

53.

Na temelju članka 38., 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 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, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20), članka 32. Statuta Grada Malog Lošinja („Službene novine PGŽ br. 26/09, 32/09, 10/13, 24/17 – proč.tekst, 9/18 i 9/21) Gradsko vijeće Grada Malog Lošinja na 25. sjednici održanoj dana 30. srpnja 2024. godine, donosi

**ODLUKU
O OSNIVANJU PRAVA GRAĐENJA
u svrhu poticanja rješavanja stambenog pitanja građana Grada Malog
Lošinja**

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

- (1) Ovom Odlukom o donošenju mjere demografske politike Grada Malog Lošinja (dalje: gradaju svrhu poticanja rješavanja stambenog pitanja građana Grada Malog Lošinja (u daljnjem tekstu: Odluka) propisuju se uvjeti, kriteriji, postupak i tijela nadležna za provođenje postupka radi ostvarivanja prava na korištenje mjere osnivanja prava građenju na zemljištu u vlasništvu Grada, a u cilju smanjivanja iseljavanja građana i demografske obnove.
- (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) Mjerom poticanja rješavanja stambenog pitanja omogućiti će se korisnicima mjere osnivanja prava građenja radi izgradnje vlastitog stana u obiteljskoj kući ili višestambenoj zgradi na građevinskom zemljištu u vlasništvu Grada, sukladno uvjetima i kriterijima propisanim ovom Odlukom.
- (2) Sukladno ovoj Odluci, osnivanje prava građenja omogućiti će se raspisivanjem javnog natječaja uz slijedeće uvjete:
 1. Rok na koji se osniva pravo građenja ne može biti kraći od 10 godina niti dulji od 99 godina, a definira se odlukom o raspisivanju javnog natječaja.
 2. Visinu početne tržišne vrijednosti godišnje naknade za osnivanje prava građenja utvrditi će ovlašteni sudski procjenitelj. Naknada za osnovano pravo građenja plaća se godišnje i to u visini ponuđene godišnje naknade za osnivanje prava građenja. Naknada ne može biti niža od početne propisane na javnom natječaju;
 3. 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 prosinca tekuće godine;
 4. Odabrani nositelj prava građenja – korisnik mjere, ima mogućnost otkupa građevinskog zemljišta odnosno idealnog dijela, koji odgovara suvlasničkom udjelu u zgradi, po tržišnoj cijeni i to nakon 10 (deset) godina računajući od dana ishoda uporbne dozvole.

5. U slučaju nastupa opravdanih okolnosti zbog kojih najpovoljniji ponuditelj ili članovi njegovog domaćinstva nisu u mogućnosti nastaviti građenje, Grad isto pravo može priznati osobi može sljedećem najpovoljnijem ponuditelju koji ukoliko to svojstvo prihvati mora nadoknaditi uložena sredstva ili ukoliko takva mogućnost ne postoji, Grad će priznat troškove koji su nastali i preuzeti svojstvo investitora.

Članak 3.

- (1) Građevinsko zemljište iz članka 2. ove Odluke izlaže se na javni natječaj kojim se propisuju svi bitni elementi i uvjeti glede osnivanja prava građenja.
- (2) Javni natječaj iz stavka 1. ovog članka objavljuje se na mrežnim stranicama i oglasnoj ploči Grada Malog Lošinja, a obavijest o raspisanom javnom natječaju objavljuje se u dnevnom listu.

II. KORISNICI MJERE

Članak 4.

- (1) U smislu ove Odluke, korisnik mjere koji se može javiti na javni natječaj je fizička osoba državljanin Republike Hrvatske koji ispunjava slijedeće uvjete:
 - da ponuditelj i članovi njegovog domaćinstva u trenutku podnošenja ponude na javni natječaj nemaju nepodmirenih dugovanja po osnovi javnih davanja prema državnom proračunu kao i nepodmirenih dugovanja prema Gradu Malom Lošinja;
 - da ponuditelj i članovi njegovog domaćinstva u trenutku podnošenja ponude na javni natječaj nemaju na području Republike Hrvatske u vlasništvu ili suvlasništvu zadovoljavajući stambeni prostor ili građevinsko zemljište kojima mogu u potpunosti riješiti svoje stambeno pitanje.
 - da ponuditelj i članovi njegovog domaćinstva, nisu unazad 10 (deset) godina do objave javnog natječaja prodali ili na drugi način otuđili nekretninu u njihovom vlasništvu ili suvlasništvu kojom su mogli u potpunosti riješiti svoje stambeno pitanje sukladno kriteriju utvrđenom u prethodnoj alineji;
 - da ponuditelj u trenutku podnošenja ponude na javni natječaj ima najmanje 10 (deset) godina prebivalište na području Grada
- (2) Korisnik mjere može na javnom natječaju dati ponudu za više nekretnina odnosno stambenih jedinica s tim da po provedbi natječaja može zaključiti ugovor o osnivanju prava građenja isključivo za jednu nekretninu odnosno stambenu jedinicu.

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) ponuđena cijena za pravo građenja iznosi maksimalno 30% ukupne ponude.
 - b) broj članova domaćinstva ponuditelja iznosi maksimalno 30% ukupne ponude te se boduje na način da se za ponuditelja i za svakog člana domaćinstva dodjeljuje 5 bodova. Ukoliko nakon isteka roka za podnošenje ponude, a prije donošenja odluke

o najpovoljnijem ponuditelju broj članova obitelji poveća rađanjem ili usvajanjem djeteta, za tog člana se priznaje 5 bodova.

- c) prebivalište ponuditelja na području Grada Malog Lošinja iznosi maksimalno 20% ukupne ponude

10-15 godina	5 bodova
15-20 godina	10 bodova
20 i više godina	15 bodova

- d) stručna sprema ponuditelja iznosi maksimalno 20 % ukupne ponude

NSS	5 bodova
SSS	10 bodova
VŠS (minimalno 180 ECTS bodova)	15 bodova
VSS (minimalno 300 ECTS bodova)	20 bodova

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 broja članova domaćinstva ponuditelja
 2. Veći broj bodova po osnovi prebivališta ponuditelja na području Grada
 3. Veći iznos ponuđene cijene
 4. Veći broj bodova po osnovi stručne sprema ponuditelja

IV. PROVEDBA JAVNOG NATJEČAJA I TIJELA NADLEŽNA ZA PROVOĐENJE POSTUPKA

Članak 7.

- (1) Javni natječaj raspisuje se na minimalno 15 dana, a provodi se prikupljanjem pisanih ponuda.
- (2) Odluku o raspisivanju javnog natječaja donosi nadležno tijelo Grada, u skladu s uvjetima propisanim posebnim zakonom.

Članak 8.

- (1) Javni natječaj obavezno sadrži:
1. opis građevinskog zemljišta,
 2. tržišnu vrijednost građevinskog zemljišta,
 3. početni iznos godišnje naknade za pravo građenja,
 4. rok za podnošenje prijava
 5. mjesto, datum i sat otvaranja ponuda,
 6. odredbu tko može sudjelovati u javnom prikupljanju ponuda
 7. odredbu o kriterijima za ocjenu ponude, njihovom rangiranju i bodovanju,
 8. odredbu o tome tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem,

9. odredbu da se nepotpune prijave i prijave podnesene izvan roka neće razmatrati, te da se ponuda može dati za više oglašanih nekretnina odnosno stambenih jedinica s tim da po provedbi natječaja može zaključiti ugovor o osnivanju prava građenja isključivo za jednu nekretninu odnosno stambenu jedinicu.
10. odredbu da se za sudjelovanje na natječaju plaća jamčevina u iznosu 10% početne godišnje naknade te da će se nakon odabira najpovoljnijeg ponuditelja jamčevina odabranom ponuditelju uračunati u naknadu za pravo građenja, a da će ostalim ponuditeljima Grad Mali Lošinj vratiti jamčevinu u roku od petnaest (15) dana od dana donošenja Odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.
11. odredbu da je najpovoljniji ponuditelj dužan zaključiti ugovor o osnivanju prava građenja u roku od šezdeset (60) dana od dana primitka Odluke o proglašenju najpovoljnijeg ponuditelja
12. odredbu da se propuštanje roka za sklapanje ugovora o osnivanju prava građenja smatra odustajanjem od ponude te da najpovoljniji ponuditelj gubi pravo na povrat jamčevine,
13. odredbu da ponuditelj snosi sve troškove koji nastanu vezano za zaključenje ugovora, upis prava građenja u zemljišnim knjigama, porezne i pristojbene obveze,
14. odredbu da nositelj prava građenja može pravnim poslom prenijeti pravo građenja na drugu osobu samo uz suglasnost Grada
15. odredbu da će Grad izdati suglasnost za prijenos prava građenja pravnim poslom samo u slučaju kada se pravo građenja prenosi članu njegova domaćinstva odnosno osobi koja je nasljednik nositelja prava građenja u prvom nasljednom redu,
16. odredbu da se nositelj prava građenja obvezuje u roku u roku 3 (tri) godine od pravomoćnosti građevinske dozvole ishoditi uporabnu dozvolu te da se taj rok u opravdanim slučajevima može produžiti za najduže 2 godine.
17. odredbu da nositelj prava građenja može opteretiti nekretninu koja je predmet prava građenja na rok na koji je osnovano pravo građenja,
18. odredbu da se nositelj prava građenja i članovi njegovog domaćinstva navedeni u ponudi na natječaju obvezuju prijaviti prebivalište na adresi novoizgrađenog stambenog prostora u roku od tri (3) mjeseca od ishođenja uporabne dozvole za svo vrijeme dok traje pravo građenja odnosno prebivanja u predmetnom stambenom prostoru.
19. odredbu da stambeni prostor izgrađen na osnovanom pravu građenja služi isključivo za stanovanje ponuditelja i članova njegovog domaćinstva te da nije dozvoljeno davanje predmetnog stambenog prostora u najam kao niti njegovo korištenje u svrhu turističkog iznajmljivanja za svo vrijeme dok traje pravo građenja odnosno prebivanja u predmetnom stambenom prostoru.
20. odredbu da se ugovor o osnivanju prava građenja sklapa kao ovršna isprava sukladno odredbama Ovršnog zakona i Zakona o javnom bilježništvu,
21. odredbu da rok naveden u t. 18. ovog stavka predstavlja bitan sastojak ugovora,
22. odredbu da se u slučaju:
 - a) prijenosa prava građenja na drugu osobu bez suglasnosti Grada,
 - b) neprijavlivanja prebivališta u rokovima navedenim u t. 18. ovog stavka,
 - c) nepridržavanja zabrane iz toč. 19. ovog stavka,ugovor o osnivanju prava građenja smatra raskinutim.
23. odredbu da Grad 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,
24. odredbu da nositelj prava građenja dozvoljava Gradu (kao osnivaču prava građenja) da bez njegovog daljnijeg pitanja ili odobrenja izvrši brisanje prava

- građenja u slučaju neizvršavanja ugovornih obveza u rokovima i na način određen ugovorom,
25. odredbu da nakon isteka roka na koje je osnovano pravo građenja, građevina koja je sagrađena postaje pripadnost zemljišta u vlasništvu Grada, slobodna od bilo kakvih tereta, osoba i stvari, uz obvezu Grada nositelju prava građenja dati onoliku naknadu za građevinu koliko je zemljište u prometu vrijednije s tom građevinom nego bez nje.

Članak 9.

- (1) U javnom natječaju, uz navedeno u članku 8. ove Odluke, od ponuditelja će se zatražiti da dostavi i 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 ili javnobilježnički ovjerenu izjavu u prisutnosti dva svjedoka o postojanju izvanbračne zajednice,
 4. izjavu o prihvaćanju iznosa mjesečne naknade za osnivanje prava građenja,
 5. potvrdu Jedinственog upravnog odjela Grada Malog Lošinja kojom se dokazuje da ponuditelj i članovi njegovog domaćinstva nemaju nepodmirenih dospjelih obveza prema Gradu,
 6. potvrdu Porezne uprave kojom se dokazuje da ponuditelj i članovi njegovog domaćinstva nemaju nepodmirenih dugovanja po osnovi javnih davanja o kojima službenu evidenciju vodi Porezna uprava,
 7. dokaz o uplaćenju jamčevini,
 8. javnobilježnički ovjerenu izjavu kojom ponuditelj i svih punoljetnih članova domaćinstva kojim potvrđuju da nemaju u vlasništvu ili suvlasništvu zadovoljavajući stambeni prostor ili građevinsko zemljište kojima mogu u potpunosti riješiti svoje stambeno pitanje,
 9. javnobilježnički ovjerenu izjavu kojom ponuditelj potvrđuje da njegova maloljetna djeca nemaju u vlasništvu ili suvlasništvu zadovoljavajući stambeni prostor ili građevinsko zemljište, kojima mogu u potpunosti riješiti svoje stambeno pitanje,
 10. dokaz da ponuditelj i članovi njegovog domaćinstva nisu unazad 10 (deset) godina do objave javnog natječaja prodao ili na drugi način otuđili nekretninu u njegovom vlasništvu ili suvlasništvu kojom je mogao u potpunosti riješiti svoje stambeno pitanje.
 11. potvrdu o duljini prijave prebivališta ponuditelja na području Grada,
 12. dokaz o stupnju obrazovanja.

Članak 10.

- (1) Javni natječaj provodi Povjerenstvo od 5 (pet) članova koje imenuje gradonačelnica Grada Malog Lošinja (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).
- (2) Povjerenstvo provodi otvaranje ponuda pristiglih na javni natječaj i zapisnički utvrđuje najpovoljnije ponuditelje koji dostavlja gradonačelnici u roku od 15 dana od dana otvaranja ponuda.
- (3) Odluku o utvrđenju najpovoljnijih ponuditelja donosi gradonačelnica Grada.

V. STUPANJE NA SNAGU

Članak 11.

- (1) Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave Službenim novinama Primorsko goranske županije.

KLASA: 944-07/24-01/17
URBROJ:2170-10-01-24
Mali Lošinj, 30. srpnja 2024.

GRAD MALI LOŠINJ
GRADSKO VIJEĆE

PREDSJEDNIK
Dubravko Devčić dr.vet.med., v.r.