

Na temelju točke IV. st. I. Odluke Općinskog vijeća Općine Grožnjan – Grisignana o raspisivanju javnog natječaja za osnivanje prava građenja na nekretninama u vlasništvu Općine Grožnjan – Grisignana radi izgradnje obiteljske kuće, KLASA: 551-08/25-01/2, URBROJ: 2163-18-02/1-25-2, od 16.10.2025. („Službene novine” Općine Grožnjan – Grisignana, broj 7/25), Načelnik Općine Grožnjan – Grisignana, objavljuje

JAVNI NATJEČAJ
za osnivanje prava građenja na nekretninama u vlasništvu Općine Grožnjan – Grisignana
radi izgradnje obiteljske kuće

I.

Raspisuje se javni natječaj za osnivanje prava građenja na rok od 99 (desedestidevet) godina, radi izgradnje obiteljske kuće na građevinskom zemljištu u vlasništvu Općine Grožnjan – Grisignana, u naselju Ražmani u K. O Grožnjan, i to:

	K.Č. BR.	POVRŠINA	TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRAVA GRAĐENJA NA ROK OD 99 GODINA (€)	POČETNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST GODIŠNJE NAKNADE ZA OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA (€)	JAMČEVINA
1.	1679/1	746 m ²	4.995,00	810,00	81,00 €
2.	1679/2	785 m ²	5.180,00	840,00	84,00 €
3.	1679/3	635 m ²	4.255,00	690,00	69,00 €

U odnosu na prostorno-plansku dokumentaciju, nekretnine na kojima se osniva pravo građenja nalaze se unutar obuhvata Prostornog plana uređenja Općine Grožnjan – Grisignana („Službene novine” Općine Grožnjan – Grisignana, broj 05/08., 1/13.-ispravak., 11/19., 6/21.)

II.

I. Pravo na podnošenje ponuda u ovom javnom natječaju ima fizička osoba, državljanin Republike Hrvatske, koji kumulativno ispunjava slijedeće uvjete:

- a) na dan 1.siječnja tekuće godine u kojoj se raspisuje javni natječaj nije navršio 45. godina života te je u bračnoj ili izvanbračnoj zajednici ili je samohrani roditelj;
- b) da ponuditelj i njegov bračni ili izvanbračni drug, u trenutku podnošenja ponude na javni natječaj, nemaju nepodmirenih dugovanja po osnovi javnih davanja prema državnom proračunu kao i nepodmirenih dugovanja prema Općini Grožnjan – Grisignana;
- c) da ponuditelj i njegov bračni ili izvanbračni drug, u trenutku podnošenja ponude na javni natječaj, nemaju u vlasništvu ili suvlasništvu zadovoljavajući stambeni prostor ili građevinsko zemljište površine 350 m² i više, kojima mogu u potpunosti riješiti svoje stambeno pitanje. Zadovoljavajući stambeni prostor u smislu Odluke o donošenju mjera demografske politike Općine Grožnjan – Grisignana u svrhu poticanja rješavanja stambenog pitanja mladih obitelji, smatra se stambeni prostor koji za samca iznosi minimalnu 40 m², a za svakog slijedećeg člana obitelji povećava se za 15 m²;
- d) da ponuditelj i njegov bračni ili izvanbračni drug te njihova djeca koja sudjeluju u natječaju, nisu unazad šest mjeseci do objave javnog natječaja, prodali ili na drugi način otuđili

nekretninu u njihovu vlasništvu ili suvlasništvu, a kojom su mogli u potpunosti riješiti svoje stambeno pitanje sukladno kriteriju utvrđenom u prethodnoj alineji;

- e) da ponuditelj u trenutku podnošenja ponude za javni natječaj ima najmanje tri godine radnog staža;
- f) da ponuditelj ima stalna primanja po osnovi radnog odnosa unazad tri godine do dana objave javnog natječaja.

II. Ponuditelj može zaključiti ugovor o osnivanju prava građenja isključivo za jednu nekretninu iz točke I. ovog javnog natječaja.

III.

JAMČEVINA

I. Jamčevina iznosi 10% (desetposto) početne tržišne vrijednosti godišnje naknade za osnivanje prava građenja.

II. Jamčevina se uplaćuje u korist računa Općine Grožnjan – Grisignana, IBAN: HR2824020061813800002, otvoren kod ERSTE&STEIERMARKISCHE BANK D.D., model: HR68, poziv na broj odobrenja:7757- OIB ponuditelja.

III. Nakon odabira najpovoljnijeg ponuditelja jamčevina će se odabranom ponuditelju uračunati u naknadu za pravo građenja, a ostalim ponuditeljima Općina Grožnjan – Grisignana će vratiti jamčevinu u roku od 15 (petnaest) dana od dana donošenja Odluke o odabiru najboljeg ponuditelja i to bez prava na kamatu za razdoblje od njezine uplate do isplate.

IV.

KRITERIJI ZA UTVRĐIVANJE NAJBOLJEG PONUDITELJA

I. Najpovoljnijom ponudom smatra se ponuda ponuditelja iz točke II. ovog javnog natječaja, koji ostvari najveći broj bodova temeljem slijedećih kriterija:

a) broj članova uže obitelji ponuditelja:

dva (2) člana	10 bodova
tri (3) člana	40 bodova
četiri (4) člana	60 bodova
pet (5) člana	80 bodova
šest (6) ili više članova	100 bodova

b) prebivalište ponuditelja na području Općine Grožnjan- Grisignana:

1-10 godina	10 bodova
11-20 godina	50 bodova
21-45 godina	100 bodova

II. 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 slijedećim redoslijedom:

1. veći broj bodova po osnovi prebivališta na području Općine Grožnjan – Grisignana;
2. veći broj bodova po osnovi broja članova uže obitelji ponuditelja.

III. Ako i temeljem kriterija iz prethodnog stavka 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.

V.

PODNOŠENJE PONUDA

1. Rok za predaju ponuda ističe 60-og dana od dana objave javnog natječaja na oglasnoj ploči Općine Grožnjan – Grisignana i objave obavijesti o natječaju u dnevnom listu (Glasu Istre), u 12:00 sati. Istoga dana u prostorijama uprave Općine Grožnjan – Grisignana održat će se sjednica Povjerenstva za provedbu natječaja za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Općine Grožnjan – Grisignana (u nastavku: Povjerenstvo), na kojoj će se provesti javno otvaranje ponuda pristiglih na javni natječaj.
2. Kao dan predaje ponude smatra se dan zaprimanja ponude. Ponude poslane poštom prije posljednjeg dana određenog za predaju, a koje će biti zaprimljene nakon isteka roka za podnošenje ponuda, smatrat će se zakašnjelim ponudama i neće se uzimati u razmatranje.
3. Obvezujuća ponuda mora biti potpisana.
4. Zakašnjele ponude, ponude uz koje nisu priloženi svi potrebni dokazi kao i one iz kojih se ne može utvrditi tko je sudionik u javnom natječaju ili su na drugi način protivne uvjetima javnog natječaja, neće se razmatrati.
5. Za ostvarivanje prava prvenstva Povjerenstvo će razmatrati samo dokumentaciju navedenu u ovom natječaju, a koju je ponuditelj u obvezi dostaviti kako bi dokazao ispunjenje pojedinog uvjeta i kriterija.
6. Ponuda se dostavlja u zatvorenoj omotnici s naznakom OPĆINA GROŽNJAN – GRISIGNANA „NE OTVARATI – ponuda za osnivanje prava građenja”, i to poštom preporučeno na adresu Općina Grožnjan – Grisignana, Umberta Gorjana 3, 52429 Grožnjan, ili neposredno u prijemnoj pisarnici Općine Grožnjan – Grisignana, Umberta Gorjana 3.

PONUDA TREBA SADRŽAVATI

1. Osobne podatke o ponuditelju (ime, prezime, OIB, adresa prebivališta, podatak o državljanstvu), uz dostavu odgovarajućih dokaza (preslika osobne iskaznice ili preslika putovnice);
2. Popis članova uže obitelji ponuditelja i dokumentaciju koja sadrži osobne podatke o članovima uže obitelji ponuditelja koji zajedno s ponuditeljem sudjeluju na javnom natječaju (ime, prezime, OIB, adresa prebivališta, podatak o državljanstvu, dokaz o srodstvu), uz dostavu odgovarajućih dokaza (preslika osobne iskaznice ili preslika putovnice, preslika izvotka iz matice rođenih te drugi odgovarajući dokaz o srodstvu s ponuditeljem);
3. Presliku vjenčanog lista;

4. Javnobilježnički ovjerenu izjavu u prisutnosti dvaju svjedoka o postojanju izvanbračne zajednice;
5. Izjavu o prihvaćanju iznosa mjesečne naknade za osnivanje prava građenja;
6. Potvrdu Općine Grožnjan – Grisignana kojom se dokazuje da ponuditelj i njegov bračni ili izvanbračni drug nemaju nepodmirenih dospjelih obaveze prema Općini Grožnjan – Grisignana;
7. Potvrdu Porezne uprave kojom se dokazuje da ponuditelj i njegov bračni ili izvanbračni drug nemaju nepodmirenih dugovanja po osnovi javnih davanja o kojim službenu evidenciju vodi Porezna uprava;
8. Dokaz o uplaćenju jamčevini;
9. Javnobilježnički ovjerenu izjavu kojom ponuditelj potvrđuje da nema u vlasništvu ili suvlasništvu zadovoljavajući stambeni prostor ili građevinsko zemljište površine 450 m² i više, kojima može u potpunosti riješiti svoje stambeno pitanje;
10. Javnobilježnički ovjerenu izjavu kojom ponuditeljev bračni ili izvanbračni drug potvrđuje da nema u vlasništvu ili suvlasništvu zadovoljavajući stambeni prostor ili građevinsko zemljište površine 450 m² i više, kojima mogu u potpunosti riješiti svoje stambeno pitanje;
11. Javnobilježnički ovjerenu izjavu kojom ponuditeljevo punoljetno dijete potvrđuje da nema u vlasništvu ili suvlasništvu zadovoljavajući stambeni prostor ili građevinsko zemljište površine 450 m² i više, kojima mogu u potpunosti riješiti svoje stambeno pitanje;
12. Javnobilježnički ovjerenu izjavu kojom ponuditelj potvrđuje da njegova maloljetna djeca nemaju u vlasništvu ili suvlasništvu zadovoljavajući stambeni prostor ili građevinsko zemljište površine 450 m² i više, kojima mogu u potpunosti riješiti svoje stambeno pitanje;
13. Dokaz da ponuditelj nije unazad 6 (šest) mjeseci do objave javnog natječaja prodao ili na drugi način otuđio nekretninu u njegovu vlasništvu ili suvlasništvu, kojom je mogao u potpunosti riješiti svoje stambeno pitanje (potvrda Porezne uprave);
14. Dokaz da ponuditeljev bračni ili izvanbračni drug nije unazad 6 (šest) mjeseci do objave javnog natječaja prodao ili na drugi način otuđio nekretninu u njegovu vlasništvu ili suvlasništvu, kojom je mogao u potpunosti riješiti svoje stambeno pitanje (potvrda Porezne uprave);
15. Dokaz da ponuditeljevo dijete/djeca nije/nisu unazad 6 (šest) mjeseci do objave javnog natječaja prodalo/prodali ili na drugi način otuđilo/otuđili nekretninu u njegovu/njihovu vlasništvu ili suvlasništvu, kojom je mogao u potpunosti riješiti svoje stambeno pitanje (potvrda Porezne uprave);
16. Dokaz o duljini radnog staža – elektronički zapis odnosno potvrda o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz koje je razvidno trajanje staža osiguranja;
17. Dokaz o stalnim primanjima po osnovi radnog odnosa - elektronički zapis odnosno potvrda o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz koje je razvidno da ponuditelj ima stalna primanja po osnovi radnog odnosa;
18. Potvrdu o duljini prijave prebivališta ponuditelja na području Općine Grožnjan – Grisignana.

VI.

Ostali uvjeti sklapanja ugovora o osnivanju prava građenja:

1. Najpovoljniji ponuditelj dužan je sklopiti ugovor o osnivanju prava građenja u roku od 60 (šezdeset) dana od dana primitka Odluke o proglašenju najpovoljnijeg ponuditelja;

2. Propuštanje roka za sklapanje ugovora o osnivanju prava građenja smatra se odustajanje od ponude i najpovoljniji ponuditelj gubi pravo na povrat jamčevine;
3. Ponuditelj snosi sve troškove koji nastanu vezano za sklapanje ugovora, upis prava građenja u zemljišnim knjigama, porezne i pristojbene obveze;
4. Naknada za osnovano pravo građenja plaća se godišnje i to u visini početne tržišne vrijednosti godišnje naknade za osnivanje prava građenja;
5. Naknada za osnovano pravo građenja za 1. (prvu) godinu plaća se u roku od 30 (trideset) dana od dana predaje u posjed prava građenja u visini razmjernoj razdoblju koje je preostalo do isteka godine, a za svaku slijedeću godinu naknada se plaća do kraja prosinca tekuće godine;
6. Revalorizacija tržišne vrijednosti naknade za pravo građenja izvršit će se svakih 5 (pet) godina od dana sklapanja ugovora o osnivanju prava građenja;
7. Nositelj prava građenja može pravnim poslom prenijeti pravo građenja na drugu osobu samo uz suglasnost Općine Grožnjana – Grisignana;
8. Općina Grožnjan – Grisignana izdat će suglasnost za prijenos prava građenja pravnim poslom samo u slučaju kada se pravo građenja prenosi osobi koja je nasljednik nositelja prava građenja u prvom nasljednom redu;
9. Nositelj prava građenja obvezuje se u roku od 3 (tri) godine od dana sklapanja ugovora o osnivanju prava građenja ishoditi građevinsku dozvolu za gradnju obiteljske kuće na osnovanom pravu građenja;
10. Nositelj prava građenja može opteretiti nekretninu koja je predmet prava građenja na rok na koji je osnovano pravo građenja;
11. Nositelj prava građenja i članovi njegove uže obitelji koji su zajedno s njime sudjelovali na natječaju, obvezuju se prijaviti prebivalište na adresi novoizgrađene obiteljske kuće u roku od 3 (tri) mjeseca od ishoda upisne dozvole sve do isteka roka od 10 (deset) od sklapanja ugovora o osnivanju prava građenja;
12. Obiteljska kuća izgrađena na pravu građenja ne može se davati u najam prije isteka roka od 10 (deset) godina od sklapanja ugovora o osnivanju prava građenja;
13. Ugovor o osnivanju prava građenja sklapa se kao ovršna isprava sukladno odredbama Ovršnog zakon i Zakona o javnom bilježništvu;
14. Rok naveden u toč. 9. predstavlja bitan sastojak ugovora o osnivanju prava građenja;
15. Ugovor o osnivanju prava građenja smatra se raskinutim po sili zakona ukoliko nositelj prava građenja i/ili članovi njegove uže obitelji koji su zajedno s njim sudjelovali na javnom natječaju:
 - prenesu pravo građenja na drugu osobu bez suglasnosti Općine Grožnjan – Grisignana;
 - ne prijave prebivalište u rokovima navedenim u toč. 11.;
 - ne pridržavaju se zabrane iz toč. 12.;
 - u roku od 3 (tri) godine od dana sklapanja ugovora bez opravdanog razloga ne ishoditi građevinsku dozvolu za gradnju obiteljske kuće na osnovanom pravu građenja iz točke 9;
16. Općina Grožnjan – Grisignana jednostrano može raskinuti ugovor o osnivanju prava građenja ukoliko se utvrdi da su činjenice na kojima se temeljila odluka o prihvatu najpovoljnije ponude i proglašenju najpovoljnijeg ponuditelja bile neistinite;
17. Nositelj prava građenja dozvoljava Općini Grožnjan – Grisignana (kao vlasniku nekretnine) da bez njegovog daljnjeg pitanja ili odobrenja izvrši brisanje prava građenja u slučaju neizvršavanja ugovornih obaveza u rokovima i na način određen ugovorom;

18. Nakon isteka roka na koje je osnovano pravo građenja, građevina koja je sagrađena postaje pripadnost zemljišta u vlasništvu Općine Grožnjan – Grisignana, slobodna od bilo kakvih tereta, osoba i stvari, uz obavezu Općine Grožnjan – Grisignana da isplati nositelju prava građenja onoliko naknadu za građevinu koliko je zemljište u prometu vrijednije s tom građevinom nego bez nje;
19. Nositelj prava gađenja ima mogućnost otkupa građevinskog zemljišta po tržišnoj cijeni i to nakon 10 (deset) godina računajući od dana sklapanja ugovora o osnivanju prava građenja, ako je na njemu sagrađena obiteljska kuća za koju je izdan akt za uporabu;
20. Prilikom otkupa građevinskog zemljišta izvršit će se revalorizacija otkupne cijene za pojedino građevinsko zemljište;
21. Prilikom otkupa građevinskog zemljišta kupoprodajna cijena umanjit će se za iznos uplaćenih naknada za osnovano pravo građenja.
22. Radi osiguranja plaćanja naknade za pravo građenja u korist općine Grožnjan-Grisignana osnovat će se založno pravo na pravo građenja u visini ponuđene naknade od strane nositelja prava građenja što će se utvrditi Ugovorom o osnivanju prava građenja.

VII.

Zainteresirani za informacije o javnom natječaju mogu se obratiti Jedinostvenom upravnom odjelu Općine Grožnjan – Grisignana, na broj telefona 052/776-131, ili na e-mail: opcina@groznjan-grisignana.hr .

KLASA: 551-08/25-01/2

URBROJ: 2163-18-02/1-25-3

Grožnjan, 20.10.2025.

NAČELNIK

Claudio Stocovaz