



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
OPĆINA SVETA NEDELJA
Općinsko vijeće
KLASA: 024-02/24-01/006
URBROJ: 2163-32-03-24-4
Nedešćina, 25. studenog 2024.

Na temelju članka 35., 287. i 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 - pročišćeni tekst i 94/17), članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 - pročišćeni tekst, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20), članka 33. Statuta Općine Sveta Nedelja („Službene novine Općine Sveta Nedelja“ broj 11/18 i 03/21), Općinsko vijeće Općine Sveta Nedelja na sjednici održanoj dana 25. studenog 2024. godine donosi

O D L U K U
o donošenju demografskih mjera za rješavanje
stambenog pitanja mladih obitelji

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

(1) Ovom Odlukom o donošenju demografskih mjera za rješavanje stambenog pitanja mladih obitelji (u daljnjem tekstu: Odluka) propisuju se uvjeti, kriteriji, postupak, pravo na sufinanciranje i tijela nadležna za provođenje postupka radi ostvarivanja prava na korištenje predmetne mjere, u cilju naseljavanja mladih obitelji trajnog stanovanja na području Općine Sveta Nedelja.

(2) Riječi i pojmovi koji se koriste u ovoj Odluci, a koji imaju rodno značenje, odnose se jednako na muški i ženski rod bez obzira u kojem rodu su navedeni.

Članak 2.

(1) Demografskom mjerom poticanja rješavanja stambenog pitanja mladih obitelji omogućiti će se osnivanje prava građenja radi izgradnje obiteljske kuće na građevinskom zemljištu u vlasništvu Općine Sveta Nedelja, sukladno uvjetima i kriterijima propisanim ovom Odlukom.

(2) Obiteljska kuća iz st. 1. ovog članka obuhvaća izgradnju slobodnostojećih obiteljskih građevina - građevina stambene namjene na području Sveti Martin, sukladno uvjetima gradnje definiranim IX. Izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja Općine Sveta Nedelja.

(3) Sukladno ovoj Odluci, osnivanje prava građenja omogućiti će se uz sljedeće uvjete:

1. rok na koji se osniva pravo građenja ne može biti dulji od 99 (devedesetdevet) godina,
2. korisnik demografske mjere ima mogućnost otkupa građevinskog zemljišta po tržišnoj cijeni i to nakon 10 (deset) godina računajući od dana zaključenja ugovora o osnivanju prava građenja, ako je na istom sagrađena obiteljska kuća za koju je izdan akt za uporabu,
3. prilikom otkupa građevinskog zemljišta izvršiti će se revalorizacija otkupne cijene za pojedino građevinsko zemljište,
4. pravo građenja utvrđuje se od strane ovlaštenog sudskog vještaka i to u visini početne tržišne građevinsko zemljište,
5. početna vrijednost godišnje naknade za osnovano vrijednosti godišnje naknade za osnivanje prava građenja,
6. najpovoljniji ponuditelj ostvaruje pravo na sufinanciranje godišnje naknade kojim se godišnja naknada umanjuje srazmjerno ostvarenom broju bodova,
7. godišnja naknada za osnovano pravo građenja za 1. (prvu) godinu plaća se u roku od 30 (trideset) dana od dana predaje u posjed prava građenja u visini razmjernoj razdoblju koje je preostalo do isteka godine, a za svaku sljedeću godinu naknada se plaća do kraja lipnja tekuće godine,
8. revalorizacija tržišne vrijednosti naknade za pravo građenja izvršiti će se svakih 5 (pet) godina od dana sklapanja ugovora o osnivanju prava građenja,
9. prilikom otkupa građevinskog zemljišta kupoprodajna cijena umanjiti će se za iznos uplaćenih naknada za osnovano pravo građenja.

Članak 3.

- (1) Građevinsko zemljište iz članka 2. ove Odluke izlaže se na javni natječaj kojim se utvrđuju svi bitni elementi i uvjeti glede osnivanja prava građenja.
- (2) Javni natječaj iz stavka 1. ovog članka objavljuje se na oglasnoj ploči Općine Sveta Nedelja i na službenoj mrežnoj stranici: www.sv-nedelja.hr
- (3) Obavijest o raspisanom javnom natječaju objavljuje se u dnevnom listu.

II. KORISNICI DEMOGRAFSKE MJERE

Članak 4.

- (1) U smislu ove Odluke, korisnik demografske mjere je fizička osoba državljanin Republike Hrvatske i Europske unije koji ispunjava sljedeće uvjete:
 - da na dan 01. siječnja tekuće godine u kojoj se raspisuje natječaj nije navršio 45 godina života te da je u bračnoj ili izvanbračnoj zajednici ili da je samohrani roditelj;
 - da ponuditelj i njegov bračni ili izvanbračni drug u trenutku podnošenja ponude na javni natječaj nemaju nepodmirenih dugovanja po osnovi javnih davanja prema državnom proračunu kao i nepodmirenih dugovanja prema Općini Sveta Nedelja;
 - da ponuditelj i njegov bračni ili izvanbračni drug u trenutku podnošenja ponude na javni natječaj nemaju u vlasništvu ili suvlasništvu zadovoljavajući stambeni prostor ili građevinsko zemljište površine 400 m² i više, kojima mogu u potpunosti riješiti svoje stambeno pitanje. Zadovoljavajući stambeni prostor u smislu ove Odluke smatra se stambeni prostor koji za samca iznosi minimalno 30 m², a za svakog sljedećeg člana obitelji povećava se za 15 m²;

- da ponuditelj i njegov bračni ili izvanbračni drug nisu unazad 5 (pet) godina do objave javnog natječaja prodali ili na drugi način otuđili nekretninu u svojem vlasništvu ili suvlasništvu kojom su mogli u potpunosti riješiti svoje stambeno pitanje;
- da je ponuditelj u trenutku podnošenja ponude na javni natječaj kreditno sposoban, da ima ušteđevinu odnosno primanja kako bih mogao u roku od dvije godine od dana potpisivanja ugovora o pravu građenja izvršiti grube građevinske radove.

(2) Korisnik mjere može zaključiti ugovor o osnivanju prava građenja isključivo za jednu nekretninu.

III. KRITERIJI I MJERILA ZA UTVRĐIVANJE LISTE PRVENSTVA NA JAVNOM NATJEČAJU

Članak 5.

(1) Najpovoljnijom ponudom na javnom natječaju raspisanom sukladno odredbama ove Odluke, smatra se ponuda ponuditelja iz članka 4. ove Odluke koji ostvari najveći broj bodova temeljem slijedećih kriterija:

- a) broj članova uže obitelji ponuditelja (pod članom uže obitelji smatra se suprug ili izvanbračni partner i njihova djeca)

dva (2) člana	10 bodova
tri (3) člana	15 bodova
četiri (4) člana	20 bodova
pet (5) članova i više	25 bodova

- b) prebivalište ponuditelja na području Općine Sveta Nedelja, Republike Hrvatske, izvan Republike Hrvatske a unutar područja Europske unije

područje EU a izvan RH		5 bodova
područje unutar RH a izvan Općine Sveta Nedelja		10 bodova
područje Općine Sveta Nedelja	do 15 godina	25 bodova
područje Općine Sveta Nedelja	više od 15 godina	30 bodova

- c) stručna sprema ponuditelja i njegovog bračnog odnosno izvanbračnog partnera

SSS	10 bodova
VŠS odnosno sveučilišni ili stručni prvostupnik	20 bodova
VSS odnosno magistar struke ili sveučilišni ili stručni specijalist	30 bodova

(2) Najpovoljniji ponuditelj koji ostvari najveći broj bodova mora prihvatiti najviše ponuđenu cijenu godišnje naknade.

- (3) Najviše ponuđena cijena ne smije prelaziti dvostruki iznos početne cijene naknade.
- (4) U slučaju da ponuditelj ponudi više od dvostruko od početne cijene naknade ponuda se odbacuje kao nevažeća.

Članak 6.

(1) Ukoliko za isto građevinsko zemljište više ponuditelja ostvari jednak broj bodova, pravo prvenstva ima ponuditelj koji ima veći broj bodova po pojedinom kriteriju i to slijedećim redoslijedom:

1. veći broj bodova po osnovi prebivališta ponuditelja na području Općine Sveta Nedelja,
2. veći broj bodova po osnovi broj članova uže obitelji ponuditelja,
3. veći broj bodova na temelju stručne spreme.

(2) Ako i temeljem kriterija iz stavka 1. ovog članka nije moguće utvrditi koji od ponuditelja ima pravo prvenstva za sklapanje ugovora o osnivanju prava građenja, pravo prvenstva ima onaj ponuditelj čiji je zahtjev ranije zaprimljen.

(3) Na temelju ostvarenih bodova najpovoljniji ponuditelj ostvaruje pravo na sufinanciranje godišnje naknade za pravo građenja od strane Općine Sveta Nedelja na način da:

- najpovoljniji ponuditelj koji ostvari najmanje 100 i više bodova ostvaruje popust od 99%,
- najpovoljniji ponuditelj koji ostvari od 90 do 99 bodova ostvaruje popust od 90%,
- najpovoljniji ponuditelj koji ostvari od 80 do 89 bodova ostvaruje popust od 80%,
- najpovoljniji ponuditelj koji ostvari od 70 do 79 bodova ostvaruje popust od 70%,
- najpovoljniji ponuditelj koji ostvari od 60 do 69 bodova ostvaruje popust od 60%,
- najpovoljniji ponuditelj koji ostvari do 59 bodova ostvaruje popust od 50%.

IV. PROVEDBA JAVNOG NATJEČAJA I TIJELA NADLEŽNA ZA PROVOĐENJE POSTUPKA

Članak 7.

- (1) Javni natječaj provodi se prikupljanjem pisanih ponuda.
- (2) Odluku o raspisivanju i provođenju javnog natječaja donosi Općinski načelnik odnosno Općinsko vijeće, u skladu s uvjetima propisanim posebnim zakonom i statutom.

Članak 8.

(1) Javni natječaj obavezno sadrži:

1. opis građevinskog zemljišta,
2. početni iznos godišnje naknade za pravo građenja,
3. rok za podnošenje prijave,
4. odredbu o kriterijima za ocjenu ponude, njihovom rangiranju i bodovanju,
5. odredbu o tome tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem,
6. odredbu da se nepotpune prijave i prijave podnesene izvan roka neće razmatrati,
7. odredbu da će se nakon odabira najpovoljnijeg ponuditelja, jamčevina odabranom ponuditelju uračunati u naknadu za pravo građenja, a ostalim ponuditeljima Općina Sveta Nedelja vratiti će jamčevinu u roku od petnaest (15) dana od dana donošenja Odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja, i to bez prava na kamatu za razdoblje od njezine uplate do isplate,

8. odredbu da je najpovoljniji ponuditelj dužan zaključiti ugovor o osnivanju prava građenja u roku od trideset (30) dana od dana primitka Odluke o proglašenju najpovoljnijeg ponuditelja,
9. odredbu da se propuštanje roka za sklapanje ugovora o osnivanju prava građenja smatra odustajanjem od ponude,
10. odredbu da ponuditelj snosi sve troškove koji nastanu vezano za zaključenje ugovora, upis prava građenja u zemljišnim knjigama, porezne i pristojbene obveze,
11. odredbu da nositelj prava građenja ne može prenijeti pravo građenja sklapanjem Ugovora o doživotnom ili Ugovora o dosmrtnom uzdržavanju, a drugim pravnim poslom može prenijeti pravo građenja na drugu osobu samo uz suglasnost Općine Sveta Nedelja i to pod uvjetima utvrđenim ovom Odlukom,
12. odredbu da se nositelj prava građenja obvezuje u roku od jedne godine od dana zaključenja ugovora o osnivanju prava građenja, ishoditi građevinsku dozvolu za gradnju obiteljske kuće na osnovanom pravu građenja te u roku od dvije godine od dobivanja pravomoćne građevinske dozvole ishoditi uporabnu dozvolu,
13. odredbu da nositelj prava građenja može opteretiti nekretninu koja je predmet prava građenja na rok na koji je osnovano pravo građenja,
14. odredbu da se nositelj prava građenja i članovi njegove uže obitelji koji su zajedno s njim sudjelovali na natječaju, obvezuju prijaviti prebivalište na adresi novoizgrađene obiteljske kuće u roku od tri (3) mjeseca od ishoda uporabne dozvole sve do isteka roka od deset (10) godina od zaključenja ugovora o osnivanju prava građenja,
15. odredbu da nije dozvoljeno davanje u najam obiteljske kuće sagrađene na osnovanom pravu građenja prije isteka roka od deset (10) godina od zaključenja ugovora o osnivanju prava građenja,
16. odredbu da se ugovor o osnivanju prava građenja sklapa kao ovršna isprava sukladno odredbama Ovršnog zakona i Zakona o javnom bilježništvu,
17. odredbu da svi navedeni rokovi iz ove Odluke predstavljaju bitan sastojak ugovora i da sadrže odredbu da se u slučaju ne pridržavanja istih, ugovor o osnivanju prava građenja smatra raskinutim po sili zakona,
18. odredbu da Općina Sveta Nedelja može jednostrano raskinuti ugovor o osnivanju prava građenja ukoliko se utvrdi da su činjenice na kojima se temeljila odluka o prihvatu najpovoljnije ponude i proglašenju najpovoljnijeg ponuditelja bile neistinite,
19. odredbu da nositelj prava građenja dozvoljava Općini Sveta Nedelja (kao osnivaču prava građenja) da bez njegovog daljnjeg pitanja ili odobrenja izvrši brisanje prava građenja u slučaju neizvršavanja ugovornih obveza u rokovima i na način određen ugovorom,
20. odredbu da se jedan te isti ponuditelj može javiti na natječaj za više nekretnina, ali ugovor o pravu građenja može sklopiti za samo jednu nekretninu.

Članak 9.

(1) U javnom natječaju, uz navedeno u članku 8. ove Odluke, od ponuditelja će se zatražiti da dostavi i slijedeću dokumentaciju kao dokaz o ispunjavanju uvjeta natječaja:

1. dokumentaciju koja sadrži osnovne podatke o ponuditelju uz dostavu odgovarajućih dokaza (OIB, dokaz o prebivalištu, dokaz o državljanstvu i dr.),
2. popis članova uže obitelji ponuditelja i dokumentaciju koja sadrži osnovne podatke o članovima uže obitelji ponuditelja koji zajedno s ponuditeljem sudjeluju na javnom natječaju, uz dostavu odgovarajućih dokaza (OIB, dokaz o prebivalištu, dokaz o državljanstvu, dokaz o srodstvu i dr.),
3. presliku vjenčanog lista, odnosno javnobilježnički ovjerenu izjavu u prisutnosti dva svjedoka o postojanju izvanbračne zajednice,

4. izjavu o prihvaćanju iznosa mjesečne naknade za osnivanje prava građenja,
5. potvrdu Jedinstvenog upravnog odjela kojom se dokazuje da ponuditelj i njegov bračni ili izvanbračni drug nemaju nepodmirenih dospjelih obveza prema Općini Sveta Nedelja
6. potvrdu Porezne uprave kojom se dokazuje da ponuditelj i njegov bračni ili izvanbračni drug nemaju nepodmirenih dugovanja po osnovi javnih davanja o kojima službeno evidenciju vodi Porezna uprava,
7. dokaz o uplaćenju jamčevini,
8. javnobilježnički ovjerenu izjavu kojom ponuditelj potvrđuje da nema u vlasništvu ili suvlasništvu zadovoljavajući stambeni prostor ili građevinsko zemljište kojima može u potpunosti riješiti svoje stambeno pitanje,
9. javnobilježnički ovjerenu izjavu kojom ponuditeljev bračni ili izvanbračni drug, potvrđuje da nema u vlasništvu ili suvlasništvu zadovoljavajući stambeni prostor ili građevinsko zemljište kojima mogu u potpunosti riješiti svoje stambeno pitanje,
10. potvrda porezne uprave kojom se dokazuje da ponuditelj nije unazad 5 (pet) godina do objave javnog natječaja prodao ili na drugi način otuđio nekretninu u njegovom vlasništvu ili suvlasništvu kojom je mogao u potpunosti riješiti svoje stambeno pitanje,
11. potvrda porezne uprave kojom se dokazuje da ponuditeljev bračni ili izvanbračni drug nije unazad 5 (pet) godina do objave javnog natječaja prodao ili na drugi način otuđio nekretninu u svojem vlasništvu ili suvlasništvu kojom je mogao u potpunosti riješiti svoje stambeno pitanje,
12. dokaz o financijskoj sposobnosti ponuditelja, odnosno dokaz o stalnim primanjima po osnovi radnog odnosa - elektronički zapis odnosno potvrda o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz koje je razvidno da ponuditelj ima stalna primanja po osnovi radnog odnosa, odnosno dokaz o ušteđevini i/ili potvrdu banke o kreditnoj sposobnosti.

Članak 10.

- (1) Iznimno, ukoliko je nositelj prava građenja ishodovao građevinsku dozvolu i prijavio gradnju ali zbog iznenadne novonastale situacije na koju se nije moglo utjecati nije u mogućnosti nastaviti sa projektom izgradnje građevine isti može prenijeti pravo građenja na treću osobu uz prethodnu suglasnost Općine Sveta Nedelja, sklapanjem trojnog ugovora.
- (2) Treća osoba na koju se prenosi pravo građenja treba ispunjavati uvjete iz članka 4. ove Odluke i priložiti svu traženu dokumentaciju kojom se dokazuje ispunjavanje navedenih uvjeta.
- (3) Osoba na koju se prenosi pravo građenja dužna je podnijeti Povjerenstvu koje provodi natječaj svu potrebnu dokumentaciju kako bi se izvršilo bodovanje i utvrdio novi iznos godišnje naknade za pravo građenja sukladno ostvarenim bodovima i postotku kojeg sufinancira Općina Sveta Nedelja.
- (4) Novi nositelj prava građenja dužan je izvršiti promjenu investitora pri Odsjeku za prostorno uređenje i gradnju Istarske županije sa sjedištem u Labinu.

Članak 11.

Javni natječaj provodi Povjerenstvo za provedbu natječaja za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Općine Sveta Nedelja (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

Članak 12.

- (1) Povjerenstvo će provesti javno otvaranje ponuda pristiglih na javni natječaj i sastaviti zapisnik o otvaranju ponuda.
- (2) U zapisniku iz stavka 1. ovog članka navode se:
 - osobni podaci ponuditelja (ime, prezime, OIB, adresa),
 - broj zemljišnoknjižne čestice za koju je dostavljena ponuda za osnivanje prava građenja,
 - popis cjelokupne dokumentacije dostavljene uz ponudu.
- (3) Povjerenstvo otvara ponude prema redoslijedu zaprimanja.

Članak 13.

- (1) Povjerenstvo će izvršiti analizu ponuda dostavljenih na javnom natječaju u roku do šezdeset (60) dana od isteka roka za dostavu ponuda.
- (2) Povjerenstvo pregledava pristigle ponude i utvrđuje listu reda prvenstva prema kriterijima iz ove Odluke. Povjerenstvo sastavlja zapisnik o svom radu.
- (3) Ukoliko Povjerenstvo utvrdi da je jedan ponuditelj utvrđen kao najpovoljniji ponuditelj za više nekretnina koje su predmet natječaja, pozvati će ponuditelja da pisanom izjavom odluči od kojih nekretnina odustaje na natječaju.
- (4) Temeljem utvrđenih rezultata natječaja iz stavka 2. ovog članka Povjerenstvo izrađuje prijedlog Odluke o proglašenju najpovoljnijeg ponuditelja.
- (5) Odluku o proglašenju najpovoljnijeg ponuditelja donosi Općinski načelnik odnosno Općinsko vijeće, u skladu s uvjetima propisanim posebnim zakonom i statutom.

V. STUPANJE NA SNAGU

Članak 14.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u "Službenim novinama Općine Sveta Nedelja.



**Predsjednik
Općinskog vijeća**

Nenad Radićanin