



REPUBLIKA HRVATSKA
ŠIBENSKO-KNINSKA ŽUPANIJA



GRAD DRNIŠ
GRADSKO VIJEĆE

KLASA:302-02/16-20/3

URBROJ:2182/06-16-2

Drniš, 24. listopada 2016. godine

**Program olakšica i poticaja
stanogradnje mladim obiteljima radi izgradnje
vlastite stambene zgrade na području
Grada Drniša**

SADRŽAJ:

1. UVOD.....	3
2. STANOVNIŠTVO I PROSTORNI RAZVITAK	
2.1. Veličina, kretanje stanovništva i gustoća naseljenosti.....	4
2.2. Migracije stanovništva.....	6
2.3. Demografski program kroz prostorno planiranje u Gradu Drnišu.....	7
3. CILJ I OPIS MJERA PROGRAMA POTICANJA STANOGRADNJE MLADIM OBITELJIMA RADI IZGRADNJE VLASTITE STAMBENE ZGRADE NA PODRUČJA GRADA DRNIŠA	
3.1. Cilj programa.....	8
3.2. Opis olakšica i poticanja stanogradnje.....	8
4. KORISNICI MJERE.....	9
5. CIJENA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA, UVJETI ZA NADMETANJE I KRITERIJI ZA OSTVARIVANJE POVLASTICA	
5.1. Cijena građevinskog zemljišta.....	9
5.2. Uvjeti za nadmetanje.....	9
5.3. Kriteriji za ostvarivanje povlastica.....	10
6. ZAKLJUČAK.....	11

1. UVOD

Stanovanje je osobito važna ljudska potreba, a stan je svakako velika materijalna vrijednost svakog domaćinstva. Rješavanje stambenih potreba ovisi o socijalno-gospodarskim uvjetima svake zajednice. Na području socijalne politike u fokusu zanimanje je socijalno stanovanje i intervencije koje jedinice lokalne i regionalne samouprave poduzimaju u rješavanju stambenih potreba svojih građana.

Grad Drniš ovim Programom olakšica i poticanja stanogradnje mladim obiteljima radi izgradnje vlastite stambene zgrade na području Grada Drniša, namjerava pomoći svoje stanovništvo u rješavanju stambene problematike koja je i jedan od najvećih problema, posebice kada je riječ o mladim obiteljima s većim brojem djece.

Pojedini izrazi u smislu ovoga Programa imaju sljedeće značenje:

1. **Obitelj** je zajednica koju čine bračni ili izvanbračni drugovi, djeca i drugi srodnici koji zajedno žive, privređuju, ostvaruju prihod na drugi način i troše ga zajedno. Članom obitelji smatra se i dijete koje ne živi u obitelji, a nalazi se na školovanju, do završetka redovitog školovanja, a najkasnije do navršene 29. godine života.
2. **Samohrani roditelj** je roditelj koji sam skrbi za svoje dijete i uzdržava ga.
3. **Jednoroditeljska obitelj** je obitelj koju čine dijete, odnosno djeca i jedan roditelj.
4. **Izvanbračna zajednica** je životna zajednica neudane žene i neoženjenog muškarca, koja ispunjava uvjete propisane posebnim zakonom kojim se uređuju obiteljski odnosi.

2. STANOVNIŠTVO I PROSTORNI RAZVITAK

Površina Grada Drniša:	355,27 km ²
Ukupni broj stalnih stanovnika 2011. god.:	7498
Broj stanovnika gradskog središta – Drniš:	3144
Prosječna gustoća naseljenosti 2011. god.:	21,11
Broj samostalnih naselja:	27 naselja

2.1. Veličina, kretanje stanovništva i gustoća naseljenosti

Prema popisu stanovništva iz 2011. godine, na području Grada Drniša živi 7.498 stanovnika. To je 12,76 % manje u odnosu na popis stanovništva 2001. godine, dok samo naselje Drniš broji 3.144 stanovnika. Gustoća naseljenosti iznosi 21,1 st./ km².

Tablica 1. Kretanje broja stanovnika

2001.	2011.	-/+ RAZLIKA
8.595	7.498	- 1.097 (-12,8%)

Izvor: Izvješće o stanju u prostoru i Program mjera za unaprjeđenje stanja u prostoru Šibensko-kninske županije „Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije“ br. 12/03. i DZS- popis stanovništva 2001 i 2011.

Tablica 2. Gustoća naseljenosti na području Grada Drniša 2001.- 2011.

Površina km ²	Naselja broj	Broj stanovnika		Gustoća naseljenosti/km ²	
		2001.	2011.	2001.	2011.
355,27	27	8595	7498	24,2	21,1

Izvor: Izvješće o stanju u prostoru i Program mjera za unaprjeđenje stanja u prostoru Šibensko-kninske županije „Sl. vjesnik Šibensko- kninske županije“ br. 12/03. i DZS - Popis stanovništva 2001. i 2011

Tablica 3. Prirodno kretanje stanovništva u razdoblju od 1997. do 2012. godine

Godina	ŽIVOROĐENI	UMRLI	Prirodni prirast/pad (vitalni indeks)
1997.	126	156	-30
1998.	102	111	-9
1999.	94	123	-29
2000.	96	131	-35
2001.	74	126	-52
2002.	69	151	-82
2003.	65	157	-92
2004.	62	150	-88
2005.	67	171	-104
2006.	67	142	-75
2007.	66	135	-69
2008.	55	124	-69
2009.	70	135	-65
2010.	55	149	-94
2011.	57	152	-95
2012.	50	134	-84

Izvor: Služba za gospodarstvo, Odsjek za statistiku Ureda državne uprave u Šibensko-kninskoj županiji

Iseljavanje i ubrzano starenje stanovništva predstavljaju ključna obilježja demografske slike i prepreku razvoju Grada Drniša.

Tablica 4. Naselja i naseljenosti, broj stanovnika 2001.-2011.

NASELJE	1991.	2001.	PROMJENA 1991.- 2001. %	2011.	PROMJENA 2001.- 2011. %	UKUPNA PROMJENA 1991.- 2011 %
Badanj	418	326	-22,0	280	-14,1	-33,0
Biočić	401	145	-63,8	129	-11,0	-67,8
Bogatić	104	113	8,7	94	-16,8	-9,6
Brištane	420	306	-27,1	174	-43,1	-58,6
Drinovci	471	227	-51,8	164	-27,8	-65,2
Drniš	4653	3332	-28,4	3144	-5,6	-32,4
Kadina Glavica	510	255	-50,0	215	-15,7	-57,8
Kanjane	233	17	-92,7	3	-82,4	-98,7
Kaočine	392	253	-35,5	203	-19,8	-48,2
Karalić	165	122	-26,1	108	-11,5	-34,5
Ključ	300	186	-38,0	162	-12,9	-46,0
Kričke	717	327	-54,4	235	-28,1	-67,2
Lišnjak	17	5	-70,6	2	-60,0	-88,2
Miočić	415	47	-88,7	70	48,9	-83,1
Nos Kalik	51	5	-90,2	1	-80,0	-98,0
Pakovo Selo	329	246	-25,2	236	-4,1	-28,3
Parčić	258	134	-48,1	119	-11,2	-53,9
Pokrovnik	357	256	-28,3	220	-14,1	-38,4
Radonić	650	434	-33,2	412	-5,1	-36,6
Sedramić	391	238	-39,1	206	-13,4	-47,3
Siverić	992	620	-37,5	499	-19,5	-49,7
Širitovci	338	225	-33,4	191	-15,1	-43,5
Štikovo	360	82	-77,2	45	-45,1	-87,5
Tepljuh	433	149	-65,6	121	-18,8	-72,1
Trbounje	487	259	-46,8	225	-13,1	-53,8
Velušić	275	91	-66,9	90	-1,1	-67,3
Žitnić	510	195	-61,8	150	-23,1	-70,6
UKUPNO	14647	8595	-41,3	7498	-12,8	-48,8

Izvor: DZS

Tablica 5. Dobno-spolna struktura stanovništva 2001. i 2011. godine

	2001. godina
--	---------------------

spol	muški	ženski	ukupno
	4 166	4 429	8 595
starost	0-19	20-59	60 i više
	1 873	3 965	2 723
Indeks starenja (%)	145,4		
2011. godina			
spol	muški	ženski	ukupno
	3 717	3 781	7 498
starost	0-19	20-59	60 i više
	1 542	3 632	2 324
Indeks starenja (%)	150,7		

Izvor: DZS – popis stanovništva Drniša 2001. i 2011.

2.2. Migracije stanovništva

Prostorna pokretljivost stanovništva dosta je prisutna na ovom području. Najprisutnije su dnevne migracije stanovništva, kao dnevno kretanje radne snage od mjesta stalnog boravka do radnog mjesta, budući da veliki broj stanovnika dnevno odlazi na posao u industrijski razvijenije okolne. Najčešće su to gradovi Šibenik, Knin i Split. Međutim, najveći problem ovog područja su emigracije mladih i obrazovanih osoba s područja Grada Drniša u inozemstvo, koji odlaze najčešće zbog nemogućnosti pronalaska posla, a manjim dijelom zbog većih plaća, kvalitetnijih radnih mjesta i kvalitetnijeg života općenito. Kao i u drugim dijelovima Hrvatske, u udjelu nezaposlenosti, izrazito je velik postotak nezaposlenih mladih do 29 godina.

Po pokazateljima iz prethodnih tablica kao što su negativan prirodni prirast, pad broja stanovništva te nepovoljna dobno-spolna struktura stanovništva i šire područje drniškog kraja suočava se s depopulacijom stanovništva.

Navedeni demografski poremećaji su alarmantni zbog niskog broja mlađe i opadanja radno sposobne starosne skupine.

2.3. Demografski program kroz prostorno planiranje u Gradu Drnišu

Glede navedenih demografskih podataka kao osnovni cilj i prioritet budućeg razvoja Grada Drniša je zadržavanje postojećih i privlačenje novih stanovnika. No za realizaciju tog cilja potrebno je omogućiti i izgradnju stambenog fonda kao i drugih javnih građevina koje prate opće potrebe stanovnika i stanovanje.

Grad Drniš je urbanistički uređeno gradsko središte ovog dijela Zagore s nizom javnih funkcija.

U prostornom planiranju slijediti će se postojeća kvalitetna rješenja, omogućiti stvaranje novih kvalitetnih gradskih prostora te pravilno provjeriti optimalne dimenzije prostora za daljnji razvoj kroz izradu prostornih planova, a kroz koje se određuju prostorni okviri, uvjeti i mogućnosti za smještaj djelatnosti koje racionalno koriste gradsko zemljište, koje nisu energetske zahtjevne i prometno su primjerene, koje nisu u suprotnosti sa zaštitom okoliša, koje su profitabilne i privlače kapital i modernu

tehnologiju, koje će potaknuti novi priliv stanovništva i širenje drugih funkcija, koje materijalno mogu osigurati funkcioniranje Grada i njegovih interesa u širem prostoru.

3. CILJ I OPIS MJERA PROGRAMA POTICANJA STANOGRADNJE MLADIM OBITELJIMA RADI IZGRADNJE VLASTITE STAMBENE ZGRADE NA PODRUČJA GRADA DRNIŠA

3.1. Cilj programa

Demografski razvoj i demografska kretanja na području Grada Drniša možemo sagledati kroz stopu prirodnog kretanja stanovništva koja je izrazito negativna. Demografski razvoj je teško predvidiva kategorija koja ovisi o brojnim parametrima i čije se kretanje u budućnosti može samo pretpostaviti, no sigurno je da se bez razvoja gospodarstva i zapošljavanja na području Grada Drniša i/ili susjednih nam jedinica lokalne samouprave, teško može očekivati zaustavljanje negativnih demografskih procesa. Bez novih radnih mjesta ne očekuje se značajnije poboljšanje demografske situacije u Gradu Drnišu.

Ciljevi se demografskog razvoja mogu preciznije odrediti kao: obnavljanje naselja kroz poboljšanje društvene i tehničke (komunalne) infrastrukture; ublažavanje i ispravljanje negativnih demografskih tendencija osiguranjem prirodnog kretanja i migracijskih tokova; osiguranjem ravnomjernog razmještaja stanovništva u prostoru i poboljšanjem standarda življenja.

Demografski cilj treba realizirati zadržavanjem postojećeg i povratkom iseljenog posebno mlađeg stanovništva, poticanjem povećanja broja članova obitelji te istovremenim stvaranjem uvjeta školovanja i rada u mjestu stanovanja. Treba stimulirati ostanak mlađih osoba u radno-aktivnoj dobi te stvarati uvjete za imigracijska kretanja.

Međutim, postoji više problema u provođenju ovog programa, a jedan od njih leži u neriješenim imovinsko-pravnim pitanjima jer je Republika Hrvatska uknjižena na gotova sva neizgrađena građevinska i izvangrađevinska područja ili su ista značajno u privatnom vlasništvu. S obzirom na trenutno otežanu mogućnost stjecanja vlasništva nad građevinskim područjima koja su u važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji Grada Drniša predviđena kao stambene zone jer istima upravlja Državni ured za upravljanje državnom imovinom (DUDI), Grad je u teškoj situaciji što se tiče razvojnih planova Grada, kao i mogućnosti stambenog zbrinjavanja, a time općenito i veće demografske obnove ovoga slabo naseljenog i nerazvijenog područja.

3.2. Opis olakšica i poticanja stanogradnje

MJERA POTICANJA STANOGRADNJE – Stvaranje preduvjeta za stambeno zbrinjavanje mladih obitelji prodajom građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Drniša po povlaštenim cijenama radi izgradnje vlastite stambene zgrade na području Grada Drniša.

OPIS MJERE:

Uočavajući problem rješavanja stambenog pitanja mladih obitelji Grad Drniš ovom mjerom stvara pretpostavku za povoljnije i brže rješavanje ovog pitanja na način

da će neke od građevinskih parcela u vlasništvu Grada, koje ispunjavaju uvjet za ishođenje dozvole za izgradnju, putem javnog natječaja ponuditi za kupnju po povlaštenim cijenama ciljanoj skupini građana – mladim obiteljima koje bi gradile obiteljsku kuću u svrhu svog prvog stambenog zbrinjavanja.

Grad Drniš će prodati građevinsko zemljište u gradskom vlasništvu radi rješavanja stambenog pitanja, sukladno kriterijima navedenim u ovom Programu.

Grad Drniš će donijeti Odluku o utvrđivanju cijene građevinskog zemljišta za prodaju mladim obiteljima s područja Grada Drniša radi izgradnje vlastite stambene zgrade na području Grada Drniša.

Korisnici mjere u cijelosti se oslobađaju plaćanja komunalnog doprinosa sukladno Odluci o komunalnom doprinosu („Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije“, br. 14/09, 04/13, 14/13 i 05/14).

4. KORISNICI MJERE

Korisnici ove mjere su mlade obitelji.

Mladom obitelji u duhu ovog Programa, smatra se ponuditelj i njegov bračni ili izvanbračni drug pod uvjetom da jedan od njih nije navršio 41 godinu života prije raspisivanja javnog natječaja, te da svoje stambeno pitanje rješavaju stjecanjem vlasništva nad nekretninom po prvi put.

Mladom obitelji smatra se i jednoroditeljska obitelj koju čine dijete, odnosno djeca i jedan roditelj ili samohrani roditelj pod uvjetima iz prethodnog stavka.

5. CIJENA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA, UVJETI ZA NADMETANJE I KRITERIJI ZA OSTVARIVANJE POVLASTICA

5.1. Kategorije cijena građevinskog zemljišta

Građevinskim zemljištem u vlasništvu Grada Drniša smatra se građevinska čestica koja ispunjava minimalne uvjete za ishođenje dokumenata za građenje.

Početna prodajna cijena neizgrađenog građevinskog zemljišta je početna cijena utvrđena od stalnog sudskog vještaka građevinske struke kojeg odredi Grad Drniš.

Povlaštena cijena neizgrađenog građevinskog zemljišta predstavlja onu cijenu zemljišta iz prethodnog stavka, postignutu u natječajnom postupku nakon umanjenja iznosa poticaja i olakšica koje odobrava Grad Drniš sukladno ovom Programu.

5.2. Uvjeti za nadmetanje

Na natječaj za prodaju građevinskog zemljišta može se javiti mlada obitelj koja ispunjava slijedeće uvjete:

- a) da je bar jedan od bračnih drugova ili izvanbračnih drugova mlađi od 41 godine života do dana raspisivanja javnog natječaja,
- b) da svaki od bračnih drugova ili izvanbračnih drugova koji po prvi put rješava stambeno pitanje stjecanjem prava vlasništva, nema u vlasništvu/suvlasništvu: obiteljsku kuću/stan ili kuću/stan za odmor ili da pojedinačno ili zajedno nisu vlasnici/suvlasnici poslovnog prostora na području Republike Hrvatske,
- c) da svaki od bračnih drugova ili izvanbračnih drugova koji prvi put rješavaju stambeno pitanje nemaju građevinsko zemljište na području Republike Hrvatske, ili da isto nisu prodali, darovali ili na bilo koji drugi način otuđili nakon sklapanja braka,
- d) da bračni drugovi ili izvanbračni drugovi nisu otkupili stan po odredbama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo ili Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine i da nisu isto otuđili po bilo kojoj pravnoj osnovi, odnosno da nisu kupili stan u Programu društveno poticane stanogradnje (POS) i otuđili ga nakon protoka zakonskog roka zabrane otuđenja odnosno stvarno pravnog raspolaganja ili pak i prije isteka tog roka pod uvjetima propisanim Zakonom,
- e) da jedan od bračnih drugova ili izvanbračnih drugova ima prebivalište na području Grada Drniša, najmanje 6 mjeseci prije objave javnog natječaja, neovisno o prebivalištu drugog bračnog druga,
- f) na jednoroditeljsku obitelj i samohranog roditelja se na odgovarajući način primjenjuju odredbe prethodnih stavaka.

Mlada obitelj može podnijeti ponudu na natječaj za više ponuđenih građevinskih zemljišta, ali može kupiti samo jedno od ponuđenih zemljišta. Ponuditelj može biti jedan od bračnih ili izvanbračnih drugova ili oba zajedno, roditelj iz jednoroditeljske obitelji, odnosno samohrani roditelj.

U ime mlade obitelji ponudu na natječaj može podnijeti jedan od bračnih ili izvanbračnih drugova. Član mlade obitelji nema pravo podnositi ponudu, ako je netko iz te obitelji također podnio ponudu.

Najpovoljniji ponuditelj je onaj tko, pored ispunjavanja gore navedenih uvjeta, za predmetno građevinsko zemljište **ponudi najveći iznos kupoprodajne cijene**.

Najpovoljniji ponuditelj je dužan prihvaćenu cijenu platiti jednokratno u punom iznosu najkasnije u roku 30 dana od dana sklapanja predugovora.

U slučaju da najpovoljniji ponuditelj iz bilo kojeg razloga odustane od ponude, ili prihvaćenu cijenu ne plati jednokratno u roku od 30 dana od dana sklapanja predugovora, zemljište će se ponuditi na prodaju idućem najpovoljnijem ponuđaču po prihvaćenoj najvećoj ponuđenoj cijeni.

5.3. Kriteriji za ostvarivanje povlastica

Grad Drniš će odobriti povlasticu mladoj obitelji za kupovinu građevinskog zemljišta u iznosu koji odgovara zbroju postotaka, od utvrđene početne cijene od strane stalnog sudskog vještaka građevinske struke, kako slijedi:

5.3.1. Opći kriteriji:

- za svakog bračnog ili izvanbračnog druga koji je mlađi od 41 godine života na dan raspisivanja natječaja 10%
- za samohranog roditelja mlađeg od 41 godine života na dan raspisivanja natječaja 20%
- za svako dijete 20%
- za status podstanara na području Grada Drniša najmanje 6 mjeseci prije objave natječaja (dokaz: *ovjeren ugovor ili izjava kod javnog bilježnika*) 15%
- za stanovanje kod roditelja jednog od bračnih ili izvanbračnih drugova, odnosno roditelja za jednoroditeljsku obitelj ili samohranog roditelja najmanje 6 mjeseci prije objave natječaja (dokaz: *ovjeren ugovor ili izjava kod javnog bilježnika*) 15%

5.3.2. Posebni kriteriji:

- **OBRAZOVANJE:**
 - SSS 10%
 - VŠS 15%
 - VSS 20%
- **MJESEČNA PRIMANJA OD NESAMOSTALNOG ILI SAMOSTALNOG RADA:**
 - < od 1.500,00 kn/članu obitelji 20%
 - od 1.501,00 do 2.500,00 kn/članu obitelji 15%
 - od 2.501,00 do 3.500,00 kn/članu obitelji 10%
 - > od 3.501,00 kn/članu obitelji 5%

Visina povlastice iz točaka 5.3.1. i 5.3.2. može iznositi maksimalno do 75% ponuđene cijene od strane kupca zemljišta po m².

Potrebna dokumentacija za ispunjenje navedenih kriterija bit će propisana u natječaju.

U slučaju da na natječaj za isto građevinsko zemljište stignu dvije ili više istovjetnih ponuda, prednost ponuditelja će se utvrđivati prema redoslijedu prioriteta kako slijedi:

1. broju djece,
2. dužini trajanja podstanarstva na području Grada Drniša,
3. vremenu prebivanja na području Grada Drniša,
4. ponuditelj je član obitelji poginulog, zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata,
5. ponuditelj je HRVI iz Domovinskog rata.
6. Ponuditelj je član obitelji umrlog HRVI iz Domovinskog rata

Ponuditelji su obvezni dostaviti dokaze koje zatraži Grad Drniš radi utvrđivanja prioriteta iz prethodnog stavka.

Kupac je dužan ishoditi akt za gradnju u roku od dvije (2) godine od dana zaključenja predugovora. Kupac je dužan u roku 48 mjeseci od dana zaključenja predugovora, izgraditi stambeni objekt do razine roh-bau.

Ako kupac svojom krivnjom ne ishodi akt za gradnju i ne sagradi stambeni objekt u roku iz prethodnog stavka, kupac je dužan Gradu Drnišu, u roku utvrđenom Predugovorom o kupoprodaji, vratiti zemljište, te ne ostvaruje pravo na povrat kupoprodajne cijene.

Izmjena i/ili dopuna građevinske dozvole nije od utjecaja na rokove propisane ovim člankom.

Ako se naknadno, a prije stjecanja prava vlasništva, utvrdi da je kupac dao netočne ili neistinite podatke koji su utjecali na pravo kupnje po ovom Programu, a nije izgradio objekt sukladno odredbama Odluke o raspolaganju i upravljanju nekretninama u vlasništvu Grada Drniša („*Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije*“, br. 06/10, 05/11 i „*Službeni glasnik Grada Drniša*“, broj 04/15 i 05/15), kupac je dužan Gradu Drnišu, u roku utvrđenom Predugovorom o kupoprodaji, vratiti zemljište, te ne ostvaruje pravo na povrat kupoprodajne cijene.

6. ZAKLJUČAK

Ovim se programom ukupnu problematiku demografskog stanja na području Grada Drniša nije moguće u cijelosti riješiti, ali demografsko stanje u Gradu Drnišu ne sagledava se samo kao socijalni problem, već kao integralni dio ukupnog društvenog i gospodarskog razvoja s obzirom da se broj stanovništva, obrazovna i dobna struktura praktički odražava na razvoj svih gospodarskih i društvenih djelatnosti. Stoga je posebno naglašeno da se željeni demografski ciljevi ne mogu ostvarivati stihijski, već trebaju biti rezultat kontinuiranog planiranja, uz angažiranje konkretnih financijskih sredstava koje se osiguravaju u Proračunu Grada Drniša, ali i u državnom Proračunu.

Za praćenje provedbe ovog Programa zadužuje se Upravni odjel za prostorno planiranje, graditeljstvo i komunalne poslove Grada Drniša.

Ovaj Program objavit će se u „Službenom glasniku Grada Drniša“, na službenim web stranicama Grada Drniša (www.drnis.hr), te oglasnoj ploči Grada Drniša.

PREDSJEDNIK:

Ante Galić, dipl.iur.