



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
OPĆINA SVETA NEDELJA
Općinska načelnica

KLASA: 371-01/26-01/007
URBROJ: 2163-32-02-26-1

Nedešćina, 15.09.2026.

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, 21/26) i članka 33. Statuta Općine Sveta Nedelja („Službene novine Općine Sveta Nedelja“ broj 11/18 i 03/21), Općinska načelnica Općine Sveta Nedelja donijela je

**ODLUKU O RASPISIVANJU NATJEČAJA 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. (m2)	Ukupna godišnja naknada za osnivanje prava građenja (Eur)	Iznos jamčevine - 20% ukupne godišnje naknade za osnivanje prava građenja (Eur)
1.	1005/14	810	622,00	124,40
2.	1005/15	812	623,00	124,60
3.	1005/16	825	633,00	126,60
4.	1005/25	1059	813,00	162,60

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

Natječaj za osnivanje prava građenja nekretnina iz točke I. ove Odluke provest će se prikupljanjem pisanih ponuda. Obavijest o natječaju objavit će se u dnevnom tisku, na oglasnoj ploči Jedinственог upravnog odjela i na web-stranici Općine Sveta Nedelja.

III

Jamčevina za sudjelovanje na natječaju, iznosi 20% od utvrđenog iznosa početne cijene, a koja je naznačena u točki I. ove Odluke, i koja jamčevina mora biti izvršena na način da je uplata jamčevine evidentirana na računu Općine Sveta Nedelja dva dana prije otvaranja pisanih ponuda i uplaćuje se za svaku pojedinu nekretninu koja se izlaže osnivanju prava građenja.

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.

IV

Ugovori o osnivanju prava građenja sklapaju se u roku od u roku od trideset (30) dana od dana primitka Odluke o proglašenju najpovoljnijeg ponuditelja.

Ponuditelj koji je dostavio ponudu za osnivanje prava građenja izložene na javnom natječaju, a koji je prije donošenja Odluke o proglašenju najpovoljnijeg ponuditelja odustao od osnivanja prava građenja na nekretnini za koju je dostavio ponudu, gubi pravo na povrat uplaćene jamčevine.

Isto tako ponuditelj koji je dostavio ponudu za osnivanje prava građenja na nekretnini izloženoj na Javnom natječaju, a koji je nakon donošenja Odluke o proglašenju najpovoljnijeg ponuditelja, a prije sklapanja ugovora o osnivanju prava građenja na nekretnini, odustao od osnivanja prava građenja za koju je dostavio ponudu, gubi pravo na povrat uplaćene jamčevine.

U slučajevima iz prethodnih stavaka posebnim će se zaključkom poništiti izbor takvog ponuditelja kao najpovoljnijeg te se natječaj za nekretninu koja je bila predmet ponude takvog ponuditelja može ponoviti.

Ponuditelju koji je odlukom izabran kao najpovoljniji, pisanim će se putem dostaviti Odluka o proglašenju najpovoljnijeg ponuditelja te će biti pozvan da u roku od 30 (trideset)

dana od dana donošenja spomenute Odluke, pristupi sklapanju ugovora sa Općinom Sveta Nedelja.

Ukoliko uredno pozvani najpovoljniji ponuditelj bez obrazloženja ili opravdanja ne pristupi sklapanju ugovora u roku koji mu je određen u pozivu, smatrat će se da je odustao od osnivanja prava građenja na nekretnini za koju se natjecao i slijedom toga gubi pravo na povrat uplaćenog iznosa jamčevine.

U takvom slučaju posebnim će zaključkom poništiti izbor takvog ponuditelja kao najpovoljnijeg te se natječaj za nekretninu koja je bila predmet ponude takvog ponuditelja može ponoviti.

V

1. Pravo sudjelovanja u ovom Javnom natječaju imaju fizičke osobe – državljanin Republike Hrvatske i Europske unije (u daljnjem tekstu: podnositelj ponude) koje ispunjavaju slijedeće 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, maloljetno dijete i punoljetno dijete koje će sudjelovati u natječaju, u trenutku podnošenja ponude na javni natječaj nemaju u vlasništvu ili suvlasništvu zadovoljavajući stambeni prostor ili građevinsko zemljište ili važeći akt temeljem kojega je moguće započeti gradnju stambene građevine, a kojima mogu u potpunosti riješiti svoje stambeno pitanje. Zadovoljavajući stambeni prostor u smislu ove Odluke smatra se stambeni prostor koji za samca iznosi minimalno 40 m², a za svakog sljedećeg člana obitelji povećava se za 15 m². Stambeni prostor je građevinski povezana cjelina namijenjena stanovanju koja se sastoji od jedne ili više soba s odgovarajućim pomoćnim prostorijama (kuhinja, smočnica, predsoblje, kupaonica, zahod i sl.) ili bez pomoćnih prostorija i koja ima svoj zaseban ulaz izravno s hodnika, stubišta, dvorišta ili ulice. Zadovoljavajućim građevinskim zemljištem smatra se zemljište koje udovoljava uvjetima propisanim važećom prostorno planskom dokumentacijom za gradnju stambene građevine na području gdje se građevinsko zemljište nalazi.

- da ponuditelj i njegov bračni ili izvanbračni drug nisu unazad 6 (šest) mjeseci 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 uštedevinu odnosno primanja kako bih mogao u roku od dvije godine od dana potpisivanja ugovora o pravu građenja izvršiti grube građevinske radove;

- da ponuditelj u trenutku podnošenja ponude na javni natječaj ima najmanje 3 (tri) godine radnog staža;

- da ponuditelj ima stalna primanja po osnovi radnog odnosa unazad 3 (tri) godine do objave javnog natječaja.

2. Rok za podnošenje ponuda za osnivanje prava građenja nekretnina izloženih u ovom Javnom natječaju iznosi 30 dana, a počinje se računati od početka sljedećeg dana od dana objavljivanja teksta Javnog natječaja u dnevnom tisku, na oglasnoj ploči i internetskim stranicama Općine Sveta Nedelja.

3. Ponude za nekretnine za osnivanje prava građenja izložene 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 16. listopada 2026., do 15:00 sati. Prijemni ured Općine Sveta Nedelja nalazi se na adresi: Nedeščina 103, Nedeščina.

4. Ponuda za osnivanje prava građenja nekretnine obavezno sadrži sljedeće podatke:

- obrazac – prijava na Natječaj,
- osobne podatke o ponuditelju (ime i prezime, OIB, adresa prebivališta, podatak o državljanstvu), uz dostavu odgovarajućih dokaza (preslika osobne iskaznice ili putovnice i dr.), 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.), presliku vjenčanog lista, odnosno javnobilježnički ovjerenu izjavu u prisutnosti dva svjedoka o postojanju izvanbračne zajednice,
- izjavu o prihvaćanju iznosa godišnje naknade za osnivanje prava građenja,
- potvrdu Jedinstvenog upravnog odjela kojom se dokazuje da ponuditelj i njegov bračni ili izvanbračni drug nemaju nepodmirenih dospjelih obveza prema Općini Sveta Nedelja,
- 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,
- dokaz o uplaćenju jamčevini,
- javnobilježnički ovjerenu izjavu kojom ponuditelj, u svoje ime i u ime maloljetnog djeteta, potvrđuje da nema u vlasništvu ili suvlasništvu odgovarajući stambeni prostor niti građevinsko zemljište kojima može u cijelosti riješiti svoje stambeno pitanje; javnobilježnički ovjerenu izjavu kojom ponuditelj potvrđuje da nije unazad 6 (šest) mjeseci od objave javnog natječaja prodao ili na drugi način otuđio nekretninu u njegovom vlasništvu ili suvlasništvu kojom je mogao u potpunosti riješiti svoje stambeno pitanje,
- javnobilježnički ovjerenu izjavu kojom ponuditeljev bračni ili izvanbračni drug potvrđuje da nema u vlasništvu ili suvlasništvu odgovarajući stambeni prostor niti

građevinsko zemljište kojima mogu u cijelosti riješiti svoje stambeno pitanje te da u razdoblju od 6 (šest) mjeseci prije objave javnog natječaja nije prodao niti na drugi način otuđio nekretninu u svojem vlasništvu ili suvlasništvu kojom je mogao u cijelosti riješiti svoje stambeno pitanje;

- javnobilježnički ovjerenu izjavu kojom punoljetno dijete ponuditelja potvrđuje da nema u vlasništvu ili suvlasništvu zadovoljavajući stambeni prostor ili građevinsko zemljište kojima mogu u potpunosti riješiti svoje stambeno pitanje,
- dokaz iz kojeg je razvidno ostvarivanje stalnih primitaka po osnovi radnog odnosa unazad tri (3) godine do dana objave javnog natječaja i elektronički zapis odnosno potvrda o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz koje je razvidno da ponuditelj u trenutku podnošenja ponude na javni natječaj ima najmanje tri (3) godine radnog staža,
- javnobilježnički ovjerenu izjavu kojom ponuditelj potvrđuje da je kreditno sposoban odnosno da ima uštedevinu i primanja kako bi mogao u roku od dvije godine od dana potpisivanja ugovora o pravu građenju izvršiti grube građevinske radove,
- potvrdu o duljini prebivališta ponuditelja na području Općine Sveta Nedelja,
- presliku svjedodžbe odnosno diplome kojom ponuditelj dokazuje svoju stručnu spremu

Podnošenjem ponude na natječaj ponuditelj prihvaća sve uvjete natječaja.

5. 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.

Svaka dostavljena ponuda koja se odnosi na nekretnine izloženih na natječaju smatrat će se valjanom ukoliko sadrži sve tražene podatke i propisanu dokumentaciju, te ukoliko je pravovremeno dostavljena. Nepotpune prijave i prijave podnesene izvan roka neće se razmatrati.

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.

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.

6. Nakon okončanja postupka otvaranja dostavljenih ponuda, Povjerenstvo će sastaviti zapisnik o otvaranju ponuda koji dostavlja Načelnici Općine Sveta Nedelja te će predložiti utvrđivanje najpovoljnijeg ponuditelja za osnivanje prava građenja na nekretninama izloženim na Javnom natječaju radi razmatranja i odlučivanja. Konačnu odluku o utvrđivanju najpovoljnijeg ponuditelja za osnivanje prava građenja na nekretninama iz ovog Javnog natječaja donijet će nadležnom tijelu Općine Sveta Nedelja.

7. Ponuditelj koji je odlukom izabran kao najpovoljniji, dužan je zaključiti s Općinom Sveta Nedelja ugovor o osnivanju prava građenja u roku od trideset (30) dana od dana primitka Odluke o proglašenju najpovoljnijeg ponuditelja.

VI

Sukladno Zakonu o pravu na pristup informacijama (Narodne novine br. 25/13, 85/15, 69/22), Općina Sveta Nedelja kao tijelo javne vlasti, obavezno je, radi upoznavanja javnosti, omogućiti pristup informacijama o svom radu pravodobnom objavom na internetskim stranicama ili u javnom glasilu. U cilju zakonom utvrđene svrhe i u interesu javnosti, Općina Sveta Nedelja objavljuje sve donesene akte na službenoj internetskoj stranici i u službenom glasilu Općine. Slijedom navedenog, smatrat će se da je podnositelj ponude, podnošenjem prijave koja sadrži njegove osobne podatke na ovaj natječaj, uz tražene priloge, dao privolu za njihovo prikupljanje, obradu i korištenje istih javnom objavom na internetskim stranicama i u službenom glasilu Općine Sveta Nedelja, a u svrhu u koju su prikupljeni.

VII

Općinska načelnica Općine Sveta Nedelja zadržava pravo poništavanja objavljenog Javnog natječaja bez posebnog obrazloženja, te zadržava pravo bez posebnog obrazloženja ne prihvatiti niti jednu valjanu ponudu iz natječaja kao i pravo odustati od zaključenja ugovora u svako doba prije potpisivanja ugovora.

U slučaju da Općina odustane od objavljenog Javnog natječaja izvršit će povrat uplaćene jamčevine ponuditelju bez prava na kamatu za razdoblje od njezine uplate do isplate i pri tome ne snosi materijalnu ili drugu odgovornost prema ponuditeljima, niti ima obvezu obavijestiti ih o razlozima za takav postupak.

VIII

Sve obavijesti glede nekretnina izloženih na natječaju mogu se dobiti tijekom uredovnog radnog vremena u Jedinstvenom upravnom odjelu Općine Sveta Nedelja. Zainteresirani ponuditelji mogu dobiti sve potrebne informacije na tel. 052 865-631. Za zainteresirane ponuditelje dan za razgledavanje nekretnina bit će utvrđen tekstom natječaja.

IX

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

Općinska načelnica
Irene Franković

