

Na temelju članka 27. Statuta Grada Zadra („Glasnik Grada Zadra“, broj 9/09, 28/10, 3/13, 9/14, 2/15-pročišćeni tekst, 3/18, 7/18-pročišćeni tekst, 15/19, 2/20, 3/21 i 14/23-pročišćeni tekst), Gradsko vijeće Grada Zadra na ____ sjednici, održanoj dana _____

d o n o s i

**ODLUKU
O POSTUPKU I UVJETIMA RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA
U K.O. CRNO U SVRHU PRIUŠTIVOGA STANOVANJA**

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

(1) Ovom Odlukom utvrđuju se uvjeti i postupak raspolaganja građevinskim zemljištem u vlasništvu Grada Zadra u k.o. Crno, u svrhu priuštivoga stanovanja građana Grada Zadra.

Zemljišta su namijenjena gradnji obiteljskih kuća sa jednom stambenom jedinicom, sukladno izrađenom idejnome rješenju stambenih objekata.

(2) Tržišna vrijednost utvrđena je Odlukom Gradskoga vijeća o raspolaganju zemljištem u vlasništvu Grada Zadra u svrhu stambenoga zbrinjavanja na području k.o. Crno, u iznosu od 98,27 EUR-a/m², do 100,02 EUR-a/m², KLASA: 940-01/24-01/193, URBROJ: 2198-1-01-24-4, od 27. studenog 2024. godine, temeljem Procjembenog elaborata ovlaštenog sudskog vještaka.

Građevinskim zemljištem raspolagat će se temeljem javnoga natječaja, po cijeni koja iznosi 50% tržišne vrijednosti nekretnine, sukladno odredbi st.1.t.2. Zakona o priuštivom stanovanju (NN br. 56/26).

II. UVJETI ZA PODNOŠENJE PRIJAVE NA NATJEČAJ

Članak 2.

(1) Pravo na podnošenje prijave na natječaj za kupnju zemljišta u k.o. Crno u svrhu stambenoga zbrinjavanja imaju punoljetne fizičke osobe, državljani Republike Hrvatske, koje do dana raspisivanja javnoga natječaja nemaju navršenih 45 godina života, koje su u braku ili izvanbračnoj zajednici, samohrani roditelji, ili članovi jednoroditeljske obitelji.

Podnositelj prijave mora imati najmanje još jednog člana obiteljskoga domaćinstva koji se navodi u prijavi kao osoba koja se stambeno zbrinjava.

(2) Podnositelj prijave i članovi njegove uže obitelji navedeni u prijavi na natječaj (supružnik/izvanbračni drug, djeca i roditelji) ne smiju biti knjižni ili izvanknjižni vlasnici nekretnina na području cijele Republike Hrvatske.

Članak 3.

(1) Prednost na kupnju zemljišta imaju osobe koje imaju više članova obiteljskoga domaćinstva, višeg su stupnja obrazovanja i mlađe su životne dobi.

(2) Članovima obiteljskog domaćinstva prijavitelja iz st. 1. ovoga članka smatraju se bračni drug, izvanbračni drug, dijete, začeto dijete, roditelj, i osobe koje je prijavitelj ili član obiteljskoga domaćinstva prema zakonu dužan uzdržavati, a koji su u prijavi na natječaj navedeni kao osobe koje se stambeno zbrinjavaju.

III. POSTUPAK PRODAJE ZEMLJIŠTA

Članak 4.

- (1) Odobravanje zahtjeva za kupnju zemljišta vrši se temeljem Liste reda prvenstva utvrđene prema uvjetima i mjerilima propisanim ovom Odlukom.
- (2) Bodovi ostvareni prema kriterijima iz ovoga članka, zbrajaju se te se na osnovu njih utvrđuje redoslijed na Listi reda prvenstva, na način kako slijedi:

Broj članova obiteljskog domaćinstva

Prema broju članova obiteljskoga domaćinstva, u trenutku podnošenja prijave, podnositelju pripada za:

- dva člana	10 bodova
- tri člana	15 bodova
- četiri člana	20 bodova
- pet članova	25 bodova
- šest članova i više	30 bodova

Stručna sprema podnositelja prijave

Na temelju stručne spreme podnositelju prijave pripada :

-visoka stručna sprema	20 bodova
-viša stručna sprema	15 bodova
-srednja stručna sprema	10 bodova
-niža stručna sprema	5 boda

Dodatna 3 boda pripadaju podnositelju prijave čiji bračni/izvanbračni drug naveden u prijavi na natječaj za kupnju nekretnine ima visoku stručnu spremu.

Životna dob

Prema životnoj dobi, u trenutku podnošenja prijave, podnositelju pripada :

- do 28. godina života	20 bodova
- od 29. do 35. godina života	15 bodova
- od 36. do 40 godina života	10 bodova
- od 41. do 45 godina života	5 bodova

Invaliditet ili tjelesno oštećenje

Prema zdravstvenom stanju podnositelja prijave, odnosno članova njegovog obiteljskog domaćinstva navedenih u prijavi, za svaku osobu sa utvrđenim invaliditetom pripada:

a)	Za invaliditet od 100% ili dijete sa teškoćama u razvoju	15 bodova
b)	Za invaliditet od 70% do 99% tjelesnog oštećenja	10 bodova
c)	Za invaliditet od 30 % do 69% tjelesnog oštećenja	5 bodova

Prema duljini prebivanja na području Grada Zadra, u trenutku podnošenja prijave, podnositelju pripada:

-do 10 godina	10 bodova
-od 11 do 15 godina	20 bodova
-od 16 do 20 godina	30 bodova
-od 21 godinu	40 bodova

Članak 5.

(1) Gradonačelnik raspisuje javni natječaj i imenuje Povjerenstvo za raspolaganje nekretninama u k.o. Crno u svrhu stambenoga zbrinjavanja.

Povjerenstvo se sastoji od predsjednika i 4 člana iz upravnih odjela Grada Zadra.

(2) Povjerenstvo za raspolaganje nekretninama u k.o. Crno u svrhu stambenoga zbrinjavanja:

- obavlja predradnje i utvrđuje tekst Javnoga natječaja za prodaju nekretnina,
- provodi postupak Javnog natječaja,
- obavlja bodovanje po zaprimljenim zahtjevima,
- izrađuje i predlaže Odluke u svezi podnesenih zahtjeva,
- utvrđuje Listu reda prvenstva,
- obavlja druge poslove potrebne za provedbu postupka kupnje zemljišta te poslove u svezi odabira zemljišta i sklapanja Ugovora u kupoprodaji.

Članak 6.

(1) Javni natječaj za kupnju zemljišta objavljuje se na službenoj internetskoj stranici Grada Zadra, na oglasnoj ploči i u dnevnom tisku.

(2) Javni natječaj iz stavka 1. ovoga članka mora sadržavati uvjete utvrđene u članku 2. ove Odluke, potrebnu dokumentaciju koja se prilaže uz prijavu za kupnju zemljišta, kao i naznaku o roku i mjestu podnošenja prijave.

Članak 7.

(1) Podnositelj prijave mora prijavi na natječaj priložiti:

1. Domovnicu podnositelja prijave
2. A) Potvrdu zemljišnoknjižnog odjela nadležnog Općinskog suda o vlasništvu nekretnina za podnositelja prijave i članove njegovog obiteljskog domaćinstva prema mjestu prebivališta (ne starija od 30 dana), te
B) ovjerenu izjavu danu pod materijalnom i kaznenom odgovornošću kojom podnositelj izjavljuje za sebe i članove obiteljskog domaćinstva da nemaju u svome knjižnom ili izvanknjižnom vlasništvu nekretnine na ostalom području Republike Hrvatske izvan mjesta prebivališta (ne starija od 30 dana)
3. Uvjerenje PU o prebivalištu s prikazanim ukupnim vremenom prebivanja na području Grada Zadra za podnositelja prijave
4. Rodni list za djecu,
5. A) Vjenčani list,

B) Ovjerena izjava dana pod materijalnom i kaznenom odgovornošću o postojanju izvanbračne zajednice, potpisana od strane podnositelja, izvanbračnog druga i dva svjedoka,

6. Dokaz o školskoj spremi (svjedodžba o završenom školovanju, diploma) podnositelja i bračnog/izvanbračnog druga
7. Rodni list za podnositelja
8. Potvrda liječnika za začeto dijete
9. Rješenje nadležne službe Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje o utvrđenom stupnju invaliditeta podnositelja i/ili člana obiteljskog domaćinstva, odnosno nalaz i mišljenje nadležnog tijela o utvrđenim teškoćama u razvoju djeteta

(2) Svi gore navedeni dokumenti mogu se dostaviti u preslici, osim ovjerenih izjava, koje se moraju dostaviti u originalu.

Članak 8.

(1) Nepotpune i nepravovremene prijave neće se razmatrati.

(2) Povjerenstvo zadržava pravo izmjene/dopune Liste reda prvenstva u slučaju očitih omaški u pisanju.

Članak 9.

(1) Članovi istog obiteljskog domaćinstva navedeni u prijavi, mogu podnijeti samo jednu prijavu za kupnju zemljišta.

(2) Ako dva ili više podnositelja ostvare isti broj bodova, prednost ima podnositelj koji ima dulje prebivalište na području Grada Zadra u trenutku podnošenja prijave.

Članak 10.

Grad Zadar prodaje zemljišta sukladno redoslijedu na Listi reda prvenstva.

(1) Po pozivu Grada Zadra, podnositelji pred Povjerenstvom obavljaju neposredan izbor zemljišta prema redoslijedu uvrštenosti na Listi reda prvenstva.

(2) Nakon provedbe izbora svih građevinskih čestica, zaključit će se Ugovori o kupoprodaji. Ugovorom o kupoprodaji pobliže će se definirati uvjeti i način plaćanja, te prava i obveze obje ugovorne strane.

(3) Kupac je dužan ishoditi suglasnost Grada Zadra na izrađeno idejno rješenje koje će biti sastavni dio natječaja, prije ishoda akta kojim je odobrena gradnja.

(4) Vlasnik nekretnine oslobođen je plaćanja priključka na komunalne vodne građevine, i priključka na elektroenergetsku mrežu priključne snage do uključivo 11 kW.

Naknadna promjena izabranog zemljišta nije moguća.

Članak 11.

Podnositelj prijave koji se ne odazove pozivu Grada Zadra za odabir zemljišta, ili ne potpiše Zapisnik o odabiru, pozivu na sklapanje Ugovora ili mu je poziv nemoguće dostaviti na adresu navedenu u prijavi na natječaj, gubi mogućnost kupnje zemljišta prema ovoj Odluci.

IV.OBVEZE KUPCA

Članak 12.

(1)Kupac je dužan ishoditi uporabnu dozvolu u roku od 5 godina od dana sklapanja Ugovora. Kupac je dužan prijaviti prebivalište na adresi kupljene nekretnine u roku od 6 mjeseci od ishođenja Uporabne dozvole, a o čemu je dužan dostaviti dokaz u roku od narednih 7 dana.

(2) Kupac ne može kupljeno zemljište za vrijeme od 15 godina od dana upisa u zemljišne knjige, prenijeti na neku drugu fizičku ili pravnu osobu, ili ga opteretiti bilo kakvim uknjiženim ili neuknjiženim stvarnim pravima, te obiteljsku kuću davati u najam. Iznimno, kupac može isto opteretiti najviše do iznosa potrebnog za završetak investicije koja se odnosi isključivo na kupnju zemljišta i gradnju stambenoga objekta temeljem građevinske dozvole.

(3) Kupac ne može obnoviti ili rekonstruirati kuću bez suglasnosti Grada Zadra.

(4) Kupac je dužan voditi brigu o nekretnini, što uključuje održavanje kuće, drveća i raslinja, košnju trave. Kupac je dužan podnositi Izvješće o izvršenim radovima na kući i okućnici svakih 6 mjeseci od dana potpisivanja ugovora o kupoprodaji do dana prijave prebivališta na nekretnini koja je predmet kupoprodaje.

Kupac je dužan pristupiti čišćenju građevinskog zemljišta u roku od 3 mjeseca od dana potpisivanja Kupoprodajnog ugovora. U slučaju neispunjavanja ovih odredbi korisnik će dobiti negativno mišljenje na Izvješće o izvršenim radovima na kući i okućnici.

V. KONTROLA I OSIGURANJE ISPUNJAVANJA UVJETA

Članak 13.

(1)Grad Zadar zadržava pravo kontroliranja i ispunjavanja obveza proizašlih iz ove Odluke. Pod mehanizmima kontrole Ugovornih obveza kupca, podrazumijeva se :

a)Terenske kontrole: Povjerenstvo izlazi na teren kako bi utvrdilo jesu li kuće prazne, jesu li u njima treće osobe ili se objekt koristi kao kuća za odmor.

b)Praćenje oglasnika: Aktivno praćenje oglasnika (Njuškalo, Airbnb) radi otkrivanja nelegalnog najma kuća

c)Provjera u zemljišnim knjigama: Uvid radi utvrđivanja prijedloga brisanja zabilježbi ili prijenosa prava vlasništva bez suglasnosti Grada Zadra.

(2) U slučaju ishođenja građevinske dozvole bez prethodne suglasnosti na gotovi idejni projekt, prekoračenja roka ishođenja uporabne dozvole, otuđenja ili opterećenja prava vlasništva kupljene nekretnine prije isteka roka od 15 godina, osim u slučaju opravdanog razloga zbog izmijenjenih životnih okolnosti iz članka 14., odnosno davanja obiteljske kuće u najam, a zemljišta u zakup, te obnove ili rekonstrukcije kuće bez suglasnosti Grada Zadra, kao i negativnog mišljenja na Izvješće o izvršenim radovima na kući i okućnici, Grad Zadar ima pravo jednostrano raskinuti kupoprodajni ugovor.

(3)Kao instrument osiguranja, Prijavitelj dostavlja osobnu zadužnicu prilikom sklapanja Ugovora. U slučaju raskida Ugovora, Grad Zadar zadržava pravo naplate razlike uplaćene i tržišne vrijednosti nekretnine u trenutku kupoprodaje, uvećane za 20 %.

Neiskorištena zadužnica vraća se korisniku po proteku šest godina od dana potpisivanja Ugovora, na njegov zahtjev.

Članak 14.

Raspolaganje kupljenom nekretninom prije isteka roka od 15 godina od dana sklapanja Ugovora, moguća je isključivo u ovim slučajevima:

1. Rastava braka i podjela imovine, uz uvjet da osoba na koju se prepisuje nekretnina mora preuzeti sve ugovorne obveze (prebivalište na adresi nekretnine, zabrana raspolaganja do isteka prvotnog roka).

2. Potpuni gubitak radne sposobnosti: Invaliditet koji onemogućuje rad i otplatu preostalih kreditnih obveza vezanih za kupnju i gradnju predmetne nekretnine.

U oba iznimna slučaja, korisnik (ili nasljednik) mora podnijeti službeni zahtjev Povjerenstvu uz priloženu pravomoćnu dokumentaciju (rješenje o razvodu, medicinsku dokumentaciju). Tek nakon suglasnosti povjerenstva pristupa se izmjeni ili sporazumnoj raspidi ugovora.

VI. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 15.

(1) Upute za primjenu ove odluke daje Upravni odjel nadležan za upravljanje gradskom imovinom, ili Upravni odjel nadležan za poslove graditeljstva.

(2) Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Glasniku Grada Zadra“.

KLASA: 940-01/26-01/173

URBROJ:

Zadar

**GRADSKO VIJEĆE
PREDSJEDNIK**

Ivica Žuvela

