

I. OPĆINSKO VIJEĆE**9.**

Na temelju članka 287. i 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 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 („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/7, 98/19, 144/20) i članka 30. Statuta Općine Mošćenička Draga („Službene novine Općine Mošćenička Draga „, broj 3/18, 15/18, 4/21, 16/22) Općinsko vijeće Općine Mošćenička Draga, na sjednici održanoj 31. ožujka 2025. godine, donosi

ODLUKU
o donošenju demografskih mjera
u svrhu poticanja rješavanja stambenog pitanja mladih obitelji
s područja Općine Mošćenička Draga

I. OPĆE ODREDBE**Članak 1.**

(1) Ovom Odlukom o donošenju demografskih mjera u svrhu poticanja rješavanja stambenog pitanja mladih obitelji s područja Općine Mošćenička Draga (u daljnjem tekstu: Odluka) propisuju se uvjeti, kriteriji, pravo na sufinanciranje naknade za osnovano pravo građenja, postupak i tijela nadležna za provođenje postupka radi ostvarivanja prava na korištenje predmetne mjere, u cilju poticanja rješavanja stambenog pitanja mladih obitelji s područja Općine Mošćenička Draga i poticanja trajnog naseljavanja te ostanka mladih obitelji na području Općine Mošćenička Draga.

(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 su rodu navedeni.

Članak 2.

(1) Demografskom mjerom poticanja rješavanja stambenog pitanja mladih obitelji omogućiti će se korisnicima mjere osnivanje prava građenja radi izgradnje obiteljske kuće na nekretnini - građevinskom zemljištu u vlasništvu Općine Mošćenička Draga, na temelju provedenog javnog natječaja, sukladno uvjetima i kriterijima propisanim ovom Odlukom.

(2) Obiteljska kuća iz stavka 1. ovog članka obuhvaća obiteljsku kuću kako je to određeno Prostornim planom uređenja Općine Mošćenička Draga važećim na dan raspisivanja javnog natječaja za osnivanje prava građenja.

(3) Sukladno ovoj Odluci, osnivanje prava građenja omogućit će se uz sljedeće uvjete;

1. pravo građenja može se osnovati isključivo na određeno vrijeme, na period od najmanje 50 do najviše 90 godina,

2. početna vrijednost godišnje naknade za osnovano pravo građenja utvrđuje se od strane ovlaštenog sudskog vještaka i to u visini početne tržišne vrijednosti godišnje naknade za osnivanje prava građenja,

3. najpovoljniji ponuditelj ostvaruje pravo na sufinanciranje od strane Općine

Mošćenička Draga godišnje naknade za pravo građenja kojim se godišnja naknada umanjuje srazmjerno ostvarenom broju bodova

4. godišnja naknada za osnovano pravo građenja za prvu godinu plaća se u roku od 30 dana od dana predaje u posjed nekretnine na kojoj će se osnovati pravo građenja u visini razmjernoj razdoblju koje je preostalo do isteka godine, a za svaku sljedeću godinu naknada se plaća do kraja lipnja tekuće godine,

5. odabrani nositelj prava građenja – korisnik mjere ima mogućnost otkupa građevinskog zemljišta po tržišnoj cijeni koja odgovara tržišnoj vrijednosti nekretnine u vrijeme osnivanja prava građenja – pod uvjetima navedenim u članku 11. ove Odluke, i to nakon 30 godina računajući od dana zaključenja ugovora o osnivanju prava građenja, ako je na istom sagrađena obiteljska kuća za koju je izdan akt za uporabu,

6. prilikom otkupa građevinskog zemljišta kupoprodajna cijena umanjit će se za iznos uplaćenih naknada za osnovano pravo građenja.

Članak 3.

(1) Općinski načelnik će svojom Odlukom o raspisivanju javnog natječaja odrediti nekretnine – građevinska zemljišta iz članka 2. ove Odluke na kojima će se osnovati pravo građenja.

(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 za osnivanje prava građenja provodi se javnim prikupljanjem pisanih ponuda.

(3) Javni natječaj iz stavka 1. ovog članka objavljuje se na mrežnim stranicama Općine Mošćenička Draga www.moscenicka-draga.hr i na oglasnoj ploči Općine Mošćenička Draga, a obavijest o raspisanom javnom natječaju objavljuje se u jednom dnevnom listu.

II. KORISNICI MJERE

Članak 4.

(1) U smislu ove Odluke korisnik demografske mjere koji se može javiti na javni natječaj je fizička osoba državljanin Republike Hrvatske koji ispunjava sljedeće uvjete:

- da do dana raspisivanja javnog natječaja za osnivanje prava građenja nije navršila 45 godina 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 prema državnom proračunu i/ili nepodmirenih dugovanja prema Općini Mošćenička Draga,

- da ponuditelj i njegov bračni ili izvanbračni drug u trenutku podnošenja ponude na javni natječaj nemaju u vlasništvu ili suvlasništvu stambeni prostor ili građevinsko zemljište adekvatno za gradnju, kojima mogu u potpunosti riješiti svoje stambeno pitanje,

- da ponuditelj u trenutku podnošenja ponude na javni natječaj ima najmanje 2 (dvije) godine prebivalište na području Općine Mošćenička Draga.

(2) Korisnik mjere može na javnom natječaju podnijeti ponudu za više nekretnina s time da po provedbi javnog natječaja 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 sljedećih kriterija:

- a) broj članova uže obitelji ponuditelja (članom uže obitelji smatra se ponuditelj, bračni ili izvanbračni partner i njihova djeca)

dva člana	20 bodova
tri člana	30 bodova
četiri člana	40 bodova
pet i više članova	50 bodova

prebivalište ponuditelja na području Općine Mošćenička Draga

od 2 do 5 godina	30 bodova
od 5 do 10 godina	40 bodova
više od 10 godina	50 bodova

- b) zaposlenje ponuditelja kod poslodavca koji ima registrirano sjedište na području Općine Mošćenička Draga

zaposlenje ponuditelja kod poslodavca koji ima registrirano sjedište na području Općine Mošćenička Draga	10 bodova
--	-----------

(2) Samohranom roditelju pripada dodatnih 20 bodova.

(3) Podnošenje zajedničke ponude supružnika ili izvanbračnih drugova smatrat će se jednom ponudom.

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 sljedećim redoslijedom:

1. veći broj bodova po osnovi prebivališta ponuditelja na području Općine Mošćenička Draga,
2. veći broj bodova po osnovi broja članova uže obitelji ponuditelja,
3. veći broj bodova po osnovi zaposlenja kod poslodavca koji ima registrirano sjedište na području Općine Mošćenička Draga

(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.

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

(4) Na temelju ostvarenih bodova najpovoljniji ponuditelj ostvaruje pravo na sufinanciranje godišnje naknade za pravo građenja od strane Općine Mošćenička Draga na način da:

- najpovoljniji ponuditelj koji ostvari najmanje 90 i više bodova ostvaruje popust od 99 %,
- najpovoljniji ponuditelj koji ostvari 90 i više bodova ostvaruje popust od 99 %,
- najpovoljniji ponuditelj koji ostvari 80 bodova ostvaruje popust od 90 %,
- najpovoljniji ponuditelj koji ostvari 70 bodova ostvaruje popust od 80 %,
- najpovoljniji ponuditelj koji ostvari 60 bodova ostvaruje popust od 70 %,
- najpovoljniji ponuditelj koji ostvari 50 bodova ostvaruje popust od 60 %,

IV. OBVEZE I PRAVA KORISNIKA MJERE

Članak 7.

(1) Odabrani nositelj prava građenja – korisnik mjere ne smije koristiti nekretninu sagrađenu na osnovanom pravu građenja 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.

(2) U slučaju da odabrani nositelj prava građenja – korisnik mjere neovlašteno raspolaže nekretninom na način da ju iznajmljuje ili na bilo koji način raspolaže njome suprotno ugovoru ili ovoj Odluci bez izričite pisane suglasnosti Općine Mošćenička Draga bit će dužan platiti ugovornu kaznu u visini od 50.000,00 eura te će Općina Mošćenička Draga raskinuti ugovor o osnivanju prava građenja jednostranom izjavom.

Članak 8.

(1) Nositelj prava građenja može jedino uz prethodnu suglasnost Općine Mošćenička Draga, pravo građenja osnovano ugovorom sklopljenim sukladno odredbama ove Odluke opteretiti služnostima, stvarnim teretima i založnim pravom za vrijeme trajanja prava građenja.

(2) U zemljišnim knjigama izvršit će se zabilježba zabrane opterećenja prava građenja bez prethodne pisane suglasnosti Općine Mošćenička Draga.

Članak 9.

(1) Odabrani nositelji prava građenja – korisnici mjere iz ove Odluke imaju sljedeće obveze:

1. u roku od 2 godine od osnivanja prava građenja odnosno od sklapanja ugovora o osnivanju prava građenja ishoditi akt o građenju za gradnju obiteljske kuće na osnovanom pravu građenja,

2. u roku od 3 godine od pravomoćnosti akta o građenju završiti obiteljsku kuću te ishoditi pravomoćnu uporabnu dozvolu,

3. u roku od 1 godine od pravomoćnosti uporabne dozvole prijaviti prebivalište na adresi nekretnine sagrađene na osnovanom pravu građenja, te zadržati prebivalište neprekinuto do prestanka prava građenja ili otkupa zemljišta na kojem je osnovano pravo građenja.

(2) Odredba iz stavka 1. toč. 3. ovog članka primjenjuje se i na članove obiteljskog domaćinstva nositelja prava građenja – korisnika mjere.

(3) Članovima obiteljskog domaćinstva smatraju se bračni, izvanbračni drug, djeca, pastorčad, posvojenici, djeca na uzdržavanju te osobe koje je prema odredbama posebnog zakona dužan uzdržavati nositelj prava građenja.

(4) Rokovi iz stavka 1. ovog članka mogu se produžiti na zahtjev nositelja prava građenja – korisnika mjere zbog posebno opravdanih razloga o kojima odlučuje Općinski načelnik na prijedlog Povjerenstva za provedbu javnog natječaja za osnivanja prava građenja.

Članak 10.

U slučaju da nositelj prava građenja – korisnik mjere bez opravdanog razloga prekorači rokove iz članka 9. ove Odluke Općina Mošćenička Draga 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 stavka 1. ovog članka ili iz članka 7. stavka 2. ove Odluke.

(5) U slučaju raskida ugovora o osnivanju prava građenja iz bilo kojeg razloga nositelj prava građenja – korisnik mjere dužan je podmiriti sva do trenutka raskida dospjela potraživanja u odnosu na predmet prava građenja te izdati Općini Mošćenička Draga brisovno očitovanje kojim se odriče upisanog prava građenja.

Članak 11.

(1) Odabrani nositelj prava građenja – korisnik mjere koji se pridržavao svih ugovornih obveza stječe pravo da nakon 30 godina od osnivanja prava građenja otkupi zemljište na kojem je osnovano pravo građenja, i to po tržišnoj cijeni koja odgovara tržišnoj vrijednosti nekretnine u vrijeme osnivanja prava građenja koja će biti utvrđena elaboratom tržišne vrijednosti nekretnine u vrijeme raspisivanja natječaja.

(2) Ako nositelj prava građenja u bilo koje vrijeme nakon 30 godina od osnivanja prava građenja podnese zahtjev za kupnju zemljišta na kojem je osnovano pravo građenja, Općina je zemljište na kojem je osnovano pravo građenja dužna prodati.

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

(4) U cijenu zemljišta iz stavka 1. ovog članka uračunat će se iznos uplaćenih naknada za osnovano pravo građenja.

Članak 12.

(1) Protekom roka na koje je osnovano pravo građenja nositelj prava građenja dužan je bez odgode predati objekt vlasniku zemljišta u stanju funkcionalne sposobnosti bez ikakvih tereta osnovanih u korist trećih osoba (založno, fiducijarno ili drugo stvarno pravo kao teret građevine).

(2) U slučaju iz stavka 1. ovog članka 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

(3) Ako Općina nema financijskih mogućnosti ili interesa za preuzimanje objekta sagrađenog na 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.

V. PROVEDBA JAVNOG NATJEČAJA

Članak 13.

(1) Javni natječaj za osnivanje prava građenja provodi se javnim prikupljanjem pisanih ponuda.

(2) Javni natječaj raspisuje Općinski načelnik, a provodi ga i Odluku o osnivanju prava građenja predlaže Povjerenstvo za provedbu javnog natječaja za osnivanje prava građenja (dalje: Povjerenstvo) od pet članova koje imenuje Općinski načelnik.

(3) Javni natječaj iz stavka 1. ovog članka objavljuje se na mrežnim stranicama Općine Mošćenička Draga www.moscenicka-draga.hr i na oglasnoj ploči Općine Mošćenička Draga, a obavijest o raspisanom javnom natječaju objavljuje se u jednom dnevnom listu.

(4) Odluku o osnivanju prava građenja donosi Općinsko vijeće.

Članak 14.

(1) Javni natječaj obavezno sadrži:

1. opis građevinskog zemljišta,
2. početni iznos godišnje naknade za pravo građenja,
3. rok za podnošenje prijave,
4. odredbu o kriterijima za ocjenu ponude, njihovom rangiranju i bodovanju,
5. odredbu o tome tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem,
6. odredbu da se nepotpune prijave i prijave podnesene izvan roka neće razmatrati,
7. odredbu da je najpovoljniji ponuditelj dužan zaključiti ugovor o osnivanju prava građenja u roku od 30 dana od dana primitka Odluke o proglašenju najpovoljnijeg ponuditelja,
8. odredbu da se propuštanje roka za sklapanje ugovora o osnivanju prava građenja smatra odustajanjem od ponude,
9. odredbu da podnositelj snosi sve troškove koji nastanu vezano za zaključenje ugovora, upis prava građenja u zemljišnim knjigama, porezne i pristojbene obveze,
10. odredbu da nositelj prava građenja ne može pravnim poslom prenijeti pravo građenja na drugu osobu,
11. odredbu da se nositelj prava građenja obvezuje u roku od 2 godine od dana sklapanja ugovora o osnivanju prava građenja, ishoditi akt o građenju za gradnju obiteljske kuće na osnovanom pravu građenja, te u roku od 3 godine od pravomoćnosti akta o građenju izgraditi obiteljsku kuću i ishoditi pravomoćnu uporabnu dozvolu,
12. odredbu da se nositelj prava građenja i članovi njegovog obiteljskog domaćinstva obvezuju u roku od 1 godine od pravomoćnosti uporabne dozvole prijaviti prebivalište na adresi nekretnine sagrađene na osnovanom pravu

- građenja, te zadržati prebivalište neprekinuto do prestanka prava građenja ili otkupa zemljišta na kojem je osnovano pravo građenja
13. odredbu da nije dozvoljeno davanje u najam obiteljske kuće sagrađene na osnovanom pravu građenja,
 14. odredbu da se ugovor o osnivanju prava građenja sklapa kao ovršna isprava sukladno odredbama Ovršnog zakona i Zakona o javnom bilježništvu,
 15. odredbu da će Općina Mošćenička Draga u slučaju neopravdanog prekoračenja rokova iz članka 9. ove Odluke od strane nositelja prava građenja jednostranom izjavom raskinuti ugovor o pravu građenja,
 16. odredbu da je nositelj prava građenja obavezan izdati Općini Mošćenička Draga brisovno očitovanje kojim se odriče upisanog prava građenja u slučaju raskida ugovora iz članka 10. ove Odluke i u slučaju raskida ugovora iz članka 7. stavka 2. ove Odluke
 17. odredbu da Općina Mošćenička Draga može jednostrano raskinuti ugovor osnivanju prava građenja ukoliko se utvrdi da su činjenice na kojima se temeljila odluka o prihvatu najpovoljnije ponude i proglašenju najpovoljnijeg ponuditelja bile neistinite,
 18. odredbu da je nositelj prava građenja u slučaju raskida ugovora o pravu građenja iz bilo kojeg razloga dužan podmiriti sva do trenutka raskida dospelja potraživanja u odnosu na predmet prava građenja te da se obavezuje Općini Mošćenička Draga izdati brisovno očitovanje kojim se odriče upisanog prava građenja
 19. odredbu da jedan ponuditelj može podnijeti ponudu za osnivanja prava građenja na više nekretnina navedenih u javnom natječaju.

Članak 15.

- (1) U javnom natječaju navesti će se obvezna dostava sljedeće dokumentacije kojom se dokazuje ispunjavanje uvjeta natječaja:
 1. dokumentacija 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 dokumentacija koja sadrži osnovne podatke o članovima obitelji ponuditelja koji žive s ponuditeljem u njegovom obiteljskom domaćinstvu (OIB, dokaz o prebivalištu, dokaz o državljanstvu, dokaz o srodstvu i dr.)
 3. preslika vjenčanog lista, odnosno javnobilježnički ovjerena izjava izvanbračnih partnera da žive u izvanbračnoj zajednici,
 4. izjava o prihvaćanju iznosa godišnje naknade za osnivanje prava građenja,
 5. potvrda Jedinog upravnog odjela Općine Mošćenička Draga kojom se potvrđuje da ponuditelj i njegov bračni ili izvanbračni drug nemaju nepodmirenih dospelih obveza prema Općini Mošćenička Draga,
 6. potvrda 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,
 7. javnobilježnički ovjerena izjava kojim ponuditelj potvrđuje da nema u vlasništvu ili suvlasništvu zadovoljavajući stambeni prostor ili adekvatno građevinsko zemljište kojima može u potpunosti riješiti svoje stambeno pitanje,
 8. javnobilježnički ovjerena izjava kojim bračni ili izvanbračni drug ponuditelja potvrđuje da nema u vlasništvu ili suvlasništvu zadovoljavajući stambeni prostor ili adekvatno građevinsko zemljište kojima može u potpunosti riješiti svoje stambeno

pitanje.

Članak 16.

(1) Povjerenstvo će provesti otvaranje ponuda pristiglih na javni natječaj i sastaviti zapisnik o otvaranju ponuda.

(1) U zapisniku iz stavka 1. ovog članka navode se:

- osobni podaci ponuditelja,
- broj zemljišnoknjižne odnosno građevne čestice za koju je dostavljena ponuda za osnivanje prava građenja,
- popis cjelokupne dokumentacije dostavljene uz ponudu.

(2) Povjerenstvo otvara ponude prema redoslijedu zaprimanja.

Članak 17.

(1) Povjerenstvo će izvršiti ocjenu ponuda zaprimljenih na javnom natječaju u roku od 60 dana od dana 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) Ukoliko Povjerenstvo utvrdi da je jedan ponuditelj utvrđen kao najpovoljniji ponuditelj za više nekretnina koje su predmet javnog natječaja, pozvat će ponuditelja da podnese pisanu izjavu o tome od kojih nekretnina odustaje odnosno na koju se nekretninu ponuda odnosi.

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

(5) Odluku o proglašenju najpovoljnijeg ponuditelja donosi Općinsko vijeće Općine Mošćenička Draga.

VI. STUPANJE NA SNAGU

Članak 18.

(1) Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenim novinama Općine Mošćenička Draga“.

KLASA: 011-01/25-1/6

URBROJ: 2170-28-02-25-1

M. Draga, 31. ožujka 2025.

OPĆINSKO VIJEĆE
OPĆINE MOŠĆENIČKA DRAGA

Predsjednica
Luciana Sterle, v.r.