

OBRAZLOŽENJE

I. Opće odredbe

Odlukom se utvrđuju kriteriji i postupak prodaje zemljišta za rješavanje stambenog pitanja na području Općine Vrsar-Orsera u svrhu poticanja smanjenja iseljavanja mladih obitelji i pomoći građanima radi rješavanja svojeg stambenog pitanja.

II. Prodaja zemljišta

Odlukom se utvrđuju kriteriji i postupak prodaje nekretnina za rješavanje stambenog pitanja, uređuju se način, uvjeti i postupak raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Vrsar-Orsera i to za:

K.č.br. 97/26 površine 203 m², upisana u zk.ul. 201 k.o. Gradina,

K.č.br. 97/27 površine 203 m², upisana u zk.ul. 201 k.o. Gradina,

K.č.br. 97/30 površine 209 m², upisana u zk.ul. 201 k.o. Gradina,

K.č.br. 97/31 površine 215 m², upisana u zk.ul. 201 k.o. Gradina,

Ovom glavom utvrđuju se osnovni uvjeti prodaje, kao što su prodaja putem Javnog poziva, prihvatljivost korisnika, način plaćanja kupoprodajne cijene i osnovne obveze kupca.

III. uvjeti i postupak raspolaganja nekretninama

Članak 6. – 17. detaljno se utvrđuje tko ima pravo podnašanja ponude na Javni poziv, te po kojim se osnovama ostvaruju bodovi.

Članak 6. 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 7. propisuje da se Odobravanje zahtjeva za kupnju nekretnine 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.

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 7. - 17. 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 kupnju nekretnina 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 11. 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: 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 18. propisuje da postupak odobravanja zahtjeva za kupnju nekretnine 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 19. i 20. propisuju na koji način se objavljuje Javni poziv i podnosi Zahtjev za kupnju nekretnine.

Članak 21. 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 22. 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 23. propisuje sadržaj Liste prvenstva.

Članak 24. 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 25. propisuje važenje Liste prvenstva.

Članak 26. propisuje posljedice za davanje lažnih podataka ili izmjene okolnosti za vrijeme trajanja važenja liste prvenstva.

Članak 27. propisuje pravo prvenstva pri odabiru nekretnine.

Članak 28. propisuje odnose ukoliko se ponuditelj javio na više programa poticane stanogradnje.

Članak 29. 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 i 3/24).

V. Ugovor o kupoprodaji

Članak 30. propisuje osnovne uvjete sklapanja Ugovora o kupoprodaji u obliku ovršne isprave.

VI. Ugovorna kazna

Članak 31. predviđa za kupca ugovornu kaznu ukoliko ne udovoljava osnovnim obvezama iz ovog programa. Ukoliko kupac ne prijavi prebivalište za sebe i svoje članove kućanstva na adresi nekretnine u roku 3 godine, ili drugom roku koji mu Općine 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.

VII. Završne odredbe

Članak 32. propisuje da korisnici koji su temeljem ranijih natječaja raspisanih po programima radi rješavanja stambenog pitanja zasnovali pravo građenja na nekretninama u vlasništvu Općine Vrsar-

Orsera, imaju pravo na otkup zemljišta na kojima je to pravo građenja zasnovano, pod uvjetima propisanim ovom odlukom, bez provođenja javnog natječaja

Članak 33. propisuje da Odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u Službenim novinama Općine Vrsar Orsera.