



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

Na temelju članka 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 članka 51. Zakona o najmu stanova (Narodne novine br. 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18 i 105/20), članka 19. i 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20), Strategije upravljanja imovinom Grada Pula-Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 10/23) i članka 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 i 05/21) Gradsko vijeće Grada Pula – Pola na sjednici održanoj dana 09. prosinca 2024. godine, donosi

## **ODLUKU O MJERAMA ZA POTICANJE RJEŠAVANJA STAMBENOG PITANJA MLADIH I MLADIH OBITELJI NA PODRUČJU GRADA PULA-POLA**

### **I. OPĆE ODREDBE**

#### **Članak 1.**

- (1) Ovom Odlukom utvrđuju se 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.
- (2) Riječi i pojmovi koji se koriste u ovoj Odluci, a imaju rodno značenje, odnose se jednako na muški i ženski rod bez obzira u kojem su rodu navedeni.

### **II. KORISNICI**

#### **Članak 2.**

- (1) Mlada obitelj, u smislu ove Odluke, podrazumijeva bračnu ili izvanbračnu zajednicu, životno partnerstvo i njihovu zajedničku djecu te pastorčad i usvojenike, odnosno samohranog roditelja koji u tekućoj godini u kojoj se raspisuje natječaj nije navršio 45 (četrdesetipet) godina života, a koji zajedno žive, privređuju, ostvaruju prihod na drugi način i troše ga zajedno.
- (2) Članom mlade obitelji smatra se i dijete koje ne živi u obitelji, a nalazi se na redovnom školovanju u drugom administrativnom području do završetka redovitog školovanja, a najkasnije do navršene 26. (dvadesetišeste) godine života.
- (3) Korisnici mjera utvrđenih ovom Odlukom mogu biti punoljetni članovi mlade obitelji zajedno ili jedna osoba iz mlade obitelji do navršene 45. (četrdesetipete) godine života sukladno stavku 1. ovoga članka, odnosno za mjeru osnivanja prava građenja za stambeno zadrugarstvo korisnik može biti samo stambena zadruga čiji osnivači, odnosno članovi, u tekućoj godini u kojoj se raspisuje natječaj nisu navršili 45 (četrdesetipet) godina života.



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

- (4) Mlada osoba u smislu ove Odluke je osoba koja u tekućoj godini u kojoj se raspisuje natječaj nije navršila 45 (četrdesetipet) godina života.

### **III. MJERE**

#### **Članak 3.**

- (1) Ovom Odlukom utvrđuju se sljedeće mjere za ostvarivanje stambenog zbrinjavanja:
1. PRAVO GRAĐENJA
    - 1.1. PRAVO GRAĐENJA ZA MLADE OBITELJI
    - 1.2. PRAVO GRAĐENJA ZA STAMBENE ZADRUGE
  2. NAJAM STANOVA
    - 2.1. DUGOROČNI NAJAM STANOVA UZ MOGUĆNOST OTKUPA ZA MLADE I MLADE OBITELJI
    - 2.2. DUGOROČNI NAJAM STANOVA ZA MLADE OBITELJI
- (2) Mjere utvrđene ovom Odlukom ne mogu se kombinirati s mjerama utvrđenim drugim odlukama Grada Pula - Pola koje imaju iste ciljeve.

### **IV. POVJERENSTVO**

#### **Članak 4.**

- (1) Javne natječaje za provedbu mjera iz članka 3. ove Odluke provodi Povjerenstvo za provedbu natječaja za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Grada Pula - Pola namijenjenim rješavanju stambenog pitanja mladih i mladih obitelji (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo), čije članove imenuje Gradonačelnik Grada Pula - Pola posebnom odlukom na razdoblje od 2 (dvije) godine.

#### **Članak 5.**

- (1) Povjerenstvo ima 3 (tri) člana i 3 (tri) zamjenika, od kojih je 1 (jedan) predsjednik, a 1 (jedan) zamjenik predsjednika.
- (2) Administrativne poslove za Povjerenstvo obavlja upravni odjel Grada Pula - Pola u čijoj je nadležnosti raspolaganje nekretninama u vlasništvu Grada Pula - Pola.

### **V. POSTUPAK PROVOĐENJA MJERA**

#### **A. PRAVO GRAĐENJA ZA MLADE OBITELJI**

##### **1. OPĆE ODREDBE**

#### **Članak 6.**

- (1) Demografska mjera poticanja rješavanja stambenog pitanja mladih obitelji omogućit će se osnivanjem prava građenja radi gradnje obiteljske kuće na građevinskom zemljištu u vlasništvu Grada Pula - Pola, na vrijeme do 99 (devedesetdevet) godina, uz mogućnost otkupa nakon 10 (deset) godina, sukladno uvjetima i kriterijima propisanim ovom Odlukom.



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

- (2) Obiteljska kuća iz st. 1. ovog članka obuhvaća stambenu građevinu s jednom funkcionalnom cjelinom stambene namjene sukladno važećoj prostorno planskoj dokumentaciji u trenutku predaje zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole.
- (3) Sukladno ovoj Odluci, osnivanje prava građenja omogućit će se uz sljedeće uvjete:
1. rok na koji se osniva pravo građenja ne može biti dulji od 99 (devedesetdevet) godina,
  2. korisnik demografske mjere ima mogućnost otkupa građevinskog zemljišta po tržišnoj cijeni i to nakon 10 (deset) godina računajući od dana zaključenja ugovora o osnivanju prava građenja, ako je na istom sagrađena obiteljska kuća za koju je izdan akt za uporabu,
  3. prilikom otkupa građevinskog zemljišta izvršiti će se revalorizacija otkupne cijene za pojedino građevinsko zemljište,
  4. početna vrijednost godišnje naknade za osnovano pravo građenja utvrđuje se od strane ovlaštenog sudskog vještaka i to u visini početne tržišne vrijednosti godišnje naknade za osnivanje prava građenja,
  5. najpovoljniji ponuditelj ostvaruje pravo na sufinanciranje godišnje naknade kojim se godišnja naknada umanjuje srazmjerno ostvarenom broju bodova po provedenom javnom natječaju,
  6. godišnja naknada za osnovano pravo građenja za 1. (prvu) godinu plaća se u roku od 30 (trideset) dana od dana predaje u posjed prava građenja u visini razmjerno razdoblju koje je preostalo do isteka godine, a za svaku sljedeću godinu naknada se plaća do kraja lipnja tekuće godine,
  7. revalorizacija tržišne vrijednosti naknade za pravo građenja izvršiti će se svakih 5 (pet) godina od dana sklapanja ugovora o osnivanju prava građenja,
  8. prilikom otkupa građevinskog zemljišta kupoprodajna cijena umanjit će se za iznos uplaćenih naknada za osnovano pravo građenja.

### **Članak 7.**

- (1) Građevinska zemljišta namijenjena za realizaciju ove mjere utvrđivat će se godišnjim planovima upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Pula - Pola.
- (2) Građevinsko zemljište iz članka 6. ove Odluke izlaže se na javni natječaj kojim se propisuju svi bitni elementi i uvjeti glede osnivanja prava građenja.
- (3) Javni natječaj iz stavka 1. ovog članka objavljuje se na oglasnoj ploči Grada Pula - Pola i na službenoj mrežnoj stranici [www.pula.hr](http://www.pula.hr), dok se u najmanje jednom dnevnom listu objavljuje Obavijest o raspisanom javnom natječaju.

## **2. UVJETI ZA KORISNIKE PRAVA GRAĐENJA ZA MLADE OBITELJI**

### **Članak 8.**

- (1) U smislu ove Odluke korisnik mjere pravo građenja za mlade obitelji je fizička osoba državljanin Republike Hrvatske koji ispunjava sljedeće uvjete:
- da u tekućoj godini u kojoj se raspisuje natječaj nije navršio odnosno neće navršiti 45 (četrdesetpetu) godinu života te da je u bračnoj ili izvanbračnoj zajednici s djecom, odnosno u životnom partnerstvu s djecom ili da je samohrani roditelj,



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

- da ponuditelj i njegov bračni ili izvanbračni drug ili životni partner u trenutku podnošenja ponude na javni natječaj nemaju nepodmirenih dugovanja po osnovi javnih davanja prema državnom proračunu, kao i nepodmirenih dugovanja prema Gradu Pula - Pola,
- da ponuditelj i njegov bračni ili izvanbračni drug ili životni partner u trenutku podnošenja ponude na javni natječaj nemaju u vlasništvu ili suvlasništvu zadovoljavajući stambeni prostor ili građevinsko zemljište kojima mogu u potpunosti riješiti svoje stambeno pitanje (zadovoljavajućim stambenim prostorom u smislu ove Odluke smatra se stambeni prostor koji za samca iznosi minimalno 35 m<sup>2</sup>, a za svakog sljedećeg člana obitelji povećava se za 10 m<sup>2</sup>, uz dozvoljeno odstupanje od 15% površine, zadovoljavajućim građevinskim zemljištem smatra se zemljište koje udovoljava uvjetima propisanim važećom prostorno planskom dokumentacijom za gradnju stambene građevine na području gdje se građevinsko zemljište nalazi),
- da je ponuditelj u trenutku podnošenja ponude na javni natječaj kreditno sposoban ili da ima ušteđevinu, odnosno primanja kako bi mogao u roku od dvije godine od dana potpisivanja ugovora o pravu građenja izvršiti grube građevinske radove.

(2) Korisnik mjere može zaključiti ugovor o osnivanju prava građenja isključivo za jednu nekretninu.

(3) Ponudu na javni natječaj za mjeru pravo građenja za mlade obitelji može dati samo jedan bračni ili izvanbračni drug, odnosno životni partner, za jednu ili više nekretnina. Ukoliko ponudu na javni natječaj za mjeru pravo građenja za mlade obitelji daju oba bračna ili izvanbračna druga, odnosno životna partnera, za po jednu ili više različitih nekretnina, ista se neće razmatrati.

### 3. KRITERIJI I MJERILA ZA UTVRĐIVANJE LISTE PRVENSTVA NA JAVNOM NATJEČAJU

#### Članak 9.

(1) Najpovoljnijom ponudom na javnom natječaju raspisanom sukladno odredbama ove Odluke, smatra se ponuda ponuditelja iz članka 8. ove Odluke koji ostvari najveći broj bodova temeljem slijedećih kriterija:

a) životna dob ponuditelja

|                |           |
|----------------|-----------|
| do 30 godina   | 20 bodova |
| 30 – 44 godina | 10 bodova |

b) broj djece ponuditelja (pod djecom se smatraju zajednička djeca te pastorčad i usvojenici)

|                          |           |
|--------------------------|-----------|
| jedno (1) dijete         | 10 bodova |
| dvoje (2) djece          | 20 bodova |
| troje (3) djece          | 30 bodova |
| četvero (4) djece i više | 40 bodova |

c) prebivalište ponuditelja na području Grada Pula - Pola

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| od 1 – 10 godina    | 10 bodova |
| od 10 godina i više | 20 bodova |

d) prebivalište ponuditelja na području Republike Hrvatske

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| od 1 – 10 godina    | 5 bodova  |
| od 10 godina i više | 10 bodova |

e) stručna sprema ponuditelja i njegovog bračnog odnosno izvanbračnog partnera/životnog partnera

|                                                                     |           |
|---------------------------------------------------------------------|-----------|
| Niža stručna sprema                                                 | 10 bodova |
| SSS                                                                 |           |
| VŠS odnosno sveučilišni ili stručni prvostupnik                     | 15 bodova |
| VSS odnosno magistar struke ili sveučilišni ili stručni specijalist |           |

f) na temelju ukupnih prosječnih mjesečnih primanja svih članova obitelji u posljednjih godinu dana prije objave Javnog poziva,

|                                                                                                           |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| ukoliko ista ne prelaze 70% prosječne plaće isplaćene po članu obiteljskog domaćinstva navedenog u ponudi | 15 bodova |
| ukoliko ista ne prelaze 50% prosječne plaće isplaćene po članu obiteljskog domaćinstva navedenog u ponudi | 25 bodova |
| ukoliko ista ne prelaze 30% prosječne plaće isplaćene po članu obiteljskog domaćinstva navedenog u ponudi | 30 bodova |

Dokaz koji je potrebno dostaviti:

- potvrda Porezne uprave o visini dohodaka i primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini objavljivanja Javnog poziva ili izvornik dokaza o nezaposlenosti za punoljetne članove obitelji koji nisu na redovitom školovanju, za razdoblje od godine dana prije objave javnog poziva.

(2) Najviše ponuđena cijena ne smije prelaziti dvostruki iznos početne cijene naknade.

(3) U slučaju da ponuditelj ponudi više od dvostrukog iznosa od početne cijene naknade ponuda se odbacuje kao nevažeća.

(4) Najpovoljnijom ponudom smatra se ponuda koja ostvari najveći broj bodova i sadrži najvišu ponuđenu cijenu koja ne smije prelaziti dvostruki iznos početne cijene naknade.

(5) Ukoliko ponuda ponuditelja koja je ostvarila najveći broj bodova, ujedno ne sadrži i najvišu ponuđenu cijenu, takvom će ponuditelju biti ponuđeno prihvaćanje najviše cijene godišnje naknade ponuđene među svim ponuditeljima, a koja ponuda ne smije prelaziti dvostruki iznos početne cijene naknade.



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

### **Članak 10.**

(1) Ukoliko za isto građevinsko zemljište više ponuditelja ostvari jednak broj bodova, pravo prvenstva ima ponuditelj koji ima veći broj bodova po pojedinom kriteriju i to sljedećim redoslijedom:

1. veći broj bodova po osnovi prebivališta ponuditelja na području Grada Pula - Pola,
2. veći broj bodova po osnovi broja djece ponuditelja,
3. veći broj bodova na temelju stručne spreme.

(2) Ako i temeljem kriterija iz stavka 1. ovog članka nije moguće utvrditi koji od ponuditelja ima pravo prvenstva za sklapanje ugovora o osnivanju prava građenja, pravo prvenstva ima onaj ponuditelj čiji je zahtjev ranije zaprimljen.

(3) Na temelju ostvarenih bodova najpovoljniji ponuditelj ostvaruje pravo na sufinanciranje godišnje naknade za pravo građenja od strane Grada Pula - Pola na način da:

- najpovoljniji ponuditelj koji ostvari najmanje 100 bodova ostvaruje popust od 99%,
- najpovoljniji ponuditelj koji ostvari do 90 do 99 bodova ostvaruje popust od 90%,
- najpovoljniji ponuditelj koji ostvari od 80 do 89 bodova ostvaruje popust od 80 %,
- najpovoljniji ponuditelj koji ostvari od 70 do 79 bodova ostvaruje popust od 70 %,
- najpovoljniji ponuditelj koji ostvari od 60 do 69 bodova ostvaruje popust od 60%,
- najpovoljniji ponuditelj koji ostvari do 59 bodova ostvaruje popust od 50%,

pri čemu najpovoljniji ponuditelj ne mora prihvatiti popust već može pristati na plaćanje punog iznosa naknade što će mu se kasnije prilikom otkupa uračunati u otkupnu cijenu zemljišta.

## **4. PROVEDBA JAVNOG NATJEČAJA I TIJELA NADLEŽNA ZA PROVOĐENJE POSTUPKA**

### **Članak 11.**

(1) Javni natječaj provodi se prikupljanjem pisanih ponuda.

(2) Odluku o raspisivanju i provođenju javnog natječaja donosi Gradonačelnik.

### **Članak 12.**

(1) Javni natječaj obavezno sadrži:

1. opis građevinskog zemljišta,
2. početni iznos godišnje naknade za pravo građenja,
3. rok za podnošenje prijave,
4. odredbu o kriterijima za ocjenu ponude, njihovom rangiranju i bodovanju,
5. odredbu o tome tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem,
6. odredbu da se nepotpune prijave i prijave podnesene izvan roka neće razmatrati,
7. odredbu da je najpovoljniji ponuditelj dužan zaključiti ugovor o osnivanju prava građenja u roku od trideset (30) dana od dana primitka Odluke o proglašenju najpovoljnijeg ponuditelja,
8. odredbu da se propuštanje roka za sklapanje ugovora o osnivanju prava građenja smatra odustajanjem od ponude i najpovoljniji ponuditelj gubi pravo na povrat jamčevine,



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

9. odredbu da ponuditelj snosi sve troškove koji nastanu vezano za zaključenje ugovora, upis prava građenja u zemljišnim knjigama, porezne i pristojbene obveze,
10. odredbu da se nositelj prava građenja obvezuje u roku od jedne godine od dana zaključenja ugovora o osnivanju prava građenja ishoditi građevinsku dozvolu za gradnju obiteljske kuće na osnovanom pravu građenja te u roku od dvije godine od dobivanja pravomoćne građevinske dozvole ishoditi uporabnu dozvolu,
11. odredbu da nositelj prava građenja može opteretiti nekretninu koja je predmet prava građenja na rok na koji je osnovano pravo građenja,
12. odredbu da se nositelj prava građenja i članovi njegove uže obitelji koji su zajedno s njim sudjelovali na natječaju, obvezuju prijaviti prebivalište na adresi novoizgrađene obiteljske kuće u roku od tri (3) mjeseca od ishođenja uporabne dozvole te na istoj moraju biti prijavljeni do isteka roka od deset (10) godina od zaključenja ugovora o osnivanju prava građenja,
13. odredbu da nije dozvoljeno davanje u najam obiteljske kuće sagrađene na osnovanom pravu građenja prije eventualnog stjecanja prava vlasništva na predmetnoj nekretnini,
14. odredbu da se ugovor o osnivanju prava građenja sklapa kao ovršna isprava sukladno odredbama Ovršnog zakona i Zakona o javnom bilježništvu,
15. odredbu da svi navedeni rokovi iz ove Odluke predstavljaju bitan sastojak ugovora i da sadrže odredbu da se u slučaju ne pridržavanja istih se ugovor o osnivanju prava građenja smatra raskinutim po sili zakona,
16. odredbu da Grad Pula - Pola može jednostrano raskinuti ugovor o osnivanju prava građenja ukoliko se utvrdi da su činjenice na kojima se temeljila odluka o prihvatu najpovoljnije ponude i proglašenju najpovoljnijeg ponuditelja bile neistinite,
17. odredbu da nositelj prava građenja dozvoljava Gradu Pula - Pola (kao osnivaču prava građenja) da bez njegovog daljnjeg pitanja ili odobrenja izvrši brisanje prava građenja u slučaju neizvršavanja ugovornih obveza u rokovima i na način određen ugovorom.

### **Članak 13.**

(1) U javnom natječaju od ponuditelja će se zatražiti da dostavi sljedeću dokumentaciju kao dokaz o ispunjavanju uvjeta natječaja:

1. dokumentaciju koja sadrži osnovne podatke o ponuditelju uz dostavu odgovarajućih dokaza (OIB, dokaz o prebivalištu, dokaz o državljanstvu i dr.),
2. popis članova uže obitelji ponuditelja i dokumentaciju koja sadrži osnovne podatke o članovima uže obitelji ponuditelja koji zajedno s ponuditeljem sudjeluju na javnom natječaju, odnosno popis djece, uz dostavu odgovarajućih dokaza (OIB, dokaz o prebivalištu, dokaz o državljanstvu, dokaz o srodstvu i dr.),
3. presliku vjenčanog lista ili javnobilježnički ovjerenu izjavu u prisutnosti dva svjedoka o postojanju izvanbračne zajednice, odnosno izvadak iz registra životnog partnerstva ili javnobilježnički ovjerenu izjavu u prisutnosti dva svjedoka o postojanju neformalnog životnog partnerstva,
4. izjavu o prihvaćanju iznosa mjesečne naknade za osnivanje prava građenja,
5. potvrdu Upravnog odjela nadležnog za financije Grada Pula - Pola kojom se dokazuje da ponuditelj i njegov bračni ili izvanbračni drug, odnosno životni partner, nemaju nepodmirenih dospjelih obveza prema Gradu Pula - Pola,



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

6. potvrdu Porezne uprave kojom se dokazuje da ponuditelj i njegov bračni ili izvanbračni drug, odnosno životni partner, nemaju nepodmirenih dugovanja po osnovi javnih davanja o kojima službeni evidenciju vodi Porezna uprava,
7. javnobilježnički ovjerenu izjavu kojom ponuditelj potvrđuje da nema u vlasništvu ili suvlasništvu zadovoljavajući stambeni prostor ili građevinsko zemljište kojima može u potpunosti riješiti svoje stambeno pitanje,
8. javnobilježnički ovjerenu izjavu kojom ponuditelj bračni ili izvanbračni drug, odnosno životni partner, potvrđuje da nema u vlasništvu ili suvlasništvu zadovoljavajući stambeni prostor ili građevinsko zemljište površine kojima mogu u potpunosti riješiti svoje stambeno pitanje,
9. izvornik uvjerenja općinskog suda ili drugog javnog registra da ima/nema u vlasništvu nekretnine,
10. dokaz o stalnim primanjima po osnovi radnog odnosa - elektronički zapis odnosno potvrda o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz koje je razvidno da ponuditelj ima stalna primanja po osnovi radnog odnosa.

#### **Članak 14.**

- (1) Ukoliko je nositelj prava građenja ishodovao građevinsku dozvolu i prijavio gradnju, ali zbog iznenadne novonastale situacije na koju se nije moglo utjecati nije u mogućnosti nastaviti s projektom izgradnje građevine, nekretnina će se ponovo izložiti javnom natječaju za ostvarivanje mjere pravo građenja za mlade obitelji.

#### **Članak 15.**

- (1) Povjerenstvo iz članka 4. ove Odluke obavlja poslove provođenja javnog natječaja, pripreme dokumentacije, prikupljanja i otvaranja ponuda.
- (2) Povjerenstvo je, prije otvaranja ponuda, dužno utvrditi koliko je ponuda, odnosno jesu li iste pravodobne. Ponude koje nisu predane u za to propisanom roku, neće se uzeti u razmatranje u daljnjem tijeku postupka.
- (3) Nakon što je utvrdilo koje su ponude predane u za to propisanom roku, Povjerenstvo će pristupiti otvaranju pristiglih ponuda prema redoslijedu njihova zaprimanja na dan i u vrijeme utvrđeno javnim natječajem.
- (4) O otvaranju i ocjeni ponuda s prijedlogom odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja, Povjerenstvo je dužno sastaviti zapisnik.
- (5) U zapisniku iz stavka 4. ovog članka obavezno se navode:
  - a. datum i vrijeme zaprimanja ponude,
  - b. osobni podaci ponuditelja (ime, prezime, OIB, adresa),
  - c. broj zemljišnoknjižne čestice za koju je dostavljena ponuda za osnivanje prava građenja,
  - d. popis cjelokupne dokumentacije dostavljene uz ponudu.
- (6) Sastavni dio zapisnika čine zaključci Povjerenstva po pojedinim točkama, osobito po pitanju pravodobnosti, potpunosti ponuda i bodovanja pojedinih kriterija iz ove Odluke, odnosno rang lista ponuditelja.

### **Članak 16.**

- (1) Povjerenstvo je dužno razmotriti pravodobne ponude i utvrditi sadržavaju li iste sve podatke i dokumentaciju propisanu u javnom natječaju (potpune ponude).
- (2) Ponude koje nisu potpune neće se uzeti u obzir prilikom utvrđivanja najpovoljnije ponude.

### **Članak 17.**

- (1) Povjerenstvo je dužno utvrditi rang listu ponuditelja čije su ponude pravodobne i potpune, i to na način da je najviše rangirani onaj ponuditelj koji ostvari najveći broj bodova na temelju propisanih kriterija u članku 9. ove Odluke.
- (2) Ukoliko najviše rangirani ponuditelj iz stavka 1. ovoga članka nije ponudio najviši iznos godišnje naknade za pravo građenja, Povjerenstvo će ga pozvati da se očituje o prihvatu najviše ponuđenog iznosa i tek po prihvatu istoga utvrditi kako je isti najpovoljniji ponuditelj.
- (3) Ukoliko najviše rangirani ponuditelj iz stavka 1. ovoga članka ne prihvati najviše ponuđeni iznos godišnje naknade, poziva se prvi idući ponuditelj po utvrđenoj rang listi.
- (4) Ukoliko Povjerenstvo utvrdi da je jedan ponuditelj utvrđen kao najpovoljniji ponuditelj za više nekretnina koje su predmet natječaja, pozvat će ponuditelja da pisanom izjavom odluči od kojih nekretnina odustaje na natječaju.
- (5) Zapisnik iz članka 15. ove Odluke Povjerenstvo je dužno dostaviti Gradonačelniku Grada Pula - Pola uz prijedlog odluke po provedenom postupku.
- (6) Zapisnik potpisuju svi prisutni članovi Povjerenstva.

### **Članak 18.**

- (1) Temeljem utvrđenih rezultata natječaja Povjerenstvo izrađuje prijedlog odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.
- (2) Odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja donosi Gradonačelnik, odnosno Gradsko vijeće, u skladu s uvjetima propisanim posebnim zakonom i statutom.

## **B. PRAVO GRAĐENJA ZA STAMBENE ZADRUGE**

### **1. OPĆE ODREDBE**

### **Članak 19.**

- (1) Demografska mjera poticanja rješavanja stambenog pitanja mladih i mladih obitelji omogućit će se osnivanjem prava građenja za stambene zadruge radi izgradnje stambene zgrade na građevinskom zemljištu u vlasništvu Grada Pula - Pola, na vrijeme do 99 (devedesetidevet) godina, sukladno uvjetima i kriterijima propisanim ovom Odlukom.
- (2) Osnivanje prava građenja za stambene zadruge omogućit će se uz sljedeće uvjete:
  1. rok na koji se osniva pravo građenja ne može biti dulji od 99 (devedesetidevet) godina,
  2. početna vrijednost godišnje naknade za osnovano pravo građenja utvrđuje se od strane ovlaštenog sudskog vještaka i to u visini početne tržišne vrijednosti godišnje naknade za osnivanje prava građenja,



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

3. najpovoljniji ponuditelj – stambena zadruga – ostvaruje pravo na sufinanciranje godišnje naknade kojim se godišnja naknada umanjuje srazmjerno ostvarenom broju bodova po provedenom javnom natječaju,
4. godišnja naknada za osnovano pravo građenja za 1. (prvu) godinu plaća se u roku od 30 (trideset) dana od dana predaje u posjed prava građenja u visini razmjernoj razdoblju koje je preostalo do isteka godine, a za svaku sljedeću godinu naknada se plaća do kraja lipnja tekuće godine,
5. revalorizacija tržišne vrijednosti naknade za pravo građenja izvršiti će se svakih 5 (pet) godina od dana sklapanja ugovora o osnivanju prava građenja.

### **Članak 20.**

- (1) Građevinska zemljišta namijenjena za realizaciju ove mjere utvrđivat će se godišnjim planom upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Pula - Pola.
- (2) Građevinsko zemljište iz članka 19. ove Odluke izlaže se na javni natječaj kojim se propisuju svi bitni elementi i uvjeti glede osnivanja prava građenja.
- (3) Javni natječaj iz stavka 1. ovog članka objavljuje se na oglasnoj ploči Grada Pula - Pola i na službenoj mrežnoj stranici [www.pula.hr](http://www.pula.hr), dok se u najmanje jednom dnevnom listu objavljuje Obavijest o raspisanom javnom natječaju.

## **2. UVJETI ZA KORISNIKE PRAVA GRAĐENJA ZA STAMBENO ZADRUGARSTVO**

### **Članak 21.**

- (1) Stambena zadruga je dragovoljno, otvoreno, samostalno i neovisno društvo kojim upravljaju njezini članovi bez namjere stjecanja dobiti u cilju udovoljavanja stambenih potreba svojih članova.
- (2) Stambena zadruga može obavljati djelatnost u cilju udovoljavanja potreba svojih članova bez namjere stjecanja dobiti.

### **Članak 22.**

- (1) U smislu ove Odluke korisnik mjere je stambena zadruga, čiji osnivači odnosno članovi mogu biti isključivo fizičke osobe državljani Republike Hrvatske koji, sukladno Zakonu o zadrugama i ostalim propisima koji uređuju zadrugarstvo, imaju sposobnost biti osnivačem/članom zadruga i ispunjavaju sljedeće uvjete:

- da u tekućoj godini u kojoj se raspisuje natječaj nije navršio odnosno neće navršiti 45 (četrdesetipet) godina života,
- da ponuditelj i njegovi osnivači/članovi u trenutku podnošenja ponude na javni natječaj nemaju nepodmirenih dugovanja po osnovi javnih davanja prema državnom proračunu kao i nepodmirenih dugovanja prema Gradu Pula - Pola,
- da ponuditelj i njegovi osnivači/članovi nemaju u vlasništvu ili suvlasništvu zadovoljavajući stambeni prostor ili građevinsko zemljište, kojima mogu u potpunosti riješiti svoje stambeno pitanje (zadovoljavajućim stambenim prostorom u smislu ove Odluke smatra se stambeni prostor koji za samca iznosi minimalno 35 m<sup>2</sup>, a za svakog sljedećeg člana obitelji povećava se za 10 m<sup>2</sup>, uz dozvoljeno



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

odstupanje od 15% površine, zadovoljavajućim građevinskim zemljištem smatra se zemljište koje udovoljava uvjetima propisanim važećom prostorno planskom dokumentacijom za izgradnju stambene građevine na području gdje se građevinsko zemljište nalazi).

- (2) Korisnik mjere – stambena zadruga može zaključiti ugovor o osnivanju prava građenja isključivo za jednu nekretninu.

### 3. KRITERIJI I MJERILA ZA UTVRĐIVANJE LISTE PRVENSTVA NA JAVNOM NATJEČAJU

#### Članak 23.

- (1) Najpovoljnijom ponudom na javnom natječaju raspisanom sukladno odredbama ove Odluke, smatra se ponuda ponuditelja iz članka 22. ove Odluke koji ostvari najveći broj bodova temeljem sljedećih kriterija:

##### a) životna dob osnivača/članova ponuditelja

|                |           |
|----------------|-----------|
| do 30 godina   | 20 bodova |
| 30 – 44 godina | 10 bodova |

pri čemu se uzima prosjek godina svih osnivača/članova i stambenoj zadruzi dodjeljuju se bodovi sukladno tom prosjeku.

##### b) sjedište stambene zadruge na području Grada Pula - Pola

|                 |           |
|-----------------|-----------|
| od 1 – 5 godina | 10 bodova |
| od 5 i više     | 20 bodova |

##### c) sjedište stambene zadruge na području Republike Hrvatske

|                    |           |
|--------------------|-----------|
| od 1 – 5 godina    | 5 bodova  |
| od 5 godina i više | 10 bodova |

##### d) stručna sprema osnivača/članova zadruge

|                                                                     |           |
|---------------------------------------------------------------------|-----------|
| Niža stručna sprema                                                 | 10 bodova |
| SSS                                                                 |           |
| VŠS odnosno sveučilišni ili stručni prvostupnik                     | 15 bodova |
| VSS odnosno magistar struke ili sveučilišni ili stručni specijalist |           |



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

pri čemu se stambenoj zadruzi dodjeljuju bodovi za onu stručnu spremu koja je brojčano najviše zastupljena u strukturi zadruge.

Ukoliko je više stručnih sprema u strukturi stambene zadruge podjednako zastupljeno, bodovi se dodjeljuju po stručnoj spremi koja je povoljnija za ponuditelja – stambenu zadruhu.

e) na temelju ukupnih prosječnih mjesečnih primanja osnivača/članova stambene zadruge u posljednjih godinu dana prije objave Javnog poziva,

|                                                                                          |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| ukoliko ista ne prelaze 70% prosječne plaće isplaćene po osnivaču/članu stambene zadruge | 15 bodova |
| ukoliko ista ne prelaze 50% prosječne plaće isplaćene po osnivaču/članu stambene zadruge | 25 bodova |
| ukoliko ista ne prelaze 30% prosječne plaće isplaćene po osnivaču/članu stambene zadruge | 30 bodova |

Dokaz koji je potrebno dostaviti:

- potvrda Porezne uprave o visini dohodaka i primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini objavljivanja Javnog poziva, za razdoblje od godine dana prije objave javnog poziva.

(2) Najviše ponuđena cijena ne smije prelaziti dvostruki iznos početne cijene naknade.

(3) U slučaju da ponuditelj ponudi više od dvostrukog iznosa od početne cijene naknade ponuda se odbacuje kao nevažeća.

(4) Najpovoljnijom ponudom smatra se ponuda koja ostvari najveći broj bodova i sadrži najvišu ponuđenu cijenu koja ne smije prelaziti dvostruki iznos početne cijene naknade.

(5) Ukoliko ponuda ponuditelja koja je ostvarila najveći broj bodova, ujedno ne sadrži i najvišu ponuđenu cijenu, takvom će ponuditelju biti ponuđeno prihvaćanje najviše cijene godišnje naknade ponuđene među svim ponuditeljima, a koja ponuda ne smije prelaziti dvostruki iznos početne cijene naknade.

#### **Članak 24.**

(1) Ukoliko za isto građevinsko zemljište više ponuditelja ostvari jednak broj bodova, pravo prvenstva ima ponuditelj čiji je zahtjev ranije zaprimljen.

(2) Na temelju ostvarenih bodova najpovoljniji ponuditelj ostvaruje pravo na sufinanciranje godišnje naknade za pravo građenja od strane Grada Pula - Pola na način da:

- najpovoljniji ponuditelj koji ostvari najmanje 90 bodova ostvaruje popust od 99%,
- najpovoljniji ponuditelj koji ostvari od 80 do 89 bodova ostvaruje popust od 90%,
- najpovoljniji ponuditelj koji ostvari od 70 do 79 bodova ostvaruje popust od 80 %,
- najpovoljniji ponuditelj koji ostvari od 60 do 69 bodova ostvaruje popust od 70 %,
- najpovoljniji ponuditelj koji ostvari od 50 do 59 bodova ostvaruje popust od 60%,
- najpovoljniji ponuditelj koji ostvari do 49 bodova ostvaruje popust od 50%.



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

#### 4. PROVEDBA JAVNOG NATJEČAJA I TIJELA NADLEŽNA ZA PROVOĐENJE POSTUPKA

##### **Članak 25.**

- (1) Javni natječaj provodi se prikupljanjem pisanih ponuda.
- (2) Odluku o raspisivanju i provođenju javnog natječaja donosi Gradonačelnik Grada Pula - Pola.

##### **Članak 26.**

- (1) Javni natječaj obavezno sadrži:
  1. opis građevinskog zemljišta,
  2. početni iznos godišnje naknade za pravo građenja,
  3. rok za podnošenje prijave,
  4. odredbu o kriterijima za ocjenu ponude, njihovom rangiranju i bodovanju,
  5. odredbu o tome tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem,
  6. odredbu da se nepotpune prijave i prijave podnesene izvan roka neće razmatrati,
  7. odredbu da je najpovoljniji ponuditelj dužan zaključiti ugovor o osnivanju prava građenja u roku od trideset (30) dana od dana primitka Odluke o proglašenju najpovoljnijeg ponuditelja,
  8. odredbu da se propuštanje roka za sklapanje ugovora o osnivanju prava građenja smatra odustajanjem od ponude i najpovoljniji ponuditelj gubi pravo na povrat jamčevine,
  9. odredbu da ponuditelj snosi sve troškove koji nastanu vezano za zaključenje ugovora, upis prava građenja u zemljišnim knjigama, porezne i pristojbene obveze,
  10. odredbu da se nositelj prava građenja obvezuje u roku od jedne (1) godine od dana zaključenja ugovora o osnivanju prava građenja ishoditi građevinsku dozvolu za gradnju stambene zgrade na osnovanom pravu građenja te u roku od tri (3) godine od dobivanja pravomoćne građevinske dozvole ishoditi uporabnu dozvolu,
  11. odredbu da nositelj prava građenja može opteretiti nekretninu koja je predmet prava građenja na rok na koji je osnovano pravo građenja,
  12. odredbu da se svi osnivači i članovi stambene zadruge obvezuju prijaviti prebivalište na adresi novoizgrađene stambene zgrade u roku od tri (3) mjeseca od ishođenja uporabne dozvole,
  13. odredbu da nije dozvoljeno davanje u najam stanova u stambenoj zgradi sagrađenoj na osnovanom pravu građenja osobama koje nisu osnivači/članovi zadruge,
  14. odredbu da se ugovor o osnivanju prava građenja sklapa kao ovršna isprava sukladno odredbama Ovršnog zakona i Zakona o javnom bilježništvu,
  15. odredbu da svi navedeni rokovi iz ove Odluke predstavljaju bitan sastojak ugovora i da sadrže odredbu da se u slučaju ne pridržavanja istih se ugovor o osnivanju prava građenja smatra raskinutim po sili zakona,
  16. odredbu da Grad Pula-Pola može jednostrano raskinuti ugovor o osnivanju prava građenja ukoliko se utvrdi da su činjenice na kojima se temeljila odluka o prihvatu najpovoljnije ponude i proglašenju najpovoljnijeg ponuditelja bile neistinite,



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

17. odredbu da nositelj prava građenja dozvoljava Gradu Pula - Pola (kao osnivaču prava građenja) da bez njegovog daljnjeg pitanja ili odobrenja izvrši brisanje prava građenja u slučaju neizvršavanja ugovornih obveza u rokovima i na način određen ugovorom.

### **Članak 27.**

(1) U javnom natječaju od ponuditelja će se zatražiti da dostavi i sljedeću dokumentaciju kao dokaz o ispunjavanju uvjeta natječaja:

1. dokumentaciju koja sadrži osnovne podatke o ponuditelju uz dostavu odgovarajućih dokaza (izvadak iz sudskog registra, osobne iskaznice svih osnivača/članova zadruge),
2. izjavu o prihvaćanju iznosa mjesečne naknade za osnivanje prava građenja,
3. potvrdu Upravnog odjela nadležnog za financije Grada Pula - Pola kojom se dokazuje da ponuditelj i njegovi osnivači/članovi nemaju nepodmirenih dospeljelih obveza prema Gradu Pula - Pola,
4. potvrdu Porezne uprave kojom se dokazuje da ponuditelj i njegovi osnivači/članovi nemaju nepodmirenih dugovanja po osnovi javnih davanja o kojima službenu evidenciju vodi Porezna uprava,
5. javnobilježnički ovjerenu izjavu kojom ponuditelj, odnosno njegovi osnivači i članovi potvrđuju da nemaju u vlasništvu ili suvlasništvu zadovoljavajući stambeni prostor ili građevinsko zemljište, kojima mogu u potpunosti riješiti svoje stambeno pitanje,
6. izvornik uvjerenja općinskog suda ili drugog javnog registra da ima/nema u vlasništvu nekretnine,
7. dokaz o stalnim primanjima po osnovi radnog odnosa – elektronički zapis odnosno potvrda o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz koje je razvidno da osnivači/članovi ponuditelja imaju stalna primanja po osnovi radnog odnosa i koliko ona iznose.

### **Članak 28.**

- (1) Povjerenstvo obavlja poslove provođenja javnog natječaja, pripreme dokumentacije, prikupljanja i otvaranja ponuda.
- (2) Povjerenstvo je prije otvaranja ponuda, dužno utvrditi koliko je ponuda, odnosno jesu li iste pravodobne. Ponude koje nisu predane u za to propisanom roku, neće se uzeti u razmatranje u daljnjem tijeku postupka.
- (3) Nakon što je utvrdilo koje su ponude predane u za to propisanom roku, Povjerenstvo će pristupiti otvaranju pristiglih ponuda prema redoslijedu njihova zaprimanja na dan i u vrijeme utvrđeno javnim natječajem.
- (4) O otvaranju i ocjeni ponuda s prijedlogom odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja, Povjerenstvo je dužno sastaviti zapisnik.
- (5) U zapisniku iz stavka 4. ovog članka obavezno se navode:
  - a. datum i vrijeme zaprimanja ponude,
  - b. podaci ponuditelja (tvrtka, OIB, sjedište),
  - c. broj zemljišnoknjižne čestice za koju je dostavljena ponuda za osnivanje prava građenja,



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

d. popis cjelokupne dokumentacije dostavljene uz ponudu.

- (6) Sastavni dio zapisnika čine zaključci Povjerenstva po pojedinim točkama, osobito po pitanju pravodobnosti, potpunosti ponuda i bodovanja pojedinih kriterija iz ove Odluke, odnosno rang lista ponuditelja.

### **Članak 29.**

- (1) Povjerenstvo je dužno razmotriti pravodobne ponude i utvrditi sadržavaju li iste sve podatke i dokumentaciju propisanu u javnom natječaju (potpune ponude).
- (2) Ponude koje nisu potpune neće se uzeti u obzir prilikom utvrđivanja najpovoljnije ponude.

### **Članak 30.**

- (1) Povjerenstvo je dužno utvrditi rang listu ponuditelja čije su ponude pravodobne i potpune, i to na način da je najviše rangirani onaj ponuditelj koji ostvari najveći broj bodova na temelju propisanih kriterija u članku 23. ove Odluke.
- (2) Ukoliko Povjerenstvo utvrdi da je jedan ponuditelj utvrđen kao najpovoljniji ponuditelj za više nekretnina koje su predmet natječaja, pozvat će ponuditelja da pisanom izjavom odluči od kojih nekretnina odustaje na natječaju.
- (3) Zapisnik iz članka 28. ove Odluke Povjerenstvo je dužno dostaviti Gradonačelniku Grada Pula - Pola uz prijedlog odluke po provedenom postupku.
- (4) Zapisnik potpisuju svi prisutni članovi Povjerenstva.

### **Članak 31.**

- (1) Temeljem utvrđenih rezultata natječaja Povjerenstvo izrađuje prijedlog odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.
- (2) Odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja donosi Gradonačelnik, odnosno Gradsko vijeće, u skladu s uvjetima propisanim posebnim zakonom i statutom.

## **C. DAVANJE U NAJAM STANOVA U VLASNIŠTVU GRADA PULA - POLA S MOGUĆNOŠĆU KUPNJE**

### **1. OPĆE ODREDBE**

### **Članak 32.**

Ova mjera donosi se u svrhu zadovoljavanja stambenih potreba mladih i mladih obitelji te poboljšanja kvalitete stanovanja na području Grada Pula - Pola.

### **Članak 33.**

- (1) Stanom se, u smislu ove mjere, smatra skup prostorija namijenjenih za stanovanje, s prijeko potrebnim sporednim prostorijama, koje čine jednu samostalnu građevinsku cjelinu i imaju poseban ulaz, a u koji je potrebno izvršiti ulaganja u njegovu adaptaciju kako bi se doveo u stanje prikladno za stanovanje.



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

- (2) Iznimno, stanom se smatra skup prostorija namijenjenih za stanovanje koje čine jednu samostalnu građevinsku cjelinu i imaju poseban ulaz iako nemaju sve potrebne sporedne prostorije, ali postoje tehnički uvjeti da se one izgrade putem preinake ili adaptacije odnosnog prostora.
- (3) Odgovarajućim stanom u smislu ove mjere smatra se stan:
  - do 35,00 m<sup>2</sup> – jednočlano kućanstvo
  - do 45,00 m<sup>2</sup> – dvočlano kućanstvo
  - do 60,00 m<sup>2</sup> – tročlano kućanstvo
  - do 70,00 m<sup>2</sup> – četveročlano kućanstvo, a za svakog daljnjeg člana kućanstva površina do 70,00 m<sup>2</sup> povećava se za 10,00 m<sup>2</sup>.
- (4) Iznimno, odgovarajućim stanom u smislu ove mjere smatra se i stan čija površina odstupa od definirane do 15%.

### **Članak 34.**

- (1) Godišnjim planom upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Pula – Pola biti će utvrđeni stanovi iz članka 33. ove Odluke.
- (2) Predmet najma zajedno sa stanom je i garažno ili parkirno mjesto kao pripadak stanu.

### **Članak 35.**

- (1) Stanovi se daju u najam na određeno vrijeme od 10 (deset) godina od dana sklapanja Ugovora o najmu s mogućnošću kupnje nakon isteka roka od 10 (deset) godina, pod uvjetom da je najmoprimac uredno podmirivao sve svoje ugovorne obveze i da je u stan uložio više od 20.000,00 eura da bi ga priveo namjeni.
- (2) Uplaćena najamnina, kao i sva ulaganja koja je najmoprimac izveo o vlastitom trošku uz suglasnost Grada Pula-Pola, uračunat će se u iznos kupoprodajne cijene u slučaju kupnje stana koji je bio u najmu, na način koji će se utvrditi javnim natječajem.
- (3) Ukoliko najmoprimac ne može ili ne želi otkupiti stan u koji je izvršio ulaganja veća od 20.000 eura, a po proteku 10 (deset) godina najma, isti ima pravo na produljenje ugovora o najmu do kompenzacije uloženog iznosa i najamnine.
- (4) Grad Pula-Pola zadržava pravo isplatiti ulaganja po proteku najma od 10 (deset) godina i ne produžiti ugovor o najmu.
- (5) Sva ulaganja izvršena od strane najmoprimca utvrđuju se na temelju procjembenog elaborata ovlaštenog sudskog vještaka uzimajući u obzir protek vremena od dana izvršenih ulaganja do dana izrade elaborata.

### **Članak 36.**

- (1) Korisnici ove mjere su mladi i mlade obitelji.
- (2) Mladom osobom, u smislu ove Odluke, smatra se punoljetan podnositelj zahtjeva koji nije navršio odnosno neće navršiti 45 (četrdestipetu) godinu života u tekućoj godini u kojoj se raspisuje Javni poziv provedbu ove mjere.
- (3) Mlada obitelj definirana je u članku 2. ove Odluke.



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

## 2. UVJETI ZA KORISNIKE ZA DAVANJE STANA U NAJAM S MOGUĆNOŠĆU KUPNJE

### Članak 37.

- (1) Pravo na podnošenje zahtjeva za najam stana s mogućnošću kupnje (dalje u tekstu: zahtjev) imaju državljani Republike Hrvatske i to mladi i mlade obitelji koji kumulativno ispunjavaju sljedeće uvjete:
1. da podnositelj zahtjeva i članovi uže obitelji nema/ju riješeno stambeno pitanje,
  2. da podnositelj zahtjeva i članovi uže obitelji:
    - nemaju u vlasništvu/suvlasništvu kuću ili stan na području Republike Hrvatske,
    - ne koriste odgovarajući gradski stan temeljem Ugovora o najmu sklopljenim s Gradom Pula - Pola,
    - ne koriste odgovarajući gradski stan bez valjane pravne osnove,
    - nisu u postupku kupnje stana po Programu društveno poticane stanogradnje (nisu sklopili ugovor/predugovor o kupnji stana),
    - nemaju u vlasništvu/suvlasništvu odgovarajuće građevinsko zemljište na području Republike Hrvatske koje udovoljava uvjetima propisanim važećom prostorno planskom dokumentacijom za izgradnju stambene građevine na području gdje se građevinsko zemljište nalazi,
    - nemaju u vlasništvu/suvlasništvu poslovni prostor na području Republike Hrvatske.
  3. da podnositelj zahtjeva i članovi uže obitelji u posljednjih 10 (deset) godina prije podnošenja zahtjeva za najam nisu nekretnine iz stavka 1. točke 2. ovog članka u svom vlasništvu/suvlasništvu prodali, darovali ili na bilo koji drugi način otuđili, odnosno odrekli se od nasljedstva ili na bilo koji drugi način ustupili nekretninu, odnosno svoj suvlasnički udio trećoj osobi,
  4. da podnositelj zahtjeva ima prijavljeno prebivalište na području Grada Pula - Pola najmanje 5 (pet) godina neprekidno prije podnošenja zahtjeva za najam stana s mogućnošću kupnje, a članovi uže obitelji moraju imati prijavljeno prebivalište na području Grada Pula - Pola u trenutku objave Javnog poziva,
  5. da podnositelj zahtjeva i punoljetni članovi uže obitelji nemaju duga po osnovi javnih davanja, odnosno nemaju duga prema Proračunu Republike Hrvatske i prema Gradu Pula - Pola.
- (2) Podnositelj zahtjeva s kojim Grad Pula - Pola sklopi ugovor o najmu stana s mogućnošću kupnje u skladu s odredbama ove Odluke dužan je sebe i članove svoje obitelji prijaviti na adresi stana koji je predmet ugovora o najmu s mogućnošću kupnje u roku od 30 (trideset) dana od dana zaključenja ugovora te zadržati to prebivalište za cijelo vrijeme trajanja najma, odnosno 30 (trideset) dana od dana kada je stan bio useljiv ukoliko ga je prije trebalo adaptirati u toj mjeri da nije bio useljiv odmah.
- (3) Izuzetak od obveze zadržavanja prebivališta mogu imati djeca podnositelja zahtjeva ukoliko se u međuvremenu osamostale ili osnuju svoje obitelji, o čemu je potrebno pisano obavijestiti nadležni upravni odjel Grada Pula - Pola.



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

- (4) Podnositelj zahtjeva dužan je dostaviti potvrde/uvjerenja o prebivalištu za sebe i članove svoje obitelji nadležnom upravnom odjelu Grada Pula - Pola u roku od 30 (trideset) dana od dana zaključenja ugovora o najmu odnosno u roku od 30 (trideset) dana od useljenja u stan, a Grad Pula-Pola zadržava pravo provjere prebivališta korisnika stana za cijelo vrijeme trajanja ove mjere.
- (5) U slučaju smrti podnositelja zahtjeva ili člana obitelji, odnosno prestanka braka, izvanbračne zajednice ili životnog partnerstva, u roku od 30 (trideset) dana od nastupa okolnosti potrebno je dostaviti nadležnom upravnom odjelu Grada Pula - Pola odgovarajuću ispravu kojom se dokazuje nastup novonastale okolnosti. U slučaju prestanka braka potrebno je dostaviti i izjavu oba ili jednog bračnog druga ovjerenu od strane javnog bilježnika kojom se određuje osoba koja će se nadalje nastaviti koristiti predmetnim stanom s preostalim članovima obitelji.

### **Članak 38.**

- (1) Vlastoručno potpisani zahtjev mora sadržavati:

- ime i prezime, mjesto rođenja, prebivalište i osobni identifikacijski broj podnositelja zahtjeva,
- ime i prezime, mjesto rođenja, prebivalište i osobni identifikacijski broj svih članova uže obitelji za koje se podnosi zahtjev te srodstvo s podnositeljem zahtjeva.

- (2) Uz zahtjev podnositelj je obavezan za sebe i sve članove obitelji priložiti:

1. presliku važeće osobne iskaznice ili druge identifikacijske isprave za podnositelja zahtjeva i članove obitelji,
2. presliku vjenčanog lista ili javnobilježnički ovjerenu izjavu u prisutnosti dva svjedoka o postojanju izvanbračne zajednice, odnosno izvadak iz registra životnog partnerstva ili javnobilježnički ovjerenu izjavu u prisutnosti dva svjedoka o postojanju neformalnog životnog partnerstva,
3. javnobilježnički ovjerenu izjavu da podnositelj zahtjeva i članovi obitelji:
  - nemaju u vlasništvu/suvlasništvu kuću ili stan na području Republike Hrvatske,
  - ne koriste odgovarajući gradski stan temeljem Ugovora o najmu sklopljenim s Gradom Pula - Pola,
  - ne koriste odgovarajući gradski stan bez valjanje pravne osnove,
  - nisu u postupku kupnje stana po Programu društveno poticane stanogradnje (nisu sklopili ugovor/predugovor o kupnji stana),
  - nemaju u vlasništvu/suvlasništvu odgovarajuće građevinsko zemljište, na području Republike Hrvatske,
  - nemaju u vlasništvu/suvlasništvu poslovni prostor na području Republike Hrvatske,
4. izvornik uvjerenja – potvrde porezne uprave da podnositelj zahtjeva i članovi obitelji nisu evidentirani kao porezni obveznici od imovine nastale uslijed prometa nekretnina,
5. javnobilježnički ovjerenu izjavu da podnositelj zahtjeva i članovi obitelji u posljednjih 10 (deset) godina prije podnošenja Zahtjeva nisu nekretnine u svom



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

- vlasništvu/suvlasništvu prodali, darovali ili na bilo koji drugi način otuđili, odnosno odrekli se od nasljedstva ili na bilo koji drugi način ustupili nekretninu odnosno svoj suvlasnički udio trećoj osobi,
6. izvornik uvjerenja policijske uprave o prebivalištu za podnositelja zahtjeva i za članove obitelji iz kojega će biti vidljivo ukupno vrijeme prebivanja na području Grada Pula - Pola,
  7. izvornik potvrde porezne uprave i Grada Pula - Pola iz kojih je razvidno da podnositelj zahtjeva i punoljetni članovi obitelji nemaju dugovanja po osnovi javnih davanja,
  8. izvornik uvjerenja općinskog suda ili drugog javnog registra da ima/nema u vlasništvu nekretnine,
  9. dokazi o ispunjavanju uvjeta za bodovanje.
- (3) Dokumentaciju iz stavka 2. točaka 5. i 9. ovoga članka potrebno je pribaviti prema mjestu gdje su podnositelj zahtjeva i svi članovi obitelji na koje se odnosi zahtjev imali prijavljena prebivališta i boravišta te mjestu rođenja, ukoliko su rođeni u Republici Hrvatskoj.
- (4) Dokazi o ispunjavanju uvjeta u trenutku podnošenja zahtjeva ne smiju biti stariji od 30 (trideset) dana od dana objave Javnog poziva osim u slučaju kada je drugačije propisano odredbama Odluke.

### 3. POSTUPAK I TIJELO ZA PROVEDBU DAVANJA STANA U NAJAM S MOGUĆNOŠĆU KUPNJE

#### Članak 39.

- (1) Postupak za davanje u najam stanova s mogućnošću kupnje pokreće se objavljivanjem Javnog poziva za prikupljanje zahtjeva za davanje stanova u najam s mogućnošću kupnje (dalje u tekstu: Javni poziv).
- (2) Javni poziv raspisuje Gradonačelnik Grada Pula - Pola.
- (3) Javni poziv iz stavka 1. ovog članka objavljuje se na oglasnoj ploči Grada Pula - Pola i na službenoj mrežnoj stranici [www.pula.hr](http://www.pula.hr) s točno određenim podacima o stanovima koji se daju u najam s mogućnošću kupnje, dok se u najmanje jednom dnevnom listu objavljuje Obavijest o raspisanom javnom pozivu.
- (4) Podnositelj zahtjeva se može natjecati samo za jedan stan te je u zahtjevu dužan navesti za koji stan se natječe inače će se smatrati da je zahtjev nepotpun. Javnim pozivom će se odrediti najmanji i najveći broj članova obitelji koji se mogu natjecati za određeni stan.
- (5) Postupak davanja nekretnina u najam s mogućnošću kupnje provodi Povjerenstvo iz članka 4. ove Odluke.
- (6) Svi pristigli zahtjevi za koje Povjerenstvo procjeni da su prihvatljivi ocjenjivati će se sukladno utvrđenim kriterijima.
- (7) Dostava dopunske dokumentacije izvan roka nije dopuštena.
- (8) Ukoliko dva ili više zahtjeva imaju isti broj utvrđenih bodova prednost za ostvarivanje prava utvrđivati će se prema redoslijedu prioriteta kako slijedi:
  - vremenu prebivanja podnositelja zahtjeva na području Grada Pula - Pola,

- veći broj djece koja prebivaju na istoj adresi.
- (9) Ako više podnositelja zahtjeva istovjetno udovoljava prethodno navedenim prioritetima, izabrat će se zahtjev koji je vremenski prije zaprimljeni. Trenutak predaje zahtjeva je vrijeme predaje istog preporučeno poštanskom uredu ili vrijeme predaje na pisarnicu Grada Pula - Pola.
- (10) Povjerenstvo utvrđuje prijedlog Odluke o davanju stanova u najam s mogućnošću kupnje na temelju konačne Liste reda prvenstva iz članka 41. ove Odluke.
- (11) Zapisnik koji sadrži prijedlog Odluke o davanju stanova u najma s mogućnošću kupnje potpisuju Predsjednik i svi članovi Povjerenstva.
- (12) Odluku o davanju stanova u najam s mogućnošću kupnje donosi Gradonačelnik na prijedlog Povjerenstva, a ista će objaviti na službenim mrežnim stranicama Grada Pula - Pola u roku od 15 (petnaest) dana od dana donošenja.
- (13) Odabrani podnositelj zahtjeva pisanim se putem poziva na sklapanje Ugovora o najmu stana s mogućnošću kupnje.
- (14) Korisnik koji se neopravdano ne odazove pozivu na sklapanje ugovora u ostavljenom roku gubi pravo na sklapanje ugovora o najmu stana s mogućnošću kupnje.

#### 4. KRITERIJI I MJERILA ZA DAVANJE STANOVA U NAJAM – BODOVANJE

##### Članak 40.

Pravodobni i uredni zahtjevi boduju se na sljedeći način:

1. Prema **broju članova obitelji** navedenih u zahtjevu, podnositelj zahtjeva ostvaruje za sebe 10 bodova, a za svakog sljedećeg člana 5 bodova.
2. Podnositelj zahtjeva ostvaruje, **na temelju prosječnih mjesečnih primanja svih članova obitelji u posljednjih godinu dana prije objave Javnog poziva**,

|                                                                                                           |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| ukoliko ista ne prelaze 70% prosječne plaće isplaćene po članu obiteljskog domaćinstva navedenog u ponudi | 15 bodova |
| ukoliko ista ne prelaze 50% prosječne plaće isplaćene po članu obiteljskog domaćinstva navedenog u ponudi | 25 bodova |
| ukoliko ista ne prelaze 30% prosječne plaće isplaćene po članu obiteljskog domaćinstva navedenog u ponudi | 30 bodova |

Dokaz koji je potrebno dostaviti:

- potvrda Porezne uprave o visini dohodaka i primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini objavljivanja Javnog poziva ili izvornik dokaza o nezaposlenosti za punoljetne članove obitelji koji nisu na redovitom školovanju, za razdoblje od godine dana prije objave javnog poziva.
- 3. Prema ukupnoj dužini prebivanja na području Grada Pula - Pola Podnositelja zahtjeva kojom podnositelj zahtjeva ostvaruje:

|                        |           |
|------------------------|-----------|
| 20 i više od 20 godina | 30 bodova |
| od 16 do 19 godina     | 25 bodova |
| od 5 do 15 godina      | 15 bodova |



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

Kao dokaz potrebno je dostaviti izvornik uvjerenja o prebivalištu za podnositelja zahtjeva.

4. Životna dob ponuditelja:

|                |           |
|----------------|-----------|
| do 30 godina   | 20 bodova |
| 30 – 44 godina | 10 bodova |

5. Stručna sprema ponuditelja i njegovog bračnog, odnosno izvanbračnog ili životnog partnera:

|                                                                     |           |
|---------------------------------------------------------------------|-----------|
| Niža stručna sprema                                                 | 10 bodova |
| SSS                                                                 |           |
| VŠS odnosno sveučilišni ili stručni prvostupnik                     | 15 bodova |
| VSS odnosno magistar struke ili sveučilišni ili stručni specijalist |           |

## 5. LISTA REDA PRVENSTVA

### Članak 41.

- (1) Pravodobni i uredni zahtjevi boduju se u skladu s propisanim kriterijima i uvrštavaju na prijedlog Liste reda prvenstva.
- (2) Za svaki Javni poziv utvrđuju se Lista reda prvenstva.
- (3) Prijedlog Liste reda prvenstva sadrži:
  - redni broj,
  - ime, prezime i adresu podnositelja zahtjeva,
  - broj bodova po kriterijima za svakog podnositelja zahtjeva,
  - ukupan broj bodova za svakog podnositelja zahtjeva,
  - mjesto i datum utvrđivanja Liste reda prvenstva,
  - uputu o pravnom lijeku.
- (4) Povjerenstvo za provedbu objavljuje prijedlog Liste reda prvenstva na službenim mrežnim stranicama Grada Pula - Pola i na oglasnoj ploči Grada Pula - Pola.
- (5) Podnositelj zahtjeva ima pravo prigovora na prijedlog Liste reda prvenstva Povjerenstvu u roku od 8 (osam) dana od dana objave prijedloga Liste reda prvenstva na službenim mrežnim stranicama Grada Pula - Pola i oglasnoj ploči Grada Pula - Pola.
- (6) Pravo na prigovor odnosi se na utvrđeni redoslijed u prijedlogu Liste reda prvenstva, odnosno na neuvrštavanje na prijedlog Liste reda prvenstva.
- (7) Na prijedlog Povjerenstva za provedbu postupka i odlučivanje o najmu stanova s mogućnošću kupnje Gradonačelnik utvrđuje konačnu Listu reda prvenstva.
- (8) Konačna Lista reda prvenstva sadrži:
  - redni broj,
  - ime, prezime i adresu podnositelja zahtjeva,



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

- ukupan broj bodova.

(9) Konačna lista reda prvenstava objavljuje se na službenoj mrežnoj stranici Grada Pula - Pola i oglasnoj ploči Grada Pula - Pola.

(10) Ako se tijekom postupka utvrdi da je Podnositelj zahtjeva dao netočne podatke o činjenicama koje utječu na bodovanje ili da je dao netočne podatke u izjavama iz članka 38. ove Odluke, u tom slučaju će se njegov zahtjev smatrati nepotpun te se neće bodovati.

(11) Ako se za vrijeme važenja Liste reda prvenstva utvrdi da su podnositelj zahtjeva uvršten na istu i članovi njegove obitelji navedeni u zahtjevu stekli:

- vlasništvo/suvlasništvo kuće ili stana na području Republike Hrvatske,
- pravo na korištenje odgovarajućeg gradskog stana temeljem Ugovora o najmu sklopljenim sa Gradom Pula - Pola,
- u vlasništvo/suvlasništvo građevinsko zemljište na području Republike Hrvatske,
- u vlasništvo/suvlasništvo poslovni prostor na području Republike Hrvatske,

brišu se s Liste reda prvenstva te ih se o tome pisanim putem obavještava.

## 5. VISINA NAJAMNINE

### Članak 42.

Visina mjesečne najamnine utvrđuje se po m2 posebnom odlukom Gradonačelnika.

### Članak 43.

(1) Najamnina se plaća najkasnije do 15. u mjesecu za tekući mjesec.

(2) Na uplate najamnine izvršene nakon roka dospijeca Grad Pula - Pola ima pravo obračunati zakonske zatezne kamate.

## 6. UGOVOR O NAJMU S MOGUĆNOŠĆU KUPNJE

### Članak 44.

(1) Ugovor o najmu s mogućnošću kupnje sadrži:

- ugovorne strane,
- podatke o osobama koje će se zajedno s najmoprimcem koristiti nekretninom,
- opis stana odnosno ostalih prostorija (podaci o lokaciji, adresi, oznaci, površini, katu, sobnosti),
- visinu najamnine i način plaćanja,
- odredbe o mogućnosti kupnje stana i odredbe o načinu uračunavanja najamnine i ulaganja u kupoprodajnu cijenu,
- vrstu troškova koji se plaćaju u svezi sa stanovanjem,
- odredbe o obvezi najmoprimca na davanje ovjerene bjanko zadužnice ovjerene od strane javnog bilježnika na iznos do 10.000,00 (deset tisuća) eura,
- odredbe o primjerenom načinu korištenja stana odnosno ostalih prostorija,
- zabranu davanja u podnajam ili kratkoročnog iznajmljivanja stana,
- vrijeme trajanja najma,
- pravo na svakodobni pregled stana od strane najmodavca,



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

- odredbe o opravdanim razlozima za otkaz ugovora o najmu,
  - odredbe o obvezi prijave i zadržavanja prebivališta,
  - odredbe o održavanju stana odnosno ostalih prostorija,
  - odredbe o korištenju zajedničkih prostorija, zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i zemljišta koje služi zgradi,
  - odredbe o primopredaji stana odnosno ostalih prostorija,
  - mjesto i datum sklapanja ugovora.
- (2) Ako Grad Pula - Pola kao najmodavac želi izmijeniti sklopljeni ugovor o najmu s mogućnošću kupnje, dužan je o tome obavijestiti najmoprimca najmanje 30 (trideset) dana prije isteka ugovorenog vremena najma, u pisanom obliku, te pozvati najmoprimca na zaključenje dodatka ugovoru odnosno novog ugovora.
- (3) Ako najmoprimac u roku od 8 (osam) dana od dana primitka poziva ne pristupi zaključenju dodatka odnosno novog ugovora, ugovor o najmu s mogućnošću kupnje smatra se raskinutim te se primjenjuju odredbe ove Odluke o raskidu ugovora o najmu s mogućnošću kupnje.

#### **Članak 45.**

- (1) Ugovor o najmu s mogućnošću kupnje sklapa se obvezno u obliku javnobilježničkog akta, s ovršnom odredbom o neposrednoj i prisilnoj ovrsi duga najmoprimca prema Gradu Pula - Pola na njegovoj cjelokupnoj imovini, kao i ovrsi radi iseljenja.
- (2) Troškove solemnizacije ugovora o najmu s mogućnošću kupnje snosi najmoprimac.

#### **Članak 46.**

Ugovor o najmu stana s mogućnošću kupnje sklapa se na rok od 10 (deset) godina, uz mogućnost produljenja najma ukoliko najmoprimac ne može otkupiti stan.

#### **Članak 47.**

- (1) Najmoprimac se obvezuje prilikom sklapanja ugovora o najmu s mogućnošću kupnje kao jamstvo za plaćanje najamnine za vrijeme trajanja najma, otkaznog roka, režijskih troškova i popravaka prouzročenih oštećenja u stanu i zajedničkim dijelovima zgrade dostaviti jednu bjanko zadužnicu ovjerenu od strane javnog bilježnika na iznos do 10.000,00 (deset tisuća) eura.
- (2) Stanje stana danog u najam utvrđuje se zapisnikom o primopredaji stana u posjed najmoprimcu ili Gradu Pula - Pola, nakon sklapanja ili nakon prestanka ugovora o najmu s mogućnošću kupnje, odnosno nakon isteka vremena na koje je ugovor sklopljen.
- (3) Najmoprimac je dužan Gradu Pula - Pola kao najmodavcu ili osobi koju najmodavac ovlasti dopustiti ulaz u stan te dopustiti kontrolu korištenja stana uz prethodnu najavu. Ukoliko mu to najmoprimac ne dopusti, isto predstavlja valjan razlog za otkaz ugovora o najmu s mogućnošću kupnje.

#### **Članak 48.**

Ugovorom o najmu s mogućnošću kupnje najmoprimac se obvezuje uz trošak najamnine snositi troškove komunalne naknade, odvoza smeća, potrošnje plina, električne energije i vode te naknadu za odvodnju, čišćenje zajedničkih prostorija i uređaja stambene zgrade,



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

kao i sve ostale naknade koje terete stan u najmu, i to putem izvornih uplatnica pojedinog davatelja usluga te se obvezuje iste podmiriti u roku dospijeca naznačenom na svakoj od uplatnica.

#### **Članak 49.**

- (1) Najmoprimac se obvezuje preuzeti plaćanje troškova tekućeg održavanja stana i opreme, a za popravke koji prelaze granice tekućeg održavanja (nužne popravke) odnosno popravke koji se mogu smatrati korisnima i luksuznima, dužan je ishoditi prethodnu pisanu suglasnost Grada Pula - Pola kao najmodavca.
- (2) Najmoprimac nije ovlašten vršiti preinake na stanu i zajedničkim prostorijama, kao i uređajima zgrade, bez prethodne pisane suglasnosti Grada Pula - Pola kao najmodavca.
- (3) Sva ulaganja koja ne predstavljaju tekuće održavanje, uz prethodnu suglasnost Grada Pula - Pola, uračunavaju se u otkupnu cijenu stana, odnosno najmoprimac ima pravo na povrat istih prilikom prestanka ugovora bez otkupa pod uvjetom:
  - da su radovi izvedeni sukladno dobivenoj pisanoj suglasnosti Grada Pula - Pola,
  - da je na osnovu izvedenih radova u stanu povećana tržišna vrijednost stana (što se utvrđuje usporedbom nalaza tržišne vrijednosti stana izrađenog prije i nakon izvedenih radova),
  - da najmoprimac vraća u posjed stan prije isteka vremena na koje je sklopljen ugovor o najmu s mogućnošću otkupa, odnosno da po isteku ugovora isti nije u mogućnosti otkupiti stan od Grada Pula - Pola.
- (4) Uvjeti iz stavka 3. ovog članka moraju biti kumulativno ispunjeni.
- (5) Visina uložених sredstava kao i tržišna vrijednost stana prije i nakon izvedenih radova utvrđuje se na temelju nalaza ovlaštenog sudskog vještaka građevinske struke pri čemu trošak izrade takvog nalaza snosi najmoprimac.

### **7. PRESTANAK UGOVORA O NAJMU S MOGUĆNOŠĆU KUPNJE**

#### **Članak 50.**

- (1) Ugovor o najmu s mogućnošću kupnje sklopljen na određeno vrijeme prestaje istekom toga vremena.
- (2) Ugovor iz stavka 1. ovog članka prestaje i otkazom koji svaka strana može dati drugoj poštujući otkazni rok.
- (3) Otkazni rok iznosi 3 (tri) mjeseca i počinje teći prvog dana sljedećeg mjeseca nakon mjeseca u kojem je otkaz primljen.

#### **Članak 51.**

- (1) Najmodavac može otkazati ugovor o najmu s mogućnošću kupnje ako najmoprimac koristi stan suprotno odredbama ove Odluke i ugovora, a osobito:
  - ako najmoprimac ne plati u ugovorenom roku ugovoreni iznos najamnine 3 (tri) puta tijekom kalendarske godine i druge ugovorene troškove u svezi s korištenjem stana,
  - ako najmoprimac ne prijavi sebe i članove svoje obitelji na adresi stana u roku od 30 (trideset) dana od zaključenja ugovora o najmu, odnosno od dana privođenja namjeni,



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

- ukoliko najmoprimac i/ili članovi njegove obitelji koji su prijavljeni na adresi stana ne borave u predmetnom stanu duže od 2 (dva) mjeseca neprekidno tijekom kalendarske godine, osim zbog opravdanih razloga (redovito školovanje i sl.),
  - ako najmoprimac svojim radnjama ili propustima ometa druge suvlasnike ili korisnike zgrade u mirnom korištenju njihovih posebnih dijelova zgrade, odnosno zajedničkih dijelova zgrade,
  - ako najmoprimac ili drugi korisnici stana (članovi obitelji) ne koriste stan za stanovanje, već u cijelosti ili djelomično za druge namjene,
  - ako najmoprimac ne dopusti Gradu Pula - Pola kao najmodavcu ili osobi koju najmodavac ovlasti ulaz u stan, odnosno ako ne dopustiti kontrolu korištenja stana u skladu s uvjetima ove Odluke i ugovora o najmu stana s mogućnošću kupnje,
  - ako najmoprimac stan ili dio stana daje u podnajam ili ga kratkoročno iznajmljuje,
  - ako najmoprimac ili članovi njegove obitelji na zajedničkim prostorijama, uređajima i dijelovima zgrade svojom krivnjom nanose štetu koju u roku od 30 (trideset) dana nisu otklonili,
  - ako najmoprimac ili članovi njegove obitelji preinačuju stan, zajedničke prostorije i uređaje zgrade bez prethodne pisane suglasnosti najmodavca,
  - ako se naknadno utvrdi da je najmoprimac kao podnositelj zahtjeva po javnom pozivu najmodavca za davanje stana u najam dao neistinite podatke temeljem kojih je isti ostvario pravo na najam stana.
- (2) Ako najmoprimac odbije primiti pisani otkaz ugovora, otkazni rok počinje teći protekom roka od 3 (tri) dana od kada je obavijest o pisanom otkazu ugovora izveštena na oglasnoj ploči Grada Pula-Pola te objavljena na službenoj mrežnoj stranici Grada Pula - Pola.
- (3) Ako najmoprimac odbije predati stan u posjed Gradu Pula - Pola nakon isteka otkaznog roka, odnosno u roku koji je odredio najmodavac, najmodavac će pred nadležnim tijelom pokrenuti postupak radi iseljenja najmoprimca.

## **Članak 52.**

Najmoprimac može otkazati ugovor o najmu stana s mogućnošću kupnje prije isteka ugovorenog vremena u svako doba.

## **Članak 53.**

- (1) U slučaju smrti najmoprimca prava i dužnosti najmoprimca iz ugovora o najmu stana s mogućnošću kupnje prelaze na jednog od njegovih nasljednika – članova obitelji koji su s njim živjeli na adresi stana koji je predmet ugovora o najmu, ovisno o njihovu sporazumu i ukoliko isti član domaćinstva ispunjava sve tražene uvjete iz ove Odluke.
- (2) O nastaloj promjeni, nasljednici najmoprimca dužni su obavijestiti najmodavca u roku od 30 (trideset) dana od smrti najmoprimca.
- (3) Ako osobe iz stavka 1. ovoga članka ne postignu sporazum o tome tko će preuzeti prava i obveze iz ugovora o najmu stana s mogućnošću kupnje, protekom roka od 30 (trideset) dana od smrti najmoprimca dužni su vratiti u posjed najmodavca po pozivu nadležnog upravnog odjela.



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

## 8. KUPOPRODAJA STANA

### Članak 54.

Ugovorom o najmu s mogućnošću kupnje utvrđuje se pravo najmoprimca da istekom najma stan koji je predmet ugovora o najmu kupi od Grada Pula - Pola pod uvjetima propisanim ovom Odlukom.

### Članak 55.

- (1) Stan se ne može prodati u iznosu manjem od onog iz utvrđenog procjembenim elaboratom ovlaštenog sudskog vještaka, a koji iznos će se umanjiti za do tada kumulativno plaćene najamnine po ugovoru o najmu stana, kao i izvršena ulaganja sukladno članku 49. ove Odluke.
- (2) Ugovor o kupoprodaji ne može se sklopiti prije podmirenja svih dospjelih, a neplaćenih, iznosa najamnina te podmirenja svih drugih troškova u svezi s korištenjem stana za cjelokupno razdoblje trajanja najma.
- (3) Stan koji je kupljen u skladu s odredbama ove Odluke kupac ne smije iz svog vlasništva otuđiti, prodati ili darovati ili poduzeti bilo koju radnju koja se tiče bilo kojeg oblika raspolaganja i koja utječe na to da drugi raspolaže predmetnim stanom (uključujući pravo građenja i svih ostalih prava koja djeluju opterećujući na nekretninu, osim zasnivanja založnog prava u korist banke – davatelja kredita, a u svrhu ishođenja kredita radi isplate kupoprodajne cijene stana Gradu Pula - Pola) u roku od 10 (deset) godina od dana kupnje istog te je u navedenom roku dužan zadržati prebivalište na adresi kupljenog stana.
- (4) Grad Pula-Pola će po sklapanju Ugovora o kupoprodaji stana ugovoriti te ishoditi zabilježbu zabrane otuđenja i davanja u najam iste nekretnine u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli za razdoblje od 10 (deset) godina od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji stana.

## 9. OSTALE ODREDBE

### Članak 56.

- (1) Grad Pula - Pola zadržava pravo provjere i uvida, na terenu, svih kriterija o kojima ovisi odobravanje najma stana.
- (2) Pravo provjere i uvida Grad Pula - Pola ima prije i nakon donošenja odluke o najmu stana s mogućnošću kupnje.

### Članak 57.

Grad Pula-Pola zadržava pravo tražiti od podnositelja zahtjeva dostavu dodatne dokumentacije koja nije taksativno navedena u ovoj Odluci ili Javnom pozivu, a sve u svrhu utvrđivanja važnih činjenica i okolnosti vezano za provedbu ove Odluke za svaki pojedini postupak.

### **Članak 58.**

Podnositelji zahtjeva koji ostvare pravo u skladu s odredbama ove Odluke nemaju pravo na ostvarenje drugih prava koja se odnose na stambeno zbrinjavanje u skladu s važećim propisima Grada Pula - Pola.

## **D. DAVANJE STANOVA U VLASNIŠTVU GRADA PULA – POLA U DUGOROČNI NAJAM ZA MLADE OBITELJI**

### **1. OPĆE ODREDBE**

#### **Članak 59.**

Ova mjera donosi se u svrhu zadovoljavanja stambenih potreba mladih obitelji te poboljšanja kvalitete stanovanja na području Grada Pula - Pola.

#### **Članak 60.**

- (1) Stanom se, u smislu ove mjere, smatra skup prostorija namijenjenih za stanovanje, s prijeko potrebnim sporednim prostorijama, koje čine jednu samostalnu građevinsku cjelinu i imaju poseban ulaz.
- (2) Odgovarajućim stanom u smislu ove mjere smatra se stan:
  - do 35,00 m<sup>2</sup> – jednočlano kućanstvo
  - do 45,00 m<sup>2</sup> – dvočlano kućanstvo
  - do 60,00 m<sup>2</sup> – tročlano kućanstvo
  - do 70,00 m<sup>2</sup> – četveročlano kućanstvo, a za svakog daljnjeg člana kućanstva površina do 70,00 m<sup>2</sup> povećava se za 10,00 m<sup>2</sup>.
- (3) Iznimno, odgovarajućim stanom u smislu ove mjere smatra se i stan čija površina odstupa od definirane do 15%.

#### **Članak 61.**

- (1) Godišnjim planom upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Pula - Pola biti će utvrđeni stanovi iz članka 60. ove Odluke.
- (2) Predmet najma zajedno sa stanom je i garažno ili parkirno mjesto kao pripadak stanu.

#### **Članak 62.**

Stanovi se daju u najam na određeno vrijeme od 10 (deset) godina od dana sklapanja Ugovora o najmu stana, bez mogućnosti sklapanja novog ugovora o najmu nakon proteka roka od 10 (deset) godina.

#### **Članak 63.**

Korisnici mjera su mlade obitelji, sukladno definiciji iz članka 2. ove Odluke.



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

## 2. UVJETI I DOKUMENTACIJA ZA DAVANJE STANA U NAJAM

### Članak 64.

Pravo na podnošenje zahtjeva za najam stana (dalje u tekstu: zahtjev) imaju državljani Republike Hrvatske i to mlade obitelji s djecom koji kumulativno ispunjavaju sljedeće uvjete:

1. da podnositelj zahtjeva i članovi uže obitelji nema/ju riješeno stambeno pitanje,
2. da podnositelj zahtjeva i članovi uže obitelji:
  - nemaju u vlasništvu/suvlasništvu kuću ili stan na području Republike Hrvatske,
  - ne koriste odgovarajući gradski stan temeljem Ugovora o najmu sklopljenim s Gradom Pula - Pola,
  - ne koriste odgovarajući gradski stan bez valjane pravne osnove,
  - nisu u postupku kupnje stana po Programu društveno poticane stanogradnje (nisu sklopili ugovor/predugovor o kupnji stana),
  - nemaju u vlasništvu/suvlasništvu odgovarajuće građevinsko zemljište na području Republike Hrvatske koje udovoljava uvjetima propisanim važećom prostorno planskom dokumentacijom za izgradnju stambene građevine na području gdje se građevinsko zemljište nalazi,
  - nemaju u vlasništvu/suvlasništvu poslovni prostor na području Republike Hrvatske,
3. da vrijednost pokretnina – prijevozna sredstva (automobil, brod i slično) i ukupna financijska imovina podnositelja zahtjeva i članova uže obitelji (novčana sredstva, vrijednosni papiri, kriptovaluta i slično) ne prelaze ukupnu vrijednost veću od 50.000,00 (pedeset tisuća) eura na dan koji će se utvrditi u Javnom pozivu,
4. da podnositelj zahtjeva i članovi uže obitelji u posljednjih 10 (deset) godina prije podnošenja zahtjeva za najam nisu nekretnine iz stavka 1. točke 2. ovog članka u svom vlasništvu/suvlasništvu prodali, darovali ili na bilo koji drugi način otuđili, odnosno odrekli se od nasljedstva ili na bilo koji drugi način ustupili nekretninu odnosno svoj suvlasnički udio trećoj osobi,
5. da podnositelj zahtjeva ima prijavljeno prebivalište na području Grada Pula - Pola najmanje 10 (deset) godina neprekidno prije podnošenja zahtjeva za najam stana, a članovi uže obitelji moraju imati prijavljeno prebivalište na području Grada Pula - Pola u trenutku objave Javnog poziva,
6. da podnositelj zahtjeva i punoljetni članovi uže obitelji nemaju duga po osnovi javnih davanja, odnosno nemaju duga prema Proračunu Republike Hrvatske i prema Gradu Pula - Pola.

### Članak 65.

Status podnositelja zahtjeva i članova obitelji po uvjetima iz ove Odluke dokazuje se odgovarajućim ispravama izdanim od ovlaštenih tijela.

### Članak 66.

- (1) Podnositelj zahtjeva s kojim Grad Pula - Pola sklopi ugovor o najmu stana u skladu s odredbama ove Odluke dužan je sebe i članove svoje obitelji prijaviti na adresi stana koji



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

je predmet ugovora o najmu u roku od 30 (trideset) dana od dana zaključenja ugovora te zadržati to prebivalište za cijelo vrijeme trajanja najma.

- (2) Izuzetak od obveze zadržavanja prebivališta mogu imati djeca podnositelja zahtjeva ukoliko se u međuvremenu osamostale ili osnuju svoje obitelji, o čemu je potrebno pisano obavijestiti nadležni upravni odjel Grada Pula - Pola.
- (3) Podnositelj zahtjeva dužan je dostaviti potvrde/uvjerenja o prebivalištu za sebe i članove svoje obitelji nadležnom upravnom odjelu Grada Pula - Pola u roku od 30 (trideset) dana od dana zaključenja ugovora o najmu te za cijelo vrijeme trajanja istog svake godine, najkasnije do 31. siječnja za prethodnu godinu.
- (4) Iznimno, i to u slučaju:
  - smrti podnositelja zahtjeva ili člana obitelji,
  - prestanka braka/izvanbračne zajednice, odnosno životnog partnerstva,
 do roka utvrđenog u prethodnom stavku moraju se dostaviti potvrde/uvjerenja o prebivalištu za članove obitelji koji i dalje žive u stambenom objektu.
- (5) U roku od 30 (trideset) dana od smrti podnositelja zahtjeva ili člana obitelji, odnosno prestanka braka, izvanbračne zajednice ili životnog partnerstva, potrebno je dostaviti nadležnom upravnom odjelu Grada Pula - Pola smrtni list ili odgovarajuće sudsku odluku kojom je utvrđen prestanak bračne/izvanbračne zajednice, odnosno životnog partnerstva. U slučaju prestanka braka/izvanbračne zajednice, odnosno životnog partnerstva, potrebno je dostaviti i izjavu oba ili jednog bračnog/izvanbračnog druga, odnosno životnog partnera, ovjerenu od strane javnog bilježnika kojom se određuje osoba koja će se nadalje nastaviti koristiti s predmetnim stanom preostalim članovima obitelji.

### **Članak 67.**

- (1) Vlastoručno potpisani zahtjev mora sadržavati:
  - ime i prezime, mjesto rođenja, prebivalište i osobni identifikacijski broj podnositelja zahtjeva,
  - ime i prezime, mjesto rođenja, prebivalište i osobni identifikacijski broj svih članova uže obitelji za koje se podnosi zahtjev te srodstvo s podnositeljem zahtjeva.
- (2) Uz zahtjev podnositelj je obavezan za sebe i sve članove obitelji priložiti:
  1. presliku važeće osobne iskaznice ili druge identifikacijske isprave za podnositelja zahtjeva i članove obitelji,
  2. presliku vjenčanog lista ili javnobilježnički ovjerenu izjavu u prisutnosti dva svjedoka o postojanju izvanbračne zajednice, odnosno izvadak iz registra životnog partnerstva ili javnobilježnički ovjerenu izjavu u prisutnosti dva svjedoka o postojanju neformalnog životnog partnerstva,
  3. javnobilježnički ovjerenu izjavu da podnositelj zahtjeva i članovi obitelji:
    - nemaju u vlasništvu/suvlasništvu kuću ili stan na području Republike Hrvatske,
    - ne koriste odgovarajući gradski stan temeljem Ugovora o najmu sklopljenim s Gradom Pula-Pola,
    - ne koriste odgovarajući gradski stan bez valjanje pravne osnove,



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

- nisu u postupku kupnje stana po Programu društveno poticane stanogradnje (nisu sklopili ugovor/predugovor o kupnji stana),
  - nemaju u vlasništvu/suvlasništvu odgovarajuće građevinsko zemljište na području Republike Hrvatske,
  - nemaju u vlasništvu/suvlasništvu poslovni prostor na području Republike Hrvatske,
4. dokaz da podnositelj zahtjeva i članovi obitelji nemaju pokretnine – prijevozna sredstva (automobil, brod i slično) te novčana sredstva i vrijednosne papire u ukupnoj vrijednosti većoj 50.000,00 (pedeset tisuća) eura na dan objave Javnog poziva. Isto se dokazuje javnobilježnički ovjerenom izjavom kod javnog bilježnika, izvornikom Potvrde porezne uprave te izvornikom izvoda računa svih banka kod kojih podnositelj zahtjeva i članovi obitelji imaju otvoren račun, kao i izvornikom izlista iz Jedinственог регистра računa, koji vodi Financijska agencija, a iz kojeg su razvidni podaci o svim otvorenim računima za koje je potrebno dostaviti izvode,
  5. izvornik uvjerenja - potvrde porezne uprave da podnositelj zahtjeva i članovi obitelji nisu evidentirani kao porezni obveznici od imovine nastale uslijed prometa nekretnina,
  6. javnobilježnički ovjerenu izjavu da podnositelj zahtjeva i članovi obitelji u posljednjih 10 (deset) godina prije podnošenja zahtjeva nisu nekretnine u svom vlasništvu/suvlasništvu prodali, darovali ili na bilo koji drugi način otuđili, odnosno odrekli se od nasljedstva ili na bilo koji drugi način ustupili nekretninu odnosno svoj suvlasnički udio trećoj osobi,
  7. izvornik uvjerenja policijske uprave o prebivalištu za podnositelja zahtjeva i za članove obitelji iz kojega će biti vidljivo ukupno vrijeme prebivanja na području Grada Pula - Pola,
  8. izvornik potvrde porezne uprave i Grada Pula - Pola iz kojih je razvidno da podnositelj zahtjeva i punoljetni članovi obitelji nemaju dugovanja po osnovi javnih davanja,
  9. izvornik uvjerenja općinskog suda ili drugog javnog registra da ima/nema u vlasništvu nekretnine,
  10. dokaze o ispunjavanju uvjeta za bodovanje.
- (3) Dokumentaciju iz stavka 2. točaka 5. i 9. ovoga članka potrebno je pribaviti prema mjestu gdje su podnositelj zahtjeva i svi članovi obitelji na koje se odnosi zahtjev imali prijavljena prebivališta i boravišta te mjestu rođenja, ukoliko su rođeni u Republici Hrvatskoj.
- (4) Dokazi o ispunjavanju uvjeta u trenutku podnošenja zahtjeva ne smiju biti stariji od 30 (trideset) dana od dana objave Javnog poziva osim u slučaju kada je drugačije propisano odredbama Odluke.

### **Članak 68.**

Dokazi o ispunjavanju uvjeta u trenutku podnošenja zahtjeva ne smiju biti stariji od 30 (trideset) dana od dana objave Javnog poziva, osim u slučaju kada je drugačije propisano odredbama Odluke.



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

### 3. POSTUPAK I TIJELO ZA PROVEDBU DAVANJA STANA U NAJAM

#### Članak 69.

- (1) Postupak za davanje u najam stanova iz članka 60. ove Odluke pokreće se objavljivanjem Javnog poziva za podnošenje zahtjeva za davanje stanova u najam (dalje u tekstu: Javni poziv).
- (2) Javni poziv raspisuje Gradonačelnik Grada Pula - Pola, na prijedlog nadležnog Upravnog odjela.
- (3) Javni poziv će se objaviti na oglasnoj ploči i na službenim mrežnim stranicama Grada Pula - Pola, a obavijest o objavi javnog poziva objavljuje se u javnom glasilu.
- (4) Javni poziv sadrži:
  - uvjete i mjerila za davanje stanova u najam,
  - isprave i dokaze o ispunjavanju uvjeta i za bodovanje po mjerilima koji se moraju priložiti zahtjevu za davanje stana u najam,
  - rok i mjesto podnošenja zahtjeva,
  - mjesto objavljivanja Liste reda prvenstva o davanju stana u najam,
  - rok za izjavu prigovora na prijedlog Liste reda prvenstva o davanju stana u najam.

#### Članak 70.

- (1) Analizu i bodovanje zahtjeva zaprimljenih po objavljenom javnom natječaju i utvrđivanje prijedloga Liste reda prvenstva o davanju stana u najam na području Grada Pula - Pola mladim obiteljima s djecom (u daljnjem tekstu: Lista reda prvenstva) obavlja Povjerenstvo iz članka 4. ove Odluke.
- (2) Povjerenstvo predlaže Gradonačelniku davanje stana u najam te obavlja i druge zadatke utvrđene ovom Odlukom.

#### Članak 71.

- (1) Na prijedlog Povjerenstva nadležni Upravni odjel može zatražiti podatke iz službenih evidencija drugih nadležnih tijela, kao i od podnositelja zahtjeva zatražiti dostavu dodatne dokumentacije, u slučaju sumnje u vjerodostojnost isprava i dokaza iz članka 67. ove Odluke.
- (2) Zahtjev sa nepotpunom dokumentacijom neće se razmatrati.
- (3) Dostava dopunske dokumentacije izvan roka nije dopuštena.
- (4) Ukoliko dva ili više zahtjeva imaju isti broj utvrđenih bodova prednost za ostvarivanje prava utvrđivati će se prema redoslijedu prioriteta kako slijedi:
  - veći broj djece koja prebivaju na istoj adresi,
  - vremenu prebivanja podnositelja zahtjeva na području Grada Pula - Pola.
- (5) Ako više podnositelja zahtjeva istovjetno udovoljava prethodno navedenim prioritetima, izabrat će se onaj koji je vremenski prije podnio zahtjev Gradu Pula - Pola na raspisani Javni poziv pri čemu prednost ima vremenski prije zaprimljeni zahtjev.
- (6) Vrijeme predaje zahtjeva je vrijeme predaje istog preporučeno poštanskom uredu ili vrijeme predaje na pisarnicu Grada Pula - Pola.

#### 4. KRITERIJI ZA DAVANJE STANOVA U NAJAM

##### Članak 72.

Pravodobni i uredni zahtjevi boduju se na sljedeći način:

1. Prema **broju članova obitelji** navedenih u zahtjevu, podnositelj zahtjeva ostvaruje za sebe 10 bodova, a za svakog sljedećeg člana 5 bodova.
2. Podnositelj zahtjeva ostvaruje, **na temelju prosječnih mjesečnih primanja svih članova obitelji u posljednjih godinu dana prije objave Javnog poziva,**

|                                                                                                           |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| ukoliko ista ne prelaze 70% prosječne plaće isplaćene po članu obiteljskog domaćinstva navedenog u ponudi | 15 bodova |
| ukoliko ista ne prelaze 50% prosječne plaće isplaćene po članu obiteljskog domaćinstva navedenog u ponudi | 25 bodova |
| ukoliko ista ne prelaze 30% prosječne plaće isplaćene po članu obiteljskog domaćinstva navedenog u ponudi | 30 bodova |

Dokaz koji je potrebno dostaviti:

- potvrda Porezne uprave o visini dohodaka i primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini objavljivanja Javnog poziva ili izvornik dokaza o nezaposlenosti za punoljetne članove obitelji koji nisu na redovitom školovanju, za razdoblje od godine dana prije objave javnog poziva.
3. Prema ukupnoj dužini prebivanja na području Grada Pula - Pola podnositelja zahtjeva kojom podnositelj zahtjeva ostvaruje:

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| 10 do 20 godina     | 10 bodova |
| od 21 godine i više | 20 bodova |

Kao dokaz potrebno je dostaviti izvornik uvjerenja o prebivalištu za podnositelja zahtjeva.

4. Životna dob ponuditelja:

|                |           |
|----------------|-----------|
| do 30 godina   | 20 bodova |
| 30 – 44 godina | 10 bodova |

#### 5. LISTA REDA PRVENSTVA ZA DAVANJE STANA U NAJAM

##### Članak 73.

Lista reda prvenstva sadrži sljedeće podatke:

1. redni broj,
2. ime, prezime i adresu podnositelja zahtjeva,
3. broj bodova po kriterijima za svakog podnositelja zahtjeva,
4. ukupan broj bodova za svakog podnositelja zahtjeva,
5. mjesto i datum utvrđivanja Liste reda prvenstva,
6. uputu o pravnom lijeku.

#### **Članak 74.**

- (1) Povjerenstvo utvrđuje prijedlog Liste reda prvenstva. Prijedlog Liste reda prvenstva potpisuju Predsjednik i svi članovi Povjerenstva.
- (2) Prijedlog Liste reda prvenstva sa svim potrebnim podacima objavljuje se na službenim mrežnim stranicama Grada Pula-Pola i oglasnoj ploči Grada Pula - Pola.

#### **Članak 75.**

- (1) Podnositelj zahtjeva ima pravo prigovora na Listu reda prvenstva zbog bodovanja i na utvrđeni prijedloga redosljed.
- (2) Prigovor se podnosi Gradonačelniku u roku od 8 (osam) dana od dana objave Liste na oglasnoj ploči, putem nadležnog Upravnog odjela.
- (3) Nakon isteka roka za prigovore, odnosno donošenja odluke po eventualnim prigovorima, Gradonačelnik utvrđuje Konačnu listu.

#### **Članak 76.**

- (1) Ako se tijekom postupka utvrdi da je Podnositelj zahtjeva dao netočne podatke o činjenicama koje utječu na bodovanje ili da je dao netočne podatke u dostavljenim izjavama, u tom slučaju će se njegov zahtjev smatrati nevaljanim i neće biti uvršten na Konačnu listu.
- (2) Ako se za vrijeme važenja Liste reda prvenstva utvrdi da su podnositelj zahtjeva i članovi njegove obitelji navedeni u zahtjevu stekli:
  - u vlasništvo/suvlasništvo nekretninu na području Republike Hrvatske,
  - pravo na korištenje odgovarajućeg gradskog stana temeljem Ugovora o najmu sklopljenim s Gradom Pula - Pola, odnosno ukoliko koristi gradski stan bez valjanog pravnog temelja,

temeljem prijedloga Povjerenstva, Gradonačelnik zaključkom utvrđuje da se podnositelj zahtjeva i članovi obitelji navedeni u zahtjevu brišu s Liste reda prvenstva te ih se o tome pisano obavještava.

#### **Članak 77.**

- (1) Dodjela stana u najam obavlja se prema redosljedu podnositelja zahtjeva uvrštenih na Listi reda prvenstva sukladno ostvarenom broju bodova i broju članova obiteljskog domaćinstva koji ostvaruju pravo na odgovarajući stan iz članka 60. ove Odluke, a temeljem zaključka Gradonačelnika koje se donosi na prijedlog Povjerenstva.
- (2) Odabrani podnositelj zahtjeva pisanim se putem poziva na sklapanje Ugovora o najmu stana.
- (3) Korisnik koji se neopravdano ne odazove pozivu na sklapanje ugovora u ostavljenom roku gubi pravo na sklapanje ugovora o najmu stana.
- (4) Ukoliko je od objavljivanja konačne Liste reda prvenstva prošlo više od 6 (šest) mjeseci, prije odlučivanja o davanju stana u najam obaviti će se dodatna provjera dokaza za osobu kandidata za davanje stana u najam o ispunjavanju uvjeta propisanih ovom Odlukom, a posebno u odnosu na eventualno stjecanje vlasništva ili suvlasništva na nekretninama.



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

## 6. VISINA NAJAMNINE

### Članak 78.

Visina mjesečne najamnine utvrđuje se po m2 posebnom odlukom Gradonačelnika.

## 7. UGOVOR O NAJMU STANA, PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA

### Članak 79.

- (1) S najmoprimcima stanova se nakon provedenog javnog natječaja sklapa ugovor o najmu stana, kojim se utvrđuju uvjeti, rokovi i način plaćanja najamnine, plaćanje režijskih i drugih troškova vezanih uz korištenje stana i druga prava i obveze ugovornih strana, sukladno odredbama ove Odluke, zakona kojima je uređen najam stanova i zakona kojim su uređeni obvezni odnosi.
- (2) Ugovor o najmu stana sklapa se u obliku javnobilježničkog akta, na rok od 10 (deset) godina.
- (3) Ugovor o najmu sadrži ovršnu odredbu o neposrednoj i prisilnoj ovrsi duga najmoprimca prema Gradu Pula-Pola na njegovoj cjelokupnoj imovini kao i ovrsi radi iseljenja. Troškove solemnizacije ugovora o najmu snosi najmoprimac.

### Članak 80.

- (1) Ugovor o najmu sadrži:

- ugovorne strane,
- podatke o osobama koje će se zajedno s najmoprimcem koristiti nekretninom,
- opis stana odnosno ostalih prostorija (podaci o lokaciji, adresi, oznaci, površini, katu, sobnosti),
- visinu najamnine i način plaćanja,
- vrstu troškova koji se plaćaju u svezi sa stanovanjem,
- odredbe o obvezi najmoprimca na davanje pologa u visini 2 (dvije) mjesečne najamnine prilikom sklapanja ugovora o najmu,
- odredbe o primjerenom načinu korištenja stana odnosno ostalih prostorija,
- zabranu davanja u podnajam ili kratkoročnog iznajmljivanja stana,
- vrijeme trajanja najma,
- pravo na svakodobni pregled stana od strane najmodavca,
- odredbe o opravdanim razlozima za otkaz ugovora o najmu,
- odredbe o obvezi prijave i zadržavanja prebivališta,
- odredbe o održavanju stana odnosno ostalih prostorija,
- odredbe o korištenju zajedničkih prostorija, zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i zemljišta koje služi zgradi,
- odredbe o primopredaji stana odnosno ostalih prostorija,
- mjesto i datum sklapanja ugovora.

- (2) Ako Grad Pula-Pola kao najmodavac želi izmijeniti sklopljeni ugovor o najmu s mogućnošću kupnje, dužan je o tome obavijestiti najmoprimca najmanje 30 (trideset) dana prije isteka ugovorenog vremena najma, u pisanom obliku, te pozvati najmoprimca na zaključenje dodatka ugovoru, odnosno novog ugovora.



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

- (3) Ako najmoprimac u roku od 8 (osam) dana od dana primitka poziva ne pristupi zaključenju dodatka, odnosno novog ugovora, ugovor o najmu s mogućnošću kupnje smatra se raskinutim te se primjenjuju odredbe ove Odluke o raskidu ugovora o najmu s mogućnošću kupnje.

### **Članak 81.**

- (1) Najmoprimac se obvezuje prilikom sklapanja ugovora o najmu, na račun Grada Pula - Pola, kao najmodavca, položiti novčani polog u iznosu od 2 (dvije) mjesečne najamnine, kao sredstvo osiguranja za plaćanje najamnine za vrijeme trajanja najma, otkaznog ili raskidnog roka, režijskih troškova i popravaka prouzročenih oštećenja u stanu i zajedničkim dijelovima zgrade.
- (2) Otkazom ugovora o najmu ili istekom roka na koji je ugovor o najmu sklopljen, novčani polog se vraća najmoprimcu ovisno o podmirenosti dospjelih iznosa najamnine i drugih troškova za nekretninu koje je najmoprimac po Ugovoru dužan snositi te stanju stana koji je bio predmetom najma.
- (3) Grad Pula - Pola će iz primljenog iznosa pologa namiriti eventualno nastale troškove prema sljedećem redoslijedu:
- za pretrpljenu štetu u stanu,
  - za druge troškove i obveze koji mogu nastati tijekom trajanja ugovora o najmu,
  - zakonsku zateznu kamatu za nepravodobno plaćenu najamninu i režijske troškove,
  - dospjelu neplaćenu najamninu i režijske troškove.

### **Članak 82.**

- (1) Smatrat će se da je podnositelj zahtjeva, koji je ostvario pravo na najam stana, odustao od istoga:
- ako se pisano očituje da odustaje od najma stana prije sklapanja ugovora o najmu stana i
  - ako se u roku od 8 (osam) dana od dana uručenja pisanog poziva Grada Pula - Pola ne odazove radi potpisivanja ugovora o najmu stana.
- (2) Kada podnositelj zahtjeva odustane ili izgubi pravo, pravo na najam stana ima podnositelj zahtjeva koji je slijedeći na Listi reda prvenstva, a kojem je taj stan odgovarajući u smislu ove Odluke.

### **Članak 83.**

- (1) Najmoprimci stanova ne smiju stanove davati u podnajam.
- (2) Najmoprimac je obvezan Gradu Pula - Pola kao najmodavcu ili osobi koju najmodavac ovlasti dopustiti ulaz u stan te dopustiti kontrolu korištenja stana.
- (3) Poslove provjere korištenja stanova uz ovlaštene službenike nadležnih Upravnih odjela obavljaju i službenici komunalnog redarstva Grada Pula - Pola prema nalogima Gradonačelnika i pročelnika Upravnog odjela.
- (4) Najmoprimac i drugi korisnici stana dužni su ovlaštenim osobama Grada Pula - Pola dopustiti ulazak u stan u svrhu redovne ili izvanredne provjere korištenja stana i činjenica u svezi s pravom na najam stana.
- (5) Redovna provjera korištenja stana obavlja se prema planu nadležnog Upravnog odjela.

- (6) Izvanredna provjera korištenja stana može se izvršiti i bez prethodne najave.
- (7) Izvanredna provjera korištenja stana obavlja se naročito u sljedećim slučajevima:
- neplaćanja najamnine i/ili troškova u svezi s korištenjem stana,
  - sumnje u nekorištenje stana,
  - sumnje da stan koriste osobe koje nisu upisane u ugovor o najmu stana,
  - sumnje da stan više ne koriste neke osobe koje su upisane u ugovor o najmu stana,
  - sumnje da se u stanu ili dijelu stana obavlja poslovna djelatnost,
  - sumnje da se stan, zajednički dijelovi, prostori i uređaji zgrade i zemljište koje služi za redovnu uporabu zgrade koristi suprotno ugovoru o najmu, Zakonu, ovoj Odluci i drugim propisima ili da se na njima obavljaju preinake bez pisane suglasnosti Grada Pula - Pola i drugih nadležnih tijela,
  - radi žurne provjere činjenica u svezi s pravom na daljnje korištenje stana (stjecanje kuće, stana ili drugih nekretnina i pokretnina, izmjene u primanjima obiteljskog domaćinstva i dr.),
  - radi utvrđivanja i otklanjanja štete,
  - iz drugih opravdanih razloga radi kojih se mora žurno postupati.
- (8) O obavljenoj provjeri korištenja stana sačinjava se zapisnik.
- (9) Činjenice utvrđene zapisnikom iz prethodnog stavka ovog članka predstavljaju osnovu za otkaz, odnosno raskid ugovora o najmu stana.

#### **Članak 84.**

- (1) Ugovorom o najmu najmoprimac se obvezuje uz trošak najamnine snositi režijske i druge troškove za nekretninu – komunalne naknade, odvoza smeća, električne energije i vode te naknadu za odvodnju, čišćenje zajedničkih prostorija i uređaja stambene zgrade, ali i druge naknade za nekretninu koje mogu nastati za trajanja ugovornog odnosa, a koje je prema prirodi ugovornog odnosa i važećih zakonskih odredbi dužan snositi najmoprimac.
- (2) Grad Pula - Pola ovlašten je zatražiti od najmoprimca dostavu dokumentacije kojom se dokazuje podmirenje obveza iz stavka 1. ovog članka.

#### **Članak 85.**

- (1) Najmoprimac ima pravo uporabe zajedničkih prostorija, dijelova i uređaja zgrade nužnih za korištenje stanom te pravo korištenja zemljištem koje služi zgradi.
- (2) Najmoprimac ima pravo uporabe i drugih zajedničkih prostorija, dijelova i uređaja zgrade, ako je to određeno ugovorom.
- (3) Najmoprimac kojem je stan, sukladno odredbama ove Odluke, dan u najam, obavezan je stan održavati u urednom stanju, na način da je isti obavezan o svom trošku izvoditi sljedeće radove tekućeg održavanja:
- redovno ličenje i održavanje zidova i stropova,
  - bojanje i održavanje stolarije,
  - održavanje i zamjena električnih prekidača, utičnica i rasvjetnih tijela,
  - održavanje i zamjena sanitarne opreme s pripadajućim odvodnim i dovodnim armaturama i uređajima, za što je dužan zatražiti suglasnost Grada Pula-Pola,
  - zamjena razbijenih stakala i dotrajalih otvora, za što je dužan zatražiti suglasnost Grada Pula - Pola,



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

- zamjena podova, za što je dužan zatražiti suglasnost Grada Pula - Pola.

### **Članak 86.**

Najmoprimac je dužan nakon prestanka najma predati stan najmodavcu u stanju u kojem ga je zaprimio, uzimajući u obzir promjene do kojih je došlo redovitim korištenjem stana, osim ako su stranke drukčije ugovorile.

## **8. PRESTANAK UGOVORA O NAJMU**

### **Članak 87.**

- (1) Ugovor o najmu stana prestaje istekom ugovorenog vremena, raskidom, otkazom, sporazumom ugovornih strana ili na drugi način predviđen zakonom.
- (2) Sporazumom stranaka ugovor o najmu može prestati u svako doba pri čemu će se strane sporazumjeti o načinu i vremenu predaje stana.
- (3) Ugovor o najmu prestaje i otkazom koji svaka strana može dati drugoj poštujući otkazni rok.
- (4) Otkazni rok iznosi 3 (tri) mjeseca i počinje teći prvog dana sljedećeg mjeseca nakon mjeseca u kojem je otkaz primljen.
- (5) Najmodavac daje otkaz ugovora o najmu u pisanom obliku s obrazloženjem.
- (6) Ako najmoprimac odbije primiti pisani otkaz, otkazni rok počinje teći od dana kada je obavijest o otkazu predana na pošti.
- (7) Ako se najmoprimac ne iseli iz stana u otkaznom roku, odnosno u roku koji je odredio najmodavac, nadležnom sudu podnosi se tužba za iseljenje najmoprimeca.

### **Članak 88.**

- (1) Grad Pula-Pola, kao najmodavac, može otkazati ugovor o najmu ako najmoprimac koristi stan suprotno odredbama zakona, ove Odluke ili ugovora o najmu, a osobito:
  - ako najmoprimac ne plati u ugovorenom roku ugovoreni iznos najamnine i druge ugovorene troškove u svezi s korištenjem stana,
  - ako najmoprimac stan ili dio stana daje u podnajam,
  - ako najmoprimac svojim radnjama ili propustima ometa druge suvlasnike ili korisnike zgrade u mirnom korištenju njihovih posebnih dijelova zgrade odnosno zajedničkih dijelova zgrade,
  - ako najmoprimac ili drugi korisnici stana (članovi obiteljskog domaćinstva) ne koriste stan za stanovanje, već u cijelosti ili djelomično za druge namjene,
  - ako najmoprimac ne dopusti Gradu Pula - Pola, kao najmodavcu, ili osobi koju najmodavac ovlasti ulaz u stan, odnosno ako ne dopustiti kontrolu korištenja stana u skladu s uvjetima Zakona, ove Odluke i ugovora o najmu.
- (2) Najmodavac ne može najmoprimecu otkazati ugovor o najmu stana iako su ispunjeni uvjeti iz stavka 1. ovoga članka, ako ga prethodno pisano ne opomene da u roku od 30 (trideset) dana otkloni razloge za otkaz.
- (3) Najmodavac ima pravo otkazati ugovor iz stavka 2. ovoga članka i bez opomene ako najmoprimac dva ili više puta postupi suprotno ugovoru odnosno stavku 1. ovoga članka.



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

### **Članak 89.**

(1) Grad Pula-Pola, kao najmodavac, može raskinuti ugovor o najmu stana ako:

- najmoprimac ili drugi korisnici stana (članovi obiteljskog domaćinstva) koji se koriste zajedničkim prostorijama, uređajima i dijelovima zgrade svojom krivnjom nanose štetu koju u roku od 30 (trideset) dana nisu otklonili,
- najmoprimac ili drugi korisnici stana (članovi obiteljskog domaćinstva) preinačuju stan, zajedničke prostorije i uređaje zgrade bez prethodne pisane suglasnosti najmodavca,
- za trajanja ugovora o najmu, najmoprimac ili drugi korisnici stana (članovi obiteljskog domaćinstva) steknu u vlasništvo/suvlasništvo nekretninu na području Republike Hrvatske.

(2) Grad Pula-Pola, kao najmodavac, će raskinuti ugovor o najmu stana u pisanom obliku, s obrazloženjem i rokom iseljenja iz stana koji ne može biti kraći od 15 (petnaest) dana.

### **Članak 90.**

Grad Pula-Pola kod primopredaje stana najmoprimcu, odnosno prilikom preuzimanja u posjed stana od strane najmoprimca, sastavlja zapisnik kojem se prilažu fotografije stana.

### **Članak 91.**

- (1) U slučaju smrti najmoprimca, prava i dužnosti najmoprimca iz ugovora o najmu stana prelaze na jednog od njegovih nasljednika – članova obitelji koji su s njim živjeli na adresi stana koji je predmet ugovora o najmu, ovisno o njihovu sporazumu i ukoliko isti član domaćinstva ispunjava sve tražene uvjete iz ove Odluke.
- (2) O nastaloj promjeni nasljednici najmoprimca dužni su obavijestiti najmodavca u roku od 30 (trideset) dana od smrti najmoprimca.
- (3) Ako osobe iz stavka 1. ovoga članka ne postignu sporazum o tome tko će preuzeti prava i obveze iz ugovora o najmu stana, protekom roka od 30 (trideset) dana od smrti najmoprimca dužni su vratiti u posjed najmodavca po pozivu nadležnog Upravnog odjela.

## **9. OSTALE ODREDBE**

### **Članak 92.**

- (1) Grad Pula - Pola zadržava pravo provjere i uvida, na terenu, svih kriterija o kojima ovisi odobravanje najma stana.
- (2) Pravo provjere i uvida Grad Pula - Pola ima prije i nakon donošenja odluke o najmu stana.

### **Članak 93.**

Grad Pula-Pola zadržava pravo tražiti od podnositelja zahtjeva dostavu dodatne dokumentacije koja nije taksativno navedena u ovoj Odluci ili Javnom pozivu, a sve u svrhu utvrđivanja važnih činjenica i okolnosti vezano za provedbu ove Odluke za svaki pojedini postupak.



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

## **VI. ZAVRŠNE ODREDBE**

### **Članak 94.**

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u Službenim novinama – Bolettino ufficiale Pula - Pola.

### **Članak 95.**

Posebne odluke koje na temelju ove Odluke donosi Gradonačelnik Grada Pula - Pola, dužan je donijeti u roku od 3 (tri) mjeseca od dana stupanja na snagu ove Odluke.

KLASA:940-03/24-01/557

URBROJ:2163-7-05-000586-24-21

Pula, 09. prosinac 2024.

**GRADSKO VIJEĆE GRADA PULA – POLA**

**PREDSJEDNICA**

**Marija Marković-Nikolovski**

Skeniranjem ovog QR koda, sustav  
će vas preusmjeriti na stranice  
izvornika ovog dokumenta, kako  
biste mogli provjeriti njegovu  
autentičnost i vjerodostojnost.