

**Prijedlog odluke
o osnivanju prava građenja na nekretninama u
vlasništvu Grada Cresa u korist mladih**

Predlagač: Gradonačelnik.

Prilozi: Prijedlog odluke i obrazloženje.

Izvjestitelji: Luka Vuković Župan, viši stručni suradnik za opće-pravne i društvene poslove.



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD CRES
GRADONAČELNIK

KLASA:011-01/22-01/11
URBROJ:2170-4-02-22-
Cres, 7. prosinca 2022.

Na temelju članka 47. Statuta Grada Cresa (“Službene novine Primorsko-goranske županije” br. 29/09, 14/13, 5/18, 25/18, 22/20, 8/21 i “Službene novine Grada Cresa” br. 3/22), gradonačelnik Grada Cresa donosi sljedeći

ZAKLJUČAK

Utvrđuje se Prijedlog odluke o osnivanju prava građenja na nekretninama u vlasništvu Grada Cresa u korist mladih te se šalje Gradskom vijeću na odlučivanje.

Za izvjestitelja je određen Luka Vuković Župan, viši stručni suradnik za opće-pravne i društvene poslove.

Gradonačelnik

Marin Gregorović, mag.polit.



Dostaviti:

1. Gradsko vijeće, ovdje.
2. Pismohrana, ovdje.



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD CRES
GRADONAČELNIK

KLASA:011-01/22-01/11
URBROJ:2170-4-02-22-4
Cres, 7. prosinca 2022.

GRADSKO VIJEĆE

PRIJEDLOG ZA DONOŠENJE
ODLUKE O OSNIVANJU PRAVA GRAĐENJA
NA NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU GRADA CRESA U KORIST MLADIH

Pravni temelj i obrazloženje

Pravni temelj za donošenje predložene odluke proizlazi iz odredbe članka 29. Statuta Grada Cresa kojim je određeno da Gradsko vijeće Grada Cresa donosi odluke o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Grada Cresa.

Grad Cres do donošenja ove Odluke nije imao definirane uvjete za osnivanje prava građenja na građevinskom zemljištu.

Cilj je ove odluke poticanje građana Grada Cresa mladih od 40 godina na prebivanje na području Grada, kao i omogućavanje rješavanja stambenog pitanja mladih. Davanjem na raspolaganje građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Cresa radi izgradnje stambenih objekata uz mogućnost otkupa Grad Cres želi omogućiti građanima da po zadanoj i poznatoj tržišnoj cijeni riješe svoje stambeno pitanje uz smanjenje utjecaja inflacije i općeg porasta cijena nekretnina. Uvođenjem kriterija i jasnih parametara za osnivanje prava građenja Grad Cres ima u vidu i poboljšanje demografske slike otoka, kao i stavljanje u funkciju građevinskog zemljišta u korist onih koji namjeravaju i žele živjeti na području Grada Cresa.

Za Prijedlog odluke o osnivanju prava građenja na nekretninama u vlasništvu Grada Cresa u korist mladih provedeno je javno savjetovanje u razdoblju od 25. studenog do 5. prosinca 2022. Nije bilo primjedbi na Prijedlog odluke.

TEKST AKTA:

Na temelju Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (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, 94/17) i članka 29. Statuta Grada Cresa (SN PGŽ br. 29/09, 14/13, 5/18, 25/18, 22/20,8/21 i „Službene novine Grada Cresa“ br. 3/22), na sjednici održanoj dana _____ 2022. godine Gradsko vijeće Grada Cresa donosi sljedeću

ODLUKU O OSNIVANJU PRAVA GRAĐENJA NA NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU GRADA CRESA U KORIST MLADIH

Članak 1.

Ovom Odlukom se uređuju način, uvjeti, mjere i postupak raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Cresa (u daljnjem tekstu: Grad) u svrhu poticanja stanovanja radi zadovoljavanja stambenih potreba i poboljšanja kvalitete stanovanja, kao i poticanja na trajno prebivanje što većeg broja građana mlađih od 40 godina.

Raspolaganje nekretninama u smislu ove Odluke podrazumijeva osnivanje prava građenja uz mogućnost otkupa nekretnine na području Grada Cresa.

1. OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA

Članak 2.

Gradonačelnik će svojom Odlukom o raspisivanju natječaja odrediti nekretnine na kojima će se osnovati pravo građenja u svrhu poticanja stanovanja (u daljnjem tekstu: "pravo građenja").

Pravo građenja može se osnovati isključivo na određeno vrijeme, na period od 50 godina. Pravo građenja osniva se ugovorom na temelju provedenog javnog natječaja (u daljnjem tekstu: "Ugovor o pravu građenja").

Članak 3.

Pravo građenja osnovat će se na nekretnini u vlasništvu Grada temeljem ugovora kojega će Grad kao vlasnik nekretnine sklopiti s najpovoljnijim ponuditeljem/ima kao nositeljem prava građenja.

Za nekretnine koje su predmet javnog natječaja, a glede kojih još nisu parcelacijom formirane građevinske čestice, odnosno koje do trenutka raspisivanja javnog natječaja ne predstavljaju uređeno građevinsko zemljište na kojem bi se moglo uspostaviti pravo građenja, nakon konačnosti odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja sklopit će se predugovor o osnivanju prava građenja.

Članak 4.

Nositelj prava građenja dužan je Gradu plaćati godišnju naknadu u visini tržišne vrijednosti utvrđene od strane ovlaštenog procjenitelja izraženoj u javnom natječaju za svaku nekretninu.

Nositelj Prava građenja ne smije koristiti nekretninu za iznajmljivanje niti nekretninu smije dati u zakup do trenutka otkupa zemljišta na kojem je osnovano pravo građenja i brisanja zabilježbe zabrane otuđenja i raspolaganja iz zemljišnih knjiga.

U slučaju da nositelj prava građenja neovlašteno raspolaze nekretninom na način da ju iznajmljuje ili na bilo koji način raspolaze njome suprotno ugovoru ili ovoj Odluci bez izričite pisane dozvole Grada, bit će dužan platiti ugovornu kaznu u visini 10.000,00 eura te će Grad raskinuti ugovor o pravu građenja jednostranom izjavom.

Nositelj prava građenja je prilikom zaključenja Ugovora dužan Gradu predati jamstvo za uredno izvršenje ugovora u obliku bjanko zadužnice na iznos od 100.000,00 kn, odnosno u odgovarajućem iznosu u valuti euro po donošenju odluke o visinama iznosa za bjanko zadužnice.

Na zahtjev nositelja prava građenja godišnja naknada iz st. 1. ovog članka može se umanjiti za 50% utvrđene vrijednosti do pravomoćnosti uporabne dozvole.

Članak 5.

Izabrani nositelji prava građenja iz ove Odluke imaju sljedeće obveze:

1. U roku od 2 godine od osnivanja prava građenja, odnosno od sklapanja predugovora iz čl. 3. st. 2., računajući od dana zaključenja (pred)ugovora o osnivanju prava građenja ishoditi akt o građenju.
2. U roku od 3 godine od ishodenja akta o gradnji završiti građevinu te ishoditi pravomoćnu uporabnu dozvolu;
3. U roku od 1 godine od pravomoćnosti uporabne dozvole, prijaviti prebivalište na adresi nekretnine na kojoj je osnovano pravo građenja, te zadržati prebivalište neprekinuto do prestanka prava građenja ili otkupa zemljišta na kojemu je osnovano pravo građenja;

Odredba iz članka 5. stavka 1. točke 1. i 2. neće se primjenjivati u slučaju da Grad raspolaže građevinskim zemljištem na kojem postoji projekt s već izdanom građevinskom dozvolom u vlasništvu Grada, već će nositelji prava građenja imati obvezu u roku od 36 mjeseci završiti građevinu i ishoditi uporabnu dozvolu.

Odredba iz članka 5. stavka 1. točke 3. o prijavi prebivališta primjenjuje se i na članove obiteljskog domaćinstva.

Rokovi iz ovog članka mogu se produljiti na zahtjev nositelja zbog posebno opravdanih razloga o kojima odlučuje Gradonačelnik na prijedlog Povjerenstva.

Članak 6.

U slučaju da nositelj prava građenja bez opravdanog razloga prekorači rokove iz članka 5., Grad će jednostranom izjavom raskinuti ugovor o pravu građenja.

Ugovorom o osnivanju prava građenja ugovorit će se obveza izdavanja brisovnog očitovanja u slučaju raskida Ugovora iz st.1. ovog članka ili iz čl. 4. st. 3..

Ako nositelj prava građenja ne završi s izgradnjom građevine u rokovima određenom u čl.5 Odluke, kao i u slučaju da nositelj prava građenja ne prijavi i zadrži prebivalište, odnosno da članovi obiteljskog domaćinstva nositelja prava građenja ne prijave prebivalište u rokovima određenima u članku 5. stavku 1. točki 3., bit će dužan platiti ugovornu kaznu u iznosu od 700,00 eura za svaku godinu zakašnjenja.

Članovima obiteljskog domaćinstva smatraju se bračni, izvanbračni drug ili životni partner, djeca, pastorčad, posvojenici, djeca na uzdržavanju te osobe koje je prema odredbama posebnog zakona dužan uzdržavati podnositelj zahtjeva, a koji su na dan objave javnog natječaja prijavljeni na istoj adresi prebivališta kao i podnositelj zahtjeva. Članom domaćinstva smatra se i dijete koje ne živi u istom stambenom prostoru s podnositeljem zahtjeva, a nalazi se na redovitom školovanju, do kraja propisanog redovitog školovanja, a najkasnije do navršene 26. godine života.

U slučaju raskida ugovora o pravu građenja iz bilo kojeg razloga, nositelj prava građenja dužan je podmiriti sva do trenutka raskida dospjela potraživanja u odnosu na predmet prava građenja. Nositelj prava građenja obvezuje se Gradu izdati brisovno očitovanje kojim se odriče upisanog prava građenja.

Članak 7.

Nositelj prava građenja, koji se pridržavao svih ugovornih obveza stječe pravo da nakon proteka roka od 12 godina od osnivanja prava građenja, odnosno od sklapanja predugovora iz čl. 3. st. 2., otkupi zemljište na kojem je osnovano pravo građenja pod uvjetom redovnog izvršavanja obveza, i to po cijeni koja odgovara tržišnoj vrijednosti nekretnine u vrijeme osnivanja prava građenja koja će biti utvrđena elaboratom tržišne vrijednosti nekretnine u vrijeme raspisivanja natječaja.

Ako nositelj prava građenja pravovremeno podnese zahtjev za kupnju zemljišta na kojem je osnovano pravo građenja, Grad je zemljište na kojem je osnovano pravo građenja dužan prodati.

Podnositelj prijave za otkup nekretnine mora dokazati postojanje pravnog interesa koji se sastoji u vlasništvu građevine na nekretnini na kojoj je osnovano pravo građenja.

U cijenu zemljišta iz stavka 4. ovog članka Odluke uračunat će se iznos uplaćenih naknada za osnovano pravo građenja.

U slučaju da cijena zemljišta koju utvrdi ovlaštenu sudski vještak bude niža od ukupnog iznosa uplaćenih naknada za osnovano pravo građenja, nositelj prava građenja nema pravo potraživati od Grada isplatu razlike.

Članak 8.

Protekom roka na koje je osnovano pravo građenja nositelj prava građenja dužan je 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 slučaju iz stavka 1. ovog članka Odluke nositelj prava građenja ima pravo na povrat razlike prometne vrijednosti nekretnine bez i nekretnine sa izgrađenim objektom. Razlika prometne vrijednosti utvrdit će se procjenom učinjenom po ovlaštenom sudskom vještaku.

Ako Grad 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 istim uvjetima po kojima je zaključen ugovor o osnivanju prava građenja čiji je rok istekao.

Članak 9.

Pravo građenja je nasljedivo i otuđivo pod uvjetima utvrđenima ovom Odlukom.

Pravo građenja je nasljedivo bez ograničenja, dok otuđivo može biti jedino uz prethodnu suglasnost Grada. U zemljišnim knjigama izvršit će se zabilježba zabrane opterećenja i raspolaganja pravom građenja bez prethodne pisane suglasnosti Grada, ovjerene kod javnog bilježnika

Pravo građenja je moguće, uz prethodnu suglasnost Grada, opteretiti služnostima, stvarnim teretima i založnim pravima za vrijeme trajanja prava građenja.

Članak 10.

Ugovor o pravu građenja koji Grad sklapa s nositeljem prava građenja temeljem provedenog javnog natječaja bit će sklopljen u solemniziranom obliku s klauzulom ovršnosti te imati sljedeće bitne sastojke:

- zabilježbu zabrane opterećenja i raspolaganja pravom građenja bez prethodne pisane suglasnosti Grada iz čl. 9. ove Odluke
- izričita i neopoziva izjava nositelja prava građenja da pristaje i ovlašćuje Grad da na temelju ugovora o pravu građenja, može radi ostvarenja činidbe predaje u posjed svih izgrađenih objekata i postrojenja na nekretnini, koja dospijeva po prestanku prava građenja ili radi naplate dospjele neplaćene mjesečne naknade za pravo građenja s pripadajućim zateznim kamatama i troškovima ovrhe, neposredno provesti ovrhu na građevini izgrađenoj na pravu građenja.

Članak 11.

Banci ili drugoj osobi (zajmodavcu) koja je nositelju prava građenja odobrila kredit – zajam za izgradnju građevine, a koji je upisan kao hipoteka – zalog na pravu građenja i/ili građevini, u slučaju neurednog vraćanja kredita – zajma i aktiviranja hipoteke, Grad će omogućiti prijenos prava vlasništva na građevini sa stečenim pravima i obvezama koje je dotad imao postojeći nositelj prava građenja uz preuzimanje prava i obveza koje proizlaze iz ove i drugih gradskih odluka.

Članak 12.

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 Grada i nositelja prava građenja.

2. UVJETI I POSTUPAK RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA

Članak 13.

Javni natječaj provodi se javnim prikupljanjem pisanih ponuda.

Javni natječaj raspisuje Gradonačelnik a provodi ga i odluku o osnivanju prava građenja predlaže Povjerenstvo za davanje u najam stanova u vlasništvu Grada Cresa, a odluku o osnivanju prava građenja donosi Gradsko vijeće.

Članak 14.

Pravo podnošenja ponude i sudjelovanja na javnom natječaju imaju fizičke osobe s prebivalištem na području Grada Cresa koje prema pozitivnim propisima Republike Hrvatske mogu stjecati vlasništvo nekretnina u Republici Hrvatskoj koje do dana raspisivanja javnog natječaja nemaju navršenih 40 godina starosti, a koje nemaju adekvatno riješeno stambeno pitanje.

Stavak 1. ovog članka Odluke podrazumijeva da ponuditelj i članovi njegovog obiteljskog domaćinstva (supružnik/izvanbračni drug i djeca) nemaju u vlasništvu i/ili suvlasništvu stan, kuću, kuću za odmor ili drugi objekt pogodan za stanovanje.

Povjerenstvo će pri prosudbi pogodnosti objekta za stanovanje voditi posebno računa o suvlasništvu nekretnine, etažiranosti i mogućnosti etažiranja nekretnine, odnosu kvadrature i broju članova obiteljskog domaćinstva i slično. U svrhu utvrđivanja pogodnosti za stanovanje, na prijedlog ponuditelja Povjerenstvo će izvršiti očevid uz sastav zapisnika.

Članak 15.

Javni natječaj provodit će se bez obveze uplate jamčevine.

Javni natječaj sadržat će oznaku nekretnina te visinu naknade, kao i procjenu vrijednosti nekretnine.

Javni natječaj sadržat će odredbe o nekretnini koja će biti izgrađena nakon provedenog natječaja (obiteljska kuća ili višestambeni objekt), kao i potreban broj prijavitelja za nekretninu ili dio nekretnine na kojem nije uspostavljena građevinska čestica.

U slučaju provođenja javnog natječaja za nekretnine iz čl. 5. st. 2. natječaj će sadržavati i odredbe o cijeni otkupa i korištenja projekta.

Javni natječaj sadržat će uvjete za sudjelovanje u natječaju te popis dokumentacije i isprava potrebnih za sudjelovanje i utvrđivanje kriterija iz čl. 16. Odluke.

Članak 16.

Budući da je svrha osnivanja prava građenja u smislu ove Odluke poticanje stanovanja, kao najpovoljnija ponuda smatrat će se ona ponuda koja temeljem kriterija utvrđenih ovom Odlukom ostvari najveći broj bodova.

Kriteriji:

1. Prebivalište na području Grada (ponuditelja i supružnika, izvanbračnoga druga ili životnog partnera)

- | | |
|-------------------------------------------|------------|
| - po svakom pojedinačno od 5-15 godina | 5 bodova, |
| - po svakom pojedinačno od 15-25 godina | 10 bodova, |
| - po svakom pojedinačno više od 25 godina | 15 bodova. |

2. Prema broju članova domaćinstva:
- do tri člana 20 bodova,
 - četveročlano domaćinstvo 30 bodova,
 - peteročlano ili višečlano domaćinstvo 40 bodova.
3. Samohranom roditelju pripada dodatnih 50 bodova.
4. Za osobe zaposlene kod poslodavca sa sjedištem na području Grada Cresa(ponuditelja i supružnika, izvanbračnoga druga ili životnog partnera) po svakom pojedinačno 10 bodova.

Članak 17.

Pravo prvenstva pri izboru nekretnine ili građevinske parcele, odnosno planirane građevinske parcele ima ponuditelj koji ostvari najveći broj bodova temeljem kriterija utvrđenih ovom Odlukom, po redoslijedu od najviše do najmanje ostvarenih bodova.

Podnošenje zajedničke ponude supružnika, izvanbračnih drugova ili životnih partnera smatrat će se jednom ponudom.

U slučaju da više ponuditelja ostvari isti broj bodova prednost ima ponuditelj samohrani roditelj, zatim onaj koji ima više članova domaćinstva, zatim onaj s dužim prebivalištem na području Grada, zatim ponuditelj koji je zaposlen kod poslodavca koji ima registrirano sjedište na području Grada..

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

3. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 18.

Na sva pitanja koja nisu uređena ovom Odlukom primjenjuju se odredbe Odluke o gospodarenju nekretninama (SN PGŽ38/18) te Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ RH br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 76/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14).

Članak 19.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenim novinama Grada Cresa“.