

Na temelju članka 23. stavka 6. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji (NN 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 7/13, 26/15, 57/18, 66/19, 58/19 i 72/25) (u daljnjem tekstu: Zakon) i Statuta Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama, ravnatelj Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama (u daljnjem tekstu: APN) Dragan Hristov, dipl. oec., donosi

ODLUKU
o uvjetima, mjerilima i postupku za utvrđivanje reda prvenstva za
kupnju stanova iz Programa društveno poticane stanogradnje na
području Grada Osijeka

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom se Odlukom utvrđuju uvjeti, mjerila, veličina stana, te postupak i tijela za utvrđivanje reda prvenstva za kupnju stana iz Programa društveno poticane stanogradnje (u daljnjem tekstu: Program POS) na području Grada Osijeka, lokacija Vinkovačku cesta i Dunavska ulica, Osijek.

II. UVJETI ZA KUPNJU STANA

Članak 2.

Pravo na kupnju stana iz Programa POS-a na području Grada Osijeka imaju građani - državljani Republike Hrvatske koji nemaju odgovarajuće riješeno stambeno pitanje, odnosno nemaju odgovarajući stan.

Podnositelj zahtjeva koji kupuje stan uz obročnu otplatu treba zadovoljiti kriterije u pogledu kreditne sposobnosti, koju utvrđuje poslovna banka u skladu s uvjetima određenim sporazumom o poslovnoj suradnji s APN-om.

III. UVJETI I MJERILA ZA ODREĐIVANJE REDA PRVENSTVA ZA KUPNJU STANA

Članak 3.

Odobranje zahtjeva za kupnju stana obavlja se na temelju Liste reda prvenstva potencijalnih kupaca (u daljnjem tekstu: Lista prvenstva) utvrđenoj prema uvjetima i mjerilima iz ove Odluke. Lista prvenstva za podnošenje zahtjeva za kupnju stana iz Programa POS-a utvrđuje se na temelju provedenog Javnog poziva.

U slučaju konkurencije zahtjeva više zaštićenih najmoprimaca, zaštićenih podstanara i/ili predmnijevanih najmoprimaca, prednost ima zaštićeni najmoprimac, zaštićeni podstanar odnosno predmnijevani najmoprimac koji je stariji po godinama života.

Članak 4.

Lista prvenstva utvrđuje se na osnovi slijedećih mjerila:

1. uvjeti stanovanja,
2. stambeni status,
3. vrijeme prebivanja na području Grada Osijeka za podnositelja zahtjeva,
4. broj članova obiteljskog domaćinstva podnositelja zahtjeva,
5. životna dob podnositelja zahtjeva,
6. stručna sprema podnositelja zahtjeva,
7. broj djece predškolske dobi i djece na školovanju,
8. invaliditet ili tjelesno oštećenje podnositelja zahtjeva i/ili člana njegova obiteljskog domaćinstva,
9. sudjelovanje u Domovinskom ratu,
10. status hrvatskog ratnog vojnog invalida iz Domovinskog rata za podnositelja zahtjeva,
11. status člana obitelji poginulog, zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja za podnositelja zahtjeva.

UVJETI STANOVANJA

Članak 5.

Na temelju uvjeta stanovanja podnositelja zahtjeva i članova njegova obiteljskog domaćinstva, podnositelju zahtjeva, pripada:

- a) nema stan ili kuću u vlasništvu 150 bodova,
- b) vlasnik neodgovarajućeg stana ili kuće..... 130 bodova,

Podnositelj zahtjeva iz točke a) ovog članka koji prvi puta stječe stambenu nekretninu u svoje vlasništvo dodatno ostvaruje..... **30 bodova**

Odgovarajućim stanom ili kućom u smislu ovog članka smatra se vlasništvo stambenog prostora (stana ili kuće) koji je primjereno opremljen infrastrukturom (voda, kanalizacija, struja i dr.) i udovoljava higijensko-tehničkim uvjetima za zdravo stanovanje, veličine oko 35 m² korisne površine stana ili kuće za jednu osobu, odnosno za svaku daljnju osobu još oko 10 m² (dozvoljeno je odstupanje do 2 % površine).

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

STAMBENI STATUS

Članak 6.

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

- a) za status najmoprimca sa zaštićenom najamninom koji koriste stan u vlasništvu fizičke osobe (članak 3., stavak 3. Zakona).....200 bodova,
- b) za status najmoprimca (podstanara) kod pravne ili fizičke osobe sa slobodno ugovorenim najamninom30 bodova,

c) za stanovanje kod člana obitelji 10 bodova.

VRIJEME PREBIVANJA

Članak 7.

Prema prijavljenom prebivalištu na području Grada Osijeka, podnositelju zahtjeva pripada za svaki navršeni mjesec prebivanja 0,1 bod.

Podnositelju zahtjeva koji ima prijavljeno prebivalište na području Grada Osijeka najmanje 20 godina i rođen je na području Grada Osijeka dodatno ostvaruje 10 bodova.

Ukoliko je uvjerenje o prebivalištu nepotpuno i ne iskazuje cjelokupno razdoblje prebivanja podnositelja zahtjeva, podnositelj zahtjeva dužan je uz vlastito uvjerenje o prebivalištu dostaviti i uvjerenje o prebivalištu jednog od roditelja.

Prijavljen boravak podnositelja zahtjeva na području Grada Osijeka ne boduje se.

BROJ ČLANOVA DOMAĆINSTVA

Članak 8.

Prema broju članova obiteljskog domaćinstva podnositelju zahtjeva pripada:

- a) samac 1 bod,
- b) dva člana 3 boda,
- c) tri člana 5 bodova,
- d) četiri člana 7 bodova,
- e) pet članova i više 9 bodova.

Ako je podnositelj zahtjeva roditelj u jednoroditeljskoj obitelji ili posvojitelj koji samostalno skrbi o djetetu ili usvojeniku, na bodove ostvarene temeljem ovog članka (izuzev bodova označenih pod točkom a) dodaju se **2 boda**.

Jednoroditeljska obitelj je, sukladno Zakonu o socijalnoj skrbi, obitelj koju čine dijete, odnosno djeca i jedan roditelj.

Članovima obiteljskog domaćinstva podnositelja zahtjeva iz ovog članka smatraju se bračni drug, izvanbračni drug, formalni životni partner, neformalni životni partner, potomak, roditelj i osobe koje je podnositelj zahtjeva ili član obiteljskog domaćinstva prema zakonu dužan uzdržavati, a koji su na dan objave Javnog poziva prijavljeni na istoj adresi prebivališta kao i podnositelj zahtjeva.

Ukoliko se podnositelju zahtjeva poveća broj članova obiteljskog domaćinstva nakon podnošenja zahtjeva, isti se neće bodovati, ali će se status novog člana ili novih članova uzeti u obzir prilikom odabira stana u skladu s člankom 17., uz dostavu potrebne dokumentacije (rodni, vjenčani list i sl.).

Podnositelj zahtjeva ne može biti bodovan kao član domaćinstva u drugoj prijavi.

ŽIVOTNA DOB PODNOSITELJA

Članak 9.

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

- | | |
|--|-----------|
| a) ..do navršenih 45 godina | 12 bodova |
| b) ..od navršenih 46 godine do navršenih 55 godina | 6 bodova |
| c) ..od navršenih 56 godina nadalje | 4 boda. |

STRUČNA SPREMA

Članak 10.

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

- | | |
|--|-----------|
| a) VSS, odnosno završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij | 6 bodova, |
| b) VSS, odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili stručni studij u trajanju od najmanje tri godine | 4 boda, |
| c) Srednju stručnu spremu (SSS) | 2 boda, |
| d) Nižu stručnu spremu (osnovna škola, NKV, PKV, KV) | 1 bod. |

Za bilo koji viši akademski stupanj obrazovanja od stupnja pod točkom a), podnositelju zahtjeva pripada **3 boda**.

DJECA

Članak 11.

Za svako dijete predškolske dobi kao i dijete na redovnom školovanju, podnositelju zahtjeva pripada **3 boda**.

INVALIDITET ILI TJELESNO OŠTEĆENJE

Članak 12.

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 dijete s teškoćama u razvoju | 10 bodova, |
| b) za invaliditet od 100% oštećenja organizma | 8 bodova, |
| c) za invaliditet od 80% do 100% (manje od 100%) tjelesnog oštećenja | 6 bodova, |
| d) za invaliditet od 50% do 80% (manje od 80%) tjelesnog oštećenja | 4 boda. |

Bodovi ostvareni temeljem mjerila iz članka 14. ove Odluke i mjerila iz ovoga članka, u odnosu na podnositelja zahtjeva, međusobno se isključuju.

SUDJELOVANJE U DOMOVINSKOM RATU

Članak 13.

Podnositelju zahtjeva sa statusom hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata pripada **10 bodova**.

STATUS HRVATSKOG RATNOG VOJNOG INVALIDA

Članak 14.

Podnositelju zahtjeva, hrvatskom ratnom vojnom invalidu iz Domovinskog rata, prema utvrđenom postotku oštećenja organizma pripada:

- a) od I – II skupine oštećenja 10 bodova,
- b) od III – VI skupine oštećenja 6 bodova,
- c) od VII – X skupine oštećenja 4 boda.

Članak 15.

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

Članovi uže obitelji određuju se prema članku 17. Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihove obitelji.

VELIČINA STANA KOJI SE MOŽE KUPITI

Članak 16.

Veličina stana koji podnositelj zahtjeva može kupiti ovisi o broju članova obiteljskog domaćinstva i to kako slijedi:

- a) za 1 osobudo 44 m² NKP-a,
- b) za 2 osobe.....do 55 m² NKP-a,
- c) za 3 osobe.....do 60 m² NKP-a,
- d) za 4 osobe.....do 73 m² NKP-a,
- e) za 5 osoba.....do 77 m² NKP-a,
- f) za 6 osoba i više osoba.....do 94 m² NKP-a,

(NKP = Neto korisna površina stana)

Kod kupnje stana dozvoljeno je odstupanje do 2 % površine iz ovog članka.

Podnositelj zahtjeva može podnijeti zahtjev za kupnju samo jednog stana.

U slučaju da stanovi ostanu neprodani, podnositelj zahtjeva može kupiti stan veće površine od one utvrđene ovim člankom.

Površina stana na kupnju kojeg podnositelj ostvaruje pravo, uvećava se za pripatke (spremište, parkirališno mjesto, garažno mjesto i/ili garaža) istog čija je površina utvrđena obračunom s odgovarajućim koeficijentom.

Ukoliko stanovi ostanu neprodani, u narednom krugu odabira, prednost pri odabiru stana veće površine ostvaruje podnositelj zahtjeva koji ima više bodova po osnovi:

- a) stambenog statusa
- b) uvjeta stanovanja
- c) broja članova obiteljskog domaćinstva
- d) godina prebivanja na području Grada Osijeka

IV. POSTUPAK I TIJELA ZA UTVRĐIVANJE LISTE PRVENSTVA ZA KUPNJU STANA

Članak 17.

Postupak za utvrđivanje Liste prvenstva za kupnju stana prema ovoj Odluci provodi Povjerenstvo za utvrđivanje Liste prvenstva za kupnju stana prema Programu POS-a.

Ravnatelj APN-a imenuje članove Povjerenstva za utvrđivanje Liste prvenstva za kupnju stana prema Programu POS-a.

Povjerenstvo za utvrđivanje Liste prvenstva provodi postupak Javnog poziva za utvrđivanje Liste prvenstva, obavlja bodovanje po zaprimljenim zahtjevima, izrađuje i predlaže Odluke u svezi Liste prvenstva, utvrđuje prijedlog Liste prvenstva.

Prijedlog liste prvenstva objavljuje se na oglasnoj ploči i mrežnoj stranici APN-a.

Članak 18.

Obavijest o raspisanom Javnom pozivu objavit će se u dnevnom tisku zajedno s uputama i mrežnim poveznicama za pristup potrebnim informacijama, dok će se Javni poziv za podnošenje zahtjeva za kupnju stana iz Programa POS-a objaviti na oglasnoj ploči i mrežnoj stranici APN-a, a obavezno sadrži:

- 1) uvjete za sudjelovanje u postupku,
- 2) isprave i dokaze koji se prilažu uz zahtjev,
- 3) naznaku o roku i mjestu podnošenja zahtjeva.

Članak 19.

Zahtjev za kupnju stana s traženom dokumentacijom u prilogu, podnosi se na posebnom obrascu, koji se preuzima (s pripadajućim izjavama) na mrežnoj stranici APN-a: www.apn.hr.

Popunjeni Zahtjev za kupnju stana zajedno s priložima dostavlja se u zatvorenoj omotnici preporučenom poštom na adresu sukladno objavljenom javnom pozivom:

**Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama, Savska cesta 41/VI, 10000 Zagreb,
uz naznaku: "Ime, prezime i adresa - Zahtjev za kupnju stana iz Programa POS-a - Grad
Osijek– NE OTVARAJ"**

Članak 20.

Podnositelj zahtjeva uz Zahtjev iz članka 19. ove Odluke, mora priložiti:

1. presliku domovnice ili osobne iskaznice – za podnositelja zahtjeva,
2. rodni list ili vjenčani list ili izvadak iz registra životnog partnerstva – za podnositelja zahtjeva i članove obiteljskog domaćinstva navedene u zahtjevu za kupnju stana (ne stariji od 6 mjeseci od dana podnošenja zahtjeva),
3. uvjerenje o prebivalištu – za podnositelja zahtjeva i članove obiteljskog domaćinstva navedene u zahtjevu za kupnju stana s prikazanim ukupnim vremenom prebivanja na području Grada Osijeka za podnositelja zahtjeva, a koje izdaje policijska uprava (ne starije od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva),
4. ovjerenu izjavu o postojanju izvanbračne zajednice/neformalnog životnog partnerstva, potpisanu od strane podnositelja zahtjeva i izvanbračnog supružnika/ce ili neformalnog životnog partnera/partnerice, danu pod materijalnom i kaznenom odgovornošću te supotpisanu od strane dva svjedoka (ne starija od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva),
5. dokaz o nepostojanju (odgovarajućeg) stana ili kuće u vlasništvu:
 - Potvrdu Zemljišno-knjižnog odjela nadležnog Općinskog suda o neposjedovanju nekretnina prema mjestu prebivališta za podnositelja zahtjeva i članove obiteljskog domaćinstva navedene u zahtjevu za kupnju stana (ne starija od 30 dana)
 - Uvjerenje nadležnog Ureda za katastar i geodetske poslove o posjedovanju/neposjedovanju nekretnina prema mjestu prebivališta za podnositelja zahtjeva i članove obiteljskog domaćinstva navedene u zahtjevu za kupnju stana (ne starije od 30 dana)
 - ovjerenu izjavu danu pod materijalnom i kaznenom odgovornošću kojom podnositelj zahtjeva za sebe i članove obiteljskog domaćinstva izjavljuje da on i članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu za kupnju stana **nemaju u vlasništvu stan ili kuću** na području Republike Hrvatske (ne starija od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva) ili
 - ovjerenu izjavu danu pod materijalnom i kaznenom odgovornošću kojom podnositelj zahtjeva za sebe i članove obiteljskog domaćinstva izjavljuje da on i članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu za kupnju stana **imaju u vlasništvu neodgovarajući stan ili kuću** na području Republike Hrvatske (ne starija od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva) te e-izvadak ili izvadak iz zemljišne knjige izdan od strane Zemljišno knjižnog odjela nadležnog suda kao dokaz vlasništva neodgovarajućeg stana uz obvezatno naznačenu adresu, strukturu i ukupnu površinu stana u vlasništvu,
6. dokaz stambenog statusa:
 - važeći ugovor o najmu stana sa zaštićenom najamninom kao dokaz o statusu zaštićenog najmoprimca, zaštićenog podstanara, odnosno predmnijevanog najmoprimca (ugovor o najmu stana, sudska presuda, druga dokumentacija), podaci o najmodavcu, odnosno vlasniku stana), ili
 - važeći ugovor o najmu stana sa slobodno ugovorenom najamninom - ovjeren ili prijavljen u poreznoj upravi (priznavati će se ugovori o najmu stana koji su ovjereni kod javnog bilježnika ili prijavljeni u nadležnoj poreznoj upravi najkasnije dan prije objave Javnog poziva), ili

- ovjerena izjava o stanovanju kod člana obitelji potpisana od strane podnositelja zahtjeva dana pod materijalnom i kaznenom odgovornošću (ne starija od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva),
- 7. dokaz o školskoj spremi (svjedodžba o završenom školovanju, radna knjižica, diploma – u preslici),
- 8. za dijete koje živi samo s jednim roditeljem (jednoroditeljska obitelj) – presudu/rješenje o razvodu braka ili drugi dokaz da drugi roditelj ne živi u istom kućanstvu
- 9. dokaz o školovanju djece – potvrda / uvjerenje škole ili visokog učilišta o redovitom školovanju,
- 10. rješenje nadležne službe Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje o utvrđenom stupnju invaliditeta - za podnositelja zahtjeva i/ili člana obiteljskog domaćinstva, odnosno nalaz i mišljenje nadležnog tijela o utvrđenim teškoćama u razvoju djeteta,
- 11. potvrdu nadležnog tijela državne uprave o vremenu sudjelovanja u Domovinskom ratu za podnositelja zahtjeva,
- 12. rješenje nadležnog ministarstva o utvrđenoj skupini i stupnju invaliditeta za hrvatske ratne vojne invalide iz Domovinskog rata za podnositelja zahtjeva,
- 13. potvrdu o statusu člana obitelji poginulog, zatočenog, nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata za podnositelja zahtjeva.

Ukoliko je uvjerenje o prebivalištu za podnositelja zahtjeva iz točke 3. ovog članka nepotpuno i ne iskazuje cjelokupno razdoblje prebivanja podnositelja zahtjeva na području Grada Osijeka, podnositelj zahtjeva dužan je uz vlastito uvjerenje o prebivalištu dostaviti i uvjerenje o prebivalištu jednog od roditelja.

Isprave se mogu podnijeti i kao preslike, odnosno izjave bez ovjere potpisa davatelja izjave.

Podnositelj zahtjeva dužan je izvornike podnijeti na uvid službenim osobama APN-a najkasnije prilikom odabira stana, kao i izjave iz točaka 4., 5., 6., dostaviti s ovjerom potpisa davatelja izjave.

Članak 21.

Podnositelju zahtjeva za zahtjev koji je nepotpun, odredit će se dopunski rok od 8 dana za dopunu dokumentacije.

Ukoliko dostava ne uspije na adresu koju je podnositelj zahtjeva naveo u svom zahtjevu, pismeno koje se upućuje podnositelju zahtjeva, stavit će se na oglasnu ploču APN-a, pri čemu se smatra da je dostava pismena obavljena danom stavljanja pismena na oglasnu ploču.

Ako po proteku roka od 8 dana ne budu dostavljeni zatraženi dokazi iz članka 21., točke 1. Odluke, takav zahtjev se neće razmatrati.

Ako po proteku roka od 8 dana ne budu dostavljeni dokazi, odnosno zatražene isprave na okolnost postojanja nekog od ostalih osnova bodovanja, ta osnova će se smatrati nedokazanom, te će se podnositelju zahtjeva bodovati samo one osnove za koje je dostavio dokaze.

Članak 22.

Bodovi ostvareni prema kriterijima od članka 5. do članka 16. ove Odluke zbrajaju se te se na osnovi njih utvrđuje redoslijed na Listi prvenstva.

Ako dva ili više podnositelja zahtjeva ostvare isti broj bodova na Listi prvenstva, prednost ima podnositelj zahtjeva koji je ostvario veći broj bodova s osnova stambenog statusa te ukoliko je i dalje isti broj bodova, prednost ima kupac s osnova uvjeta stanovanja, nadalje kupac čije obiteljsko domaćinstvo broji više članova, a ako broj bodova i nadalje ostane izjednačen, prednost ima podnositelj koji ima dulje prebivalište na području Grada Osijeka.

Članak 23.

Lista prvenstva sadrži:

- redni broj,
- prezime i ime i adresu podnositelja zahtjeva,
- broj bodova prema pojedinim kriterijima i mjerilima za svakog podnositelja zahtjeva,
- ukupan broj bodova za svakog podnositelja zahtjeva,
- mjesto i datum utvrđivanja Liste prvenstva.

Članak 24.

Podnositelj zahtjeva ima pravo prigovora na utvrđeni redoslijed na prijedlog Liste prvenstva, odnosno na neuvršćavanje na Listu prvenstva.

Ravnatelj APN-a imenuje članove Povjerenstva za prigovore i utvrđivanje konačne Liste prvenstva.

Prigovor se podnosi Povjerenstvu za prigovore i utvrđivanje konačne Liste prvenstva APN-a u roku od 8 dana od dana objavljivanja prijedloga Liste prvenstva na oglasnoj ploči i mrežnoj stranici APN-a, a o osnovanosti prigovora odlučuje ravnatelj APN-a na prijedlog Povjerenstva za prigovore i utvrđivanje konačne liste prvenstva.

Na prijedlog Povjerenstva za prigovore i utvrđivanje konačne Liste prvenstva, konačnu Listu prvenstva utvrđuje ravnatelj APN-a te se ista objavljuje na oglasnoj ploči i mrežnoj stranici APN-a.

Članak 25.

Važenje Liste prvenstva utvrđuje se do njenog opoziva, a najdulje za vrijeme od tri godine računajući od dana njezina utvrđenja.

Odlukom ravnatelja APN-a važenje Liste prvenstva može se produžiti.

Članak 26.

Ako se utvrdi da je podnositelj zahtjeva koji je uvršten na Listu dao neistinite podatke koji su utjecali na ostvarivanje prava na kupnju stana odnosno redoslijed na Listi, taj će se podnositelj brisati s Liste, a predugovor odnosno ugovor o kupoprodaji stana koji je APN sklopio u dobroj vjeri temeljem neistinitih podataka smatrat će se ništetnim.

Članak 27.

Sukladno dinamici gradnje stanova iz Programa POS-a i temeljem konačne Liste prvenstva APN prodaje stanove s garažama, parkirno garažnim mjestima i parkirnim mjestima.

VI. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 28.

Sve administrativne i tehničke poslove u primjeni ove Odluke obavljaju djelatnici APN-a.

Članak 29.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

Klasa: 007-05/25-02/165

Ur.broj: 356-06/25-1

Zagreb, 08. siječnja 2026

Ravnatelj
Dragan Hristov, dipl.oec.

