**OBRAZLOŽENJE**

I. Opće odredbe

Odlukom o raspolaganju nekretninama u svrhu provođenja programa poticanja stanovanja u naselju Begi na području Općine Vrsar-Orsera uređuju se način, uvjeti i postupak raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Vrsar-Orsera i to na k.č. br. 97/25, 97/26, 97/27, 97/28, 97/29, 97/30, 97/31 i 97/32, sve k.o. Gradina, u svrhu poticanja stanovanja, te se utvrđuju mjere poticanja stanovanja. Raspolaganje nekretninama u smislu ove Odluke podrazumijeva osnivanje prava građenja na nekretninama ili prodaju u vlasništvu Općine u svrhu poticanja stanovanja, radi zadovoljavanja stambenih potreba i poboljšanja kvalitete stanovanja što šireg kruga građana.

II. Osnivanje prava građenja

Članak 2. – 11. propisuju na koje se načine i pod kojim uvjetima može osnovati pravo građenja te koje su obveze nositelja prava građane i Općine Vrsar-Orsera (u daljnjem tekstu: Općina).

Kako bi se građanima olakšalo rješavanje stambenog pitanja kroz ovaj model programa poticanja stanovanja, odnosno pravo građenja, naknada za osnovano pravo građenja iznosi 1,00 €/m2 godišnje.

Izabrani nositelj građenja dužan je u roku od 3 godine od dana sklapanja ugovora o pravu građenja završiti građevinu i ishoditi pravomoćnu uporabnu dozvolu. Budući da se radi o programu poticanja stanovanja na području Općine izabrani nositelj i članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu dužni su u u roku od tri mjeseca po pravomoćnosti uporabne dozvole, prijaviti prebivalište na adresi nekretnine na kojoj je osnovano pravo građenja, te zadržati prebivalište neprekinuto sljedećih 10 (deset) godina bez promjene. Iznimno, ako nositelj prava građenja bez svoje krivnje bude spriječen izvršiti navedeno, a zbog događaja koji se nisu mogli predvidjeti i čije posljedice nositelj prava građenja nije mogao predvidjeti, izbjeći ni ukloniti (viša sila), ili iz drugog razloga na koji podnositelj zahtjeva nije mogao utjecati, a o čijem je nastupu i prestanku nositelj prava građenja obvezan bez odlaganja obavijestiti Općinu, navedeni rok može se produžiti.

Ukoliko se izabrani nositelj prava građenja pridržava svih svojih ugovornih obveza, nakon isteka navedenog roka od 10 godina, stječe pravo da zemljište na kojem je osnovano pravo građenja putem javnog natječaja po početnoj tržišnoj cijeni, (u vrijeme kupnje). Tržišnom cijenom smatra se cijena utvrđena od strane ovlaštenog sudskog vještaka odnosno najviša cijena ponuđena u postupku natječaja. Ovlaštenik prava građenja ima pravo prvenstva u postupku natječaja.

Pravo građenja osniva se na rok od 30 godina, te je protekom navedenog roka nositelj prava građenja dužan bez odgode predati objekt vlasniku zemljišta u stanju ispravne funkcionalne sposobnosti bez ikakvih tereta osnovanih u korist trećih osoba (založno, fiducijarno ili drugo stvarno pravo kao teret građevine). U navedenom slučaju nositelj prava građenja ima pravo na povrat razlike prometne vrijednosti, no ako Općina nema financijskih mogućnosti ili interesa za preuzimanje objekta sagrađenog u pravu građenja sukladno odredbama ovog članka, nositelj prava građenja obvezuje se zaključiti novi ugovor o osnivanju prava građenja na istim česticama, na isto vrijeme i po tržišnoj vrijednosti prava građenja u trenutku produženja ugovora po kojima je zaključen ugovor o osnivanju prava građenja čiji je rok istekao.

U slučaju da se zasnuje novi ugovor, iznos uplaćen po novom ugovoru, neće se uračunavati u iznos kupovine prilikom otkupa zemljišta, kao što je to slučaj sa iznosom uplaćenim po prvom ugovoru kojim je osnovano pravo građenja.

Pravo građenja osnovano temeljem ove Odluke može, pored slučajeva predviđenih zakonom prestati i prestankom uvjeta predviđenih u ugovoru o osnivanju prava građenja, te sporazumom između Općine i nositelja prava građenja.

III. Uvjeti i postupak raspolaganja nekretninama

Članak 12. propisuje opće uvjete koji trebaju biti ispunjeni kako bi imali pravo podnošenja ponude i sudjelovanja na javnom natječaj - fizičke osobe koje prema pozitivnim propisima Republike Hrvatske mogu stjecati vlasništvo nekretnina u Republici Hrvatskoj, prebivalište na području Općine te da podnositelj zahtjeva i članovi obiteljskog domaćinstva, navedeni u zahtjevu kao budući vlasnici stana nemaju i nisu u razdoblju 6 mjeseci prije objave Javnog poziva imali u vlasništvu stan, kuću, nekretnine stambeno poslovne namjene te građevinsko zemljište na kojem je moguća izgradnja, odnosno da imaju u vlasništvu kuću ili stan nedostatne površine (35m2 korisne površine stana za jednu osobu, odnosno za svaku daljnju osobu još 10m2, uz dozvoljeno odstupanje do 5% od korisne površine stana).

Pravo sudjelovanja na javnom natječaju nemaju osobe koje imaju dugovanja prema Općini.

Članak 13. propisuje da se Odobravanje zahtjeva za osnivanjem prava građenja obavlja na temelju Liste reda prvenstva (u daljnjem tekstu: Lista prvenstva) utvrđenoj prema uvjetima i mjerilima za određivanje liste reda prvenstva propisanih ovom odlukom. Lista prvenstva utvrđuje se na temelju provedenog Javnog poziva te propisuje mjerila temeljem kojih će se sačiniti lista prvenstva, a to su:

* stambeni status
* uvjeti stanovanja
* vrijeme prebivanja na području Općine za podnositelja zahtjeva
* broj članova obiteljskog domaćinstva podnositelja zahtjeva
* životna dob podnositelja zahtjeva
* stručna sprema podnositelja zahtjeva
* djeca predškolske dobi i djeca na školovanju
* invaliditet ili tjelesno oštećenje podnositelja zahtjeva i/ili člana njegova obiteljskog domaćinstva
* sudjelovanje u Domovinskom ratu
* status člana obitelji poginulog, zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja za podnositelja zahtjeva.

U članku 14. taksativno se navode katastarske čestice na kojima se može osnovati na pravo građenja kako slijedi:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Parcela/kuća oznake | k.č. | k.o. | Površina parcele -m2 | Neto stambena površina - m2 | Neto korisna stambena površina -m2 | Tipologija gradnje | Broj spavaćih soba |
| 1. | 97/25 | Gradina | 305 | 117,28 | 108,96 | poluugrađena | 3 |
| 2. | 97/26 | Gradina | 203 | 133,75 | 126,80 | ugrađena | 4 |
| 3. | 97/27 | Gradina | 203 | 147,86 | 140,14 | ugrađena | 4 |
| 4. | 97/28 | Gradina | 307 | 129,76 | 121,77 | poluugrađena | 4 |
| 5. | 97/29 | Gradina | 308 | 123,90 | 112,69 | poluugrađena | 3 |
| 6. | 97/30 | Gradina | 209 | 137,47 | 129,24 | ugrađena | 3 |
| 7. | 97/31 | Gradina | 215 | 137,47 | 129,24 | ugrađena | 3 |
| 8. | 97/32 | Gradina | 328 | 123,90 | 112,69 | poluugrađena | 3 |

Propisanim člankom navodi se da je nositelj prava građenja dužan poštovati Idejni projekt koji čini sastavni dio pravomoćne lokacijske dozvole, a koju će za svaku pojedinu građevnu česticu ishoditi Općina Vrsar – Orsera, te u skladu sa istim lokacijskim dozvolama izraditi Glavni projekt i ishoditi građevinsku dozvolu.

S obzirom da je u prilogu ovog materijala tekst Nacrta predložene Odluke, kojom su utvrđeni naprijed navedeni uvjeti i mjerila kao i bodovi predviđeni za pojedini kriterij, odnosno uvjeti u člancima 15. - 24. Nacrta predložene Odluke, u materijalu se iste posebno ne elaborira.

Međutim, smatra se potrebnim posebno naglasiti da je, s obzirom na utvrđene uvjete i mjerila vidljivo da je prednost za osnivanje prava građenja dana i osigurana:

* osobama koje po prvi puta stječu stan u vlasništvo za potrebe svog stanovanja,
* osobama koje nemaju stan u vlasništvu ili su vlasnici neodgovarajućeg stana,
* osobama koje stanuju u neodgovarajućim uvjetima
* osobama u životnoj dobi do navršenih 50 godina života,
* osobama s malodobnom djecom i djecom na školovanju,
* osobama s višim stupnjem obrazovanja,
* osobama narušenog zdravlja s utvrđenim invaliditetom,
* osobama koje su sudjelovala u Domovinskom ratu
* osobama koje su članovi obitelji poginulog, zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja.

Člankom 18. uređeno je mjerilo za Broj članova obiteljskog domaćinstva podnositelja zahtjeva, te je propisano kako se članovima obiteljskog domaćinstva podnositelja zahtjeva iz stavka 1. ovog članka smatraju se: bračni drug, izvanbračni drug, formalni životni partner, neformalni životni partner, te drugi životni partner prijavitelja, potomak, roditelj i osobe koje je podnositelj zahtjeva ili član obiteljskog domaćinstva prema zakonu dužan uzdržavati, a koji su na dan objave Javnog poziva prijavljeni na istoj adresi prebivališta kao i podnositelj zahtjeva.

Članovi domaćinstva moraju biti prijavljeni na istoj adresi prebivališta kao i podnositelj zahtjeva, dakle na dan podnošenja zahtjeva trebaju imati prijavljeno prebivalište ili boravište na istu adresu. Drugi životni partner prijavitelja odnosi se na partnera koji ne ispunjava zakonske uvjete za izvanbračnog druga/neformalnog životnog partnera, te se navedeno partnerstvo dokazuje izjavom ovjerenom kod javnog bilježnika, što je navedeno u čl. 21.

IV. Postupak za utvrđivanje liste prvenstva

Članak 25. propisuje da postupak odobravanja zahtjeva za kupnju stana provodi Povjerenstvo za utvrđivanje Liste prvenstva.

Povjerenstvo čine predsjednik i četiri člana. Povjerenstvo za utvrđivanje Liste prvenstva provodi postupak Javnog poziva za utvrđivanje Liste prvenstva, obavlja bodovanje po zaprimljenim zahtjevima, izrađuje i predlaže odluke u vezi Liste prvenstva, utvrđuje prijedlog Liste prvenstva. Prijedlog Liste prvenstva objavljuje se na oglasnoj ploči i internet stranici Općine.

Članak 26. i 27. propisuju na koji način se objavljuje Javni poziv i podnosi Zahtjev za kupnju stana.

Članak 28. propisuje priloge koje podnositelj zahtjeva treba priložiti odnosno dodatno uređuje način podnošenja zahtjeva i dostave dokaza o ispunjavanju uvjeta i mjerila iz Odluke te popisuje način postupanja u odnosu na nepotpune zahtjeve.

Članak 29. propisuje na koji način se zbrajaju bodovi te kako se utvrđuje redoslijed na Listi prvenstva, te kako se određuje prednost ukoliko dva ili više podnositelja zahtjeva ostvare isti broj bodova na Listi prvenstva.

Članak 30. propisuje sadržaj Liste prvenstva.

Članak 31. utvrđuje pravo prigovora na utvrđeni redoslijed na prijedlogu Liste prvenstva, odnosno neuvrštavanje na isu. Prigovor se podnosi Povjerenstvu za utvrđivanje Liste prvenstva u roku od 8 dana od dana objavljivanja prijedloga Liste prvenstva na oglasnoj ploči i Internet stranici Općine a o osnovanosti prigovora odlučuje Općinski načelnik. Odluka Općinskog načelnika po prigovoru je konačna. Nakon odlučivanja po prigovorima Općinski načelnik, na prijedlog Povjerenstva za utvrđivanje Liste prvenstva, utvrđuje konačnu Listu prvenstva te se ista objavljuje na oglasnoj ploči i Internet stranici Općine.

Članak 32. propisuje važenje Liste prvenstva.

Članak 33. propisuje način izbora građevinske parcele.

Članak 34. propisuje da se podnositelj zahtjeva može javiti i na druge programe poticane stanogradnje na području Općine Vrsar-Orsera. Na javnom savjetovanju je objavljen i Nacrt Odluke o uvjetima, mjerilima i postupku za kupnju stanova iz Programa društveno poticane stanogradnje na području Općine Vrsar – Orsera, kojom se uređuju način, uvjeti i postupak za kupnju stanova iz Programa društveno poticane stanogradnje (POS). U planu je raspisivanje oba poziva u isto vrijeme, kako bi građani izabrali koji im program poticane stanogradnje više odgovara, te ukoliko se podnositelj zahtjeva javio i na druge programe poticane stanogradnje te na utvrđenom redoslijedu liste prvenstva ima pravo odabira nekretnine na obje liste, dužan se je očitovati na kojoj listi prvenstva želi zadržati poziciju, a od koje liste prvenstva odustaje, u roku od 5 dana od objave prijedloga liste. Ukoliko se podnositelj zahtjeva nije očitovao u roku iz prethodnog stavka, smatrati će se da je zadržao poziciju na onoj listi prvenstva na kojoj je na višoj poziciji, a ukoliko je na obje liste na istoj poziciji, smatrati će se da je zadržao poziciju na listi onog programa poticane stanogradnje u kojoj se raspolaže nekretninama koje su bliže njegovoj adresi prebivališta.

Članak 35. propisuje kako se na postupak natječaja primjenjuju odredbe općeg akta Općine Vrsar-Orsera kojim se uređuje gospodarenje nekretninama u vlasništvu Općine Vrsar-Orsera. Trenutno važeći akt je Odluka o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Općine Vrsar-Orsera ("Službene novine Općine Vrsar-Orsera", 10/22).

IV. Završne odredbe

Članak 36. propisuje da Odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u Službenim novinama Općine Vrsar Orsera.