



**REPUBLIKA HRVATSKA  
SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA  
GRAD VRGORAC  
GRADONAČELNIK**

Klasa: 024-02/25-01/3  
Urbroj: 2181-15-08-04/01-25-7  
Vrgorac, 11. veljače 2025. god.

**Predsjedniku  
Gradskog vijeća Grada Vrgorca**

**Predmet:** Dostava Prijedloga Programa stambenog zbrinjavanja na području Grada Vrgorca

Na temelju članka 47. Statuta Grada Vrgorca („Vjesnik“ – službeno glasilo Grada Vrgorca broj 6/09, 2/13, 5/14, 6/18 i 5/21) te članka 59. stavka 1. i 2. i članka 61. stavka 1. Poslovnika Gradskog vijeća Grada Vrgorca („Vjesnik“ – službeno glasilo Grada Vrgorca broj 12/09, 2/13, 5/14, 16/19, 8/20 i 5/21), u privitku Vam dostavljam:

**Prijedlog Programa stambenog zbrinjavanja na području Grada Vrgorca**

**PRAVNI TEMELJ:** Članak 35. stavak 2. i 8. i članak 391. stavak 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj 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 i 94/17), članak 9. stavak 22. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 155/23), Strategija demografske revitalizacije Republike Hrvatske do 2033. godine („Narodne novine“ broj 36/24), članak 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20) te članka 34. Statuta Grada Vrgorca („Vjesnik“ službeno glasilo Grada Vrgorca broj 6/09, 2/13, 5/14, 6/18 i 5/21).

**PREDLAGATELJ:** Gradonačelnik Grada Vrgorac

**DONOSITELJ:** Gradsko vijeće Grada Vrgorca

**IZRADA:** Odsjek za gospodarstvo, komunalne djelatnosti i zaštitu okoliša

**IZVJESTITELJ:** Gradonačelnik Grada Vrgorca

  
**GRADONAČELNIK**  
Mile Herceg, dipl.ing.građ.

Na temelju članka 35. stavak 2. i 8. i članka 391. stavak 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj 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 i 94/17), članka 9. stavak 22. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 155/23), Strategije demografske revitalizacije Republike Hrvatske do 2033. godine („Narodne novine“ broj 36/24), članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20) te članka 34. Statuta Grada Vrgorca („Vjesnik“ službeno glasilo Grada Vrgorca broj 6/09, 2/13, 5/14, 6/18 i 5/21) Gradsko vijeće Grada Vrgorca na \_\_\_\_ sjednici održanoj dana \_\_\_\_ 2025. godine, donosi

## **PROGRAM STAMBENOG ZBRINJAVANJA NA PODRUČJU GRADA VRGORCA**

### **OSNOVNE ODREDBE**

#### **Članak 1.**

Program stambenog zbrinjavanja na području Grada Vrgorca (u daljnjem tekstu: Program) donosi se u cilju ostvarivanja prava na dostupno stambeno zbrinjavanje za stanovnike Grada Vrgorca, posebice za mlade obitelji a sve u svrhu smanjenje migracije mladih i poticanje demografskog oporavka u skladu s nacionalnom Strategijom demografske revitalizacije RH.

### **MODELI ZA OSTVARIVANJE PROGRAMA**

#### **Izgradnja**

#### **Članak 2.**

##### Model 1. Kupnja građevinskog zemljišta za stambenu izgradnju

Grad Vrgorac kupuje građevinska zemljišta na svom administrativnom području s ciljem poticanja stambene izgradnje i poboljšanja uvjeta stanovanja a prioritetno na lokacijama:

- a) s razvijenom urbanističkom infrastrukturom (priklučci za vodu i struju, dobra prometna povezanost)  
i
- b) označenima u prostorno-planskoj dokumentaciji kao građevinske čestice namijenjene izgradnji stambenih ili stambeno-poslovnih objekata.

Građevinsko zemljište Grad Vrgorac može nabaviti na sljedeće načine:

- c) Javni natječaj za kupnju građevinskog zemljišta  
ili
- d) neposrednom kupnjom građevinskog zemljišta od privatnih vlasnika.

Maksimalna kupoprodajna cijena za građevinska zemljišta iz ovog članka odgovara službeno utvrđenoj tržišnoj vrijednosti nekretnina.

Za troškove nastale provedbom ovog modela koristit će se sredstva iz proračuna Grada Vrgorca, bespovratnih sredstava EU fondova te potpora iz državnih i regionalnih programa.

### **Članak 3.**

#### Model 2. Izrada projektne dokumentacije

Grad Vrgorac će izraditi detaljnu projektnu dokumentaciju za stambene objekte, uključujući energetske učinkovite i prilagodljive modele stambenih objekata za različite obiteljske strukture u skladu sa stvarnim potrebama stanovnika Grada Vrgorca te u suradnji s ovlaštenim arhitektima.

Projektna dokumentacija mora biti usklađena s prostorno-planskom dokumentacijom Grada Vrgorca i ekološkim standardima te treba obuhvaćati:

- a) izradu odgovarajućih geodetskih podloga i elaborata;
- b) izradu projektne dokumentacije neophodne za ishodenje građevinske dozvole i izgradnju građevine (geomehanički elaborat, glavni projekt za građevinsku dozvolu, troškovnik radova, po potrebi katalog stanova, izvedbeni projekt i po potrebi elaborat etažiranja);
- c) izrade projektne dokumentacije komunalne infrastrukture te
- d) sve druge eventualno potrebne aktivnosti neophodne za izradu glavnog projekta za izgradnju građevine.

Za troškove nastale provedbom ovog modela koristit će se sredstva iz proračuna Grada Vrgorca, bespovratnih sredstava EU fondova te potpora iz državnih i regionalnih programa.

### **Članak 4.**

#### Model 3. Izgradnja novih stambenih jedinica

Temeljem ishodovane pravomoćne građevinske dozvole za izgradnju građevine te pripadajućih izrađenih projekata iz članka 3. ovog Programa provest će se javna nabava putem elektroničkog oglasnika javne nabave RH sukladno Zakonu o javnoj nabavi a sve u svrhu izgradnje novih stambenih jedinica.

Ovaj model obuhvaća i:

- a) uređenje građevinskog zemljišta;
- b) troškove priključaka na infrastrukturu (prometnu, energetske, telekomunikacijsku, vodovod i odvodnju i slično);
- c) uređenje pristupne ceste, javnih zelenih površina i javne rasvjete potrebne za korištenje građevine koja će se izgraditi;
- d) sklapanje Ugovora o ustupanju usluga stručnog nadzora tijekom izvođenja radova na izgradnji.

Za troškove nastale provedbom ovog modela koristit će se sredstva iz proračuna Grada Vrgorca, bespovratnih sredstava EU fondova te potpora iz državnih i regionalnih programa.

## **Članak 5.**

### Model 4. Rekonstrukcija postojećih stambenih zgrada u vlasništvu Grada

Grad Vrgorac će voditi Popis nekorištenih postojećih objekata u vlasništvu Grada Vrgorca koje je moguće obnoviti i učiniti modernim stambenim zgradama kako bi se povećao broj stanova dostupnih za najam i/ili kupnju po subvencioniranim cijenama.

Rekonstrukcijom građevine se smatra izvedba građevinskih i drugih radova na postojećoj građevini kojima se utječe na ispunjavanje temeljnih zahtjeva za tu građevinu ili kojima se mijenja usklađenost te građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena (dograđivanje, nadograđivanje, uklanjanje vanjskog dijela građevine, izvođenje radova radi promjene namjene građevine ili tehnološkog procesa i sl.), odnosno izvedba građevinskih i drugih radova na ruševini postojeće građevine, sve sukladno Zakonu o gradnji.

U svrhu rekonstrukcije, Grad Vrgorac je dužan:

- a) izraditi potrebitu projektnu dokumentaciju izrađenu od strane ovlaštenih projektanata;
- b) ishoditi pravomoćne izmjene i dopune akta o građenju;
- c) provesti postupak Javne nabave sukladno Zakonu o javnoj nabavi te
- e) sklopiti Ugovor o ustupanju usluga stručnog nadzora tijekom izvođenja radova na rekonstrukciji.

Za troškove nastale provedbom ovog modela koristit će se sredstva iz proračuna Grada Vrgorca, bespovratnih sredstava EU fondova te potpora iz državnih i regionalnih programa.

## **Članak 6.**

### Model 5. Poticajna stanogradnja

Grad Vrgorac kao vlasnik građevinskog zemljišta s izrađenom projektnom dokumentacijom i ishodovanom pravomoćnom Građevinskom dozvolom za stambenu zgradu – raspisati će Javni poziv za zainteresirane investitore.

Sastavni dio predmetnog Javnog poziva su:

- a) Procjembeni elaborat tržišne vrijednosti nekretnine izrađene od strane ovlaštenog stalnog sudskog vještaka gdje je uključena vrijednost građevinskog zemljišta te troškovi izrade projektne dokumentacije i troškovi ishoda građevinske dozvole;
- b) Procjembeni elaborat tržišne vrijednosti stambenih jedinica izrađene od strane ovlaštenog stalnog sudskog vještaka s obzirom i na projektnu dokumentaciju iz stavka 1. ovog članka te
- c) Lista prvenstva za kupnju temeljem članka 10. i 11. ovog Programa.

Nastavno, Grad Vrgorac raspisati će Javni poziv zainteresiranim investitorima u kojem se između ostalog utvrđuje za investitora najniža prodajna cijena metra kvadratnog neto korisne površine stana a sve s obzirom i na procjembene elaborate navedene pod a) i b) iz stavka 2. ovog članka.

U cilju ispunjenja svih uvjeta i rokova određenih od strane Grada Vrgorca u Javnom pozivu, investitor s kojim se potpiše ugovor je dužan dostaviti neopozivu bankarsku garanciju naplativu na prvi poziv bez prava prigovora ili tome sl. kao jamstvo za poštivanje istih.

Krajnji cilj ovog modela je omogućavanja dostupnog stambenog zbrinjavanja za stanovnike Grada Vrgorca.

#### Nekretnine u vlasništvu RH

### **Članak 7.**

Grad Vrgorac će voditi Popis nekorištenih nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske na svom administrativnom području te zatražiti od nadležnog ministarstva darovanje nekorištenih državnih nekretnina u svrhu pretvorbe istih u stambene jedinice za što temelj počiva na Zakonu o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske, demografskim potrebama i nacionalnoj Strategiji demografske revitalizacije RH.

#### Stambeni objekti u vlasništvu drugih fizičkih i pravnih osoba

### **Članak 8.**

Grad Vrgorac će voditi Popis nekorištenih funkcionalnih stambenih objekata u neposrednoj blizini razvijene urbanističke infrastrukture na svom administrativnom području a u vlasništvu privatnih osoba.

U skladu s člankom 1. ovog Programa, nakon izrade Procjembenog elaborata tržišne vrijednosti nekretnine izrađene od strane ovlaštenog stalnog sudskog vještaka, Gradsko vijeće Grada Vrgorca odlučuje da li će gradonačelnik Grada Vrgorca sklopiti Ugovor o kupoprodaji nekretnine u svrhu osiguranja dostupnog stambenog zbrinjavanje za stanovnike Grada Vrgorca.

#### Prijeboj

### **Članak 9.**

Sukladno Zakonu o obveznim odnosima Grad Vrgorac može sklopiti ugovor o prijeboju (kompenzaciji) s izvođačem radova temeljem koje dužnik može prebiti tražbinu s protutražbinom vjerovnika.

## Prvenstvo za kupnju ili najam

### **Članak 10.**

Temeljem članka od 2. do 9. ovog Programa, za modele 1., 2., 3., 4. i 5. - Grad Vrgorac je dužan izraditi i Odluku o uvjetima, mjerilima i postupku za utvrđivanje reda prvenstva za kupnju ili najam stambenih jedinica po Programu stambenog zbrinjavanja na području Grada Vrgorca kojom se utvrđuju uvjeti, mjerila, veličina stambenih jedinica, postupak i tijela nadležna za utvrđivanje reda prvenstva za kupnju stambenih jedinica iz Programa stambenog zbrinjavanja na području Grada Vrgorca te sukladno istom raspisati Javni poziv.

### **Članak 11.**

Kandidati koji su ispunili uvjete Javnog poziva na podnošenje zahtjeva za kupnju stana iz Programa društveno poticajne stanogradnje na području Grada Vrgorca, Klasa: 370-01/20-01/02, Urbroj: 2195/01-08-04/10-20-1, samim time i uvjete Zakona o društvenoj poticajnoj stanogradnji („Narodne novine“ broj 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 07/13, 26/15, 57/18, 66/19 i 58/21) te su navedeni u Zaključku o utvrđivanju ažurirane Konačne liste reda prvenstva za kupnju stanova iz Programa društveno poticane stanogradnje na području Grada Vrgorca, Klasa. 370-01/20-01/02, Urbroj: 2181-15-8/01-22-65 imaju prvenstvo prava kupnje stambenih jedinica ukoliko podnesu Zahtjev na javni poziv Grada Vrgorca te dostave dokaze koji će se zasebice definirati za ove kandidate u Odluci iz članka 10. ovog Programa a sve budući da istima nije ponuđen stan na otkup.

## **Financijska pomoć**

### **Članak 12.**

#### Model 6. Potpora pri plaćanju troškova kupnje građevinskog zemljišta za izgradnju stambenog objekta (prva nekretnina) na području Grada Vrgorca

S obzirom na nedostatak raspoloživih stambenih objekata u vlasništvu Grada Vrgorca temeljem ovog modela može se odobriti pomoć pri kupnji građevinskog zemljišta u vlasništvu druge fizičke osobe ili pravne osobe.

Potpora za kupnju građevinskog zemljišta mora zadovoljiti minimalno dva temeljna uvjeta:

- a) da je riječ o nekretnini koja se nalazi na području Grada Vrgorca,
- b) te vezani valjani kupoprodajni ugovor, potpisan i ovjeren od strane javnog bilježnika.

### **Članak 13.**

#### Model 7. Potpora pri plaćanju troškova ishođenja akata o građenju na području Grada Vrgorca

Potpora se dodjeljuje za sufinanciranje troškova ishođenja građevinske dozvole za izgradnju novog stambenog objekta, za rekonstrukciju (nadogradnju i/ili dogradnju, prenamjenu i dovršetak izgradnje) postojećeg stambenog objekta čiji je krajnji cilj poboljšanje uvjeta stanovanja.

Sredstva za ovu potporu isplaćivala bi se danom pravomoćnosti građevinske dozvole ali ako se objekt ne počne graditi do roka važenja građevinske dozvole, dodijeljena sredstva se moraju vratiti.

#### **Članak 14.**

##### Model 8. Potpora pri kupnji stambenog objekta radi rješavanja vlastitog stambenog pitanja na području Grada Vrgorca

S obzirom na nedostatak raspoloživih stambenih objekata u vlasništvu grada, mladoj obitelji u smislu ovog Programa, može se odobriti pomoć pri kupnji stambenog objekta (kuće ili stana) u vlasništvu druge fizičke osobe ili pravne osobe.

Potpota za kupnju građevinskog zemljišta mora zadovoljiti minimalno dva temeljna uvjeta:

- a) da je riječ o nekretnini koja se nalazi na području Grada Vrgorca,
- b) te vezani valjani kupoprodajnog ugovora, potpisan i ovjeren od strane javnog bilježnika.

#### **Članak 15.**

##### Model 9. Financijska pomoć za poboljšanje kvalitete stanovanja ulaganjem u etažiranje, rekonstrukciju, dogradnju ili nadogradnju obiteljskih kuća ili stanova kojima se osigurava novi ili poboljšava postojeći stambeni prostor

Rekonstrukcija odnosno dogradnja i nadogradnja je prihvatljiv trošak ako postojeći objekt prije izvedenih radova nije bio odgovarajući stan. Odgovarajućim stanom podrazumijeva se vlasništvo stambenog prostora koji je primjereno opremljen infrastrukturom (voda, kanalizacija, struja i dr.) i udovoljava higijensko – tehničkim uvjetima za zdravo stanovanje, veličine je oko 38 m<sup>2</sup> korisne površine stana za jednu osobu, odnosno za svaku daljnju osobu još oko 10 m<sup>2</sup>.

Etažiranje objekata sukladno zakonu kako bi se izvršila podjela kuće ili stana te dobio dodatni prostor za stanovanje u postojećem objektu u kojem do tada nije bio adekvatan prostor ili nije bio etažiran.

Podnositelj prijave za ovu potporu dužan je dokazati da postojeći stambeni objekt nije odgovarajući stan te je u tu svrhu obavezan priložiti fotografije objekta prije izvedenih radova, skicu zahvata (tlocrt građevine) sa troškovnikom koje izrađuje ovlašteni inženjer građevinarstva, a ako se povećava korisna površina stana i potvrdu o broju članova domaćinstva na adresi stambenog objekta koji je predmet prijave.

Za rekonstrukciju, dogradnju i nadogradnju primjenjuju se važeći propisi koji vrijede za gradnju te ako je sukladno tim propisima nužno ishoditi građevinsku dozvolu, zahtjevu se prilaže i građevinska dozvola.

Ako za izvedene radove sukladno zakonu nije propisana građevinska dozvola, zahtjevu se prilaže izjava da za radove nije potrebna građevinska dozvola (potpisana i ovjerena od ovlaštenog inženjera građevinarstva).

Za etažiranje objekta prilažu se potrebni dokumenti sukladno zakonu kojima se pokreće postupak etažiranja i uknjižbe novih prostora ili kojim osoba postaje vlasnik jednog dijela etažiranog prostora.

Podnositelj prijave prilaže dokaz o plaćanju računa na rekonstrukciji, dogradnji i nadogradnji stambenog objekta za ukupni trošak radova i materijala ili dokaze o plaćanju troškova etažiranja (elaborat o etažiranju, odvjetničke naknade) i postupak pokretanja uspostave vlasništva etažnog dijela stambenog objekta.

#### **Članak 16.**

Temeljem članaka od 12. do 15. ovog Programa, za modele 6., 7., 8. i 9. - Grad Vrgorac je dužan izraditi i Odluku o dodjeli potpora u svrhu rješavanja stambenog pitanja na području Grada Vrgorca kojom se utvrđuju uvjeti, mjerila, postupak i tijela nadležna za provođenje modela 6., 7., 8. i 9. iz Programa stambenog zbrinjavanja na području Grada Vrgorca te sukladno istom raspisati Javni poziv.

#### **ZAVRŠNE ODREDBE**

#### **Članak 17.**

Ovaj Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Vjesniku“ - službenom glasilu Grada Vrgorca.

KLASA:  
URBROJ:

Vrgorac, \_\_\_\_\_ 2025. god.

**PREDSJEDNIK  
GRADSKOG VIJEĆA**

**Ljubomir Erceg**

## **O B R A Z L O Ž E N J E**

### **Pravni temelj za donošenje akta:**

Članak 35. stavak 2. i 8. i članak 391. stavak 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj 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 i 94/17), članak 9. stavak 22. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 155/23), Strategija demografske revitalizacije Republike Hrvatske do 2033. godine („Narodne novine“ broj 36/24), članak 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20) te članka 34. Statuta Grada Vrgorca („Vjesnik“ službeno glasilo Grada Vrgorca broj 6/09, 2/13, 5/14, 6/18 i 5/21).

**Ocjena stanja, osnovna pitanja koja se trebaju urediti i svrhu koju se želi postići uređivanjem odnosa:**