|  |
| --- |
| **OBRAZAC****IZVJEŠĆA O PROVEDENOM SAVJETOVANJU SA ZAINTERESIRANOM** **JAVNOŠĆU** |
| Naslov dokumenta | Izvješće o provedenom savjetovanju o nacrtu prijedloga**Odluke o uvjetima, mjerilima i postupku za određivanje reda prvenstva za kupnju stanova** **po Programu društveno poticane stanogradnje na području Grada Karlovca** |
| Stvaratelj dokumenta, tijelo koje provodi savjetovanje |  GRAD KARLOVAC |
| Svrha dokumenta | Izvješćivanje o provedenom savjetovanju sa zainteresiranom javnošću o nacrtu Odluke o uvjetima, mjerilima i postupku za određivanje reda prvenstva za kupnju stanova po Programu društveno poticane stanogradnjena području Grada Karlovca |
| Datum dokumenta | 21.11.2022. |
| Verzija dokumenta | I. |
| Vrsta dokumenta | Odluka predstavničkog tijela – opći akt |
| Naziv nacrta zakona, drugog propisa ili akta | Odluka o uvjetima, mjerilima i postupku za određivanje reda prvenstva za kupnju stanova po Programu društveno poticane stanogradnje na području Grada Karlovca |
| Jedinstvena oznaka iz Plana donošenja zakona, drugih propisa i akata objavljenog na internetskim stranicama Grada | Članak 23. st. 4. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji (Narodne novine br. 109/2001, 82/2004, 76/2007, 38/2009, 86/2012, 7/2013, 26/2015, 57/2018, 66/2019, 58/2021) |
| Naziv tijela nadležnog za izradu nacrta | Grad Karlovac, Upravni odjel za imovinsko-pravne poslove iupravljanje imovinom |
| Koji su predstavnici zainteresirane javnosti bili uključeni u postupak izrade odnosno/ili u rad stručne radne skupine za izradu nacrta? | Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja i za utvrđivanje liste reda prvenstva za kupnju stana iz programa društveno poticane stanogradnje (POS) na području grada Karlovca, a koje je imenovano dana 22. rujna 2022. godine na 13. sjednici Gradskog vijeća grada Karlovca, KLASA: 024-03/22-02/07  |
| Je li nacrt bio objavljen na internetskim stranicama ilina drugi odgovarajući način?Ako jest, kada je nacrt objavljen, na kojoj internetskoj stranici i koliko je vremena ostavljeno za savjetovanje?Ako nije, zašto? | DaJavno savjetovanje trajalo je 30 dana, od 18.10.2022. . do 17.11.2022. godine  |  <https://www.karlovac.hr/vazne-poveznice/savjetovanja-u-tijeku/odluka-o-uvjetima-mjerilima-i-postupku-za-odredjivanje-reda-prvenstva-za-kupnju-stanova-po-programu-drustveno-poticane-stanogradnje-na-podrucju-grada-karlovca/23228>  |
|  www.karlovac.hr | *Internetske stranice tijela nadležnog za izradu nacrta stranice* |
|  | *Neke druge internetske stranice* |
|  |
| Koji su predstavnici zainteresirane javnosti dostavili svoja očitovanja? | Zaprimljeno je više primjedbi zainteresirane javnosti s privatnim interesom za kupnju stanova po programu Poticane društvene stanogradnje od kojih neki nisu dopustili objavu njihovog imena  |
| Razlozi neprihvaćanja pojedinih primjedbi zainteresirane javnosti na određene odredbe nacrta | Razlozi neprihvaćanja primjedbi detaljno su obrazloženi u tabličnom prikazu u nastavku.  |
|  Troškovi provedenog savjetovanja |  Provedba savjetovanja nije zahtijevala dodatne troškove. |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **RED.****BR.** | **PREDSTAVNIK ZAINTERESIRANE JAVNOSTI** | **PRIMJEDBA /KOMENTAR** | **STATUS ODGOVORA** | **OBRAZLOŽENJE** |
| **1.**  | Fizička osoba, pojedinac V.P. | * 1. **Daje primjedbu na čl. 3. prvi odlomak**:

„Podrobnije opisati što se podrazumijeva pod pojmom „odgovarajuće riješeno stambeno pitanje“, odnosno što se smatra „odgovarajućim stanom“.“* 1. **Daje primjedbu na čl. 17. toč. 2. podtoč. 1.:**

„Dosadašnji tekst glasi: „Potvrdu zemljišnoknjižnog odjela nadležnog Općinskog suda o vlasništvu nekretnina za podnositelja zahtjeva i članove njegovog obiteljskog domaćinstva prema mjestu prebivališta (ne starija od 30 dana)“.No ne bi li se ovaj uvjet trebao odnositi samo na članove obiteljskog domaćinstva navedene u zahtjevu za kupnju stana? Naime, na taj način je npr. Grad Zagreb strukturirao tekst uvjeta iz Javnog poziva za kupnju stanova iz POS programa iz 2021. (izvor: <https://apn.hr/prodaja-stanova/javni-poziv-za-prikupljanje-zahtjeva-za-kupnju-stanova-iz-programa-drustveno-poticane-stanogradnje-pos-na-podrucju-grada-zagreba-radi-utvrdivanja-liste-reda-prvenstva>). Predlažem da se razmotri jednoznačno definiranje ovih kriterija, a u cilju postizanja jasnoće i izbjegavanja dodatnih administrativnih opterećenja u vidu potencijalnih upita za pojašnjenjima koje bi mogli uputiti zainteresirani građani u narednim fazama postupka.Naime, već u idućoj podtočci (članak 17., točka 2, podtočka 2), traži se „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)“, slijedom čega pretpostavljam da se isti uvjet dostave potvrda za podnositelja i njegove članove kućanstva navedene u zahtjevu za kupnju stana, trebaju primijeniti i na podtočke 1, 3 i 4 unutar članka 17. točke 2.“Dodani tekst je podcrtan te glasi: „Potvrdu Zemljišno-knjižnog odjela nadležnog Općinskog suda o vlasništvu nekretnina za podnositelja zahtjeva i članove obiteljskog domaćinstva navedene u zahtjevu za kupnju stana prema mjestu prebivališta (ne starija od 30 dana).“* 1. **Daje primjedbu na čl. 17. toč.2. podtoč.3.:**

„Dosadašnji tekst glasi: „Ovjerenu izjavu danu pod materijalnom i kaznenom odgovornošću kojom podnositelj zahtjeva izjavljuje za sebe i članove obiteljskog domaćinstva navedene u zahtjevu za kupnju stana u da nemaju u svome vlasništvu odgovarajući stan ili kuću na ostalom području Republike Hrvatske izvan mjesta prebivališta (ne starija od 30 dana) ili“Sukladno prethodnom komentaru, predlažem novi tekst koji je podcrtan: „Ovjerenu izjavu danu pod materijalnom i kaznenom odgovornošću kojom podnositelj zahtjeva izjavljuje za sebe i članove obiteljskog domaćinstva navedene u zahtjevu za kupnju stana u da nemaju u svome vlasništvu odgovarajući stan ili kuću na ostalom području Republike Hrvatske izvan mjesta prebivališta (ne starija od 30 dana) ili“* 1. **Daje primjedbu na čl. 17. toč. 2. podtoč. 4.:**

Dosadašnji tekst glasi: „ovjerenu izjavu danu pod materijalnom i kaznenom odgovornošću kojom podnositelj zahtjeva izjavljuje za sebe i članove obiteljskog domaćinstva navedene u zahtjevu za kupnju stana da imaju u svome vlasništvu neodgovarajući stan ili kuću na području Republike Hrvatske (ne starija od 30 dana),te e-izvadak ili izvadak iz zemljišne knjige izdano od strane ZK odjela nadležnog suda kao dokaz prava vlasništva neodgovarajućeg stana ili kuće uz obvezatno naznačenu adresu, strukturu i ukupnu površinu stana u vlasništvu“.Sukladno komentaru za podtočku 2, predlažem novi tekst u nastavku podcrtan: „ovjerenu izjavu danu pod materijalnom i kaznenom odgovornošću kojom podnositelj zahtjeva izjavljuje za sebe i članove obiteljskog domaćinstva navedene u zahtjevu za kupnju stana da imaju u svome vlasništvu neodgovarajući stan ili kuću na području Republike Hrvatske (ne starija od 30 dana),te e-izvadak ili izvadak iz zemljišne knjige izdano od strane ZK. odjela nadležnog suda kao dokaz prava vlasništva neodgovarajućeg stana ili kuće uz obvezatno naznačenu adresu, strukturu i ukupnu površinu stana u vlasništvu“.* 1. **Daje primjedbu na čl. 17. toč. 5. podtoč. 4.:**

U predloženom tekstu nije razvidno kako dokazati broj članova kućanstva u slučaju kada podnositelj zahtjeva živi s roditeljima. Predlažem da se kao dokaz razmotri izjava kojom podnositelj zahtjeva potvrđuje da živi u zajedničkom kućanstvu s roditeljima.* 1. **Daje primjedbu na čl. 17. toč.7.:**

Prijedlog teksta Odluke navodi rješenje o invaliditetu podnositelja, odnosno člana obiteljskog kućanstva, no ne bi li ovdje još trebalo i dodatno pojasniti da se radi o članu obiteljskog kućanstva navedenog u zahtjevu za rješavanje stambenog pitanja? Novi tekst podcrtan: „Rješenje nadležne službe Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje o utvrđenom stupnju invaliditeta podnositelja zahtjeva i/ili člana obiteljskog domaćinstva navedenog u zahtjevu za kupnju stana, odnosno nalaz i mišljenje nadležnog tijela o utvrđenim teškoćama u razvoju djeteta“. | * 1. Ne prihvaća se
	2. Prihvaća se
	3. Prihvaća se
	4. Prihvaća se
	5. Ne prihvaća se

1.6. Prihvaća se | 1.1.Pojam „odgovarajuće riješeno stambeno pitanje“ odnosno što se smatra odgovarajućim stanom definirano je čl. 24. st. 1. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji (NN br. 109/2001, 82/2004, 76/2007, 38/2009, 86/2012, 7/2013, 26/2015, 57/2018, 66/2019, 58/2021) koji glasi: „Odgovarajućim stanom u smislu stavka 3. ovoga članka (Zakona) razumijeva 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 za jednu osobu, odnosno za svaku daljnju osobu još oko 10 m2. Odgovarajućim stanom ne smatra se stan u vlasništvu fizičke osobe koji koristi zaštićeni najmoprimac.“Jednaka formulacija navedena je i u prijedlogu čl. 3. st. 2.-3. Odluke o uvjetima, mjerilima i postupku za određivanje prvenstva za kupnju stanova po programu društveno poticane stanogradnje na području grada Karlovca (u daljnjem tekstu: „Odluka“). U tome smislu ističemo kako se Odlukom ne mogu mijenjati odredbe Zakona o društveno poticanoj stanogradnji odnosno potrebno da su odredbe Odluke u suglasnosti s odredbama višeg pravnog akta tj. u ovom slučaju Zakona o društveno poticanoj stanogradnji. 1.2.Radi jasnijeg definiranja kriterija, prihvaća se komentar da se dostava potvrda odnosi samo na članove obiteljskog domaćinstva koji su navedeni u zahtjevu za kupnju stana.1.3.Radi jasnijeg definiranja kriterija, prihvaća se komentar da se predmetna izjava odnosi samo na članove obiteljskog domaćinstva koji su navedeni u zahtjevu za kupnju stana.1.4.Radi jasnijeg definiranja kriterija, prihvaća se komentar da se predmetna izjava odnosi samo na članove obiteljskog domaćinstva koji su navedeni u zahtjevu za kupnju stana.1.5. U čl. 17. toč. 3. podtoč. 3. već je predviđena dostava ovjerene izjave o stanovanju kod člana obitelji potpisana od strane podnositelja zahtjeva i dana pod materijalnom i kaznenom odgovornošću (ne starija od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva) te vlasnički (posjedovni) list za nekretninu člana obitelji1.6.Radi jasnijeg definiranja kriterija, prihvaća se komentar da se rješenje o invaliditetu odnosi samo na članove obiteljskog domaćinstva koji su navedeni u zahtjevu za kupnju stana. |
| **RED.****BR.** | **PREDSTAVNIK ZAINTERESIRANE JAVNOSTI** | **PRIMJEDBA /KOMENTAR** | **STATUS ODGOVORA** | **OBRAZLOŽENJE** |
| **2.** | Fizička osoba, pojedinac I.F. | * 1. **Daje načelni komentar**:

„Generalno dobro uređen sustav bodovanja. Jedina nejasnoća kod neprekinutog prebivališta, tu se nadam da ne ulazi boravište koje je za vrijeme studiranja bilo u drugom gradu, već samo prebivalište koje od rođenja imam u gradu Karlovcu.“* 1. **Daje načelni komentar**:

„Također, ukoliko je partner prijavljen kao najmoprimac, ostvarujemo li tu bodove za stambeni status, ili se to gleda samo podnositelj zahtjeva?“* 1. **Daje primjedbu na pojedini članak**:

 „Veličina stana koja se može kupiti – ukoliko se mladi par, koji planira zasnovati obitelj i imati djecu, odluči na kupnju, zašto ne bi imao pravo kupiti i veći stan, bez ograničenja, ukoliko na nekoj rang listi ostvaruje dovoljno bodova. I tako će mlade obitelji s djecom imat više bodova zbog navedenog, što je u redu, i time ostvariti prednost izbora većeg stana. Smatram da većina mladih obitelji gleda na ovu mjeru kao trajno rješenje, stoga nije praktično sada uzeti manji stan pa za 10 godina mijenjati.“ | 2.1. Ne prihvaća se 2.2. Ne prihvaća se2.3. Ne prihvaća se | 2.1. U čl. 8. st. 4. prijedloga Odluke navedeno je kako se prijavljeni boravak podnositelja zahtjeva na području grada Karlovca ne boduje. Drugim riječima prijavljeni boravak ili promjena boravišta nema utjecaja na bodovanje prebivališta. 2.2. U čl. 8. prijedloga Odluke koji regulira bodovanje temeljem stambenog statusa boduje se samo stambeni status podnositelja zahtjeva, a ne svakog člana obitelji ili partnera. U slučaju partnera (bračnog ili izvanbračnog, formalnog ili neformalnog životnog partnera) kada podnositelj zahtjeva može biti samo jedan od partnera, životno je logično prije podnošenja prijave za društveno poticanu stanogradnju provjeriti koji partner ostvaruje više bodova temeljem svih kriterija (kao npr. bodovi prema vremenu prebivanja, stručne spreme i svi ostali bodovi) te temeljem takvog izračuna odlučiti koji će partner biti podnositelj zahtjeva.2.3.Veličina stana koju podnositelj zahtjeva (i članovi njegove obitelji) mogu kupiti određena je Pravilnikom minimalnih tehničkih uvjeta za projektiranje i gradnju stanova iz programa društveno poticane stanogradnje (NN br. 106/2004, 25/2006, 121/2011, u daljnje te) kojeg je donijelo tadašnje Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva odnosno današnje Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine. U tome smislu ističemo kako se Odlukom ne mogu mijenjati odredbe Pravilnika odnosno potrebno da su odredbe Odluke u suglasnosti s odredbama višeg pravnog akta tj. u ovom slučaju Pravilnika minimalnih tehničkih uvjeta za projektiranje i gradnju stanova iz programa društveno poticane stanogradnje.Dodatno pojašnjavamo kako je čl. 24. st. 5. Odluke predviđeno kako se kandidati mogu odabrati veći stan u slučaju da stanovi ostanu neprodani te se provodi naredni krug odabira. U tom slučaju razlika kvadrata za veći stan se plaća po tržišnoj cijeni. |
| **RED.****BR.** | **PREDSTAVNIK ZAINTERESIRANE JAVNOSTI** | **PRIMJEDBA /KOMENTAR** | **STATUS ODGOVORA** | **OBRAZLOŽENJE** |
| **3.** | Fizička osoba I.V. | 3.1. **Daje načelni komentar:** „Smatramo da bi trebalo dodatno bodovati deficitarno zanimanje, član obitelji koji je bio dobrovoljac u ratu a nije poginuo, zarobljen ili nestao.Nigdje nismo dobili podatak koliko godina mora proći prije nego stan možemo prodati ukoliko nam se poveća bračna zajednica i početna kvadratura nam nije više dovoljna.“3.2. **Daje primjedbu na pojedine članke**:  „Zanima nas kako se treba prijaviti na natječaj ako još nismo u braku, a planiramo biti vjenčani do kraja izgradnje stanova.Kvadraturu stanova bi trebalo povećati jer mi kao buduća bračna zajednica planiramo imati djecu te bi nam onda kvadratura stana za dvije osobe bila premala, te nam to onda ne bi bilo dugoročno rješenje. U slučaju da se ne bi moglo riješiti ovo pitanje postoji vjerojatnost da se nećemo odazvati natječaju.“ | 3.1. Ne prihvaća se3.2. Djelomično se prihvaća  | 3.1.U odnosu na dodatno bodovanje deficitarnih zanimanja pojašnjavamo kako Grad Karlovac svake godine donosi odluku o deficitarnim zanimanjima na temelju podataka i preporuka koje dostavlja Hrvatski zavod za zapošljavanje. U tome smislu ističemo kako je navedeno pitanje raspravilo Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja i za utvrđivanje liste prvenstva za kupnju stana iz programa društveno poticane stanogradnje (POS) na području grada Karlovac te je zauzeto stajalište kako se popis deficitarnih zanimanja svake godine mijenja stoga neka zanimanja koja su trenutačno deficitarna ne moraju nužno biti deficitarna i iduće godine ili u godini kada je planirana izgradnja stanova na temelju društveno poticane stanogradnje. U odnosu na dodatno bodovanje članova obitelji dobrovoljaca u ratu ističemo kako je prema čl. 84. Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji (NN br. 121/2017, 98/2019, 84/2021) nužno da se branitelji kao i članovi uže obitelji smrtno stradalog/nestalog branitelja dodatno boduju prilikom javnog natječaja. Za članove obitelji (živućih) branitelja isto nije predviđeno. Dodatno, pravo na stambeno zbrinjavanje prema navedenom Zakonu može koristiti samo jedan član (ili branitelj osobno ili jedan član uže obitelji stradalog/nestalog branitelja) stoga nije predviđeno da ukoliko je navedena osoba to svoje pravo već konzumirala da ponovno ostvaruje pravo/pogodnost koja nije osnovana na temelju navedenog Zakona. Navedeno pitanje je dodatno raspravljeno na Povjerenstvu za provođenje javnog natječaja i za utvrđivanje liste prvenstva za kupnju stana iz programa društveno poticane stanogradnje (POS) na području grada Karlovac (u daljnjem tekstu: „Povjerenstvo“) te je većina članova Povjerenstva zauzela stajalište da ovaj prijedlog nije osnovan.Naposljetku, u odnosu na to koliko dugo se stan ne može prodavati ističemo kako je isto regulirano čl. 28. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji koji navodi kako se stan ne može otuđiti ili davati u najam u roku od deset godina od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji, a koja zabrana će se upisati u zemljišne knjige. Iznimno, kupcu se prodaja stana može odobriti i prije isteka roka od deset godina (uz plaćanje razlike između ugovorene kupoprodajne cijene i tržišne vrijednosti u vrijeme sklapanja ugovora) ili u slučaju promijenjenih životnih okolnosti (bez plaćanja razlike) o čemu odluku donosi APN, odnosno javna ustanova na temelju pisanog i obrazloženog zahtjeva kupca.3.2. U slučaju svih partnera (bračnog ili izvanbračnog, formalnog ili neformalnog životnog partnera) podnositelj zahtjeva može biti samo jedan od partnera. Stoga je životno logično prije podnošenja prijave za društveno poticanu stanogradnju provjeriti koji partner ostvaruje više bodova temeljem svih kriterija (kao npr. bodovi prema vremenu prebivanja, stručne spreme i svi ostali bodovi) te temeljem takvog izračuna odlučiti koji će partner biti podnositelj zahtjeva. U slučaju kada se radi o izvanbračnoj zajednici, potrebno je dostaviti izjavu o postojanju izvanbračne zajednice. U tome smislu prihvaća se Vaš komentar u vidu da osobe koje ne udovoljavaju uvjetima iz Obiteljskog zakona (NN br. 103/2015, 98/2019, 47/2020) u pogledu izvanbračne zajednice mogu dostaviti izjavu o zajedničkom životu kako bi se dokazali članovi (budućeg) zajedničkog domaćinstva. Dodatno pojašnjavamo, iako je samo jedan od partnera podnositelj zahtjeva, u postupku kreditiranja oba partnera mogu biti sudužnici kao i vlasnici svaki u ½ stana, a sve sukladno dogovoru partnera. U odnosu na pitanje kvadrature stanova ističemo kako je veličina stana koju podnositelj zahtjeva (i članovi njegove obitelji) mogu kupiti određena Pravilnikom minimalnih tehničkih uvjeta za projektiranje i gradnju stanova iz programa društveno poticane stanogradnje (NN br. 106/2004, 25/2006, 121/2011, u daljnje te) kojeg je donijelo tadašnje Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva odnosno današnje Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine. U tome smislu Odlukom se ne mogu mijenjati odredbe Pravilnika odnosno potrebno da su odredbe Odluke u suglasnosti s odredbama višeg pravnog akta tj. u ovom slučaju Pravilnika minimalnih tehničkih uvjeta za projektiranje i gradnju stanova iz programa društveno poticane stanogradnje.Dodatno pojašnjavamo kako je čl. 24. st. 5. Odluke predviđeno kako se kandidati mogu odabrati veći stan u slučaju da stanovi ostanu neprodani te se provodi naredni krug odabira. U tom slučaju razlika kvadrata za veći stan se plaća po tržišnoj cijeni. |
| **RED.****BR.** | **PREDSTAVNIK ZAINTERESIRANE JAVNOSTI** | **PRIMJEDBA /KOMENTAR** | **STATUS ODGOVORA** | **OBRAZLOŽENJE** |
| **4.** | Fizička osoba Antonio Lončarić | **4.1. Daje načelni komentar:****„**Slažem se sa nacrtom općeg akta, mislim da je dobra ideja za nas mlade.Nadam se da ćete uzeti u obzir i ljude koji žive malo van Karlovca, a žele kupiti nekretninu i preseliti se u grad.**“** | 4.1. Ne prihvaća se | 4.1. U čl. 2. prijedloga Odluke predviđeno je da pravo na podnošenje zahtjeva za kupnju stana iz Programa POS imaju svi državljani RH stoga su time već obuhvaćeni i svi podnositelji koji žive izvan Karlovca, a žele se preseliti u Karlovac. |
| **RED.****BR.** | **PREDSTAVNIK ZAINTERESIRANE JAVNOSTI** | **PRIMJEDBA /KOMENTAR** | **STATUS ODGOVORA** | **OBRAZLOŽENJE** |
| **5.** | Fizička osoba Daniel Lukežić | **5.1. Daje načelni komentar:**„Nacrt je načelno korektan izuzev čl. 8. i čl. 14. (primjedbe u prilogu). Treba biti najviše poticajan za stanovnike Karlovačke županije.“**5.2. Daje primjedbu na čl. 8.:**„Dodatno pojasniti: Punoljetne osobe od 18. ili 19. godina ne mogu ostvariti dodatnih 10 bodova jer nisu mogli prebivati na području grada 20 godina?“**5.3. Daje primjedbu na čl. 14.:**„Razmotriti mogućnost većeg stana za 1 osobu (max 50m²)“ | 5.1. Ne prihvaća se5.2. Ne prihvaća se5.3. Ne prihvaća se | 5.1. U odnosu na pitanje bodovanja stanovnika Karlovačke županije ističemo kako je navedeno pitanje raspravilo Povjerenstvo te je zauzeto stajalište da se na natječaj mogu prijaviti svi državljani RH, ali da se posebno boduje samo prebivalište na području grada Karlovca.5.2. U odnosu na navedeni kriterij bodovanja, ističemo kako osim uvjeta i mjerila koje podnositelj zahtjeva mora udovoljiti prema prijedlogu Odluke, potrebno je da podnositelj zahtjeva ima osigurana vlastita sredstva ili da je kreditno sposoban radi financiranja predmetnog stana. Stoga nije životno logično da osoba koja ima 18 ili 19 godina i na početku svog radnog staža kreditno sposobna za financiranje stana.5.3. U odnosu na pitanje kvadrature stanova ističemo kako je veličina stana koju podnositelj zahtjeva (i članovi njegove obitelji) mogu kupiti određena Pravilnikom minimalnih tehničkih uvjeta za projektiranje i gradnju stanova iz programa društveno poticane stanogradnje (NN br. 106/2004, 25/2006, 121/2011, u daljnje te) kojeg je donijelo tadašnje Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva odnosno današnje Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine. U tome smislu Odlukom se ne mogu mijenjati odredbe Pravilnika odnosno potrebno da su odredbe Odluke u suglasnosti s odredbama višeg pravnog akta tj. u ovom slučaju Pravilnika minimalnih tehničkih uvjeta za projektiranje i gradnju stanova iz programa društveno poticane stanogradnje.Dodatno pojašnjavamo kako je čl. 24. st. 5. Odluke predviđeno kako se kandidati mogu odabrati veći stan u slučaju da stanovi ostanu neprodani te se provodi naredni krug odabira. U tom slučaju razlika kvadrata za veći stan se plaća po tržišnoj cijeni. |
| **RED.****BR.** | **PREDSTAVNIK ZAINTERESIRANE JAVNOSTI** | **PRIMJEDBA /KOMENTAR** | **STATUS ODGOVORA** | **OBRAZLOŽENJE** |
| **6.** | Fizička osoba S.A. | **6.1. Daje načelni komentar:** „Podržavam nacrt prijedloga odluke uz nekoliko komentara koji bi je, osobno smatram, mogli učiniti povoljnijom za mlade.“**6.2. Daje primjedbu na čl. 10.:**„U 10. članku, u retku f) spominje se da će podnositelj koji je primao stipendiju grada Karlovca u posljednjih 10 godina ostvariti jedan dodatni bod. Predlažem da se redak promijeni u „**Za podnositelja zahtjeva koji je primao stipendiju grada Karlovca ili Republike Hrvatske u posljednjih 10 godina pripada mu**“. Smatram da je ova promjena važna jer je većina studenata koja je dobila državnu stipendiju ujedno mogla ostvariti stipendiju grada Karlovca, ali su se odlučili na državnu stipendiju zbog većeg iznosa. Na primjer 2015. godine državna stipendija iznosila je 1.200 kuna, a gradska 700 kuna mjesečno.“**6.3. Daje primjedbu na čl. 14. i čl. 24.:**„U 14. članku određena je kvadratura stana koju podnositelj može kupiti ovisno o broju članova obiteljskog domaćinstva. Za jednu osobu kvadratura iznosi do 44m² netto korisne površine stana (uz dozvoljeno odstupanje od 2% površine). Dok se 24. člankom otvara mogućnost da, ukoliko stanovi ostanu neprodani, u narednom krugu odabira, kandidati mogu odabrati veći, odnosno manji stan od onog utvrđenog člankom 14. ove Odluke, s time da se razlika kvadrata za veći stan plaća po tržišnoj cijeni. Pri tome prednost pri odabiru stana veće površine ostvaruje podnositelj koji ima više bodova po osnovi uvjeta stanovanja.Smatram da bi bilo povoljno mladim kupcima (samcima) kada bi se u inicijalnom krugu prodaje stanova mogao odabrati stan koji je veći od 44m² netto korisne površine stana, a da se razlika u kvadraturi plaća po tržišnoj cijeni. Dozvoljavanjem početnog odabira stana većeg od onog od onog propisanog u 14. članku uklanja se nesigurnost („ukoliko stanovi ostanu neprodani“ – možda se steknu uvjeti, a možda ne) za sve koji žele prostranu kvadraturu.Naime, za očekivati je za samce koji prvi put kupuju nekretninu da će u nekoliko sljedećih godina širiti svoju obitelj i tu se može pojaviti problem npr. da je prošire na tri člana. U tom slučaju imaju kreditnu obvezu, stan koji ne mogu prodati, a koji veličinom nije adekvatan. (U 3. članku se definira odgovarajuća veličina stana – 35 m² korisne površine za jednu osobu, odnosno za svakog daljnjeg člana obiteljskog domaćinstva još oko 10m²,a ). Konkretno u ovom slučaju bi im nedostajalo 10 m².Alternativni prijedlog je da se dozvoljeno odstupanje poveća na 25% (ili drugi postotak) površine uz financiranje dodatnih kvadrata po tržišnoj cijeni.“ | 6.1. Djelomično se prihvaća6.2. Prihvaća se6.3. Ne prihvaća se | 6.2. Obrazloženje navedeno u komentarima na pojedine članke, donje točke 6.2. i 6.3.6.2. Vaš komentar je prihvaćen te unesen u prijedlog Odluke.6.3. U odnosu na pitanje kvadrature stanova i odstupanja od propisane kvadrature stanova ističemo kako je veličina stana koju podnositelj zahtjeva (i članovi njegove obitelji) mogu kupiti određena Pravilnikom minimalnih tehničkih uvjeta za projektiranje i gradnju stanova iz programa društveno poticane stanogradnje (NN br. 106/2004, 25/2006, 121/2011, u daljnje te) kojeg je donijelo tadašnje Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva odnosno današnje Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine. U tome smislu Odlukom se ne mogu mijenjati odredbe Pravilnika odnosno potrebno da su odredbe Odluke u suglasnosti s odredbama višeg pravnog akta tj. u ovom slučaju Pravilnika minimalnih tehničkih uvjeta za projektiranje i gradnju stanova iz programa društveno poticane stanogradnje.Prilikom sastavljanja prijedloga Odluke dodatno smo uputili upit Agenciji za pravni promet i posredovanje nekretninama (APN) vezano uz mogućnost kupnje većeg stana uz plaćanje razlike kvadrature po tržišnoj cijeni te smo zaprimili odgovor kako je kupnja većih kvadratura moguća tek u tzv. drugom krugu, tj. ako ostane neprodanih stanova, a kako je već predviđeno prijedlogom Odluke.Dodatno pojašnjavamo iako je čl. 28. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji propisana zabrana otuđenja ili davanja u najam u roku od deset godina od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji, kupcu se prodaja stana može odobriti i prije isteka roka od deset godina (uz plaćanje razlike između ugovorene kupoprodajne cijene i tržišne vrijednosti u vrijeme sklapanja ugovora) ili u slučaju promijenjenih životnih okolnosti (bez plaćanja razlike) o čemu odluku donosi APN, odnosno javna ustanova na temelju pisanog i obrazloženog zahtjeva kupca. |
| **RED.****BR.** | **PREDSTAVNIK ZAINTERESIRANE JAVNOSTI** | **PRIMJEDBA /KOMENTAR** | **STATUS ODGOVORA** | **OBRAZLOŽENJE** |
| **7.** | Fizička osoba Antonia Ćuk | **7.1. Daje načelni komentar:**„Poštovani,Obzirom da sam u srpnju u medijima čitala da će stanovi i biti i za najam, ne samo za kupnju, zanima me postoji li još ta opcija te da ako se nakon 3 godine odluči kupiti ta nekretnina, priznavat će se kompletan i odbijati od ukupne cijene, a ako se u roku 3 do 5 godina odluči kupiti, priznavat će se 80 posto najma.Zahvaljujem.S poštovanjem.“ | 7.1. Nije primjenjivo | 7.1. Predmetni upit se ne odnosi na pitanje materije ovog prijedloga Odluke. Drugim riječima, ova Odluka regulira postupak za kupnju stanova po programu POS-a, dok najam stana nije reguliran ovim prijedlogom Odluke.  |