



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**ISTARSKA ŽUPANIJA**  
**GRAD LABIN**

**Gradsko vijeće**

KLASA:

URBROJ:

Labin,

*-nacrt prijedloga Odluke*

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, 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 31. Statuta Grada Labina („Službene novine Grada Labina“ broj 9/09 i 9/10 – lektorirani tekst; 8/13, 3/16, 2/18, 5/19, 2/20, 1/21) i Odluke o donošenju Provedbenog programa Grada Labina za razdoblje 2021.-2025. godine („Službene novine Grada Labina“ broj 1/2022), Gradsko vijeće Grada Labina na sjednici održanoj dana \_\_\_\_\_ 2022. godine donosi

## **ODLUKU**

### **o donošenju mjere demografske politike Grada Labina u svrhu poticanja rješavanja stambenog pitanja mladih obitelji**

#### **I. OPĆE ODREDBE**

##### **Članak 1.**

(1) Ovom Odlukom o donošenju mjere demografske politike Grada Labina u svrhu poticanja rješavanja stambenog pitanja mladih obitelji (u daljnjem tekstu: Odluka) propisuju se uvjeti, kriteriji, postupak i tijela nadležna za provođenje postupka radi ostvarivanja prava na korištenje predmetne mjere, u cilju smanjivanja iseljavanja mladih obitelji 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 mladih obitelji omogućiti će se korisnicima mjere osnivanje prava građenja radi izgradnje obiteljske kuće na građevinskom zemljištu u vlasništvu Grada Labina, sukladno uvjetima i kriterijima propisanim ovom Odlukom.

(2) Obiteljska kuća iz st. 1. ovog članka obuhvaća stambenu izgradnju manje gustoće definiranu važećim prostornim planom.

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

1. rok na koji se osniva pravo građenja ne može biti dulji od 99 (devedesetdevet) godina,
2. korisnik 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. naknada za osnovano pravo građenja plaća se godišnje i to u visini početne tržišne vrijednosti godišnje naknade za osnivanje prava građenja. Visinu tržišne vrijednosti godišnje naknade za osnivanje prava građenja utvrditi će ovlašteni sudski procjenitelj,
5. 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,
6. revalorizacija tržišne vrijednosti naknade za pravo građenja izvršiti će se svakih 5 (pet) godina od dana sklapanja ugovora o osnivanju prava građenja,
7. 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 propisuju svi bitni elementi i uvjeti glede osnivanja prava građenja.

(2) Javni natječaj iz stavka 1. ovog članka objavljuje se na oglasnoj ploči Grada Labina i na internetskoj stranici Grada Labina ([www.labin.hr](http://www.labin.hr)). U dnevnom listu objavljuje se obavijest o raspisanom javnom natječaju.

## **II. KORISNICI MJERE**

### **Članak 4.**

(1) U smislu ove Odluke korisnik mjere je fizička osoba državljanin Republike Hrvatske koji ispunjava 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 Gradu Labinu;
- 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 450 m<sup>2</sup> 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 40 m<sup>2</sup>, a za svakog sljedećeg člana obitelji povećava se za 15 m<sup>2</sup>;
- da ponuditelj i njegov bračni ili izvanbračni drug te njihova djeca koja sudjeluju u natječaju, nisu unazad 5 (pet) 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 3 (tri) godine radnog staža;
- da ponuditelj ima stalna primanja po osnovi radnog odnosa unazad 3 (tri) godine do objave javnog natječaja.

(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

dva (2) člana	10 bodova
tri (3) člana	40 bodova
četiri (4) člana	60 bodova
pet (5) članova	80 bodova
šest (6) i više članova	100 bodova

b) prebivalište ponuditelja na području Grada Labina

od 1-10 godina	25 bodova
od 11-20 godina	30 bodova
od 21-45 godina	40 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 prebivališta ponuditelja na području Grada Labina
2. veći broj bodova po osnovi broj članova uže obitelji ponuditelja

(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.

**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 Gradonačelnik odnosno Gradsko vijeće, u skladu s uvjetima propisanim posebnim zakonom.

**Članak 8.**

(1) Javni natječaj obavezno sadrži:

1. opis građevinskog zemljišta,
2. početnu tržišnu kupoprodajnu cijenu građevinskog zemljišta,
3. početni iznos godišnje naknade za pravo građenja,
4. rok za podnošenje prijave,
5. visinu jamčevine i oznaku računa na koji se ista uplaćuje,
6. mjesto, datum i sat otvaranja ponuda,
7. odredbu tko može sudjelovati u javnom prikupljanju ponuda,
8. odredbu o kriterijima za ocjenu ponude, njihovom rangiranju i bodovanju,
9. odredbu o tome tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem,
10. odredbu do kojeg se trenutka Gradu može valjano predati ponuda za sudjelovanje u javnom prikupljanju ponuda,
11. odredbu da se nepotpune prijave i prijave podnesene izvan roka neće razmatrati,
12. odredbu da će se nakon odabira najpovoljnijeg ponuditelja jamčevina odabranom ponuditelju uračunati u naknadu za pravo građenja a ostalim ponuditeljima Grad Labin 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,

13. 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,
14. odredbu da se propuštanje roka za sklapanje ugovora o osnivanju prava građenja smatra odustajanjem od ponude i najpovoljniji ponuditelj gubi pravo na povrat jamčevine,
15. odredbu da ponuditelj snosi sve troškove koji nastanu vezano za zaključenje ugovora, upis prava građenja u zemljišnim knjigama, porezne i pristojbene obveze,
16. odredbu da nositelj prava građenja može pravnim poslom prenijeti pravo građenja na drugu osobu samo uz suglasnost Grada Labina,
17. odredbu da će Grad Labin izdati suglasnost za prijenos prava građenja pravnim poslom samo u slučaju kada se pravo građenja prenosi osobi koja je nasljednik nositelja prava građenja u prvom nasljednom redu,
18. odredbu da se nositelj prava građenja obvezuje u roku od tri (3) godine od dana zaključenja ugovora o osnivanju prava građenja, ishoditi građevinsku dozvolu za gradnju obiteljske kuće na osnovanom pravu građenja,
19. odredbu da nositelj prava građenja može opteretiti nekretninu koja je predmet prava građenja na rok na koji je osnovano pravo građenja,
20. 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 ishođenja uporabne dozvole sve do isteka roka od deset (10) godina od zaključenja ugovora o osnivanju prava građenja,
21. 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,
22. odredbu da se ugovor o osnivanju prava građenja sklapa kao ovršna isprava sukladno odredbama Ovršnog zakona i Zakona o javnom bilježništvu,
23. odredbu da rok naveden u toč. 18. ovog stavka predstavlja bitan sastojak ugovora,
24. odredbu da se u slučaju:
  - a. prijenosa prava građenja na drugu osobu bez suglasnosti Grada Labina,
  - b. neprijavlivanja prebivališta u rokovima navedenim u toč. 19. ovog stavka,
  - c. nepridržavanja zabrane iz toč. 20. ovog stavka,ugovor o osnivanju prava građenja smatra raskinutim po sili zakona,
25. odredbu da Grad Labin 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,
26. odredbu da nositelj prava građenja dozvoljava Gradu Labinu (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,
27. odredbu da nakon isteka roka na koje je osnovano pravo građenja, građevina koja je sagrađena postaje pripadnost zemljišta u vlasništvu Grada Labina, slobodna od bilo kakvih tereta, osoba i stvari, uz obvezu Grada Labina 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 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,

4. javnobilježnički ovjerenu izjavu u prisutnosti dva svjedoka o postojanju izvanbračne zajednice,
5. izjavu o prihvaćanju iznosa mjesečne naknade za osnivanje prava građenja,
6. potvrdu Upravnog odjela za proračun i financije Grada Labina kojom se dokazuje da ponuditelj i njegov bračni ili izvanbračni drug nemaju nepodmirenih dospjelih obveza prema Gradu Labinu,
7. potvrdu Porezne uprave kojom se dokazuje da ponuditelj i njegov bračni ili izvanbračni drug nemaju nepodmirenih dugovanja po osnovi javnih davanja o kojima službenu evidenciju vodi Porezna uprava,
8. dokaz o uplaćenju jamčevini,
9. javnobilježnički ovjerenu izjavu kojom ponuditelj potvrđuje da nema u vlasništvu ili suvlasništvu zadovoljavajući stambeni prostor ili građevinsko zemljište površine 450 m<sup>2</sup> i više, kojima može u potpunosti riješiti svoje stambeno pitanje,
10. javnobilježnički ovjerenu izjavu kojom ponuditeljev bračni ili izvanbračni drug, potvrđuje da nema u vlasništvu ili suvlasništvu zadovoljavajući stambeni prostor ili građevinsko zemljište površine 450 m<sup>2</sup> i više, kojima mogu u potpunosti riješiti svoje stambeno pitanje,
11. javnobilježnički ovjerenu izjavu kojom ponuditeljevo punoljetno dijete potvrđuje da nema u vlasništvu ili suvlasništvu zadovoljavajući stambeni prostor ili građevinsko zemljište površine 450 m<sup>2</sup> i više, kojima mogu u potpunosti riješiti svoje stambeno pitanje,
12. javnobilježnički ovjerenu izjavu kojom ponuditelj potvrđuje da njegova maloljetna djeca nemaju u vlasništvu ili suvlasništvu zadovoljavajući stambeni prostor ili građevinsko zemljište površine 450 m<sup>2</sup> i više, kojima mogu u potpunosti riješiti svoje stambeno pitanje,
13. dokaz 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 (potvrda porezne uprave),
14. dokaz da ponuditeljev bračni ili izvanbračni drug, 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 (potvrda porezne uprave),
15. dokaz da ponuditeljevo dijete/djeca nije/nisu unazad 5 (pet) godina do objave javnog natječaja prodalo ili na drugi način otuđilo nekretninu u njegovom vlasništvu ili suvlasništvu kojom su mogli u potpunosti riješiti svoje stambeno pitanje (potvrda porezne uprave),
16. dokaz o duljini radnog staža – elektronički zapis odnosno potvrda o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz koje je razvidno trajanje staža osiguranja,
17. 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,
18. potvrdu o duljini prijave prebivališta ponuditelja na području Grada Labina

#### **Članak 10.**

(1) Upravni odjel za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i izdavanje akata za gradnju zadužuje se za provedbu radnji potrebnih za raspisivanje javnog natječaja i pripremu ugovora o osnivanju prava građenja sukladno utvrđenim rezultatima natječaja.

#### **Članak 11.**

(1) Javni natječaj provodi Povjerenstvo za provedbu natječaja za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Grada Labina (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo)

(2) Povjerenstvo se sastoji od predsjednika i dva člana, te istog broja zamjenika.

(3) Povjerenstvo imenuje Gradonačelnik na vrijeme od četiri godine.

#### **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) Povjerenstvo će za ostvarivanje prava prvenstva razmatrati samo dokumentaciju koju će sukladno raspisanom javnom natječaju ponuditelj biti u obvezi dostaviti da bi dokazao ispunjavanje pojedinog uvjeta i kriterija iz članka 4. i članka 5. ove Odluke.

(4) 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.

(5) Temeljem utvrđenih rezultata natječaja iz stavka 2. ovog članka Povjerenstvo izrađuje prijedlog odluke o proglašenju najpovoljnijeg ponuditelja.

(6) Odluku o proglašenju najpovoljnijeg ponuditelja donosi Gradonačelnik odnosno Gradsko vijeće, u skladu s uvjetima propisanim posebnim zakonom.

### **V. STUPANJE NA SNAGU**

#### **Članak 14.**

(1) Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenim novinama“ Grada Labina.

KLASA:  
URBROJ:  
Labin,

**PREDSJEDNICA  
Gradskog vijeća**

Eni Modrušan

## **O B R A Z L O Ž E N J E**

### **1. ZAKONSKA OSNOVA ZA DONOŠENJE ODLUKE**

- Zakon 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)
- Zakon 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)
- Statut Grada Labina (Službene novine Grada Labina broj 9/09 i 9/10 – lektorirani tekst; 8/13, 3/16, 2/18, 5/19, 2/20, 1/21)
- Odluka o donošenju Provedbenog programa Grada Labina za razdoblje 2021.-2025. godine („Službene novine Grada Labina“ broj 1/2022),

### **2. OSNOVNA PITANJA KOJA TREBA UREDITI ODLUKOM**

Grad Labin, kao i ostali dijelovi Republike Hrvatske nalaze se pred izazovima koji nose dugotrajni pad nataliteta, starenje stanovništva i iseljavanje radno sposobnoga i obrazovanog stanovništva.

Obzirom na navedeno kao osnovni cilj i prioritet razvoja Grada Labina, nameće se potreba za zadržavanjem postojećih stanovnika i za privlačenje novih stanovnika.

S namjerom da mlade ljude u što većoj mjeri potakne da su svom gradu nastave živjeti i raditi, Grad Labin omogućiti će mladim obiteljima da kroz ovu mjeru osnuju pravo građenja na građevinskom zemljištu u vlasništvu Grada Labina radi izgradnje obiteljske kuće.

Ovom mjerom nije moguće u cijelosti riješiti problematiku demografskog stanja na području Grada Labina ali predstavlja početak rješavanja ovog problema s ciljem da se zaustave negativni demografski procesi.

### **3. FINANCIJSKA SREDSTVA POTREBNA ZA PROVOĐENJE ODLUKE**

Za realizaciju ove Odluke nisu potrebna financijska sredstva.

**GRADONAČELNIK**  
Valter Glavičić, v.r.

Prijedlog izradila: Valentina Sinčić Vretenar, dipl.iur.

Pročelnica: Anamarija Lukšić, dipl.ing.građ.