



OPĆINA GARČIN

PROGRAM „Biram živjeti ovdje“

(Program Općine Garčin za mlade, obitelj i gospodarstvo)

Strateški okvir demografske obnove, stambenog zbrinjavanja, podrške obiteljima, mladima i lokalnom gospodarstvu

Prijedlog dokumenta za raspravu i usvajanje

Garčin, 2026.

PREDGOVOR

Demografski izazovi predstavljaju jedan od najvećih razvojnih izazova Općine Garčin. Smanjenje broja stanovnika, iseljavanje mladih, starenje stanovništva te potreba za stvaranjem kvalitetnijih uvjeta života zahtijevaju sustavan i dugoročan pristup.

Program „Biram živjeti ovdje“ izrađen je s ciljem objedinjavanja postojećih i planiranih mjera u jedinstven okvir usmjeren na potporu mladim obiteljima, rješavanje stambenog pitanja, poticanje obrazovanja, razvoj gospodarstva te unaprjeđenje kvalitete života na području Općine Garčin.

Program polazi od uvjerenja da demografska obnova nije moguća bez stvaranja konkretnih uvjeta za ostanak, povratak i doseljavanje stanovništva. Upravo zato predviđa skup međusobno povezanih mjera kojima se nastoji olakšati rješavanje stambenog pitanja, pružiti snažnija potpora obiteljima s djecom te potaknuti gospodarska aktivnost i razvoj lokalne zajednice.

Ovaj Program predstavlja strateški okvir za buduće djelovanje Općine Garčin u području demografske revitalizacije te osnovu za donošenje provedbenih mjera, pravilnika i javnih poziva.

Predlagatelj programa

Općina Garčin

SAŽETAK PROGRAMA „BIRAM ŽIVJETI OVDJE“

Program „Biram živjeti ovdje“ predstavlja strateški okvir Općine Garčin usmjeren na stvaranje konkretnih uvjeta za ostanak, povratak i doseljavanje mladih obitelji te jačanje kvalitete života na području svih naselja Općine Garčin.

Potreba za donošenjem Programa proizlazi iz dugogodišnjih negativnih demografskih trendova. Prema Popisu stanovništva iz 2011. godine Općina Garčin imala je 4.806 stanovnika, dok je prema Popisu stanovništva iz 2021. godine broj stanovnika pao na 3.951, što predstavlja smanjenje od 855 stanovnika odnosno gotovo 18 % ukupnog stanovništva u samo deset godina. Istodobno su prisutni trendovi starenja stanovništva, smanjenja broja djece i mladih te odlaska radno sposobnog stanovništva.

Cilj Programa je stvoriti dugoročno održiv sustav mjera koji će mladim obiteljima olakšati rješavanje stambenog pitanja, smanjiti troškove odgoja i obrazovanja djece, potaknuti gospodarsku aktivnost te povećati kvalitetu života u svim naseljima Općine Garčin.

Ključne mjere Programa:

- prodaja građevinskog zemljišta u vlasništvu Općine Garčin po povlaštenoj cijeni od 0,50 EUR/m², uz prethodno utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine procjemenim elaboratom te odobravanje odgovarajućeg popusta sukladno važećim propisima, uz propisane uvjete gradnje i prebivališta;
- potpora za kupnju ili izgradnju kuće u iznosu od 6.000,00 EUR;
- potpora za adaptaciju i obnovu postojećih kuća u iznosu od 4.000,00 EUR;
- umanjenje komunalnog doprinosa za 50 % za mlade obitelji koje rješavaju svoje prvo stambeno pitanje;
- novčane potpore za novorođenu i posvojenu djecu u iznosu od 1.000,00 EUR za prvo dijete te dodatnih 300 eura za svako slijedeće dijete (1300 EUR za drugo, 1600 EUR za treće);
- osiguravanje dostupnosti predškolskog odgoja za svu djecu s područja Općine Garčin
- besplatan vrtić ili model sufinanciranja boravka djece u vrtiću;
- sufinanciranje drugih vrtića i obrta za čuvanje djece do 150,00 EUR mjesečno po djetetu;
- potpore učenicima i studentima kroz radne bilježnice, pomoći, prijevoz i stipendije;
- dodatni prioriteti i bodovanje za poljoprivrednike, obrtnike i gospodarstvenike;
- uspostava javno dostupne evidencije praznih kuća i građevinskih zemljišta.

Očekivani učinci Programa:

- povećanje broja mladih obitelji koje ostaju živjeti na području Općine Garčin;
- povećanje broja kupljenih, izgrađenih i obnovljenih stambenih objekata;
- aktivacija praznih kuća i građevinskih zemljišta;
- povećanje potpore roditeljima i djeci;
- jačanje lokalnog gospodarstva i poduzetništva;
- podizanje kvalitete života stanovnika svih naselja Općine Garčin;
- stvaranje dugoročnih preduvjeta za demografsku obnovu Općine Garčin.

Program „Biram živjeti ovdje“ objedinjuje stambene, demografske, obrazovne i gospodarske mjere u jedinstvenu razvojnu politiku s ciljem stvaranja uvjeta da mladi ljudi mogu graditi dom, osnivati obitelj, raditi i ostati živjeti na području Općine Garčin.

Sadržaj

1. Uvod i svrha Programa
2. Polazišta i razvojni izazovi
3. Vizija, opći cilj i strateški ciljevi
4. Ciljane skupine i osnovna načela provedbe
5. Pregled mjera Programa
6. Detaljan opis mjera
7. Kriteriji, obveze korisnika i zaštitne odredbe
8. Očekivani učinci i pokazatelji provedbe
9. Financijski okvir i izvori financiranja
10. Provedba, praćenje i izvještavanje
11. Komunikacija Programa
12. Zaključak
13. Završne odredbe

1. Uvod i svrha Programa

Program „Biram živjeti ovdje“ predstavlja objedinjeni strateški okvir Općine Garčin usmjeren na stvaranje konkretnih uvjeta za ostanak, povratak i doseljavanje mladih obitelji na područje Općine Garčin. Program povezuje demografske, stambene, obrazovne, društvene i gospodarske mjere u jednu prepoznatljivu javnu politiku.

Polazište Programa jest činjenica da se demografska obnova ne može postići jednom izoliranim mjerom. Mladim obiteljima nije dovoljna samo jednokratna potpora za dijete, niti samo subvencija vrtića. Odluka o ostanku ili doseljavanju ovisi o mogućnosti rješavanja stambenog pitanja, dostupnosti predškolskog odgoja, troškovima obrazovanja, kvaliteti društvenog života, sigurnosti i općem dojmu da zajednica ulaže u budućnost.

Zato se ovim Programom predviđa cjelovit paket mjera: dodjela građevinskog zemljišta, potpore za kupnju, izgradnju i adaptaciju stambenih objekata, umanjenje komunalnog doprinosa, potpore za djecu, vrtić i čuvanje djece, pomoći i stipendije za učenike i studente, posebna kategorija za poljoprivrednike, obrtnike i gospodarstvenike te ulaganja u sadržaje za mlade i djecu.

Naziv Programa, „Biram živjeti ovdje“, namjerno je oblikovan kao osobna odluka i poruka. On ne ističe jedno naselje, nego uključuje sva naselja na području Općine Garčin. Program želi poslati jasnu poruku: Općina Garčin mora biti mjesto u kojem mladi ljudi mogu započeti život, osnovati obitelj, graditi dom, raditi i ostati.

2. Polazišta i razvojni izazovi

Općina Garčin, kao i brojne jedinice lokalne samouprave u Slavoniji, suočava se s dugotrajnim demografskim izazovima. Najizraženiji problemi odnose se na iseljavanje mladih, smanjenje broja djece, starenje stanovništva te nedovoljno snažan gospodarski zamah koji bi mladim obiteljima pružio osjećaj sigurnosti i perspektive.

Demografski pokazatelji potvrđuju ozbiljnost navedenih izazova. Prema Popisu stanovništva iz 2001. godine, Općina Garčin imala je 5.586 stanovnika raspoređenih u devet naselja, uključujući i naselje Šušnjevcu koje je tada brojilo 266 stanovnika. Naselje Šušnjevcu danas više nije u sastavu Općine Garčin, već pripada Općini Bukovlje. Prema Popisu stanovništva iz 2011. godine Općina Garčin imala je 4.806 stanovnika, dok je prema Popisu stanovništva iz 2021. godine broj stanovnika pao na 3.951. Ovakvi demografski pokazatelji Općine Garčin koja po broju stanovnika spada među veće općine, ukazuju da je potrebna provedba hitnih demografskih mjera jer općinske demografske mjere najveći učinak mogu imati upravo na broj od oko 5.500 stanovnika Općine Garčin koji još uvijek u njoj žive ili su iz nje odselili u posljednja dva desetljeća.

U posljednjem međupopisnom razdoblju, od 2011. do 2021. godine, Općina Garčin izgubila je 855 stanovnika, odnosno gotovo 18 % ukupnog stanovništva. Unatoč promjeni teritorijalnog obuhvata nakon 2001. godine, dugoročni trendovi jasno ukazuju na kontinuirano smanjenje broja stanovnika i izražene demografske izazove.

Posebno zabrinjava kontinuirano smanjenje broja djece i mladih, starenje stanovništva te odlazak radno sposobnog stanovništva. Takvi trendovi dugoročno utječu na održivost lokalne zajednice, razvoj gospodarstva, funkcioniranje javnih usluga i ukupnu kvalitetu života stanovnika Općine Garčin.

Poseban izazov predstavlja stambeno zbrinjavanje. Mlade obitelji često imaju interes ostati ili se vratiti, ali nemaju početni kapital za kupnju ili gradnju kuće. Dodatni problem je činjenica da banke sve češće traže vlastito učešće pri odobravanju stambenih kredita, najčešće u visini od približno 10 % vrijednosti investicije. Upravo zbog toga Program predviđa mogućnost isplate potpora prije realizacije kupnje ili gradnje, uz jasne zaštitne mehanizme.

Na području Općine postoji i potencijal koji nije dovoljno iskorišten: građevinsko zemljište, prazne kuće, poljoprivredna proizvodnja, obrti, mala poduzeća, rad udrugama, sportski klubovi i prostori koji se mogu unaprijediti za djecu i mlade. Program polazi od potrebe da se ti resursi stave u funkciju demografskog i gospodarskog razvoja.

Program „Biram živjeti ovdje“ nastaje kao odgovor na navedene izazove, a naročito zato jer do sada nije postojalo objedinjeni i prijeko potrebni pristup Općine demografskim pitanjima. Kako bi državne ili županijske mjere, koje Općina i dalje planira koristiti dale rezultat, moraju biti provođenje usklađeno s brojnim općinskim mjerama koje su uvode u sklopu ovog Programa. Svrha ovog programa nije samo ublažavanje posljedica negativnih demografskih kretanja, nego stvaranje konkretnih uvjeta za ostanak postojećih stanovnika, povratak iseljenih obitelji, privlačenje novih stanovnika te poticanje razvoja lokalnog gospodarstva.

Program je usklađen s ciljevima Republike Hrvatske u području demografske revitalizacije, potpore mladim obiteljima, stambenog zbrinjavanja, povratka iseljenika i razvoja ruralnih područja te predstavlja lokalni doprinos ostvarivanju nacionalnih demografskih ciljeva i ciljeva Ministarstva demografije i useljništva Republike Hrvatske.

Ključni razvojni izazovi koje Program adresira su:

- nedostatak dostupnog stambenog rješenja za mlade obitelji;
- visoki početni troškovi gradnje, kupnje ili adaptacije kuće;
- potreba za snažnijom potporom roditeljima i djeci;
- potreba za dostupnim predškolskim odgojem i čuvanjem djece;
- troškovi školovanja i studiranja;
- nedostatak raznolikih sadržaja za djecu i mlade;
- slaba aktivacija praznih kuća i zemljišta;
- potreba povezivanja demografskih mjera s poljoprivredom, obrtništvom i gospodarstvom.

3. Vizija, opći cilj i strateški ciljevi

3.1. Vizija

Općina Garčin kao zajednica svih svojih naselja u kojoj mladi ljudi, obitelji, poljoprivrednici, obrtnici i gospodarstvenici imaju stvarne uvjete za ostanak, rad, izgradnju doma i kvalitetan život.

3.2. Opći cilj

Opći cilj Programa je stvoriti dugoročno održiv, pravedan i provediv sustav mjera koji će potaknuti ostanak, povratak i doseljavanje mladih obitelji te povećati kvalitetu života na području Općine Garčin.

3.3. Strateški ciljevi

- olakšati rješavanje stambenog pitanja mladih obitelji;
- povećati dostupnost građevinskog zemljišta i postojećih nekretnina;
- smanjiti troškove kupnje, gradnje i adaptacije kuće;
- povećati potporu obiteljima s djecom;
- osigurati dostupniji predškolski odgoj i čuvanje djece;
- smanjiti troškove školovanja učenika i studenata;
- poticati gospodarsku aktivnost mladih poljoprivrednika, obrtnika i gospodarstvenika;
- ulagati u dječja igrališta, sport, kulturu, rekreaciju i sadržaje za mlade;
- uspostaviti transparentnu evidenciju praznih kuća i zemljišta putem službene web stranice Općine Garčin.

4. Ciljane skupine i načela provedbe

4.1. Ciljane skupine

- mlade osobe i mlade obitelji;

- bračni i izvanbračni partneri, samohrani roditelji te samci koji rješavaju svoje prvo stambeno pitanje;
- obitelji s novorođenom ili posvojenom djecom;
- učenici osnovnih i srednjih škola te studenti;
- poljoprivrednici, obrtnici i gospodarstvenici s područja Općine Garčin ili oni koji gospodarsku aktivnost žele pokrenuti na području Općine Garčin;
- povratnici iz drugih dijelova Republike Hrvatske i inozemstva koji žele zasnovati život na području Općine Garčin;
- osobe i obitelji koje kupuju, grade ili obnavljaju nekretninu radi trajnog stanovanja na području Općine Garčin.

4.2. Definicija mlade obitelji

Detaljna definicija korisnika utvrđuje se Programom mjera za poticanje rješavanja stambenog pitanja mladih obitelji na području Općine Garčin.

Pravo na korištenje stambenih mjera mogu ostvariti:

- osobe i obitelji bez djece do navršene 40. godine života;
- osobe i obitelji s jednim ili više djece do navršene 45. godine života.

Detaljni uvjeti utvrdit će se posebnim pravilnikom.

4.3. Načela provedbe

- transparentnost - javni pozivi, jasni kriteriji i javno dostupne informacije;
- ravnomjernost - provedba mjera u interesu svih naselja Općine Garčin;
- održivost - mjere moraju biti financijski provedive za proračun;
- odgovornost korisnika - potpore se povezuju s jasnim obvezama i rokovima;
- povezanost s višim izvorima financiranja - državne mjere, EU fondovi i programi ministarstava;
- prioritet djeci, mladima i obiteljima - mjere trebaju imati izravan demografski učinak.

5. Pregled mjera Programa

Program se sastoji od šest međusobno povezanih područja. Svako područje sadržava mjere koje se mogu provoditi pojedinačno, ali najveći učinak ostvaruju kao objedinjeni paket.

| Područje | Mjera | Predviđeni iznos/oblik | Glavni učinak |
|------------------|--|-----------------------------------|------------------------------------|
| Stanovanje | Prodaja građevinskog zemljišta | 0,50 EUR/m ² uz uvjete | lakši početak gradnje doma |
| Stanovanje | Kupnja/gradnja kuće | 6.000,00 eura | početni kapital i smanjenje troška |
| Stanovanje | Adaptacija kuće | 4.000,00 eura | aktivacija postojećih kuća |
| Stanovanje | Komunalni doprinos | 50% umanjenja | manji trošak gradnje |
| Djeca | Potpore za novorođenu/posvojenu djecu | 1.000,00-1.900,00 eura | podrška obiteljima |
| Vrtić | Besplatan vrtić ili sufinanciranje | model prema odluci Općine Garčin | manji trošak roditeljima |
| Vrtić | Drugi vrtići/obrti za čuvanje | do 150,00 eura mjesečno | dostupnije čuvanje djece |
| Obrazovanje | Radne bilježnice, pomoći, stipendije | prema javnom pozivu | smanjenje troškova školovanja |
| Gospodarstvo | Poljoprivrednici/obrtnici/gospodarstvenici | bodovanje i prioritete | ostanak i rad u Općini Garčin |
| Kvaliteta života | Igrališta i sadržaji za mlade | prema planu ulaganja | bolja svakodnevnica |
| Nekretnine | Evidencija praznih kuća i zemljišta | službena web stranica | aktivacija nekretnina |

6. Detaljan opis mjera

Mjera 1: Prodaja građevinskog zemljišta po povlaštenoj cijeni

Općina Garčin može prodavati građevinsko zemljište u svom vlasništvu mladim obiteljima po povlaštenoj cijeni od 0,50 EUR/m². Prije raspolaganja zemljištem utvrdit će se tržišna vrijednost nekretnine sukladno procjembenom elaboratu i važećim propisima, a Općina Garčin može odobriti popust na utvrđenu tržišnu vrijednost kako bi konačna kupoprodajna cijena za korisnika iznosila 0,50 EUR/m².

Korisnik je dužan izgraditi obiteljsku kuću i prijaviti prebivalište u roku od 4 godine od sklapanja ugovora.

Korisnik ne smije prodati, darovati, dati u najam, zakup niti na drugi način otuđiti nekretninu niti odjaviti prebivalište u razdoblju od 15 godina od ispunjenja ugovornih obveza, osim u posebno opravdanim slučajevima utvrđenim pravilnikom ili odlukom Općine Garčin. Očekivani učinci mjere:

- stvaranje dostupnog početnog uvjeta za gradnju doma;
- aktivacija općinskog zemljišta kroz prodaju;
- privlačenje mladih obitelji i stabilizacija broja stanovnika.

Mjera 2: Potpora za kupnju ili izgradnju kuće

Za korisnike koji ispunjavaju uvjete propisane Programom mjera za poticanje rješavanja stambenog pitanja mladih obitelji na području Općine Garčin predviđa se potpora od 6.000,00 € eura za kupnju ili izgradnju kuće na području Općine Garčin. Potpora se može isplatiti prije kupnje ili početka gradnje, kako bi korisniku služila kao vlastito učešće kod kreditnog zaduženja. Korisnik je dužan realizirati kupnju ili gradnju u roku od 12 mjeseci od isplate sredstava, a u protivnom je dužan sredstva vratiti u proračun Općine Garčin.

Očekivani učinci mjere:

- povećanje kreditne sposobnosti mladih obitelji;
- smanjenje prepreke početnog kapitala;
- veći broj kupljenih ili izgrađenih obiteljskih kuća.

Mjera 3: Potpora za adaptaciju i obnovu kuće

Za korisnike koji ispunjavaju uvjete propisane Programom mjera za poticanje rješavanja stambenog pitanja mladih obitelji na području Općine Garčin predviđa se potpora od 4.000. Mjera je posebno važna za aktivaciju starijih ili praznih kuća, obnovu naslijeđenih nekretnina i povratak mladih obitelji u naselja Općine Garčin.

Očekivani učinci mjere:

- obnova postojećeg stambenog fonda;
- smanjenje broja praznih i zapuštenih kuća;
- brži i jeftiniji ulazak mladih obitelji u vlastiti dom.

Mjera 4: Umanjenje komunalnog doprinosa

Pravo na korištenje stambenih mjera mogu ostvariti osobe i obitelji bez djece do navršene 40. godine života te osobe i obitelji s jednim ili više djece do navršene 45. godine života. Za mlade obitelji predviđa se umanjeње komunalnog doprinosa za 50% pri izgradnji prve nekretnine na području Općine Garčin. Ova mjera smanjuje ukupni trošak gradnje, a istodobno ne ukida u potpunosti prihod koji Općina koristi za komunalnu infrastrukturu.

Očekivani učinci mjere:

- smanjenje troška gradnje;

- pravedan omjer potpore i odgovornosti;
- jačanje privlačnosti gradnje na području Općine Garčin.

Mjera 5: Novčane potpore za novorođenu i posvojenu djecu

Program predviđa novčane potpore za novorođenu i posvojenu djecu: 1.000,00 eura za prvo dijete, 1.300,00 eura za drugo dijete, 1.600,00 eura za treće dijete te 1.900,00 eura za četvrto i svako sljedeće dijete. Potpora se dodjeljuje kao izravna pomoć obitelji u prvim mjesecima nakon rođenja ili posvojenja djeteta.

Očekivani učinci mjere:

- finansijsko rasterećenje roditelja;
- pozitivna poruka obiteljima s djecom;
- veća potpora obiteljima s više djece.

Mjera 6: Predškolski odgoj i čuvanje djece

Program predviđa mogućnost besplatnog vrtića u Općini Garčin ili model sufinanciranja vrtića, ovisno o finansijskim mogućnostima i organizacijskom modelu Općine. Za djecu koja pohađaju druge vrtiće ili koriste obrt za čuvanje djece predviđa se sufinanciranje do 150,00 eura mjesečno po djetetu.

Očekivani učinci mjere:

- smanjenje mjesečnih troškova roditeljima;
- veća dostupnost predškolskog odgoja;
- olakšavanje usklađivanja obiteljskog i poslovnog života.

Mjera 7: Obrazovanje, učenici i studenti

Program obuhvaća besplatne radne bilježnice za osnovnoškolce, osiguravanje ili sufinanciranje prijevoza za srednoškolce, jednokratne pomoći za učenike i studente te stipendije za učenike i studente. Stipendije se mogu usmjeriti prema izvrsnosti, socijalnim kriterijima i deficitarnim zanimanjima važnima za razvoj lokalne zajednice.

Očekivani učinci mjere:

- manji troškovi školovanja;
- poticanje obrazovanja i izvrsnosti;
- povezivanje obrazovanja s potrebama lokalnog razvoja.

Mjera 8: Potpore za poljoprivrednike, obrtnike i gospodarstvenike

U okviru Programa predviđa se posebna kategorija za mlade obitelji koje se bave poljoprivredom, obrtništvom ili gospodarskom djelatnošću. Takvi korisnici mogu ostvarivati dodatno bodovanje ili prednost prema pravilniku, osobito kada rješavanje stambenog pitanja istodobno doprinosi ostanku i razvoju poslovne aktivnosti na području Općine Garčin.

Očekivani učinci mjere:

- povezivanje demografske i gospodarske politike;
- poticanje ostanka radno aktivnih obitelji;
- jačanje poljoprivrede, obrta i lokalnog gospodarstva.

Mjera 9: Ulaganja u sadržaje za djecu i mlade

Program predviđa kontinuirana ulaganja u dječja igrališta, sportske, rekreacijske, kulturne i društvene sadržaje, uz nastojanje da aktivnosti budu dostupne u svim naseljima. Naglasak je na sadržajima koji povećavaju kvalitetu svakodnevnog života i stvaraju osjećaj pripadnosti zajednici.

Očekivani učinci mjere:

- veća kvaliteta života djece i mladih;
- snažniji društveni život u naseljima;
- veća privlačnost Općine Garčin mladim obiteljima.

Mjera 10: Evidencija i aktivacija praznih kuća i zemljišta

Općina će uspostaviti javno dostupnu evidenciju praznih kuća, građevinskih zemljišta i drugih nekretnina koje vlasnici žele ponuditi na prodaju, najam ili drugi oblik aktivacije. Evidencija će se objavljivati putem službene web stranice Općine Garčin. Općina pritom ima ulogu informiranja i povezivanja, a vlasnički i kupoprodajni odnosi uređuju se između zainteresiranih strana.

Većina naselja Općine Garčin naselja su izduženog tipa, s glavnom ulicom velike duljine položenom uz glavnu cestu, a bez razvijene mreže bočnih ulica. Općina Garčinu uočava vrlo veliku mogućnost da se na pogodnim zemljištima organiziraju nove ulice (npr. Put Surevice, Ulica Poljice, Gardunska ulica, Banika, ogranak Slavonske ulice i brojne druge lokacije) čime bi se u svim naseljima povećao broj raspoloživih građevinskih zemljišta.

Naime, Općini Garčin obratilo se nekoliko obitelji koje uopće ne mogu pronaći neizgrađeno građevinsko zemljište koje je na prodaju u nekom od većih naselja Općine Garčin u kojima žele graditi kuću. Istovremeno, većina naselja je ustrojena tako da se već na dvjestotinjak metara od samog središta naselja nalaze neizgrađena zemljišta na koja bi se naselje moglo širiti, ali zbog složenih vlasničkih odnosa, oblika i veličine katastarskih čestica to se ne događa.

Posredovanjem među vlasnicima zemljišta na mogućim trasama ulice pa i kupnjom zemljišta ako je cijena za općinu prihvatljiva, Općina Garčin u bitnom bi doprinijela da se zemljišta na trasi parceliraju u pravilne i iskoristive građevinske čestice čime bi se omogućilo korištenje tog zemljišta za gradnju kuća.

U okviru ove mjere Općina Garčin će, ako je to u javnom interesu, radi stavljanja u funkciju neizgrađenog zemljišta smještenog na pravcima na kojima širenje naselja može dovesti do najboljeg iskorištenja prostora pokrenuti postupke urbane komasacije propisane Zakonom o prostornom uređenju.

Cilj takvih postupaka je omogućiti građenje kuća na položajima koji su sada neizgrađeni, a zapravo su toliko blizu centru naselja da javne usluge i sadržaje koji se nalaze u centru naselja svi članovi obitelji koje bi tamo gradile kuću mogu koristiti i bez potrebe za vožnjom automobila do centra.

Provedbom postupka urbane komasacije sadašnji vlasnici bi umjesto sadašnjih čestica nepravilnog oblika i veličine nepodobne za gradnju ili pak opterećene neriješenim suvlasničkim odnosima, dobili zemljišta pravilnog oblika na kojima bi mogli graditi kuće ili bi ista zemljišta mogli prodati. Na opisani način povećala bi se dostupnost građevinskih zemljišta i omogućio dugoročni pravilan prostorni razvoj naselja.

Očekivani učinci mjere:

- bolja dostupnost informacija o nekretninama;
- aktivacija praznih kuća i zemljišta;
- povezivanje vlasnika, mladih obitelji, povratnika i doseljenika.

7. Kriteriji, obveze korisnika i zaštitne odredbe

Detaljni uvjeti, način prijave, bodovanje, potrebna dokumentacija i rokovi utvrdit će se posebnim pravilnicima i javnim pozivima. Ovim Programom utvrđuju se osnovni kriteriji i zaštitna pravila koja trebaju spriječiti zlouporabe i osigurati da sredstva ostvare stvarni demografski učinak.

7.1. Osnovni kriteriji

- dobna granica do 45 godina za korisnike stambenih mjera;
- prebivalište ili obveza prijave prebivališta na području Općine Garčin;
- rješavanje prvog ili osnovnog stambenog pitanja, prema pravilniku;
- uredno podmirene obveze prema Općini;
- dostava dokaza o kupnji, gradnji, adaptaciji ili namjeni sredstava;
- poštivanje rokova i ugovornih obveza.

7.2. Isplata unaprijed za vlastito učešće

Radi stvarne primjenjivosti mjere, potpora za kupnju ili izgradnju kuće može se isplatiti korisniku prije konačne realizacije kupnje ili gradnje. Svrha takve isplate je omogućiti korištenje potpore kao vlastitog učešća kod stambenog kredita ili kao početnog kapitala za pokretanje investicije.

Korisnik koji primi sredstva unaprijed dužan je u roku od 12 mjeseci od dana isplate dokazati realizaciju kupnje ili započetu/ugovorenu gradnju prema pravilniku. Ako korisnik ne realizira namjenu potpore u propisanom roku, dužan je vratiti cjelokupni iznos primljenih sredstava u proračun Općine Garčin, uvećan za eventualne zakonske zatezne kamate ako tako bude propisano ugovorom ili pravilnikom.

7.3 Ugovorna zaštita kod prodaje građevinskog zemljišta po povlaštenoj cijeni

- obveza izgradnje obiteljske kuće u roku od 3 godine;
- obveza prijave prebivališta po ispunjenju uvjeta za stanovanje;
- zabrana prodaje, darovanja, zamjene ili drugog otuđenja nekretnine tijekom prvih 10 godina;
- zabrana odjave prebivališta tijekom prvih 10 godina, osim u opravdanim slučajevima propisanim pravilnikom;
- mogućnost povrata zemljišta ili naknade tržišne vrijednosti u slučaju neispunjenja ugovornih obveza.

8. Očekivani učinci i pokazatelji provedbe

Program treba promatrati kao višegodišnji razvojni instrument. Učinci neće biti jednaki za svaku mjeru niti trenutačni, ali se mogu pratiti kroz jasne pokazatelje.

| Cilj | Pokazatelj | Način praćenja | Očekivani učinak |
|------------------|--|----------------------|----------------------------------|
| Stanovanje | broj dodijeljenih zemljišta | godišnje izvješće | više započetih gradnji |
| Kupnja/gradnja | broj isplaćenih potpora | javni poziv | više riješenih stambenih pitanja |
| Adaptacija | broj obnovljenih kuća | javni poziv | aktivacija praznih kuća |
| Djeca | broj potpora za novorođenu/posvojenu djecu | evidencija korisnika | veća podrška obiteljima |
| Vrtić | broj djece obuhvaćene sufinanciranjem | evidencija vrtića | manji trošak roditelja |
| Obrazovanje | broj učenika/studenata korisnika | javne odluke | podrška obrazovanju |
| Gospodarstvo | broj korisnika iz poljoprivrede/obrta/gospodarstva | prijave korisnika | povezanost doma i rada |
| Kvaliteta života | broj uredenih igrališta/sadržaja | plan ulaganja | bolji životni standard |

9. Financijski okvir i izvori financiranja

Financiranje Programa planira se kroz proračun Općine Garčin, uz mogućnost korištenja sredstava državnih tijela, fondova Europske unije, županijskih programa i drugih dostupnih izvora. Program je zamišljen kao okvir koji se može provoditi fazno, ovisno o godišnjim proračunskim mogućnostima.

Kako bi se osigurala održivost, preporučuje se donošenje godišnjeg plana provedbe u kojem će biti utvrđeni maksimalni iznosi po mjerama, broj korisnika, rokovi javnih poziva i prioriteta za pojedinu proračunsku godinu.

Mjere poput umanjivanja komunalnog doprinosa i prodaje građevinskog zemljišta po povlaštenoj cijeni od 0,50 EUR/m² ne predstavljaju isključivo novčanu isplatu, nego oblik neizravne potpore koji korisnicima smanjuje ukupne troškove, a Općini omogućuje razvojno usmjeravanje vlastitih resursa.

Preporučeni izvori financiranja

- proračun Općine Garčin;
- programi resornih ministarstava;
- Brodsko-posavska županija;
- EU fondovi i nacionalni programi za demografiju, stanovanje, ruralni razvoj, vrtiće i infrastrukturu;
- partnerstva s ustanovama, udrugama i drugim javnim tijelima.

10. Provedba, praćenje i izvještavanje

Za provedbu Programa nadležna su tijela Općine Garčin u skladu sa svojim ovlastima. Program se provodi putem javnih poziva, odluka Općinskog vijeća, pravilnika, ugovora s korisnicima i godišnjih planova provedbe.

10.1. Provedbeni instrumenti

- godišnji javni pozivi za pojedine mjere;
- pravilnik o uvjetima, kriterijima i postupku dodjele potpora;
- ugovori s korisnicima za stambene mjere i zemljišta;
- godišnje izvješće o provedbi;
- objava relevantnih informacija na službenoj web stranici Općine Garčin.

10.2. Praćenje i evaluacija

Preporučuje se da Općina jednom godišnje izradi izvješće o provedbi Programa. Izvješće treba sadržavati broj zaprimljenih prijava, broj odobrenih potpora, iznose isplaćenih sredstava, broj djece i obitelji obuhvaćenih mjerama, broj aktiviranih nekretnina te preporuke za poboljšanje Programa.

11. Komunikacija Programa

Program mora biti jasno i stalno komuniciran javnosti. Njegova snaga nije samo u pojedinačnim iznosima, nego u poruci da Općina Garčin sustavno gradi uvjete za život mladih obitelji.

Preporučuje se da Općina na službenoj web stranici uspostavi posebnu rubriku „Biram živjeti ovdje“ u kojoj bi bili objavljeni svi javni pozivi, obrasci, kriteriji, odgovori na česta pitanja, evidencija dostupnih nekretnina i godišnja izvješća o provedbi.

Komunikacijska poruka Programa

„Zemljište za 0,50 EUR/m², potpora za dom, 50% manji komunalni doprinos, podrška za djecu, vrtić, učenike i studente - stvaramo uvjete da mladi ne odlaze, nego da biraju živjeti ovdje.“

12. Zaključak

Program „Biram živjeti ovdje“ postavlja temelje za ozbiljnu, dugoročnu i prepoznatljivu demografsku politiku Općine Garčin. Njegova vrijednost je u tome što ne nudi samo pojedinačne potpore, nego cjelovit sustav podrške od zemljišta i doma do djece, vrtića, obrazovanja, gospodarstva i kvalitete života.

Posebna snaga Programa je u povezivanju stambene politike s realnim životnim okolnostima mladih obitelji, uključujući potrebu za vlastitim učešćem kod stambenih kredita. Time Program ne ostaje deklarativan, nego postaje praktičan instrument koji može izravno pomoći obiteljima da započnu ili nastave život na području Općine Garčin.

Uspješna provedba zahtijevat će političku volju, jasne pravilnike, proračunsku disciplinu, transparentnost i redovito praćenje učinaka. Ako se provodi dosljedno, Program može postati jedan od ključnih razvojnih alata Općine Garčin i snažna poruka svim sadašnjim i budućim stanovnicima: ovdje se može živjeti, raditi, graditi i ostati.

13. Završne odredbe

Program „Biram živjeti ovdje“ predstavlja strateški okvir za planiranje i provedbu demografskih, stambenih, obrazovnih i gospodarskih mjera na području Općine Garčin.

Pojedine mjere provodit će se sukladno proračunskim mogućnostima Općine Garčin, posebnim odlukama, pravilnicima i javnim pozivima.

Mjere stambenog zbrinjavanja iz ovog Programa provode se sukladno posebnom Programu mjera za poticanje rješavanja stambenog pitanja mladih obitelji na području Općine Garčin te javnim pozivima i pravilnicima donesenim na temelju njega.

Općinsko vijeće može tijekom provedbe Programa mijenjati, dopunjavati ili uvoditi nove mjere radi prilagodbe potrebama stanovništva, zakonskim propisima i dostupnim izvorima financiranja.

Program stupa na snagu danom donošenja od strane Općinskog vijeća Općine Garčin.

Prilog 1. Sažetak ključnih mjera

| Mjera | Iznos/oblik | Napomena |
|--------------------|--|---|
| Zemljište | 0,50 EUR/m ² | gradnja i prebivalište u 3 godine, zabrana prodaje/odjave 10 godina |
| Kupnja/gradnja | 6.000,00 eura | moguća isplata unaprijed, realizacija u 12 mjeseci |
| Adaptacija | 4.000,00 eura | obnova postojećih kuća |
| Komunalni doprinos | 50% umanjenja | za mlade obitelji do 45 godina |
| Dijete | 1.000,00/1.300,00/1.600,00/1.900,00 eura | ovisno o redoslijedu djeteta |
| Vrtić | besplatan ili sufinanciran | model prema odluci Općine Garčin |
| Drugi vrtići/obrti | do 150,00 eura mjesečno | po djetetu |
| Obrazovanje | pomoći i stipendije | prema javnom pozivu |
| Nekretnine | web evidencija | službena stranica Općine Garčin |

Prilog 2. Okvirni model bodovanja za stambene mjere

Konačni model bodovanja utvrđuje se pravilnikom. Sljedeći model služi kao radna osnova.

| Kriterij | Primjer bodovanja | Svrha |
|---------------------------------|--------------------------------|-------------------------|
| Broj djece | više bodova za svako dijete | potpora obiteljima |
| Prebivalište/povratak | bodovi za ostanak ili povratak | demografski učinak |
| Poljoprivreda/obrt/gospodarstvo | dodatni bodovi | povezivanje doma i rada |

| | | |
|-----------------|-----------------------|---------------------------------------|
| Prva nekretnina | Prioritet | rješavanje osnovnog stambenog pitanja |
| Rok realizacije | jasna ugovorna obveza | sprječavanje neaktivne dodjele |

Prilog 3. Okvirni godišnji plan provedbe

Godišnji plan provedbe treba se donositi uz proračun ili prije raspisivanja javnih poziva. Njime se utvrđuje koje će se mjere provoditi u pojedinoj godini, koliko korisnika se planira obuhvatiti i koji je maksimalni raspoloživi iznos po mjeri.

| Razdoblje | Aktivnost | Nositelj | Rezultat |
|------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------|
| I. tromjesečje | izrada i usvajanje pravilnika | Općina/Općinsko vijeće | pravila provedbe |
| II. tromjesečje | raspisivanje javnih poziva | Općina | zaprimljene prijave |
| III. tromjesečje | obrada prijava i ugovaranje | povjerenstvo/Općina | odobrene potpore |
| IV. tromjesečje | isplata, kontrola i izvješće | Općina | godišnje izvješće |

Prilog 4. Rizici provedbe i mjere ublažavanja

Kako bi Program bio provediv i otporan na zlorababe, potrebno je unaprijed prepoznati moguće rizike te ih urediti pravilnikom i ugovorima s korisnicima.

| Rizik | Moguća posljedica | Mjera ublažavanja |
|--|----------------------------------|---|
| neiskorištena unaprijed isplaćena potpora | nenamjensko korištenje sredstava | ugovor, rok 12 mjeseci i obveza povrata |
| neizgrađena kuća na dodijeljenom zemljištu | blokiranje općinskog zemljišta | rok gradnje i povrat zemljišta |
| prodaja nekretnine nakon potpore | gubitak demografskog učinka | zabrana otuđenja 10 godina |
| prevelik broj prijava u odnosu na proračun | pritisak na proračun | godišnji limit sredstava i bodovanje |
| nedovoljna informiranost građana | slaba iskorištenost mjera | posebna web rubrika i javna kampanja |