u ovu mjeru, a kako bi eventualni korisnici ostvarili pravo građenja do 99 godina po simboličnoj naknadi za pravo građenja, uz mogućnosti otkupa istog, pri čemu se početna naknada utvrđuje na temelju tržišne naknade utvrđene procjembenim elaboratom ovlaštenog sudskog vještaka, a ista se smanjuje na osnovu kriterija za bodovanje pa potencijalni korisnik može ostvariti popust 50-99%.

1. PRAVO GRAĐENJA ZA STAMBENE ZADRUGE (Članak 19.-31.)

Ova mjera predviđena je za mlade obitelji i mlade osobe sukladno uvjetima propisanim u članku 22. Odluke. Grad Pula-Pola Godišnjim Planom upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Pula-Pola utvrdit će zemljišta koja će ulaziti u ovu mjeru, a kako bi eventualni korisnici ostvarili pravo građenja do 99 godina po simboličnoj naknadi za pravo građenja, pri čemu se početna naknada utvrđuje na temelju tržišne naknade utvrđene procjembenim elaboratom ovlaštenog sudskog vještaka, a ista se smanjuje na osnovu kriterija za bodovanje pa potencijalni korisnik može ostvariti popust 50-99%. Korisnik u smislu ove mjere može biti samo stambena zadruga. Izgrađena stambena zgrada bit će u vlasništvu stambene zadruge, a njezini članovi će upravljati imovinom koja je vlasništvo zadruge te će imati pravo korištenja stambenih i zajedničkih prostora u skladu s ugovorom. Stanarsko pravo je doživotno, s mogućnošću nasljeđivanja. U modelu stambenih zadruga građani se udružuju i zajednički vode proces izgradnje stambene zgrade u kojoj namjeravaju živjeti. Oni to rade u suradnji s lokalnom samoupravom, koja im daje pravo građenja na zemljištu u svom vlasništvu po simboličnoj naknadi i na taj način smanjuje troškove gradnje stambene zgrade što u konačnici rezultira i priuštivim stanovanjem.
Na taj način nema profita za investitora te su stambene zgrade mnogo jeftinije nego što bi to bilo na tržištu.

1. DAVANJE U NAJAM STANOVA U VLASNIŠTVU GRADA PULA-POLA S MOGUĆNOŠĆU KUPNJE (Članak 32.-58.)

Ova mjera predviđena je za mlade obitelji i mlade osobe sukladno uvjetima propisanim u članku 37. Odluke. Grad Pula-Pola Godišnjim Planom upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Pula-Pola utvrdit će stanove koji će ulaziti u ovu mjeru, odnosno stanove u koje je potrebno izvršiti ulaganja u adaptaciju istih da bi se doveli u stanje prikladno za stanovanje. Predviđeni su određeni kriteriji za bodovanje, a na temelju kojih će Povjerenstvo ocjenjivati zahtjeve i utvrditi Listu reda prvenstva. Nakon 10 godina najma, moguć je otkup stanova ili produljenje najma do refundacije uloženih sredstava.

1. DUGOROČNI NAJAM ZA MLADE OBITELJI (Članak 59.-93.)

Ova mjera predviđena je isključivo za mlade obitelji sukladno uvjetima propisanim u članku 64. Odluke. Grad Pula-Pola Godišnjim Planom upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Pula-Pola utvrdit će stanove koji će ulaziti u ovu mjeru, odnosno stanove koji su odmah useljivi i privedeni namjeni. Predviđeni su određeni kriteriji za bodovanje, a na temelju kojih će Povjerenstvo ocjenjivati zahtjeve i utvrditi Listu reda prvenstva. Nakon 10 godina najma po priuštivoj cijeni najma, nije moguće produljenje ugovora niti kupnja takvih stanova, a sve obzirom da je broj takvih stanova ograničen iako će se raditi na širenju stambenog fonda Grada. Potreba za stanovima je velika, a neprodužavanjem ugovora nakon utvrđenog roka od 10 godina omogućava se da stanovi budu raspoloživi za druge osobe koje su u većem riziku, odnosno nalaze se u težim životnim uvjetima. Produžavanjem najma bez ograničenja može doći do situacije gdje stanari ostaju u gradskom stanu neodređeno, što smanjuje doszupnost tih stanova drugima kojima je pomoć potrebna. Ova rotacija omogućava da veći broj ljudi dobije priliku koristiti gradski stan kada je to zaista potrebno.

1. ZAVRŠNE ODREDBE (Članak 94.-95.)

Završnim odredbama definira se stupanje na snagu prijedloga Odluke te se utvrđuju rokovi u kojima Gradonačelnik mora donijeti ostale posebne odluke za provođenje predmetnih mjera.

Slijedom svega gore navedenog, predlaže se donošenje ove Odluke.

**V. FINANCIJSKA SREDSTVA POTREBNA ZA REALIZACIJU AKTA**

Za provedbu ovoga akta nisu potrebna dodatna izdvajanja iz Proračuna Grada Pula-Pola.

**VI. SAVJETOVANJE SA ZAINTERESIRANOM JAVNOŠĆU**

U skladu s odredbama članka 11. Zakona o pravu na pristup informacijama („Narodne novine“ br. 25/13, 85/15, 69/22) Grad Pula-Pola za ovu Odluku u obvezi je provesti prethodno savjetovanje sa zainteresiranom javnošću u trajanju od najmanje 30 dana slijedom čega se provodi savjetovanje sa zainteresiranom javnošću s ciljem upoznavanja javnosti s Nacrtom prijedloga Odluke i pribavljanjem mišljenja, primjedbi i prijedloga zainteresirane javnosti, kako bi isti, ukoliko su zakonito i stručno utemeljeni, bilo prihvaćeni i u konačnosti ugrađeni u odredbe Odluke.

**Savjetovanje sa zainteresiranom javnošću započinje dana 24. rujna 2024. godine te završava zaključno s danom 23. listopada 2024. godine,** koji je ujedno i krajnji rok za dostavu mišljenja, primjedbi i prijedloga na Nacrt prijedloga Odluke.

Adresa e-pošte na koju se šalju očitovanja zainteresirane javnosti na obrascu sudjelovanja javnosti:

**stambena.politika@pula.hr**

 **p.o. PROČELNICA**

 **Sanja Kljajić Dakić, univ.mag.iur.**