

Na temelju članka 12. Statuta Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama (dalje u tekstu: APN), a u svezi s odredbama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji (NN 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 7/13, 26/15, 57/18 i 66/19) i Pravilnika o najmu stanova iz Programa društveno poticane stanogradnje (NN 101/18), v.d. direktor Krešimir Žunić, dipl.iur. donosi

**ODLUKU**  
**o uvjetima, mjerilima i postupku za utvrđivanje reda prvenstva**  
**za najam stanova iz Programa društveno poticane stanogradnje**  
**za lokaciju Zagreb (Klara i Zapruđe)**

**I. OPĆE ODREDBE**

**Članak 1.**

Ovom se Odlukom utvrđuju uvjeti, mjerila te postupak i tijela za utvrđivanje reda prvenstva za najam stana iz Programa društveno poticane stanogradnje (u daljnjem tekstu: POS).

**II. UVJETI ZA NAJAM STANA**

**Članak 2.**

Pravo na podnošenje zahtjeva za najam stana imaju državljani Republike Hrvatske:

- koji sukladno Zakonu o najmu stanova imaju status zaštićenih najmoprimaca odnosno zaštićenih podstanara u stanovima koji nisu u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, jedinice područne (regionalne) samouprave ili Republike Hrvatske pod uvjetom da se najmodavcu obvežu otkazati ugovor o najmu stana i predati mu stan po useljenju u novo iznajmljeni stan

i

- koji, kao i članovi njihova zajedničkog domaćinstva, nemaju u vlasništvu odgovarajuću nekretninu namijenjenu stanovanju, na području gdje se nalazi nekretnina koja se daje u najam,

- kojima iznos predviđene najamnine predstavlja maksimalno 30% ukupnog mjesečnog prihoda svih članova obiteljskog domaćinstva“.

Odgovarajućom nekretninom razumijeva se vlasništvo stambenog prostora (stana ili kuće) koji je primjereno opremljen infrastrukturom (voda, kanalizacija, struja i drugo) i udovoljava higijensko-tehničkim uvjetima za zdravo stanovanje, veličine oko 35 m<sup>2</sup> korisne površine stana za jednu osobu, odnosno za svaku daljnju osobu još oko 10 m<sup>2</sup>.

Odgovarajućim stanom ne smatra se stan u vlasništvu fizičke osobe koji koristi zaštićeni najmoprimac.

### III. UVJETI I MJERILA ZA ODREĐIVANJE REDA PRVENSTVA ZA NAJAM STANA

#### Članak 3.

Odobrovanje zahtjeva za najam stana obavlja se na temelju Liste reda prvenstva potencijalnih najmoprimaca utvrđenoj prema uvjetima i mjerilima iz ove Odluke.

Lista reda prvenstva za podnošenje zahtjeva za najam stana iz Programa POS-a utvrđuje se na temelju provedenog Javnog poziva.

#### Članak 4.

Zahtjevi za najam boduju se prema sljedećim kriterijima:

- stambeni status,
- vrijeme prebivanja podnositelja zahtjeva na području na kojem se nalazi stan koji se daje u najam,
- broj članova obiteljskog domaćinstva podnositelja zahtjeva,
- statusa samohranog roditelja / posvojitelja / partnera skrbnika,
- životna dob podnositelja zahtjeva,
- stručna sprema podnositelja zahtjeva,
- djeca predškolske dobi i djeca na školovanju,
- invaliditet ili tjelesno oštećenje podnositelja zahtjeva i/ili člana njegova obiteljskog domaćinstva,
- sudjelovanje u Domovinskom ratu,
- status hrvatskog ratnog vojnog invalida iz Domovinskog rata podnositelja zahtjeva,
- status člana obitelji poginulog, zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja podnositelja zahtjeva.

#### Članak 5.

Podnositelju zahtjeva, na temelju stambenog statusa njegova obiteljskog domaćinstva, pripada:

- a) za status najmoprimca (podstanara) kod pravne ili fizičke osobe sa slobodno ugovorenom najamninom..... 30 bodova,
- b) za stanovanje kod člana obiteljskog domaćinstva..... 20 bodova
- c) za stanovanje u neodgovarajućoj nekretnini u vlasništvu podnositelja zahtjeva..10 bodova,

*Kao dokaz o stambenom statusu podnositelja zahtjeva priznaje se isključivo preslik ugovora o najmu nekretnine ovjeren od strane javnog bilježnika odnosno sa žigom nadležne porezne uprave najkasnije na dan objave javnog poziva, preslik ugovora o najmu za zaštićene najmoprimce, z.k. izvadak za nekretninu u vlasništvu člana obiteljskog domaćinstva odnosno podnositelja zahtjeva za neodgovarajuću nekretninu.*

## Članak 6.

Prema broju članova obiteljskog domaćinstva podnositelju zahtjeva pripada:

- a) samac.....10 bodova,
- b) dva člana..... 20 bodova,
- c) tri člana.....30 bodova,
- d) četiri člana.....40 bodova,
- e) pet članova i više .....50 bodova.

Ako je podnositelj zahtjeva samohrani roditelj ili posvojitelj koji živi u jednoroditeljskoj obitelji ili samostalno skrbi o djetetu ili usvojeniku, ili partner skrbnik sukladno Zakonu o životnom partnerstvu osoba istog spola na bodove ostvarene temeljem stavka 1. ovog članka (izuzev bodova označenih pod točkom a) dodaje se 10 bodova.

*Članovi obiteljskog domaćinstva podnositelja zahtjeva iz stavka 1. ovog članka smatraju se bračni drug, životni partner, potomak, roditelj i osobe koje je podnositelj zahtjeva ili član obiteljskog domaćinstva prema zakonu dužan uzdržavati te osoba koja živi s njim u izvanbračnoj zajednici ako se takva zajednica može izjednačiti sa bračnom zajednicom te osoba koja živi s njim u zajednici definiranoj Zakonom o životnom partnerstvu osoba istog spola.*

## Članak 7.

Prema prebivanju odnosno boravku na području Grada Zagreba za koji se podnosi zahtjev, podnositelju zahtjeva pripada 1 bod za svaku navršenu godinu prebivanja odnosno boravka na području grada za koji se podnosi zahtjev.

## Članak 8.

Prema životnoj dobi, u trenutku podnošenja zahtjeva, podnositelju zahtjeva pripada:

- a) do navršene 25 godine..... 15 bodova,
- b) od navršene 26 godine do navršenih 45 godina ..... 20 bodova,
- c) od navršenih 46 godine nadalje ..... 10 bodova,

## Članak 9.

Na temelju stručne spreme odnosno akademskog stupnja obrazovanja podnositelju zahtjeva pripada za:

- a) Nižu stručnu spremu (osnovna škola, NKV, PKV, KV) ..... 5 bodova,
- b) Srednju stručnu spremu ..... 10 bodova,
- c) VŠS odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij, integrirani preddiplomski ili stručni studij u trajanju od najmanje tri godine (struč. spec, univ. bacc.).....15 bodova,
- d) VSS odnosno završen diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski

- stručni studij (mag, univ.spec)..... 20 bodova,  
e) Magistar znanosti (mr.sc.) ..... 25 bodova,  
f) Doktor znanosti (dr.sc) ..... 30 bodova.

#### **Članak 10.**

Za svako dijete predškolske dobi kao i dijete na redovnom školovanju, podnositelju zahtjeva pripada 10 bodova.

#### **Članak 11.**

Prema zdravstvenom stanju podnositelja zahtjeva odnosno člana njegovog obiteljskog domaćinstva navedenog u zahtjevu, ovisno o utvrđenom stupnju invaliditeta, za svaku osobu s utvrđenim invaliditetom pripada:

- a) za invaliditet preko 50% ..... 20 bodova,  
b) za invaliditet do 50% (uključujući i invaliditet od 50%).....10 bodova.

#### **Članak 12.**

Podnositelju zahtjeva sa statusom hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata pripada 5 bodova.

#### **Članak 13.**

Podnositelju zahtjeva, hrvatskom ratnom vojnom invalidu iz Domovinskog rata pripada 5 bodova.

#### **Članak 14.**

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

### **IV. POSTUPAK I TIJELA ZA UTVRĐIVANJE LISTE REDA PRVENSTVA ZA NAJAM STANA**

#### **Članak 15.**

Postupak za utvrđivanje Liste reda prvenstva za najam stana prema ovoj Odluci provodi Povjerenstvo za provedbu postupka davanja u najam nekretnina iz Programa društveno poticane stanogradnje (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

Lista reda prvenstva objavljuje se na oglasnoj ploči i web stranici APN-a.

## **Članak 16.**

Zahtjevi za najam zaštićenih najmoprimaca i zaštićenih podstanara, koji su podneseni u vremenskom roku iz javnog poziva, imaju prednost na listi reda prvenstva, i to prema kriteriju starosti podnositelja zahtjeva za najam.

Bodovi ostvareni prema kriterijima od članka 5. do članka 14. ove Odluke zbrajaju se te se na osnovi njih utvrđuje redoslijed na Listi reda prvenstva.

Ukoliko dva ili više podnositelja zahtjeva ostvare jednak broj bodova, prednost pri odabiru stana ostvaruje podnositelj zahtjeva koji ima manji ukupni mjesečni prihod svih članova obiteljskog domaćinstva.

## **Članak 17.**

Lista reda prvenstva sadrži:

- redni broj,
- prezime, ime i adresu podnositelja zahtjeva,
- oznaku da podnositelj zahtjeva ima status zaštićenog najmoprimca, zaštićenog podstanara s upisanim datumom rođenja,
- broj bodova prema pojedinim kriterijima i mjerilima za svakog podnositelja zahtjeva,
- ukupan broj bodova za svakog podnositelja zahtjeva,
- mjesto i datum utvrđivanja Liste reda prvenstva.

Podnositelj zahtjeva ima pravo prigovora na utvrđeni konačni red prvenstva, odnosno na neuvrštavanje na Listu reda prvenstva.

Prigovor se podnosi Povjerenstvu APN-a u roku od 8 dana od dana objavljivanja Liste konačnog reda prvenstva na oglasnoj ploči i web stranici APN-a, a o osnovanosti prigovora odlučuje direktor APN-a.

Na prijedlog Povjerenstva konačnu Listu reda prvenstva utvrđuje direktor APN-a te se ista objavljuje na oglasnoj ploči i web stranici APN-a.

## **Članak 18.**

Važenje Liste reda prvenstva utvrđuje se za vrijeme od dvije godine računajući od dana utvrđenja konačnog reda prvenstva.

Odlukom direktora APN-a važenje Liste reda prvenstva može se produžiti.

## VI. ZAVRŠNE ODREDBE

### Članak 19.

Sve administrativne i tehničke poslove u primjeni ove Odluke obavljaju radnici Odjela za gospodarenje i prodaju nekretnina APN-a.

### Članak 20.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

Klasa: 003-01/19-02/93

Ur.broj: 356-01/19-1

Zagreb, 02. prosinca 2019. godine

**v.d. direktora**

Krešimir Žunić dipl.iur.

