



Gradski stanovi Varaždin

Varaždin, Ulica Stanka Vraza 8 C

T: 042 / 201-412

F: 042 / 212-126

e-mail: info@gradski-stanovi.hr

www.gradski-stanovi.hr

KLASA: 371-02/20-01/5

URBROJ: 2186-98/01-20-1

Varaždin, 29. listopada 2020. godine

Sukladno članku 24. stavku 5. 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 članku 22. Statuta Javne ustanove „Gradski stanovi“ (Službeni vjesnik 1/05, 2/08, 2/10 i 1/19), Upravno vijeće Javne ustanove Gradski stanovi na svojoj 56. sjednici održanoj dana 29. listopada 2020. godine donosi slijedeću:

ODLUKU

o davanju stanova građenih po Programu društveno poticane stanogradnje u najam uz mogućnost kupnje

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

1.1. Sukladno članku 24. stavku 5. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji, Upravno vijeće javne ustanove Gradski stanovi daje suglasnost javnoj ustanovi Gradski stanovi, da u okviru svog poslovanja daje u najam stanove građene po programu društveno poticane stanogradnje, sve do njihove prodaje.

1.2. Sukladno članku 24. stavku 5. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji ovom Odlukom propisani su uvjeti i način davanja u najam stanova građenih po programu društveno poticane stanogradnje (dalje u tekstu: "stanovi") s mogućnošću kupnje po prodajnoj cijeni, koji su u vlasništvu javne ustanove Gradski stanovi, sa sjedištem u Varaždinu, Ulica Stanka Vraza 8 C (dalje u tekstu: „Ustanova“), a za koje sukladno članku 24. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji nisu u roku od 6 (slovima: šest) mjeseci od početka gradnje određene građevine sklopljeni predugovori o kupoprodaji, niti su isti prodani po utvrđenoj kupoprodajnoj cijeni.

Članak 2.

2.1. Pravo na najam stanova uz mogućnost kupnje sukladno ovoj Odluci imaju osobe navedene u članku 21., članku 22. i članku 23. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji.

2.2. Pravo na najam stanova uz mogućnost kupnje sukladno ovoj Odluci imaju i osobe koje utvrdi Upravno vijeće Ustanove posebnom odlukom, na prijedlog osnivača i vlasnika Ustanove, Grada Varaždina, za potrebe provođenja programa Grada Varaždina u svrhu stambenog zbrinjavanja deficitarnih kadrova na području Grada Varaždina.

Članak 3.

3.1. U slučaju kupnje stanova koji se daju u najam sukladno ovoj Odluci, prodajnu cijenu nekretnina sukladno članku 24. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji utvrđuje Upravno vijeće

Ustanove imajući u vidu troškove izgradnje i financiranja te tržišnu vrijednost tih nekretnina i mogućnosti prodaje u odnosu na stanje na tržištu nekretnina.

3.2. Tržišna vrijednost stana, u smislu prethodnog stavka ovog članka Odluke, je vrijednost izražena u novcu, koja se za određeni stan može postići na tržištu i koja ovisi o odnosu ponude i potražnje u vrijeme njezina utvrđivanja prema mjestu gdje se stan nalazi.

3.3. Prodajna cijena iz stavka 3.1. ovog članka Odluke ne smije biti manja od cijene određene Zakonom o društveno poticanoj stanogradnji te se određuje procjenom ovlaštenog sudskog vještaka, a vrijedi za razdoblje za koje je ugovoren najam.

3.4. Po isteku roka na koji je najam ugovoren, sukladno okolnostima na tržištu, može se utvrditi nova prodajna cijena stana, na način predviđen prethodnim stavkom ovog članka Odluke.

Članak 4.

4.1. Sredstva od najamnine za stanove, će se po odbitku troškova koji se odnose na osiguranje stana i pričuvu, koristiti isključivo i redom za podmirenje slijedećih izdataka:

1. troškova izgradnje i financiranja stanova imajući pri tome u vidu njihovu tržišnu vrijednost;
2. javnih i drugih sredstava koja pripadaju Republici Hrvatskoj;
3. javnih i drugih sredstava koje pripadaju jedinici lokalne samouprave;
4. troškova drugih osoba koje su osigurale sredstva za izgradnju, razmjerno njihovom udjelu u cijeni stana.

Članak 5.

5.1. Visinu najamnine utvrđuje Upravno vijeće Ustanove posebnom odlukom za pojedinu građevinu.

II. POSTUPAK I UVJETI NATJEČAJA ZA DAVANJE STANOVA U NAJAM

Članak 6.

6.1. Osim u slučajevima iz članka 2. stavka 2.2. ove Odluke, stanovi se dodjeljuju građanima u najam uz mogućnost kupnje provođenjem natječaja. Natječaj za davanje u najam stanova s mogućnošću kupnje po prodajnoj cijeni raspisuje Ustanova i može se utvrditi u obliku otvorenog natječaja (dalje u tekstu: „Natječaj“).

6.2. Natječaj se objavljuje najmanje u jednim lokalnim tjednim novinama i na web stranici Ustanove: www.gradski-stanovi.hr.

6.3. Rok za podnošenje prijave po objavi Natječaja traje 8 (slovima: osam) dana od dana objave Natječaja ili do poništenja Natječaja.

6.4. Po razmatranju pristiglih ponuda, odluku o sklapanju Ugovora o najmu s izabranim ponuditeljem donosi Upravno vijeće Ustanove u roku od 30 (slovima: trideset) dana od dana završetka Natječaja. Pri odabiru budućeg najmoprimca Upravno vijeće Ustanove uzima u obzir uvjete utvrđene člankom 2. ove Odluke, te sve uvjete i kriterije propisane ovom Odlukom.

Članak 7.

7.1. Natječaj ima značaj poziva za stavljanje ponude i obavezno sadrži podatke o:

1. predmetu natječaja – lokaciji stana;
2. ispravama koje je podnositelj ponude dužan priložiti uz ponudu za najam stana, i to:
 - a) preslika osobne iskaznice podnositelja ponude,
 - b) uvjerenje policijske uprave o ukupnom prebivalištu podnositelja ponude i članova obiteljskog domaćinstva navedenih u ponudi,
 - c) izjavu o broju članova obiteljskog domaćinstva podnositelja ponude,
 - d) potvrdu nadležne porezne uprave o visini dohotka podnositelja ponude i svih punoljetnih članova njegova obiteljskog domaćinstva za razdoblje od godinu dana prije podnošenja ponude za najam stana,

- e) rješenje o skrbništvu,
 - f) evidenciju prometa nekretnina izdanu od strane nadležne porezne uprave,
 - g) podatak o osobnom identifikacijskom broju (OIB-u) podnositelja ponude,
3. roku trajanja najma stana;
 4. mjestu i načinu podnošenja ponude;
 5. vremenu trajanja Natječaja;
 6. tome da Ustanova zadržava pravo ne prihvatiti niti jednu ponudu i poništiti cijeli ili dio Natječaja.

III. KRITERIJI I NAČIN ODABIRA NAJMOPRIMCA

Članak 8.

8.1. Prilikom odabira najpovoljnije ponude odnosno budućeg najmoprimca, Ustanova će uzeti u obzir:

1. Opće uvjete i
2. Eliminacijske uvjete.

8.2. Opći uvjeti koje mora zadovoljavati svaki podnositelj ponude su:

- a) podnositelj ponude mora biti punoljetna osoba te državljanin Republike Hrvatske;
- b) podnositelj ponude mora imati stalna mjesečna primanja te
- c) podnositelj ponude mora dostaviti Evidenciju prometa nekretnina izdanu od strane nadležne porezne uprave, u svrhu dokazivanja da isti prethodno podnošenju ponude nije otuđio odnosno na drugi način raspolagao nekretninom pogodnom za stanovanje.

8.3. Eliminacijski uvjeti, koji za rezultat imaju prestanak daljnjeg razmatranja te odbijanje ponude podnositelja, su kako slijedi:

a) podnositelj ponude mora na području Grada Varaždina imati prebivalište duže od 5 (slovima: pet) godina neprekinuto do dana objave natječaja; b) podnositelj ponude i članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u ponudi ne smiju u vlasništvu imati nekretninu koja bi bila namijenjena za stanovanje;

c) minimalni broj članova obiteljskog domaćinstva potreban kako bi se podnositelj ponude mogao prijaviti za određeni stan iznosi kako slijedi:

- za garsonijeru ili 1-sobni stan: 1 osoba odnosno samo podnositelj ponude čini obiteljsko domaćinstvo,
- za 1,5-sobni ili 2-sobni stan: 2 osobe čine obiteljsko domaćinstvo (uključujući podnositelja ponude),
- za 2,5-sobni ili 3-sobni stan: 3 osobe čine obiteljsko domaćinstvo (uključujući podnositelja ponude),
- za 3,5-sobni ili veći stan: 4 osobe čine obiteljsko domaćinstvo (uključujući podnositelja ponude).

8.4. Dokumentacija koju je podnositelj ponude dužan dostaviti uz ponudu ne smije biti starija od 6 (slovima: šest) mjeseci od dana podnošenja ponude, dok dokaz o iznosu primanja podnositelja ponude i članova obiteljskog domaćinstva, mora biti dostavljen za razdoblje od godinu dana prije podnošenja ponude za najam stana.

IV. BODOVANJE KRITERIJA ZA ODABIR PONUDE ZA NAJAM STANA

Članak 9.

9.1. Ustanova će bodovati slijedeće kriterije:

1. Iznos ukupnih primanja podnositelja ponude i članova obiteljskog domaćinstva koje je podnositelj ponude naveo u ponudi i to za razdoblje od godinu dana prije podnošenja ponude za najam stana (dalje u tekstu: „Primanje“) (potvrda nadležne porezne uprave)
2. Broj članova domaćinstva (podaci iz obrasca zahtjeva)
3. Broj godina koliko podnositelj ponude ima prijavljeno prebivalište na području Grada Varaždina od svoje punoljetnosti (uvjerenje policijske uprave)

4. Izjavu kojim podnositelj ponude izjavljuje da li namjerava kupiti stan ili ne (podaci iz obrasca zahtjeva).

Članak 10.

10.1. Iznos Primanja iz članka 9. stavka 9.1. točke 1. Odluke utvrđuje se na način da se postotak izračuna prosječnog mjesečnog primanja podnositelja ponude i članova obiteljskog domaćinstva, u odnosu na prosječnu mjesečnu plaću koja je isplaćena u Republici Hrvatskoj 3 (slovima: tri) mjeseca prije mjeseca u kojem je objavljen Natječaj, boduje kako slijedi:

1. do uključujući 25% po osobi 1 (slovima: jedan) bod
2. više od 25% do uključujući 50% po osobi 2 (slovima: dva) boda
3. više od 50% do uključujući 75% po osobi 3 (slovima: tri) boda
4. više od 75% do uključujući 100% po osobi 4 (slovima: četiri) boda
5. više od 100% po osobi 5 (slovima: pet) bodova.

Članak 11.

11.1. Broj članova domaćinstva iz članka 9. stavka 9.1. točke 2. Odluke boduje se na način kako slijedi:

1. djeca do 15 (slovima: petnaeste) godine života (po djetetu) 2 (slovima: dva) boda
2. ostali članovi obiteljskog domaćinstva stariji od 15 (slovima: petnaest) godina koji se nalaze na redovnom školovanju (po članu) 2 (slovima: dva) boda.

Članak 12.

12.1. Podnositelju ponude, za svaku godinu za koju ima prijavljeno prebivalište na području Grada Varaždina računajući od punoljetnosti podnositelja ponude, po godini pripada pravo na 0,2 (slovima: nula zarez dva) boda.

Članak 13.

13.1. Ukoliko podnositelj ponude u Izjavi iz članka 9. stavka 9.1. točke 4. izjavi da namjerava kupiti stan, istome pripada pravo na 1 (slovima: jedan) bod.

Članak 14.

14.1. Bodovi ostvareni sukladno odredbama ove Odluke na način utvrđen u člancima 10. do 13. ove Odluke zbrajaju se te se na temelju istih formira lista najpovoljnijeg budućeg najmoprimca.

14.2. U slučaju da dva ili više podnositelja ponude ostvare jednak broj bodova, prednost ima onaj podnositelj ponude koji je ostvario više bodova sukladno članku 10. Odluke, zatim onaj koji je ostvario više bodova sukladno članku 11. Odluke, pa onaj koji je ostvario više bodova sukladno članku 12. Odluke, i zaključno onaj koji je ostvario više bodova sukladno članku 13. Odluke. U slučaju da i nakon toga podnositelji ponuda imaju svi isti broj bodova, prednost ima podnositelj ponude koji je prvi predao ponudu.

V. UGOVOR O NAJMU

Članak 15.

15.1. Ustanova će s najpovoljnijim ponuditeljem odnosno podnositeljem ponude koji je prema kriterijima iz ove Odluke ostvario najveći broj bodova, sklopiti ugovor o najmu stana uz mogućnost kupnje (dalje u tekstu: „Ugovor o najmu“).

15.2. Ugovorom o najmu stana regulirat će se međusobna prava i obveze ugovornih strana sukladno odredbama ove Odluke.

15.3. Ugovor o najmu sklapa se na rok od 3 (slovima: tri) godine, uz mogućnost produljenja roka najma ukoliko najmoprimac najkasnije 30 (slovima: trideset) dana prije isteka Ugovora o najmu podnese zahtjev za sklapanjem novog ugovora o najmu za naredno razdoblje i Ustanova, kao najmodavac pristane na produljenje roka. Ukoliko Ustanova kao najmodavac omogući najmoprimcu

daljnje korištenje stana, Upravno vijeće Ustanove, može najmoprimcu utvrditi kraći rok najma i uvjete ugovora o najmu različite od onih navedenih u članku 16. stavku 16.2. Odluke.

15.4. Ugovorom o najmu obvezno se utvrđuje i mogućnost da najmoprimac u svako doba, a najkasnije 30 (slovima: trideset) dana prije isteka roka najma, sukladno odredbama ove Odluke, podnese Ustanovi, kao najmodavcu, zahtjev za kupnju stana kojeg upotrebljava.

15.5. Ugovor o najmu sklapa se obvezno u obliku solemnizirane isprave.

15.6. Troškove solemnizacije Ugovora o najmu snosi najmoprimac.

15.7. Ugovor o najmu u ime Ustanove sklapa ravnatelj Ustanove ili osoba koju za isto ovlasti ravnatelj.

Članak 16.

16.1. Ugovor o najmu mora sadržavati:

- podatke o ugovornim stranama,
- podatke o stanu (podaci o lokaciji, adresa, oznaka, površina, kat, sobnost),
- iznos najamnine izražen u kunama u bruto iznosu te rokovi plaćanja najamnine,
- odredbu o obvezi plaćanja najamnine, poreza i ostalih troškova stanovanja,
- odredbe o obvezi najmoprimca na davanje pologa od 2 (slovima: dvije) mjesečne najamnine prilikom sklapanja ugovora, koji se ne vraća najmoprimcu ukoliko najmoprimac jednostrano raskine Ugovor o najmu prije isteka roka na koji je određen, niti se vraća najmoprimcu ukoliko Ustanova najmoprimcu otkáže Ugovor o najmu zbog isključive krivnje najmoprimca, odnosno koji se vraća najmoprimcu po isteku ugovorenog roka najma,
- odredbe o primjerenom načinu upotrebe stana,
- odredbe o načinu prestanka ugovora,
- odredbe o otkaznom roku,
- odredbe o vrsti osiguranja za uredno plaćanje najamnine i vraćanje stana Ustanovi kao najmodavcu po prestanku Ugovora o najmu,
- odredbe o mogućnosti kupnje stana,
- odredbe o pravu prvokupa najmoprimca u slučaju da za predmetni stan postoji interes treće osobe – kupca koji cijenu za stan ima namjeru platiti jednokratno,
- mogućnost promjene visine najamnine,
- vrijeme na koji se Ugovor o najmu sklapa,
- odredbe o načinu korištenja i naknadi za korištenje zajedničkih dijelova i uređaja i prostorija u zgradi, zajedničkih usluga u zgradi, poštivanje kućnog reda zgrade,
- odredbu o zabrani davanja u podnajam,
- odredbu o odgovornosti od štete te
- mjesto i dan sklapanja Ugovora o najmu, potpis ugovornih strana.

16.2. Ugovor o najmu mora sadržavati i odredbe o načinu plaćanja kupoprodajne cijene i prodajnoj cijeni stana u valuti euro, odredbe o umanjenju prodajne cijene stana za iznos i po uvjetima koji će biti utvrđeni posebnom odlukom, a sukladno članku 5. ove Odluke, odredbe o utvrđivanju načina plaćanja prodajne cijene stana, obveza najmoprimca (kupca) o plaćanju odgovarajućeg poreza sukladno pozitivnim propisima Republike Hrvatske i podmirenju troškova sklapanja ugovora o kupoprodaji i zemljišnoknjižne provedbe radi uknjižbe prava vlasništva kupca na stanu.

Članak 17.

17.1. Najmoprimac je u svako doba ovlašten podnijeti zahtjev za kupnju stana kojeg je u najmu, a najkasnije 30 (slovima: trideset) dana prije isteka roka najma i taj zahtjev za njega ima značaj obvezujuće ponude za kupnju stana. Nakon proteka navedenog krajnjeg roka, prava najmoprimca na kupnju stana po uvjetima određenima ovom Odlukom ili bilo kojim drugim uvjetima, prestaju.

17.2. Na temelju zahtjeva najmoprimca za kupnju stana, Ustanova, kao najmodavac, i najmoprimac će u svojstvu prodavatelja i kupca sklopiti poseban ugovor o kupoprodaji.

VI. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 18.

18.1. Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

18.2. Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje važiti ODLUKA o davanju stanova građenih po Programu društveno poticane stanogradnje u najam uz mogućnost kupnje, KLASA: 371-02/20-01/4, URBROJ: 2186-98/01-20-2 od dana 15. rujna 2020. godine.

**Upravno vijeće
Javne ustanove Gradski stanovi
zastupano po predsjednici:**



Mirna Amadori, dipl.ing. građ.