




REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
 **GRAD PULA-POLA**
GRADONAČELNIK

REPUBBLICA DI CROAZIA
REGIONE ISTRIANA
 **CITTÀ DI PULA-POLA**
IL SINDACO

KLASA:940-03/24-01/557
URBROJ:2163-7-01-01-0019-24-20
Pula, 15. studeni 2024.

GRADSKO VIJEĆE **GRADA PULA - POLA**

PREDMET: Zaključak o utvrđivanju prijedloga Odluke o mjerama za poticanje rješavanja stambenog pitanja mladih i mladih obitelji na području Grada Pula - Pola
- dostavlja se

U predmetu razmatranja i utvrđivanja prijedloga Odluke o mjerama za poticanje rješavanja stambenog pitanja mladih i mladih obitelji na području Grada Pula - Pola, temeljem članka 61. Statuta Grada Pula - Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/20, 4/21, 5/21), Gradonačelnik Grada Pula - Pola dana 15. studenog 2024. godine, donio je

ZAKLJUČAK

1. Utvrđuje se prijedlog Odluke o mjerama za poticanje rješavanja stambenog pitanja mladih i mladih obitelji na području Grada Pula - Pola.

2. Akt iz točke 1. sastavni je dio ovog Zaključka.

3. Ovaj Zaključak proslijedit će se Gradskom vijeću Grada Pula - Pola, na nadležno postupanje.

Ovlašćuju se dr.sc. Filip Zoričić, gradonačelnik Grada Pula - Pola, dr.sc. Ivona Močenić, zamjenica gradonačelnika Grada Pula - Pola, Bruno Cergnul, zamjenik gradonačelnika Grada Pula - Pola, Nataša Simonelli, p.o. Gradonačelnika pročelnica Upravnog odjela za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove i Zlatko Džananović, pomoćnik pročelnika Upravnog odjela za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove, da sudjeluju u radu Gradskog vijeća po prijedlogu akta, te da se izjašnjavaju o amandmanima na isti.

4. Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja.

GRADONAČELNIK
dr.sc. Filip Zoričić, prof.

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



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 dana _____ 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 (četrdesetpet) 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. (četrdesetpete) godine života sukladno stavku 1. ovoga članka, odnosno za mjeru osnivanja prava građenja za stambeno zadugarstvo korisnik može biti samo stambena zadruga čiji osnivači, odnosno članovi, u tekućoj godini u kojoj se raspisuje natječaj nisu navršili 45 (četrdesetpet) godina života.
- (4) Mlada osoba u smislu ove Odluke je osoba koja u tekućoj godini u kojoj se raspisuje natječaj nije navršila 45 (četrdesetpet) 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.
- (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 razmjernoj 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, 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 (četrdesetipetu) godinu života te da je u bračnoj ili izvanbračnoj zajednici s djecom, odnosno u životnom partnerstvu s djecom ili da je samohrani roditelj,
 - 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 m², a za svakog sljedećeg člana obitelji povećava se za 10 m², 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 pastoračad 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.



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,



9. odredbu da ponuditelj snosi sve troškove koji nastanu vezano za zaključenje ugovora, opis 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 ishoda 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,



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 službenu 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 ponuditeljev 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 ishodbao 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 prijemu 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 (devedesetdevet) 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 (devedesetdevet) 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,



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, 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 zadruge i ispunjavaju sljedeće uvjete:
 - da u tekućoj godini u kojoj se raspisuje natječaj nije navršio odnosno neće navršiti 45 (četrdesetpet) 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 m², a za svakog sljedećeg člana obitelji povećava se za 10 m², uz dozvoljeno



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 zadrugi 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	



pri čemu se stambenoj zadrugi 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 zadrugu.

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%.



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 ishoda 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,



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 zadruga),
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 dospjelih 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,



- 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.



- (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 m² – jednočlano kućanstvo
 - do 45,00 m² – dvočlano kućanstvo
 - do 60,00 m² – tročlano kućanstvo
 - do 70,00 m² – četveročlano kućanstvo, a za svakog daljnjeg člana kućanstva površina do 70,00 m² povećava se za 10,00 m².
- (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 procjemenog 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 (četrestipetu) godinu života u tekućoj godini u kojoj se raspisuje Javni poziv provedbu ove mjere.
- (3) Mlada obitelj definirana je u članku 2. ove Odluke.



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.



- (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



- 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 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
-------------------	-----------

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 redosljed u prijedlogu Liste reda prvenstva, odnosno na neuvrštanje 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 prvenstava sadrži:



- redni broj,
- ime, prezime i adresu podnositelja zahtjeva,
- 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 dospijuća 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,
 - 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 najmoprimeca najmanje 30 (trideset) dana prije isteka ugovorenog vremena najma, u pisanom obliku, te pozvati najmoprimeca na zaključenje dodatka ugovoru odnosno novog ugovora.
- (3) Ako najmoprimec 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 najmoprimeca prema Gradu Pula - Pola na njegovoj cjelokupnoj imovini, kao i ovrsi radi iseljenja.
- (2) Troškove solemnizacije ugovora o najmu s mogućnošću kupnje snosi najmoprimec.

Članak 46.

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

Članak 47.

- (1) Najmoprimec 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 najmoprimecu 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) Najmoprimec 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 najmoprimec ne dopusti, isto predstavlja valjan razlog za otkaz ugovora o najmu s mogućnošću kupnje.



Članak 48.

Ugovorom o najmu s mogućnošću kupnje najmodavac 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, 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) Najmodavac 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) Najmodavac 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 najmodavac 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 najmodavac 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 uloženi 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 najmodavac.

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 najmodavac 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,
 - 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 izvršena 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.

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 raspoláže 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 m² – jednočlano kućanstvo
 - do 45,00 m² – dvočlano kućanstvo
 - do 60,00 m² – tročlano kućanstvo
 - do 70,00 m² – četveročlano kućanstvo, a za svakog daljnjeg člana kućanstva površina do 70,00 m² povećava se za 10,00 m².
- (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.



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



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,



- 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 Jedinstvenog registra 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.



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 redosljedu 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.

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 najmoprimeca najmanje 30 (trideset) dana prije isteka ugovorenog vremena najma, u pisanom obliku, te pozvati najmoprimeca na zaključenje dodatka ugovoru, odnosno novog ugovora.
- (3) Ako najmoprimec 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) Najmoprimec 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 najmoprimecu ovisno o podmirenosti dospjelih iznosa najamnine i drugih troškova za nekretninu koje je najmoprimec 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) Najmoprimeci stanova ne smiju stanove davati u podnajam.
- (2) Najmoprimec 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, obvezan je stan održavati u urednom stanju, na način da je isti obvezan 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,
- 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 najmoprimca.

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 najmoprimcu 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.

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.

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:

Pula,

GRADSKO VIJEĆE GRADA PULA – POLA

PREDSJEDNICA

Marija Marković-Nikolovski

OBRAZLOŽENJE

I. PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA

Pravni temelj za donošenje Odluke o mjerama za poticanje rješavanja stambenog pitanja mladih i mladih obitelji na području Grada Pula - Pola (u nastavku teksta: Odluka) sadržan je u člancima 35. i 391. u vezi s člancima 280-286. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17) i članku 51. Zakona o najmu stanova (Narodne novine broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18, 105/20) u vezi s člancima 19. i 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj: 33/01, 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) i Strategijom upravljanja imovinom Grada Pula-Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula – Pola br. 10/23) te članak 39. Statuta Grada Pula - Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 07/09, 16/09, 12/11, 01/13, 02/18, 02/20, 04/21, 05/21).

II. OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM

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

III. PRIKAZ STANJA I SADRŽAJ ODLUKE

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

1. Pravo građenja za gradnju obiteljske kuće uz simboličnu naknadu do 99 godina, uz mogućnost otkupa nakon 10 godina;

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

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

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

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

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

Ove mjere osiguravaju da stanovanje nije luksuz već pristupačna usluga dostupna svima, što je od ključne važnosti za socijalnu pravdu. Usmjerene su na mlade i mlade obitelji dobne granice do 45, a sve obzirom da su upravo oni kategorija građana koja je suočena s prevelikim troškovima života, a samim time često i odgodom osnivanja obitelji. Priuštivo stanovanje doprinosi povećanju kvalitete života što pozitivno utječe na cjelokupno društvo. Ovim mjerama nastojali smo spriječiti socijalnu segregaciju, pa je kroz bodovanje pojedinih kriterija, omogućeno korisnicima iz različitih društvenih i ekonomskih skupina da žive u mješovitim zonama čime se smanjuje marginalizacija nižih slojeva društva i potiče integracija svih građana.

IV. OBRAZLOŽENJE ODREDBA PRIJEDLOGA ODLUKE

1. OPĆE ODREDBE (Članak 1.)

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

2. KORISNICI (Članak 2.)

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

3. MJERE (Članak 3.)

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

4. POVJERENSTVO (Članak 4.-5.)

Ovim člancima utvrđuje se provedbeno tijelo za prethodne mjere.

5. POSTUPAK PROVOĐENJA MJERA (Članak 6.-93.)

A. PRAVO GRAĐENJA ZA MLADE OBITELJI (Članak 6.-18.)

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

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

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

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

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

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

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

6. ZAVRŠNE ODREDBE (Članak 94.-95.)

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

Slijedom svega gore navedenog, predlaže se donošenje ove Odluke.

V. FINANCIJSKA SREDSTVA POTREBNA ZA REALIZACIJU AKTA

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

VI. SAVJETOVANJE SA ZAJNTERESIRANOM JAVNOŠĆU

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

U za to propisanom roku pristiglo je ukupno 16 primjedbi/prijedloga/mišljenja podnesene od strane zainteresirane javnosti, dok su 3 primjedbe/prijedloga/mišljenja pristigle izvan ostavljenog roka. Od 16 zaprimljenih primjedbi/prijedloga/mišljenja u otvorenom roku, 12 primjedbi/prijedloga/mišljenja nije prihvaćeno, 2 primjedbe/prijedlozi/mišljenja su prihvaćeni, te su djelomično prihvaćene 2 primjedbe/prijedlozi/mišljenja.

VII. SREDSTVA POTREBNA ZA PROVOĐENJE ODLUKE

Za provedbu ove Odluke nije potrebno osigurati dodatna financijska sredstva.

p.o. PROČELNICA

Nataša Simonelli, univ.mag.iur.

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

Obrazac Izvješća o savjetovanju s javnošću

IZVJEŠĆE O SAVJETOVANJU S JAVNOŠĆU U POSTUPKU DONOŠENJA ODLUKE O MJERAMA ZA POTICANJE RJEŠAVANJA STAMBENOG PITANJA MLADIH I MLADIH OBITELJI NA PODRUČJU GRADA PULA – POLA Nositelj izrade izvješća: Grad Pula - Pola, Upravni odjel za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove Pula, 24. listopad 2024. godine	
Naziv akta za koji je provedeno savjetovanje s javnošću	Nacrt prijedloga Odluke o mjerama za poticanje rješavanja stambenog pitanja mladih i mladih obitelji na području Grada Pula – Pola
Naziv tijela nadležnog za izradu nacrtu / provedbu savjetovanja	Upravni odjel za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove
Razlozi za donošenje akta i ciljevi koji se njime žele postići uz sažetak ključnih pitanja	Uključivanje javnosti u postupak donošenja Odluke o mjerama za poticanje rješavanja stambenog pitanja mladih i mladih obitelji na području Grada Pula – Pola, a sve s ciljem upoznavanja šire javnosti s prijedlogom navedenog akta, kao i pribavljanja mišljenja, primjedbi i prijedloga.
Objava dokumenata za savjetovanje	https://www.pula.hr/hr/eusluge/ekonzultacije/ekonzultacije-u-tijeku/140/nacrt-prijedloga-odluke-o-mjerama-za-poticanje-rjesavanja-stambenog-pitanja-mladih-i-mladih-obitelji-na-podrucju-grada-pula-pola/
Razdoblje provedbe savjetovanja	Internetsko savjetovanje s javnošću provedeno je u razdoblju od dana 24. rujna 2024. godine zaključno s danom 23. listopada 2024. godine.
Pregled osnovnih pokazatelja uključenosti savjetovanja s javnošću	U za to propisanom roku pristiglo je ukupno 16 primjedbi/prijedloga/mišljenja podnesene od strane zainteresirane javnosti, dok su 3 primjedbe/prijedloga/mišljenja pristigle izvan ostavljenog roka.
Pregled prihvaćenih i neprihvaćenih mišljenja i prijedloga s obrazloženjem razloga za neprihvatanje	Priložena tablica podnesenih primjedbi – prilog 1.
Ostali oblici savjetovanja s javnošću	Ostali oblici savjetovanja sa zainteresiranom javnošću nisu se provodili.
Troškovi provedenog savjetovanja	Provedba javnog savjetovanja nije iziskivala dodatne financijske troškove.

Prilog 1. Pregled podnesenih primjedbi

R. br.	Sudionik savjetovanja (ime i prezime pojedinca, naziv organizacije)	Članak ili drugi dio nacрта na koji se odnosi prijedlog ili mišljenje	Tekst zaprimljenog prijedloga ili mišljenja	Status prijedloga ili mišljenja (prihvaćanje/neprihvaćanje s obrazloženjem)
1.	Mladen Prelčec e-mail: prelcecmladen@gmail.com		<p>Htio sam reci svoje mišljenje...sto se tice najma stana na dugoročno(10god) s nemogućnosti nastavka najma...mislim da to nije dobro iz razloga primjer...ja imam 41 godinu supruga 36 imamo ovrhe,za deset godina ja cu imati 51 a supruga 46 ...niti jedna banka nam neće dati kredit jer smo kreditno nesposobni...znaci mi bi opet bili na ulici po ovoj odluci...a nismo jedini...inace ja sam četvrti za cetveroclano kućanstvo na listi...hvala na odgovoru nadam se da cete dobro razmisliti jer mislim da bi se moglo desiti za 10 godina da obitelji moraju van a nemaju kamo... lijep pozdrav!</p>	<p>Primjedba se ne prihvaća.</p> <p>Primjedba, odnosno dostavljeno mišljenje, se neće uvažiti s obzirom da je cilj konkretne mjere (dugoročni najam gradskog stana) omogućiti što većem broju mladih osoba i mladih obitelji rješavanje stambenog pitanja kroz priuštiv dugoročni najam na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina, kao pomoć do iznalaženja trajnog rješenja stambenog pitanja (npr. kupnje vlastite nekretnine), ali bez mogućnosti otkupa stana, a sve kako bi se vrijedna nekretnina u vlasništvu Grada Pule protekom navedenog roka vratila u stambeni fond Grada Pule te ponovo izložila natječaju za davanje u najam gradskih stanova u svrhu ponovne provedbe iste mjere. Na taj način, odnosno provedbom ove mjere, pružit će pomoć u rješavanju stambenog pitanja što većem broju građana Grada Pule.</p>
2.	Mladen Prelčec e-mail: prelcecmladen@gmail.com		<p>Htio sam iznijeti primjer gradskih stanova novogradnje u kojima ljudi žive godinama...u Dolinci i Marijanijevoj ulici...pa ih se nakon 10 godina nije doslovno tjeralo van..hvala na razumijevanju lijep pozdrav</p>	<p>Primjedba se ne prihvaća.</p> <p>Riječ je o dopuni prethodno zaprimljene primjedbe istog sudionika savjetovanja.</p>
3.	Maja Pribanić e-mail: rokomaja26021208@gmail.com		<p>Poštovani</p> <p>Očitujem se za sljedeće, di se može predati dokumentacija za rješavanje pod radnim brojem <u>3.za</u> dugoročan najam stana u vlasništvu grada Pule s mogućnošću kupnje? Koja mi je potrebna dokumentacija i di se predaje zahtjev?</p>	<p>Primjedba se ne prihvaća.</p> <p>Dostavljeni upit se ne odnosi se na akt za koji se provodilo savjetovanje – Odluku o mjerama za poticanje rješavanja stambenog pitanja mladih i mladih obitelji na području Grada Pula – Pola. Upit se, naime, odnosi na predaju dokumentacije za davanje u najam stanova u vlasništvu</p>

			Zahvaljujem na odgovoru Lp Maja Pribanić	Grada Pula – Pola s mogućnošću kupnje, no tek po donošenju predmetne odluke od strane Gradskog vijeća Grada Pule, biti će moguće raspisati javni natječaj/javni poziv za prikupljanje zahtjeva za davanje u najam gradskih stanova s mogućnošću kupnje te će upravo javnim natječajem/javnim pozivom detaljnije biti utvrđeni uvjeti pod kojim će se stanovi u vlasništvu Grada Pule davati u najam s mogućnošću kupnje, kao i dokumentacija koju će biti potrebno dostaviti s naznakom vremena i mjesta na koje se ista dostavlja.
4.	Sandra Zidrum e-mail: sandrazidrum@gmail.com		Zovem se Sandra Lazarević Inače iz Slavonije sam točnije iz Slavenskog Broda Od 2011 god sam u Puli Udana sam i imam tri curice školarke(12, 10.5 i 8god) Podstanari smo Evo suprug i ja pokušavamo riješiti stambeno pitanje Ova savjetovanja piše da su za mlade obitelji do 40god Suprug ima 49 a ja 48 Da li možemo aplicirati u natječaj Osim godina da li mi možete reći koji su još uvjeti U nadi da ćete kontaktirati sa lijepom viješću unaprijed Vam zahvaljujem Sa štovanjem Lp Sandra 0989301414	Primjedba se ne prihvaća. Dostavljeni upit ne odnosi se na akt za koji se provodilo savjetovanje – Odluku o mjerama za poticanje rješavanja stambenog pitanja mladih i mladih obitelji na području Grada Pula – Pola. Upit se odnosi na mogućnost prijave na natječaj (javni poziva). Tek po donošenju predmetne odluke od strane Gradskog vijeća Grada Pule, biti će uopće moguće, i to po donošenju posebnih odluka Gradonačelnika Grada Pule o raspisivanju javnih poziva za provedbu svake konkretne mjere navedene u predmetnoj odluci, raspisati javni natječaj/javni poziv. Predmetna nije predmet ovog savjetovanja, a uzimajući u obzir da se predmetnom odlukom utvrđuju mjere, uvjeti, kriterij, 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, kao i da predmetna odluka definirane mlade osobe i mlade obitelji na način da se mladom osobom smatra osoba koja nije navršila 41 godinu života (sada 45 godina života prema prihvaćenoj primjedbi iz e-savjetovanja), razvidno je da osobe koje su navršile 41 godinu života i više (sada 45 godina života prema prihvaćenoj primjedbi iz e-savjetovanja), neće biti u mogućnosti javiti se na javni natječaj (javni poziv),

				odnosno ukoliko budu dostavile prijave po objavljenom javnom natječaju (javnom pozivu) iste se neće razmatrati.
5.	<p>Antonio Čavlović e-mail: antonio.cavlovic@outlook.com</p>	<p>Poštovani,</p> <p>Nadam se da ste dobro.</p> <p>S oduševljenjem pozdravljamo Vašu inicijativu vezano za stambenu politiku mladih u ovome gradu.</p> <p>Supruga i ja smo se vratili 2021. godine iz inozemstva kako bi nastavili svoj život u Puli. Od prvoga dana osjećamo i vidimo kako se grad razvija i ide prema boljem te se rezultati vašeg rada vide. Pula je grad prekrasan za život. Ovdje smo osnovali obitelj i imamo još bebača na putu.</p> <p>Pitanje 1. Kada će biti otvoren natječaj za prijavu?</p> <p>Čitajući dokument koji ste objavili i način na koji se ostvaruje pravo i bodovi za zemljišta je odličan.</p> <p>Pitanje 2.</p> <p>Znaju li se lokacije gdje se planiraju zemljišta ?</p> <p>Par prijedloga:</p> <p>1. Ako je moguće, prednost bi trebala imati djeca hrvatskih branitelja/ poginulih civila i invalida domovinskog rata. Smatram da su oni žrtvujući svoj život barem zaslužili da njihovi</p>	<p>Primjedba se ne prihvaća.</p> <p>Primjedba se ne prihvaća jer se ne odnosi na sadržaj predmetne Odluke za koju se provodilo javno savjetovanje, već je riječ o upitu koji se odnosi na raspisivanje i objavu natječaja i lokacije građevinskih zemljišta na kojima će biti moguće osnovati pravo građenja. Naime, tek po donošenju predmetne Odluke od strane Gradskog vijeća Grada Pule, Gradonačelnik Grada Pule biti će u obvezi donijeti provedbene odluke sukladno kojima će se raspisivati i objavljavati javni natječaji (javni pozivi) za svaku pojedinu mjeru, a sadržavati će detaljnije informacije kako o gradskim stanovima koji će biti izloženi javnim natječajima (javnim pozivima) ovisno o mjeri koja će se provoditi, tako i lokacijama građevinskih zemljišta, uvjete načina gradnje s naznakom vanjskog izgleda objekta koji se planira graditi, zatim načinu prijave, dokumentaciji koja se mora priložiti i sl. Prijedlog koji se odnosi na prednost koju bi na natječaju trebala imati djeca hrvatskih branitelja/poginulih civila i invalida Domovinskog rata se ne prihvaća i takva odredba nije inkorporirana u predmetnu Odluku jer je intencija pri sastavljanju iste bila da se predložene mjere odnose na sve mlade osobe i mlade obitelji podjednako neovisno o statusu osoba iz Domovinskog rata.</p>	

			<p>potomci (djeca) imaju prednost na osiguranje stambenog pitanja.</p> <p>2. Prijedlog vezano za davanje zemljišta:</p> <p>Eventualno da svako zemljište ima uvjete kako kuća mora izgledati, odnosno neka uvjetovana pravila kako bi se izbjegla gradnja kako tko želi odnosno da se vanjski izgled stambenog objekta prilagodi podneblju, kulturi i tradiciji.</p> <p>Srdačan pozdrav,</p> <p>Miriam i Antonio Čavlović</p>	
6.	<p>Borislava e-mail: c.borislava22@gmail.com</p>		<p>Što je potrebno za prijaviti se</p>	<p>Primjedba se ne prihvaća.</p> <p>Dostavljeni upit ne predstavlja ni prijedlog ni primjedbu na predmetnu Odluku. Naime, tek po donošenju predmetne Odluke od strane Gradskog vijeća Grada Pule, Gradonačelnik Grada Pule biti će u obvezi donijeti posebne provedbene odluke sukladno kojima će se raspisivati i objavljivati javni natječaji (javni pozivi) za svaku pojedinu mjeru, a sadržavati će detaljnije informacije kako o gradskim stanovima koji će biti izloženi javnim natječajima (javnim pozivima) ovisno o mjeri koja će se provoditi, tako i lokacijama građevinskih zemljišta, uvjetima koje je potrebno ispuniti za prijavu na javni natječaj (javni poziv), mjesto i vrijeme predaje prijave na natječaj i sl.</p>
7.	<p>Anja Moretti e-mail: morettianja33@gmail.com</p>		<p>Postovani,</p> <p>Po prijedlogu Odluke o mjerama za poticanje rješavanja stambenog pitanja mladih obitelji na području grada Pule postavila se dobna granica</p>	<p>Primjedba se prihvaća.</p> <p>Dobna granica navedena u predmetnoj Odluci će se, sukladno prihvaćenoj primjedbi, izmijeniti.</p>

			<p>do 41.godine života što se u većini jedinica lokalnih samouprava ne provodi, nego do 45.godine života.</p> <p>Taj model se tamo primjenjuje godinama (Bale, Labin, Poreč, Rijeka) i itekako funkcionira. Također se taj model do 45.godine primjenjuje i za POS stanove .</p> <p>Želim ukazati da su mlade obitelji sa malom djecom i u 45.oj godini života i nije u redu da se upravo te godine ne uvrste za rješavanje stambenog pitanja. Niti po jednog točki što je uistinu suludo.</p> <p>Ako grad Pula zaista želi pomoći mladim obiteljima uistinu da riješe stambeno pitanje, kad u toj dobi imaju i po dvoje djece male te su najviše kreditno sposobni onda Vas molim da se uzme u obzir dobna granica do 45. godine pa makar neka se boduje drugačije.</p> <p>U razgovoru sa drugim lokalnim jedinicama to itekako funkcionira godinama,pomaže se mladim obiteljima, tako da zaista ne razumijem ovu odluku . Molim da razmotrite i izmjenite odluku na dobnu granicu ako zaista Vam je u interesu potaknuti rješavanje stambenog pitanja.</p> <p>LP</p>	
8.	<p>Ružica Čičak e-mail: ruzicacicak1984@gmail.com</p>		<p>Poštovani, Zainteresirana sam za rješavanje mog stambenog pitanja kako ste naveli uvijete na stranici grada Pule u novostima, smatram da imam pravo potraživanja dugoročnog najma</p>	<p>Primjedba se ne prihvaća.</p> <p>Primjedba se ne prihvaća s obzirom da je sve navedeno komentar na osobnu obiteljsku situaciju sudionice provedenog savjetovanja.</p>

			<p>stana vlastitim ulaganjem uz najamninu i na kraju otkupa.</p> <p>2021 godine sam predala sve dokumente za dodjelu gradskog stana jer na sebi nemam nekretninu živim u stanu bivšeg supruga sa 3 maloljetna djeteta te sam tada došla na listu 38 sada trenutno neznam koja sam na listi pa se ovim putem želim raspitati za dodjelu stanova ovih koje trenutno nudite.</p> <p>zaposlena sam za stalno imam djete koje je sad prvi srednje,djete u 7 razredu i predškolarca.</p> <p>Bivši suprug uredno plaća alimentaciju(minimlnu) i kredit za stan u kojem se nalazimo ali nas svako malo pokušava izbaciti iz stana jer sebi plaća podstanarstvo, te sam ja primorana naći rješenje ali mi inflacija ne dozvoljava da plaćam podstanarstvo uz 3 malodobne djece.</p> <p>Uvijete sam pročitala na stranici grada i vidim da imamo pravo na takav stan.</p> <p>Moji osobni podaci su: Ružica Čičak 05.11.1984. VUKOVAR OIB:3839254486 MOB/097/671-5795 Prebivalište u Puli je više od 10 godina djeca su rođena u puli Matej Čičak 15.04.2009. Pula,Luka Čičak 24.08.2011.,Teo Čičak 13.04.2018. Hvala na svakom odgovoru. Srdačno vas pozdravljam</p>	<p>Kako je već prethodno, i to u više navrata, istaknuto tek po donošenju predmetne Odluke od strane Gradskog vijeća Grada Pule, Gradonačelnik Grada Pule biti će u obvezi donijeti posebne provedbene odluke sukladno kojima će se raspisivati i objavljivati javni natječaji (javni pozivi) za svaku pojedinu mjeru, a sadržavati će detaljnije informacije kako o nekretninama koje se izlažu javnom natječaju/javnom pozivu, tako i o uvjetima koje je potrebno ispuniti za prijavu na javni natječaj (javni poziv), mjesto i vrijeme predaje prijave na natječaj i sl.</p>
9.	Filip Barkijević e-mail: filipbarkijevic@gmail.com		Poštovani,	Primjedba se ne prihvaća. Dostavljeni upit ne predstavlja ni prijedlog ni primjedbu na predmetnu Odluku za koju se provodilo savjetovanje.

		<p>Molim Vas za pomoć, imam nekoliko pitanja vezanih uz natječaj za gradske stanove i zemljišta.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zanima me na koju adresu je potrebno dostaviti papirologiju potrebnu za prijavu na natječaj i do kojeg datuma. - Koje su konkretne lokacije kada je u pitanju građevinska zemlja, a koje lokacije kada je u pitanju stan te na koji način ćemo moći pogledat zemlju ili stan prije prijave na sami natječaj. - Koje će biti početne cijene i kada će se cijene zemljišta ili stana i gdje će biti objavljene. <p>Unaprijed se zahvaljujem na pomoći.</p> <p>Srdačno,</p> <p>Filip Barkijević</p>	<p>Tek po donošenju predmetne Odluke od strane Gradskog vijeća Grada Pule, Gradonačelnik Grada Pule će biti u obvezi, i to na temelju upravo te Odluke, donijeti posebne provedbene odluke sukladno kojima će se raspisivati i objavljivati javni natječaji (javni pozivi) za svaku pojedinu mjeru, a sadržavati će detaljnije informacije kako o gradskim stanovima koji će biti izloženi javnim natječajima (javnim pozivima) ovisno o mjeri koja će se provoditi, tako i lokacijama građevinskih zemljišta, vremenu održavanja očevida nekretnina izloženih javnom natječaju (javnom pozivu), početne cijene, uvjetima koje je potrebno ispuniti za prijavu na natječaj, mjesto i vrijeme predaje prijave na natječaj i sl.</p>
10.	<p>Dragutin Josipović e-mail: dragutinjosipovic989@mail.com</p>	<p>Poštovani,</p> <p>Javljam se povodom savjetovanja o rješavanju stanbenog pitanja.</p> <p>Jako sam zainteresiran, stoga Vas molim za pomoć oko potrebne dokumentacije koju trebam prikupiti.</p> <p>Zanima me opcija dugoročnog najma stana kojega treba privesti namjeni.</p> <p>Oženjen sam, imamo djete i živimo u Puli (u podstanarstvu).</p> <p>U iščekivanju Vašeg odgovora srdačno Vas pozdravljam.</p> <p>Dragutin Josipović</p>	<p>Primjedba se ne prihvaća.</p> <p>Dostavljeni upit ne predstavlja ni prijedlog ni primjedbu na predmetnu Odluku. Tek po donošenju predmetne Odluke od strane Gradskog vijeća Grada Pule, Gradonačelnik Grada Pule će biti u obvezi donijeti provedbene odluke sukladno kojima će se raspisivati i objavljivati javni natječaji (javni pozivi) za svaku pojedinu mjeru, a sadržavati će detaljnije informacije kako o gradskim stanovima koji će biti izloženi javnim natječajima (javnim pozivima) ovisno o mjeri koja će se provoditi, tako i lokacijama građevinskih zemljišta, vremenu održavanja očevida nekretnina izloženih javnom natječaju (javnom pozivu), početne cijene, uvjetima koje</p>

				je potrebno ispuniti za prijavu na natječaj, mjesto i vrijeme predaje prijave na natječaj i sl.
11.	Antonio Piljan e-mail: antonio.piljan@gmail.com		<p>Poštovani,</p> <p>Jednakost prilika trebala bi biti temelj svake stambene politike, a smatram da predložena stambena politika od Grada Pule to nije. Predložena odluka diskriminira samce i obitelji bez djece jer im onemogućuje pravo građenja, već je jedina mogućnost koju ostvaruju najam stana. Smatram da bi parovi bez djece, kao i samci, trebali imati jednake prilike za rješavanje svog stambenog pitanja i stvaranje sigurne budućnosti, te ih se ne smije isključiti iz prilika koje bi ove mjere omogućile mladima. Predlažem da se kriteriji prošire kako bi i samci te obitelji bez djece imali jednak pristup poticajima, te da ih se uključi u pravo građenja.</p> <p>S poštovanjem, Antonio Piljan</p>	<p>Primjedba se ne prihvaća.</p> <p>Primjedbe se ne prihvaćaju budući da predmetna Odluka razlikuje različite vrste mjera za različite skupine osoba. Demografska mjera dugoročnog najma stanova uz mogućnost otkupa, osim na mlade obitelji, odnosi se i na mlade osobe – samce, a sve s obzirom da je ista, sukladno mišljenju Grada Pule, ocijenjena najprimjerenijom za navedenu kategoriju osoba.</p>
12.	Andrea Aljić e-mail: andreaaljic4@gmail.com		<p>Lijep pozdrav,</p> <p>zanima me dali će djeca Hrvatskih branitelja i ratnih vojnih invalida, imati dodatne bodove/pravo prvenstva prilikom natjecanja za građevinsko zemljište ili najam stana sa mogućnošću otkupa?</p> <p>Unaprijed zahvaljujem, S poštovanjem, Andrea Aljić</p>	<p>Primjedba se ne prihvaća.</p> <p>Primjedba se ne prihvaća budući da je prilikom sastavljanja predmetne Odluke intencija bila da se ista odnosi na mlade osobe i mlade obitelji te da se mladim osobama i mladim obiteljima, pod uvjetom da imaju do navršene 41 godine (sada 45 godina života prema prihvaćenoj primjedbi iz e-savjetovanja), omoguće jednaki uvjeti prilikom javljanja na natječaj (javni poziv) za ostvarivanje svake pojedine mjere neovisno o statusu osoba iz Domovinskog rata.</p>

13.	<p>Ratko Jagešić e-mail: rjagesic@gmail.com</p>		<p>Poštovani,</p> <p>javljam se s upitom vezanom za natječaj iz naslova, konkretno za dio - "Davanje u najam stanova u vlasništvu grada Pula s mogućnošću kupnje".</p> <p>Naime, izuzetno smo zainteresirani za prijavu na natječaj, no trebali bi nekoliko odgovora na članke iz natječaja koje su nam nejasne.</p> <p>Kontekst - trenutno kao četveročlana obitelj (otac, majka, dvoje male djece od 3 godine, odnosno 6 mjeseci) živimo u Puli u stanu veličine 55m2. Stan je kupljen APN kreditom u rujnu 2019. godine, nakon preseljenja u Pulu iz Zagreba.</p> <p>Supruga i ja stan smo kupili kada još nismo imali djece, te nam je sada s dvoje djece ovaj stan definitivno premali. Članak 33. stavak 3 - govori o odgovarajućem stanu koji za četveročlano kućanstvo iznosi 70m2, čime zadovoljavamo taj uvjet, kao i uvjet godina iz Članka 36. (trenutno i supruga i ja imamo 35 godina).</p> <p>Ono što nas zbunjuje je 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:</p>	<p>Primjedba se ne prihvaća.</p> <p>Primjedba se ne prihvaća s obzirom da je intencija prilikom sastavljanja predmetne Odluke bila da se predloženim mjerama mladim osobama i mladim obiteljima, i to isključivo onima koje nemaju vlastitu nekretninu, omogući dostupnost i pristupačnost stanovanja, odnosno pomoć u rješavanju stambenog pitanja.</p> <p>Slijedom navedenog, razvidno je da je cilj predmetne Odluke da se najugroženijim grupama, dakle upravo onima koji u vlasništvu nemaju nekretninu, pruži pomoć pri rješavanju stambenog pitanja.</p>

			<p>1. da podnositelj zahtjeva i članovi uže obitelji nema/ju riješeno stambeno pitanje - tehnički imamo riješeno stambeno pitanje, ali u stanu koji svojom kvadraturom ne zadovoljava uvjete iz Članka 33.</p> <p>2. da podnositelj zahtjeva i članovi uže obitelji: nemaju u vlasništvu/suvlasništvu kuću ili stan na području Republike Hrvatske - imamo, ali također nedovoljnu kvadraturu</p> <p>Ljubazno bih vas molio za pojašnjenje te informaciju imamo li, obzirom na sporne članke, pravo na prijavu na natječaj.</p> <p>Hvala unaprijed i lp, Ratko Jagešić</p>	
14.	<p>Anja Stehlik e-mail: anja@stehlik.com</p>		<p>Po prijedlogu Odluke o mjerama za poticanje rješavanja stambenog pitanja mladih obitelji na području grada Pule postavila se dobna granica do 41.godine života što se u većini jedinica lokalnih samouprava ne provodi, nego do 45.godine života. Taj model se tamo primjenjuje godinama (Bale, Labin, Poreč, Rijeka) i itekako funkcionira. Također se taj model do 45.godine primjenjuje i za POS stanove . Želim ukazati da su mlade obitelji sa malom djecom i u 45.oj godini života i nije u redu da se upravo te godine ne uvrste za rješavanje stambenog pitanja. Niti po jednog točki što je</p>	<p>Primjedba se prihvaća.</p> <p>Dobna granica navedena u predmetnoj Odluci će se, sukladno prihvaćenoj primjedbi, izmijeniti.</p>

			<p>uistinu suludo.</p> <p>Ako grad Pula zaista želi pomoći mladim obiteljima uistinu da riješe stambeno pitanje, kad u toj dobi imaju i po dvoje djece male te su najviše kreditno sposobni onda Vas molim da se uzme u obzir dobna granica do 45. godine pa makar neka se budu je drugačije.</p> <p>U razgovoru sa drugim lokalnim jedinicama to itekako funkcionira godinama, pomaže se mladim obiteljima, tako da zaista ne razumijem ovu odluku . Molim da razmotrite i izmjenite odluku na dobnu granicu ako zaista Vam je u interesu potaknuti rješavanje stambenog pitanja.</p> <p>LP</p>	
15.	<p>Goran Jeras (Zadruga za etično financiranje) e-mail: gjas@zef.hr</p>		<p>Poštovani,</p> <p>Zadruga za etično financiranje potiče inicijativu Grada Pule da u svoje stambene politike ugradi inicijative za osiguravanje priuštivog stanovanja za različite društvene skupine.</p> <p>U tom vidu pozdravljamo i prijedlog mjera za poticanje rješavanja stambenog pitanja mladih i mladih obitelji na području Grada Pule.</p> <p>Želeći pružiti konstruktivan doprinos tom procesu putem javnog savjetovanja, slobodni smo dostaviti vam sljedeće komentare na</p>	<p>Primjedbe se dijelom prihvaćaju.</p> <p>Primjedbe se dijelom prihvaćaju, sve kako slijedi u nastavku:</p>

		<p>prijedlog <i>Odluke o mjerama za poticanje rješavanja stambenog pitanja mladih i mladih obitelji na području grada Pula-Pola.</i></p> <p>Generalne napomene Stambene politike spadaju među najkopleksnije politike u nadležnosti jedinica lokalne samouprave. One se nužno reflektiraju i u cijelom nizu drugih aspekata razvoja grada - urbanističkom, socijalnom, ekonomskom, prometnom, okolišnom itd. Zbog toga je poželjno, a za korištenje i cijelog niza instrumenata podrške je nužno, izraditi krovnu strategiju stambenih politika koja će objediniti ciljeve stambene politike i mjere za postizanje tih ciljeva. Primjerice, korištenje sredstava europskih razvojnih banaka za implementaciju mjera stambene politike nije moguće ukoliko te mjere nisu predviđene dokumentom strateške razine te ukoliko nisu integrirane s ciljevima urbane regeneracije, pravednog i inkluzivnog društvenog razvoja, ciljevima zaštite okoliša i smanjenja emisija CO₂, itd itd. Stoga predlažemo što hitniju izradu Strategije stanovanja Grada Pule koja bi bila temeljni dokument u podloga za provedbu ove i svih drugih mjera stambene politike.</p> <p>Također mislimo da bi u dijelu mjera koji se odnose na davanje prava građenja, treba ugraditi obavezu korisnika te mjere da prilikom gradnje poštuju buduće standarde za energetske učinkovitost prema EPBD direktivi te da budu projektirane prema ZEB (zero-emission-building) standards.</p>	<p>Generalne napomene koje se odnose na izradu strategije stanovanja Grada Pule, kao temeljnog dokumenta za provedbu mjera stambene politike, se ne prihvaćaju s obzirom da isto nije predmet predložene Odluke.</p> <p>Primjedba koja se odnosi na mjeru pravo građenja, odnosno sugestiju da se u istu inkorporira obveza korisnika mjere na poštivanje ZEB standarda se ne prihvaća. Naime, zakonodavni okvir koji propisuje nZEB kriterije u RH je Zakon o gradnji. nZEB (nearly zero-energy building), odnosno zgrada gotovo nulte energije, je zgrada</p>
--	--	--	--


			<p>Komentari na prijedlog Odluke <i>Članak 2. stavak 3.: "... 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 41 (četrdesetijednu) godina života."</i></p> <p>Smatramo da odredba koja zahtijeva da svi članovi zadruge budu osobe koje spadaju u kategoriju ispod 41 godine života. Naime, jedna od dobrih praksi koja je i u skladu s ciljevima društvene inkluzije pokazuje da stambene zadruge najbolje funkcioniraju ukoliko su članovi osobe iz različitih društvenih i dobnih skupina te da općenito potiču inkluziju u najširem mogućem smislu.</p> <p>Stoga predlažemo da se ta odredba izmijeni na način da se odredi postotak članova zadruge koji moraju biti u dobnj skupini ispod 41 godine života da bi zadruga mogla biti korisnik navedene mjere. Alternativni prijedlog je taj da se slična mjera uvede i za druge društvene skupine (umirovljenike, osobe slabijeg imovinskog stanja, zaposlenike u javnim službama i ustanovama itd.), ali mislim da je</p>	<p>vrlo visokih energetske svojstava. Gradnja i obnova zgrada prema kriterijima za zgrade gotovo nulte energije (nZEB) je obveza koja proizlazi iz EPBD direktive (Energy Performance of Building Directive) o energetske učinkovitosti zgrada.</p> <p>Primjedba koja se odnosi na životnu dob članova stambene zadruge sukladno kojoj bi trebalo odrediti postotak članova zadruge koji zadovoljavaju bodovni prag se ne prihvaća, no predloženi kriterij će se, a sve sukladno prethodno zaprimljenim i prihvaćenim primjedbama, izmijeniti na način da se bodovni prag za osnivače/članove zadruge povisuje s 41. na 45. godina života.</p>
--	--	--	---	--

		<p>najbolje rješenje da se dozvoli prostor stambenim zadrugama koje koriste bilo koju od mjera da zadrže mogućnost inkluzivnosti strukture stanara.</p> <p><i>Članak 3. (1)</i> Mišljenja smo da mjera dugoročnog najma stanova uz mogućnost otkupa (2.1.) ne bi trebala biti implementirana. Jedan od ključnih faktora za dugoročni uspjeh bilo koje strategije priuštivog stanovanja je poticanje mjera koje osiguravaju da nekretnine koje se nalaze u programu <u>trajno</u> ostaju izvan tržišta i da ne postoji mehanizam koji ih može vratiti nazad na tržište. Mnoge države koje su u nekom trenu odlučile omogućiti otkup nekretnina iz javnog ili priuštivog stambenog fonda, s vremenom su vidjele da ta odluka vodi do porasti cijene nekretnina i do ponovnog raspirivanja problema koji se inicijalnim mjerama pokušao riješiti. Nizozemska je primjerice 2015. godine dozvolila privatni otkup nekretnina neproftinhi stambenih organizacija i zadruga te je unutar 10 godina od države koja je sinonim za priuštivo stanovanje postala država s problemom nepristupačnog stanovanja te sada opet predlaže ponovno uvođenje zabrane otkupa javnih i neprofitnih stanova.</p> <p><i>Članak 8. (2)</i> Prema trenutnoj formulaciji stavka (1) i stavka (2) ovog članka, čini nam se da je trenutno moguće da se oba bračna/izvanbračna druga ili životna partnera prijave za mjeru te steknu</p>	<p>Komentar na čl. 3. st. 1. se ne prihvaća s obzirom da se mjera dugoročnog najma s stanova s mogućnošću otkupa odnosi isključivo na derutne stanove koji zahtijevaju opsežnu i zahtjevnju adaptaciju i za koje je prethodno utvrđeno da je neisplativo zadržati ih u vlasništvu obzirom na stanje istih, već je isplativije da se od njihove prodaje ostvare prihodi u proračunu.</p> <p>Komentar čl. 8. st. 2. će se dijelom uvažiti na način da će se, kako je to i predloženo zaprimljenim komentarom, predmetna Odluka, odnosno odredba navedenog članka, preformulirati kako bi bilo razvidno da nije moguće da se za mjeru osnivanja prava građenja za mlade obitelji mogu javiti oba bračna/izvanbračna partnera ili životna partnera, i to svaki za po jednu (različitu) nekretninu.</p>
--	--	---	--

		<p>svatko od njih pravo na korištenje mjere za po jednu (različitu) nekretninu. Predlažemo da se ograničenje preformulira da ne dozvoli takvu mogućnost.</p> <p>Također, mislimo da je potrebno gledati prosječnu dob prijavitelja/prijaviteljice i njihovih bračnih/životnih partnera/partnerica</p> <p><i>Članak 9.</i></p> <p>(1)</p> <p>a) Nismo sigurni da bi niža životna dob ponuditelja trebala donositi više bodova od više životne dobi (i dalje unutar okvira prihvatljivih prijavitelja). Naime, iako je Hrvatska po prosječnoj dobi napuštanja roditeljskog doma na drugom mjestu tj. djeca znatno kasnije napuštaju roditeljski dom u odnosu na druge države EU, ljudi starije dobi imaju manji spektar mogućnosti i manje vremena za rješavanje svog stambenog pitanja i stoga je alternativan validan argument da bi zbog toga trebali imati prioritet u odnosu na ljude mlađe životne dobi, barem u prvom periodu provođenja navedene mjere.</p> <p>e) Mislimo da bi stručna sprema trebala nositi manji broj bodova u odnosu na druge kriterije.</p> <p>f) Mislimo da bi razina prihoda trebala nositi veći broj bodova u odnosu na ove sada predložene. Preporučljivo je također razdijeliti na nekoliko razina bodovanja.</p>	<p>Vežano za komentar/primjedbu koja se odnosi na dob prijavitelja/prijaviteljice, ista se neće uvažiti jer, kako je već naprijed navedeno, cilj predmetne Odluke je pomoć upravo mladim osobama i mladim obiteljima pri rješavanju stambenog pitanja.</p> <p>Komentari na čl. 9. će se djelom uvažiti kako slijedi:</p> <p>Ne prihvaća se komentar koji se odnosi na kriterij životne dobi ponuditelja s obzirom da je intencija predložene Odluke priuštivo stambeno zbrinjavanje upravo za mlade osobe i mlade obitelji, i to one koje u vlasništvu nemaju vlastitu nekretninu.</p> <p>Komentar na bodove koje donosi kriterij stručne spreme ponuditelja i njegovog bračnog/izvanbračnog/životnog partnera će se uvažiti kao je predloženo te će se predmetna odluka u tom smislu i izmijeniti.</p> <p>Komentar koji se odnosi na kriterij razine prihoda se prihvaća te će se razdijeliti na nekoliko razina bodovanja i donositi veći broj bodova u odnosu na one koji su primarno bili navedeni u predloženoj Odluci. Za napomenuti je da je kriterij ukupnih prosječnih mjesečnih primanja naveden u čl. 9., 23., 40 i 72.</p>
--	--	---	--

			<p>(2) Nije nam jasna formulacija. Što znači "dužan je prihvatiti najviše ponuđenu cijenu"? Najvišu cijenu ponuđenu među svim prijaviteljima? Ili...?</p> <p>Članak 22. Predlažemo da se uvrsti obaveza da stambena zadruga mora biti neprofitnog tipa, odnosno upisana u Registar neprofitnih organizacija pri Ministarstvu financija.</p> <p>Također, mislimo da nije dobra odredba u kojoj se traži da svi članovi stambene zadruge budu s manje od navršene 41 godine života, već predlažemo da se odredi postotak članova zadruge koji zadovoljavaju taj kriterij ili da se zahtijeva da prosjek dobi članova zadruge bude ispod određene dobne granice.</p> <p>Članak 23. U Hrvatskoj stambene zadruge po modelu priuštivog najma još ne postoje. Kriteriji b) i c) koji se referiraju na duljinu registracije i imanja sjedišta u Puli odnosno na području RH su potpuno neprimjenjivi u ovom trenutku. Također, osnivanje i održavanje stambene zadruge predstavlja trošak za osnivače i članove zadruge i nerealno je da će ljudi krenuti u taj</p>	<p>predmetne Odluke pa će se u svim navedenim članicama, sukladno zaprimljenoj primjedbi, a radi ujednačavanja odredbi Odluke, navedeni kriteriji ujednačiti.</p> <p>Primjedba se prihvaća te će se odredbe čl. 9. izmijeniti na način da će iste jasno definirati što se smatra najpovoljnijom ponudom.</p> <p>Primjedba se prihvaća te će se odredba čl. 22 preformulirati u skladu s čl. 35. st.2. Zakona o zadrugama (Narodne novine br. 34/11, 125/13, 76/14, 114/18 i 98/19) kojim je određeno da zadruga može obavljati djelatnost u cilju udovoljavanja potreba svojih članova bez namjere stjecanja dobiti.</p> <p>Primjedba koja se odnosi na životnu dob članova stambene zadruge sukladno kojoj bi trebalo odrediti postotak članova zadruge koji zadovoljavaju bodovni prag se ne prihvaća, no predloženi kriterij će se, a sve sukladno prethodno zaprimljenim i prihvaćenim primjedbama, izmijeniti na način da se bodovni prag povisuje s 41. na 45. godina života.</p> <p>Primjedbe koje se odnose na duljinu registracije zadruge i imanja sjedišta u Puli, kao i model po kojem se na natječaj javljaju organizirane inicijative građana, se ne prihvaćaju s obzirom da, kako se i u samoj primjedbi navodi, kriterij možda i jest neprimjenjiv u ovom trenutku, no mjere koje su obuhvaćene predmetnom Odlukom su dugoročne, odnosno intencija je da se primjenjuju duži vremenski period, kao i da upravo ovakve mjere potaknu osnivanje stambenih zadruga.</p>
--	--	--	--	--

			<p>trošak bez da imaju jasan put za ostvarivanje svog zajedničkog interesa kroz zadrugu. Stoga je model koji mi predlažemo model u kojem se na natječaj ne bi javljale već osnovane stambene zadruge već organizirane inicijative građana koji bi željeli riješiti svoje stambeno pitanje putem modela stambenog zadrugarstva te bi odabrana inicijativa građana imala određeni rok (recimo 6 mjeseci) unutar kojeg bi osnovala stambenu zadrugu i počela proces projektiranja i gradnje svoje stambene zgrade.</p> <p>Također smatramo da bi kriterij d) trebao donositi manje bodova, a kriterij e) više bodova u sustavu bodovanja.</p> <p>Osim toga, stambene zadruge se mogu dodatno bodovati prema kvaliteti njihovog prijedloga za društveno korisno korištenje zajedničkih prostorija stambene zadruge i za eventualnu ulogu koju stambena zadruga može imati u podizanju kvalitete života u području u kojem se osniva poput integracije nekog od javnih sadržaja u prostor stambene zadruge (vrtić, škola, knjižnica, dnevni boravak za starije, radionica, multimedijalna dvorana i sl.)</p>	<p>Primjedba koja se odnosi na kriterij d), odnosno stručnu spremu osnivača/članova stambene zadruge i kriterij e), odnosno primanja osnivača/članova stambene zadruge, će se prihvatiti te će, sukladno predloženom, u sustavu bodovanja kriterij stručne spreme osnivača/članova stambene zadruge donositi manje bodova u odnosu na kriterij primanja osnivača/članova stambene zadruge.</p> <p>Primjedba koja se odnosi na dodatni kriterij, odnosno bodovanje prijave stambene zadruge prema kvaliteti korištenja zajedničkih prostorija se ne prihvaća. Naime, sugestija dodatnog bodovanja prema kvaliteti korištenja zajedničkih prostorija, koja s jedne strane podrazumijeva definiranje namjene i načina korištenja zajedničkih prostorija u stambenoj građevini izgrađenoj od strane stambene zadruge, a s druge strane dodatnu obvezu i trošak za stambenu zadrugu, odnosno njene članove, predstavlja dodatno financijsko opterećenje za zadrugare dok je primarni cilj i intencija predložene Odluke, odnosno predloženih mjera, pomoć i podrška mladim osobama i mladim obiteljima u priuštivom i povoljnom rješavanju stambenog pitanja uz što manji ulog korisnika određene mjere.</p>
--	--	--	---	---

			<p>Članak 32. - članak 58. predlažemo da se Model C. - najma s pravom kupnje ne uvidu jer mislimo da je kontraproduktivan i nije u skladu s dobrim praksama stambenih politika drugih država jer ne osigurava da nekretnine trajno ostanu u sustavu priuštivog stanovanja izuzete od tržišnih mehanizama.</p> <p>Srdačan pozdrav</p> <p>-----</p>  <p>Goran Jeras Upravitelj / Cooperative Manager +385 95 9065108 Wespa Spaces, Zavrtnica 17, 10000 Zagreb www.zef.hr</p>	<p>Osim toga, primjedba se ne prihvaća jer kriterij bodovanja ne može biti buduća (nepostojeća) okolnost. Bodovanje je moguće isključivo na temelju mjerljivih i postojećih kriterija u trenutku prijave, a koji se dokazuje ispravom.</p> <p>Komentar, odnosno primjedba na čl. 32. – 58. se ne prihvaća budući da se, kako je već naprijed navedeno, mjera dugoročnog najma stanova s mogućnošću otkupa odnosi isključivo na derutne stanove koji zahtijevaju opsežnu i zahtjevnu adaptaciju i za koje je prethodno utvrđeno da je neisplativo zadržati ih u vlasništvu s obzirom na stanje istih, već je isplativije da se od njihove prodaje ostvare prihodi u proračunu.</p> <p>Intencija Grada Pule je da se javnom natječaju (javnom pozivu) za dugoročni najam stanova s mogućnošću otkupa izlažu derutni stanovi, odnosno isključivo oni koji su u vrlo lošem građevinskom stanju, zbog čega daljnje korištenje takvih nekretnina, bilo davanjem u najam bilo zadržavanjem za eventualno vlastite potrebe, nije moguće bez prethodne obnove/adaptacije za koju bi valjalo osigurati značajna financijska sredstva, a za koju je nekretninu ujedno upitna svrsishodnost takvog korištenja u smislu ostvarivanja prihoda koji bi bio dostatan za povratak troškova obnove/adaptacije u razumnom roku.</p>
16.	<p>Ana Fonović, u ime Kluba vijećnika političke stranke Možemo! u Gradskom vijeću Grada Pule e-mail: ana.fonovic.gv@gmail.com</p>	<p>Poštovane/i,</p> <p>u ime Kluba vijećnika Možemo! Gradskog vijeća Grada Pule-Pola, u prilogu dostavljamo svoje komentare i prijedloge na predmetnu odluku na javnom savjetovanju.</p>	<p>Primjedbe se dijelom prihvaćaju.</p> <p>Dostavljene primjedbe se dijelom prihvaćaju kako je to prikazano u nastavku:</p>	
		<p>Ljubazno molim za potvrdu primitka dokumenta.</p>		

			<p>Zahvaljujemo na suradnji. Srdačno.</p> <p>u ime Kluba vijećnika Možemo! Ana Fonović</p> <p>Klub vijećnika Možemo! Gradsko vijeće Grada Pula-Pola Grad Pula-Pola stambena.politika@pula.hr</p> <p>Pula, 23. listopada 2024.</p> <p>Predmet: E-savjetovanje prijedloga Odluke o mjerama za poticanje rješavanja stambenog pitanja mladih i mladih obitelji na području Grada Pula-Pola</p> <p>Poštovani, u ime Kluba vijećnika Možemo! Gradskog vijeća Grada Pula-Pola šaljem svoje komentare na predmetnu odluku kako slijedi u komentarima koji se odnose na članke iz odluke. U uvodu se trebamo osvrnuti na stambenu politiku grada koja ne postoji, osim kao plan da ju se izradi. Prije svega - stambenu politiku treba osmisliti. U Puli su problemi visoke cijene nekretnina, apartmanizacija obale, visoke cijene najma i nedostatan broj stanova za dugoročni najam, što je jedan od ozbiljnih povoda za iseljavanje. Tu je i stambeni stres, što je pojam kojim se opisuju emocije koje ljudi proživljavaju ako na stan</p>	<p>Prvi dio dostavljenih komentara odnosi se na potrebu osmišljavanja stambene politike kao strateškog dokumenta, no ovdje se neće komentirati niti razmatrati s obzirom da isto nije predmet predložene Odluke.</p>
--	--	--	--	--

			<p>troše više od 30 posto svojih prihoda. Kod nas cijene dosežu i 40 posto prihoda.</p> <p>Jedna od mjera koju provode neki gradovi je da troškovi stanarine ne prelaze 25 posto ukupnog raspoloživog dohotka kućanstva, druga je da je trajanje najma minimalno 5 godina - po istoj cijeni, treća je primjerice, planirano povećanje postotka javnog stambenog fonda po godinama te osiguravanje sredstava potrebnih za realizaciju jasno postavljenih godišnjih ciljeva. Tim se načinom mogu definirati i provoditi jasne mjere stambene politike, te se može pratiti njihova realizacija po godinama.</p> <p>Kad se izrađivala Strategija upravljanja imovinom, dali smo primjedbu da uopće nije predviđena mogućnost kupovine nekretnina, stanova ili zemljišta, već isključivo njihova prodaja, čime se dugoročno osiromašujemo, ali i onemogućavamo provedbu stambene politike u cilju stvaranja priuštivih uvjeta za stanovanje. Primjedba je na sreću prihvaćena, te je na samom kraju te Strategije u jednoj crtici dodana zatražena mogućnost kupovine nekretnina. Još jedna mogućnost koja se ne planira je pravo grada na prvokup nekretnina u slučajevima kada je to nužno za neke javne potrebe.</p> <p>Za tako osmišljenu stambenu politiku u proračunu se svake godine moraju osigurati sredstva potrebna za realizaciju ciljeva koji se postavljaju i izvršavaju na godišnjoj razini.</p> <p style="text-align: center;">A. PRAVO GRAĐENJA ZA MLADE OBITELJI</p> <p style="text-align: center;">1. OPĆE ODREDBE</p>	
--	--	--	--	--

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.

Komentar:

Kako bi dugoročno utjecali na cijenu stanovanja na području Pule i osigurali njegovu priuštivost za buduće generacije, uz ostale mjere potrebno je i povećanje stambenog fonda Grada. Dozvolom otkupa zemljišta nakon 10 godina, vrijedna nekretnina vraća se na tržište te tako izlazi iz domašaja stambenih politika i onih pozitivnih mjera koje Grad donosi kako bi utjecao na cijenu stanovanja.

Priuštivo stanovanje bi uz najmanji ulog trebalo omogućiti rješenje pitanja stanovanja najvećem broju građana - uz uvjet da to stanovanje osigurava sve elemente životnog standarda uz priuštive troškove.

Zemljišta za gradnju kuće se obično nude u manjim sredinama gdje je uobičajeni život u kući s vrtom i gdje zemljište nema visoku cijenu s ciljem privlačenja novih stanovnika. U Puli je većina građana navikla na stanovanje u višestambenim objektima a građevinsko

Primjedba se ne prihvaća.

Ovim projektom, odnosno ovom konkretnom demografskom mjerom Grad Pula želi mladim obiteljima omogućiti što bolje uvjete života.

Naime, putem ove mjere Grad Pula želi pomoći mladim obiteljima da jednostavnije i lakše dođu do svoje prve nekretnine te ih rasterećuje dodatnog financijskog troška kupnje građevinskog zemljišta prilikom gradnje stambenog objekta, a sve sa svrhom priuštivog i povoljnog rješavanja stambenog pitanja uz što manji ulog korisnika određene mjere (u ovom slučaju mladih obitelji).

		<p>zemljište ima visoku cijenu pa ga je najekonomičnije iskoristi za gradnju višestambenih objekata za najam ili u suradnji sa stambenim zadrugama.</p> <p>Pravo građenja na javnom zemljištu neekonomično troši prostor, zadovoljava potrebe manjeg broja kućanstava na istoj površini i prema odluci nakon 10 godina najvjerojatnije se prodaje privatniku. Zemljište više ne služi prvotnoj svrsi tj. ne ulazi u fond gradske imovine koja služi priuštvo stanovanju.</p> <p>Zbog svega navedenog, smatramo da mjera “Pravo građenja za mlade obitelji” nije mjera koja blagotvorno djeluje na uvjete stanovanja na području grada. Prostorne resurse koje grad ima, u kontekstu stambenih politika potrebno je angažirati kroz priuštivi najam, koji za posljedicu ima akumuliranje financijskih sredstava koje se mogu dalje investirati u javni stambeni fond. Stoga predlažemo da se mjera “Pravo građenja za mlade obitelji” izbací iz ove odluke budući da neće polučiti pozitivne rezultate po uvjete i cijenu stanovanja na području Grada.</p> <p style="text-align: center;">.....</p> <p style="text-align: center;">3. KRITERIJI I MJERILA ZA UTVRĐIVANJE LISTE PRVENSTVA NA JAVNOM NATJEČAJU</p> <p>Kriterij:</p> <p style="padding-left: 40px;"><i>c) prebivalište ponuditelja na području Grada Pula-Pola</i></p>	<p>Primjedba se ne prihvaća s obzirom da je, prema Zakonu o prebivalištu (Narodne novine br. 144/12, 158/13 i 114/22), prebivalište mjesto i adresa u Republici Hrvatskoj na kojoj se osoba trajno nastanila radi ostvarivanja svojih prava i obveza vezanih uz životne interese, kao što su obiteljski, profesionalni, ekonomski, socijalni, kulturni i drugi interesi. Boravište je mjesto i adresa u Republici</p>
--	--	---	---

			<p><i>d) prebivalište ponuditelja na području Republike Hrvatske</i></p> <p>Komentar: Potrebno je utvrditi i uračunati vrijeme prebivališta u drugom gradu ili državi ukoliko je isti prekid rezultat obrazovanja, kako osobe koje su se školovale ili studirale van Pule zbog istog ne bi bile diskriminirane.</p> <p>Članak 14. <i>(1) Iznimno, 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, isti može prenijeti pravo građenja na treću osobu uz prethodnu suglasnost Grada Pula-Pola sklapanjem trojnog ugovora.</i></p> <p>Komentar: Ukoliko dođe do opisane situacije, grad Pula treba ponovo provesti natječaj uz sveobuhvatnu proceduru bodovanja, umjesto da prijašnji korisnik prava građenja sam prenosi pravo na treću osobu. Bodovanje te treće osobe nije više relevantno, tj. utječe samo na iznos popusta, ali ne i na odabir samog korisnika.</p> <p>.....</p> <p>A. PRAVO GRAĐENJA ZA STAMBENE ZADRUGE</p>	<p>Hrvatskoj gdje osoba privremeno boravi, ali se na toj adresi nije trajno nastanila. Slijedom navedenog, razvidno je da osobe koje se školuju ili studiraju izvan Pule, moguće i izvan Republike Hrvatske, u mjestima u kojima se školuju prijavljuju boravište, a ne prebivalište.</p> <p>Primjedba se prihvaća. Odredba čl. 14. će se izmijeniti na način da će se, u situaciji izmijenjenih okolnosti zbog koji nositelj prava građenja nije u mogućnosti nastaviti s projektom izgradnje, nekretnina ponovo izložiti natječaju. Način provedbe novog natječaja s obzirom na eventualne novonastale situacije, kao i kriteriji priznavanja uloženi sredstava kojima je povećana vrijednost nekretnine u odnosu na iznos naknade za pravo građenja prema novom nositelju tog prava, uredit će se pojedinačnim provedbenim odlukama.</p>
--	--	--	---	---

		<p>Komentar: S obzirom na specifične uvjete kojima je potrebno udovoljiti, a da bi stambene zadruge uopće mogle pristupiti natječaju, predlažemo da se ovim mjerama omogući pristup natječaju grupi (inicijativi) građana čija bi, ukoliko dobiju na natječaju, obaveza bila osnovati stambenu zadrugu u određenom roku. Pošto je, kad su stambene zadruge u pitanju, to mnogima novi i nepoznat model, trebali bi ovim mjerama stvoriti uvjete koji svojim zahtjevima neće odbiti potencijalno zainteresirane. Osnivanje stambene zadruge je proces koji je i logistički i financijski zahtjevan te bi mjere koje omogućavaju pristup natječaju u dva koraka mogle rezultirati bitno većim odazivom zainteresiranih. Jedno je proći sve korake osnivanja stambene zadruge pa onda pristupiti natječaju u zadanom roku, a nešto drugo dogovoriti se o osnivanju stambene zadruge, pristupiti natječaju u obliku inicijative građana, te po eventualno dobivenom natječaju, u drugom koraku, u traženom roku osnovati stambenu zadrugu i započeti s realizacijom projekta.</p> <p style="text-align: center;"><i>1. OPĆE ODREDBE</i></p> <p>Komentar: Nedostaje odredba koja predviđa postupanje ukoliko dođe do promjena unutar stambene zadruge. Stambena zadruga može svoje članstvo mijenjati, a članovi mogu raspolagati svojim udjelima na način kako je to predviđeno statutom i uredbama same zadruge. Kako bi izbjegli mogućnosti mešetarenja nekretninom od strane</p>	<p>Primjedba koja se odnosi na model po kojem se na natječaj javljaju organizirane inicijative građana se ne prihvaća s obzirom da su predložene mjere koje su obuhvaćene predmetnom Odlukom dugoročnog karaktera. Intencija je da se iste primjenjuju duži vremenski period, kao i da upravo takve mjere jedinica lokalne samouprave (premda je realno pretpostaviti da je model stambenih zadruga doista nepoznat široj javnosti), potaknu osnivanje stambenih zadruga.</p> <p>Primjedba koja se odnosi na postupanje ukoliko dođe do promjena unutar stambene zadruge, zatim eventualnu mogućnost mešetarenja gradskim nekretninama i sl., se ne prihvaća s obzirom da će isto biti definirano pojedinačnim provedbenim odlukama Gradonačelnika Grada Pule, a koje je odluke Gradonačelnik u obvezi donijeti u roku od 3 mjeseca od dana stupanja na snagu predmetne Odluke, ukoliko ista bude usvojena od strane Gradskog vijeća.</p>
--	--	---	---

			<p>zadruga i/ili njenih članova, potrebno je predvidjeti i definirati mjere koje se poduzimaju kod promjena unutar zadruga u odnosu na stanje u kojem je zadruga ostvarila prava kroz ovu mjeru.</p> <p>Predložimo da se definira kako je stanovanje u stambenim jedinicama zadruga dozvoljeno samo članovima iste, te da je iznajmljivanje i prodaja stambene građevine i/ili stambenih jedinica na tržištu zabranjena.</p> <p>Ukoliko dođe do promjene u članstvu zadruga u vidu izlaska iz članstva - zadruga i njeni članovi dužni su o tome obavijestiti grad koji ima pravo prvokupa stambene građevine i/ili stambene jedinice.</p> <p>Članak 21. <i>(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.</i></p> <p>Komentar: Potrebno je preciznije odrediti neprofitni status stambene zadruga koja bi, da udovolji traženom kriteriju, trebala biti upisana u <u>Registar neprofitnih organizacija</u>.</p> <p>.....</p>	<p>Primjedba se prihvaća te će se odredba čl. 21. preformulirati u skladu s čl. 35. st.2. Zakona o zadrugama (Narodne novine br. 34/11, 125/13, 76/14, 114/18 i 98/19) kojim je određeno da zadruga može obavljati djelatnost u cilju udovoljavanja potreba svojih članova bez namjere stjecanja dobiti.</p>
--	--	--	---	--

1. KRITERIJI I MJERILA ZA
UTVRĐIVANJE LISTE PRVENSTVA
NA JAVNOM NATJEČAJU

Članak 23.

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

<i>od 1-5 godina</i>	<i>10 bodova</i>
<i>od 5 i više</i>	<i>20 bodova</i>

*c) sjedište stambene zadruge na
području Republike Hrvatske*

<i>od 1-5 godina</i>	<i>5 bodova</i>
<i>od 5 godina i više</i>	<i>10 bodova</i>

Komentar:

Budući da će se stambene zadruge osnivati nakon usvajanja ove Odluke, te zbog toga što se one po svojoj prirodi osnivaju ciljano, smatramo ovaj kriterij nepotrebnim.

*d) stručna sprema osnivača/članova
stambene zadruge*

<i>Niža stručna sprema</i>	<i>5 bodova</i>
<i>SSS</i>	<i>10 bodova</i>
<i>VŠS odnosno sveučilišni ili stručni prvostupnik</i>	<i>20 bodova</i>
<i>VSS odnosno magistar struke ili sveučilišni ili stručni specijalist</i>	<i>30 bodova</i>

Primjedbe koje se odnosi na sjedište stambene zadruge na području Grada Pule i na području RH se ne prihvaćaju, neovisno o tome što je opravdano pretpostaviti da će se stambene zadruge uglavnom osnivati nakon usvajanja ove Odluke, budući da je intencija Grada Pule da se ista primjenjuje duže vremensko razdoblje, kao i da se natječaji raspisuju redovito i kontinuirano, ovisno o potrebama građana, kao i resursima Grada Pule, odnosno fondu gradskih nekretnina koje će biti moguće izložiti javnim natječajima/javnim pozivima, pa je jednako tako opravdano pretpostaviti i da će prilikom raspisivanja budućih javnih natječaja/javnih poziva postojati već osnovane stambene zadruge, kako na području Grada Pule, tako i na području RH.

Primjedba koja se odnosi na kriterij stručne spreme osnivača/članova stambene zadruge se djelomično prihvaća te će se navedeni kriterij izmijeniti na način da će se u sustavu bodovanja izjednačiti niža stručna sprema i SSS osnivača/članova stambene zadruge te VŠS i VSS osnivača/članova stambene zadruge, a osim toga u predmetnu Odluku dodat će se i odredba kojom će biti riješena potencijalno moguća situacija u kojoj je više stručnih sprema podjednako zastupljeno na način da će se u tom slučaju, dakle ukoliko je u strukturi stambene zadruge više stručnih sprema podjednako zastupljeno,

		<p><i>pri čemu se stambenoj zadruzi dodjeljuju bodovi za onu stručnu spremu koja je brojčano najviše zastupljena u strukturi zadruge.</i></p> <p>Komentar: Umjesto bodovanja prema najzastupljenijoj spremi, predložimo da se kao i za kriterij životne dobi računa prosjek. Na taj način uklanjamo problem koji bi imali ukoliko je više stručnih prema jednako zastupljeno.</p> <p>Problem koji se ovim kriterijem naglašava, a koji je kontroverzniji od prethodno navedenog načina obračuna “prosjeaka” je uvođenje kriterija koji “penalizira” osobe niže i srednje stručne spreme, koje imaju podjednaku potrebu za rješavanjem stambenog pitanja kao i oni čije obrazovanje spada u VSS i VSS kategoriju.</p> <p>U RH NSS ima oko 27, VSS i VSS zajedno oko 18 posto, dok SSS ima oko 55 posto stanovništva. Ovim kriterijima praktički penaliziramo oko 80 posto stanovnika (VSS “vrijedi” 6 puta više od NSS, a “samo” 3 puta od SSS). Jedna od važnijih kvalitativnih karakteristika stambenih zadruga jeste njihova inkluzivnost i raspon raznolikosti članova. Ovim Mjerama trebali bi pokazati mnogo više osjetljivosti i razumijevanja karaktera stambenih zadruga - zato da bi od njih dobili najviše od onog što one mogu dati. Primjeri iz EU pokazuju značaj stambenih zadruga koje mogu, kad su uvjeti za njihovo funkcioniranje povoljni, iznimno utjecati na povećanje kvalitete života kako svojim članovima tako i urbanoj</p>	<p>bodovi dodjeljivati po stručnoj spremi koja je povoljnija za ponuditelja – stambenu zadrugu.</p> <p>Nadalje, primjedba koja se odnosi na dodatni kriterij, odnosno bodovanje prijave stambene zadruge prema kvaliteti korištenja zajedničkih prostorija se ne prihvaća. Naime, sugestija dodatnog bodovanja prema kvaliteti korištenja zajedničkih prostorija, koja s jedne strane podrazumijeva definiranje namjene i načina korištenja zajedničkih prostorija u stambenoj građevini izgrađenoj od strane stambene zadruge, a s druge strane dodatnu obvezu i trošak za stambenu zadrugu, odnosno njene članove, predstavlja dodatno financijsko opterećenje za zadrugare dok je primarni cilj i intencija predložene Odluke, odnosno predloženih mjera, pomoć i podrška mladim osobama i mladim obiteljima u priuštivom i povoljnom rješavanju stambenog pitanja uz što manji ulog korisnika određene mjere.</p> <p>Osim toga, primjedba se ne prihvaća jer kriterij bodovanja ne može biti buduća (nepostojeća) okolnost. Bodovanje je moguće isključivo na temelju mjerljivih i postojećih kriterija u trenutku prijave, a koji se dokazuje ispravom.</p>
--	--	--	--

sredini u kojoj postoje i djeluju. Utoliko također iznenađuje i nemogućnost da stambena zadruga koja pristupa natječaju predloži za javni interes dodanu vrijednost stambenog objekta kojeg predlažu - tj. mogućeg zajedničkog prostora koji bi bio otvoren za aktivnosti ne isključivo članova st. zadruge već i okolnog stanovništva - vrtić, igralište, čitaonica, mini kino, park ili nešto drugo. Predlažemo da se razmisli o razradi, uvrštenju i načinu bodovanja tog kriterija.

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

Komentar:

Kako bi dugoročno utjecali na cijenu stanovanja na području Pule i osigurali njegovu priuštivost za buduće generacije, uz ostale mjere potrebno je i povećanje stambenog fonda Grada.

Dozvolom otkupa stana nakon 10 godina, vrijedna nekretnina vraća se na tržište te tako postaje upravo ono zbog čega i trebamo stambenu politiku i pozitivne mjere kojima Grad strateški i dugoročno utječe na priuštivost stanovanja za što veći broj građana. Jasno je da njegovom prodajom i privatizacijom ne povećavamo stambeni fond/potencijal grada.

Kako bi povećali javni stambeni fond te odgovornim upravljanjem istim ostvarili i održali priuštivo stanovanje građanima Pule na duge staze, potrebno je otkloniti mogućnost kupnje stana u vlasništvu Grada.

Komentar, odnosno primjedba koja se odnosi na davanje u najam stanova u vlasništvu Grada Pula – Pola s mogućnošću kupnje se ne prihvaća budući da se navedena mjera dugoročnog najma stanova s mogućnošću otkupa odnosi isključivo na derutne stanove koji zahtijevaju opsežnu i zahtjevnu adaptaciju, a za koje je stanove prethodno utvrđeno da je neisplativo zadržati ih u vlasništvu obzirom na stanje istih, već je isplativije da se od njihove prodaje s jedne strane ostvare prihodi u proračunu, a s druge strane da se mladim osobama i mladim obiteljima omogući priuštivo stanovanje, odnosno pomoć pri rješavanju stambenog pitanja. Intencija Grada Pule je da se, dakle, javnom natječaju (javnom pozivu) za dugoročni najma stanova s mogućnošću otkupa izlažu isključivo derutni stanovi, odnosno oni koji su u vrlo lošem građevinskom stanju zbog čega daljnje korištenje takvih nekretnina, bilo davanjem u najam bilo zadržavanjem za eventualno vlastite potrebe, nije moguće bez prethodne

			<p>Prema primjeru iz mnogih regija kojima je dominantna djelatnost turizam, vidimo da vrijednost nekretnine u javnom vlasništvu nadilazi onu tržišnu - jer osigurava budućnost i perspektivu cjelogodišnjeg radnog stanovništva, pa samim time budućnost i perspektivu grada.</p> <p>.....</p> <p style="text-align: center;">Članak 40.</p> <p><i>Pravodobni i uredni zahtjevi buduju se na sljedeći način:</i></p> <p style="text-align: center;"><i>2. Na temelju prosječnih mjesečnih primanja svih članova obitelji u posljednjih godinu dana, prije objave Javnog poziva podnositelj zahtjeva ostvaruje:</i></p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td><i>do 900,00 eura neto mjesečno po članu obitelji</i></td> </tr> <tr> <td><i>Od 901,00 do 1.100,00 eura mjesečno po članu obitelji</i></td> </tr> <tr> <td><i>Od 1.101,00 do 1.300,00 eura mjesečno po članu obitelji</i></td> </tr> <tr> <td><i>Iznad 1.300,00 eura neto mjesečno po članu obitelji</i></td> </tr> </table> <p>Komentar: Predlažemo bodovanje prihoda po članu kućanstva po ključu od 30 do 50 % prosječne mjesečne neto plaće isplaćene po zaposlenome u gospodarstvu Grada Pula-Pola. Apsolutne vrijednosti nije preporučljivo koristiti jer ćemo inače svake godine morati mijenjati odluku.</p> <p style="text-align: center;"><i>3. Prema ukupnoj dužini prebivanja na području Grada Pula-Pola Podnositelja</i></p>	<i>do 900,00 eura neto mjesečno po članu obitelji</i>	<i>Od 901,00 do 1.100,00 eura mjesečno po članu obitelji</i>	<i>Od 1.101,00 do 1.300,00 eura mjesečno po članu obitelji</i>	<i>Iznad 1.300,00 eura neto mjesečno po članu obitelji</i>	<p>obnove/adaptacije za koju bi valjalo osigurati značajna financijska sredstva, a za koja je ujedno upitna svrsishodnost takvog korištenja u smislu ostvarivanja prihoda koji bi bio dostatan za povratak troškova obnove/adaptacije u razumnom roku.</p> <p>Primjedba se prihvaća te će se predmetna Odluka, odnosno kriterij prosječnih mjesečnih primanja izmijeniti na način da isti nije izražen u apsolutnim vrijednostima već u prosjeku, i to razdijeljeno na nekoliko razina bodovanja.</p>
<i>do 900,00 eura neto mjesečno po članu obitelji</i>								
<i>Od 901,00 do 1.100,00 eura mjesečno po članu obitelji</i>								
<i>Od 1.101,00 do 1.300,00 eura mjesečno po članu obitelji</i>								
<i>Iznad 1.300,00 eura neto mjesečno po članu obitelji</i>								

			<p><i>zahtjeva kojom podnositelj zahtjeva ostvaruje:</i></p> <p><i>20 i više od 20 godina</i></p> <p><i>od 16 do 19 godina</i></p> <p><i>od 5 do 15 godina</i></p> <p><i>Kao dokaz potrebno je dostaviti izvornik uvjerenja o prebivalištu za podnositelja zahtjeva.</i></p> <p>Komentar: Potrebno je utvrditi i uračunati vrijeme prebivališta u drugom gradu ili državi ukoliko je isti prekid rezultat obrazovanja kako osobe koje su se školovale ili studirale van Pule zbog istog ne bi bile diskriminirane.</p> <p>.....</p> <p>D. DAVANJE STANOVA U VLASNIŠTVU GRADA PULA – POLA U DUGOROČNI NAJAM ZA MLADE OBITELJI</p> <p>1. OPĆE ODREDBE</p> <p>Članak 60. <i>(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</i></p>	<p>Primjedba koja se odnosi na kriterij ukupne dužine prebivanja na području Grada Pule se ne prihvaća s obzirom da je, prema Zakonu o prebivalištu (Narodne novine br. 144/12, 158/13 i 114/22), prebivalište mjesto i adresa u Republici Hrvatskoj na kojoj se osoba trajno nastanila radi ostvarivanja svojih prava i obveza vezanih uz životne interese, kao što su obiteljski, profesionalni, ekonomski, socijalni, kulturni i drugi interesi. Boravište je mjesto i adresa u Republici Hrvatskoj gdje osoba privremeno boravi, ali se na toj adresi nije trajno nastanila, što znači da osobe koje se školuju ili studiraju izvan Pule, moguće i izvan Republike Hrvatske, u mjestima u kojima se školuju prijavljuju boravište, a ne prebivalište.</p>
--	--	--	---	---

putem preinake ili adaptacije odnosno prostora.

Komentar:

Prema prijedlogu ovakvi stanovi bi ulazili u kvotu onih gdje je nužno ulaganje da bi bili uvjetni za stanovanje, tj. s mogućnošću otkupa.

.....

**1. UVJETI I DOKUMENTACIJA ZA
DAVANJE STANA U NAJAM**

Članak 64.

5. da podnositelj zahtjeva ima prijavljeno prebivalište na području Grada Pula-Pola najmanje 10 (deset) 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,

Komentar:

Smatramo rok od 10 godina bez prekida predugim. Osobito kada se radi o slučajevima školovanja i studiranja van Pule. Za kategoriju uz mogućnost otkupa rok je 5 godina, a također se u tekstu potkrala i greška: "s mogućnošću kupnje". Predlažemo da se uvjet definira na 5 godina, ili 10 godina kumulativno s uračunatim godinama obrazovanja van Pule.

.....

Primjedba koja se odnosi na čl. 60. će se uvažiti te će se predmetna odredba stavka 2. članka 60. brisati.

Primjedba koja se odnosi na čl. 64. st. 5. će se uvažiti te će se predmetna odredba st. 5. čl. 64. izmijeniti na način da će se dio teksta koji glasi "s mogućnošću kupnje", a koji je omaškom naveden u predmetnoj odredbi brisati. Primjedba koja se odnosi na dužinu prijavljenog prebivališta na području Grada Pule u trajanju od najmanje 10 godina se ne prihvaća s obzirom da osobe prilikom odlaska na školovanje ili studiranje izvan Pule, moguće i izvan Republike Hrvatske, u mjestima u kojima

			<p>Zahvaljujemo na suradnji. Klub vijećnika Možemo! Pula Dušica Radojčić Davor Vuković Noel Mirković Ana Fonović</p>	<p>se školuju/studiraju prijavljuju boravište, a ne prebivalište. Ukoliko je riječ o trajnom preseljenju tada se prijavljuje prebivalište. Uzimajući u obzir pretpostavku da se zbog različitih životnih okolnosti dio građana doista i trajno preselio izvan Pule pa u tom mjestu prijavio prebivalište, mišljenje je i stav Grada Pule da je primjereno honorirati one koje su trajno ili bar duži vremenski period nastanjene na području grada Pule.</p>
--	--	--	---	--