Na temelju članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 90/10., 143/12., 94/17., 152/14., 81/15.) i članka 19. Odluke o kriterijima i postupku prodaje zemljišta za rješavanje stambenog pitanja ("Službene novine Općine Vrsar-Orsera" br. 20/24, 7/25) Povjerenstvo za utvrđivanje liste prvenstva za provođenje programa prodaje nekretnina za rješavanje stambenog pitanja Općine Vrsar-Orsera objavljuje

J A V N I P O Z I V
za podnošenje zahtjeva za prodaju zemljišta

I.

Predmet Javnog poziva je prikupljanje pisanih zahtjeva za prodaju zemljišta za rješavanje stambenog pitanja na području Općine Vrsar-Orsera (u daljnjem tekstu: Općina) i to:
-K.č.br. 97/27 površine 203 m2, upisana u zk.ul. 1164 k.o. Gradina,
-K.č.br. 97/30 površine 209 m2, upisana u zk.ul. 1164 k.o. Gradina,
-K.č.br. 97/31 površine 215 m2, upisana u zk.ul. 1164 k.o. Gradina,

Nekretnine iz stavka 1. ove točke prodaju se uz izrađene Idejne projekte, prema kojima su ishodovane pravomoćne Lokacijske dozvole koje su valjane do 08.03.2027., a kupac ima obvezu izraditi Glavni projekt u skladu sa Idejnim projektom i izdanom Lokacijskom dozvolom. Lokacijske dozvole se ne mogu produžiti. Zahtjev za izdavanje građevinske dozvole se mora podnijeti prije isteka Lokacijskih dozvola. Pri izradi Glavnog projekta dozvoljene su manje intervencije na unutrašnjem rasporedu prostorija. Pri izradi Glavnog projekta nije dozvoljena izmjena vanjskih gabarita zgrada, niti izmjena izgleda bilo kojeg pročelja zgrade.

Pravo podnošenja ponude i sudjelovanja na javnom natječaju imaju fizičke osobe koje prema pozitivnim propisima Republike Hrvatske mogu stjecati vlasništvo nekretnina u Republici Hrvatskoj i koji na dan objave Javnog poziva imaju prebivalište na području Općine, te da podnositelj zahtjeva i članovi obiteljskog domaćinstva, navedeni u zahtjevu kao budući vlasnici nekretnine 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 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 pozivu nemaju osobe koje imaju dugovanja prema Općini.

Pravo sudjelovanja na javnom pozivu nemaju osobe koje su ranije sudjelovale na nekom drugom javnom pozivu za rješavanje stambenog pitanja (primjerice POS, osnivanje prava građenja u Begima i sl.) te su na istome naknadnom provjerom uvjeta brisane s liste.

II.

Zahtjev za kupnju nekretnine radi rješavanja stambenog pitanja podnosi se na posebnom obrascu koji se može preuzeti na internet stranici Općine Vrsar-Orsera, www.vrsar.hr ili

neposredno u pisarnici Općine Vrsar-Orsera, Trg Degrassi 1, radnim danom u uredovno radno vrijeme.

Podnositelj zahtjeva mora uz zahtjev za kupnju nekretnine priložiti:

1) domovnicu ili presliku osobne iskaznice za podnositelja zahtjeva,

2) rodni list ili vjenčani list ili izvadak iz registra životnog partnerstva – za podnositelja zahtjeva i članove obiteljskog domaćinstva navedene u zahtjevu za kupnju stana (ne starije od 6 mjeseci od dana podnošenja zahtjeva),

3) u izvorniku – izjava o partnerstvu potpisanu od strane podnositelja zahtjeva i životnog partnera (izvanbračno partnerstvo, neformalno životno partnerstvo i ostalo) ovjerena kod Javnog bilježnika dana pod materijalnom i kaznenom odgovornošću

4) uvjerenje (izdano od strane policijske postaje, ne starije od dana objave poziva) o:

- prebivalištu - za podnositelja zahtjeva i članove obiteljskog domaćinstva navedene u zahtjevu za kupnju nekretnine, i/ili
- o boravištu - za podnositelja zahtjeva i članove domaćinstva, ukoliko članovi domaćinstva imaju prijavljeno boravište na adresi prebivališta ili boravišta podnositelja zahtjeva.

5) u izvorniku – izjava ovjerena kod Javnog bilježnika dana pod materijalnom i kaznenom odgovornošću kojom podnositelj zahtjeva za sebe i članove obiteljskog domaćinstva izjavljuje da on i članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu za kupnju nekretnine nemaju i nisu imali u razdoblju 6 mjeseci prije objave Javnog poziva 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) (ne starija od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva),

6) dokumentacija kojom se dokazuje stambeni status, odnosno uvjeti stanovanja:

- ugovor o najmu stana ovjeren kod Javnog bilježnika ili prijavljen u nadležnoj poreznoj upravi najkasnije dan prije objave Javnog poziva,
- ugovor o korištenju nužnog smještaja sklopljen najkasnije dan prije objave Javnog poziva,
- izjava podnositelja zahtjeva o stanovanju kod fizičke osobe koja je u srodstvu s podnositeljem zahtjeva odnosno njegovim bračnim ili izvanbračnim drugom supotpisana od strane te fizičke osobe – srodnika,
- e-izvadak ili izvadak iz zemljišne knjige izdan od strane Zemljišno knjižnog odjela nadležnog suda kao dokaz vlasništva neodgovarajuće kuće ili stana uz obvezatno naznačenu adresu, strukturu i ukupnu površinu stana u vlasništvu - za podnositelja zahtjeva i članove obiteljskog domaćinstva,
- Izjava o uvjetima stanovanja (Obrazac 4.) ovjerena kod Javnog bilježnika dana pod materijalnom i kaznenom odgovornošću

7) izvod iz matice rođenih za djecu predškolske dobi

8) dokaz o školskoj spremi (svjedodžba o završenom školovanju, radna knjižica, diploma),

9) dokaz o školovanju djece – potvrda/uvjerenje škole ili visokog učilišta,

10) rješenje nadležnog tijela o utvrđenom stupnju invaliditeta – za podnositelja zahtjeva i/ili člana obiteljskog domaćinstva, odnosno nalaz i mišljenje nadležnog tijela o utvrđenim teškoćama u razvoju djeteta,

11) potvrdu nadležnog tijela državne uprave o vremenu sudjelovanja u Domovinskom ratu za podnositelja zahtjeva,

12) potvrdu o statusu člana obitelji poginulog, zatočenog, nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata i dokaz o rodbinskoj vezi – za podnositelja zahtjeva.

Isprave iz stavka 1. ovoga članka mogu se podnijeti kao preslike, osim ovjerenih Izjava koje je potrebno dostaviti u originalu. Obrasci izjava također se mogu preuzeti na internet stranici Općine Vrsar-Orsera, www.vrsar.hr ili neposredno u pisarnici Općine Vrsar-Orsera, Trg Degrassi 1, radnim danom u uredovno radno vrijeme.

Podnositelj zahtjeva dužan je izvornike podnijeti na uvid članovima Povjerenstva za utvrđivanje liste prvenstva za provođenje programa poticanja stanovanja, na zahtjev Povjerenstva, a najkasnije prilikom utvrđivanja konačne Liste prvenstva.

Podnositelju zahtjeva za zahtjev koji je nepotpun, odredit će se dopunski rok od 5 dana za dopunu dokumentacije. Zahtjev za dopunu dostavlja se putem e-maila na adresu koju je podnositelj zahtjeva naveo u zahtjevu.

Ako po proteku roka od 5 dana ne budu dostavljeni zatraženi dokazi iz članka 6. stavak 1. Odluke, takav zahtjev se neće razmatrati.

Ako po proteku roka od 5 dana ne budu dostavljeni dokazi, odnosno zatražene isprave na okolnost postojanja nekog od ostalih osnova bodovanja, ta osnova će se smatrati nedokazanom te će se podnositelju zahtjeva bodovati samo one osnove za koje je dostavio dokaze.

III.

Nekretnine koje će se izložiti prodaji u smislu ovog Javnog poziva, a temeljem Odluke o kriterijima i postupku prodaje nekretnina za rješavanje stambenog pitanja su:

-K.č.br. 97/27 površine 203 m2, upisana u zk.ul. 1164 k.o. Gradina, po cijeni od 26.800,00 eura,
-K.č.br. 97/30 površine 209 m2, upisana u zk.ul. 1164 k.o. Gradina, po cijeni od 27.600,00 eura,
-K.č.br. 97/31 površine 215 m2, upisana u zk.ul. 1164 k.o. Gradina, po cijeni od 28.400,00 eura.

IV.

Lista prvenstva utvrđuje se na osnovi slijedećih mjerila:

- 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.

V.

Zahtjevi za kupnju zemljišta radi rješavanja stambenog pitanja s potrebnom dokumentacijom moraju biti dostavljeni najkasnije do 14.12.2026. godine, osobno u pisarnicu Općine radnim danom u uredovno radno vrijeme ili putem pošte – preporučeno, na adresu Općine Vrsar-Orsera, Trg Degrassi 1, 52450 Vrsar, s naznakom "JAVNI POZIV – PROGRAM KUPNJA ZEMLJIŠTA – NE OTVARAJ".

Zahtjevi zaprimljeni izvan navedenog roka neće se razmatrati.

VI.

Bodovanje i uvrštavanje na Listu prvenstva provest će se u skladu s Odlukom o kriterijima i postupku prodaje zemljišta za rješavanje stambenog pitanja (" Službene novine Općine Vrsar-Orsera" br. 20/24, 7/25).

VII.

Podnositelj zahtjeva se može javiti i na druge programe poticane stanogradnje.

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.

Kupac koji se nalazi na konačnoj listi prvenstva za kupnju stanova iz Programa društveno-poticane stanogradnje na području Općine Vrsar-Orsera (POS stanovi) će prilikom potpisa Ugovora o kupoprodaji nekretnine dati izjavu kojom daje suglasnost da ga se briše sa citirane konačne liste nakon provedbe uknjižbe njegovog vlasništva na kupljenoj nekretnini.

VIII.

Prijedlog Liste prvenstva objavit će se na oglasnoj ploči i na internet stranici Općine Vrsar-Orsera.

Podnositelj zahtjeva ima pravo prigovora na utvrđeni redoslijed na prijedlogu Liste prvenstva, odnosno na neuvrštavanje na Listu prvenstva. 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.

IX.

S odabranim korisnikom sklopiti će se Ugovor o kupoprodaji zemljišta između Općine Vrsar-Orsera i podnositelja zahtjeva kojim će se odrediti rok otplate kupoprodajne cijene, a koji će se potvrditi (solemnizirati) kod javnog bilježnika, trošak čega snosi kupac.

Maksimalan rok otplate je 30 godina, a kamata se utvrđuje u visini prosječne kamatne stope za stambene kredite važeće na dan sklapanja ugovora. Kamatna stopa je fiksna.

Nekretnine na području Općine Vrsar-Orsera mogu se putem ovog Javnog poziva, temeljem Odluke o kriterijima i postupku prodaje zemljišta za rješavanje stambenog pitanja ("Službene novine Općine Vrsar-Oresra" br. 20/24, 7/25) prodati isključivo po početnoj tržišnoj vrijednosti utvrđenoj od strane ovlaštenog vještaka i to osobama pod uvjetima utvrđenim citiranom Odlukom.

Prodaja nekretnine u vlasništvu Općine izvršiti će se temeljem Ugovora sa najpovoljnijim ponuditeljem.

Najpovoljnijim ponuditeljem smatra se ponuditelj koji ostvari najveći broj bodova temeljem kriterija utvrđenih Odlukom o kriterijima i postupku prodaje zemljišta za rješavanje stambenog pitanja ("Službene novine Općine Vrsar-Orsera" br. 20/24, 7/25).

Pravo prvenstva pri kupnji pojedine nekretnine ima ponuditelj koji ostvari najveći broj bodova temeljem kriterija utvrđenih Odlukom o kriterijima i postupku prodaje zemljišta za rješavanje stambenog pitanja ("Službene novine Općine Vrsar-Orsera" br. 20/24, 7/25), po redoslijedu od najviše do najmanje ostvarenih bodova.

Ako dva ili više podnositelja zahtjeva ostvare isti broj bodova na Listi prvenstva, prednost pri odabiru nekretnine ima podnositelj zahtjeva koji je ostvario veći broj bodova s osnova uvjeta stanovanja te ukoliko je i dalje isti broj bodova, prednost ima podnositelj s osnova stambenog statusa, nadalje podnositelj zahtjeva čije obiteljsko domaćinstvo broji više članova, nadalje podnositelj zahtjeva koji ima više djece na školovanju/predškolskom odgoju, a ako broj bodova i nadalje ostane izjednačen prednost ima podnositelj koji ima dulje prebivalište na području Općine.

U slučaju odustanka najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatra se sljedeći ponuditelj koji je ostvario najveći broj bodova.

Svaki ponuditelj može kupiti jednu nekretninu.

Ugovor iz stavka 1. ove točke, uz ostalo, mora sadržavati zabranu otuđenja nekretnine u duljini od 10 godina od dana sklapanja Ugovora, te obvezu podnositelja zahtjeva i članova domaćinstva na prijavu prebivališta na nekretnini koja je predmet Ugovora.

Ukoliko kupac ne prijavi prebivalište za sebe i svoje članove kućanstva na nekretnini u roku 3 godine, ili drugom roku koji mu Općina odobri ili nekretninu daje u najam ili otuđi prije isteka roka od 10 godina od dana sklapanja ugovora, istome će se naplatiti ugovorna kazna u iznosu dvostruke cijene nekretnine utvrđene kupoprodajnim ugovorom.

X.

Ovaj Javni poziv otvoren od dana 12.11.2026. godine, do 14.12.2026. godine, objaviti će se na Internet stranici Općine, www.vrsar.hr, a obavijest o Javnom pozivu objaviti će se u dnevnom tisku.

U prilogu ovog javnog poziva objavljuju se ishodovani idejni projekti.

Sva pitanja vezana uz Javni poziv mogu se postaviti isključivo elektroničkim putem, slanjem upita na sljedeću adresu elektroničke pošte: aleksandra.zivkovic@vrsar.hr najkasnije do 04.12.2026. godine.

KLASA: 944-05/26-01/14
URBROJ: 2163-40-01-04/44-26-1
Vrsar-Orsera, 12.11.2026. godine

Predsjednik Povjerenstva
Mihael Šegon v.r.