



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
OPĆINA SVETA NEDELJA
Općinska načelnica

KLASA: 371-01/25-01/007
URBROJ: 2163-32-02-25-02

Nedeščina, 30.12.2025.

Na temelju članka 35., 287. i 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 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 (NN 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 7. Odluke o donošenju demografskih mjera za rješavanje stambenog pitanja mladih obitelji („Službene novine Općine Sveta Nedelja“ broj 21/24) i članka 33. Statuta Općine Sveta Nedelja („Službene novine Općine Sveta Nedelja“ broj 11/18 i 03/21), Općinska načelnica Općine Sveta Nedelja dana 30.12.2025. godine, objavljuje

JAVNI NATJEČAJ
za osnivanje prava građenja za rješavanje stambenog pitanja mladih obitelji

I.

Raspisuje se javni natječaj za osnivanje prava građenja na rok od 99 godina (slovima: devedesetdevet) godina, radi izgradnje obiteljske kuće na građevinskom zemljištu u vlasništvu Općine Sveta Nedelja, i to:

Redni broj	Katastarska čestica	Površina k.č. (m ²)	Ukupna godišnja naknada za osnivanje prava građenja (Eur)
1.	1005/14	810	622,00
2.	1005/15	812	623,00
3.	1005/16	825	633,00
4.	1005/19	968	743,00
5.	1005/20	909	698,00
6.	1005/24	1082	831,00
7.	1005/25	1059	813,00

U odnosu na prostorno plansku dokumentaciju, nekretnine na kojima se osniva pravo građenja nalaze se unutar obuhvata Prostornog plana uređenja Općine Sveta Nedelja („Službene novine Općine Sveta Nedelja“ 3/05, 5/06, 2/08, 4/08 – pročišćeni tekst, 10/12, 14/15, 16/15 – pročišćeni tekst, 19/15, 3/16-ispr., 4/16- pročišćeni tekst, 6/20), izmjene i dopune 7/22, 05/24, 08/25).

Uvjeti gradnje navedeni su na stranici:
<https://svnedelja.blob.core.windows.net/articles/518ZHFKCN8WM3CRY8TDOVTXTPH9A1X.pdf>

Procijenjena naknada osnivanja prava građenja na zemljištu utvrđena je od strane ovlaštenog stalnog sudskog vještaka struke: graditeljstvo i procjene nekretnina, Ljiljana Mardešić, sruč.spec.ing.aedif. u procjembenom elaboratu br. El.8/10/2025. ispravak od dana 08.10.2025. godine.

II.

Pravo na podnošenje ponuda na ovom javnom natječaju ima 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.

Ponuditelj može poslati ponudu za više nekretnina, ali ugovor o pravu građenja može sklopiti isključivo za jednu nekretninu iz točke I. ovog natječaja.

III.

Kriteriji za utvrđivanje najpovoljnijeg ponuditelja:

- (1) Najpovoljnijom ponudom na javnom natječaju raspisanom sukladno odredbama Odluke o donošenju demografskih mjera za rješavanje stambenog pitanja mladih obitelji („Službene novine Općine Sveta Nedelja“ broj 21/24), smatra se ponuda ponuditelja iz točke II. 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.
- (5) 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:
 - a. veći broj bodova po osnovi prebivališta ponuditelja na području Općine Sveta Nedelja,
 - b. veći broj bodova po osnovi broja članova uže obitelji ponuditelja,
 - c. veći broj bodova na temelju stručne spreme.
- (6) Ako i temeljem navedenih kriterija 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.

IV.

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%.

V.

Podnošenje ponuda:

- rok za predaju ponuda iznosi 30 dana, a počinje se računati od početka slijedećeg dana od dana objave natječaja na oglasnoj ploči Općine Sveta Nedelja, internetskoj stranici Općine Sveta Nedelja, te objave obavijesti o natječaju u dnevnom listu – Glas Istre, odnosno zaključno s danom 30. siječnja 2026.godine do 15:00 h.
- Ponude za nekretnine izložene na prodaju u ovom Javnom natječaju (osobno dostavljene ili upućene putem pošte) s naznakom „NE OTVARATI – ponuda za osnivanje prava građenja za rješavanje stambenog pitanja mladih obitelji“, moraju biti zaprimljene u prijemnom uredu Općine Sveta Nedelja najkasnije do datuma određenog kao zadnji dan za podnošenje ponuda odnosno poštom preporučeno uz naznaku točnog vremena predaje preporučene pošiljke (dan/sat/minuta/sekunda), odnosno najkasnije do 30. siječnja 2026. do 15:00 sati. Prijemni ured Općine Sveta Nedelja nalazi se na adresi: Nedeščina 103, Nedeščina,
- Podnositelj ponude, koji se natječe za osnivanje prava građenja na nekretnini izložene na ovom Javnom natječaju dužan je za sudjelovanje u istom uplatiti za korist Općine Sveta Nedelja jamčevinu koja iznosi 20% od utvrđenog iznosa početne cijene, a koja je naznačena u točki I. ovog Javnog natječaja i koja jamčevina mora biti izvršena na način da je uplata jamčevine evidentirana na računu Općine Sveta Nedelja dva dana prije otvaranja pisanih ponuda. Jamčevina se uplaćuje na žiro-račun Općine Sveta Nedelja broj: HR1323400091843200009, uz naznaku: JAMČEVINA ZA OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA, poziv na br/model: HR HR68 5789-OIB platitelja.
- povjerenstvo za provedbu natječaja izvršiti će analizu ponuda dostavljenih na javnom natječaju te utvrditi rezultate natječaja na temelju kojih će izraditi prijedlog odluke o proglašenju najpovoljnijeg ponuditelja,
- obvezujuća ponuda mora biti potpisana,
- nepotpune prijave i prijave podnesene izvan roka neće se razmatrati,
- za ostvarivanje prava prvenstva Povjerenstvo će razmatrati dokumentaciju navedenu u ovom natječaju a koju je ponuditelj u obvezi dostaviti kako bi dokazao ispunjenje uvjeta i kriterija.

VI.

Ponuda treba sadržavati:

- (1) obrazac – prijava na Natječaj,
- (2) osobne podatke o ponuditelju (ime i prezime, OIB, adresa prebivališta, podatak o državljanstvu), uz dostavu odgovarajućih dokaza (preslika osobne iskaznice ili putovnice i dr.),
- (3) popis članova uže obitelji ponuditelja i osnovne podatke o članovima uže obitelji ponuditelja koji zajedno s ponuditeljem sudjeluju na javnom natječaju (ime i prezime, OIB, adresa prebivališta, podatak o državljanstvu, srodstvo), uz dostavu odgovarajućih dokaza (preslika osobne iskaznice ili putovnice, izvadak iz matične knjige rođenih i dr.),
- (4) presliku vjenčanog lista, odnosno javnobilježnički ovjerenu izjavu u prisutnosti dva svjedoka o postojanju izvanbračne zajednice,
- (5) izjavu o prihvatanju iznosa godišnje naknade za osnivanje prava građenja,

- (6) potvrdu Jedinственог управног одјела којом се доказује да понудитељ и његов брачни или изванбрачни друг немају неподмиренх доспјелих обвеза према Опćини Sveta Nedelja,
- (7) potvrdu Porezne управе којом се доказује да понудитељ и његов брачни или изванбрачни друг немају неподмиренх дугovanja по основи јавних давања о којима службenu евиденцију води Porezna управа,
- (8) доказ о уплаћеној јамчевини,
- (9) јавнобилжењићки овјерену изјаву којом понудитељ потврђује да нема у власништву или сувласништву задовољавајући стамбени простор или грађевинско земљиште којима може у потпуности ријешити своје стамбено питање,
- (10) јавнобилжењићки овјерену изјаву којом понудитељев брачни или изванбрачни друг, потврђује да нема у власништву или сувласништву задовољавајући стамбени простор или грађевинско земљиште којима могу у потпуности ријешити своје стамбено питање,
- (11) potvrdu Porezne управе којом се доказује да понудитељ није уназад 5 (pet) година до објаве јавног натјечаја продао или на други начин отудио некретнину у његовом власништву или сувласништву којом је могao у потпуности ријешити своје стамбено питање,
- (12) potvrdu Porezne управе којом се доказује да понудитељев брачни или изванбрачни друг није уназад 5 (pet) година до објаве јавног натјечаја продао или на други начин отудио некретнину у својем власништву или сувласништву којом је могao у потпуности ријешити своје стамбено питање,
- (13) доказ о финансијској способности понудитеља, односно доказ о сталним приманјима по основи радног односа (potvrda послодавца о запосленју и висини плаће - (navodi се vrста уговора, трајање и просјек задњих 6 плаћа), електронички запис односно potvrda о подацима евидентираним у матичној евиденцији Hrvatskog завода за mirovinsko осигурање из које је развидно да понудитељ има stalna приманја по основи радног односа, односно доказ о уштеђевини и/или potvrdu банке о кредитној способности,
- (14) potvrdu Министарства унутарњих послова са евиденцијом свих пребивалишта ради утврђивања дужине пребивалишта на подручју Опćине Sveta Nedelja односно изван подручја Опćине Sveta Nedelja,
- (15) presliku свједодџбе о завршеној школи односно дипломе високх установа ради утврђивања стручне спреме.

VII.

Ostali uvjeti sklapanja ugovora o osnivanju prava građenja:

- (1) најповољнији понудитељ дужан је закључити уговор о оснивању права грађења у року од тридесет (30) дана од дана primitka Одлуке о проглашењу најповољнијег понудитеља,
- (2) пропуштање рока за склапање уговора о оснивању права грађења сматра одустајањем од понуде,
- (3) понудитељ сноси све трошкове који настану везано за закључење уговора, upis права грађења у земљишним књигама, porezne и pristojbene обвезе,
- (4) након одабира најповољнијег понудитеља, уплаћена јамчевина урачунати ће се одабраном понудитељу у накнаду за право грађења,
- (5) годишња накнада за основано право грађења за 1. (prvu) godinu плаћа се у року од 30 (trideset) дана од дана предаје у посјед права грађења у висини размјерној раздобљу које је преостало до истека године, а за сваку слједећу godinu накнада се плаћа до краја lipnja текуће године,

- (6) 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,
- (7) prilikom otkupa građevinskog zemljišta izvršiti će se revalorizacija otkupne cijene za pojedino građevinsko zemljište,
- (8) 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,
- (9) 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. Ponuditelj je u obvezi dostaviti preslik pravomoćne građevinske i uporabne dozvole Općini Sveta Nedelja.
- (10) nositelj prava građenja može opteretiti nekretninu koja je predmet prava građenja na rok na koji je osnovano pravo građenja,
- (11) 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. Ponuditelj je u obvezi dostaviti potvrde o prebivalištu Općini Sveta Nedelja,
- (12) obiteljsku kuću sagrađenu na osnovanom pravu građenja nije dozvoljeno dati u najam prije isteka roka od deset (10) godina od zaključenja ugovora o osnivanju prava građenja,
- (13) ugovor o osnivanju prava građenja sklapa se kao ovršna isprava sukladno odredbama Ovršnog zakona i Zakona o javnom bilježništvu,
- (14) svi rokovi iz Odluke o donošenju demografskih mjera za rješavanje stambenog pitanja mladih obitelji („Službene novine Općine Sveta Nedelja“ broj 21/24) predstavljaju bitan sastojak ugovora te se u slučaju nepridržavanja istih, ugovor o osnivanju prava građenja smatra raskinutim po sili zakona,
- (15) 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,
- (16) 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.

Ponuditelj koji se javi na natječaj za više nekretnina, može zaključiti ugovor o pravu građenja isključivo za jednu nekretninu.

Dokumentacija koja se prilaže uz ponudu dostavlja se u jednom primjerku (neovisno o tome za koliko je katastarskih čestica podnesena ponuda).

Zainteresirane osobe mogu se za sve informacije o javnom natječaju obratiti putem elektroničke pošte: info@sv-nedelja.hr ili na broj tel. 052 865-631

Omogućen je razgled nekretnina za zainteresirane ponuditelje u roku od (15) petnaest dana od dana objave Javnog natječaja, dana 15. siječnja 2026. u razdoblju od 08:00 do 12:00 sati.

OPĆINSKA NAČELNICA
OPĆINE SVETA NEDELJA



Irene Franković