

Na temelju članka 23. stavka 3. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji (NN 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 7/13, 26/15, 57/18, 66/19, 58/21, 72/25) (u daljnjem tekstu: Zakon) i članka 23. Statuta Općine Brckovljani („Službeni glasnik Općine Brckovljani“ broj 01/18, 02/20, 09/20, 02/21 i 04/22, 03/25), Općinsko vijeće Općine Brckovljani na 9. sjednici održanoj 02.ožujka 2026. godine, donosi sljedeću

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

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 Općine Brckovljani, lokacija Gornje Dvorišće, ulica Marije Jurić Zagorke.

II. UVJETI ZA KUPNJU STANA

Članak 2.

Pravo na kupnju stana iz Programa POS-a na području Općine Brckovljani imaju mještani - 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.

Članak 4.

Lista prvenstva utvrđuje se na osnovi slijedećih mjerila:

1. uvjeti stanovanja,
2. stambeni status,
3. vrijeme prebivanja na području Općine Brckovljani 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,

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).

STAMBENI STATUS

Članak 6.

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

- a) za status najamoprime (podstanara) kod pravne ili fizičke osobe sa slobodno ugovorenim najamninom30 bodova,
- b) za stanovanje kod člana obitelji10 bodova.

VRIJEME PREBIVANJA

Članak 7.

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

Podnositelju zahtjeva koji ima prijavljeno prebivalište na području Općine Brckovljani najmanje 20 godina i od rođenja je prijavljen na području Općine Brckovljani 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 Općine Brckovljani 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 godina nadalje.....2 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 studij6 bodova,
- b) VŠS, odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili stručni studij u trajanju od najmanje tri godine.....4 boda,
- c) Srednju stručnu spremu (SSS)..... 2 boda,

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**.

VELIČINA STANA KOJI SE MOŽE KUPITI

Članak 12.

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 Općine Brckovljani.

IV. POSTUPAK I TIJELA ZA ODOBRAVANJE ZAHTJEVA ZA KUPNJU STANA

Članak 13.

Postupak odobravanja zahtjeva za kupnju stana prema ovoj Odluci provodi Povjerenstvo za kupnju stanova po programu POS-a(u daljnjem tekstu:Povjerenstvo).

Povjerenstvo imenuje općinski načelnik Općine Brckovljani (u daljnjem tekstu: Načelnik). Povjerenstvo se sastoji od šest članova od kojih su četiri člana predstavnici Općine, a dva člana predstavnici APN-a.

Stručne i administrativno-tehničke poslove za Povjerenstvo obavlja Jedinstveni upravni odjel Općine Brckovljani.

Članak 14.

Povjerenstvo iz ove Odluke:

- Predlaže Načelniku raspisivanje Javnog poziva za utvrđivanje Liste Prvenstva
- Utvrđuje prijedlog Liste prvenstva,
- Utvrđuje Listu prvenstva,
- Obavlja druge poslove potrebne za utvrđivanje Liste prvenstva te poslove u svezi odabira stanova.

Članak 15.

Javni poziv za podnošenje zahtjeva za kupnju stana objavljuje se na mrežnoj stranici Općine i na mrežnoj stranici APN-a, na oglasnoj ploči Općine, a obavijest o raspisivanju Javnog poziva objavljuje se u dnevnom tisku.

Članak 16.

Podnositelj zahtjeva uz Zahtjev 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 Općine Brekovljani 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 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

- ovjereni izjavi 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) te vlasnički list (posjedovni list) za nekretninu člana obitelji u slučaju iz članka 6. točka c)
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,

Ukoliko je uvjerenje o prebivalištu za podnositelja zahtjeva iz točke 3. ovog članka nepotpuno i ne iskazuje cjelokupno razdoblje prebivanja podnositelja zahtjeva na području Općine Brckovljani, 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 Povjerenstva najkasnije prilikom odabira stana, kao i izjave iz točaka 4.,5.,6., dostaviti s ovjerom potpisa davatelja izjave.

Prilikom pregleda i bodovanja svakog pojedinog zahtjeva Povjerenstvo pridržava pravo zatražiti i dodatnu dokumentaciju, a sve u cilju sagledavanja svih relevantnih činjenica u pogledu podnositelja zahtjeva.

Članak 17.

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 Općine Brckovljani, 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 18.

Bodovi ostvareni prema kriterijima od članka 5. do članka 11. ove Odluke zbrajaju se te se na osnovi njih utvrđuje redosljed 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 Općine Brckovljani.

Članak 19.

Lista prvenstva sadrži:

- redni broj,
- prezime, 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.

Podnositelj zahtjeva iskazivanjem interesa za kupnju stana iz Programa POS-a daje svoju privolu za korištenje osobnih podataka u svrhu utvrđivanja Liste reda prvenstva i provođenja svih aktivnosti predviđenih ovim Javnim pozivom i Odlukom.

Članak 20.

Podnositelj zahtjeva ima pravo prigovora na utvrđeni redosljed na prijedlog Liste prvenstva, odnosno na neuvršavanje na Listu prvenstva.

Prigovor se podnosi Načelniku putem Povjerenstva, u roku od osam dana od dana objave prijedloga Liste prvenstva.

Odluka Načelnika donesena po podnesenom prigovoru je konačna.

Listu prvenstva utvrđuje Povjerenstvo nakon što općinski načelnik donese odluke po podnesnim prigovorima.

Članak 21.

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

Odlukom Načelnika važenje Liste prvenstva može se produžiti., po prijedlogu Povjerenstva ili ravnatelja APN-a.

Članak 22.

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 redosljed 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.

VI. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 25.

Ova Odluka stupa na prvog dana od dana objave, a objavit će se u Službenom glasniku Općine Brckovljani.

KLASA: 371-01/26-01/002

URBROJ: 238-4-1-26-1

Brckovljani, 02. ožujka 2026.



Predsjednik Općinskog vijeća
Općine Brckovljani
Stjepan Vinojčić