

Na temelju članka 48. stavka 1. točke 1. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi ("Narodne novine" 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20), članka 47. stavka 3., točke 1. Statuta Grada Vukovara ("Službeni vjesnik" Grada Vukovara, br. 4/09, 7/11., 4/12., 7/13., 7/15., 1/18, 2/18-pročišćeni tekst, 7/19-Odluka USRH, 3/20, 3/21 i 3/22), gradonačelnik Grada Vukovara donosi

## ZAKLJUČAK

### I.

Donosi se Prijedlog Pravilnika o prodaji i sufinanciranju kupoprodajne cijene građevinskog zemljišta mladim obiteljima radi izgradnje stambene zgrade na području grada Vukovara.

### II.

Za izvjestitelja po ovom Prijedlogu na sjednici Gradskog vijeća određuje se pročelnik Upravnog odjela za društvene djelatnosti Josip Paloš.

REPUBLIKA HRVATSKA  
VUKOVARSKO-SRIJEMSKA ŽUPANIJA  
GRAD VUKOVAR  
GRADONAČELNIK

KLASA: 944-05/23-01/5  
URBROJ: 2196-1-02-24-16  
Vukovar, 30. rujna 2024.



A

## **PRIJEDLOG**

Temeljem članka 35. stavka 1. točke 2. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20) te članka 31. stavka 1. Statuta Grada Vukovara („Službeni vjesnik“ Grada Vukovara, broj 4/09, 7/11, 4/12, 7/13, 7/15, 1/18, 2/18, 7/19-Odluka USRH-pročišćeni tekst, 03/20, 03/21 i 15/22), Gradsko vijeće Grada Vukovara, na svojoj\_\_\_\_\_ .sjednici, dana\_\_\_\_\_, donosi

### **PRAVILNIK O PRODAJI I SUFINANCIRANJU KUPOPRODAJNE CIJENE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA MLADIM OBITELJIMA RADI IZGRADNJE STAMBENE ZGRADE NA PODRUČJU GRADA VUKOVARA**

#### **I. OPĆE ODREDBE**

##### **Članak 1.**

- 1) Ovim Pravilnikom propisuju se uvjeti, mjerila te postupak prodaje i sufinanciranja kupoprodajne cijene građevinskog zemljišta koje od Grada Vukovara kupuje mlada obitelj radi izgradnje vlastite stambene zgrade.
- 2) Ovaj Pravilnik donosi se u svrhu poticanja demografske obnove te stambenog zbrinjavanja mladih obitelji u gradu Vukovaru.
- 3) Izrazi koji se koriste u ovom Pravilniku za osobe u muškom rodu su neutralni i odnose se na muške i ženske osobe.

##### **Članak 2.**

U smislu ovog Pravilnika, pojedini pojmovi imaju sljedeće značenje:

- 1) Građevinsko zemljište u vlasništvu Grada Vukovara je građevna čestica koja ispunjava uvjete za ishođenje dokumentacije potrebne za gradnju stambene zgrade.
- 2) Stambena zgrada je obiteljska kuća kako je to definirano posebnim propisima i dokumentima prostornog uređenja i gradnje.
- 3) Mlada obitelj je zajednica koju čine podnositelj zahtjeva (ponuditelj), njegov bračni/izvanbračni drug i/li djeca (članovi obiteljskog kućanstva).
- 4) Mladom obitelji smatra se i jednoroditeljska obitelj te samohrani roditelj s jednim djetetom ili s više djece.

#### **II. UVJETI ZA PRIJAVU NA NATJEČAJ**

##### **Članak 3.**

Na natječaj za prodaju građevinskog zemljišta sukladno odredbama ovog Pravilnika može se prijaviti ponuditelj koji ispunjava sljedeće uvjete:

- da u trenutku raspisivanja natječaja za prodaju zemljišta nema navršenih 40 godina života,
- da su on i članovi njegovog obiteljskog kućanstva državljani Republike Hrvatske,
- da on i članovi njegovog obiteljskog kućanstva u vlasništvu ili suvlasništvu nemaju nekretninu (kuću, stan ili građevinsko zemljište) na području Republike Hrvatske, odnosno da ju nisu prodali, darovali ili na bilo koji drugi način otuđili u zadnjih 15 godina prije raspisivanja natječaja,

- da on i članovi njegovog obiteljskog kućanstva nemaju dugovanja po osnovi javnih davanja (prema Republici Hrvatskoj i Gradu Vukovaru).

### III. POSTUPAK PROVEDBE NATJEČAJA

#### Članak 4.

- 1) Postupak prodaje građevinskog zemljišta iz članka 2. stavka 1. ovog Pravilnika provodi se putem javnog natječajja.
- 2) Gradonačelnik Grada Vukovara donosi odluku o raspisivanju javnog natječajja iz stavka 1. ovog članka, kojom se uređuje postupak provedbe natječajja i sva dokumentacija koju je potrebno priložiti ponudi te se ovlašćuje za potpisivanje kupoprodajnog ugovora i poduzimanje svih pravnih poslova i radnji u svrhu provedbe ovog Pravilnika.

#### Članak 5.

- 1) Ocjenu ponuda koje pristignu u natječajnom postupku provodi Povjerenstvo za provedbu javnog natječajja (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo) u sastavu od tri člana koje posebnom odlukom imenuje gradonačelnik Grada Vukovara.
- 2) Po provedenoj provjeri formalnih uvjeta i ocjeni dostavljenih ponuda sukladno utvrđenim kriterijima, Povjerenstvo gradonačelniku podnosi obrazloženi prijedlog odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.
- 3) Odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja na prijedlog Povjerenstva donosi gradonačelnik Grada Vukovara.
- 4) Povjerenstvo će donijeti poslovnik o radu kojim će biti uređen način rada Povjerenstva, sazivanje sjednica, rad na sjednicama te postupak donošenja odluka o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

#### Članak 6.

Početnu kupoprodajnu cijenu neizgrađenog građevinskog zemljišta utvrdit će gradonačelnik Grada Vukovara posebnom odlukom, u skladu s procjenom tržišne vrijednosti zemljišta koja se utvrđuje sukladno odredbama posebnog propisa.

#### Članak 7.

- 1) Osobe koje namjeravaju sudjelovati u javnom natječaju dužne su uplatiti jamčevinu u iznosu od 10% utvrđene početne cijene.
- 2) Nakon odabira najpovoljnijeg ponuditelja jamčevina će se odabranom ponuditelju uračunati u kupoprodajnu cijenu, a ostalim ponuditeljima će se vratiti u roku od 15 dana od dana donošenja odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.
- 3) Prilikom vraćanja jamčevine iz stavka 2. ovog članka, ponuditelj kojem se vraća jamčevina nema pravo na kamatu za razdoblje od njezine uplate do isplate.

#### Članak 8.

- 1) Ponuditelj može podnijeti ponudu na natječaj za više ponuđenih građevinskih zemljišta, ali kupiti može samo jedno od njih.
- 2) Član obiteljskog kućanstva mlade obitelji ne može biti ponuditelj ukoliko je drugi član te obitelji već dostavio ponudu za kupnju istog zemljišta.

- 3) Najpovoljniji ponuditelj je onaj koji uz ispunjenje obveznih uvjeta iz članka 3. ovog Pravilnika, ponudi najviši iznos kupoprodajne cijene za predmetno građevinsko zemljište.
- 4) U slučaju da na natječaj za isto građevinsko zemljište pristignu dvije ili više ponuda s istom ponuđenom cijenom prednost ima ponuditelj koji je ranije dostavio prijavu (ponudu).
- 5) U slučaju odustajanja prvog najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatra se sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu, a najpovoljniji prvi ponuditelj koji je odustao od ponude gubi pravo na povrat jamčevine.
- 6) Iznimno od odredbe stavka 5. ovoga članka, ukoliko ponuditelj podnese najpovoljnije ponude za više građevinskih zemljišta te za jedno od njih sklopi kupoprodajni ugovor, ima pravo na povrat jamčevine uplaćene za ostale ponude sukladno odredbama članka 7. ovoga Pravilnika.

#### IV. UVJETI SUFINANCIRANJA

##### Članak 9.

- 1) Grad Vukovar će sufinancirati kupoprodajnu cijenu građevinskog zemljišta iz članka 1. ovog Pravilnika u iznosu koji odgovara zbroju postotaka od prihvaćene kupoprodajne cijene prema sljedećim kriterijima:
  1. prema dobi ponuditelja:
    - 15% ponuditelju koji u trenutku raspisivanja natječaja nema navršenih 30 godina života,
    - 10% ponuditelju koji u trenutku raspisivanja natječaja ima navršenih od 30 do 40 godina života;
  2. za svako dijete 20%;
  3. prema adresi prebivališta:
    - 15% ponuditelju koji u trenutku raspisivanja natječaja ima prijavljeno prebivalište na području grada Vukovara u neprekidnom trajanju dužem od 10 godina,
    - 10% ponuditelju koji u trenutku raspisivanja natječaja ima prijavljeno prebivalište na području grada Vukovara u neprekidnom trajanju dužem od 5 godina,
    - 5% ponuditelju koji u trenutku raspisivanja natječaja ima prijavljeno prebivalište na području grada Vukovara u trajanju kraćem od 5 godina;
  4. prema stečenom obrazovanju:
    - 5% ponuditelju sa završenim srednjoškolskim obrazovanjem (SSS),
    - 10% ponuditelju sa završenim sveučilišnim prijediplomskim studijem (VŠS),
    - 15% ponuditelju sa završenim sveučilišnim diplomskim studijem i sveučilišnim integriranim prijediplomskim i diplomskim studijem (VSS),
    - 20% ponuditelju sa završenim doktorskim studijem,
    - 15% ponuditelju deficitarnog zanimanja/struke;
  5. prema stambenom statusu:
    - 15% ponuditelju koji ima status najmoprimca najmanje 6 mjeseci neposredno prije raspisivanja natječaja,
    - 10% ponuditelju koji živi kod roditelja.
- 2) Ukupan iznos sufinanciranja prema kriterijima iz ovog članka može iznositi maksimalno do 90% postignute kupoprodajne cijene zemljišta.

## V. UVJETI PRODAJE

### Članak 10.

- 1) Ugovor o kupoprodaji se sklapa u roku od 15 dana od dana dostave ponuditelju Odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.
- 2) Ugovorom o kupoprodaji će se utvrditi iznos kupoprodajne cijene postignute u natječajnom postupku, iznos sufinanciranja koji se odobrava najpovoljnijem ponuditelju sukladno kriterijima iz članka 9. ovog Pravilnika te iznos koji je ponuditelj dužan platiti Gradu Vukovaru za kupljeno zemljište, a koji se izračunava na način da se kupoprodajna cijena postignuta u natječajnom postupku umanjí za iznos sufinanciranja i iznos uplaćene jamčevine.
- 3) Prije sklapanja kupoprodajnog ugovora ponuditelj je dužan Gradu Vukovaru kao jamstvo za ispunjenje ugovornih obveza dostaviti javnobilježnički ovjerenu zadužnicu na iznos sufinanciranja koji se odobrava najpovoljnijem ponuditelju sukladno kriterijima iz članka 9. ovog Pravilnika.
- 4) Zadužnica mora biti valjana i naplativa do ugovorenih rokova za ispunjenje ugovornih obveza, a vratit će se odabranom ponuditelju uz uvjet ispunjenja svih ugovornih obveza i uvjeta pod kojima je ostvario pravo na sufinanciranje kupoprodajne cijene.
- 5) Ponuditelj je dužan odmah po isteku roka naplativosti zadužnice reizdati navedenu zadužnicu na isti iznos.

### Članak 11.

- 1) Odabrani ponuditelj je dužan cijenu iz članka 10. stavka 2. ovog Pravilnika na račun Grada Vukovara platiti jednokratnom uplatom u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji.
- 2) Ponuditelj je dužan ishoditi akt za gradnju stambene zgrade u roku od tri (3) godine od dana zaključenja kupoprodajnog ugovora te pisanim putem nadležnom tijelu graditeljstva prijaviti početak gradnje u roku važenja pravomoćnog akta za gradnju.
- 3) Ponuditelj je dužan u roku od pet (5) godina od dana pravomoćnosti građevinske dozvole ishoditi uporabnu dozvolu izgrađenog stambenog objekta na građevinskom zemljištu koje je predmet sufinanciranja.
- 4) Konačni rok za ishođenje uporabne dozvole ne može biti dulji od 10 godina od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora.

### Članak 12.

- 1) Ponuditelj je dužan naknaditi Gradu Vukovaru ukupnu ponuđenu kupoprodajnu cijenu ukoliko se:
  1. ponuditelj iz bilo kojeg razloga ne pridržava ugovorenih rokova za ispunjenje ugovorenih obveza
  2. ponuditelj na bilo koji način ne pridržava ugovornih odredbi
  3. naknadno utvrdi da je ponuditelj stekao prava na temelju ovog Pravilnika na temelju netočnih ili neistinitih podataka.
- 2) U slučajevima iz stavka 1. ovoga članka, nastala okolnost utvrdit će se zapisnikom te će Grad Vukovar pristupiti naplati iznosa do pune ponuđene kupoprodajne cijene putem zadužnice iz članka 10. stavka 3. ovog Pravilnika.

### Članak 13.

- 1) Ponuditelj stječe pravo na uknjižbu vlasništva na građevinskom zemljištu koje je stekao sukladno odredbama ovog Pravilnika nakon što sklopi kupoprodajni ugovor, plati iznos sukladno odredbi

članka 10. stavka 2. ovog Pravilnika te od Grada Vukovara ishodi tabularnu izjavu za upis prava vlasništva u zemljišne knjige.

- 2) Nekretninu stečenu pod uvjetima iz ovog Pravilnika ponuditelj ne može bez suglasnosti Grada Vukovara otuđiti u roku od 15 godina od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji, o čemu se upisuje zabilježba u zemljišne knjige koja se briše po isteku roka zabrane otuđenja.

## **VI. NADLEŽNOST ZA PROVOĐENJE PRAVILNIKA**

### **Članak 14.**

Za provođenje ovog Pravilnika zadužuje se Povjerenstvo, a stručne i administrativne poslove za Povjerenstvo obavlja upravni odjel Grada Vukovara u čijem djelokrugu je provođenje demografskih mjera.

## **VII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

### **Članak 15.**

Ovaj Pravilnik stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom Vjesniku“ Grada Vukovara.

REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD VUKOVAR  
GRADSKO VIJEĆE  
KLASA: 944-05/23-01/5  
URBROJ: 2196-1-02-24-17  
U Vukovaru, \_\_\_\_ . listopada 2024.

Predsjednik Gradskog vijeća  
Željko Sabo, teolog

## **Obrazloženje**

### **Pravni temelj:**

Članak 35. st. 1. točka 2. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20): *“Predstavničko tijelo donosi odluke i druge opće akte kojima uređuje pitanja iz samoupravnog djelokruga jedinice lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave“.*

### **Obrazloženje:**

Grad Vukovar nastoji u okviru planiranih proračunskih sredstava odgovoriti na sve potrebe stanovnika grada, ali i izazove vremena u kojem živimo. Iako demografska politika nije primarna zadaća lokalne uprave te kao takva nije ni definirana u Zakonu o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, obzirom na izazovno vrijeme u kojem se nalazimo i loše demografske trendove potrebno je predložiti određene mjere kojima će se nastojati mladim obiteljima u Vukovaru pomoći u rješavanju stambenog zbrinjavanja i doprinijeti njihovu ostanku u gradu Vukovaru. Niz je mjera koje Grad Vukovar već provodi do sada u tom smjeru, između ostalog, naknada troškova stanovanja mladim obiteljima s troje i više djece do 16 godina života. Isto tako u niz je navrata povećavana naknada za novorođenčad i opremanje novorođenčadi, znatna financijska sredstva se ulažu u predškolski odgoj, obrazovanje, kulturu i sport, što je sve doprinijelo proglašavanjem Grada Vukovara najboljim u području demografije, mladih i obitelji.

U proračunu Grada Vukovara za 2024. godinu (a biti će predloženo i u idućem financijskom razdoblju) predviđena su financijska sredstva za sufinanciranje kupoprodajne cijene građevinskih zemljišta u vlasništvu Grada Vukovar mladim obiteljima. Prema podacima koje je ovaj upravni odjel zaprimio od Upravnog odjela za prostorno uređenje i imovinu, u vlasništvu Grada Vukovara je trenutno oko 30 građevinskih zemljišta na različitim lokacijama u gradu, raspoloživih za prodaju.

**Za provedbu ovog pravilnika i demografske mjere osigurana su sredstva u Proračunu Grada Vukovara za 2024. godinu (Razdjel 172.01. 02. Socijalni program).**







REPUBLIKA HRVATSKA  
VUKOVARSKO-SRIJEMSKA ŽUPANIJA



GRAD VUKOVAR  
Upravni odjel za društvene djelatnosti

KLASA: 944-05/23-01/5  
URBROJ: 2196-1-4-24-15  
Vukovar, 30. rujna 2024.

n/p GRADONAČELNIKU  
Ivan Penava

PREDMET: Sufinanciranje kupnje građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Vukovara mladim obiteljima  
*-prijedlog Pravilnika, dostavlja se*

Poštovani gradonačelnice,

Grad Vukovar i ovaj upravni odjel kao nadležan, nastoji u okviru planiranih proračunskih sredstava odgovoriti na sve potrebe naših sugrađana, ali i izazove vremena u kojem živimo. Iako demografska politika nije primarna zadaća lokalne uprave te kao takva nije ni definirana u Zakonu o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, smatramo da je obzirom na izazovno vrijeme u kojem se nalazimo i loše demografske trendove potrebno predložiti određene mjere kojima će se nastojati zaustaviti trend iseljavanja te mladim obiteljima u Vukovaru pomoći u zasnivanju obitelji i ostanku u gradu. Niz je mjera koje Grad Vukovar već provodi do sada u tom smjeru, između ostalog, naknada troškova stanovanja mladim obiteljima s troje i više djece do 16 godina života. Isto tako u niz je navrata povećavana naknada za novorođenčad i opremanje novorođenčadi, znatna financijska sredstva se ulažu u predškolski odgoj, obrazovanje, kulturu i sport, što je sve doprinijelo proglašavanjem Grada Vukovara najboljim u području demografije, mladih i obitelji.

U proračunu Grada Vukovara za 2024. godinu predviđena su financijska sredstva za sufinanciranje kupoprodajne cijene građevinskih zemljišta u vlasništvu Grada Vukovar mladim obiteljima. Prema podacima koje je ovaj upravni odjel zaprimio od Upravnog odjela za prostorno uređenje i imovinu, u vlasništvu Grada Vukovara je trenutno oko 30 građevinskih zemljišta na različitim lokacijama u gradu, raspoloživih za prodaju.

Iako je praksa jedinica lokalne i područne samouprave u Republici Hrvatskoj raznolika te smo pronašli niz primjera prodaje nekretnina pod povoljnijim uvjetima, što će reći po cijeni nižoj od tržišne, Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ne propisuje takvu mogućnost. Tako, u članku 391. stavku 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 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) stoji da nekretninu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave i jedinica područne (regionalne) samouprave tijela nadležna za njihovo raspolaganje mogu otuđiti ili njome na drugi način raspolagati samo na osnovi **javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni**, ako zakonom nije drukčije određeno.

U suradnji s Upravnim odjelom za prostorno uređenje i imovinu odabrano je prvih 5 građevinskih zemljišta koje bi bile predmet javnog natječaja (njihov popis je u privitku) i za koje je naručen elaborat za izračun njihove tržišne vrijednosti.

U privitku je prijedlog Pravilnika o prodaji i sufinanciranju kupoprodajne cijene građevinskog zemljišta mladim obiteljima radi izgradnje stambene zgrade na području grada Vukovara. Napominjem

kako je prijedlog Pravilnika izrađen u suradnji s pročelnicom Upravnog odjela za prostorno uređenje i imovinu Maronom Vlačić.

Proveden je i postupak obveznog e-savjetovanja, a na prijedlog Pravilnika nismo zaprimili primjedbe/prijedloge zainteresirane javnosti.

S poštovanjem,

