

PRILOG OBRASCU ZA SUDJELOVANJE U SAVJETOVANJU O NACRTU OPĆEG AKTA ODNOSNO DRUGOG STRATEŠKOG ILI PLANSKOG DOKUMENTA	
Naziv predstavnika javnosti koja daje svoje očitovanje odnosno svoje prijedloge, primjedbe i mišljenja na predloženi nacrt odluke (navodi se ime i prezime fizičke osobe odnosno naziv obrta, trgovačkog društva, javne ustanove i druge pravne osobe)	Ana Kruljac
Članak 2.2 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,	Pridjelog: <i>Mogućnost otkupa građevinskog zemljišta ranije.</i> <i>Ta izmjena ne bi trebala utjecati na Članak 8. Stavka 15. koja obvezuje ponuditelja da se obiteljska kuća ne smije davati u najam u periodu od 10 godina od zaključenja ugovora o osnivanju prava građenja</i>
Odgovor :	Navedeni prijedlog nije moguće prihvatiti , obzirom da je javnopravno tijelo mišljenja da je rok od 10 (deset) godina osnovan. Kao mogućnost otkupa, u navedenom periodu od 10 godina korisnici mjere moraju ishoditi građevinsku dozvolu za gradnju obiteljske kuće te uporabnu dozvolu za istu odnosno stanovati i prijaviti prebivalište na adresi novoizgrađene obiteljske kuće. Isto tako, u navedenom periodu nije dozvoljeno davanje u najam obiteljske kuće sagrađene na osnovanom pravu građenja. U protivnom, predložene demografske mjere za rješavanje stambenog pitanja mladih obitelji ne bi ispunile svrhu radi koje su donesene.
Članak 2.3 Prilikom otkupa građevinskog zemljišta izvršiti će se revalorizacija otkupne cijene za pojedino građevinsko zemljište,	Komentar: <i>Revalorizacija cijena svakih 5 godina može dovesti do značajnih povećanja troškova za korisnike. Vrijednost zemljišta će se očekivano povećati nakon izgradnje nekretnina i naselja. Umjesto slobodnog tržišnog pristupa, otkupna cijena zemljišta mogla bi biti vezana uz objektivni pokazatelj poput indeksa inflacije ili indeksa cijena nekretnina, čime bi se izbjegao pretjerani rast cijene koji bi bio u neskladu s ekonomskim uvjetima.</i> Prijedlog: <i>Predlažemo mehanizme zaštite koji će ograničiti nekontrolirano povećanje cijena.</i> <i>Otkupna cijena zemljišta podliježe revalorizaciji u</i>

	<p>skladu s indeksom potrošačkih cijena, s maksimalnim godišnjim povećanjem od 2.5%.</p>
Odgovor:	<p>Navedeni prijedlog nije moguće prihvatiti. Rokovi za ishođenje građevinske dozvole za gradnju obiteljske kuće od jedne godine dana te za ishođenje uporabne dozvole u roku od dvije godine od dobivanja pravomoćne građevinske dozvole su opravdani. Općini Sveta Nedelja, kao ni njezinim stanovnicima, nije u interesu da se nekretnine za koje je sklopljen ugovor o osnivanju prava građenja u svrhu korištenja ovih mjera, ne koriste. Svrha ovih demografskih mjera je rješavanje stambenog pitanja mladih obitelji, stoga je bitno da se korisnici mjera pridržavaju rokova na način da poduzmu sve potrebne radnje kako bi osigurali svoje stambeno pitanje. Također, napominje se da će Općina Sveta Nedelja svakako razmotriti opravdane razloge u kašnjenju ispunjavanja preuzetih obveza, koji nisu na strani korisnika mjera.</p>
<p>Članak 8.12</p> <p>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,</p>	<p><i>Komentar:</i></p> <p><i>Ova stavka Članka 8. obvezuje ponuditelja da se pridržava rokova i u onim situacijama kada ponuditelj direktno ne može utjecati na efikasnost provođenja administrativnih i projektnih odluka kako državnih tijela tako i glavnog izvršitelja radova. Prakse izrade radova zadnjih godina bilježe spore procese sklone izmjenama i/ ili odugovlačenju što može predstavljati ozbiljan rizik.</i></p> <p><i>Prijedlog:</i></p> <p><i>Ponuditelj mora biti u mogućnosti službeno opravdati bilo kakvo nepoštivanje rokova ukoliko na njih utječu vanjski čimbenici (administrativni procesi, nadležne treće osobe i glavni izvršitelji radova). Opravedano priopćenje bi se stoga zatražilo od nadležne službe koja utječe na efikasnost procesa.</i></p>
Odgovor:	<p>Navedeni prijedlog nije moguće prihvatiti. Rokovi za ishođenje građevinske dozvole za gradnju obiteljske kuće od jedne godine dana te za ishođenje uporabne dozvole u roku od dvije godine od dobivanja pravomoćne građevinske dozvole su opravdani. Općini Sveta Nedelja, kao ni njezinim stanovnicima, nije u interesu da se nekretnine za koje je sklopljen ugovor o osnivanju prava građenja u svrhu korištenja ovih mjera, ne koriste. Svrha ovih demografskih mjera je rješavanje stambenog pitanja mladih obitelji, stoga je bitno da se korisnici mjera pridržavaju rokova na način da poduzmu sve potrebne radnje kako bi osigurali svoje stambeno pitanje. Također, napominje se da će Općina Sveta Nedelja svakako razmotriti opravdane razloge u kašnjenju ispunjavanja preuzetih obveza, koji nisu na strani korisnika mjera.</p>
Članak 10.1	<p><i>Komentar:</i></p>

<p>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.</p>	<p><i>Smatramo da je potrebno dopuniti ovaj članak prijedlogom koji bi obuhvatio izvanredne okolnosti, tako da u slučaju nepredviđene nesreće nositelja prava građenja ili oba roditelja, sva izgrađena imovina na zemljištu automatski pripadne njihovoj djeci, neovisno o tome jesu li punoljetna ili ne.</i></p> <p>Prijedlog:</p> <p><i>U slučaju izvanrednih okolnosti, kao što je smrt nositelja prava građenja ili oba roditelja, sva izgrađena imovina na zemljištu automatski prelazi u vlasništvo njihove djece, bez obzira na njihov status punoljetnosti. U slučaju da su djeca maloljetna, imovinu će upravljati skrbnik u skladu s relevantnim zakonima do njihove punoljetnosti.</i></p>
<p>Odgovor:</p>	<p>Navedeni prijedlog nije moguće prihvatiti. Naime, pitanje nasljeđivanja imovine regulirano je odredbama Zakona o nasljeđivanju. Stoga ovom Odlukom i budućim ugovorom o osnivanju prava građenja temeljem ove Odluke nije moguće ugovarati pitanje prelaska imovine u slučaju smrti korisnika demografske mjere. Odredbom čl. 10. st. 1. propisana je situacija da nositelj prava građenja može, ukoliko je 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. Dakle, radi se o iznenadnim novonastalim situacijama poput financijske situacije korisnika mjere i dr., a prijenos prava građenja na treću osobu je moguća uz prethodnu suglasnost Općine.</p>
<p>Članak 2.3.1 rok na koji se osniva pravo građenja ne može biti dulji od 99 (devedesetdevet) godina,</p>	<p>Komentar</p> <p>Kada istekne pravo gradnje nakon 99 godina, ukoliko zemljište nije otplaćeno, što se događa sa kućom?</p>
<p>Odgovor:</p>	<p>Ugovorom o osnivanju prava građenja ugovoriti će se rok osnivanja prava građenja koji ne može biti dulji od 99 (devedesetdevet) godina. Korisnik mjere ima mogućnost otkupa zemljišta nakon isteka 10 (deset) godina od dana zaključenja ugovora o osnivanju prava građenja. Ukoliko korisnik mjere ne iskoristi mogućnost otkupa zemljišta, ugovor o osnivanju prava građenja i dalje ostaje na snazi do isteka roka na koji je sklopljen, osim ako zbog drugih razloga predviđenih Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima te Odlukom o donošenju demografskih mjera za rješavanje stambenog pitanja mladih obitelji ne dođe do prestanka prava građenja.</p>