

Na temelju članka 33. i 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN broj 33/01, 60/01 i 129/05), članka 39. Statuta Općine Brtonigla, (Službene novine Općine Brtonigla broj 1/2006 i 18/2006) te članka 22. i 23. Poslovnika o radu Općinskog vijeća Općine Brtonigla (Službene novine Općine Brtonigla broj 1/2006 i 21/07), Općinsko vijeće Općine Brtonigla na svojoj 24. sjednici održanoj dana 25. travnja 2008. godine, donosi sljedeći

## **ZAKLJUČAK**

### **I.**

Općinsko vijeće prihvaća prijedlog Programa zadovoljavanja stambenih potreba građana Općine Brtonigla po povoljnijim uvjetima klasa: 370-02/06-01/01 ur.broj: 2105/04-03-08 od 08. travnja 2008. godine.

### **II.**

Program iz toč.I. ovog Zaključka čini sastavni dio ove Odluke.

### **III.**

Zadužuje se Općinsko poglavarstvo Općine Brtonigla da u roku od 30 dana od dana donošenja ovog Zaključka sukladno odredbama Programa iz toč.I. ovog Zaključka donese Odluku o uvjetima i kriterijama za kupnju stanova, kuća i zemljišta u realizaciji Programa zadovoljavanja stambenih potreba građana Općine Brtonigla.

### **IV.**

Ovaj Zaključak stupa na snagu osam (8) dana od dana objave u Službenim novinama općine Brtonigla.

Klasa: 370-02/06-01/01  
Ur.broj: 2105/04-01-08-03  
Brtonigla, 25. travnja 2008. godine

**OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE BRTONIGLA**

Predsjednik  
Franco Cattunar v.r.

**P R O G R A M**  
**ZADOVOLJAVANJA STAMBENIH POTREBA**  
**GRAĐANA OPĆINE BRTONIGLA**  
**PO POVOLJNIJIM UVJETIMA**

**Brtonigla, travanj 2008. godine**

**1. UVOD**

Općina Brtonigla sukladno popisu stanovništva iz 2001. godine ima 1579 stanovnika, a Prostornim planom uređenja Općine Brtonigla do 2010. godine predviđeno je povećanje broja stanovnika na 1800.

Sagledavajući sadašnje stanje na području Općine Brtonigla u zadnjih 10 godina izgrađeno je nekoliko zgrada u Karigadoru, koja su pretežno namijenjena za prodaju po visokim tržišnim cijenama. Tijekom 14 godina od osnivanja Općine Brtonigla riješeno je po nekoj neslužbenoj procjeni, 95% zahtjeva stambenog pitanja za korisnike stanova koja su građanima pripadala na temelju Zakona o stanarskom pravu, a i na osnovi zainteresiranosti pojedinaca. Općina Brtonigla je u zadnje tri godine sklopila 5 ugovora o najmu stana, upravo s osobama koje su trebale riješiti svoje stambeno pitanje. Od 2000. do 2007. godine nije se ukazala posebna potreba rješavanja problematike građana sa neriješenim stambenim pitanjem, ali u današnje vrijeme sve više pismenih i usmenih zahtjeva upućeni su Jedinstvenom upravnom odjelu od strane mlađih građana sa područja Općine Brtonigla, a i ostalih općina, koji bi željeli osnovati vlastiti dom odnosno riješiti svoje stambeno pitanje kupnjom zemljišta, stana ili kuće na području Općine Brtonigla.

Općina Brtonigla je realizacijom svojih mnogobrojnih programa uspjela razviti svoje područje stvarajući bolje uvjete življenja, a taj se uspjeh primarno odnosi na gradnju infrastrukture, na gradnju ambulante, vrtića i škole a ubuduće ista planira realizaciju gradnje sportske dvorane. Međutim, podizanje standarda življenja nije jedini način na kojem bi se građanima Općine Brtonigla koji nemaju riješeno stambeno pitanje, omogućilo da ostanu prebivati na našem području, iskoristeći rezultate razvoja odnosno dajući općini svoj doprinos vlastitim radom. Kao razloge tome možemo nabrajati previsoke tržišne cijene nekretnina i pomanjkanje ponude stanova, zemljišta i kuća. Prostornim planom uređenja Općine Brtonigla predviđene su radne i turističke zone u kojima će se svakako zaposliti i naši građani, kojima je Općina svojim zakonskim zaduženjima dužna osigurati što veću sigurnost za njihov bolji način življenja.

U sadašnje vrijeme treba uzeti u obzir nepristupačnost mladim ljudima, a i mladim obiteljima, kupnji stana, zemljišta ili gradnji obiteljske kuće, obzirom na stvarne financijske mogućnosti i realne prihode. Građani koji u svojem vlasništvu nemaju nekretninu ili drugu imovinu, a koji nemaju riješeno stambeno pitanje, objektivno gledajući, vrlo teško će sami riješiti svoje stambene potrebe. Uz to, najamni sektor u RH nije razvijen kao u zapadno-evropskim zemljama, a cijena najma u prosjeku tereti domaćinstva od 1/3 do 1/2 njihovog mjesečnog primanja.

Jedinstveni upravni odjel je u kolovozu 2006. godine provelo anketu za osobe koje bi bile zainteresirane riješiti svoje stambeno pitanje u sklopu realizacije Projekta zadovoljanja stambenih potreba građana Općine Brtonigla. Međutim, neprestano od kolovoza, pa do današnjeg dana građani sa područja Općine Brtonigla i građani susjednih općina i gradova obraćaju se Općini Brtonigla sa zamolbom kupnje stana, kuće ili građevinskog zemljišta upravo radi rješavanja svog stambenog pitanja.

Prema svim gore navedenim i opisanim uvjetima Općini Brtonigla nameće se stvaranje stambene politike koja će se zasnivati na izgradnji dodatnih stambenih kapaciteta i stavljanjem na raspolaganju svojih

zemljišta koja su namijenjena za gradnju, a sve radi omogućavanja rješavanja stambenog pitanja građana Općine Brtonigla, zadržavanjem vlastitih građana na ovom području, radi zajedničkog stvaranja razvoja Općine Brtonigla prema boljoj budućnosti. Ujedno, realizacija tog Programa znači i «kontrola» nad korištenjem nekretnina, na način da će novoizgrađeni objekti biti obiteljske kuće u stilu određenom prostorno-planskom dokumentacijom Općine Brtonigla, kako bi se na taj način spriječilo urušavanje tipičnosti izgleda naselja i u kojima će svoje prebivalište imati osobe koje će se trajno nastaniti na našem području te neće te iste kuće ili stanove koristiti kao vikend kuću.

Društveno poticajna stanogradnja je sustav stanogradnje, gradnje obiteljskih kuća ili davanja građevinskog zemljišta uz sudjelovanje javnih sredstava, na način da bi se u konačnici smanjio trošak za krajnjeg korisnika Programa. U tom programu osim sudjelovanja javnih sredstava, dala bi se i potpora zajmova s povoljnim uvjetima otplate.

## **2. Osnovni ciljevi Programa**

Osnovni ciljevi Programa jesu:

- omogućavanje građanima lakše rješavanje stambenog pitanja,
- zadržavanje stanovništva Općine Brtonigla na tom području, pogotovo mladi i kvalificirani kadar i
- zadržavanje građana, a i po realizaciji projekata radnih zona predviđenih Prostornim planom Općine Brtonigla, omogućuje im se zapošljavanje na području Općine Brtonigla, a na taj način i stvaranje gospodarskog razvoja.

Za realizaciju Programa koriste se javna financijska sredstva čime jedinica lokalne samouprave subvencionira stanogradnju s ciljem stvaranja pristupačnijih uvjeta za rješavanje stambene problematike građana Općine Brtonigla. Razlika između poticajne i tržišne stanogradnje odnosi se na ograničenje troškova: poticajne stanogradnje limitiraju cijenu koja je niža i pristupačnija od tržišne, a određena sredstva se podupiru putem lokalne vlasti.

## **3. Provedba Programa**

Organizaciju i provedbu Programa obavlja i prati Jedinostveni upravni odjel Općine Brtonigla, na temelju Odluka, Zaključaka i smjernica Općinskog poglavarstva Općine Brtonigla.

Jedinostveni upravni odjel u djelokrugu svojih ovlasti:

- vrši odabir građevinskog zemljišta, stambenih kuća i stanova u vlasništvu Općine Brtonigla i predlaže ih Općinskom poglavarstvu,
- priprema prijedlog Odluke o uvjetima i kriterijama za kupnju stanova u realizaciji Programa poticajne stanogradnje Općine Brtonigla,
- objavljuje javni poziv građanima za podnošenje zahtjeva sukladno propisanim kriterijama,
- priprema prijedloge ugovora odnosno predugovora za kupnju zemljišta, obiteljske kuće ili stana,
- objavljuje natječaj za idejno arhitektonsko rješenje i za izvođača radova,
- vodi cjelokupni projekt izgradnje stanova,
- obavlja i sve ostale poslove u svezi potrebnih geodetskih poslova, rješavanje prethodnih imovinsko-pravnih poslova (zamjena, osiguranje pristupnih puteva, etažiranje, razvrgnuće i dr.), kao i druge radnje potrebne za pripremu terena ili uređenja na zemljištu,
- nadzire i obavlja poslove u svezi uknjižbe prava vlasništva i upisa zabilježbe u zemljišnim knjigama,
- daje svoju pomoć potencijalnim korisnicima u svezi informiranja o uvjetima natječaja, i
- vodi evidenciju o plaćanju kupoprodajne cijene i eventualnih kamata.

## **4. Opis i izvor financiranja izgradnje**

### **IZVOR DUGOROČNOG FINANCIRANJA STAMBENE IZGRADNJE**

Namjenska sredstva po osnovi Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo (NN-43/92 – proć.tekst, 69/92, 25/93, 26/93,48/93, 2/94, 29/94, 44/94, 47/94, 58/95, 11/96, 11/97, 68/98, 96/99, 120/00, 94/01 i 78/02) koristili bi se za realizaciju Programa.

### **OPĆINA BRTONIGLA**

- subvencionira kamatnu stopu najviše do 5%,

- određuje mogućnost da se rok otplate kupoprodajne cijene odredi do 30 godina bez kamata za kupnju zemljišta radi izgradnje obiteljske kuće ili stanova ili već izgrađenih obiteljskih kuća,
- formira kupoprodajnu cijenu novoizgrađenih stanova i obiteljskih kuća na temelju realnih troškova,
- sufinancira projektnu dokumentaciju i iznos komunalnog doprinosa.

## **5. Uvjeti kreditiranja**

### **OSNOVNI UVJETI KREDITIRANJA OPĆINE BRTONIGLA:**

- učešće kupca prilikom sklapanja predugovora ili ugovora 1%,
- mogućnost odgađanja početka otplate kredita odobrenog od strane Općine Brtonigla do 1 godine i
- ukupni rok otplate do 30 godina.

### **OSNOVNI UVJETI KREDITIRANJA BANAKA:**

Općina Brtonigla potpisat će Sporazum sa bankama koje imaju povoljnije uvjete kreditiranja građana za stambene kredite radi otplate kupoprodajne cijene za kupnju zemljišta radi izgradnje obiteljske kuće ili stanova ili već izgrađenih obiteljskih kuća.

## **6. POSTUPAK I KRITERIJI ZA MOGUĆNOST KUPNJE ZEMLJIŠTA, STANA ILI OBITELJSKE KUĆE**

Općina Brtonigla će utvrditi posebne kriterije za javni natječaj i mogućnost kupnje građevinskog zemljišta za gradnju obiteljske kuće, stana ili obiteljske kuće. Općinsko poglavarstvo provesti će postupak odabira.

Pravo na podnošenje zahtjeva za kupnju zemljišta za gradnju obiteljskih kuća, izgrađenih obiteljskih kuća i stanova ima hrvatski državljanin s prebivalištem na području Općine Brtonigla, ako on i članovi njegovog domaćinstva nisu vlasnici nikakvih nekretnina.

Članovima obiteljskog domaćinstva podnositelja zahtjeva smatraju se: bračni drug, srodnici po krvi u pravoj liniji i njihovi bračni drugovi, braća i sestre, pastorčad i posvojenici, djeca bez roditelja uzeta na uzdržavanje, očuh i maćeha, posvojitelji i osoba koju je podnositelj zahtjeva dužan uzdržavati te osoba koja s podnositeljem zahtjeva živi u izvanbračnoj zajednici.

Zahtjevi za kupnju zemljišta za gradnju obiteljskih kuća, izgrađenih obiteljskih kuća i stanova odobravaju se na temelju ostvarenih ukupnih bodova. Ukupnost bodova na temelju kojih se ostvaruje prvenstveno pravo utvrđuje se na temelju provedenog javnog natječaja što ga raspisuje Općinsko poglavarstvo Općine Brtonigla. Ostvarenje prava na kupnju zemljišta za gradnju obiteljskih kuća, izgrađenih obiteljskih kuća i stanova, ovisiti će o redoslijedu na listi te broju raspoloživih zemljišta, kuća i stanova.

Lista se utvrđuje prema slijedećim kriterijama:

1. vremenu prebivanja na području Općine Brtonigla
2. životnoj dobi podnositelja zahtjeva,
3. školskoj spremi,
4. broju djece predškolske dobi i djece na školovanju,
5. stambenom statusu.

Uvažavajući okolnosti da naselje Kršete i Bracanja od svog postanka oduvijek gravitiraju u Brtonigli kao sjedištu Općine, podrazumijevajući tu lokalnu povezanost sa svim općinskim ustanovama (pošta, banka, zajednica talijana), uslužnim i drugim djelatnostima posebno u dijelu početnog obveznog školovanja u obuhvatu osnovnih škola na području općine Brtonigla, ovaj Program koji se odnosi na zadovoljavanje stambenih potreba za stanovnike općine Brtonigla, primijenjuje se pod istim uvjetima i za osobe koje imaju prebivalište na području naselja Kršete i Bracanja, ukoliko se nekretnina za zadovoljavanje takvih potreba nalazi na području Općine Brtonigla.

Bodovi dobiveni po kriterijima iz prethodnih točaka ove Odluke se zbrajaju, te se na osnovu njih utvrđuje odabrani podnositelj ponude. Ako dva ili više podnositelja zahtjeva imaju isti broj bodova, odabir među ta dva ponuditelja utvrditi će se primjenom slijedećih kriterija:

- broju godina prebivanja podnositelja zahtjeva na području Općine Brtonigla, zatim
  - stručnoj spremi podnositelja zahtjeva, zatim
  - broju članova obiteljskog domaćinstva,
- pri čemu prednost ima onaj podnositelj zahtjeva koji ima veći broj bodova s osnova:
- godina prebivanja na području Općine Brtonigla,
  - stručne spreme, zatim

- broja članova obiteljskog domaćinstva.

Ukoliko nije moguće odabrati jednog ponuditelja primjenom gore navedenih kriterija, isti će se utvrditi javnim izvlačenjem u prisutnosti podnositelja zahtjeva za koje se utvrđuje odabir.

Općinsko poglavarstvo Općine Brtonigla provodi postupak javnog natječaja bodovanjem zaprimljenih zahtjeva i odabirom najpovoljnijeg ponuditelja. Postupak bodovanja i odabira su javni, a podnositelju zahtjeva mora se na njegov zahtjev omogućiti uvid u svu dostavljenu dokumentaciju.

Općina Brtonigla će s kupcima zemljišta za gradnju obiteljskih kuća, izgrađenih obiteljskih kuća i stanova sklopiti Ugovor o kupoprodaji odnosno za stanove koje su u izgradnji sklopiti će se predugovor o kupnji stana, a glavni ugovor će se sklopiti nakon ishođenja uporabnih dozvola za stanove. Navedeni ugovor o kupnji odnosno predugovor, sadržavati će i odredbu o zabilježbi koje će se na temelju istih upisati u zemljišnim knjigama, a to:

- zabranu otuđenja na rok od 10 godina od dana potpisa Ugovora o prodaji bez prethodne pisane suglasnosti Općinskog poglavarstva na otuđenje, a u svrhu prethodne provjere eventualnog kršenja posebnih uvjeta koji su od strane vlasnika iskorišteni kod njezine kupnje,
- pravo nazadkupa u roku od 5 (pet) godina od dana potpisa Ugovora o prodaji, za nekretnine na kojima vlasnik nije izvršio ulaganja u iznosu većem od 20% njezine ukupne vrijednosti, a pri tome se kupoprodajna cijena ne može formirati u iznosu koji premašuje vrijednost prodajne cijene od strane Općine, uvećanu za eventualna ulaganja i prosječni porast troškova života u periodu od kupnje do prodaje, sukladno podacima nadležnog statističkog tijela u RH i
- pravo prvokupa u roku od 5 (pet) godina od dana potpisa Ugovora o prodaji, za nekretnine na kojima je vlasnik izvršio ulaganja u iznosu većem od 20% njezine ukupne vrijednosti.