



**REPUBLIKA HRVATSKA
BRODSKO-POSAVSKA ŽUPANIJA
OPĆINA GARČIN**

**Službeno glasilo
Općine Garčin**

Broj: 5/2026 – GOD. 8

ISSN: 2670-8817

Garčin, 22. srpanj 2026. g.

Akti općinskog vijeća

1. Odluka o donošenju Programa „Biram živjeti ovdje“....3-18
2. Odluka o usvajanju Programa mjera za poticanje stambenog zbrinjavanja mladih na području Općine Garčin....19-46
3. Odluka o davanju pozitivnog Mišljenja o utvrđivanju interesa za kupnju nekretnina za potrebe demografskih programa.....47
4. Odluka o kupnji nekretnina za potrebe demografskih programa Općine Garčin....48-49
5. Odluka o komunalnom redu Općine Garčin.....50-69
6. Odluka o utvrđivanju svojstva komunalne infrastrukture javnog dobra u općoj uporabi – Javni športski prostor Bicko Selo.....70-71
7. Odluka o utvrđivanju statusa nerazvrstane ceste-javnog dobra u općoj uporabi za nerazvrstanu cestu – Put Gospe Grabovačke.....72-73
8. Odluka o utvrđivanju svojstva komunalne infrastrukture javnog dobra u općoj uporabi – Javni rekreacijski prostor – Izletište Grabovac....74
9. Odluka o određivanju namjene vozila i darovanju vozila DVD-u Garčin.....75
10. Odluka o darovanju imovine komunalnom poduzeću Garčin d.o.o.....76-77
11. Odluka o nerazvrstanim cestama na području Općine Garčin.....78-88
12. Odluka o uvjetima i načinu sufinanciranja obrta za čuvanje djece – dadilja.....89-91
13. Odluke o poništenju Odluke o raspisivanju javnog natječaja za zakup poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske na području Općine Garčin i Javnog natječaja za zakup poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske na području Općine Garčin.....92
14. Odluka o donaciji za izgradnju stadiona „12 hrvatskih redarstvenika“ u Vukovaru.....93
15. Odluka o nagodbi sa Filipom Miskrić.....94
16. Odluka o usvajanju Programa priuštivog stanovanja Općine Garčin za 2027. g.....95-175

KLASA: 551-06/26-01/01
URBROJ: 2178-6-01-26-1
Garčin, 21.srpanj 2026.g.

Na temelju članka 35. stavka 2. i članka 19. stavka 1. točke 1., 2., 4. i 5. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01, 129/05, 36/09, 36/09, 109/07, 125/08, 150/11, 144/12, 123/17, 98/19, 144/20) i članka 26. Statuta Općine Garčin („Službeno glasilo Općine Garčin“ br. 4/21 i 3/24) Općinsko vijeće Općine Garčin na svojoj 12. sjednici održanoj 21.srpnja 2026. godine donosi

ODLUKU

o usvajanju Programa „Biram živjeti ovdje“
Strateškog okvira demografske obnove, stambenog zbrinjavanja, podrške obiteljima, mladima
i lokalnom gospodarstvu

Članak 1.

Usvaja se Program „Biram živjeti ovdje“ (Program Općine Garčin za mlade, obitelj i gospodarstvo) -Strateški okvir demografske obnove, stambenog zbrinjavanja, podrške obiteljima, mladima i lokalnom gospodarstvu, a koji je sastavni dio ove Odluke.

Članak 2.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom glasilu Općine Garčin“.

Predsjednik Općinskog vijeća
Željko Norac

Obrazloženje
Prijedloga Odluke o usvajanju Programa „Biram živjeti ovdje“
Strateškog okvira demografske obnove, stambenog zbrinjavanja, podrške obiteljima,
mladima i lokalnom gospodarstvu

- Predlagatelj: Općinski načelnik Josip Vidaković, mag. educ. biol. et chem.
-na temelju članka 43. Statuta Općine Garčin (“Službeno glasilo Općine Garčin”, broj 4/21 i 3/24)
- Pravna osnova: članak 35. stavak 2. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (“Narodne novine”, br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17 98/19, 144/20) i članka 26. Statuta Općine Garčin (“Službeno glasilo Općine Garčin”, broj 4/21 i 3/24).
- Prijedlog izradio: Pročelnik Jedinstvenog upravnog odjela, Stjepan Gašparović, mag. iur.

Obrazloženje prijedloga općeg akta

I. OCJENA STANJA I OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU

Program „Biram živjeti ovdje“ (Program Općine Garčin za mlade, obitelj i gospodarstvo) - Strateški okvir demografske obnove, stambenog zbrinjavanja, podrške obiteljima, mladima i lokalnom gospodarstvu opći je akt strateškog planiranja koji predviđa niz mjera usmjerenih na demografiju i stanovanje u Općini Garčin. Cilj donošenja Programa je osigurati smjernice za rad svih općinskih tijela na rješavanju demografskih pitanja, ali i poslužiti kao okvir državnim tijelima za razumijevanje demografskih problema Općine Garčin, sačinjen iz lokalne perspektive.

II. SREDSTVA POTREBNA ZA PROVOĐENJE ODLUKE

Ovom Odlukom usvaja se Program na razini strateškog planiranja. Dio mjera sadržanih u njemu iziskuje trošak za Proračun Općine Garčin, a opseg tih troškova određuje se općim aktima kojim se uređuje primjena konkretne mjere. Dio mjera ne iziskuje nove znatne troškove, a odnosi se na stavljanje imovine Općine Garčin u funkciju priuštivog stanovanja mladih. Dio mjera su administrativne mjere koji ne iziskuju novi trošak, nego iziskuju naročit angažman svih općinskih tijela na rješavanju problema stanovanja.



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 izoliranom 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, umanjeње 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 udruga, 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 45. godine života;
- osobe i obitelji s jednim ili više maloljetne djece do navršene 50. 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/posvojenom 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 prioriteti	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 45. godine života te osobe i obitelji s jednim ili više maloljetne djece do navršene 50. 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:

- financijsko 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 financijskim 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 te se predviđa sufinanciranje baka odnosno djedova koji čuvaju svoju unučad.

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 srednjoškolce, 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 50 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 započetog/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 uređenih 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
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	zaprmljene 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 zlouporabe, 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

KLASA: 551-06/26-01/01

URBROJ: 2178-6-01-26-1

Garčin, 21. srpanj 2026.g.

KLASA: 551-06-26-01/03
URBROJ: 2178-6-01-26-1
Garčin, 21. srpanj 2026.g.

Na temelju članka 26. Statuta Općine Garčin („Službeno glasilo Općine Garčin“ br. 4/21 i 3/24) Općinsko vijeće Općine Garčin na svojoj 12. sjednici održanoj 21.srpnja 2026. godine donosi

ODLUKU

o usvajanju Programa mjera za poticanje rješavanja stambenog pitanja mladih obitelji na području Općine Garčin

Članak 1.

Usvaja Program mjera za poticanje rješavanja stambenog pitanja mladih obitelji na području Općine Garčin, a koji se nalazi u sastavu ove Odluke i njen je sastavni dio.

Članak 2.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje važiti Program mjera za poticanje rješavanja stambenog pitanja na području Općine Garčin (Službeno glasilo Općine Garčin“ br. 8/25).

Članak 3.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom glasilu Općine Garčin“.

Predsjednik Općinskog vijeća
Željko Norac

Obrazloženje
Nacrta prijedloga Odluke o usvajanju Programa mjera za poticanje rješavanja stambenog pitanja mladih obitelji na području Općine Garčin

- Predlagatelj: Općinski načelnik Josip Vidaković, mag. educ. biol. et chem.
-na temelju članka 43. Statuta Općine Garčin ("Službeno glasilo Općine Garčin", broj 4/21 i 3/24)
- Pravna osnova: članak 35. stavak 2. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi ("Narodne novine", br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17 98/19, 144/20) i članka 26. Statuta Općine Garčin ("Službeno glasilo Općine Garčin", broj 4/21 i 3/24).
- Prijedlog izradio: Pročelnik Jedinstvenog upravnog odjela, Stjepan Gašparović, mag. iur.

Obrazloženje nacrtu općeg akta

I. OCJENA STANJA I OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU

Zbog velikih iskazanih potreba za stambenim zbrinjavanjem mladih obitelji, razrađene su dodatne mjere pomoći mladim obiteljima koje rješavaju svoje stambeno pitanje.

U sklopu dosadašnjih mjera, uvode se dodatne mjere i područja poticanja, a sve u skladu s iskazima interesa i uočenim problemima mještana.

Sve dosadašnje mjere se zadržavaju, a povećava se iznos njihovog sufinanciranja.

Osim dosadašnjih mjera predlaže se i nova mjera – prodaja građevinskih zemljišta mladim obiteljima pod izuzetno povoljnim uvjetima uz simboličnu cijenu.

Predviđa se da će se donošene ove Odluke bitno doprinijeti olakšavanju stjecanja prve nekretnine za mlade obitelji, odnosno rješavanje njihovog stambenog pitanja.

II. SREDSTVA POTREBNA ZA PROVOĐENJE ODLUKE

Za provođenje nove Odluke osigurana su sredstva u Proračunu Općine Garčin. Za provođenje prodaje građevinskog zemljišta po simboličnoj cijeni nisu potrebna dodatna sredstva.



**REPUBLIKA HRVATSKA
BRODSKO-POSAVSKA ŽUPANIJA
OPĆINA GARČIN
OPĆINSKO VIJEĆE**

**PROGRAM MJERA ZA POTICANJE RJEŠAVANJA
STAMBENOG PITANJA MLADIH OBITELJI NA
PODRUČJU OPĆINE GARČIN**

Garčin, srpanj 2026. godine

Sadržaj

1. UVOD	23
2. STANOVNIŠTVO I PROSTORNI RAZVITAK OPĆINE GARČIN	23
2.1. Veličina, kretanje stanovništva i gustoća naseljenosti Općine Garčin	24
2.2. Migracije stanovništva.....	25
2.3. Demografski program kroz prostorno planiranje u Općini Garčin	25
3. CILJ I KORISNICI PROGRAMA	26
3.1. Korisnici Mjere 1: Prodaja građevinskog zemljišta u vlasništvu Općine Garčin mladim obiteljima po povlaštenoj cijeni radi izgradnje stambenog objekta na području Općine Garčin	28
3.2. Korisnici Mjere 2: Financijska pomoć mladim obiteljima pri kupnji, gradnji ili adaptaciji stambenog objekta.....	30
4. MJERE POTICANJA RJEŠAVANJA STAMBENOG PITANJA MLADIH OBITELJI	32
4.1. Mjera 1: Prodaja građevinskog zemljišta u vlasništvu Općine Garčin mladim obiteljima po povlaštenoj cijeni radi izgradnje stambenog objekta na području Općine Garčin	32
4.2. Mjera 2: Financijska pomoć mladim obiteljima pri kupnji, gradnji ili adaptaciji stambenog objekta.....	36
5. POSTUPAK PODNOŠENJA PRIJAVA	39
5.1. Javni natječaj za Mjeru 1.: Prodaja građevinskog zemljišta u vlasništvu Općine Garčin mladim obiteljima po povlaštenoj cijeni radi izgradnje stambenog objekta na području Općine Garčin	39
5.2. Javni poziv za Mjeru 2.: Financijska pomoć mladim obiteljima pri kupnji, gradnji ili adaptaciji stambenog objekta.....	43
6. OSTALE ODREDBE	44
ZAKLJUČAK.....	45



1. UVOD

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

Općina Garčin ovim Programom mjera za poticanje rješavanja stambenog pitanja mladih obitelji na području Općine Garčin (u daljnjem tekstu: Program) namjerava pomoći stanovništvu na svojem području u rješavanju stambene problematike mladih obitelji.

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.
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. **Brak** je životna zajednica muškarca i žene.

Određbe ove odluke koje se odnose na brak, na odgovarajući način se, uz uvjet da su primjenjive, primjenjuju i na životne zajednice Zakonom izjednačene s brakom.

Izrazi koji se koriste u ovom Programu, a imaju rodno značenje, odnose se jednako na muški i ženski rod.

2. STANOVNIŠTVO I PROSTORNI RAZVITAK OPĆINE GARČIN

Tablica 1. Opći podaci o Općini Garčin

Broj naselja Općine	8
Broj stanovnika Općine (Popis stanovništva 2021.)	3 951
Površina Općine	88,3 km ²



Gustoća naseljenosti	44,75 stanovnika/km ²
----------------------	----------------------------------

2.1. Veličina, kretanje stanovništva i gustoća naseljenosti Općine Garčin

Prema Popisu stanovništva 2021. godine Općina Garčin (u daljnjem tekstu: Općina) ima ukupno 3 951 stanovnika, što predstavlja smanjenje broja stanovnika za 17,8 % u odnosu na Popis stanovništva Državnog zavoda za statistiku 2011. godine kada je Općina Garčin imala 4 806 stanovnika.

S obzirom na prvi popis stanovništva iz 1857. godine, broj stanovnika Općine Garčin povećao se za 39,1 %. Godine 1961. Općina Garčin imala je 6 088 stanovnika, što je ujedno i demografski maksimum koji je Općina ostvarila u promatranom razdoblju. Nakon 1961. godine bilježi se postupno smanjenje broja stanovnika, pri čemu je prema Popisu stanovništva 2021. godine Općina Garčin imala 3 951 stanovnika, odnosno 2 137 stanovnika manje nego 1961. godine. U odnosu na demografski maksimum iz 1961. godine, broj stanovnika smanjen je za 35,1 %.

Tablica 2. Kretanje broja stanovnika u Općini Garčin

Popis/godina	Broj stanovnika	Razlika
1857.	2 841	0
1869.	3 169	328
1880.	3 011	-158
1890.	4 035	+1 024
1900.	4 467	432
1910.	5 250	783
1921.	5 066	-184
1931.	5 463	397
1948.	5 769	306
1953.	6 014	245
1961.	6 088	74
1971.	5 804	-284
1981.	5 607	-197
1991.	5 542	-65
2001.	5 586	44
2011.	4 806	-780
2021.	3 951	-855

Izvor: Državni zavod za statistiku (www.dzs.hr), Popis stanovništva 1857-2021. godine



Gledajući prethodno desetogodišnje razdoblje, odnosno razdoblje od 2011. do 2021. godine, Općina Garčin bilježi smanjenje ukupnog broja stanovnika, s 4 806 na 3 951 stanovnika, odnosno za 855 osoba ili 17,8 %. Dostupni podaci o prirodnom kretanju stanovništva također ukazuju na nepovoljne demografske trendove, budući da je u 2019. godini na području Općine Garčin zabilježen prirodni pad od 22 osobe, uz vitalni indeks 63,3, dok je u 2021. godini zabilježen prirodni pad od 37 osoba, uz vitalni indeks 45,6. Navedeno potvrđuje da je broj živorođenih osoba manji od broja umrlih osoba te da su mjere usmjerene na rješavanje stambenog pitanja mladih obitelji opravdane kao dio šire demografske politike Općine Garčin.

2.2. Migracije stanovništva

Prostorna pokretljivost stanovništva prisutna je na području Brodsko-posavske županije, pa tako i na području Općine Garčin. Zbog prostorne blizine Slavonskog Broda kao najvećeg urbanog, gospodarskog, obrazovnog i administrativnog središta u okruženju, dio stanovnika Općine Garčin svakodnevno migrira radi rada, obrazovanja, korištenja javnih usluga i drugih životnih potreba.

Uz dnevne migracije prema Slavonskom Brodu i drugim većim središtima u okruženju, izražen je i širi demografski izazov iseljavanja mladih i radno sposobnih osoba. Mladi i obrazovani stanovnici češće napuštaju manja ruralna i prigradska područja zbog većih mogućnosti zapošljavanja, viših primanja, dostupnijeg stanovanja, obrazovnih mogućnosti i općenito razvijenije društvene i gospodarske infrastrukture u većim urbanim sredinama ili inozemstvu.

Po pokazateljima kao što su smanjenje ukupnog broja stanovnika, negativno prirodno kretanje i promjene u dobnoj strukturi stanovništva, područje Općine Garčin suočava se s nepovoljnim demografskim trendovima. Posebno je važno ublažiti odlazak mladih obitelji i radno sposobnog stanovništva, budući da upravo te skupine čine temelj dugoročnog demografskog, gospodarskog i društvenog razvoja Općine.

2.3. Demografski program kroz prostorno planiranje u Općini Garčin

Imajući u vidu navedene demografske pokazatelje, kao jedan od važnih ciljeva budućeg razvoja Općine Garčin nameće se potreba zadržavanja postojećeg stanovništva,



osobito mladih obitelji, te stvaranja uvjeta za doseljavanje novih stanovnika na područje Općine. Za ostvarenje tog cilja važno je osigurati preduvjete za rješavanje stambenog pitanja, uključujući dostupnost građevinskog zemljišta, mogućnost izgradnje, kupnje ili adaptacije stambenih objekata te daljnji razvoj komunalne i društvene infrastrukture.

Naselja na području Općine Garčin imaju obilježja ruralnog i prigradskog prostora, pri čemu blizina Slavenskog Broda predstavlja važnu razvojnu prednost. Takav prostorni položaj omogućuje stanovnicima korištenje sadržaja i tržišta rada većeg urbanog središta, uz zadržavanje kvalitete stanovanja u manjim naseljima. Upravo zato mjere usmjerene na poticanje rješavanja stambenog pitanja mogu imati važnu ulogu u zadržavanju mladih obitelji, obnovi postojećeg stambenog fonda i aktiviranju građevinskog potencijala na području Općine.

Razvoj naselja potrebno je usmjeravati u skladu s važećom prostorno-planskom dokumentacijom, raspoloživim građevinskim područjima i mogućnostima komunalnog opremanja zemljišta. Osim izgradnje novih stambenih objekata, važan potencijal predstavlja i obnova, rekonstrukcija odnosno adaptacija postojećih stambenih objekata, osobito onih koji se nalaze unutar postojećih građevinskih područja naselja. Time se može doprinijeti učinkovitijem korištenju prostora, očuvanju postojećih naselja i stvaranju dodatnih stambenih mogućnosti za mlade obitelji na području Općine Garčin.

3. CILJ I KORISNICI PROGRAMA

Ciljevi demografskog razvoja Općine Garčin mogu se preciznije odrediti kao:

1. obnavljanje naselja kroz poboljšanje društvene, komunalne i stambene infrastrukture;
2. ublažavanje negativnih demografskih tendencija poticanjem ostanka mladih obitelji, doseljavanja novih stanovnika i stvaranja povoljnijih uvjeta za rješavanje stambenog pitanja;
3. poticanje ravnomjernijeg prostornog razvoja naselja na području Općine Garčin i poboljšanje standarda življenja.

Demografski cilj ovog Programa ostvaruje se stvaranjem poticajnih uvjeta za zadržavanje postojećeg stanovništva, osobito mladih i radno sposobnih osoba, povratak iseljenog stanovništva te doseljavanje mladih obitelji na područje Općine Garčin. Poseban



naglasak stavlja se na rješavanje stambenog pitanja mladih obitelji, budući da dostupnost građevinskog zemljišta, mogućnost kupnje, gradnje ili adaptacije stambenog objekta te sigurnost stanovanja predstavljaju važne preduvjete za dugoročni ostanak i zasnivanje obitelji na području Općine.

Programom se nastoji potaknuti ostanak mlađih osoba u radno aktivnoj dobi te stvoriti uvjete za nova doseljavanja, uz istodobno jačanje kvalitete života u naseljima Općine Garčin. Pritom se mjere Programa usmjeravaju na korištenje raspoloživih prostornih i stambenih potencijala, uključujući prodaju građevinskog zemljišta u vlasništvu Općine po povlaštenim uvjetima te dodjelu financijske pomoći pri kupnji, gradnji ili adaptaciji stambenog objekta.

U provedbi Programa potrebno je voditi računa o raspoloživosti građevinskog zemljišta, stanju postojećeg stambenog fonda, prostorno-planskim uvjetima, osiguranim proračunskim sredstvima te administrativnim postupcima koji prethode prodaji zemljišta, dodjeli potpore i sklapanju ugovora s korisnicima mjera.

Mladom obitelji u smislu ovog Programa smatraju se bračni partneri koji svoje stambeno pitanje rješavaju na području Općine Garčin u skladu s uvjetima ovog Programa, pod uvjetom da:

- u slučaju mlade obitelji bez djece, punoljetne osobe koje čine mladu obitelj na dan 1. siječnja tekuće godine u kojoj se raspisuje javni natječaj odnosno javni poziv nisu navršile 45 godina života;
- u slučaju mlade obitelji s jednim djetetom ili više maloljetne djece, punoljetne osobe koje čine mladu obitelj na dan 1. siječnja tekuće godine u kojoj se raspisuje javni natječaj odnosno javni poziv nisu navršile 50 godina života.

Mladom obitelji smatra se i jednoroditeljska obitelj koju čine dijete odnosno djeca i jedan roditelj, kao i samohrani roditelj s maloljetnim djetetom odnosno djecom, pod uvjetom da roditelj na dan 1. siječnja tekuće godine u kojoj se raspisuje javni natječaj odnosno javni poziv nije navršio 50 godina života te da svoje stambeno pitanje rješava na području Općine Garčin u skladu s uvjetima ovog Programa.

Iznimno, mladom obitelji u smislu ovog Programa može se smatrati i par koji ne živi u bračnoj zajednici, ako zajedničkom izjavom potvrdi namjeru zajedničkog rješavanja



stambenog pitanja i zajedničkog stanovanja na području Općine Garčin, uz ispunjavanje ostalih uvjeta propisanih ovim Programom, javnim natječajem odnosno javnim pozivom. U tom slučaju primjenjuje se dobna granica propisana za mladu obitelj bez djece, osim ako par ima zajedničko dijete ili dijete koje živi s podnositeljem prijave, kada se primjenjuje dobna granica propisana za mladu obitelj s djecom.

Iznimno, mladom obitelji u smislu ovog Programa smatra se i par koji od dobnih granice od 45 odnosno 50 godina stariji za redovno vrijeme koje je proveo na dugotrajnom visokoškolskom obrazovanju, najmanje u stupnju doktora te za vrijeme provedeno u domovinskom ratu i na redovnom odsluženju vojnog roka.

3.1. Korisnici Mjere 1: Prodaja građevinskog zemljišta u vlasništvu Općine Garčin mladim obiteljima po povlaštenoj cijeni radi izgradnje stambenog objekta na području Općine Garčin

Korisnici Mjere 1. su mlade obitelji u smislu ovog Programa koje svoje stambeno pitanje rješavaju stjecanjem prava vlasništva nad građevinskim zemljištem u vlasništvu Općine Garčin i izgradnjom stambenog objekta na području Općine Garčin.

Na javni natječaj za korištenje mjere 1. iz ovog Programa može se javiti mlada obitelj koja ispunjava slijedeće uvjete:

- a) da članovi mlade obitelji imaju prijavljeno prebivalište na području Općine Garčin ili da se obvežu prijaviti prebivalište na području Općine Garčin u rokovima propisanim ovim Programom i ugovorom;
- b) da se podnositelj zahtjeva i članovi mlade obitelji obvežu prijaviti prebivalište na adresi izgrađenog stambenog objekta najkasnije u roku od 4 godine od dana sklapanja ugovora, osim u opravdanim slučajevima o kojima odlučuje općinski načelnik;
- c) da se podnositelj zahtjeva obveže imati prijavljeno prebivalište na adresi izgrađenog stambenog objekta najmanje 15 godina od dana prijave prebivališta na toj adresi te da u tom razdoblju nekretninu neće prodati, darovati, dati u zakup, najam ili na drugi način otuđiti odnosno prepustiti trećoj osobi bez prethodne suglasnosti Općine Garčin;
- d) da punoljetne osobe koje čine mladu obitelj na dan 1. siječnja tekuće godine u kojoj se raspisuje javni natječaj nisu navršile 45 godina života ako mlada obitelj nema djece,



odnosno 50 godina života ako mlada obitelj ima jedno ili više maloljetne djece, a u slučaju jednoroditeljske obitelji ili samohranog roditelja s maloljetnim djetetnom da roditelj nije navršio 50 godina života, u koje godine se ne računa vrijeme provedeno na dugotrajnom visokoškolskom obrazovanju najmanje doktorske razine, vrijeme provedeno u domovinskom ratu i obveznom odsluženju vojnog roka, a za koje razdoblje raste prihvatljiva životna dob korisnika.

- e) da podnositelj zahtjeva i njegov bračni partner, koji prvi put rješavaju stambeno pitanje, nemaju u vlasništvu ili suvlasništvu stambeni objekt kojim mogu riješiti svoje stambeno pitanje, odnosno obiteljsku kuću, stan, kuću ili stan za odmor, niti da su pojedinačno ili zajednički vlasnici ili suvlasnici poslovnog prostora na području Republike Hrvatske. Navedeni uvjet odnosi se i na djecu podnositelja zahtjeva koja žive u istom kućanstvu ili imaju prijavljeno prebivalište na istoj adresi kao i podnositelj zahtjeva, ako se radi o vlasništvu ili suvlasništvu nekretnine kojom se može riješiti stambeno pitanje mlade obitelji;
- f) da podnositelj zahtjeva i njegov bračni partner nisu prodali, darovali ili na drugi način otuđili stambeni objekt ili građevinsko zemljište kojim su mogli riješiti svoje stambeno pitanje, osim ako se radi o okolnostima koje opravdano ne predstavljaju zapreku za ostvarivanje prava prema ovom Programu, o čemu odlučuje općinski načelnik na prijedlog povjerenstva;
- g) da najmanje jedan član mlade obitelji ima stalna mjesečna primanja;
- h) da podnositelj zahtjeva i članovi njegova kućanstva nemaju nepodmirenih dospjelih obveza po osnovi javnih davanja prema državnom proračunu ni nepodmirenih dospjelih obveza prema Općini Garčin;
- i) da se protiv podnositelja zahtjeva i njegova bračnog partnera što se dokazuje odgovarajućim uvjerenjem nadležnog tijela;
- j) da podnositelj zahtjeva ispunjava i druge uvjete propisane ovim Programom, javnim natječajem i ugovorom.

Prednost pri ostvarivanju prava na korištenje Mjere 1., u skladu s kriterijima bodovanja propisanim javnim natječajem, mogu ostvariti:

1. mlade obitelji koje već imaju prebivalište na području Općine Garčin;
2. mlade obitelji s djecom;



3. mlade obitelji s većim brojem djece;
4. mlade obitelji koje žive u podstanarstvu ili u zajedničkom kućanstvu s roditeljima odnosno drugim članovima obitelji;
5. mlade obitelji s nižim prihodima po članu kućanstva;
6. mlade obitelji u kojima su jedan ili oba člana u radnom odnosu;
7. mlade obitelji u kojima jedan ili više punoljetnih članova ima odgovarajuću stručnu spremu, visoko obrazovanje ili deficitarno zanimanje, ako je tako propisano javnim natječajem;
8. mlade obitelji koje se obvezuju trajno nastaniti na području Općine Garčin u skladu s uvjetima ovog Programa i ugovora.

3.2. Korisnici Mjere 2: Financijska pomoć mladim obiteljima pri kupnji, gradnji ili adaptaciji stambenog objekta

Korisnici Mjere 2. su mlade obitelji u smislu ovog Programa koje rješavaju stambeno pitanje kupnjom, gradnjom ili adaptacijom stambenog objekta na području Općine Garčin.

Na javni poziv za korištenje Mjere 2. iz ovog Programa može se javiti mlada obitelj koja ispunjava sljedeće uvjete:

- a) da članovi mlade obitelji imaju prijavljeno prebivalište na području Općine Garčin ili da se obvežu prijaviti prebivalište na području Općine Garčin u rokovima propisanim ovim Programom i ugovorom;
- b) da se podnositelj zahtjeva i članovi mlade obitelji obvežu prijaviti prebivalište na adresi kupljenog, izgrađenog odnosno adaptiranog stambenog objekta najkasnije u roku od 6 mjeseci od dana sklapanja ugovora o dodjeli financijske pomoći u slučaju kupnje ili adaptacije stambenog objekta, odnosno najkasnije u roku od 2 godine od dana sklapanja ugovora o dodjeli financijske pomoći u slučaju gradnje stambenog objekta, osim u opravdanim slučajevima o kojima odlučuje općinski načelnik;
- c) da se podnositelj zahtjeva obveže imati prijavljeno prebivalište na adresi kupljenog, izgrađenog odnosno adaptiranog stambenog objekta najmanje 15 godina od dana prijave prebivališta na toj adresi te da u tom razdoblju, ako je vlasnik ili suvlasnik nekretnine, nekretninu neće prodati, darovati, dati u zakup, najam ili na drugi način



otuđiti odnosno prepustiti trećoj osobi bez prethodne suglasnosti Općine Garčin. U slučaju adaptacije stambenog objekta koji nije u vlasništvu ili suvlasništvu podnositelja zahtjeva, vlasnik odnosno svi suvlasnici objekta dužni su dati pisanu suglasnost za izvođenje radova i izjavu o prihvaćanju obveza koje proizlaze iz ovog Programa, javnog poziva i ugovora;

- d) da punoljetne osobe koje čine mladu obitelj na dan 1. siječnja tekuće godine u kojoj se raspisuje javni poziv nisu navršile 45 godina života ako mlada obitelj nema djece, odnosno 50 godina života ako mlada obitelj ima jedno ili više maloljetne djece, a u slučaju jednoroditeljske obitelji ili samohranog roditelja s maloljetnim djetetom da roditelj nije navršio 50 godina života, u koje godine se ne računa vrijeme provedeno na dugotrajnom visokoškolskom obrazovanju najmanje doktorske razine, vrijeme provedeno u domovinskom ratu i obveznom odsluženju vojnog roka, a za koje razdoblje raste prihvatljiva životna dob korisnika.
- e) da najmanje jedan član mlade obitelji ima stalna mjesečna primanja;
- f) da podnositelj zahtjeva i članovi njegova kućanstva nemaju nepodmirenih dospjelih obveza po osnovi javnih davanja prema državnom proračunu ni nepodmirenih dospjelih obveza prema Općini Garčin;
- g) da se protiv podnositelja zahtjeva i bračnog partnera ne vodi kazneni postupak, što se dokazuje odgovarajućim uvjerenjem nadležnog tijela;
- h) da u slučaju kupnje ili gradnje stambenog objekta podnositelj zahtjeva i bračni partner prvi put rješavaju stambeno pitanje te nemaju u vlasništvu ili suvlasništvu stambeni objekt kojim mogu riješiti svoje stambeno pitanje, odnosno obiteljsku kuću, stan, kuću ili stan za odmor, niti su pojedinačno ili zajednički vlasnici ili suvlasnici poslovnog prostora na području Republike Hrvatske. Navedeni uvjet odnosi se i na djecu podnositelja zahtjeva koja žive u istom kućanstvu ili imaju prijavljeno prebivalište na istoj adresi kao i podnositelj zahtjeva, ako se radi o vlasništvu ili suvlasništvu nekretnine kojom se može riješiti stambeno pitanje mlade obitelji;
- i) da u slučaju gradnje stambenog objekta građevinsko zemljište na kojem se planira gradnja stambenog objekta ne predstavlja zapreku za ostvarivanje potpore, ako se potpora traži upravo za gradnju stambenog objekta na tom zemljištu;



- j) da u slučaju adaptacije stambenog objekta podnositelj zahtjeva ili bračni partner, podnositelja zahtjeva ima pravo vlasništva ili suvlasništva stambenog objekta koji je predmet adaptacije. Iznimno, potpora se može odobriti i za adaptaciju stambenog objekta u vlasništvu ili suvlasništvu roditelja, posvojitelja, djece ili drugog člana uže obitelji podnositelja zahtjeva odnosno njegova bračnog partnera, uz pisanu suglasnost vlasnika odnosno svih suvlasnika objekta. Stambeni objekt mora se nalaziti na području Općine Garčin i služiti za stanovanje podnositelja zahtjeva i članova njegove mlade obitelji te u zemljišnim knjigama mora biti upisano pravo doživotne uporabe ili doživotnog plodouživanja nekretnine u korist podnositelja zahtjeva ili njegovog bračnog druga, a koje mora biti nenaplatno i bezuvjetno što se dokazuje ugovorom o osnivanju tog prava;
- k) da podnositelj zahtjeva i bračni partner podnositelja zahtjeva nisu prodali, darovali ili na drugi način otuđili stambeni objekt ili građevinsko zemljište kojim su mogli riješiti svoje stambeno pitanje, osim ako se radi o okolnostima koje opravdano ne predstavljaju zapreku za ostvarivanje prava prema ovom Programu, o čemu odlučuje općinski načelnik na prijedlog povjerenstva;
- l) da podnositelj zahtjeva ispunjava i druge uvjete propisane ovim Programom, javnim pozivom i ugovorom.

4. MJERE POTICANJA RJEŠAVANJA STAMBENOG PITANJA MLADIH OBITELJI

4.1. Mjera 1: Prodaja građevinskog zemljišta u vlasništvu Općine Garčin mladim obiteljima po povlaštenoj cijeni radi izgradnje stambenog objekta na području Općine Garčin

Uočavajući problem rješavanja stambenog pitanja mladih obitelji, Općina Garčin ovom mjerom stvara pretpostavke za povoljnije i brže rješavanje stambenog pitanja na način da će raspoložive građevinske čestice u vlasništvu Općine Garčin, koje ispunjavaju uvjete za ishođenje akata za građenje, putem javnog natječaja ponuditi mladim obiteljima za kupnju po



povlaštenoj cijeni, radi izgradnje stambenog objekta za vlastito stanovanje na području Općine Garčin.

Općina Garčin prodavat će građevinsko zemljište u svojem vlasništvu radi rješavanja stambenog pitanja mladih obitelji sukladno kriterijima navedenim u ovom Programu, javnom natječaju i odluci nadležnog tijela Općine Garčin.

Mjera se odnosi na raspoloživa građevinska zemljišta u vlasništvu Općine Garčin. Prijava za korištenje ove mjere podnosi se na temelju javnog natječaja kojim se određuju predmet prodaje, uvjeti za podnošenje prijave, dokumentacija koja se prilaže prijavi, način bodovanja, rok za podnošenje prijave te drugi uvjeti provedbe natječaja.

Građevinskim zemljištem u vlasništvu Općine Garčin u smislu ovog Programa smatra se građevinska čestica koja ispunjava minimalne uvjete za ishođenje akata za građenje. Građevinskim zemljištem u smislu ovog Programa može se smatrati i građevinsko zemljište na kojem se nalazi objekt koji se ne može privesti stambenoj namjeni i koji je namijenjen uklanjanju radi izgradnje novog stambenog objekta.

Povlaštena kupoprodajna cijena građevinskog zemljišta utvrđuje se javnim natječajem za svaku pojedinu nekretninu koja je predmet javnog natječaja.

Prije raspisivanja javnog natječaja Općina Garčin utvrđuje tržišnu vrijednost građevinskog zemljišta koje je predmet raspolaganja na temelju procjene ovlaštene osobe odnosno procjembenog elaborata, u skladu s propisima kojima se uređuje procjena vrijednosti nekretnina.

Radi ostvarivanja demografske svrhe ove mjere, građevinsko zemljište može se prodavati po povlaštenoj kupoprodajnoj cijeni nižoj od prethodno utvrđene tržišne vrijednosti, ako je takva cijena utvrđena javnim natječajem i odobrena odlukom nadležnog tijela Općine Garčin, u skladu s ovim Programom i važećim propisima.

Pri utvrđivanju povlaštene kupoprodajne cijene uzimaju se u obzir procijenjena tržišna vrijednost zemljišta, demografska svrha ove mjere, raspoloživost zemljišta, razvojni interesi Općine Garčin, proračunske mogućnosti i važeći propisi.



Visina povlaštene kupoprodajne cijene, obveze kupca, instrumenti osiguranja i drugi uvjeti raspolaganja građevinskim zemljištem utvrđuju se javnim natječajem i ugovorom o kupoprodaji.

Prodaja građevinskog zemljišta u vlasništvu Općine Garčin po povlaštenoj kupoprodajnoj cijeni provodit će se u skladu sa Zakonom o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, Statutom Općine Garčin, ovim Programom, javnim natječajem i odlukom nadležnog tijela Općine Garčin.

Odluku o raspisivanju javnog natječaja i raspolaganju nekretninama koje su predmet javnog natječaja donosi nadležno tijelo Općine Garčin, u skladu s člankom 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“, br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 - pročišćeni tekst, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20) i Statutom Općine Garčin.

Prijavi na javni natječaj podnositelj zahtjeva dužan je priložiti izjavu o promjeni prebivališta koja je sastavni dio natječajne dokumentacije. U opravdanim slučajevima rok za prijavu prebivališta može se produžiti, o čemu odlučuje općinski načelnik.

Ako kupac ne prijavi prebivalište sukladno odredbama Programa, ovog Javnog natječaja i sklopljenog ugovora, ugovor se može raskinuti, pri čemu kupac nema pravo na povrat uplaćene kupoprodajne cijene. U tom slučaju Općina Garčin ima pravo aktivirati instrument osiguranja radi naplate iznosa koji odgovara razlici između procijenjene tržišne vrijednosti zemljišta i plaćene povlaštene kupoprodajne cijene, uvećano za eventualne troškove prisilne naplate.

Prilikom sklapanja ugovora kupac je dužan predati ovjerenu i potpisanu bjanko zadužnicu kao instrument osiguranja ispunjenja ugovornih obveza. Bjanko zadužnica predaje se na iznos koji pokriva razliku između procijenjene tržišne vrijednosti zemljišta i povlaštene kupoprodajne cijene, uvećanu za eventualne troškove prisilne naplate. Prilikom podnošenja prijave na Javni natječaj podnositelj zahtjeva predaje izjavu kojom se obvezuje da će prilikom sklapanja ugovora predati bjanko zadužnicu sukladno uvjetima Javnog natječaja. Instrument osiguranja vraća se korisniku istekom roka od 15 godina, pod uvjetom da je korisnik ispunio sve obveze propisane Programom, ovim Javnim natječajem i ugovorom.

Dokumentacija koja se prilaže zahtjevu:



- Obrazac 1. – prijava za Mjeru 1. (u prilogu javnog natječaja),
- preslika osobne iskaznice podnositelja zahtjeva i bračnog partnera,
- izvadak iz matice vjenčanih odnosno izjava o izjednačenim životnim zajednicama (u prilogu javnog natječaja),
- zajednička izjava para o namjeri zajedničkog rješavanja stambenog pitanja i zajedničkog stanovanja na području Općine Garčin, ako je primjenjivo (u prilogu javnog natječaja),
- izvadak iz matice rođenih ili rodni list za svako dijete, ako je primjenjivo,
- dokaz o prebivalištu članova mlade obitelji, ako prebivalište nije razvidno iz priloženih osobnih iskaznica ili ako je dokaz potreban radi bodovanja prijave,
- dokaz o radnom odnosu te o visini mjesečnih primanja za svakog odraslog člana mlade obitelji koji ostvaruje primanja, odnosno drugi odgovarajući dokaz o stalnim mjesečnim primanjima,
- dokaz o tome da se radi o prvom rješavanju stambenog pitanja podnositelja zahtjeva i članova mlade obitelji te da podnositelj zahtjeva ni članovi mlade obitelji nemaju u vlasništvu ili suvlasništvu nekretninu kojom mogu riješiti svoje stambeno pitanje, odnosno da nisu prodali, darovali ili na drugi način otuđili takvu nekretninu (izjava – u prilogu javnog natječaja ili drugi odgovarajući dokaz),
- dokaz o stečenoj stručnoj spremi za sve punoljetne članove domaćinstva radi bodovanja prijave sukladno kriterijima propisanim javnim natječajem (preslika diplome, svjedodžbe ili drugog odgovarajućeg dokaza),
- potvrda Porezne uprave o stanju duga za podnositelja zahtjeva i bračnog partnera podnositelja zahtjeva, ne starija od 30 dana od dana podnošenja prijave, te potvrda Općine Garčin o nepostojanju dospjelih nepodmirenih obveza prema Općini Garčin za podnositelja zahtjeva i članove njegova kućanstva, ne starija od 30 dana od dana podnošenja prijave,
- izjava o predaji bjanko zadužnice prilikom sklapanja ugovora (u prilogu javnog natječaja),



- izjava o promjeni prebivališta (u prilogu javnog natječaja),
- uvjerenje nadležnog suda da se protiv podnositelja zahtjeva i bračnog partnera ne vodi kazneni postupak.

4.2. Mjera 2: Financijska pomoć mladim obiteljima pri kupnji, gradnji ili adaptaciji stambenog objekta

Mladoj obitelji u smislu ovog Programa može se odobriti financijska pomoć pri kupnji stambenog objekta, gradnji stambenog objekta ili adaptaciji stambenog objekta na području Općine Garčin, uz uvjete propisane ovim Programom i javnim pozivom.

U slučaju kupnje stambenog objekta od fizičke ili pravne osobe, uz uvjet da se stambeni objekt nalazi na području Općine Garčin, mlada obitelj može ostvariti financijsku pomoć na ime subvencije kupoprodajne cijene u iznosu od 6.000,00 EUR. Podnositelj zahtjeva ne može ostvariti potporu za kupnju stambenog objekta od članova svoje obitelji po bilo kojoj vrsti krvnog srodstva. Valjani kupoprodajni ugovor mora biti sklopljen tijekom godine za koju se raspisuje javni poziv, osim ako javnim pozivom nije drukčije određeno.

U slučaju gradnje stambenog objekta na području Općine Garčin, mlada obitelj može ostvariti financijsku pomoć u iznosu od 6.000,00 EUR. Potpora za gradnju odobrava se za gradnju stambenog objekta namijenjenog vlastitom stanovanju podnositelja zahtjeva i članova mlade obitelji, uz uvjete propisane ovim Programom i javnim pozivom.

U slučaju adaptacije stambenog objekta na području Općine Garčin, mlada obitelj može ostvariti financijsku pomoć u iznosu do 4.000,00 EUR. Potpora za adaptaciju odobrava se za radove kojima se poboljšavaju uvjeti stanovanja u stambenom objektu koji služi ili će služiti za stanovanje podnositelja zahtjeva i članova mlade obitelji, uključujući i troškove uvođenja odnosno priključenja na komunalnu i drugu infrastrukturu, kao što su priključci vode, električne energije, plina i slično. Prihvatljivi troškovi adaptacije, način dokazivanja izvedenih ili planiranih radova, rokovi provedbe i način isplate potpore pobliže se uređuju javnim pozivom. Javnim pozivom može se propisati da se potpora za adaptaciju odobrava na temelju računa za izvedene radove odnosno ponuda ili troškovnika za planirane radove, uz obvezu korisnika da po završetku radova dostavi odgovarajuće račune. Računi za već



izvedene radove mogu se priznati ako nisu stariji od 12 mjeseci od dana objave javnog poziva.

Potpora za kupnju stambenog objekta odobrava se uz uvjet da korisnik mjere i članovi mlade obitelji navedeni u prijavi prijave prebivalište na adresi stambenog objekta za koji je odobrena potpora najkasnije u roku od 6 mjeseci od dana sklapanja ugovora o dodjeli financijske pomoći.

U slučaju gradnje stambenog objekta korisnik mjere i članovi mlade obitelji navedeni u prijavi dužni su prijaviti prebivalište na adresi novoizgrađenog stambenog objekta najkasnije u roku od 2 godine od dana sklapanja ugovora o dodjeli financijske pomoći.

U slučaju adaptacije stambenog objekta korisnik mjere i članovi mlade obitelji navedeni u prijavi dužni su imati prijavljeno prebivalište na adresi adaptiranog stambenog objekta ili ga prijaviti najkasnije u roku od 6 mjeseci od dana sklapanja ugovora o dodjeli financijske pomoći, osim u opravdanim slučajevima o kojima odlučuje općinski načelnik.

Podnositelj zahtjeva korištenjem potpore za kupnju ili gradnju stambenog objekta prvi put rješava svoje stambeno pitanje. Kod potpore za adaptaciju stambenog objekta smatra se da podnositelj zahtjeva rješava ili poboljšava svoje stambeno pitanje adaptacijom stambenog objekta koji služi ili će služiti za stanovanje podnositelja zahtjeva i članova mlade obitelji.

Prijava za korištenje Mjere 2. moguća je tijekom godine po raspisanom javnom pozivu, odnosno do iskorištenja sredstava osiguranih u Proračunu Općine Garčin za tu namjenu.

Podnositelj zahtjeva odnosno korisnik ove mjere dužan je prilikom sklapanja ugovora o dodjeli financijske pomoći dostaviti bjanko zadužnicu kao instrument osiguranja u korist Općine Garčin, na iznos koji pokriva iznos odobrene potpore uvećan za eventualne troškove prisilne naplate.

Bjanko zadužnica kao instrument osiguranja aktivira se u slučaju da podnositelj zahtjeva odnosno korisnik mjere ne prijavi svoje prebivalište i prebivalište članova mlade obitelji u rokovima propisanim ovim Programom i ugovorom, ne izvršava obveze iz ugovora, otuđi, proda, daruje, da u zakup ili najam odnosno na drugi način prepusti trećoj osobi nekretninu za koju je ostvarena potpora, ili postupa protivno svrsi ovog Programa.



Bjanko zadužnica kao instrument osiguranja vraća se korisniku istekom roka od 15 godina od dana prijave prebivališta na adresi kupljenog, izgrađenog odnosno adaptiranog stambenog objekta, pod uvjetom da je korisnik uredno ispunio sve obveze propisane ovim Programom, javnim pozivom i ugovorom.

Dokumentacija koja se prilaže zahtjevu:

- Obrazac 2. – prijava za Mjeru 2. (u prilogu javnog poziva),
- preslika osobne iskaznice podnositelja zahtjeva i bračnog partnera,
- izvadak iz matice vjenčanih odnosno izjava o izjednačenim životnim zajednicama (u prilogu javnog natječaja),
- zajednička izjava para o namjeri zajedničkog rješavanja stambenog pitanja i zajedničkog stanovanja na području Općine Garčin, ako je primjenjivo (u prilogu javnog poziva),
- izvadak iz zemljišnih knjiga za zemljište odnosno stambeni objekt koji je predmet zahtjeva,
- dokaz o tome da se radi o prvom rješavanju stambenog pitanja podnositelja zahtjeva i članova mlade obitelji u slučaju kupnje ili gradnje stambenog objekta te da podnositelj zahtjeva ni članovi mlade obitelji nemaju u vlasništvu ili suvlasništvu nekretninu kojom mogu riješiti svoje stambeno pitanje, odnosno da nisu prodali, darovali ili na drugi način otuđili takvu nekretninu (izjava u prilogu javnog poziva ili drugi odgovarajući dokaz),
- dokaz o vlasništvu ili suvlasništvu stambenog objekta koji je predmet adaptacije, odnosno dokaz o vlasništvu ili suvlasništvu roditelja, posvojitelja, djece ili drugog člana uže obitelji podnositelja zahtjeva odnosno bračnog partnera podnositelja zahtjeva uz iz koje je vidljivo pravo doživotne uporabe ili plodouživanja u korist podnositelja zahtjeva ili njegovog bračnog druga te Ugovor o osnivanju tog prava, ako se potpora traži za adaptaciju stambenog objekta,
- izjava vlasnika odnosno svih suvlasnika stambenog objekta o suglasnosti za podnošenje prijave, izvođenje radova adaptacije i prihvatanju obveza iz Programa, javnog poziva i ugovora, ako stambeni objekt koji je predmet adaptacije nije u isključivom vlasništvu podnositelja zahtjeva (u prilogu javnog poziva),



- preslika ovjerenog kupoprodajnog ugovora o kupnji stambenog objekta na području Općine Garčin, ako se potpora traži za kupnju stambenog objekta,
- preslika važeće građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta za građenje, ako se potpora traži za gradnju stambenog objekta,
- dokaz o početku gradnje, ako se potpora traži za gradnju stambenog objekta,
- ponuda, troškovnik, račun ili drugi odgovarajući dokaz o planiranim odnosno izvršenim radovima adaptacije, ako se potpora traži za adaptaciju stambenog objekta,
- izjava da će se prilikom sklapanja ugovora dostaviti bjanko zadužnica (u prilogu javnog poziva),
- potvrda Porezne uprave o stanju duga za podnositelja zahtjeva i bračnog partnera, , ne starija od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva,
- potvrda Općine Garčin o nepostojanju dospjelih nepodmirenih obveza prema Općini Garčin za podnositelja zahtjeva i članove njegova kućanstva, ne starija od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva,
- izjava o promjeni prebivališta (u prilogu javnog poziva),
- uvjerenje nadležnog suda da se protiv podnositelja zahtjeva i bračnog partnera ne vodi kazneni postupak.

5. POSTUPAK PODNOŠENJA PRIJAVA

Javni natječaj za Mjeru 1. iz ovog Programa objavljuje se odvojeno u odnosu na javni poziv za Mjeru 2. iz ovog Programa.

Podnositelj prijave može biti jedan od bračnih partnera, roditelj u jednoroditeljskoj obitelji ili samohrani roditelj.

5.1. Javni natječaj za Mjeru 1.: Prodaja građevinskog zemljišta u vlasništvu Općine Garčin mladim obiteljima po povlaštenoj cijeni radi izgradnje stambenog objekta na području Općine Garčin

Javni natječaj namijenjen mladim obiteljima za prodaju građevinskog zemljišta u vlasništvu Općine Garčin po povlaštenoj cijeni radi rješavanja vlastitog stambenog pitanja



objavljuje se ovisno o raspoloživosti nekretnina u vlasništvu Općine Garčin. Javni natječaj obavezno sadrži uvjete za sudjelovanje u postupku, isprave i dokaze koji se prilažu uz prijavu, obrasce koji se prilažu uz prijavu, naznaku roka i mjesta podnošenja prijave te druge uvjete provedbe natječaja. Prijava se podnosi na posebnom obrascu koji je sastavni dio javnog natječaja. Javni natječaj se objavljuje na internetskoj stranici Općine Garčin, <https://opcina-garcin.hr/> i na oglasnoj ploči Općine Garčin.

Mlada obitelj može podnijeti prijavu na javni natječaj za više ponuđenih građevinskih zemljišta, ali može kupiti samo jedno od ponuđenih zemljišta.

Građevinska zemljišta označavaju se brojčano i dodjeljuju se prema redoslijedu utvrđenom na listi prvenstva.

Natječajni postupak, pregled prijava po javnom natječaju, bodovanje i izradu liste prvenstva za kupnju građevinskog zemljišta provodi povjerenstvo koje imenuje općinski načelnik. Povjerenstvo se sastoji od 3 člana, od kojih nijedan ne smije biti izravno ili neizravno zainteresiran za korištenje bilo koje mjere iz ovog Programa, o čemu članovi daju pisanu izjavu pod materijalnom i kaznenom odgovornošću.

Podnositelj prijave dostavlja popunjene propisane obrasce i dokumente tražene javnim natječajem u roku koji je propisan javnim natječajem te podnosi prijavu za kupnju građevinskog zemljišta po povlaštenoj cijeni propisanoj ovim Programom i javnim natječajem. Povjerenstvo pregledava dostavljenu dokumentaciju, utvrđuje ispunjava li podnositelj prijave uvjete za sudjelovanje u javnom natječaju te utvrđuje ostale okolnosti važne za bodovanje. Nakon izvršenog bodovanja pojedine prijave izrađuje se lista prvenstva za svaku nekretninu koja je bila predmet javnog natječaja te se nadležnom tijelu Općine Garčin predlaže donošenje odluke.

Prijaviteljem s pravom prvenstva za kupnju građevinskog zemljišta smatra se prijavitelj koji ostvari najveći broj bodova sukladno unaprijed utvrđenom sustavu bodovanja od mogućih 65 bodova.

Prijavitelj s kojim se sklopi ugovor dužan je kupoprodajnu cijenu platiti jednokratno, u punom iznosu, najkasnije u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora.



U slučaju da prijavitelj s najvećim brojem bodova iz bilo kojeg razloga odustane od prijave ili kupoprodajnu cijenu ne plati jednokratno u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora, zemljište će se ponuditi na prodaju sljedećem prijavitelju prema redoslijedu na listi prvenstva.

BODOVANJE:

Kriterij	Razrada kriterija	Bodovi
Obiteljski status	Par živi u bračnoj zajednici	10
	Samohrani roditelj odnosno jednoroditeljska obitelj	10
	Par koji ne živi u bračnoj zajednici, ali je prihvatljiv u smislu Programa	0
Mjesto prebivališta	Oba partnera imaju prebivalište na području Općine Garčin dulje od 10 godina, odnosno podnositelj prijave u slučaju jednoroditeljske obitelji ili samohranog roditelja ima prebivalište na području Općine Garčin dulje od 10 godina	10
	Jedan od partnera ima prebivalište na području Općine Garčin dulje od 10 godina	5
	Oba partnera imaju prebivalište na području Općine Garčin kraće od 10 godina, odnosno podnositelj prijave u slučaju jednoroditeljske obitelji ili samohranog roditelja ima prebivalište kraće od 10 godina	2
	Niti jedan od partnera nema prebivalište na području Općine Garčin, odnosno podnositelj prijave u slučaju jednoroditeljske obitelji ili samohranog roditelja nema prebivalište na području Općine Garčin	0
Broj djece — u obzir se uzimaju zajednička djeca mlade obitelji, djeca podnositelja prijave iz prijašnjih odnosa ako žive s	Bez djece	0
	jedno dijete	5



podnositeljem prijave te djeca samohranog roditelja odnosno jednoroditeljske obitelji.	dvoje djece	10
	troje i više djece	15
Prihodi kućanstva	Ukupni mjesečni prihod kućanstva manji je od dvije minimalne plaće u Republici Hrvatskoj u godini u kojoj se raspisuje javni natječaj	10
	Ukupni mjesečni prihod kućanstva jednak je ili veći od dvije minimalne plaće u Republici Hrvatskoj u godini u kojoj se raspisuje javni natječaj	5
Zaposlenost	Oba partnera su u radnom odnosu, odnosno samohrani roditelj ili roditelj u jednoroditeljskoj obitelji je u radnom odnosu	5
	Jedan od partnera je u radnom odnosu	2
	Nijedan partner nije u radnom odnosu, odnosno samohrani roditelj ili roditelj u jednoroditeljskoj obitelji nije u radnom odnosu	0
Obrazovanje	Najmanje jedan od partnera, odnosno podnositelj prijave u slučaju jednoroditeljske obitelji ili samohranog roditelja, ima deficitarno zanimanje	5
	Najmanje jedan od partnera, odnosno podnositelj prijave u slučaju jednoroditeljske obitelji ili samohranog roditelja, ima završeno visokoškolsko obrazovanje (VŠS, VSS)	2
Trenutni stambeni status	Stanovanje u zajedničkom kućanstvu s roditeljima ili drugim članovima obitelji	5
	Podstanarstvo u drugom stambenom prostoru	10

U okviru kriterija obrazovanja bodovi se ne zbrajaju, već se priznaje povoljniji broj bodova za podnositelja prijave.

U okviru kriterija broja djece u obzir se uzimaju zajednička djeca mlade obitelji, djeca podnositelja prijave iz prijašnjih odnosa ako žive s podnositeljem prijave te djeca samohranog roditelja odnosno jednoroditeljske obitelji.



Način dokazivanja pojedine činjenice bitne za bodovanje utvrđuje se natječajnom dokumentacijom i obrascima koji su sastavni dio javnog natječaja.

Primanjima u smislu ovog Programa ne smatraju se primanja ostvarena preko Hrvatskog zavoda za zapošljavanje po osnovama koje nemaju obilježje stalnog radnog odnosa, primanja ostvarena preko nadležnog tijela socijalne skrbi, socijalne pomoći, potpore i naknade, povremena primanja preko Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, poput dječjeg doplatka, te druga povremena primanja, poput primitaka temeljem ugovora o djelu i slično.

U slučaju da podnositelj prijave odnosno nijedan član mlade obitelji nema stalna mjesečna primanja, podnositelj prijave nije prihvatljiv i ne može biti korisnik mjere.

U slučaju da na javnom natječaju dvije ili više prijave ostvare isti broj bodova za isto građevinsko zemljište, prednost prijavitelja utvrđuje se prema redoslijedu prioriteta kako slijedi:

- vrijeme zaprimanja prijave, pri čemu ranije zaprimljena prijava ima prednost, što se utvrđuje uvidom u omotnicu na kojoj su navedeni datum i vrijeme predaje preporučene pošiljke poštanskom uredu.

5.2. Javni poziv za Mjeru 2.: Financijska pomoć mladim obiteljima pri kupnji, gradnji ili adaptaciji stambenog objekta

Javni poziv mladim obiteljima za dostavu prijave za financijsku pomoć pri kupnji, gradnji ili adaptaciji stambenog objekta na području Općine Garčin objavljuje se, u pravilu, u prvom tromjesečju godine i obuhvaća razdoblje od 1. siječnja do 31. prosinca godine u kojoj se javni poziv raspisuje. Prijave po javnom pozivu mogu se podnositi tijekom razdoblja otvorenosti javnog poziva, odnosno do iskorištenja sredstava osiguranih u Proračunu Općine Garčin za tu namjenu, a najkasnije do 31. siječnja sljedeće godine.

Javni poziv obvezno sadrži uvjete za sudjelovanje u postupku, isprave i dokaze koji se prilažu uz prijavu, obrasce koji se prilažu uz prijavu, naznaku roka i mjesta podnošenja prijave te druge uvjete provedbe javnog poziva. Prijava se podnosi na posebnom obrascu koji



je sastavni dio javnog poziva. Javni poziv objavljuje se na internetskoj stranici Općine Garčin, <https://opcina-garcin.hr/>, i na oglasnoj ploči Općine Garčin.

Postupak objave javnog poziva, zaprimanja prijava, pregleda dostavljene dokumentacije te razmatranja zahtjeva za dodjelu i isplatu potpore provodi Jedinstveni upravni odjel Općine Garčin.

Zahtjevi po javnom pozivu obrađuju se prema redoslijedu zaprimanja potpunih prijava.

Prijava i zahtjev za isplatu koji sadržavaju potpunu dokumentaciju traženu javnim pozivom odobravaju se sukladno ovom Programu, javnom pozivu i raspoloživim proračunskim sredstvima. Odluku odnosno zaključak o dodjeli i isplati potpore prema ovom Programu donosi općinski načelnik.

6. OSTALE ODREDBE

Korisnik mjere može ostvariti pravo na korištenje samo jedne mjere iz ovog Programa. Potpora odnosno pogodnost ostvarena temeljem ovog Programa odobrava se jednokratno po mladoj obitelji i po stambenom pitanju koje se rješava temeljem ovog Programa.

Korisnici mjera po ovom Programu mogu imati prebivalište izvan područja Općine Garčin, pod uvjetom da stambeno pitanje rješavaju na području Općine Garčin te da se obvežu prijaviti prebivalište na adresi stambenog objekta u rokovima propisanim ovim Programom, javnim natječajem odnosno javnim pozivom i ugovorom.

Ako prijava nije potpuna, podnositelj prijave može se pozvati da u određenom roku dopuni prijavu. Ako podnositelj prijave u ostavljenom roku ne otkloni nedostatke, prijava se neće uzeti u razmatranje.

Konačnu odluku o ostvarivanju prava temeljem ovog Programa donosi općinski načelnik odnosno nadležno tijelo Općine Garčin, u skladu s ovim Programom, javnim natječajem odnosno javnim pozivom i važećim propisima.

U postupku provedbe Mjere 1. odluka se dostavlja podnositeljima prijava koji su se prijavili za istu nekretninu. Podnositelj prijave koji je nezadovoljan odlukom može izvršiti



uvid u bodovanje u roku od 8 dana od dana primitka odluke te izjaviti prigovor, o kojem odlučuje općinski načelnik.

S korisnikom Mjere 1. sklapa se ugovor o kupoprodaji građevinskog zemljišta po povlaštenoj cijeni, kojim se uređuju prava i obveze ugovornih strana, osobito obveza izgradnje stambenog objekta, prijave i zadržavanja prebivališta, zabrana otuđenja odnosno raspolaganja nekretninom protivno ovom Programu te instrumenti osiguranja.

S korisnikom Mjere 2. sklapa se ugovor o dodjeli financijske pomoći kojim se uređuju prava i obveze ugovornih strana, uvjeti i način isplate potpore, rokovi za ispunjenje obveza, obveza prijave i zadržavanja prebivališta, zabrana otuđenja odnosno raspolaganja nekretninom protivno ovom Programu te instrumenti osiguranja.

Korisniku mjere koji je dostavio bjanko zadužnicu kao instrument osiguranja neiskorištena bjanko zadužnica vraća se po proteku 15 godina od dana prijave prebivališta na adresi stambenog objekta, pod uvjetom da je korisnik uredno ispunio sve obveze propisane ovim Programom, javnim natječajem odnosno javnim pozivom i ugovorom.

Ugovorom se, prema potrebi i ovisno o vrsti mjere, može predvidjeti i upis odgovarajuće zabilježbe u zemljišnim knjigama radi osiguranja ispunjenja obveza korisnika.

Unutar razdoblja od 15 godina bjanko zadužnica može se aktivirati u slučaju neispunjavanja obveza utvrđenih ovim Programom, javnim natječajem odnosno javnim pozivom i ugovorom.

ZAKLJUČAK

Ovim Programom nije moguće u cijelosti riješiti ukupnu problematiku demografskog stanja na području Općine Garčin, ali se mjerama propisanim ovim Programom nastoji doprinijeti stvaranju povoljnijih uvjeta za ostanak mladih obitelji, doseljavanje novih stanovnika i dugoročnu demografsku revitalizaciju Općine Garčin.

Demografsko stanje ne sagledava se samo kao socijalno pitanje, već kao sastavni dio ukupnog društvenog i gospodarskog razvoja, budući da broj stanovnika te obrazovna i dobna struktura stanovništva izravno utječu na razvoj gospodarskih, društvenih i javnih funkcija na području Općine. Stoga se željeni demografski ciljevi ne mogu ostvarivati povremeno, već



trebaju biti rezultat kontinuiranog planiranja i provedbe mjera, uz osiguranje konkretnih financijskih sredstava u Proračunu Općine Garčin te, prema mogućnostima, korištenje drugih dostupnih izvora financiranja.

Ovaj Program objavit će se u službenom glasilu Općine Garčin i na službenoj internetskoj stranici Općine Garčin, <https://opcina-garcin.hr/>.

OPĆINA GARČIN
OPĆINSKO VIJEĆE

KLASA: 551-06-26-01/03
URBROJ: 2178-6-01-26-2
Garčin, 21. srpanj 2026.g.

Predsjednik Općinskog vijeća
Željko Norac



KLASA: 944-04/26-01/01
URBROJ: 2178-6-01-26-5
Garčin, 21. srpanj 2026.g.

Na temelju članka 48. stavka 7. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi i članka 26. Statuta Općine Garčin („Službeno glasilo Općine Garčin“ br. 4/21 i 3/24) Općinsko vijeće Općine Garčin na svojoj 12. sjednici održanoj 21. srpnja 2026. godine donosi

ODLUKU

o davanju pozitivnog Mišljenja o utvrđivanju interesa za kupnju nekretnina za potrebe demografskih programa

Članak 1.

Općinsko vijeće Općine Garčin daje pozitivno Mišljenje i izražava javni interes za kupnju katastarskih čestica upisanih u: zk.ul.br. 6740, k.o. Zadubravlje, k.č.br 606 i k.č.br. 610, zk.ul.br. 6590, k.o. Zadubravlje, k.č.br 607, zk.ul.br. 6543, k.o. Zadubravlje, k.č.br 608, zk.ul.br. 6589, k.o. Zadubravlje, k.č.br 609.

Članak 2.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u Službenom glasilu Općine Garčin.

OPĆINA GARČIN
OPĆINSKO VIJEĆE

Predsjednik Općinskog vijeća
Željko Norac

Obrazloženje:

Povodom trajno raspisanog javnog poziva za iskaz interesa za kupnju građevinskih zemljišta na području Općine Garčin, a radi provedbe demografskih mjera, do sada su pristigla tri iskaza interesa.

Jedan iskaz interesa predlaže cijenu od oko 30 eura/m², drugi iskaz interesa predlaže cijenu od oko 20 eura/m², a za predmetne čestice predloženo je oko 2 eura/m² što predlagatelj Općinski načelnik Općine Garčin smatra cijenom na koju Općina Garčin može pristati s obzirom na sve okolnosti.



KLASA: 944-04/26-01/01
URBROJ: 2178-6-01-26-6
Garčin, 21. srpanj 2026.g.

Na temelju članka 48. stavka 7. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi i članka 26. Statuta Općine Garčin („Službeno glasilo Općine Garčin“ br. 4/21 i 3/24) Općinsko vijeće Općine Garčin na svojoj 12. sjednici održanoj 21.srpnja 2026. godine donosi

ODLUKU

o kupnji nekretnina za potrebe demografskih programa Općine Garčin

Članak 1.

Prihvaća se ponuda Erceg Vesna, OIB: 42890958412, Ante Starčevića 55, 35000 Slavonski Brod i Erceg Šabić Iva, Naselje Andrija Hebrang bl. 5 ul. 17, 35000 Slavonski Brod za kupnju katastarskih čestica upisanih u: zk.ul.br. 6740 k.o. Zadubravlje kč.br. 606 - Ograde, livada, površine 4.805 m² i kč.br. 610 - Ograde, oranica, oranica, površine 13.594 m², zk.ul.br. 6590 k.o. Zadubravlje kč.br. 607 - Ograde, livada, površine 3.842 m², zk.ul.br. 6543 k.o. Zadubravlje kč.br. 608 - Ograde, livada, površine 7.449 m² i zk.ul.br. 6589 k.o. Zadubravlje kč.br. 610 - Ograde, oranica, oranica, površine 12.680 m² te se donosi Odluka o kupnji navedenih nekretnina po ukupnoj cijeni od **80.000,00 eura**, a činjenica da navedena cijena nije veća od tržišne cijene utvrđena je na temelju elaborata broj 24-26, o procijenjenoj tržišnoj vrijednosti nekretnina, kojeg je izradio Stalni sudski vještak za područje građevinarstva i procjene nekretnina Edvard Blajder.

Članak 2.

Ovlašćuje se načelnik Općine Garčin da u ime Općine Garčin nakon stupanja na snagu ove odluke, s prodavateljima sklopi kupoprodajni ugovor.

Članak 3.

Sredstva za provedbu ove Odluke osigurana su u Proračunu Općine Garčin za 2026. godinu (A 1004-03/207).

Članak 4.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u Službenom glasilu Općine Garčin.

OPĆINA GARČIN
OPĆINSKO VIJEĆE

Predsjednik Općinskog vijeća
Željko Norac



Obrazloženje:

Povodom trajno raspisanog javnog poziva za iskaz interesa za kupnju građevinskih zemljišta na području Općine Garčin, a radi provedbe demografskih mjera, do sada su pristigla tri iskaza interesa.

Jedan iskaz interesa predlaže cijenu od oko 30 eura/m², drugi iskaz interesa predlaže cijenu od oko 20 eura/m², a za predmetne čestice predloženo je oko 2 eura/m² što predlagatelj Općinski načelnik Općine Garčin smatra cijenom na koju Općina Garčin može pristati s obzirom na sve okolnosti.

Nakon izrađene procjene vrijednosti nekretnina, koja je pokazala da je takva cijena sukladna tržišnoj vrijednosti, daje se prijedlog za donošenje odluke o kupnji nekretnina za potrebe demografskih programa Općine Garčin.



KLASA: 363-01/26-01/11

URBROJ: 2178-6-01-26-1

Garčin, 21.srpanj 2026.g.

Na temelju odredbe članka 104. i članka 130. st. 2. Zakona o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“, broj 68/18, 110/18,32/20 i 145/24) i članka 26. Statuta Općine Garčin („Službeno glasilo Općine Garčin“, broj 4/21 i 3/24), Općinsko vijeće Općine Garčin na svojoj 12. sjednici održanoj dana 21. srpnja 2026. godine, donosi

ODLUKU O KOMUNALNOM REDU OPĆINE GARČIN

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Odlukom o komunalnom redu na području Općine Garčin (u daljnjem tekstu: Odluka) propisuje se komunalni red i mjere za njegovo provođenje na području Općine Garčin (u daljnjem tekstu: Općina).

Komunalni red propisan ovom Odlukom obavezan je za sve fizičke i pravne osobe ako zakonom ili drugim propisom nije drugačije određeno.

Članak 2.

U cilju što efikasnijeg očuvanja javnih površina i održavanja čistoće na području Općine Garčin ovom Odlukom propisuju se odredbe o:

- mjerama uređenja naselja,
- održavanju čistoće, čuvanju i korištenju javnih površina,
- sakupljanju, odvozu i postupanju s komunalnim otpadom,
- uklanjanju snijega i leda,
- uklanjanju protupravno postavljenih predmeta,
- sanitarne i komunalne mjere uređenja naselja,
- mjerama za provedbu komunalnog reda i
- kaznenim odredbama.

Članak 3.

Javnim površinama u smislu ove Odluke smatraju se:



- prometne površine: ulice i trгови u naselju, ceste u naselju, parkirališta, okretišta, stajališta za vozila javnog prijevoza, pješačke staze, mostovi i slično.
- zelene površine: parkovi, dječja igrališta s pripadajućom opremom, drvoređi, pojedinačna stabla, zelene površine uz cestu u naselju i slične površine,
- tržnice, površine i objekti koji su namijenjeni za javne priredbe i slični prostori,
- površine unutar područja groblja koje nisu utvrđene kao grobno mjesto sukladno posebnim propisima (pješačke staze i zelene površine).

Članak 4.

Pod predmetima, u smislu ove Odluke, smatraju se pokretne stvari koje se mogu premjestiti s jednog mjesta na drugo, a da im se ne povrijedi bit (supstanca) i predmeti koji nemaju građevinskog dijela ili nisu ugrađeni u podlogu.

Pod predmetima iz stavka 1. ovoga članka smatraju se naročito:

1. reklamni i oglasni predmeti (transparenti, reklamni pano, reklamni logo, reklamni ormarić, reklamni stup, reklama na zaštitnoj ogradi gradilišta, reklama na zaštitnom platnu građevinske skele, oglasni pano, oglasni stup i oglasni ormarić),
2. privremeni objekti (kiosk, montažni objekt, pokretna naprava, ugostiteljska terasa, štand, ograda),
3. predmeti za prikupljanje otpada, kontejner za smještaj uređaja infrastrukture, mjerni uređaji i javne sanitarije,
4. objekti i predmeti na autobusnim stajalištima,
5. oprema dječjeg igrališta,
6. spomenik, spomen ploča, skulptura i slični predmeti.

Vlasnici odnosno korisnici predmeta iz stavka 2. ovoga članka dužni su iste održavati urednima, čistima te u funkcionalnom stanju.

Članak 5.

Čišćenje i održavanje javnih površina na području Općine Garčin obavlja se prema godišnjem planu održavanja komunalne infrastrukture kojeg donosi Općinsko vijeće.

II. MJERE UREĐENJA NASELJA

Članak 6.

Naselja na području Općine Garčin moraju biti uređena.

Pod uređenjem naselja smatra se uređenje vanjskih dijelova stambenih i poslovnih objekata, izloga, reklama, natpisa, javne rasvjete, komunalnih objekata kao i korištenje javnih, prometnih i dugih površina.

Članak 7.

Stambene i poslovne objekte, zgrade, ustanove i slično, koje svojim izgledom zbog oštećenja ili dotrajalosti narušavaju opći izgled ulice ili predstavljaju opasnost za prolaznike, moraju sanirati i održavati njihovi vlasnici ili korisnici.



Napuštene, devastirane i ruševne zgrade vlasnici su dužni ukloniti, a česticu uz površinu javne namjene ograditi.

Kada nadležno tijelo Općine Garčin utvrdi da se radi o ruševini zgrade i kada se utvrdi vlasnik zemljišta ili nositelj prava građenja, pokreće upravni postupak i donosi rješenje o uklanjanju.

Zabranjeno je uništavati pročelja objekata te po njima pisati, crtati, šarati i na drugi ih način prljati.

Ulice moraju biti imenovane i označene napisanim pločama, a svaka građevina mora biti obilježena kućnim brojem.

Oznake kućnih brojeva na temelju rješenja nadležnog tijela nabavljaju i postavljaju vlasnici građevina.

Članak 8.

Vlasnici i korisnici zemljišta neposredno uz javne površine moraju ograde i potporne zidove održavati i obnavljati tako da ne predstavljaju opasnost za kolnike i imovinu.

Članak 9.

Vrtove, dvorišta, livade, voćnjake, živice i zelene površine ispred objekata, kao i neizgrađena zemljišta uz javne površine moraju održavati vlasnici ili korisnici.

Vlasnici objekata koji nemaju prebivalište na području Općine Garčin, a vode se kao vlasnici neizgrađenog zemljišta, izgrađenog građevnog zemljišta, dužni su brinuti se i redovito održavati okućnicu tog zemljišta.

Obveza redovnog održavanja je košnja najmanje dva puta godišnje – do 30. svibnja i do 15. rujna tekuće godine, uklanjanje trnja, granja, otpada, ostataka građevina, razbacanih i/ili uraslih dijelova strojeva, opreme ili materijala te poduzimanje drugih uobičajenih mjera radi održavanja predmetnih površina.

Vlasniku ili korisniku površina iz stavka 1. i 2. ovog članka koji ne izvrši obvezu održavanja tih površina, Jedinstveni upravni odjel može svojim rješenjem narediti uređenje neuređenih površina, a nakon isteka roka, koji u pravilu nije duži od 8 dana, dati ih urediti na trošak vlasnika nekretnine, odnosno izreći druge prikladne mjere.

Vlasnici i korisnici kuća i građevinskog zemljišta dužni su redovito održavati kanale i propuste ispred istih tako da su stalno sposobni za prihvata i propust oborinskih i ostalih voda.

Ako se propust ispred kuće ili građevinskog zemljišta začepio ili zbog nepravilne izvedbe ne služi svojoj svrsi, Jedinstveni upravni odjel može svojim rješenjem narediti čišćenje ili uklanjanje začepljenog ili nefunkcionalnog propusta, a nakon isteka roka, koji pravilu nije duži od 8 dana, dati ga očistiti ili ukloniti na trošak vlasnika.

Ako se kanal ispred kuće ili zemljišta napunio muljem, zasuo ili izgubio funkciju zbog radnji kojima ga je vlasnik kuće ili zemljišta oštetio ili zbog nanosa materijala koji očigledno potječu sa kuće ili zemljišta, Jedinstveni upravni odjel može svojim rješenjem narediti čišćenje kanala od mulja ili nanosa, a nakon isteka roka, koji pravilu nije duži od 8 dana, dati ga očistiti na trošak vlasnika.



Vlasnici, odnosno korisnici stambenog objekta, dužni su redovito:

- kositi ispred svojih kuća (zelene površine i kanali). Redovna košnja provodi se najmanje dva puta godišnje i to do 30. svibnja i do 15. rujna tekuće godine, a po potrebi i češće ako je trava viša od 20 cm.
- drveće ispred svojih kuća redovito podrezivati tako da ne smetaju preglednosti za vozila, ograde od ukrasne živice i drugo zelenilo redovito održavati, orezivati mlade grane radi redovnog održavanja te nakon radova održavanja očistiti javnu površinu,
- ćuprije ispred svojih kuća redovito čistiti tako da imaju nesmetan protok vode,
- pločnik ispred svojih kuća održavati čistim i urednim,
- ukloniti smeće koje se nađe na njihovoj površini ili površini ispred njihovog objekta.

Članak 10.

Izlozi i ostali objekti koji služe izlaganju robe, uz javnu površinu moraju biti tehnički i estetski oblikovani te se redovito održavati.

Oprema iz stavka 1. ovog članka može biti postavljena samo uz suglasnost Jedinstvenog upravnog odjela.

Članak 11.

Na području naselja mogu se postavljati reklame, reklamne ploče, reklamne konstrukcije, jarboli za zastave, transparenti i druge prigodne naprave na javnim površinama, samo uz suglasnost Jedinstvenog upravnog odjela.

Članak 12.

Na objektima u vlasništvu fizičkih i pravnih osoba, reklame, svjetleće reklame, reklamne ploče, reklamne konstrukcije, jarboli za zastave, transparenti i slično, mogu se postavljati uz suglasnost nadležnog Jedinstvenog upravnog odjela.

Članak 13.

Reklamne ploče i natpisi na površinama uz javne prometnice ne smiju svojim položajem i oblikom sprječavati promet, smanjivati preglednost i ugrožavati sigurnost prometa.

Svjetleće reklame moraju biti izvedene prema važećim standardima.

Svjetleće reklame ne smiju se postavljati na mjestima i na način kojim bi se umanjila ili onemogućila funkcija prometnih znakova.

Oprema iz ovog članka ne smije se postavljati bez odobrenja nadležnog upravnog odjela.

Članak 14.

Pravne i fizičke osobe obvezne su istaknuti naziv, odnosno ime tvrtke na poslovnom prostoru koji koriste, sukladno važećim propisima.

Naziv mora biti čitljiv, jezično ispravan i uređen, tehnički i estetski oblikovan.



Članak 15.

Na zaštićenom području, odnosno na zaštićenim objektima, odobrenje za postavljanje naziva može se izdati i na određeno vrijeme, u slučaju kad nadležni konzervatorski odjel nije riješio pitanje oblikovanja pročelja objekta.

Članak 16.

Pravne i fizičke osobe iz članka 12. ove Odluke dužne su ukloniti naziv u roku od 15 dana od prestanka obavljanja djelatnosti, odnosno od preseljenja s adrese u kojoj su obavljali djelatnost ili u kojoj je bilo sjedište.

Članak 17.

Na području Općine, na objekte, zemljišta javne namjene i druge prostore mogu se postavljati spomenici, spomen ploče, skulpture i slični predmeti (u daljnjem tekstu: spomenici).

Za postavljanje i uklanjanje spomenika potrebno je odobrenje Jedinogstvenog upravnog odjela, ako posebnim propisima nije drugačije određeno.

Spomenici kulture i drugi značajni objekti osvijetljavaju se u skladu s odobrenjem nadležnog konzervatorskog odjela ili Jedinogstvenog upravnog odjela.

Članak 18.

Prometne površine trebaju biti osvijetljene.

Objekti, uređaji i oprema što služe osvijetljavanju prometnih površina iz stavka 1. ovog članka (u nastavku teksta: javna rasvjeta) moraju biti izgrađeni i održavani u skladu s propisima o sigurnosti prometa i suvremenom svjetlosnom tehnikom te moraju biti estetski oblikovani.

Objekti, uređaji i oprema javne rasvjete moraju biti redovito održavani te se ne smije na njih postavljati oglase, obavijesti, reklame i slično bez odobrenja nadležnog upravnog odjela.

Članak 19.

Plakati, oglasi i slične objave (u nastavku teksta: plakati) mogu se postavljati samo na u tu svrhu postavljenim oglasnim pločama ili oglasnim stupovima.

Postavljanje plakata, oglasa i sličnih objava nije dozvoljeno na pročeljima građevina, ogradama, stupovima javne rasvjete, autobusnim stajalištima i slično.

Politička stranka i pojedinci koji namjeravaju postaviti svoje plakate u svrhu izborne promidžbe, mogu iznimno, postaviti plakate i na stupove javne rasvjete, ali su ih dužni ukloniti nakon završetka izbora, najkasnije u roku od 3 dana.

Mjesta za postavljanje oglasnih ploča ili stupova određuje nadležni upravni odjel. Iznimno, za određene manifestacije, odnosno događanja upravni odjel iz stavka 2. ovog članka može odobriti isticanje plakata i na drugim mjestima. Plakati moraju biti uredni, a svi oštećeni moraju se ukloniti.

Uredno istaknute plakate nije dozvoljeno prljati, oštećivati ili uništavati.



Troškove postavljanja, skidanja i čišćenja plakata na mjestima koja su predviđena za plakatiranje snosi oglašivač.

Članak 20.

Komunalni objekti koji služe općoj upotrebi (javni satovi, telefonske govornice, poštanski sanduci, klupe, oglasne ploče, posude za cvijeće košare za otpatke i slično) mogu se izgrađivati, odnosno postavljati samo na mjestima koje odredi Jedinostveni upravni odjel.

Uočeni kvarovi i oštećenja moraju se ukloniti u najkraćem roku, a najkasnije u roku od 3 dana.

Javne telefonske govornice i kabine postavljaju ovlaštene pravne osobe za obavljanje djelatnosti održavanja fiksne telefonske mreže, u skladu s odobrenjem što ga daje nadležni Jedinostveni upravni odjel.

Poštanske sandučice dužan je postaviti vlasnik objekta u skladu s posebnim propisima.

Članak 21.

Pravna i fizička osoba koja održava javne prometne i zelene površine, dužna je održavati komunalne uređaje, naprave i opremu koja se nalazi na javnim površinama ili je ugrađena u nju, na način da ih drže urednim i ispravnim, a sva oštećenja moraju ukloniti u roku kojeg naloži komunalni redar.

U slučaju kvara na komunalnim uređajima iz 1. stavka, kada postoji opasnost po sigurnost prometa, ili su ugroženi zdravlje i sigurnost ljudi, kvar se mora sanirati bez odgode.

Članak 22.

Lokacije autobusnih stajališta i ugibališta određuju se po posebnim propisima u skladu s potrebama građana.

Stajališta i ugibališta iz stavka 1. ovog članka kao i natkrivena autobusna stajališta moraju se držati u urednom i ispravnom stanju.

Članak 23.

Dječja i športska igrališta i objekti na njima, te površine i objekti što su namijenjeni za druge javne priredbe (npr. igrališta i drugo) moraju se održavati u urednom i ispravnom stanju.

Za urednost tih površina i ispravnost objekata brinu športske udruge, te pravne osobe ili fizičke osobe koje tim površinama upravljaju, odnosno koje te površine i objekti koriste.

Opremu dječjeg igrališta na površinama javne namjene može postavljati Općina.

Članak 24.



Prodaja robe na malo te izlaganje i prodaja poljoprivrednih i drugih proizvoda dozvoljena je na tržnici, a izvan nje samo uz posebno odobrenje Jedinственог управног одјела.

Članak 25.

Na javne površine mogu se postavljati pokretne naprave uz odobrenje .

Pokretnim napravama u smislu ove Odluke smatraju se terase ugostiteljskih objekata, kiosci do 12m² površine, stolovi, klupe, stolci i poluotvoreni pultovi, automati za prodaju napitaka i slične robe, hladnjaci za sladoled, žardinjere i slični objekti, ograde za zaprečivanje, nadstrešnice, drveni sanduci za priručni alat i materijal, kontejneri za glomazni i korisni otpad, suncobrani, šatori i slične naprave, šatori u kojima se obavlja promet robom, ugostiteljska djelatnost, te zabavne radnje.

Pokretnom napravom u smislu ove Odluke smatraju se i sve naprave koje se koriste za prigodno uređenje naselja, u povodu državnih i drugih blagdana, obljetnica, raznih manifestacija i slično.

Pravne i fizičke osobe kada postavljaju pokretne naprave na zemljištu uz javnu površinu mogu istu postaviti samo uz prethodnu suglasnost Jedinственог управног одјела.

Djelatnost ambulantne prodaje (prodaja putem pokretnih prodavača) može se obavljati uz posebno odobrenje Jedinственог управног одјела.

Članak 26.

Pokretne naprave mogu stajati na određenom mjestu onoliko vremena koliko je to određeno odobrenjem ili ugovorom o postavljanju.

Nakon isteka roka utvrđenog odobrenjem ili ugovorom iz stavka 1. ovog članka osoba kojoj je odobreno postavljanje pokretne naprave dužna je istu ukloniti.

Jedinствени управни одјел može produžiti rok i odrediti novi, ako ustanovi da pokretna naprava ispunjava sve uvjete predviđene odobrenjem i ako nema drugih razloga za njeno uklanjanje.

Pokretne naprave postavljene protivno članku 25. uklonit će se odmah po nalogu komunalnog redara, a o trošku vlasnika odnosno korisnika pokretne naprave.

Članak 27.

Postavljanjem pokretnih naprava ne smije se sprječavati ili otežavati korištenje stambenih ili drugih objekata.

Smještaj pokretnih naprava u blizini križanja mora odgovarati uvjetima sigurnosti prometa i ne smije svojim položajem smanjivati preglednost u odvijanju prometa.

Članak 28.

Ako se pokretne naprave postavljaju na mjestima s posebnom namjenom kao što su parkovi i slično, ne smije se njihovim položajem narušiti osnovna namjena tih površina.



Pokretne naprave mogu se prema svojoj namjeni postavljati, smo na onim mjestima i položajima gdje uslijed toga neće doći do stvaranja suviše buke, onečišćenja ili ometanja prometa i gdje će doprinijeti općem estetskom izgledu tog mjesta.

Članak 29.

Korisnici ili vlasnici pokretnih naprava dužni su iste držati urednim i u ispravnom

Članak 30.

Komunalni redar će narediti uklanjanje pokretne naprave na trošak obveznika i prije isteka određenog roka ako se pokretna naprava koristi protivno izdanom odobrenju.

Radi održavanja određenih prigodnih svečanosti ili iz drugih opravdanih razloga komunalni redar može odrediti privremeno uklanjanje pokretne naprave.

III. ODRŽAVANJE ČISTOĆE, ČUVANJE I KORIŠTENJE JAVNIH POVRŠINA

Članak 31.

Javne površine na području općine moraju se održavati čistim i urednim.

Čišćenje javnih površina obuhvaća uklanjanje piljevine, blata, sakupljanje, odvoz i deponiranje smeća i otpadaka.

Opseg, način i ostale uvjete redovnog održavanja čistoće javnih površina utvrđuje Općinsko vijeće godišnjih planom održavanja.

Članak 32.

Korisnicima javnih površina zabranjeno je

- ispuštati otpadne vode i gnojnice u kanale,
- spaljivati otpad u odvodnim kanalima (lišće, granje i sl.),
- paliti vatru i stvarati dimne zavjese,
- zatrpavati odvodne kanale, otvore i propuste,
- držati devastirana motorna vozila, poljoprivredna vozila i sl.,
- parkirati neregistrirana motorna vozila na javnim zelenim površinama, prometnim površinama te nogostupima.

Članak 33.

Javna parkirališta moraju se održavati urednima i čistima. O čistoći parkirališta brine Općina odnosno trgovačko društvo kojemu je povjerena komunalna djelatnost održavanja površina javne namjene uključujući i javna parkirališta.

Na javnim parkiralištima je zabranjeno trgovanje, pretovar robe i druge aktivnosti koje nisu u skladu s namjenom te površine, osim u slučaju prigodne prodaje za koju odobrenje daje Jedinstveni upravni odjel.

Članak 34.



Zabranjeno je parkiranje i ostavljanje vozila na javnim površinama iz članka 2. stavka 2. Odluke.

Na prometnim površinama gdje nije zabranjeno parkiranje ne smiju se ostavljati vozila bez registarskih tablica, odnosno neregistrirana, oštećena i olupine vozila.

Vlasnik vozila dužan je vozilo iz prethodnog stavka ovog članka ukloniti sa javne površine u roku kojeg naloži komunalni redar.

U slučaju da vlasnik vozila ne postupi sukladno stavku 2. ovog članka, vozilo će se ukloniti na temelju naloga komunalnog redara, a na trošak vlasnika vozila.

Vozilo parkirano na javnu zelenu površinu duže od 24 sata uklonit će se o trošku vlasnika, a troškove obnavljanja oštećene zelene površine snosi počinitelj.

Članak 35.

Vozila, koja sudjeluju u prometu, ne smiju onečišćavati javne površine.

Vozila, koja prevoze tekući ili sipki materijal, moraju imati sanduke i karoserije iz kojih se ne može materijal prosipati ili curiti.

Vozila, koja prevoze papir, sijeno, slamu, piljevinu, lišće i drugi rasuti teret moraju se prekriti ceradom, mrežom ili na drugi način osigurati da se materijal ne prosipa po javnoj površini.

Pravne ili fizičke osobe koje obavljaju djelatnosti u poslovnim objektima i prostorima uslijed koje dolazi do znatnijeg prometa ili većeg onečišćenja, dužni su održavati čistu i urednu javnu površinu oko tih objekata i prostora.

Pravna i fizička osoba koja održava javne površine, pristupit će čišćenju onečišćenja ako osobe iz stavka 4. ovog članka ne očiste javnu površinu nakon izazvanog onečišćenja, po nalogu komunalnog redara, a o trošku onečišćivača.

Članak 36.

Javne površine koriste se u skladu s njihovom namjenom i trebaju se održavati tako da budu uredne i čiste.

Ne smije se uništavati, oštećivati niti onečišćavati javne površine, kao ni objekte i uređaje koji su na njima ili su njihov sastavni dio.

Na prometnim i zelenim površinama ne smiju se bez odobrenja Jedinственог upravnog odjela, obavljati bilo kakvi radovi, osim radova redovnog održavanja.

Članak 37.

Korisnik zelene površine mora istu redovno i uredno održavati, što podrazumijeva redovito košenje, orezivanje mladih grana radi održavanja urednosti i preglednosti i slično.

Članak 38.

Stabla na javnim zelenim površinama u blizini stambenih objekata moraju se održavati tako, da ne smiju smetati rasvjeti javne prometne površine, te sigurnosti prometa.



U cilju zaštite javnih površina, vlasnik zemljišta dužan je sa svog zemljišta ukloniti osušeno ili bolesno stablo ili grmlje koje bi svojim rušenjem, veličinom, odnosno padom moglo ugroziti sigurnost ljudi, prometa ili objekata na javnoj površini.

Ako vlasnik zemljišta ne postupi sukladno odredbama iz stavka 2. ovog članka, po nalogu komunalnog redara, obaviti će se uklanjanje o trošku vlasnika.

Članak 39.

Unutar javnih zelenih površina dozvoljeno je postavljanje komunalnih instalacija podzemno.

Za sve prekope na javnim zelenim površinama radi polaganja podzemnih instalacija potrebno je odobrenje Jedinственог upravnog odjela.

Iznimno od stavka 1. ovog članka, novi električni i telefonski vodovi mogu se postavljati i nadzemno, kada je neophodno zbog osobitosti i udaljenosti potrošača, sukladno odobrenju Jedinственог upravnog odjela, odnosno ugovoru o osnivanju prava služnosti.

Članak 40.

Radi zaštite javnih zelenih površina ne smije se:

- uklanjati drveće te vaditi panjeve bez odobrenja,
- orezivati i skidati višegodišnje grane i vrhove s ukrasnog drveća i grmlja bez odobrenja;
- guliti koru stabla, zasijecati drveće, grmlje i živicu,
- neovlašteno skidati plodove s drveća i grmlja, trgati i brati cvijeće, kidati cvjetne i zelene grane s grmlja i drveća,
- oštećivati ili izvaljivati stabla i grmlje, te oštećivati stabla raznim materijalom prilikom gradnje,
- oštećivati opremu zelenih površina, kao npr. mostova, ograda, klupa, stolova, skloništa, naprava za igru djece, te njihovo onečišćavanje, zagađivanje i onesposobljavanje,
- upotrebljavati javne zelene površine određene za dječju igru protivno njihovoj namjeni,
- voziti, zaustavljati, parkirati ili prati vozila,
- te obavljati druge radnje kojima se narušava zaštita javnih zelenih površina.

Članak 41.

Praćenje javnih površina putem videonadzora dozvoljeno je samo tijelima javne vlasti, pravnim osobama s javnim ovlastima, i pravnim osobama koje obavljaju javnu službu, samo ako je propisano zakonom, ako je nužno za izvršenje poslova i zadaća tijela javne vlasti ili radi zaštite života i zdravlja ljudi te imovine.

U slučaju da pravne i fizičke osobe protupravno postave uređaj za videonadzor tako da u potpunosti ili dijelom zahvaća javnu površinu, počinitelj je uređaj za videonadzor dužan ukloniti, a u suprotnom će pred Agencijom za zaštitu osobnih podataka pokrenuti postupak radi uklanjanja protupravno postavljanog uređaja za videonadzor.



Radi čuvanja javnih površina Općina Garčin može uz prethodno pribavljenu suglasnost nadležnog tijela Ministarstva nadležnog za unutarnje poslove te Agencije za zaštitu osobnih podataka odnosno drugog nadležnog tijela koje obavlja iste poslove, postaviti kamere za videonadzor javnih površina.

Za pristup snimljenim materijalima iz prethodnog stavka uspostavljaju se pristupni protokoli i druge propisane mjere kojima se osigurava da se videosnimke upotrebljavaju samo za utvrđivanje počinitelja šteta na općinskoj imovini odnosno za druge svrhe radi kojih je videonadzor postavljen.

Članak 42.

Zabranjeno je na javnim zelenim površinama vođenje i kretanje pasa bez povodca na način da iste zagađuju ili oštećuju, odnosno ugrožavaju zdravlje ljudi, a posebno djece.

Ne smije se psećim fekalijama onečišćavati javna površina, te je držatelj psa dužan odmah očistiti svaku površinu koju njegov pas onečisti.

Držatelj psa je ujedno dužan nadoknaditi svaku štetu koju počini njegov pas na javnoj površini.

IV. NAČIN GOSPODARENJA KOMUNALNIM OTPADOM I NAČIN OBAVLJANJA JAVNE USLUGE PRIKUPLJANJA MIJEŠANOG KOMUNALNOG BIORAZGRADIVOG OTPADA

Članak 43.

Komunalni otpad je otpad nastao u kućanstvu i otpad koji je po prirodi i sastavu sličan otpadu iz kućanstva, osim proizvodnog otpada i otpada iz poljoprivrede i šumarstva.

Miješani komunalni otpad je otpad iz kućanstva i otpad iz trgovina, industrije i iz ustanova koji je po svojstvima i sastavu sličan otpadu iz kućanstva, iz kojeg posebnim postupkom nisu izdvojeni pojedini materijali (kao što je papir, staklo i dr.)

Biorazgradivi komunalni otpad je otpad nastao u kućanstvu i otpad koji je po prirodi i sastavu sličan otpadu iz kućanstva, osim proizvodnog otpada i otpada iz poljoprivrede i šumarstva, a koji u svom sastavu sadrži biološki razgradivi otpad.

Pod komunalnim otpadom podrazumijeva se i reciklažni otpad koji čini otpadna plastika, otpadni metal i otpadno staklo, a kad je to prikladno i druge vrste otpada koje su namijenjene recikliranju (npr. otpadni tekstil, otpadno drvo i sl.) te krupni (glomazni) komunalni otpad, koji podrazumijeva predmet ili tvar koju zbog zapremnine i/ili mase neprikladno prikupljati u sklopu usluge prikupljanja miješanog komunalnog otpada.“

Sakupljanje, odvoz i postupanje s komunalnim otpadom na području Općine Garčin, odnosno način pružanja javne usluge prikupljanja miješanog komunalnog otpada i biorazgradivog komunalnog otpada na području Općine Garčin propisat će se posebnom odlukom sukladno relevantnim zakonskim odredbama.

Zabranjeno je nepropisno odlaganje otpada na mjesta koja za to nisu predviđena.

Članak 44.



Vlasnici, posjednici ili korisnici nekretnina, odnosno vlasnici, posjednici ili korisnici posebnog dijela nekretnina na području Općine, obvezni su koristiti javnu uslugu prikupljanja miješanog komunalnog otpada, biorazgradivog komunalnog otpada i odvojenog prikupljanja ostalog komunalnog otpada koju osigurava davatelj javne usluge.

V. UKLANJANJE SNIJEGA I LEDA

Članak 45.

Uklanjanje snijega i leda s površine javne namjene obavlja trgovačko društvo kojemu je povjerena komunalna djelatnost čišćenja površina javne namjene u dijelu koji se odnosi na uklanjanje snijega i leda, izuzev s površina javne namjene za koje je ovom Odlukom drugačije određeno.

Članak 46.

O uklanjanju snijega i leda s kolodvora, parkirališta, staza i nogostupa uz javne ustanove, tržnice i sličnih prostora brine pravna ili fizička osoba koja tim površinama upravlja ili ih koristi.

Članak 47.

O uklanjanju snijega i leda s pločnika uz stambene objekte te neizgrađene građevne parcele brinu vlasnici, odnosno korisnici stambenih i poslovnih prostorija i vlasnici građevnih parcela.

Vlasnici i korisnici nekretnina iz prethodnog stavka dužni su ukloniti snijeg i led s pločnika ispred objekta čiji su vlasnici odnosno korisnici u roku od 48 sati od prestanaka padanja snijega odnosno kiše koja se smrzava u dodiru s tlom.

Vlasniku ili korisniku nekretnina iz stavka 1. i 2. ovog članka koji ne izvrši obvezu uklanjanja snijega i leda s pločnika, Jedinstveni upravni odjel može svojim rješenjem narediti uklanjanje snijega i leda, a nakon isteka roka, koji u pravilu nije duži od 3 dana, dati ih očistiti na trošak vlasnika odnosno korisnika nekretnine.

O uklanjanju snijega i leda s pločnika uz kioske i pokretne naprave brinu vlasnici, odnosno korisnici kioska i pokretnih naprava.

O uklanjanju snijega i leda s pločnika uz poslovne objekte brinu pravne ili fizičke osobe koje su vlasnici, odnosno korisnici poslovnog prostora u tim zgradama.

Članak 48.

Snijeg i led s krovova uz javno-prometne površine mora se ukloniti kad postoji mogućnost da se odroni i ugrozi sigurnost prolaznika.

O uklanjanju snijega i leda s krovova poslovnih objekata brinu pravne ili fizičke osobe koje su korisnici poslovnog prostora u tim zgradama.

Članak 49.



Vlasnici stambenih i poslovnih objekata koji se nalaze neposredno uz pločnik, dužni su na krovu zgrade postaviti snjegobran, kako bi se onemogućilo obrušavanje snijega i leda s krova na pločnik.

Članak 50.

Prometne površine mogu se, radi sprječavanja nastanka leda i radi sprječavanja klizanja, posipati odgovarajućim materijalom.

Kolnici, koji imaju javnu kanalizaciju odnosno koji su izrađeni od asfalta, betona ili kocke smiju se posipati s kamenim materijalom određene granulacije.

VI. UKLANJANJE PROTUPRAVNO POSTAVLJENIH PREDMETA

Članak 51.

U svrhu privremenog korištenja prometne ili zelene površine, Jedinostveni upravni odjel izdaje odobrenje za privremeno korištenje javne površine.

Nije dozvoljeno postavljanje bilo kakvog predmeta, objekta, strojeva ili uređaja na javnu površinu, odnosno zauzimanje javne površine bez odobrenja ili suprotno odobrenju upravnog tijela iz stavka 1. ovog članka.

Komunalni redar odredit će premještanje predmeta, objekata, strojeva ili naprava postavljenih suprotno odredbama stavka 2. ovog članka o trošku vlasnika ili korisnika predmeta, objekata, strojeva ili naprave.

Članak 52.

Za istovar, smještaj i utovar građevinskog materijala, podizanje skela, te popravke vanjskih dijelova zgrade i slične građevinske radove može se, u skladu s propisima o sigurnosti prometa, privremeno koristiti javna površina ili neizgrađeno građevinsko zemljište.

Odobrenje za korištenje javnih površina iz stavka 1. ovog članka izdaje izvoditeljima odnosno investitorima radova nadležni upravni odjel, sukladno propisima o sigurnosti prometa.

Odobrenjem iz prethodne stavke odredit će se i uvjeti i način istovara te smještaj građevinskog materijala, mjere sigurnosti kao i drugi uvjeti što su važni za radove iz stavka 1. ovog članka.

O privremenom korištenju javne površine za istovar, utovar ili odlaganje građevinskog materijala mora se obavijestiti Jedinostveni upravni odjel najmanje 15 dana prije početka korištenja.

Komunalni redar naredit će uklanjanje materijala i predmeta koji je istovaren i smješten protivno odobrenju ili bez odobrenja.

Članak 53.

Kod izvođenja radova navedenih u članku 52. ove Odluke mora se osigurati da pločnik i kolnik budu prohodni.



Građevinski materijal mora stalno biti uredno složen i to tako da se ne sprječava otjecanje oborinske vode.

Članak 54.

Korisnik odobrenja za zauzimanje javno-prometne površine i druge površine za potrebe gradnje, dužan je najkasnije u roku od 24 dana po završetku radova obavijestiti komunalnog redara da mu javna površina više nije potrebna.

Članak 55.

Za izvođenje radova na krovovima, pročeljima i slično, mogu se privremeno koristiti dijelovi javnih površina.

Korisnik odobrenja dužan je poduzeti sve mjere sigurnosti kako se zdravlje i život prolaznika ne bi dovelo opasnosti.

Članak 56.

Za istovar drva, ugljena i slično kao i za piljenje cijepanje drva, treba prvenstveno upotrebljavati vlastiti dvorišni prostor.

U slučaju potrebe može se neophodno potrebni dio javne površine privremeno koristiti za istovar drva, ugljena i slično kao i za slaganje i piljenje ogrjevnog drva, ali tako da se ne ometa cestovni ili pješački promet.

Drva, ugljen i slično, moraju se ukloniti s javne površine najkasnije u roku od tjedan dana, a korištene javne površine moraju se odmah očistiti od piljevine i drugih otpadaka.

Za duži rok deponiranja dopuštenje može izdati komunalni redar.

Članak 57.

Prekopi javnih površina mogu biti veliki (investicijski) i mali te prekopi radi hitnih intervencija.

Izvođenju radova na velikim prekopima može se pristupiti samo na temelju odobrenja za građenje, kada je takvo odobrenje potrebno, u smislu propisa o građenju te na temelju odobrenja za prekop javne površine.

Članak 58.

Mali prekopi mogu se izvoditi samo na temelju odobrenja za prekapanje, koje izdaje Jedinostveni upravni odjel.

Članak 59.

Prekopi radi hitnih intervencija te prekopi koje izvide pravne osobe za distribuciju električne energije, plina, vode i slično, mogu se iznimno izvoditi bez prethodnog odobrenja, s tim da su dužni obavijestiti nadležni upravni odjel sljedećeg radnog dana.



VII. SANITARNE KOMUNALNE MJERE UREĐENJA NASELJA

Članak 60.

Na području Općine Garčin držanje domaćih životinja je dopušteno, sukladno posebnim propisima.

Domaće životinje koje se drže bilo izvan ili unutar građevinskog područja, moraju se držati u ograđenom prostoru na način da se ne narušava susjedna, odnosno tuđa imovina.

Prostor u kojemu se drže domaće životinje mora se održavati u urednom stanju.

Članak 61.

Vlasnici septičkih jama dužni su ih redovito prazniti kako bi se spriječilo prelijevanje sadržaja jame u okoliš.

Otpadne vode iz kućanstva, poslovnih objekata, ustanova i slično, moraju se sakupljati u septičke jame ili u sustav odvodnje ako je izgrađen.

Ako zbog prelijevanja septičke jame ili zbog njezine propusnosti dođe do zagađenja okoliša ili do štete, koju utvrdi komunalni redar, korisnik ili vlasnik septičke jame dužan je istu sanirati na svoj trošak i nadoknaditi štetu.

Članak 62.

Cisterne s fekalijama mogu se prazniti na vlastita poljoprivredna zemljišta ili na tuđa samo uz pristanak vlasnika, na udaljenosti od 400 metara izvan građevinske zone naselja.

Najstrože je zabranjeno fekalije iz septičkih jama izlijevati u rijeke, jezera, potoke i odvodne kanale uz poljoprivredna zemljišta i javne prometnice kao i na druge površine koje nisu poljoprivredne.

VIII. MJERE ZA PROVEDBU KOMUNALNOG REDA

Članak 63.

Nadzor nad provedbom ove Odluke provodi komunalni redar.
Komunalni redar pri obavljanju poslova mora imati službenu iskaznicu.

Članak 64.

Komunalni redar ovlašten je:

- nadzirati primjenu ove Odluke,
- rješenjem narediti fizičkim i pravnim osobama radnje u svrhu održavanja komunalnog reda,
- zabraniti obavljanje radova koji se izvode bez odobrenja Jedinstvenog upravnog odjela odnosno suprotno odobrenju,



- zabraniti upotrebu neispravnog komunalnog objekta, uređaja ili naprave, dok se ne uklone nedostaci,
 - narediti uklanjanje predmeta, objekata ili uređaja koji su postavljeni bez odobrenja Jedinstvenog upravnog odjela ili suprotno odobrenju,
 - narediti vraćanje javne površine u prvobitno stanje,
 - izreći opomenu,
 - naplatiti novčanu kaznu na mjestu počinjenja prekršaja,
 - izdati obvezan prekršajni nalog,
 - pokrenuti prekršajni postupak,
- te poduzimati druge radnje i mjere za koje je ovlašten.

Članak 65.

Komunalni redari u obavljanju poslova iz svoje nadležnosti dužni su se pridržavati zakona, ove Odluke i drugih propisa.

Komunalni redari obavljaju poslove nadzora samostalno, u ime Općine Garčin, postupaju i donose akte u okviru ovlaštenja, određenih ovom Odlukom i drugim propisima.

Poduzimanje mjera za provođenje komunalnog reda smatra se hitnim i od javnog interesa za Općinu Garčin.

Članak 66.

Protiv rješenja komunalnog redara može se uložiti žalba u roku od 15 dana od dana primitka rješenja.

Žalba na rješenje uložena nadležnom tijelu ne odgađa izvršenje rješenja.

Članak 67.

Štetu učinjenu na javnoj površini, objektu i uređaju koji su na njoj ili su njen sastavni dio, počinitelj je dužan nadoknaditi Općini Garčin.

Ako počinitelj štete ne plati naknadu za učinjenu štetu, naplata iste provest će se putem nadležnog suda.

Nadoknada štete može biti stvarna i paušalna.

Stvarna šteta naplaćuje se uvijek ako nastala šteta premašuje iznos od 150,00 eura ili je za uklanjanje nastale štete bilo potrebno angažirati treću osobu.

Paušalna naknada štete naplaćuje se u slučaju ako se stvarna šteta ne bi mogla sa sigurnošću utvrditi, a postupak utvrđivanja štete vremenski duže traje, a prema neslužbenoj procjeni šteta ne premašuje iznos od 150,00 eura.

Članak 68.

Fizičke osobe i odgovorne osobe u pravnim osobama dužni su komunalnom redaru omogućiti nesmetano obavljanje nadzora, osobito pristup do prostorija, objekata, naprava i uređaja koji su predmet nadzora, dati osobne podatke kao i pružiti druge potrebne informacije o predmetu uredovanja.



Ako komunalni redar u svom radu naiđe na otpor može zatražiti pomoć nadležne policijske uprave.

IX. KAZNE NE ODREDBE

Članak 69.

Novčanom kaznom u iznosu od 330,00 eura do 1320,00 eura kaznit će se za prekršaj fizička osoba koja postupi suprotno odredbama ove Odluke.

Novčanom kaznom u iznosu od 330,00 do 1320,00 eura kaznit će se za prekršaj pravna osoba, (ovisno o kojoj vrsti prekršaja se radi), ako:

- uništava pročelja objekata te ne brine o izgledu fasade (članak 7. stavak 2. Odluke),
- ne održava zelene površine iz članka 9. Odluke,
 - izlozi i slični objekti nisu uređeni, a oprema u istima je postavljena bez suglasnosti Jedinog upravnog odjela (članak 10. Odluke),
 - se postavljaju reklame, reklamne ploče i dr. bez suglasnosti Jedinog upravnog odjela (članak 11.),
 - postavi predmete iz članka 12. Odluke bez suglasnosti Jedinog upravnog odjela,
 - postavi reklame, reklamne ploče na površinama uz javne prometnice koje smanjuju preglednost i ugrožavaju sigurnost, a za postavljanje istih nema odobrenje Jedinog upravnog odjela (članak 13. Odluke),
 - ne istakne na zgradi u kojoj koristi poslovni prostor odgovarajući naziv ili ako je istaknuti naziv nečitljiv, neuredan i slično (članak 14. Odluke),
 - ne ukloni naziv tvrtke u propisanom roku (članak 16. Odluke),
 - ne održava redovito objekte, uređaje i opremu javne rasvjete te na njoj postavlja oglase, obavijesti, reklame i slično bez odobrenja Jedinog upravnog odjela (članak 18. Odluke),
 - postavi plakate, oglase i slično, na mjestima koja nisu za tu svrhu predviđene te ako nema suglasnost Jedinog upravnog odjela (članak 19. Odluke),
 - postavi naprave iz članka 20. Odluke bez odobrenja Jedinog upravnog odjela,
 - ne održava javne prometne i zelene površine, uređaje i slično (članak 21. st. 1. Odluke),
 - ne sanira kvar na komunalnim uređajima bez odgode (članak 21. st. 2. Odluke),
 - ne drži u urednom i ispravnom stanju natkrivena autobusna stajališta ili ne otkloni oštećenja (članak 22. st. 2. Odluke),
 - ne održava urednim i ispravnim dječja i športska igrališta (članak 23. st. 1. Odluke),
 - prodaje i izlaže poljoprivredne proizvode van tržišnog prostora (članak 24. Odluke),
 - na javnim površinama postavi pokretne naprave bez odobrenja Jedinog upravnog odjela (članak 25. st. 4. Odluke),
 - ne ukloni pokretnu napravu istekom roka na koji je odobreno postavljanje (članak 26. st. 2. Odluke),
 - postavi pokretnu napravu na način da otežava korištenje stambenih i dr. objekata ili u blizini križanja na način da svojim položajem smanjuje preglednost prometa (članak 27. Odluke),
 - postavi pokretnu napravu na mjestima s posebnom namjenom (parkovi i sl.) i time narušava namjenu predmetne površine ili stvara nečistoću, suvišnu buku, ometanje u prometu (članak 28. Odluke),
 - ne drži u urednom i ispravnom stanju pokretne naprave (članak 29.),



- pokretnu napravu koristi protivno izdanom odobrenju (članak 30.),
- na javne površine ispušta otpadne vode i gnojnice, spaljuje otpad u odvodnim kanalima, baca letke i slično (članak 32. Odluke),
- parkira i ostavlja vozila na javnim površinama te ostavlja vozila bez registarskih tablica, oštećena vozila i sl. (članak 34. Odluke),
- vozilom onečišćava javne površine (članak 35. Odluke),
- uništava, oštećuje ili onečišćava javne površine, objekte i uređaje na njima ili obavlja radove bez odobrenja Jedinog jedinog upravnog odjela (članak 36. st. 2. Odluke),
- ne brine se za redovno i uredno održavanje zelene površine koju koristi (članak 37. Odluke),
- ne ukloni osušeno i bolesno stablo, suhe grane, grane koje bi svojim padom ugrozile sigurnost ljudi i objekata (članak 38. Odluke),
- vrši prekope zelenih površina bez ili protivno odobrenju Jedinog jedinog upravnog odjela (članak 39. Odluke),
- ne pridržava se odredbi članka 40. Odluke,
- vodi i dopusti kretanje pasa na javnim zelenim površinama i ne očisti svaku površinu od psećih fekalija koji njegov pas onečisti (članak 42. Odluke),
- ne uklanja snijeg i led s prometnih površina ili ispred stambenog i poslovnog prostora (članak 46. Odluke),
- ne ukloni snijeg i led s površina (čl. 47. Odluke),
- ne onemogući obrušavanje snijega i leda s krova na pločnik (članak 48. st. 2. Odluke),
- ne posipa odgovarajućim materijalom prometne površine radi sprječavanja nastanka leda (članak 50. Odluke),
- postavlja bilo kakav predmet, objekt i uređaj na javnu površinu bez odobrenja ili suprotno odobrenju Jedinog jedinog upravnog odjela (članak 51. st. 2. Odluke),
- privremeno koristi javnu površinu ili neizgrađeno građevinsko zemljište bez odobrenja ili protivno odobrenju Jedinog jedinog upravnog odjela (članak 52. Odluke),
- ne osigura prohodnost pločnika i kolnika pri izvođenju građevinskih radova (članak 53. Odluke),
- ne obavijesti komunalnog redara najkasnije u roku od 24 sata o prestanku korištenja javne površine (članak 54. Odluke),
- ne poduzme sve propisane i uobičajene mjere sigurnosti pri izvođenju radova na vanjskim dijelovima objekata (članak 55. Odluke),
- vrši istovar drva, ugljena i slično na način da ometa cestovni i pješački promet (članak 56. Odluke),
- izvodi prekope javnih površina bez odobrenja ili suprotno odobrenju Jedinog jedinog upravnog odjela (članak 58. Odluke),
- kod hitnih intervencija odmah ne obavijesti Jedinog jedinog upravnog odjela i ne zatraži izdavanje odobrenja (članak 59. Odluke),
- ne prazni septičke jame redovito i ako otpadne vode ne prikuplja u septičke jame (članak 61. Odluke),
- ne omogući komunalnom redaru nesmetano obavljanje dužnosti, pristup prostorijama, objektima, napravama i uređajima koji su predmet uredovanja ili ne pruži potrebne informacije (članak 68. Odluke)



Članak 70.

Roditelj ili skrbnik maloljetnika mlađeg od 14 godina koji počini prekršaj iz ove Odluke, kaznit će se novčanom kaznom predviđenom za tu vrstu prekršaja, ako je prekršaj počinjen zbog propuštene dužnosti skrbi o maloljetniku.

X. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 71.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o komunalnom redu Općine Garčin ("Službeno glasilo Općine Garčin", broj 4/19).

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u "Službenom glasilu Općine Garčin".

OPĆINA GARČIN
OPĆINSKO VIJEĆE

Predsjednik Općinskog vijeća
Željko Norac

Obrazloženje

Prijedloga Odluke o komunalnom redu Općine Garčin

- Predlagatelj: Općinski načelnik Josip Vidaković, mag. educ. biol. et chem.
-na temelju članka 43. Statuta Općine Garčin ("Službeno glasilo Općine Garčin", broj 4/21 i 3/24)
- Pravna osnova: članak 35. stavak 2. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi ("Narodne novine", br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17 98/19, 144/20) i članka 26. Statuta Općine Garčin ("Službeno glasilo Općine Garčin", broj 4/21 i 3/24).
- Prijedlog izradio: Pročelnik Jedinstvenog upravnog odjela, Stjepan Gašparović, mag. iur.

Obrazloženje prijedloga općeg akta

I. OCJENA STANJA I OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU

U odnosu na važeću Odluku o komunalnom redu predlaže se nova odluka koja je tehnički usklađenija s do sada važećom odlukom koja je većim dijelom sačinjena po uzoru na odluke o komunalnom redu u primorskim dijelu Hrvatske. Predloženom odlukom više se ne spominje pomorsko dobro, a držanje domaćih životinja više nije propisano na način tako rigorozan da većina mještana zapravo i nije mogla držati domaće životinje.



Predloženom odlukom detaljno se propisuju obveze vlasnika kuća i zemljišta da kose površine ispred svojih kuća, kako i mogućnost Općine da održavanje izvrši o trošku vlasnika, ako svoje obveze sam ne izvršava.

Slične odredbe i postupanja predlažu se za neodržavana građevinska zemljišta, ruševne objekte, začepljene propuste kanala kao i za obvezu čišćenja snijega i leda sa nogostupa zimi. Za sve te obveze predlaže se, ako ih ne izvrše vlasnici objekta, da te obveze izvršava Općina putem treće osobe, a o trošku vlasnika nekretnina.

Propisuje se mogućnost da Općina radi sprječavanja šteta postavi videonadzor uz poštivanje propisa o zaštiti osobnih podataka, ali se u Odluku uvrštava i zakonska zabrana videosnimanja javnih površina uređajima za videonadzor za sve koji nisu tijela javne vlasti i pravne osobe s javnim ovlastima odnosno javne službe.

II. SREDSTVA POTREBNA ZA PROVOĐENJE ODLUKE

Za provođenje nove Odluke o komunalnom redu nije potrebno osigurati sredstva u Proračunu Općine Garčin.



KLASA: 932-01/26-01/03
URBROJ: 2178-6-01-26-6
Garčin, 21.srpanj 2026.g.

Na temelju članka 59. i 132. stavak 1. Zakona o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“ broj: 68/18, 110/18, 32/20 i 145/24) i članka 26. Statuta Općine Garčin („Službeno glasilo Općine Garčin“ br. 4/21 i 3/24), Općinsko vijeće Općine Garčin na 12. sjednici održanoj 21.srpnja 2026. godine, donosi:

ODLUKU

o utvrđivanju svojstva komunalne infrastrukture javnog dobra u općoj uporabi - Javni športski prostor Bicko Selo Članak 1.

Ovom odlukom utvrđuje se status komunalne infrastrukture javnog dobra u općoj uporabi u neotuđivom vlasništvu Općine Garčin za Javni športski prostor Bicko Selo koji je prikazan na karti u prilogu ove Odluke, a obuhvaćen je sljedećim katastarskim česticama:

Naziv komunalne infrastrukture	Vrsta komunalne infrastrukture	Katastarske i zemljišno-knjižne čestice	Katastarska općina
Javni športski prostor Bicko Selo	Javni športski prostor	Dio k.č. 562 Dio k.č. 563/2 Dio k.č. 564/2 Dio k.č. 565/2 Dio k.č. 561 Dio k.č. 563/1 Dio k.č. 564/1 Dio k.č. 565/1	k.o. Bicko Selo

Članak 2.

Komunalna infrastruktura iz članka 1. ove Odluke u naravi je Javni športski prostor – nogometno igralište, a isto nije evidentirano u katastarskom operatu i zemljišnim knjigama u skladu sa svojim stvarnim stanjem.

Primjenom članka 132. Zakona o komunalnom gospodarstvu, a na temelju geodetskog elaborata izvedenog stanja, evidentirat će se stvarno stanje komunalne infrastrukture iz članka 1. ove Odluke, odnosno nekretnine iz članka 1. ove Odluke koje nose oznaku:

Utvrđeno stanje upisat će se kao novoformirana čestica k.o. Bicko Selo s načinom uporabe:

- **JAVNI ŠPORTSKI PROSTOR BICKO SELO**

i

sve na ime *Javno dobro u općoj uporabi u neotuđivom vlasništvu Općine Garčin, Kralja Tomislava 92, 35212 Garčin, OIB: 71476380427.*



Članak 3.

Državnoj geodetskoj upravi, Područni ured za katastar Slavonski Brod, Odjel za katastar nekretnina Slavonski Brod i Općinskom sudu u Slavonskom Brodu, Zemljišno knjižnom odjelu Slavonski Brod, nalaže se provedba ove Odluke.

Članak 4.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom glasilu Općine Garčin“.

OPĆINA GARČIN
OPĆINSKO VIJEĆE

Predsjednik Općinskog vijeća:
Željko Norac



KLASA: 932-01/26-01/09
URBROJ: 2178-6-01-26-2
Garčin, 21.srpanj 2026.g.

Na temelju čl. 131. i 107. st. 1. Zakona o cestama (NN 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 10/19, 144/21, 114/22, 04/23, 113/23 i 156/25) i članka 26. Statuta Općine Garčin („Službeno glasilo Općine Garčin“ br. 4/21 i 3/24), Općinsko vijeće Općine Garčin na 12. sjednici održanoj 21.srpnja 2026. godine, donosi:

ODLUKU

o utvrđivanju statusa nerazvrstane ceste-javnog dobra u općoj uporabi za nerazvrstanu cestu – Put Gospe Grabovačke

Članak 1.

Ovom odlukom utvrđuje se status nerazvrstane ceste - javnog dobra u općoj uporabi u neotuđivom vlasništvu Općine Garčin, u k.o. Klokočevik za:

- **Put Gospe Grabovačke** – koji je obuhvaćen katastarskim česticama i dijelovima katastarskih čestica 2017, 2016/12, 2016/9, 2016/8, 2016/7, 2016/6, 2016/15, 2016/14, 2016/5, 2016/4, 2016/3, 2016/2, 2016/1, 2005/2, 2005/1, 2017, 1997/24, 1997/2, 1997/23, 1997/22, 1997/21, 1997/20, 1997/19, 1997/18, 1997/17, 1997/16, 1997/15, 1997/14, 1997/13, 1997/12 i 1997/11 sve k.o. Klokočevik te dio k.č. 1074/1, dio 837/1, 1062/2 sve k.o. Garčin, a koja je prikazana na skici u prilogu ove Odluke.

Članak 2.

Na temelju ove Odluke provest će se postupak upisa nerazvrstane ceste u zemljišnu knjigu sukladno odredbama članka 131. do 133. Zakona o cestama („Narodne Novine 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 10/19, 144/21, 114/22, 04/23, 113/23 i 156/25), kao i njeno evidentiranje pri nadležnom katastru.

Novo stanje upisat će se kao jedinstvena katastarska čestica k.o. Klokočevik te kao novoformirane čestice k.o. Garčin na dijelovima gdje granica katastarskih općina siječe cestu, a sve s načinom uporabe:

- **PUT GOSPE GRABOVAČKE** – nerazvrstana cesta
i
sve na ime *Javno dobro u općoj uporabi, neotuđivo vlasništvo Općine Garčin, Kralja Tomislava 92, 35212 Garčin, OIB: 71476380427,*
zamjenjujući postojeće upise u zemljišnim knjigama.

Članak 3.

Državnoj geodetskoj upravi, Područni ured za katastar Slavonski Brod, Odjel za katastar nekretnina Slavonski Brod i Općinskom sudu u Slavonskom Brodu, Zemljišno knjižnom odjelu Slavonski Brod, nalaže se provedba ove Odluke.



Članak 4.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom glasilu Općine Garčin“.

OPĆINA GARČIN
OPĆINSKO VIJEĆE

Predsjednik Općinskog vijeća
Željko Norac



KLASA: 932-01/26-01/10

URBROJ: 2178-6-01-26-2

Garčin, 21.srpanj 2026.g.

Na temelju članka 59. i 132. stavak 1. Zakona o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“ broj: 68/18, 110/18, 32/20 i 145/24) i članka 26. Statuta Općine Garčin („Službeno glasilo Općine Garčin“ br. 4/21 i 3/24), Općinsko vijeće Općine Garčin na 12. sjednici održanoj 21.srpnja 2026. godine, donosi:

ODLUKU

o utvrđivanju svojstva komunalne infrastrukture javnog dobra u općoj uporabi - Javni rekreacijski prostor – Izletište Grabovac

Članak 1.

Ovom odlukom utvrđuje se status komunalne infrastrukture javnog dobra u općoj uporabi u neotuđivom vlasništvu Općine Garčin za Javni rekreacijski prostor – Izletište Grabovac koji je prikazan na karti u prilogu ove Odluke, a obuhvaćen je sljedećim katastarskim česticama:

Naziv komunalne infrastrukture	Vrsta komunalne infrastrukture	Katastarske i zemljišno-knjižne čestice	Katastarska općina
Javni rekreacijski prostor – Izletište Grabovac	Javni rekreacijski prostor	Dio k.č. 1074/1	k.o. Garčin

Članak 2.

Komunalna infrastruktura iz članka 1. ove Odluke u naravi je Javni rekreacijski prostor – Izletište Grabovac, a navedena javna uporaba postoji nekoliko stoljeća, ali isto nije evidentirano u katastarskom operatu i zemljišnim knjigama u skladu sa svojim stvarnim stanjem.

Primjenom članka 132. Zakona o komunalnom gospodarstvu, a na temelju geodetskog elaborata izvedenog stanja, evidentirat će se stvarno stanje komunalne infrastrukture iz članka 1. ove Odluke, odnosno nekretnine iz članka 1. ove Odluke koje nose oznaku:

Utvrđeno stanje upisat će se kao novoformirana čestica k.o. Garčin s načinom uporabe:

JAVNI REKREACIJSKI PROSTOR – IZLETIŠTE GRABOVAC

i

sve na ime *Javno dobro u općoj uporabi u neotuđivom vlasništvu Općine Garčin, Kralja Tomislava 92, 35212 Garčin, OIB: 71476380427.*

Članak 3.

Državnoj geodetskoj upravi, Područni ured za katastar Slavonski Brod, Odjel za katastar nekretnina Slavonski Brod i Općinskom sudu u Slavonskom Brodu, Zemljišno knjižnom odjelu Slavonski Brod, nalaže se provedba ove Odluke.

Članak 4.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom glasilu Općine Garčin“.

OPĆINA GARČIN
OPĆINSKO VIJEĆE

Predsjednik Općinskog vijeća:
Željko Norac



KLASA: 406-01/26-01/06
URBROJ: 2178-6-01-26-1
Garčin, 21.srpanj 2026.g.

Na temelju članka 48. stavka 7. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi i članka 26. Statuta Općine Garčin („Službeno glasilo Općine Garčin“ br. 4/21 i 3/24) Općinsko vijeće Općine Garčin na svojoj 12. sjednici održanoj 21.srpnja 2026. godine donosi

ODLUKU
o određivanju namjene vozila i darovanju vozila DVD-u Garčin

Članak 1.

Ovom odlukom utvrđuje se da Općina Garčin nema daljnju potrebu za zadržavanjem u svom vlasništvu vozila Marke Renault Trafic, registarske oznake SB-696-HR, broju šasijske VF1JL000966883452, godina proizvodnje: 2021, s prijeđenih 34.615 kilometara te se za predmetno vozilo određuje namjena darovanja Dobrovoljnom vatrogasnom društvu Garčin kao nefinancijska pomoć, sukladno propisu kojim se regulira davanje financijskih i nefinancijskih sredstva iz javnih izvora udrugama.

Članak 2.

Općinsko vijeće Općine Garčin donosi odluku o darovanju vozila iz članka 1. Ove odluke DVD-u Garčin.

Ovlašćuje se načelnik Općine Garčin da radi provođenja ove Odluke donese sve potrebne akte iz svoje nadležnosti te s Dobrovoljnim vatrogasnim društvom sklopi ugovor kojim će se vozio iz članka 1. ove odluke prenijeti u vlasništvo DVD-a Garčin.

Članak 3.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u Službenom glasilu Općine Garčin.

OPĆINA GARČIN
OPĆINSKO VIJEĆE

Predsjednik Općinskog vijeća
Željko Norac

Obrazloženje:

Općina Garčin vlasnik je vozila navedenog u članku 1. ove odluke, a s obzirom da nema potrebe za tim vozilom te da je DVD Garčin izrazio potrebu za tim vozilom, predlaže se donošenje predmetne odluke.



KLASA: 406-01/26-01/07
URBROJ: 2178-6-01-26-1
Garčin, 21.srpanj 2026.g.

Na temelju članka 48. stavka 7. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi i članka 26. Statuta Općine Garčin („Službeno glasilo Općine Garčin“ br. 4/21 i 3/24) Općinsko vijeće Općine Garčin na svojoj 12. sjednici održanoj 21.srpnja 2026. godine donosi

ODLUKU
o darovanju imovine komunalnom poduzeću Garčin d.o.o.

Članak 1.

Ovom odlukom određuje se darovanje strojeva i opreme u vlasništvu Općine Garčin trgovačkom društvu u vlasništvu Općine Garčin – „Garčin d.o.o.“.

Popis strojeva i opreme koji daruju Garčinu d.o.o. za svrhu njihovog poslovanja nalazi se u Prilogu 1. ove Odluke.

Članak 2.

Darovani strojevi i oprema ispisati će se iz popisa imovine i drugih poslovnih knjiga u kojima su upisani kao vlasništvo Općine Garčin, a upisati će se u poslovne knjige trgovačkog društva „Garčin d.o.o.“.

Članak 3.

Ovlašćuje se Općinski načelnik općine Garčin na sklapanje ugovora i poduzimanje svih radnji radi provedbe ove Odluke.

Članak 3.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u Službenom glasilu Općine Garčin.

OPĆINA GARČIN
OPĆINSKO VIJEĆE

Predsjednik Općinskog vijeća
Željko Norac

Obrazloženje:

S obzirom da su u toku procesi ustrojavanja poslovanja komunalnog poduzeća u vlasništvu Općine Garčin „Garčin d.o.o.“ u tijeku, postalo je nužno riješiti i pitanje pokretne imovine koja je nužna za svakodnevno poslovanje istog.

PRILOG 1.



Kategorija	Naziv	Model	Količina	Napomena
Motorna kosa (trimer)	STIHL	FS 360 C	4	Rabljeni, s dodatnom opremom
Motorna kosa (trimer)	STIHL	FS 55	1	
Puhalnik	STIHL	BG 86	2	
Motorna kosilica	STIHL	RM 248 T	1	
Motorna kosilica (traktorić)	STIHL	RT 4097 S	1	
Motorna pila	STIHL	MS 211	1	
Motorna pila	STIHL	MS 170	1	
Motorni šišač šiblja	STIHL	HS 45	1	
Traktor	CASE Farmall	95 A	1	SB 495 KS
Adapter	Betonski uteg	600 kg	1	
Adapter	Malčer	Vigolo 180 cm	1	
Adapter	Četka	Kovaco	1	
Adapter	Ralica	280 cm	1	
Kombi vozilo	Renault	Master	1	SB 837 GK

Dodatna oprema uz 4 trimera STIHL FS 360 C

- Viziri
- Remeni za nošenje
- Glave za košenje
- Noževi
- Pile



KLASA: 363-01/26-01/13
URBROJ: 2178-6-01-26-1
Garčin, 21.srpanj 2026.g.

Na temelju članka 107. stavka 3. Zakona o cestama ("Narodne novine" broj 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19, 144/21, 114/22, 114/22, 04/23), članka 29. Zakona o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“ broj 68/18, 110/18, 32/20, 145/24, 133/23 i 156/25) i članka 26. Statuta Općine Garčin ("Službeno glasilo Općine Garčin" broj 4/2021), Općinsko vijeće Općine Garčin, na svojoj 12. sjednici održanoj dana 21.srpnja 2026. godine, donijelo je:

ODLUKU **o nerazvrstanim cestama na području Općine Garčin**

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom se Odlukom uređuje korištenje, upravljanje i održavanje nerazvrstanih cesta, mjere za zaštitu nerazvrstanih cesta, financiranje nerazvrstanih cesta na području općine Garčin, nadzor te prekršajne odredbe.

Članak 2.

Pojedini izrazi, u smislu ove Odluke, imaju sljedeće značenje:

1. „*nerazvrstane ceste*“ su ceste koje se koriste za promet vozilima, koje svatko može slobodno koristiti na način i pod uvjetima određenim Zakonom o cestama i drugim propisima, a koje nisu razvrstane kao javne ceste,
2. „*raskrižje*“ je prometna površina na kojoj se u istoj razini ili na različitim razinama križaju dvije ili više cesta ili na kojoj se više cesta spaja u širu prometnu površinu,
3. „*zaštitni pojas*“ je zemljište uz nerazvrstanu cestu na kojem se primjenjuju ograničenja propisana ovom Odlukom,
4. „*priključak na cestu*“ je dio ceste kojim se neka prometna površina povezuje s nerazvrstanom cestom,
5. „*prilaz na cestu*“ je uređena površina uz cestu preko koje se vozila i drugi sudionici u prometu, koji dolaze sa zemljišta ili iz zgrade pokraj ceste, neposredno uključuju u promet na cesti,
6. „*raskrižje nerazvrstanih cesta*“ međusobno, te nerazvrstanih cesta i javnih cesta ne smatra se priključkom i prilazom na nerazvrstanu cestu
7. „*redovito održavanje*“ čini skup mjera i radnji koje se obavljaju tijekom većeg dijela godine ili cijele godine na cestama uključujući i sve objekte i instalacije, sa svrhom održavanja prohodnosti i tehničke ispravnosti ceste i sigurnosti prometa na njima
8. „*izvanredno održavanje*“ cesta su povremeni radovi koji se obavljaju radi mjestimičnog poboljšavanja pojedinih dijelova ceste bez izmjene tehničkih elemenata ceste, osiguranja sigurnosti, stabilnosti i trajnosti cesta i cestovnih objekata i povećanja sigurnosti prometa,



9. „*prekomjerna uporaba nerazvrstane ceste*“ je privremeno ili trajno povećanje prometa teških ili srednje teških vozila na nerazvrstanoj cesti ili njezinom dijelu koje nastaje kao posljedica eksploatacije mineralnih sirovina, sječa šuma, industrijske proizvodnje, izvođenja građevinskih radova i sličnih djelatnosti.

Članak 3.

Nerazvrstanu cestu čine:

- cestovna građevina (donji stroj, kolnička konstrukcija, sustav za odvodnju atmosferskih voda s nerazvrstane ceste, drenaže, most, vijadukt, podvožnjak, nadvožnjak, propust, tunel, galerija, potporni zid, pothodnik, nathodnik i slično), nogostup, biciklističke staze, te sve prometne i druge površine na pripadajućem zemljištu (zelene površine, ugibališta, parkirališta, okretišta, stajališta javnog prijevoza i slično),
- građevna čestica, odnosno cestovno zemljište u površini koju čine površina zemljišta na kojoj prema projektu treba izgraditi ili je izgrađena cestovna građevina, površina zemljišnog pojasa, te površina zemljišta na kojima su prema projektu ceste izgrađene ili se trebaju izgraditi građevine za potrebe održavanja ceste i pružanja usluga vozačima i putnicima (objekti za održavanje cesta, upravljanje i nadzor prometa, benzinske postaje, servisi i drugo),
- zemljišni pojas s obiju strana ceste potreban za nesmetano održavanje ceste širine prema projektu ceste,
- prometna signalizacija (okomita, vodoravna i svjetlosna) i oprema za upravljanje i nadzor prometa,
- javna rasvjeta i oprema ceste (odbojnici i zaštitne ograde, uređaji za zaštitu od buke, uređaji za naplatu parkiranja i slično).

Članak 4.

Nerazvrstana cesta je javno dobro u općoj uporabi u neotuđivom vlasništvu Općine Garčin.

Nerazvrstana cesta se ne može otuđiti iz vlasništva Općine Garčin niti se na njoj mogu stjecati stvarna prava, osim prava služnosti i prava građenja radi građenja građevina sukladno odluci izvršnog tijela Općine Garčin, pod uvjetom da ne ometaju odvijanje prometa i održavanje nerazvrstane ceste.

Dio nerazvrstane ceste namijenjen pješacima (nogostup i slično) može se dati u zakup sukladno posebnim propisima i aktima Općine Garčin, ako se time ne ometa odvijanje prometa, sigurnost kretanja pješaka i održavanje nerazvrstane ceste.

Članak 5.

Nerazvrstana cesta postaje javno dobro u općoj uporabi pravomoćnošću uporabne dozvole odnosno izdavanje drugog akta temeljem kojeg je dopuštena uporaba građevine sukladno posebnom propisu.



Nerazvrstana cesta upisuje se u zemljišne knjige kao javno dobro u općoj uporabi i kao neotuđivo vlasništvo Općine Garčin.

Ceste koje su do stupanja na snagu bile Zakona o cestama ("Narodne novine" broj 84/11) bile dostupne većem broju korisnika po bilo kojoj osnovi nerazvrstane su ceste te će se kao takve upisati u zemljišne knjige i katastar.

Članak 6.

Kad je trajno prestala potreba korištenja nerazvrstane ceste ili njezinog dijela može joj se ukinuti status javnog dobra u općoj uporabi, a nekretnina kojoj prestaje taj status ostaje u vlasništvu Općine Garčin.

Odluku o ukidanju statusa javnog dobra u općoj uporabi nerazvrstane ceste ili njezinog dijela donosi predstavničko tijelo Općine Garčin te se dostavlja nadležnom sudu radi provedbe statusa javnog dobra u općoj uporabi nerazvrstane ceste u zemljišnoj knjizi.

II. UPRAVLJANJE NERAZVRSTANIM CESTAMA

Članak 7.

Upravljanje, građenje i održavanje nerazvrstanih cesta obavlja se na način propisan za obavljanje komunalnih djelatnosti sukladno propisima kojima se uređuje komunalno gospodarstvo.

Nerazvrstanim cestama na području općine Garčin upravlja Jedinstveni upravni odjel Općine Garčin.

Jedinstveni upravni odjel Općine Garčin vodi jedinstvenu bazu podataka o nerazvrstanim cestama na svom području koja je sastavni dio ove Odluke.

Jedinstveni upravni odjel po službenoj dužnosti ažurira bazu podataka o nerazvrstanim cestama u slučaju promjena u katastru ili zemljišnoj knjizi, u slučaju donošenja odluka Općinskog vijeća Općine Garčin kojima se za neevidentirane nerazvrstane ceste utvrđuje svojstvo nerazvrstane ceste te u slučaju drugih promjena koje su od utjecaja na podatke koji se vode u bazi.

Članak 8.

Poslove upravljanja nerazvrstanim cestama u smislu ove Odluke čini:

1. planiranje, građenje i rekonstrukcija nerazvrstanih cesta,
2. održavanje nerazvrstanih cesta,
3. poduzimanje mjera njihove zaštite,
4. ostali poslovi upravljanja nerazvrstanim cestama (evidencija u katastru i upis u zemljišnim knjigama).

1. Održavanje nerazvrstanih cesta

Članak 9.

Nerazvrstane se ceste održavaju na temelju godišnjeg Programa održavanja komunalne infrastrukture kojeg donosi predstavničko tijelo Općine Garčin.

Radovi održavanja nerazvrstanih cesta, u smislu ove odluke, su radovi redovnog održavanja, koji obuhvaćaju skup mjera i aktivnosti koje se obavljaju tijekom godine na nerazvrstanim cestama i javno-prometnim površinama, uključujući svu opremu, uređaje i instalacije, sa svrhom održavanja prohodnosti i tehničke ispravnosti tih površina i prometne sigurnosti na njima.



Članak 10.

Poslovi održavanja nerazvrstanih cesta obuhvaćaju:

- planiranje održavanja i mjera zaštite nerazvrstanih cesta i prometa na njima,
- redovito i izvanredno održavanje nerazvrstanih cesta,
- ustupanje radova redovitog i izvanrednog održavanja nerazvrstanih cesta,
- stručni nadzor i kontrolu kakvoće ugrađenih materijala i izvedenih radova

održavanja nerazvrstanih cesta,

- ophodnju i redovno praćenje stanja nerazvrstanih cesta,
- zamjenu i popravak vertikalne i horizontalne signalizacije,
- čišćenje, zamjenu i manje popravke otvorenog sustava za oborinsku odvodnju,
- zaštitu pokosa nasipa, usjeka i zasjeka,
- uklanjanje granja, grmlja i drugog raslinja iz profila ceste,
- održavanje prohodnosti u zimskim uvjetima (zimsko služba).

2. Građenje i rekonstrukcija nerazvrstanih cesta

Članak 11.

Građenje i rekonstrukcija nerazvrstanih cesta obavlja se sukladno godišnjem Programu građenja komunalne infrastrukture kojeg donosi predstavničko tijelo Općine Garčin, na temelju tehničke dokumentacije, propisa o gradnji i prostornih planova.

Članak 12.

Poslovi građenja i rekonstrukcije nerazvrstanih cesta u smislu ove Odluke obuhvaćaju:

- Pribavljanje projekata i druge dokumentacije potrebne za izdavanje dozvola i drugih akata za građenje i uporabu nerazvrstane ceste,
- projektiranje opreme, pratećih objekata, prometne signalizacije i drugo projektiranje,
- stručnu ocjenu studija i projekata,
- otkup zemljišta i objekata,
- rješavanje imovinsko pravnih odnosa na zemljištu za građenje komunalne infrastrukture,
- izmještanje komunalne i druge infrastrukture,
- ustupanje radova građenja,
- organizaciju stručnog nadzora i kontrole ugrađenih materijala i izvedenih radova,
- organizaciju tehničkog pregleda i primopredaje nerazvrstane ceste na korištenje i održavanje.



3. Financiranje

Članak 13.

Građenje, rekonstrukcija i održavanje nerazvrstane ceste financira se iz proračuna Općine Garčin, komunalne naknade, komunalnog doprinosa, šumskog doprinosa, iz fondova Europske unije, iz nacionalnih sredstava, prema propisima koji uređuju komunalno gospodarstvo, naknada za osnivanje prava služnosti, prava građenja i prava zakupa na nerazvrstanoj cesti i iz drugih izvora.

III.MJERE ZAŠTITE

Članak 14.

Nerazvrstane ceste se koriste za promet te su dostupne većem broju korisnika, a u pravilu svima. U druge svrhe iste se mogu koristiti samo u slučajevima, na način i pod uvjetima propisanim zakonom kojim se uređuju ceste, zakonom kojim se uređuje sigurnost prometa na cestama i ovom Odlukom.

Članak 15.

Radi zaštite nerazvrstane ceste i sigurnosti prometa na njoj, zabranjeno je: vodi

1. oštetiti, ukloniti, premjestiti, zakriti ili na bilo koji drugi način izmijeniti postojeće stanje prometne signalizacije, prometnu opremu, te cestovne uređaje,
2. trajno ili privremeno zaposjedati ili na drugi način smetati posjed nerazvrstane ceste ili njezinog dijela,
3. dovoditi oborinsku vodu, otpadne vode i ostale tekućine,
4. sprječavati otjecanja voda s nerazvrstane ceste,
5. spuštati po pokosu nasipa ili usjeka kamen, stabla te druge predmete i materijal,
6. vući stabla i dijelove stabla te drugi materijal ili predmete,
7. puštati domaće životinje bez nadzora, napajati životinje u cestovnom jarku, te vršiti ispašu ili graditi pojilišta na cestovnom zemljištu,
8. postavljati ograde, saditi živice, drveće i druge nasade,
9. odlagati drvenu masu, ostale materijale ili druge predmete,
10. postavljati nadgrobne ploče i ostala spomen obilježja,
11. postavljati transparente, plakate i druge oblike obavještanja odnosno oglašavanja na način koji nije sukladan odredbama ove Odluke,
12. rasipavati materijal, nanositi blato, ulje ili na drugi način onečišćavati nerazvrstanu cestu,
13. odlagati snijeg ili led,
14. izvoditi bilo kakve radove koji se ne obavljaju radi održavanja, rekonstrukcije, izgradnje ili zaštite ceste, bez suglasnosti Jedinственog upravnog odjela Općine Garčin,
15. uključivati ili isključivati se s nerazvrstane ceste izvan izgrađenih prilaza,
16. paliti travu, korov ili drugi materijal na nerazvrstanoj cesti ili u njezinoj neposrednoj blizini,
17. neovlašteno postavljati bilo kakove zapreke, odnosno priječiti odvijanje prometa na nerazvrstanoj cesti,
18. vršiti druge radnje koje mogu oštetiti nerazvrstanu cestu ili ugroziti sigurno odvijanje prometa na njoj.



Ako netko radnjom zabranjenom u stavku 1. ovog članka učini bilo kakvu štetu na nerazvrstanoj cesti, dužan je istu sanirati u vlastitom trošku, ukoliko to odbije učiniti, komunalni redar utvrditi će rješenjem rokove i način sanacije.

Ukoliko počinitelj štete ne postupi po rješenju iz stavka 2. sanaciju nerazvrstane ceste izvršiti će se po drugom izvršitelju, a na teret počinitelja štete.

Počinitelj štete dužan je podmiriti troškove sanacije nerazvrstane ceste iz stavka 2. i 3. u roku 15 dana od dana ispostave računa.

Članak 16.

Zaštitnim pojasom smatra se zemljište uz nerazvrstanu cestu na kojem se primjenjuju ograničenja propisana Zakonom i ovom Odlukom.

Zaštitni pojas određuje se u širini od 4 metra od uzdužne osi ceste, na svaku stranu ceste.

Radi zaštite nerazvrstane ceste i sigurnosti prometa na njoj, u zaštitnom pojasu nerazvrstane ceste zabranjeno je:

1. postavljati i koristiti svjetla ili svjetlosne uređaje koji mogu ugroziti sigurnost prometa na nerazvrstanoj cesti,
2. namjerno paliti vatru i korov uz nerazvrstanu cestu,
3. orati u razdaljini 4 metra od granice cestovnog zemljišta u smjeru suprotno od nerazvrstane ceste ili u širini 1 metra od granice cestovnog zemljišta usporedno s nerazvrstanom cestom,
4. puštati domaće životinje bez nadzora,
5. ostavljati snijeg ili led koji može skliznuti na nerazvrstanu cestu,
6. postavljati ograde, saditi živice, drveće i druge nasade koji onemogućavaju preglednost na nerazvrstanu cestu,
7. ostavljati drveće i druge predmete i stvari koje mogu pasti na nerazvrstanu cestu,
8. vršiti druge radnje koje mogu oštetiti nerazvrstanu cestu ili ugroziti sigurno odvijanje prometa na njoj.

Članak 17.

Uz prilaznu cestu može se postaviti ograda maksimalne visine 1,5 m, na udaljenosti od 4 m od uzdužne osi ceste.

Uz nerazvrstanu cestu nije dozvoljeno postavljati ogradu od bodljikave žice.

Sa unutarnje strane žive ograde može se izvesti i čvrsta ograda, ali ne viša od 1,5 m.

Odredbe iz članka 17. stavaka 1,2 i 3 primjenjivati će se na izgradnju novih ograda.

Članak 18.

Ako se za građenje objekata i instalacija unutar zaštitnog pojasa nerazvrstane ceste izdaje lokacijska dozvola, odnosno drugi akt kojim se provode dokumenti prostornog uređenja sukladno posebnom propisu, prethodno se moraju zatražiti uvjeti Jedinствenog upravnog odjela.

Zabranjeno je poduzimati bilo kakve radove ili radnje u zaštitnom pojasu nerazvrstane ceste bez suglasnosti Jedinствenog upravnog odjela, ako bi ti radovi ili radnje mogli nanijeti štetu nerazvrstanoj cesti, kao i ugrožavati ili ometati promet na njoj te povećati troškove održavanja. U suglasnosti se određuju uvjeti za obavljanje tih radova ili radnji.

Članak 19.

Kod izdavanja akata kojim se provode dokumenti prostornog uređenja sukladno posebnom propisu, Jedinствeni upravni odjel utvrđuje uvjete za izgradnju priključka i prilaza na nerazvrstanu cestu.

Priključak i prilaz na nerazvrstanu cestu smije se izvesti samo uz suglasnost Jedinствenog upravnog odjela.



Prilaz u širini od 3 m treba uvući minimalno 2,5 m od pravca ograde.

Troškove izgradnje priključka i prilaza na nerazvrstanu cestu, uključujući i postavljanje potrebnih prometnih znakova, signalizacije i opreme snosi ovlaštenik prava građenja ili vlasnik nekretnine koja se spaja na nerazvrstanu cestu.

Osoba koja izvede priključak, odnosno prilaz na nerazvrstanu cestu suprotno odredbama ove Odluke, kao i osoba koja se služi priključkom, odnosno prilazom izvedenim suprotno odredbama ove Odluke, nema pravo na naknadu štete koja je nastala korištenjem toga priključka, odnosno prilaza od Općine Garčin.

Priključak i prilaz u području cestovnog zemljišta nerazvrstane ceste s pripadajućim prometnim znakovima, signalizacijom i opremom sastavni su dio nerazvrstane ceste.

Minimalni uvjeti za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na nerazvrstanu cestu utvrđuju se u skladu s Zakonom.

Ako priključak ili prilaz na nerazvrstanu cestu, zbog povećanog prometa ili korištenja za drukčiji promet nego što je bio uzet u obzir prilikom izdavanja suglasnosti za njegovu izgradnju, više nije odgovarajući, Jedinствeni upravni odjel rješenjem će zahtijevati prilagođavanje priključka i prilaza izmijenjenim uvjetima (rekonstrukciju).

Troškove prilagođavanja priključka, odnosno prilaza snosi ovlaštenik prava građenja ili vlasnik nekretnine koja se spaja na nerazvrstanu cestu.

Članak 20.

Pravne ili fizičke osobe u obavljanju gospodarske djelatnosti (eksploatacija mineralnih sirovina, korištenje šuma, šumskog zemljišta i šumskih proizvoda, industrijska proizvodnja, izvođenje građevinskih radova i slično) kod koje dolazi do prekomjerne uporabe nerazvrstane ceste teškim ili srednje teškim vozilima, dužne su platiti naknadu za prekomjernu upotrebu nerazvrstane ceste.

Pod srednje teškim i teškim teretnim vozilima iz stavka 1. ovoga članka smatraju se vozila ukupne mase veće od 7,5 tona.

Mjerila i visina naknade za prekomjernu uporabu nerazvrstanih cesta na području Općine Garčin utvrdit će se posebnom odlukom.

Članak 21.

Uvjeti za utvrđivanje lokacije i uvjeti za projektiranje i uređenje autobusnih stajališta utvrđuju se na način utvrđen Zakonom.

Članak 22.

Zabranjeno je poduzimati bilo kakve radove ili radnje na nerazvrstanoj cesti bez suglasnosti Jedinствenog upravnog odjela Općine Garčin.

U suglasnosti iz stavka 1. ovoga članka određuje se način i uvjeti izvođenja radova te nadzor nad obavljanjem radova.

Ukoliko, zbog neposredne ugroženosti sigurnog prometa, života i zdravlja građana ili nastanka veće gospodarske štete, radove na nerazvrstanoj cesti treba obaviti osoba koja upravlja komunalnim, vodnim i energetske građevinama kao i građevinama elektroničkih komunikacija i povezane opreme, dužna je o potrebi obavljanja radova hitno obavijestiti Jedinствeni upravni odjel nakon čega je ovlaštena, prije ishoda suglasnosti iz stavka 1. ovoga članka, poduzeti hitne mjere radi sprječavanja ugroze prometa, života i zdravlja građana ili nastanka veće gospodarske štete.

Ako se na nerazvrstanoj cesti izvode ili izvedu radovi ili radnje uslijed kojih je nanesena šteta na nerazvrstanoj cesti, postoji mogućnost oštećenja nerazvrstane ceste ili je ugrožena sigurnost prometa na njoj, Jedinствeni upravni odjel dužan je poduzeti sve mjere za



otklanjanje štete, opasnosti od oštećenja nerazvrstane ceste i opasnosti za sigurnost prometa na nerazvrstanoj cesti.

U slučajevima iz stavka 4. ovoga članka Jedinstveni upravni odjel ovlašten je obustaviti radove ili radnje te zatražiti naknadu prouzročenih troškova i štete.

Troškove poduzimanja mjera iz stavka 4. ovoga članka, te prouzročenu štetu snosi izvođač radova, odnosno naručitelj radova, odnosno osobe koje izvođe radnje na nerazvrstanoj cesti.

Sportske priredbe i druge manifestacije na nerazvrstanim cestama mogu se održavati pod uvjetima i na način utvrđen zakonom kojim se uređuje sigurnost prometa na cestama.

Članak 23.

Vlasnik ili korisnik objekata, uređaja i instalacija uz nerazvrstanu cestu na kojima je došlo do oštećenja zbog kojih može nastati neposredna opasnost za nerazvrstanu cestu i sudionike u prometu i okoliš dužan je o tome obavijestiti Jedinstveni upravni odjel i nadležnu policijsku postaju.

Vlasnik ili korisnik objekata, uređaja i instalacija iz stavka 1. ovoga članka mora odmah otkloniti oštećenja na njima radi otklanjanja opasnosti od štete i o tome obavijestiti Jedinstveni upravni odjel i nadležnu policijsku postaju.

Vlasnik ili korisnik objekata, uređaja i instalacija iz stavka 1. ovoga članka obvezan je naknaditi štetu i troškove koji su uslijed oštećenja instalacija i uređaja prouzročeni nerazvrstanoj cesti.

Članak 24.

Na nerazvrstanim cestama i zaštitnom pojasu uz nerazvrstanu cestu nije dopušteno postavljanje reklame na mjestima na kojima bi zbog svog sadržaja, položaja te odnosa prema nerazvrstanoj cesti reklama ugrožavala sigurnost prometa.

Odobrenje ili suglasnost za postavljanje reklama na nerazvrstanim cestama daje Jedinstveni upravni odjel Općine Garčin u skladu s posebnim propisima.

Članak 25.

Prometni znakovi, signalizacija i oprema te turistička i ostala signalizacija postavljaju se na nerazvrstanoj cesti na temelju prometnog elaborata.

Za nerazvrstane ceste koje su izgrađene do stupanja na snagu ove Odluke, a nemaju prometni elaborat, mjerodavno je postojeće stanje prometne signalizacije i opreme.

Prometni elaborat prilaže se u postupcima ishoda akata za građenje, rekonstrukciju i održavanje nerazvrstanih cesta.

Članak 26.

Pri izvođenju radova te poduzimanju drugih aktivnosti na nerazvrstanoj cesti mora se uspostaviti odgovarajuća privremena regulacija prometa na način koji osigurava sigurno odvijanje prometa i nesmetano izvođenje radova ili obavljanje drugih aktivnosti, sukladno prometnom elaboratu.

Po završetku radova ili drugih aktivnosti privremena regulacija prometa iz stavka 1. ovoga članka mora se odmah ukloniti.

Radovi ili druge aktivnosti na nerazvrstanoj cesti trebaju se planirati i izvoditi u vrijeme najmanjeg intenziteta prometa.

Jedinstveni upravni odjel može odrediti koji se radovi mogu izvoditi odnosno koje se druge aktivnosti mogu poduzimati na nerazvrstanoj cesti u dane vikenda, blagdana i tijekom turističke sezone, u vrijeme intenzivnog prometa.



Članak 27.

Vozila u prometu na nerazvrstanoj cesti, sama ili zajedno s teretom, moraju udovoljavati propisanim uvjetima za pojedine vrste vozila u pogledu dimenzija, ukupne mase i osovinskog opterećenja.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, može se obaviti izvanredni prijevoz, na temelju dozvole za izvanredni prijevoz kojom se utvrđuju uvjeti i način obavljanja izvanrednog prijevoza, iznos i način plaćanja naknade i drugih troškova izvanrednog prijevoza.

Dozvolu za obavljanje izvanrednog prijevoza na nerazvrstanoj cesti, uvjete i način obavljanja izvanrednog prijevoza, iznos i način plaćanja naknade i drugih troškova izvanrednog prijevoza izdaje Jedinostveni upravni odjel Općine Garčin.

Na izvanredni prijevoz na nerazvrstanoj cesti odgovarajuće se primjenjuju odredbe Zakona o cestama.

IV. NADZOR

Članak 28.

Nadzor nad provedbom odredbi ove Odluke obavlja komunalni redar.

Članak 29.

U obavljanju nadzora komunalni redar je ovlašten:

- nadzirati primjenu ove Odluke;
- predložiti podnošenje zahtjeva za pokretanje prekršajnog postupka, izdati prekršajni nalog i naplatiti kaznu od počinitelja prekršaja odmah, na mjestu počinjenja prekršaja;
- zatražiti i pregledati isprave (osobna iskaznica, putovnica, izvod iz sudskog registra i sl.) na temelju kojih može utvrditi identitet stranke odnosno zakonskog zastupnika stranke, kao i drugih osoba nazočnih prilikom nadzora;
- uzimati izjave od odgovornih osoba radi pribavljanja dokaza o činjenicama koje se ne mogu izravno utvrditi, kao i od drugih osoba nazočnih prilikom nadzora;
- zatražiti pisanim putem od stranke točne i potpune podatke i dokumentaciju potrebnu u nadzoru;
- prikupljati dokaze i utvrđivati činjenično stanje na vizualni i drugi odgovarajući način (fotografiranjem, snimanjem kamerom, videozapisom i sl.);
- rješenjem ili na drugi propisani način narediti fizičkim i pravnim osobama mjere za provođenje ove Odluke
- obavljati i druge radnje u svrhu provedbe nadzora.

Članak 30.

Pravne i fizičke osobe obvezne su komunalnom redaru, bez naknade za rad i troškove, u roku koji im odredi, dostaviti podatke, očitovanja i dokumentaciju koja je potrebna za obavljanje



nadzora te omogućiti provedbu nadzora i osigurati uvjete za neometan rad u okviru njegovih ovlaštenja.

Upravno tijelo ovlašteno je zatražiti pomoć policije ako se prilikom izvršenja rješenja pruži otpor ili se otpor osnovano očekuje.

Članak 31.

Komunalni redar može usmeno narediti uklanjanje nedostataka koji izazivaju neposrednu opasnost za život i zdravlje ljudi i imovine.

V. PREKRŠAJNE ODREDBE

Članak 32.

Novčanom kaznom od 1.000,00 eura kaznit će se za prekršaj pravna osoba ako:

1. postupa suprotno odredbi članka 15. ove Odluke,
2. postupa suprotno odredbama članka 16. i 17. ove Odluke,
3. ne pribavi uvjete i suglasnost iz članka 18. ove Odluke,
4. izgradi priključak ili prilaz na nerazvrstanu cestu suprotno odredbama članka 19. ove Odluke,
5. ne prilagodi priključak ili prilaz sukladno rješenju iz članka 19. st. 8. ove Odluke,
6. izvodi radove ili radnje na nerazvrstanoj cesti suprotno odredbi članka 22. ove Odluke,
7. ne postupi prema odredbi članka 23. ove Odluke,
8. postavi reklamu suprotno odredbi članka 24. ove Odluke,
9. postupi suprotno odredbama iz članka 26. ove Odluke,
10. obavlja izvanredni prijevoz suprotno odredbi iz članka 27. ove Odluke.

Za prekršaj iz stavka 1. ovog članka, kaznit će se i fizička osoba, obrtnik i osoba koja obavlja drugu samostalnu djelatnost, novčanom kaznom od 330,00 eura.

Za prekršaj iz stavka 1. ovog članka, kaznit će se počinitelj prekršaja fizička osoba novčanom kaznom od 150,00 eura.

Članak 33.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o nerazvrstanim cestama (Službeni glasnik Općine Garčin broj 01/2018).

Članak 34.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom glasilu Općine Garčin“.

OPĆINA GARČIN
OPĆINSKO VIJEĆE

Predsjednik Općinskog vijeća
Željko Norac



Obrazloženje:

Općina Garčin do sada nije donijela Opći akt kojim se regulira upravljanje nerazvrstanim cestama na području Općine Garčin.

Donošenje navedene odluke nužno je radi upravljanja cestama, a koje uključuje i rješavanja vlasničkih odnosa na cestama. Rješavanje vlasničkih odnosa preduvjet je za praktički sve projekte koji prolaze česticom sa statusom ceste, bilo da je on upisan u zemljišne knjige ili ga kao takvog tek treba provesti.

Zbog navedenog predlažem da Općinsko vijeće Općine Garčin donese navedenu odluku sa sadržajem kao u ovom nacrtu.

Općinski Načelnik
Josip Vidaković



KLASA: 601-04/26-01/01
URBROJ: 2178-6-01-26-1
Garčin, 21.srpanj 2026.g.

Na temelju članka 37. Zakona o dadiljama („Narodne novine“ broj 37/13 i 98/19) i članka 26. Statuta Općine Garčin („Službeno glasilo Općine Garčin“ br. 4/21 i 3/24) Općinsko vijeće Općine Garčin na 12. sjednici održanoj dana 21.srpnja 2026. godine donosi

ODLUKU

o uvjetima i načinu sufinanciranja obrta za čuvanje djece - dadilja

Članak 1.

Ovom se Odlukom utvrđuju uvjeti, način i postupak te kriteriji za ostvarivanje prava na sufinanciranje djelatnosti dadilja iz Proračuna Općine Garčin.

Riječi i pojmovi koji se koriste u ovoj Odluci, a koji imaju rodno značenje, odnose se jednako na muški i ženski rod, bez obzira u kojem su rodu navedeni.

Članak 2.

Djelatnost obrta za čuvanje djece – dadilja (u daljnjem tekstu: dadilja), u smislu ove Odluke, obuhvaća čuvanje, brigu i skrb za djecu u stambenom ili poslovnom prostoru koji služi za obavljanje djelatnosti dadilja sukladno odredbama zakona kojim se uređuje djelatnost dadilja.

Članak 3.

Općina Garčin (u daljnjem tekstu: Općina) će sufinancirati djelatnost obrta za čuvanje djece i svih ostalih oblika obavljanja djelatnosti dadilja sukladno Zakonu o dadiljama u slučaju da u dječjem vrtiću „Latica Garčin“ nema dovoljno kapaciteta za prihvrat sve djece.

Članak 4.

Pravo na sufinanciranje troškova čuvanja, brige i skrbi o djeci iz članka 2. ove Odluke ostvaruje se za djecu predškolskog uzrasta s prebivalištem na području Općine Garčin čiji roditelji imaju prebivalište na području Općine Garčin odnosno u slučaju samohranog roditelja, čiji samohrani roditelj ima prebivalište na području Općine Garčin.

Pravo na sufinanciranje iz prethodnog stavka mogu ostvariti roditelji djeteta uz uvjet da su oboje rado aktivni. Radno aktivnom osobom u smislu ove odluke smatra se osoba koja u prethodnih godinu dana koji prethode isplati ima najmanje 9 mjeseci radnog staža, ne računajući prekide zbog trudnoće, roditeljinog i roditeljskog dopusta ili zdravstvenog stanja.



Članak 5.

Pravo na sufinanciranje djelatnosti dadilja može se ostvariti za dijete iz članka 4. ove Odluke podnošenjem pismenog Općini Garčin.

Uz Zahtjev se prilaže sljedeća dokumentacija:

- dokaz o prebivalištu/stalnom boravištu na području Općine za dijete i roditelje,
- dokaz da je prethodno podnesen zahtjev za upis u vrtić i Latica Garčin, i da tom
- zahtjevu nije udovoljeno
- preslika ugovora sklopljenog između obrtnika i roditelja o pružanju usluga čuvanja, brige i skrbi o djetetu kod osobe registrirane za obavljanje djelatnosti dadilje sukladno članku 20. Zakona o dadiljama,
- Dokaz o radno pravnom statusu roditelja (potvrda o radnom stažu ili druga odgovarajuća isprava).

Uvjeti iz stavka 1. ovoga članka moraju biti ispunjeni kumulativno.

O priznavanju prava na sufinanciranje odlučuje Općinski načelnik Općine Garčin.

Članak 6.

Općina će sufinancirati djelatnost dadilja s mjesečnim iznosom od 200,00 eura po djetetu.

Sredstva iz stavka 1. ovog članka Općina će po izdanom računu uplaćivati na račun obrtnika – dadilje.

Članak 7.

Općina Garčin zadržava pravo povremenog provjeravanja podataka o prebivalištu djeteta i njegovih roditelja te ukoliko utvrdi da je došlo do promjene činjenica koje utječu na ostvarivanje prava na sufinanciranje djelatnosti dadilja, a roditelj o tome nije pisanim putem obavijestio Općinu Garčin iako je to bio dužan učiniti, Općina Garčin ukinut će sufinanciranje, a roditelj je dužan izvršiti povrat iznosa sufinanciranja za period počevši od nastanka promjene činjenica koje utječu na ostvarivanje prava na sufinanciranje djelatnosti dadilje.

Članak 8.

Odredbe ove Odluke koje se odnose na roditelja djeteta na odgovarajući način se primjenjuje i na osobu koja se na temelju odluke nadležnog tijela skrbi o djetetu ili kojoj je dijete povjereno na čuvanje.



Članak 9.

Ova Odluka stupa na snagu osam dana od dana objave u „Službenim novinama Općine Garčin“.

OPĆINA GARČIN
OPĆINSKO VIJEĆE

Predsjednik Općinskog vijeća
Željko Norac

Obrazloženje:

Općina Garčin nema dovoljno kapaciteta u vlastitom vrtiću i trenutno priprema proširenje kapaciteta. Niti privatni vrtići koje Općina sufinancira nemaju dovoljno kapaciteta. Do sada su roditelji od kojih oboje rade bili prisiljeni financirati brigu o djeci u obrtima za čuvanje djece, koji su često skuplji, ali s obzirom da zbog radnog vremena, nemaju drugog izbora roditelji su plaćali obrte za čuvanje djece.

Općina je jedno vrijeme financirala te obrte, ali bez potrebnih općih akata. Predlaže se donošenje općeg akta kojim bi se reguliralo sufinanciranje boravka djece u obrtima za čuvanje djece.



KLASA: 320-01/26-01/06

URBROJ: 2178-6-01-26-1

Garčin, 21.srpanj 2026.g.

Na temelju članka 31. stavka Zakona o poljoprivrednom zemljištu ("Narodne novine", broj 20/18, 115/18, 98/19, 57/22, 136/25), članka 26. Statuta Općine Garčin („Službeno glasilo Općine Garčin“ br. 4/21 i 3/24) Općinsko vijeće Općine Garčin na 12. sjednici, održanoj 21.srpnja 2026. godine donijelo je

ODLUKU

o poništenju Odluka o raspisivanju javnih natječaja za zakup poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske na području Općine Garčin i Javnih natječaja za zakup poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske na području Općine Garčin

I.

Poništava se Odluka o raspisivanju javnog natječaja za zakup poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske na području Općine Garčin, KLASA: 021-05/21-01/80, URBROJ: 2178/06-01-21-01 od 18. ožujka 2021. godine ("Službeno glasilo Općine Garčin" broj 4/2021), i Odluka o izmjenama i dopunama Odluke o raspisivanju javnog natječaja za zakup poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske na području Općine Garčin, KLASA: 021-05/21-01/81, URBROJ: 2178/06-01-21-01 od 07. travnja 2021. godine ("Službeno glasilo Općine Garčin" broj 5/2021) i poništava se Javni natječaj za zakup poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske na području Općine Garčin od 23. travnja 2021. godine objavljen na internetskoj stranici Općine Garčin te na oglasnoj ploči Općine Garčin.

II.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja, a objavit će u Službenom glasilu Općine Garčin, internetskim stranicama Općine Garčin i ne oglasnoj ploči Općine Garčin.

Predsjednik Općinskog vijeća
Željko Norac



KLASA: 421-01/26-01/01

URBROJ: 2178-6-01-26-2

Garčin, 21.srpanj 2026.g.

Na temelju članka 26. Statuta Općine Garčin („Službeno glasilo Općine Garčin“ br. 4/21 i 3/24) Općinsko vijeće Općine Garčin na 12. sjednici održanoj 21.srpnja 2026. godine donosi

**ODLUKU
o davanju donacije Gradu Vukovaru**

Članak 1.

Općina Garčin sudjelovati će u akciji izgradnje stadiona „12 redarstvenika“ u Vukovaru s donacijom od 2.000,00 eura.

Članak 2.

Ovlašćuje se Općinski načelnik da u ime Općine Garčin poduzme potrebne radnje radi realizacije predmetne donacije.

Članak 3.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u Službenom glasilu Općine Garčin.

OPĆINA GARČIN
OPĆINSKO VIJEĆE

Predsjednik Općinskog vijeća
Željko Norac



KLASA: 363-06/26-01/01
URBROJ: 2178-6-01-26-3
Garčin, 21.srpanj 2026.g.

Na temelju članka 26. Statuta Općine Garčin („Službeno glasilo Općine Garčin“ br. 4/21 i 3/24) Općinsko vijeće Općine Garčin na svojoj 12. sjednici održanoj 21.srpnja 2026. godine donosi

**ODLUKU
o davanju prijedloga nagodbe s Filipom Miskrićem**

Članak 1.

Utvrđuje se da je Filip Miskrić, s podacima kao u zahtjevu, na području Općine Garčin udario u nećipiranog psa i oštetio svoj automobil.

Članak 2.

Ovlašćuje se Općinski načelnik da u ime Općine Garčin s Filipom Miskrićem, radi otklanja štete na automobilu sklopi nagodbu u visini 2.500,00 eura.

Članak 3.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u Službenom glasilu Općine Garčin.

OPĆINA GARČIN
OPĆINSKO VIJEĆE

Predsjednik Općinskog vijeća
Željko Norac



KLASA: 551-06/26-01/02
URBROJ: 2178-6-01-26-3
Garčin, 21.srpanj 2026.g.

Na temelju članka 26. Statuta Općine Garčin („Službeno glasilo Općine Garčin“ br. 4/21 i 3/24) Općinsko vijeće Općine Garčin na svojoj 12. sjednici održanoj 21.srpnja 2026. godine donosi

ODLUKU
o usvajanju Programa priuštivog stanovanja Općine Garčin za 2027. godinu

Članak 1.

Usvaja se Programa priuštivog stanovanja Općine Garčin za 2027. godinu, a koji se nalazi u sastavu ove Odluke i njen je sastavni dio.

Članak 2.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom glasilu Općine Garčin“.

OPĆINA GARČIN
OPĆINSKO VIJEĆE

Predsjednik Općinskog vijeća
Željko Norac



PROGRAM PRIUŠTIVOG STANOVANJA OPĆINE GARČIN



Sadržaj

1.	Uvod.....	99
1.1.	Pravna i strateška osnova	100
1.2.	Ciljevi Programa	101
1.3.	Osnovna obilježja i prostorni obuhvat Općine Garčin	102
2.	Analiza stanja iz koje proizlaze potrebe priuštivog stanovanja na području Općine Garčin	103
2.1.	Sociodemografska analiza.....	103
2.2.	Razvojna i gospodarska obilježja.....	106
2.2.1.	Indeks razvijenosti.....	106
2.2.2.	Gospodarske djelatnosti.....	108
2.3.	Analiza stambenog fonda i stambene izgradnje	113
2.4.	Analiza stambenog jaza.....	115
2.5.	Analiza prostornih mogućnosti	116
2.6.	Analiza zemljišnih i vlasničkih resursa.....	125
2.7.	Analiza financijskih mogućnosti JLS-a	125
2.8.	Rezultati ankete i potrebe stanovništva	128
3.	Potrebe priuštivog stanovanja na području Općine Garčin.....	139
3.1.	Kratkoročne potrebe.....	142
3.2.	Dugoročne potrebe.....	145
3.3.	Prioritetne ciljne skupine	146
3.3.1.	Mladi i mlade obitelji bez odgovarajuće stambene nekretnine.....	146
3.3.2.	Kućanstva bez riješenog ili s neodgovarajuće riješenim stambenim pitanjem.....	147
3.3.3.	Obitelji s djecom i kućanstva koja planiraju osnivanje ili proširenje obitelji	147
3.3.4.	Povratnici, doseljenici i osobe s deficitarnim zanimanjima te državni i javni službenici	147
3.3.5.	Osobe s otežanim pristupom tržišnom financiranju	147
3.3.6.	Osobe s invaliditetom, obitelji s članom s invaliditetom ili djetetom s teškoćama u razvoju te osobe starije od 65 godina	147
3.3.7.	Bivši zaštićeni najmoprimci	147
4.	Mjere, projekti i prostorne pretpostavke provedbe Programa.....	148
4.1.	Popis lokacija za gradnju	148
4.2.	Mjere za aktiviranje praznih stambenih nekretnina	151



4.3.	Lokalne mjere, potpore i projekti priuštivog stanovanja	153
4.3.1.	Prodaja građevinskog zemljišta po povlaštenim uvjetima	155
4.3.2.	Financijska pomoć za kupnju ili gradnju stambenog objekta.....	155
4.3.3.	Financijska pomoć za adaptaciju i obnovu stambenog objekta.....	156
4.3.4.	Umanjenje komunalnog doprinosa	156
4.3.5.	Komplementarni projekt izgradnje dviju stambenih zgrada na potpomognutom području	157
4.3.6.	Kupnja i parcelacija građevinskih zemljišta.....	157
4.3.7.	Komplementarne demografske i obiteljske mjere.....	158
4.3.8.	Korisnici i provedba lokalnih mjera	158
4.4.	Projekti planirani za programsku godinu	159
4.4.1.	Provedba lokalnih potpora za kupnju, gradnju i adaptaciju kuće	159
4.4.2.	Priprema i stavljanje općinskog zemljišta na raspolaganje korisnicima.....	160
4.4.3.	Kupnja, parcelacija i priprema dodatnog zemljišta	160
4.4.4.	Evidentiranje i aktiviranje praznih stambenih nekretnina	161
4.4.5.	Priprema i pokretanje projekata priuštivog stanovanja u suradnji s APN-om.....	161
4.4.6.	Umanjenje komunalnog doprinosa	162
5.	Financijski plan provedbe	163
6.	Nositelji, rokovi i pokazatelji rezultata	165
7.	Praćenje provedbe i izvještavanje	167
7.1.	Operativno praćenje provedbe.....	168
7.2.	Financijsko praćenje.....	168
7.3.	Praćenje korisnika i ugovornih obveza	169
7.4.	Pokazatelji provedbe i rezultata	169
7.5.	Godišnje izvješće o provedbi.....	170
7.6.	Vrednovanje i izmjene Programa.....	171
8.	Zaključak	172



1. Uvod

Priuštivo stanovanje jedan je od temeljnih preduvjeta kvalitete života, demografske održivosti i ravnomjernog prostornog razvoja. Dostupnost odgovarajuće stambene nekretnine, uz troškove stanovanja primjerene prihodima kućanstva, neposredno utječe na mogućnost osamostaljenja mladih, osnivanja i proširenja obitelji, ostanka stanovništva u lokalnoj zajednici te privlačenja novih stanovnika i osoba potrebnih lokalnom tržištu rada. U smislu Zakona o priuštivom stanovanju, priuštivo stanovanje podrazumijeva stanovanje kod kojeg ukupni mjesečni trošak najma odnosno rate ili anuiteta kredita, uvećan za prosječne režijske troškove i prosječne troškove održavanja, ne prelazi 30 % netoprihoda uže obitelji u jedinici lokalne samouprave u kojoj se stambena nekretnina nalazi. Priuštivost se stoga ne određuje isključivo prema kupoprodajnoj cijeni, cijeni gradnje ili visini najamnine, nego prema ukupnom stambenom opterećenju kućanstva u odnosu na njegove prihode. Ciljne skupine građana prema Zakonu obuhvaćaju osobe koje nemaju u vlasništvu odgovarajuću stambenu nekretninu i čiji prihodi ne prelaze propisanu granicu. Za samca granica prihoda iznosi 2,5 regionalne medijalne netoplaće, dok se za svakog sljedećeg člana uže obitelji granica ukupnih prihoda povećava za 0,5 regionalne medijalne netoplaće. Regionalnu medijalnu netoplaću za područje pojedine županije mjesečno objavljuje Državni zavod za statistiku.

Zakonom su među ciljnim skupinama posebno navedeni mladi, obitelji s djecom, osobe starije od 65 godina, osobe s invaliditetom, obitelji u kojima je član uže obitelji osoba s invaliditetom ili dijete s teškoćama u razvoju, bivši zaštićeni najmoprimci, policijski službenici, djelatne vojne osobe, drugi deficitarni državni i javni službenici i namještenici, osobe s deficitarnim zanimanjima te osobe koje rade na određeno vrijeme, sezonski, na temelju ugovora o djelu ili putem paušalnog obrta. Pri provedbi mjera na temelju Zakona primjenjivat će se propisani uvjeti prihvatljivosti, dok će se dodatne lokalne potpore provoditi prema posebnim programima, odlukama i javnim pozivima Općine Garčin. Lokalni program priuštivog stanovanja Općine Garčin izrađuje se radi povezivanja utvrđenih stambenih potreba stanovništva s prostornim, zemljišnim, infrastrukturnim i financijskim mogućnostima Općine. Program predstavlja operativni okvir za planiranje i provedbu mjera i projekata kojima će se na području Općine stvarati uvjeti za dostupnije i dugoročno održivo stanovanje.

Program se temelji na provedenoj sociodemografskoj i prostornoj analizi, analizi stambenog fonda, stambenog jaza i praznih stambenih jedinica, analizi izdavanja građevinskih i uporabnih dozvola te procjeni raspoloživih zemljišnih i financijskih resursa. Posebna pozornost posvećuje se potrebama stanovništva utvrđenima anketnim istraživanjem, mogućnostima gradnje na raspoloživim lokacijama, aktiviranju postojećeg stambenog fonda te određivanju lokalnih mjera i projekata koji se mogu provoditi samostalno ili u suradnji s državnim i drugim nadležnim tijelima.

Donošenjem Programa Općina Garčin utvrđuje vlastite stambene prioritete te stvara osnovu za uključivanje lokalnih potreba i projekata u nacionalni sustav priuštivog stanovanja.



1.1. Pravna i strateška osnova

Pravna osnova za izradu i donošenje Lokalnog programa priuštivog stanovanja Općine Garčin sadržana je u Zakonu o priuštivom stanovanju („Narodne novine“, broj 45/2026), kojim se uređuju sustavno organizirana stanogradnja i stjecanje stambenih nekretnina financiranih ili sufinanciranih javnim sredstvima te gospodarenje stambenim nekretninama radi osiguravanja priuštivog stanovanja ciljnim skupinama građana.

Člankom 3. Zakona jedinice lokalne samouprave određene su kao nositelji njegove provedbe. Provedbu Zakona osiguravaju suradnjom s Agencijom za pravni promet i posredovanje nekretninama, izradom i donošenjem lokalnih programa priuštivog stanovanja, ustupanjem zemljišta ili osnivanjem prava građenja, promjenom namjene zemljišta, oslobađanjem od plaćanja komunalnog doprinosa, sufinanciranjem gradnje i na druge zakonom propisane načine.

Sadržaj i postupak donošenja lokalnog programa pobliže su uređeni člankom 8. Zakona. Lokalnim programom planira se gradnja zgrada namijenjenih priuštivom stanovanju na području jedinice lokalne samouprave, a donosi ga predstavničko tijelo na prijedlog općinskog načelnika odnosno gradonačelnika za razdoblje proračunske godine.

Općina Garčin nema osnovanu javnu ustanovu za priuštivo stanovanje, zbog čega Program izrađuje Jedinostveni upravni odjel Općine Garčin. Projekti i mjere koji se provode na temelju Zakona pripremat će se i provoditi u suradnji s APN-om, dok će se dodatne lokalne mjere Općine provoditi na temelju posebnih programa, odluka, javnih poziva i ugovora.

Program se izrađuje na temelju:

- sociodemografske analize
- analize prostornih mogućnosti
- analize broja stanova za koje su izdane građevinske i uporabne dozvole tijekom prethodne godine i prve polovice tekuće godine
- analize stambenog jaza i potreba za stambenim nekretninama
- analize praznih stambenih jedinica
- procjene raspoloživih zemljišnih i financijskih resursa.

Program obvezno sadržava podatke o stanovništvu i migracijama, iskaz kratkoročnih i dugoročnih potreba za gradnjom stambenih jedinica, mjere za smanjenje broja praznih stambenih jedinica, popis lokacija s prostorno-planskim i vlasničkim podacima, iskaz potreba za provedbom zakonskih mjera te lokalne programe i projekte usmjerene omogućavanju priuštivog stanovanja.

Stratešku osnovu Programa predstavlja Nacionalni plan stambene politike Republike Hrvatske do 2030. godine, kojim su utvrđena tri posebna cilja nacionalne stambene politike:

1. priuštivo stanovanje
2. održivo stanovanje



3. prostor u funkciji stanovanja.

Program je usklađen i s Akcijskim planom za provedbu Nacionalnog plana stambene politike Republike Hrvatske za razdoblje od 2025. do 2027. godine, kojim su utvrđene mjere, aktivnosti i pokazatelji za ostvarivanje navedenih ciljeva.

Na lokalnoj razini Program se povezuje s prostorno-planskim dokumentima, proračunom, provedbenim programom i drugim razvojnim dokumentima Općine Garčin. Na taj se način stambene potrebe povezuju s demografskim razvojem, prostornim uređenjem, komunalnom infrastrukturuom, dostupnošću javnih i društvenih sadržaja te financijskim mogućnostima Općine.

1.2. Ciljevi Programa

Opći je cilj Programa unaprijediti dostupnost odgovarajućeg i priuštivog stanovanja na području Općine Garčin povezivanjem potreba stanovništva s raspoloživim prostornim, zemljišnim, infrastrukturnim i financijskim resursima.

Posebni ciljevi Programa su:

1. utvrditi postojeće i buduće stambene potrebe stanovništva Općine Garčin
2. procijeniti stambeni jaz te iskazati kratkoročne i dugoročne potrebe za stambenim jedinicama
3. utvrditi potrebe pojedinih ciljnih skupina, osobito mladih, obitelji s djecom i osoba koje svoje stambeno pitanje ne mogu riješiti pod tržišnim uvjetima
4. identificirati lokacije prikladne za gradnju stambenih jedinica za priuštivo stanovanje
5. procijeniti prostorno-plansku, vlasničku, infrastrukturnu i financijsku spremnost pojedinih lokacija
6. utvrditi mogućnosti aktiviranja praznih, nekorištenih i zapuštenih stambenih nekretnina
7. odrediti lokalne potpore, mjere i projekte kojima se može povećati dostupnost stanovanja
8. utvrditi projekte koji se planiraju provoditi tijekom programske godine
9. stvoriti osnovu za suradnju Općine Garčin s Ministarstvom, APN-om, Brodsko-posavskom županijom i drugim dionicima
10. omogućiti uključivanje potreba i projekata Općine Garčin u nacionalni program priuštivog stanovanja
11. pridonijeti ostanku mladih i obitelji, doseljavanju stanovništva, dostupnosti radne snage i dugoročnoj demografskoj održivosti Općine



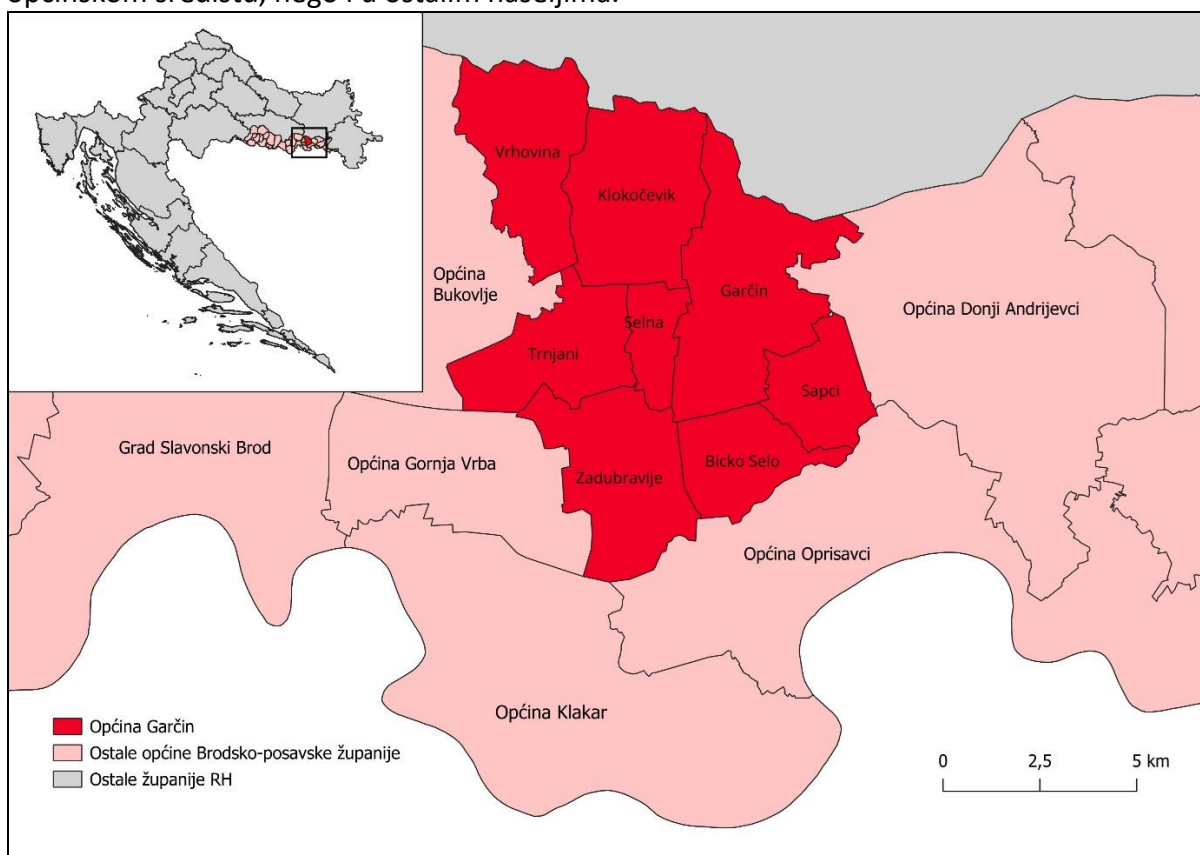
12. osigurati racionalno korištenje prostora, postojećeg stambenog fonda, građevinskog zemljišta i javnih sredstava.

Ostvarivanjem navedenih ciljeva Program treba omogućiti prijelaz od općeg utvrđenja stambenih potreba prema konkretnim, prostorno određenim i financijski ostvarivim mjerama i projektima priuštivog stanovanja.

1.3. Osnovna obilježja i prostorni obuhvat Općine Garčin

Općina Garčin nalazi se u istočnom dijelu Brodsko-posavske županije. Unutar iste županije graniči s općinama Bukovlje, Gornja Vrba, Klakar, Oprisavci i Donji Andrijevi, dok njezina sjeverna granica ujedno predstavlja granicu s Osječko-baranjskom županijom, odnosno s područjem općina Levanjska Varoš i Trnava.

Površina Općine Garčin iznosi 88,3 km². U administrativnom sastavu Općine nalazi se osam naselja: Bicko Selo, Garčin, Klokočevik, Sapci, Selna, Trnjani, Vrhovina i Zadubravlje. Takva naseljska struktura upućuje na izrazito ruralno i disperzno obilježje prostora, pri čemu je za planiranje priuštivog stanovanja važno sagledati potrebe i prostorne mogućnosti ne samo u općinskom središtu, nego i u ostalim naseljima.



Sl. 1. Položaj Općine Garčin

Izvor: izrada prema podacima DGU



Prostorni položaj Općine Garčin posebno je važan u kontekstu blizine grada Slavonskog Broda i funkcionalne povezanosti s gradom i Urbanim područjem Slavonski Brod. Općina Garčin jedna je od 12 jedinica lokalne samouprave Urbanog područja Slavonski Brod. Samom pripadnošću Urbanom području, podrazumijeva se da je udio dnevnih migracija zaposlenih u središte urbanoga područja veći od 30 %.Povoljan prometni položaj i dostupnost urbanog središta predstavljaju razvojnu prednost Općine, osobito u kontekstu mogućeg razvoja obiteljskog stanovanja za stanovništvo koje dio radnih, obrazovnih, zdravstvenih i drugih funkcija ostvaruje u Slavonskom Brodu, a stambeno pitanje želi riješiti u mirnijem i prostorno kvalitetnijem ruralno-prigradskom okruženju.

Povoljan prometni položaj Općine može se gledati i kroz blizinu dva izlaza na autocestu, Naplatna postaja Svilaj, koja se nalazi na autocesti A5, nalazi se na prostoru susjedne općine Oprisavci, s kojom Općina Garčin graniči na jugoistoku. Blizina pristupa autocesti A5 Općinu Garčin smješta u blizinu paneuropskog prometnog pravca Vc. Na prostoru susjedne Općine Gornja Vrba nalazi se naplatna postaja Slavonski Brod – istok, koja je teritorijalno na prostoru Općine Gornja Vrba, a funkcionalno u službi Grada Slavonskog Broda. S Općinom Gornja Vrba Općina Garčin graniči na jugozapadu. Naplatna postaja Slavonski Brod – istok predstavlja pristup autocesti A3, odnosno paneuropskom prometnom pravcu X.

Dostupnost javnog prijevoza očituje se kroz broj polazaka prema Slavonskom Brodu radnim danom. Željeznički kolodvor Garčin nalazi se na granici naselja Garčin i Bicko Selo, a željeznička stanica Zadubravlje nalazi se u naselju Zadubravlje, prema broju stanovnika, najvećem naselju Općine. U ostalim naseljima stanovništvo ima pristup autobusnim stanicama. U svim naseljima Općine, osim u Vrhovini i Klokočeviku, dnevno je dostupno preko 10 polazaka linija javnog prijevoza prema Slavonskom Brodu (Sapci, Garčin, Selna, Trnjani – 13 polazaka autobusa; Bicko Selo, Garčin – 16 polazaka vlaka, Zadubravlje – 14 polazaka vlaka).

S obzirom na navedeno, prostorna veličina, naseljska struktura i prometno-funkcionalni položaj Općine Garčin predstavljaju važne čimbenike za planiranje priuštivog stanovanja. U tom je smislu potrebno sagledati raspoloživost zemljišta, postojeću komunalnu opremljenost, dostupnost javnih i društvenih sadržaja te mogućnosti obnove i aktivacije postojećeg stambenog fonda u svim naseljima Općine.

2. Analiza stanja iz koje proizlaze potrebe priuštivog stanovanja na području Općine Garčin

2.1. Sociodemografska analiza

Prema podacima Popisa stanovništva Republike Hrvatske 2021. godine, u Općini Garčin živjelo je 3 951 stanovnik, što je 17,8% manje nego li je u Općini živjelo 2011. godine. Pad broja stanovnika zabilježen je u svim naseljima Općine u tom međupopisnom razdoblju. Najveći je pad broja stanovnika, gledajući relativne pokazatelje, zabilježen u naselju Vrhovina, koje je izgubilo 34,1% stanovnika, a naselje Garčin izgubilo je najveći broj stanovnika, odnosno 178 stanovnika.



Tablica 1. Broj stanovnika i indeks starosti naselja Općine Garčin

Naselje	Broj stanovnika			Indeks starosti (I _s)		
	2011.	2021.	Promjena (%)	2011.	2021.	Promjena
Bicko Selo	517	432	-16,4	95,6	150,9	55,3
Garčin	911	733	-19,5	131,6	178,9	47,3
Klokočevik	607	477	-21,4	72,4	111,7	39,2
Sapci	504	406	-19,4	80,4	151,6	71,2
Selna	308	284	-7,8	122,0	119,1	-2,9
Trnjani	786	697	-11,3	109,4	136,4	27,0
Vrhovina	261	172	-34,1	132,4	350,0	217,6
Zadubravlje	912	750	-17,8	97,3	140,6	43,2
Ukupno	4806	3951	-17,8	102,1	147,7	45,6

Izvor: izrada prema podacima Popisa stanovništva, kućanstava i stanova 2011. godine i Popisa stanovništva, kućanstava i stanova 2021. godine

Indeks starosti u svim naseljima Općine upućuje na izrazito duboku starost stanovništva, odnosno, prema tipologiji Nejašmića (2005), u svim je naseljima Općine više od 100 stanovnika starijih od 65 godina na 100 stanovnika mlađih od 15 godina. Ovi podaci upućuju na potrebu za demografskom obnovom stanovništva. U svim se naseljima Općine indeks starosti povećao 2021. godine u odnosu na 2011. godinu, osim u naselju Selna. Primjer smanjenja indeksa starosti u naselju Selna može upućivati da u Općini Garčin postoji potencijal za demografsku obnovu.

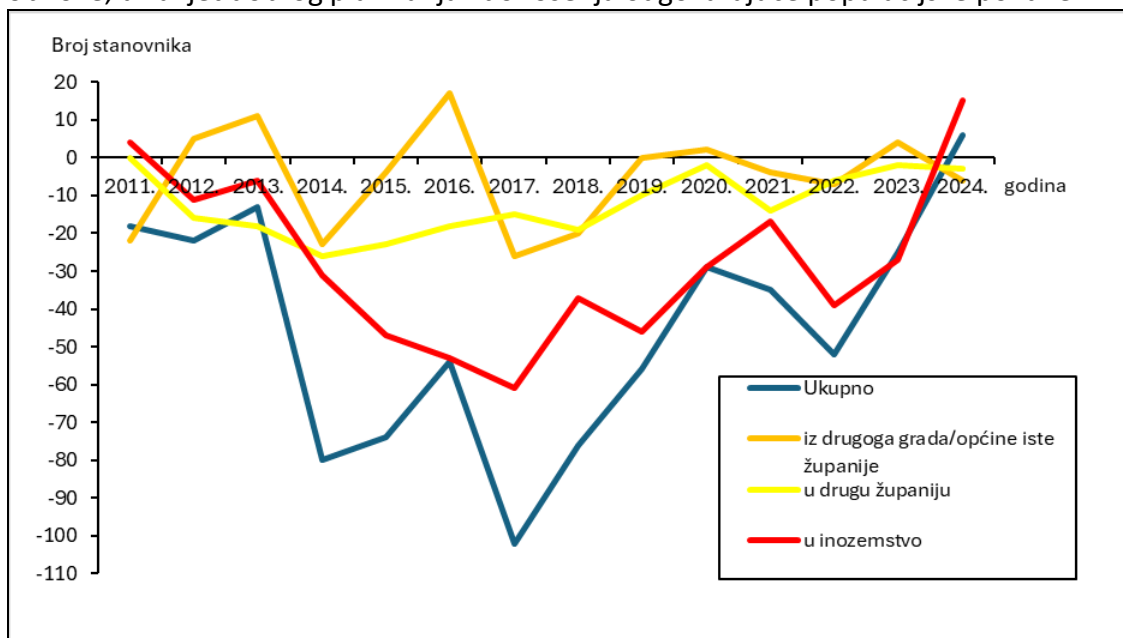
Unatoč negativnim demografskim kretanjima, pojedini pokazatelji upućuju na postojanje demografskog potencijala ruralnih dijelova Urbanog područja Slavonski Brod. Prema analizi podataka Popisa stanovništva, kućanstava i stanova 2021. godine, Općina Garčin, kao i ostale općine Urbanog područja Slavonski Brod, bilježi prosječno veći broj djece po ženi u dobi od 15 do 44 godine koja je rodila u odnosu na Grad Slavonski Brod. U svim općinama, odnosno ruralnim dijelovima Urbanog područja Slavonski Brod, prosječan broj djece po ženi u dobi od 15 do 44 godine koja je rodila iznosi više od 2,10, dok u Gradu Slavonskom Brodu iznosi 1,98. Navedeni pokazatelj može upućivati na važnost ruralnih i prigradskih područja u demografskoj obnovi šireg prostora, osobito u kontekstu zadržavanja mladih obitelji, omogućavanja stambenog osamostaljenja i stvaranja uvjeta za obiteljski život. Iako se ovaj pokazatelj ne može izjednačiti sa stopom totalnog fertiliteta, on ukazuje na postojeći obiteljski i demografski potencijal ruralnih naselja, koji je važno podržati odgovarajućim stambenim i razvojnim mjerama.

U tom je smislu priuštivo stanovanje posebno važno jer može pridonijeti ostanku i doseljavanju mladih i mladih obitelji u naselja Općine Garčin. Time se lokalne mjere stambene politike povezuju sa širim ciljevima demografske revitalizacije, pri čemu je stopa



totalnog fertiliteta jedan od pokazatelja učinka Nacionalne razvojne strategije do 2030. godine navedenih u Nacionalnom planu stambene politike Republike Hrvatske do 2030. godine.

Migracijski saldo Općine Garčin u promatranom razdoblju 2011.-2024. godine u velikom je dijelu bio u skladu s nacionalnim trendovima. Negativan migracijski saldo obilježava sve godine od 2011. do 2023. godine, uz trend rasta apsolutnih vrijednosti negativnog salda prostornog kretanja stanovništva u periodu od 2013. godine do 2017. godine. Od 2017. godine migracijski saldo, iako negativan, smanjivao se do 2020. godine, uz porast negativnih vrijednosti do 2022. godine. Negativni migracijski saldo 2023. godine bio je najniže apsolutne vrijednosti za promatrano razdoblje. Migracijski je saldo 2024. godine pozitivan, odnosno više je doseljenog stanovništva nego iseljenog. Promatrani trend kretanja vrijednosti migracijskog salda od 2023. godine može ukazivati na stvarni potencijal demografske obnove, uz uvjet dobrog planiranja i donošenja odgovarajuće populacijske politike.



Sl. 2. Migracijski saldo Općine Garčin 2011.-2024. godine

Izvor: izrada prema podacima DZS (2025)

U Općini Garčin 2021. godine bilo je 3 391 stanovnika dobi 15 godina ili starije. Od toga je ukupno 1 527 stanovnika, odnosno 45,03% ekonomski aktivno, dok je ekonomski neaktivno stanovništvo činilo 54,88% ukupnog broja stanovnika dobi 15 godina ili starije. Udio nezaposlenih u ukupnom je broju stanovnika iznad 15 godina iznosio 2,62%, odnosno 5,83% ekonomski aktivnog stanovništva, što je u skladu s nacionalnim prosjekom.



Tablica 2. Stanovništvo Općine Garčin starije od 15 godina prema ekonomskoj aktivnosti 2021. godine

Ukupno stanovništvo staro 15 godina ili starije		3.391	100,0	
Ekonomski aktivno	Svega	1.527	45,03	100
	Zaposleni	1.438	42,41	94,17
	Nezaposleni	89	2,62	5,83
Ekonomski neaktivno	Svega	1.861	54,88	100,00
	učenici ili studenti	207	6,10	11,12
	osobe koje se bave obavezama u kućanstvu	392	11,56	21,06
	osobe koje proizvode dobra za vlastitu potrošnju	29	0,86	1,56
	Umirovljenici	952	28,07	51,16
	ostale neaktivne osobe	281	8,29	15,10
	Nepoznato	3	0,09	

Izvor: izrada prema podacima Popisa stanovništva, kućanstava i stanova 2021. godine

Navedeni demografski pokazatelji imaju izravnu važnost za procjenu potreba za priuštivim stanovanjem na području Općine Garčin. Pad broja stanovnika u svim naseljima, povećanje indeksa starosti, dugogodišnji negativan migracijski saldo te nepovoljan odnos ekonomski aktivnog i ekonomski neaktivnog stanovništva upućuju na potrebu za mjerama koje mogu doprinijeti demografskoj stabilizaciji i stvaranju uvjeta za ostanak i doseljavanje mladog i radno aktivnog stanovništva. Priuštivo stanovanje u tom kontekstu ne predstavlja samo stambenu ili socijalnu mjeru, nego razvojni instrument kojim se može utjecati na ublažavanje depopulacije, lakše osamostaljenje mladih, obiteljsko planiranje i jačanje demografske osnove Općine.

2.2. Razvojna i gospodarska obilježja

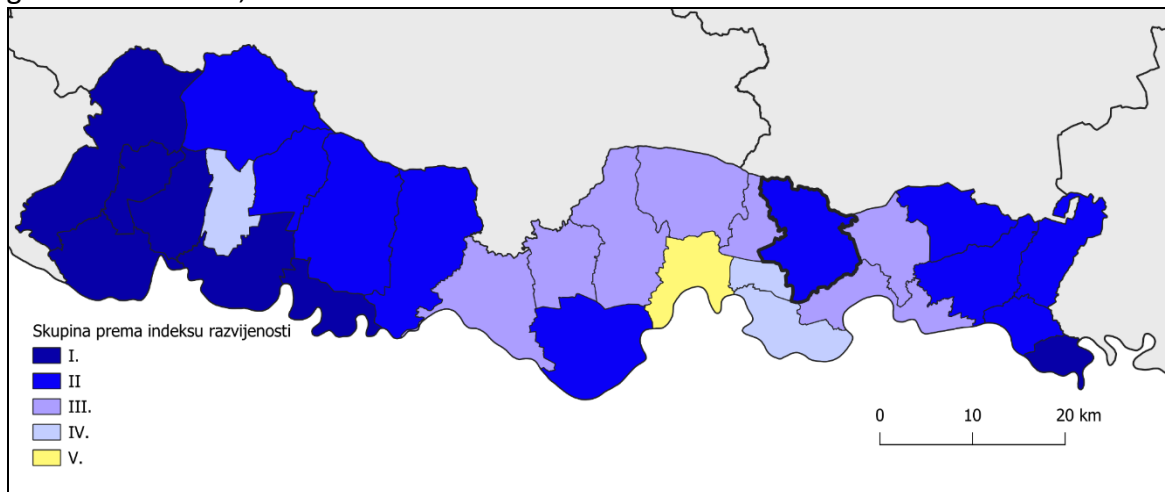
2.2.1. Indeks razvijenosti

Prema Odluci Vlade Republike Hrvatske o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti iz siječnja 2024. godine, Općina Garčin pripada II. skupini jedinica lokalne samouprave, odnosno skupini jedinica koje se prema vrijednosti indeksa razvijenosti nalaze u trećoj četvrtini ispodprosječno rangiranih jedinica lokalne samouprave. Stoga, u skladu s člankom 36. Zakona o regionalnom razvoju Republike Hrvatske („Narodne novine” broj 147/14, 123/17, 118/18), Općina Garčin ima status potpomognutog područja.

Vrijednost indeksa razvijenosti Općine Garčin prema izračunu na temelju kojega je donesena Odluka 2024. godine iznosila je 95,107, dok je 2017. godine iznosila 95,979. Navedeno upućuje na zaključak da se Općina Garčin i dalje razvija sporije od prosjeka Republike Hrvatske na razini jedinica lokalne samouprave. Usporedno, vrijednost indeksa razvijenosti



Brodsko-posavske županije prema Odluci iz 2024. godine iznosila je 93,449, dok je 2017. godine iznosila 90,913.



Sl. 3. Općine po skupinama prema indeksu razvijenosti 2024. godine

Izvor: izrada prema podacima Odluke razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti (NN 3/2024) i podacima DGU

Promatra li se u odnosu na susjedne općine, Općina Garčin slabije je razvijena od svih susjednih jedinica lokalne samouprave. Istodobno, blizina grada Slavonskog Broda i povoljan prometni položaj Općine predstavljaju važne razvojne preduvjete. Općina Garčin, uz Općinu Bebrinu, pripada među slabije razvijene općine Urbanog područja Slavonski Brod, koje obilježava funkcionalna i prometna povezanost s gradom Slavonskim Brodom. Navedeno predstavlja jednu od pretpostavki potencijalnog razvoja i naseljavanja pod utjecajem procesa suburbanizacije.

Kako je vidljivo iz prethodne analize, omjer ekonomski aktivnog i ekonomski neaktivnog stanovništva na području Općine Garčin je nepovoljan. Stoga bi povećanje broja mladog i ekonomski aktivnog stanovništva, uz ublažavanje depopulacije i demografskog starenja, moglo pridonijeti ekonomskom razvoju Općine, većoj lokalnoj održivosti i postupnom poboljšanju razvojnih pokazatelja. U tom kontekstu, priuštivo stanovanje može imati važnu razvojnu funkciju jer doprinosi stvaranju uvjeta za ostanak, doseljavanje i stambeno zbrinjavanje mladih, mladih obitelji i radno aktivnog stanovništva.

Status Općine Garčin kao potpomognutog područja dodatno naglašava potrebu za ciljanim razvojnim intervencijama. S obzirom na slabiji stupanj razvijenosti u odnosu na susjedne jedinice lokalne samouprave, priuštivo stanovanje ne predstavlja isključivo socijalnu mjeru, nego i razvojni instrument za jačanje demografske, gospodarske i prostorne održivosti Općine. Njegovom provedbom mogu se bolje iskoristiti postojeći prostorni i infrastrukturni potencijali, osobito u kontekstu funkcionalne povezanosti Općine Garčin s Urbanim područjem Slavonski Brod.

Takav pristup usklađen je s ciljevima Nacionalnog plana stambene politike Republike Hrvatske do 2030. godine i Akcijskog plana za njegovu provedbu, koji naglašavaju važnost povezivanja stambene politike s demografskim i regionalnim razvojem, osobito u prigradskim, ruralnim i slabije razvijenim područjima. U slučaju Općine Garčin, priuštivo



stanovanje može se promatrati kao mjera koja istodobno doprinosi rješavanju stambenih potreba stanovništva, demografskoj revitalizaciji, jačanju lokalne ekonomske aktivnosti i boljem korištenju prostorno-prometnih prednosti Opći

2.2.2. Gospodarske djelatnosti

Gospodarska struktura Općine Garčin obilježena je kombinacijom poljoprivredne proizvodnje, mikro i malog poduzetništva, obrtništva, prerađivačkih, građevinskih, trgovačkih, prijevoznih i uslužnih djelatnosti. Takva struktura odražava ruralni karakter Općine, ali i njezinu funkcionalnu povezanost sa širim prostorom Slavenskog Broda i diverzifikaciju djelatnosti.

Poljoprivreda ima važnu ulogu u gospodarskom i prostornom identitetu Općine Garčin. Prema podacima APPRRR-a, na području Općine u 2024. godini djelovalo je ukupno 348 poljoprivrednih gospodarstava. Najzastupljeniji oblik su obiteljska poljoprivredna gospodarstva, kojih je 278, odnosno 79,9 % ukupnog broja poljoprivrednih gospodarstava. Slijede samoopskrbna poljoprivredna gospodarstva, kojih je 56, odnosno 16,1 %, dok su obrti i trgovačka društva zastupljeni u znatno manjem broju. Navedeno potvrđuje da se poljoprivredna proizvodnja na području Općine i dalje u najvećoj mjeri temelji na obiteljskim gospodarstvima.

Tablica 3. Broj poljoprivrednih gospodarstava Općine Garčin prema dobi nositelja 2024. godine

Dob nositelja	Broj poljoprivrednih gospodarstava	Udio (%)
<41	67	19,25
41–45	34	9,77
46–50	32	9,20
51–55	28	8,05
56–60	51	14,66
61–65	40	11,49
≥66	96	27,59
Ukupno	348	100,00

Izvor: izrada prema podacima APPRRR-a

Dobna struktura nositelja poljoprivrednih gospodarstava upućuje na izraženo starenje poljoprivrednog stanovništva. Najzastupljeniju skupinu čine nositelji stari 66 i više godina, kojih je 96, odnosno 27,6 %. Ako se promatraju svi nositelji stariji od 55 godina, njihov udio iznosi 53,7 % ukupnog broja poljoprivrednih gospodarstava. S druge strane, nositelji mlađi od 41 godine vode 67 gospodarstava, odnosno 19,3 % ukupnog broja. Takva struktura pokazuje potrebu za generacijskim obnavljanjem u poljoprivredi i stvaranjem uvjeta za ostanak mladih i radno aktivnih stanovnika u ruralnom prostoru.



Tablica 4. Broj poljoprivrednih gospodarstava Općine Garčin prema obliku po naseljima 2024. godine

Naselje	Obiteljsko gospodarstvo	Obrt	Samoopskrbno poljoprivredno gospodarstvo	Trgovačko društvo	Ukupno
Bicko Selo	24	1	5	1	31
Garčin	43	2	10	2	57
Klokočevik	55	3	7	0	65
Sapci	30	1	5	0	36
Selna	22	1	2	0	25
Trnjani	44	1	13	1	59
Vrhovina	16	0	4	0	20
Zadubravljje	44	1	10	0	55
Ukupno	278	10	56	4	348

Izvor: izrada prema podacima APPRRR-a

Prostorna raspodjela poljoprivrednih gospodarstava pokazuje da su najviše zastupljena u Klokočeviku, Trnjanima, Garčinu i Zadubravlju. Ta naselja predstavljaju važnija lokalna poljoprivredna središta, dok su manja naselja zastupljena s manjim brojem gospodarstava. Dominacija obiteljskih gospodarstava potvrđuje tradicionalni karakter poljoprivrede, ali istodobno upućuje na potrebu jačanja uvjeta za modernizaciju, generacijsku obnovu i ostanak mladih obitelji u prostoru.

Uz poljoprivredu, važan dio lokalne gospodarske strukture čine obrti i trgovačka društva. Na području Općine Garčin registrirano je ukupno 120 poslovnih subjekata, od čega 46 trgovačkih društava i 74 obrta. Obrti čine 61,7 %, a trgovačka društva 38,3 % ukupnog broja poslovnih subjekata, što pokazuje da se lokalno gospodarstvo u velikoj mjeri temelji na manjim poslovnim subjektima, obiteljskom poduzetništvu i lokalno usmjerenim djelatnostima.



Tablica 5. Obrti i trgovačka društva prema naseljima Općine Garčin 2025. godine

Naselje	Broj trgovačkih društava	Broj obrta	Ukupno subjekata
Garčin	8	14	22
Trnjani	10	15	25
Bicko Selo	6	8	14
Zadubravljje	10	16	26
Selna	2	5	7
Sapci	7	7	14
Klokočevik	3	7	10
Vrhovina	0	2	2
Ukupno	46	74	120

Izvor: izrada prema podacima Obrtnog registra i Hrvatske gospodarske komore

Prema prostornoj raspodjeli, najveći broj poslovnih subjekata registriran je u Zadubravlju, Trnjanima i Garčinu, dok su Bicko Selo i Sapci također naselja sa značajnim brojem subjekata. Manji broj gospodarskih subjekata registriran je u Klokočeviku, Selni i Vrhovini. Navedeno upućuje na koncentraciju gospodarske aktivnosti u većim i prometno dostupnijim naseljima Općine.

Prema podacima Hrvatske gospodarske komore, odnosno Digitalne komore, među trgovačkim društvima izrazito prevladavaju mikro poduzeća. Od ukupno 46 evidentiranih trgovačkih društava, 40 ih pripada kategoriji mikro poduzeća, što čini 87,0 %, dok je malih poduzeća 6, odnosno 13,0 %. Na području Općine nisu evidentirana srednja ni velika poduzeća.

Tablica 6. Trgovačka društva prema veličini na području Općine Garčin

Veličina poduzeća	Broj poduzeća	Udio (%)
Mikro	40	87,0
Malo	6	13,0
Srednje	0	0,0
Veliko	0	0,0
Ukupno	46	100,0

Izvor: izrada prema podacima Hrvatske gospodarske komore – Digitalna komora

Na razini NKD-a 2025., među trgovačkim društvima najzastupljenija je proizvodnja metalnih konstrukcija i njihovih dijelova, s 9 poduzeća, odnosno 19,6 % ukupnog broja trgovačkih društava. Slijede proizvodnja ostalih proizvoda od drva i pluta, slame i pletarskih materijala,



posredovanje u nespecijaliziranoj trgovini na veliko te cestovni prijevoz robe, svaka s po 3 poduzeća. Na razini širih gospodarskih djelatnosti najzastupljenija je prerađivačka industrija, zatim trgovina, građevinarstvo i instalaterske djelatnosti, prijevoz te različite uslužne djelatnosti.

Među poslovnim subjektima ističe se Primax d.o.o. koji je u 2025. godini zapošljavao 57 zaposlenika i imao 7.381.589,91 € ukupnih prihoda. Ranč Ramarin d.o.o. u 2025. godini zapošljavao je 34 zaposlenika, te imao ukupne prihode 3.323.983,97 €, dok je u 2024. godini zapošljavao 27 zaposlenih i imao ukupne prihode 1.601.213,39 €, čime pokazuje brz rast te mogućnost zapošljavanja mlade radne snage. Poslovni subjekti poput navedenih imaju potencijal ponuditi radna mjesta stanovništvu koje bi svoje stambeno pitanje riješilo priuštivim stanovanjem u Općini Garčin. Još se mogu istaknuti HortusDes d.o.o. s ukupnim prihodom u 2025. godini 3.164.799,69 € te 31 zaposlenim. Integritet sanacije d.o.o. s ukupnim prihodom u 2025. godini 1.865.232,20€ i 17 zaposlenih.

Tablica 7. Poduzeća prema veličini na području Općine Garčin

Veličina poduzeća	Broj poduzeća	Udio (%)
Mikro	40	87,0
Malo	6	13,0
Srednje	0	0,0
Veliko	0	0,0
Ukupno	46	100,0

Izvor: izrada prema podacima Hrvatske gospodarske komore

Tablica 8. Poduzeća prema širim gospodarskim djelatnostima na području Općine Garčin

Šira gospodarska djelatnost	Obuhvaćene NKD 2025 djelatnosti	Broj poduzeća	Udio (%)
Prerađivačka industrija	Proizvodnja metalnih konstrukcija, strojna obrada metala, prerada drva, proizvodnja ambalaže od plastike	15	32,6
Trgovina	Posredovanje u trgovini na veliko, trgovina na veliko i malo	8	17,4
Građevinarstvo i instalaterske djelatnosti	Građenje zgrada, cjevovoda, elektroinstalacije, vodovodne, kanalizacijske i plinske instalacije, specijalizirane građevinske djelatnosti	6	13,0



Administrativne i pomoćne uslužne djelatnosti	Agencije za zapošljavanje, čišćenje, uređenje i održavanje krajolika	4	8,7
Prijevoz	Cestovni prijevoz robe i povremeni cestovni prijevoz putnika	4	8,7
Stručne, znanstvene i tehničke djelatnosti	Računovodstvene, knjigovodstvene, savjetodavne i veterinarske djelatnosti	3	6,5
Poljoprivreda, šumarstvo i povezane djelatnosti	Uzgoj šuma i ostale djelatnosti u šumarstvu povezane s njime	1	2,2
Energetika	Proizvodnja električne energije iz obnovljivih izvora	1	2,2
Informacijske i komunikacijske djelatnosti	Računalno programiranje	1	2,2
Ugostiteljske djelatnosti	Djelatnosti pripreme i usluživanja pića	1	2,2
Zabavne i rekreacijske djelatnosti	Ostale zabavne i rekreacijske djelatnosti	1	2,2
Ostale osobne uslužne djelatnosti	Ostale osobne uslužne djelatnosti	1	2,2
Ukupno		46	100,0

Izvor: izrada prema podacima Hrvatske gospodarske komore

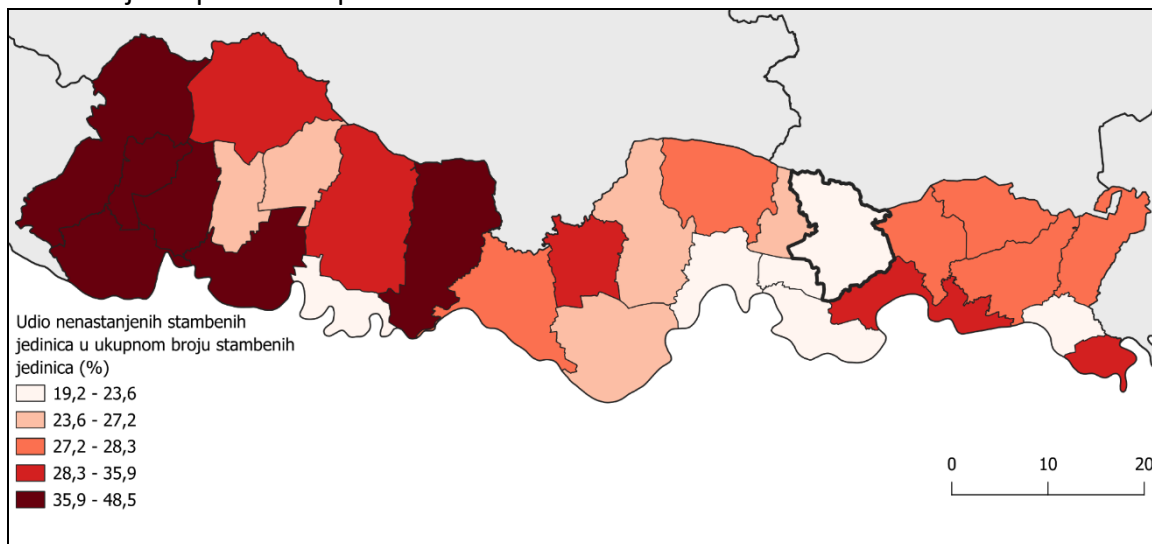
Takva gospodarska struktura pokazuje da Općina Garčin nema gospodarstvo temeljeno na velikim poslovnim sustavima, nego na poljoprivredi, obiteljskim gospodarstvima, obrtima, mikro i malim poduzećima. Upravo zato dostupnost stanovanja ima važnu razvojnu ulogu. Priuštivo stanovanje može doprinijeti zadržavanju mladih i radno aktivnih stanovnika, generacijskoj obnovi poljoprivrede, stabilnosti obiteljskih gospodarstava, razvoju obrta i mikro poduzetništva te jačanju lokalne gospodarske osnove.

U kontekstu Općine Garčin, priuštivo stanovanje stoga se ne promatra samo kao socijalna ili demografska mjera, nego i kao mjera očuvanja i jačanja lokalne gospodarske vitalnosti. Osiguravanje dostupnijih uvjeta za kupnju, gradnju, obnovu ili najam stambenih jedinica može pridonijeti ostanku mladih obitelji, povratku stanovništva, uključivanju mladih u poljoprivredne i poduzetničke aktivnosti te dugoročnoj održivosti ruralnog prostora.



2.3. Analiza stambenog fonda i stambene izgradnje

Na prostoru Općine Garčin 2021. godine bilo je 1 777 stanova za stalno stanovanje, od čega je 416 stanova nenastanjeno. Nenastanjeni stanovi time čine 23,41% stanova za stalno stanovanje na prostoru Općine.



Sl. 4. Udio nenastanjenih stanova u ukupnom broju stanova za stalno stanovanje po jedinicama lokalne samouprave Brodsko-posavske županije 2021. godine

Izvor: izrada prema podacima Popisa stanovništva, kućanstava i stanova 2021. godine i podacima DGU

U općinama i gradovima Brodsko-posavske županije udio nenastanjenih stanova kreće se između 19,2% i 48,5%. Općina Garčin nalazi se na 6. mjestu s najmanje nenastanjenih stanova od ukupno 28 jedinica lokalne samouprave u Brodsko-posavskoj županiji.

Promatrajući nacionalni kontekst, Općina Garčin nalazi se na 119. mjestu s najmanjim udjelom nenastanjenih stanova u ukupnom broju stanova za stalno stanovanje od ukupno 572 promatrane prostorne jedinice, odnosno promatrajući jedinice lokalne samouprave i gradske četvrti Grada Zagreba. Medijana vrijednost nenastanjenih stanova na razini Republike Hrvatske iznosi 31,43% u ukupnom broju stanova za stalno stanovanje po jedinici lokalne samouprave/gradskoj četvrti Grada Zagreba, a prosječna je vrijednost 34,21% nenastanjenih stanova u ukupnom broju stanova za stalno stanovanje jedinice lokalne samouprave/gradske četvrti Grada Zagreba.

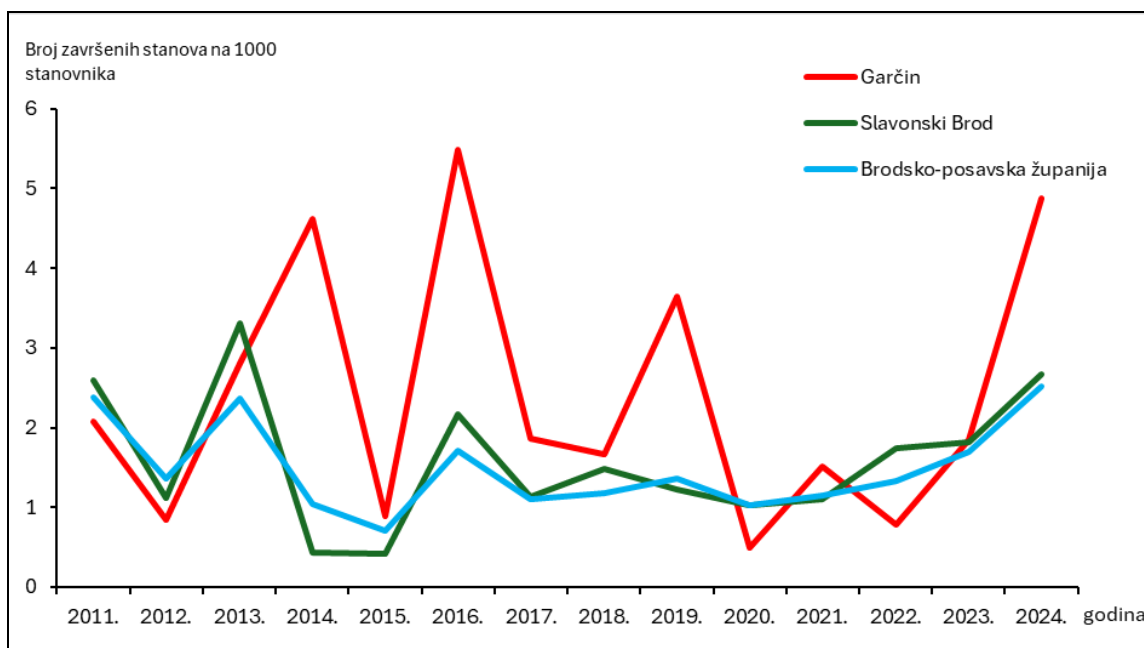
Usporedba podataka na razini Općine Garčin s regionalnim i nacionalnim kontekstom može upućivati na potrebu dodatnih stanova, s obzirom na visok udio iskorištenosti, odnosno naseljenosti stanova u odnosu na ostale jedinice lokalne samouprave u Županiji i Republici Hrvatskoj.

Podaci o nenastanjenim stanovima pokazuju da Općina Garčin ima relativno visok stupanj iskorištenosti stambenog fonda u odnosu na brojne druge jedinice lokalne samouprave. Iako na području Općine postoje nenastanjeni stanovi, njihov udio je niži od prosječne i medijalne vrijednosti na nacionalnoj razini, što upućuje na ograničen prostor za rješavanje stambenog jaza isključivo aktivacijom postojećeg praznog stambenog fonda.



Nacionalni plan stambene politike naglašava da povećanje izgradnje samo po sebi nije dovoljno za smanjenje stambenog jaza ako se istodobno ne potiče korištenje stambenih jedinica u svrhu stanovanja i ne rješava struktura potražnje. U slučaju Općine Garčin, navedeno znači da bi mjere priuštivog stanovanja trebale uključivati kombinirani pristup: aktivaciju i obnovu postojećih stambenih jedinica gdje je to moguće, ali i ciljanu novu izgradnju ili druge oblike potpore za mlade i mlade obitelji.

U razdoblju od lipnja 2025. do lipnja 2026. godine za gradnju stambenih jedinica na prostoru Općine Garčin izdano je 13 građevinskih dozvola od čega 9 u 2025. i 4 u prvih 5 mjeseci 2026. godine.



Sl.5. Broj završenih stanova na 1000 stanovnika u Općini Garčin, Gradu Slavonskom Brodu i Brodsko-posavskoj županiji 2011.-2024. godine

Izvor: izrada prema podacima DZS (2025)

Na Slici 5 prikazan je broj završenih stanova na 1000 stanovnika u Općini Garčin, Gradu Slavonskom Brodu i Brodsko-posavskoj županiji u razdoblju od 2011. do 2024. godine. Broj stanovnika za svaku godinu izračunat je aritmetičkom interpolacijom, koristeći podatke Popisa stanovništva, kućanstava i stanova 2011. i 2021. godine. Kako je vidljivo na prikazu, u Općini Garčin je u promatranom razdoblju od 14 godina, četiri godine broj završenih stanova na 1000 stanovnika bio ispod županijskog prosjeka, dok je 10 godina bio iznad županijskog prosjeka. U odnosu na županijski prosjek, 2014. godine broj završenih stanova na 1000 stanovnika u Općini Garčin iznosio je 444,08% županijskog prosjeka, 2016. godine 321,8%, 2019. godine 268,8% te 193,89% 2024. godine. Podatak o broju završenih stanova na 1000 stanovnika u Brodsko-posavskoj županiji predstavlja zbroj završenih stanova u svim gradovima i općinama Brodsko-posavske županije podijeljen sa količnikom zbroja broja stanovnika u svim općinama i gradovima Brodsko-posavske županije i 1000.



Podaci o broju završenih stanova na 1000 stanovnika pokazuju da na području Općine Garčin postoji interes za stanovanjem i stambenom izgradnjom. U promatranom razdoblju od 2011. do 2024. godine Općina je u većini godina bilježila broj završenih stanova na 1000 stanovnika iznad županijskog prosjeka, a u pojedinim godinama taj je pokazatelj višestruko premašivao županijsku vrijednost.

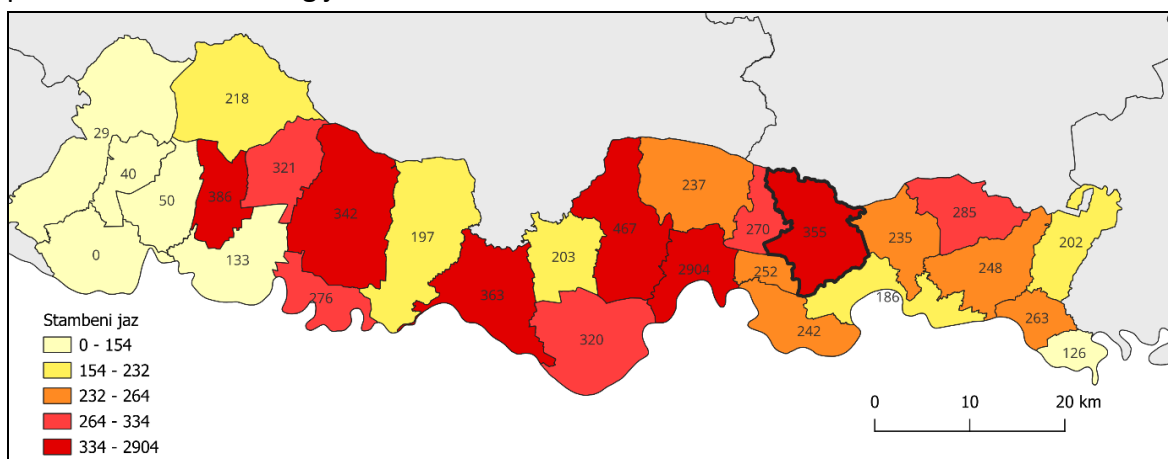
Međutim, činjenica da Općina Garčin unatoč iznadprosječnoj građevinskoj aktivnosti i dalje bilježi izražen stambeni jaz pokazuje da tržišna i individualna izgradnja sama po sebi nije dovoljna za zadovoljavanje potreba ciljnih skupina stanovništva. Upravo taj nesrazmjer između iskazanog interesa za stanovanjem, postojeće izgradnje i i dalje prisutnog stambenog jaza opravdava potrebu za programskim pristupom priuštivom stanovanju.

Ovakav zaključak usklađen je s Akcijskim planom Nacionalnog plana stambene politike, koji predviđa povećanje ponude stambenih jedinica za priuštivo stanovanje, aktivaciju postojećih praznih stambenih jedinica, prenamjenu neiskorištenih zgrada i provedbu programa stambenog zbrinjavanja mladih u prigradskim i ruralnim naseljima.

2.4. Analiza stambenog jaza

Prema Zakonu o priuštivom stanovanju (NN 45/26), stambeni jaz je razlika između broja stambenih nekretnina koje su potrebne kako bi se zadovoljile potrebe i broja adekvatnih stambenih nekretnina dostupnih na tržištu.

Stambeni jaz u Općini Garčin iznosi 355, prema podacima objavljenima na službenim stranicama Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, odnosno prema izračunima Ekonomskog instituta u Zagrebu. Navedena vrijednost svrstava Općinu Garčin na peto mjesto među 28 jedinica lokalne samouprave u Brodsko-posavskoj županiji prema visini stambenog jaza.



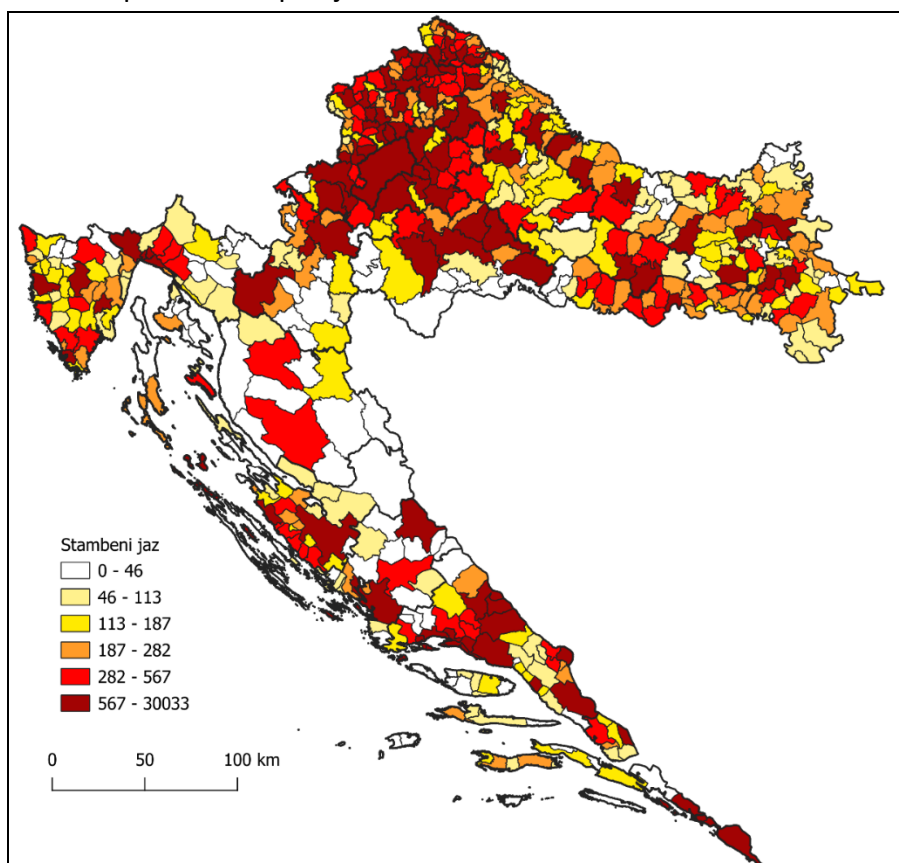
Sl. 6. Stambeni jaz u jedinicama lokalne samouprave Brodsko-posavske županije 2021. godine

Izvor: izrada prema podacima Ekonomskog instituta u Zagrebu objavljenima na stranicama MPGI i podacima DGU

Prosječna vrijednost stambenog jaza na razini Brodsko-posavske županije iznosi 326,78, dok medijan iznosi 245, analizom vrijednosti u svim jedinicama lokalne samouprave Brodsko-



posavske županije. Prosječna vrijednost stambenog jaza u općinama Brodsko-posavske županije iznosi 225,39, a medijan 239,5, ako se iz analize izuzmu gradovi Slavonski Brod i Nova Gradiška. Usporedba navedenih pokazatelja upućuje na to da je stambeni jaz u Općini Garčin iznadprosječan u odnosu na županijski prosjek, a osobito u odnosu na prosjek općina Brodsko-posavske županije.

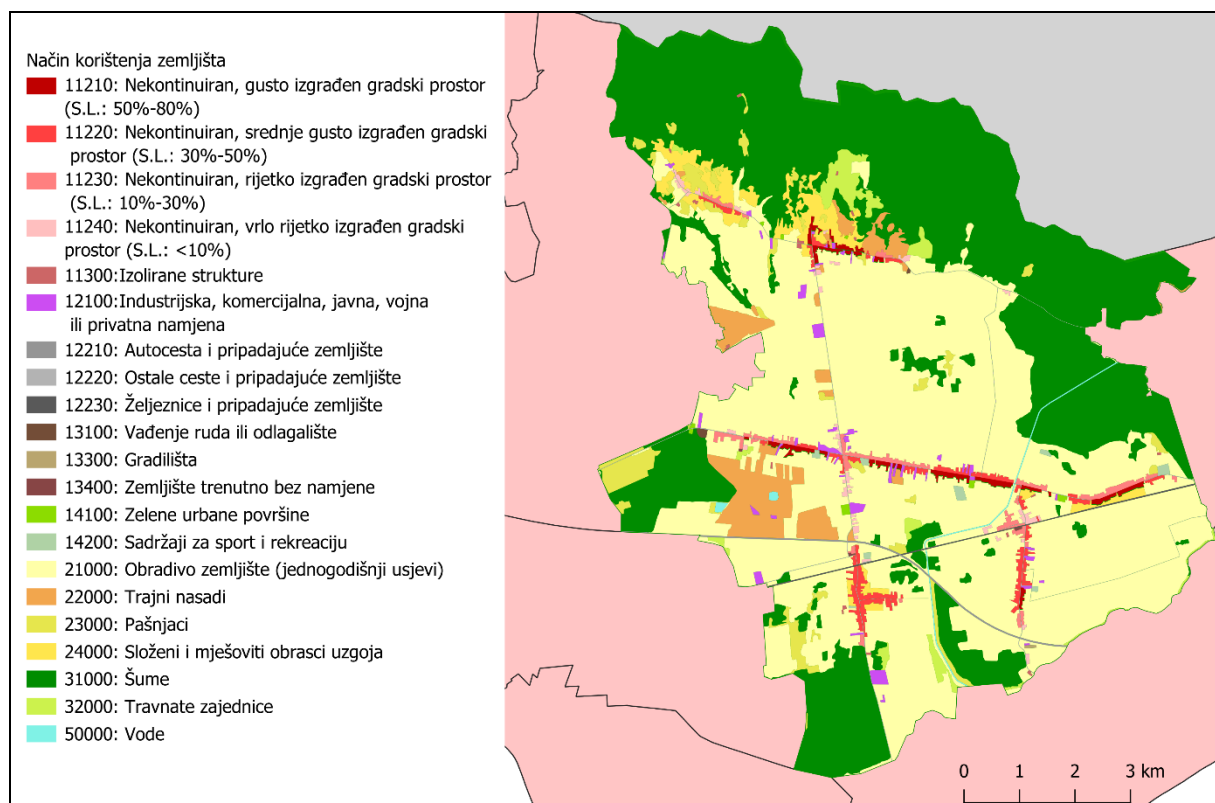


Sl. 7. Stambeni jaz u jedinicama lokalne samouprave Republike Hrvatske 2021. godine
Izvor: izrada prema podacima Ekonomskog instituta u Zagrebu objavljenima na stranicama MPGI i podacima DGU

U širem, nacionalnom kontekstu, Općina Garčin zauzima 154. mjesto prema vrijednosti stambenog jaza među ukupno 556 promatranih jedinica lokalne samouprave u Republici Hrvatskoj, uključujući gradove i općine. Navedeno potvrđuje da je postojeći stambeni jaz u Općini Garčin relativno izražen te predstavlja važan pokazatelj potreba za daljnjim planiranjem i provedbom mjera stambene politike na lokalnoj razini.

Činjenica da se Općina Garčin nalazi među jedinicama lokalne samouprave s izraženijim stambenim jazom u Brodsko-posavskoj županiji pokazuje da postoji potreba za sustavnijim planiranjem stambene politike na lokalnoj razini. Time se lokalni nalaz izravno povezuje s ciljevima Zakona o priuštivom stanovanju, Nacionalnog plana stambene politike i Akcijskog plana, koji naglašavaju potrebu povećanja dostupnosti priuštivih stambenih rješenja za građane koji svoje stambeno pitanje ne mogu riješiti pod tržišnim uvjetima.

2.5. Analiza prostornih mogućnosti



Sl. 8. Način korištenja zemljišta u Općini Garčin

Izvor: izrada prema podacima Urban Atlas (2018) i podacima DGU

Analiza strukture korištenja zemljišta pokazuje da najveći udio površina zauzima obradivo zemljište s jednogodišnjim usjevima, koje obuhvaća 4.220,5 ha ili 48,4 % ukupne površine. Ovaj podatak potvrđuje dominantnu ulogu poljoprivrede u prostornoj strukturi i gospodarstvu područja. Druga po značaju kategorija su šume, s površinom od 3.300,7 ha ili 37,9 %, što ukazuje na visok stupanj šumovitosti i važnost šuma u očuvanju ekološke ravnoteže i prirodnih resursa. Trajni nasadi zauzimaju 307,9 ha (3,5 %), a pašnjaci i složeni/mješoviti obrasci uzgoja čine 2,3 % i 2,2 % površine. Time se potvrđuje prisutnost diverzificirane poljoprivredne proizvodnje, iako u manjoj mjeri u odnosu na jednogodišnje usjeve. Travnate zajednice obuhvaćaju 118,5 ha (1,4 %), čime doprinose očuvanju biološke raznolikosti i krajobrazne vrijednosti. Kategorije izgrađenih prostora zastupljene su s manjim udjelima. Najviše je nekontinuirano srednje gusto izgrađenog prostora (98,9 ha ili 1,1 %), dok rijetko i vrlo rijetko izgrađeni prostori obuhvaćaju 72,1 ha (0,8 %) i 34,3 ha (0,4 %). Gusto izgrađeni gradski prostor prisutan je na 56,8 ha (0,7 %). Uz to, prostori industrijske,



komercijalne, javne i druge namjene zauzimaju 58,3 ha (0,7 %), što ukazuje na umjerenu razvijenost sekundarnih i tercijarnih djelatnosti. Vodene površine obuhvaćaju 21,2 ha (0,2 %), dok sadržaji za sport i rekreaciju (16,3 ha ili 0,2 %) te zelene urbane površine (8,7 ha ili 0,1 %) potvrđuju postojanje prostora namijenjenih slobodnom vremenu i javnim funkcijama. Najmanje zastupljene kategorije su gradilišta, zemljišta bez namjene, izolirane strukture i odlagališta ruda ili otpada, koje zajedno čine manje od 0,2 % ukupne površine.

Sveukupno, struktura korištenja zemljišta ukazuje na dominaciju poljoprivrednih površina, osobito oranica, te značajan udio šumskih površina. Izgrađeni prostori i površine posebne namjene zauzimaju relativno mali udio, što potvrđuje pretežno ruralni karakter prostora, u kojem poljoprivreda i šumarstvo imaju ključnu ulogu u oblikovanju krajobrazu i gospodarskog profila općine.

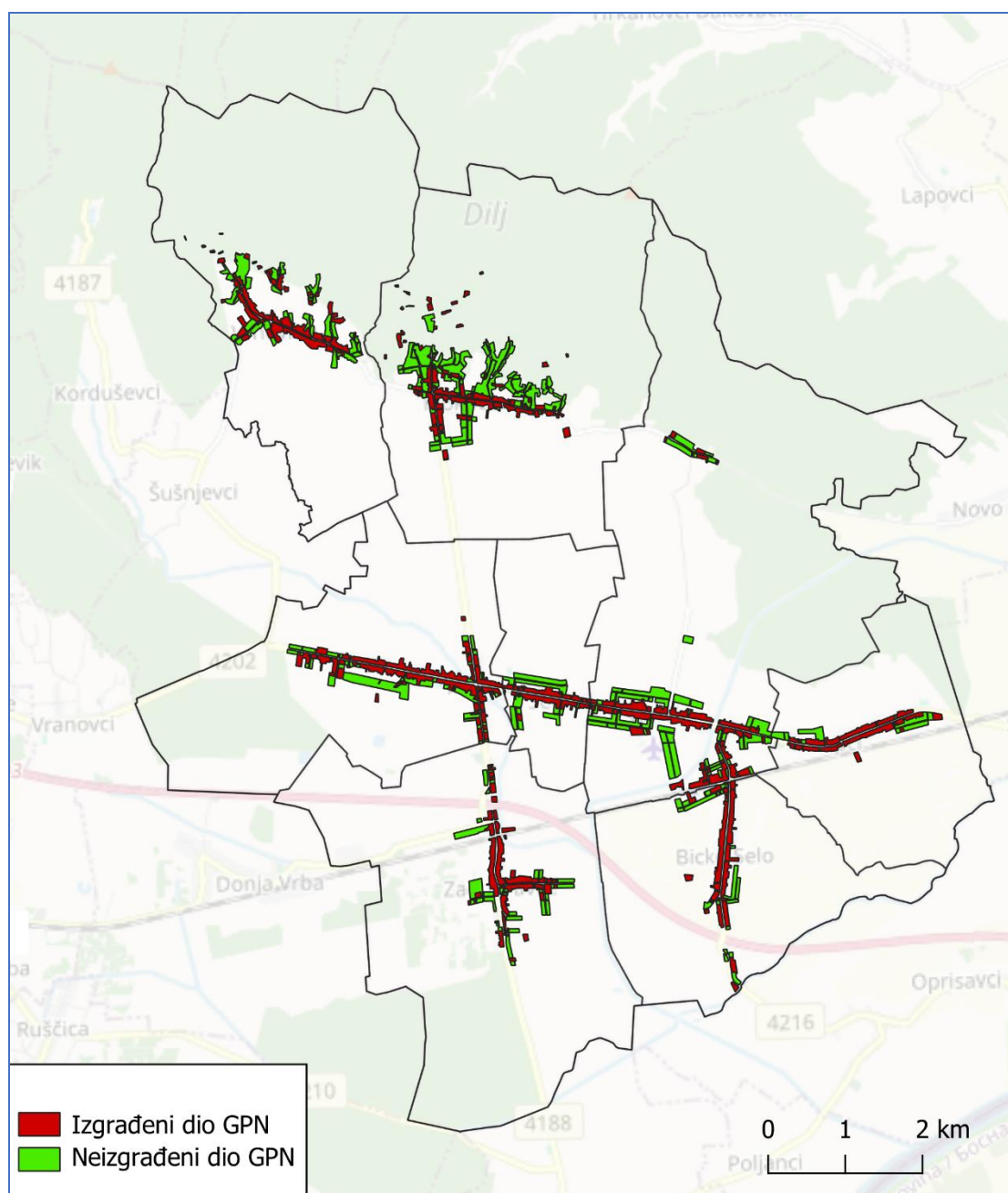
Tablica 9. Način korištenja zemljišta u Općini Garčin

Kod	Način korištenja zemljišta	Površina (ha)	Udio (%)
21000	Obradivo zemljište (jednogodišnji usjevi)	4220,50	48,44
31000	Šume	3300,66	37,88
22000	Trajni nasadi	307,92	3,53
23000	Pašnjaci	196,76	2,26
24000	Složeni i mješoviti obrasci uzgoja	189,41	2,17
32000	Travnate zajednice	118,50	1,36
11220	Nekontinuiran, srednje gusto izgrađen gradski prostor (S.L.: 30%-50%)	98,97	1,14
11230	Nekontinuiran, rijetko izgrađen gradski prostor (S.L.: 10%-30%)	72,09	0,83
12100	Industrijska, komercijalna, javna, vojna ili privatna namjena	58,30	0,67
11210	Nekontinuiran, gusto izgrađen gradski prostor (S.L.: 50%-80%)	56,81	0,65
11240	Nekontinuiran, vrlo rijetko izgrađen gradski prostor (S.L.: <10%)	34,30	0,39
50000	Vodene površine	21,24	0,24



14200	Sadržaji za sport i rekreaciju	16,28	0,19
14100	Zelene urbane površine	8,66	0,10
11300	Izolirane strukture	7,51	0,09
13100	Vađenje ruda ili odlagalište	3,08	0,04
13400	Zemljište trenutno bez namjene	1,38	0,02
13300	Gradilišta	1,12	0,01

Izvor: Urban Atlas (2018)



Sl. 9. izgrađeni i neizgrađeni dio građevinskog područja naselja



Izvor: izrada prema podacima Prostornog plana Općine Garčin; podloga OpenStreetMap
U svrhu procjene prostornih mogućnosti za provedbu Programa priuštivog stanovanja analiziran je prostorni odnos ukupnih površina naselja te izgrađenih i neizgrađenih dijelova njihovih građevinskih područja. Ukupna površina svih naselja Općine Garčin iznosi 8.829,913 ha, od čega se 248,282 ha ili 2,81 % odnosi na neizgrađene, a 251,145 ha ili 2,84 % na izgrađene dijelove građevinskih područja. Izgrađeni i neizgrađeni dijelovi zajedno obuhvaćaju 499,427 ha, odnosno 5,66 % ukupne površine Općine. Razmjerno malen udio građevinskih područja u ukupnoj površini povezan je s pretežitom ruralnim obilježjima Općine te velikom zastupljenošću poljoprivrednih, šumskih i drugih površina izvan građevinskih područja naselja.

Na razini cijele Općine odnos izgrađenih i neizgrađenih dijelova građevinskih područja gotovo je uravnotežen. Neizgrađeni dijelovi čine približno 49,7 %, a izgrađeni 50,3 % ukupne površine građevinskih područja obuhvaćenih analizom. Takav odnos upućuje na postojanje određenih prostornih rezervi unutar važećih granica građevinskih područja, ali se njihov raspored i zastupljenost razlikuju među naseljima. Zbog toga ukupna površina neizgrađenog dijela na razini Općine sama po sebi nije dovoljna za ocjenu mogućnosti buduće stambene izgradnje, već je potrebno promatrati položaj i obilježja tih površina u svakom pojedinom naselju.

Najveća površina neizgrađenog dijela građevinskog područja evidentirana je u Klokočeviku, gdje iznosi 69,425 ha i obuhvaća 4,74 % ukupne površine naselja. Slijedi naselje Garčin s 54,292 ha, odnosno 2,90 % površine naselja, dok Vrhovina raspolaže s 31,043 ha, a Trnjani s 28,785 ha neizgrađenog građevinskog područja. Klokočevik i Garčin zajedno obuhvaćaju gotovo polovinu ukupne površine neizgrađenih dijelova građevinskih područja Općine, zbog čega se mogu izdvojiti kao naselja s najvećim apsolutnim prostornim rezervama. Promatrano relativno, nakon Klokočevika najveći udio neizgrađenog dijela u ukupnoj površini naselja ima Selna, gdje 16,880 ha čini 4,45 % površine naselja. Najmanji udio neizgrađenog dijela ima Zadubravlje s 1,65 %, dok u Bickom Selu i Sapcima taj udio iznosi po 1,78 %.

Najveća površina izgrađenog dijela građevinskog područja utvrđena je u Trnjanima i iznosi 45,854 ha, odnosno 4,40 % ukupne površine naselja. Slijede Garčin s 41,909 ha, Klokočevik s 35,756 ha, Vrhovina s 33,006 ha i Zadubravlje s 32,336 ha. Iako Garčin ima drugu najveću apsolutnu površinu izgrađenog dijela, njegov udio u ukupnoj površini naselja iznosi 2,24 %, što je najmanja relativna vrijednost među analiziranim naseljima. Nasuprot tome, Selna raspolaže najmanjom apsolutnom površinom izgrađenog dijela od 14,167 ha, ali ona zbog manje ukupne površine naselja čini relativno visokih 3,74 %. Navedeno pokazuje da se pri usporedbi prostornih mogućnosti ne treba oslanjati isključivo na apsolutne površine, već istodobno promatrati njihov udio u ukupnoj površini pojedinog naselja.

Međusobni odnos izgrađenih i neizgrađenih dijelova dodatno pokazuje različit stupanj iskorištenosti građevinskih područja. U Klokočeviku, Garčinu i Selni površina neizgrađenog dijela veća je od površine izgrađenog dijela, što može upućivati na veći raspoloživi prostor za budući razvoj unutar postojećih granica građevinskog područja. U Vrhovini su te površine gotovo podjednake, dok u Bickom Selu, Sapcima, Trnjanima i Zadubravlju prevladava izgrađeni dio građevinskog područja. Najizraženija razlika u korist neizgrađenog dijela prisutna je u Klokočeviku, gdje on čini približno dvije trećine ukupnog građevinskog područja



naselja. Nasuprot tome, u Bickom Selu i Sapcima izgrađeni dio približno je dvostruko veći od neizgrađenog, što upućuje na viši stupanj iskorištenosti postojećeg građevinskog područja. Utvrđene površine predstavljaju početnu osnovu za prepoznavanje naselja s većim potencijalom za smještaj budućih projekata priuštivog stanovanja. Međutim, neizgrađeni dio građevinskog područja ne može se automatski smatrati zemljištem koje je neposredno raspoloživo za gradnju niti je nužno u cijelosti namijenjen stanovanju. Njegovu stvarnu iskoristivost potrebno je dodatno procijeniti na razini pojedinačnih lokacija i katastarskih čestica, uzimajući u obzir prostorno-plansku namjenu, vlasničke odnose, veličinu i oblik čestica, mogućnost pristupa javnoj prometnoj površini, dostupnost komunalne infrastrukture, udaljenost od središnjih sadržaja i druge uvjete gradnje. Stoga rezultati prikazani u tablici služe kao prostorni okvir za daljnje izdvajanje i vrednovanje potencijalnih lokacija, a ne kao konačna procjena površina neposredno raspoloživih za provedbu Programa.

Tablica 10. Površina izgrađenih i neizgrađenih dijelova građevinskih područja naselja Općine Garčin

Naselje	Ukupna površina naselja (ha)	Neizgrađeni dio građevinskog područja (ha)	Udio u ukupnoj površini naselja (%)	Izgrađeni dio građevinskog područja (ha)	Udio u ukupnoj površini naselja (%)
Bicko Selo	759,039	13,511	1,78	26,946	3,55
Garčin	1.872,574	54,292	2,90	41,909	2,24
Klokočevik	1.465,734	69,425	4,74	35,756	2,44
Sapci	651,811	11,622	1,78	21,171	3,25
Selna	379,174	16,880	4,45	14,167	3,74
Trnjani	1.041,302	28,785	2,76	45,854	4,40
Vrhovina	1.282,742	31,043	2,42	33,006	2,57
Zadubravlje	1.377,536	22,724	1,65	32,336	2,35
Ukupno	8.829,913	248,282	2,81	251,145	2,84

Izvor: izrada prema podacima Prostornog plana uređenja Općine Garčin i podacima o površinama naselja.

Tablice prikazuju način korištenja izgrađenih i neizgrađenih dijelova građevinskih područja naselja (GPN) na temelju preklapanja podataka Prostornog plana uređenja Općine Garčin s kategorijama načina korištenja zemljišta iz Urban Atlasa 2018. Površine su iskazane u hektarima, dok postotci označavaju udio pojedine kategorije u ukupnoj površini izgrađenog odnosno neizgrađenog dijela građevinskog područja svakog naselja. Na taj se način, osim planskog statusa površina, dobiva uvid u njihov evidentirani način korištenja, što je važno za početnu procjenu prostornih mogućnosti za stambenu izgradnju.



Neizgrađeni dijelovi građevinskih područja Općine Garčin obuhvaćaju ukupno 248,282 ha. U njihovoj strukturi izrazito prevladavaju poljoprivredne površine. Obradivo zemljište pod jednogodišnjim usjevima zauzima 142,709 ha ili 57,48 %, složeni i mješoviti obrasci uzgoja 41,539 ha ili 16,73 %, trajni nasadi 19,825 ha ili 7,98 %, a pašnjaci 4,566 ha ili 1,84 %. Poljoprivredne kategorije zajedno tako obuhvaćaju približno 84 % ukupne površine neizgrađenih dijelova građevinskih područja. Pridodaju li im se šume i travnate zajednice, proizlazi da gotovo 90 % analiziranih neizgrađenih površina još uvijek ima poljoprivredno ili prirodno obilježje.

Obradivo zemljište pod jednogodišnjim usjevima posebno je zastupljeno u Sapcima, gdje čini 90,43 % neizgrađenog dijela građevinskog područja, Garčinu s 89,37 %, Bickom Selu s 81,94 % i Zadubravlju s 81,78 %. Visoki udjeli evidentirani su i u Selni, gdje ova kategorija čini 75,35 %, te Trnjanima sa 67,52 %. Drukčija struktura prisutna je u Klokočeviku i Vrhovini. U Klokočeviku najveći udio imaju složeni i mješoviti obrasci uzgoja s 37,74 %, nakon kojih slijede trajni nasadi s 22,22 % i obradivo zemljište sa 17,23 %. U Vrhovini složeni i mješoviti obrasci uzgoja obuhvaćaju 44,52 %, obradivo zemljište 31,91 %, pašnjaci 8,88 %, a šume 8,81 % neizgrađenog dijela građevinskog područja. Navedeno pokazuje da neizgrađena građevinska područja u Klokočeviku i Vrhovini imaju raznovrsniju strukturu korištenja od ostalih naselja.

Kategorije izgrađenog i drugog umjetno oblikovanog prostora unutar neizgrađenih dijelova građevinskih područja zajedno čine približno 10 % njihove površine. Njihova prisutnost može se povezati s razlikama između kriterija i vremena izrade korištenih prostornih podataka, različitom razinom prostorne detaljnosti te položajem površina na rubovima izgrađenih dijelova naselja. Stoga se kategorije Urban Atlasa trebaju promatrati kao pokazatelj evidentiranog načina korištenja zemljišta, a ne kao zamjena za službenu prostorno-plansku klasifikaciju.

Izgrađeni dijelovi građevinskih područja obuhvaćaju ukupno 251,145 ha. U njihovoj strukturi prevladavaju kategorije nekontinuirano izgrađenog prostora različite gustoće, koje zajedno s izoliranim strukturama zauzimaju približno 72,4 % ukupne površine. Najzastupljeniji je nekontinuiran, srednje gusto izgrađen prostor, koji obuhvaća 66,756 ha ili 26,58 %, nakon čega slijedi nekontinuiran, rijetko izgrađen prostor s 50,138 ha ili 19,96 % te gusto izgrađen prostor s 38,673 ha ili 15,40 %. Vrlo rijetko izgrađen prostor zauzima dodatnih 22,669 ha ili 9,03 %. Takva struktura odgovara pretežito ruralnom obrascu naseljenosti, obilježenom individualnom stambenom izgradnjom, manjom gustoćom i prostorno razvedenim naseljima.

Najveći udio kategorija stambenog i drugog izgrađenog prostora unutar izgrađenog dijela građevinskog područja prisutan je u Sapcima i Zadubravlju. U Sapcima kategorije različite gustoće izgrađenosti zajedno čine približno 89 % analizirane površine, a u Zadubravlju oko 87 %. Visoki udjeli evidentirani su i u Selni, Garčinu, Bickom Selu i Trnjanima. U Zadubravlju je posebno izražena zastupljenost srednje gusto izgrađenog prostora, koji čini 71,53 % izgrađenog dijela građevinskog područja, dok u Sapcima prevladava rijetko izgrađen prostor



s udjelom od 45,47 %. U Klokočeviku je izraženija zastupljenost gusto izgrađenog prostora, koji čini 31,38 % izgrađenog dijela.

Istodobno, približno 19 % izgrađenih dijelova građevinskih područja i dalje se prema Urban Atlasu koristi za poljoprivredne namjene, dok šume i travnate zajednice zauzimaju dodatnih približno 1,5 %. To pokazuje da planski izgrađeni dijelovi građevinskih područja nisu u cijelosti urbanizirani te da unutar njih mogu postojati neizgrađene površine, poljoprivredno korištene čestice i prostorni prekidi između postojećih građevina. Takva je struktura osobito izražena u Vrhovini, gdje složeni i mješoviti obrasci uzgoja zauzimaju 30,78 %, obradivo zemljište 13,34 %, pašnjaci 5,23 %, a ostale prirodne i poljoprivredne kategorije dodatni dio izgrađenog građevinskog područja. U Klokočeviku su poljoprivredne i prirodne kategorije također znatnije zastupljene nego u većini ostalih naselja.

Tablica 11. Način korištenja neizgrađenog dijela građevinskog područja po naseljima

Kategorija Urban Atlasa 2018.	Bicko Selo	Garčin	Klokočevik	Sapci	Selna	Trnjani	Vrhovina	Zadubravlje	Ukupno
11210: Nekontinuiran, gusto izgrađen prostor (50–80 %)	0,064 (0,47 %)	1,019 (1,88 %)	2,863 (4,12 %)	0,006 (0,05 %)	0,371 (2,20 %)	1,149 (3,99 %)	–	–	5,472 (2,20 %)
11220: Nekontinuiran, srednje gusto izgrađen prostor (30–50 %)	0,226 (1,67 %)	0,579 (1,07 %)	0,895 (1,29 %)	0,650 (5,59 %)	0,205 (1,21 %)	0,431 (1,50 %)	0,008 (0,02 %)	1,970 (8,67 %)	4,963 (2,00 %)
11230: Nekontinuiran, rijetko izgrađen prostor (10–30 %)	0,725 (5,37 %)	1,089 (2,01 %)	1,208 (1,74 %)	0,318 (2,74 %)	1,048 (6,21 %)	1,303 (4,53 %)	0,312 (1,00 %)	0,141 (0,62 %)	6,143 (2,47 %)
11240: Nekontinuiran, vrlo rijetko izgrađen prostor (< 10 %)	0,158 (1,17 %)	0,774 (1,42 %)	0,599 (0,86 %)	–	–	0,588 (2,04 %)	0,129 (0,42 %)	0,214 (0,94 %)	2,461 (0,99 %)
11300: Izolirane strukture	0,187 (1,39 %)	0,239 (0,44 %)	0,429 (0,62 %)	–	–	–	0,123 (0,40 %)	0,089 (0,39 %)	1,067 (0,43 %)
12100: Industrijska, komercijalna, javna, vojna ili privatna namjena	0,237 (1,76 %)	0,621 (1,14 %)	0,141 (0,20 %)	–	0,724 (4,29 %)	0,849 (2,95 %)	0,085 (0,27 %)	0,035 (0,15 %)	2,693 (1,08 %)
12220: Ostale ceste i pripadajuće zemljište	0,120 (0,89 %)	0,118 (0,22 %)	0,185 (0,27 %)	0,023 (0,20 %)	0,043 (0,25 %)	0,269 (0,93 %)	0,158 (0,51 %)	0,111 (0,49 %)	1,027 (0,41 %)
13400: Zemljište trenutno bez namjene	0,167 (1,23 %)	< 0,001 (< 0,01 %)	–	–	–	0,224 (0,78 %)	–	–	0,391 (0,16 %)
14100: Zelene urbane površine	–	0,356 (0,66 %)	0,016 (0,02 %)	–	–	–	–	–	0,372 (0,15 %)
14200: Sadržaji za sport i rekreaciju	–	0,003 (< 0,01 %)	–	–	–	0,088 (0,31 %)	–	0,485 (2,13 %)	0,576 (0,23 %)
21000: Obradivo zemljište (jednogodišnji usjevi)	11,071 (81,94 %)	48,522 (89,37 %)	11,963 (17,23 %)	10,510 (90,43 %)	12,719 (75,35 %)	19,436 (67,52 %)	9,905 (31,91 %)	18,584 (81,78 %)	142,709 (57,48 %)
22000: Trajni nasadi	–	–	15,428 (22,22 %)	–	1,771 (10,49 %)	2,397 (8,33 %)	–	0,228 (1,00 %)	19,825 (7,98 %)
23000: Pašnjaci	–	–	1,422 (2,05 %)	–	–	0,386 (1,34 %)	2,758 (8,88 %)	–	4,566 (1,84 %)
24000: Složeni i mješoviti obrasci uzgoja	–	0,536 (0,99 %)	26,201 (37,74 %)	0,115 (0,99 %)	–	–	13,821 (44,52 %)	0,866 (3,81 %)	41,539 (16,73 %)
31000: Šume	0,555 (4,11 %)	0,435 (0,80 %)	6,608 (9,52 %)	–	–	–	2,735 (8,81 %)	0,002 (< 0,01 %)	10,336 (4,16 %)
32000: Travnate zajednice	–	–	1,469 (2,12 %)	–	–	1,664 (5,78 %)	1,009 (3,25 %)	–	4,142 (1,67 %)
UKUPNO	13,511 (100,00 %)	54,292 (100,00 %)	69,425 (100,00 %)	11,622 (100,00 %)	16,880 (100,00 %)	28,785 (100,00 %)	31,043 (100,00 %)	22,724 (100,00 %)	248,282 (100,00 %)

Izvor: izrada autora prema podacima Urban Atlasa 2018. i Prostornog plana uređenja Općine Garčin.



Tablica 12. Način korištenja izgrađenog dijela građevinskog područja po naseljima

Kategorija Urban Atlasa 2018.	Bicko Selo	Garčin	Klokočevik	Sapci	Selna	Trnjani	Vrhovina	Zadubravlje	Ukupno
11210: Nekontinuiran, gusto izgrađen prostor (50–80 %)	2,079 (7,72 %)	9,985 (23,83 %)	11,220 (31,38 %)	5,290 (24,99 %)	3,973 (28,04 %)	6,125 (13,36 %)	–	–	38,673 (15,40 %)
11220: Nekontinuiran, srednje gusto izgrađen prostor (30–50 %)	11,701 (43,42 %)	10,770 (25,70 %)	5,180 (14,49 %)	3,917 (18,50 %)	1,808 (12,76 %)	5,878 (12,82 %)	4,374 (13,25 %)	23,129 (71,53 %)	66,756 (26,58 %)
11230: Nekontinuiran, rijetko izgrađen prostor (10–30 %)	4,217 (15,65 %)	8,075 (19,27 %)	1,038 (2,90 %)	9,626 (45,47 %)	5,528 (39,02 %)	16,111 (35,14 %)	3,742 (11,34 %)	1,800 (5,57 %)	50,138 (19,96 %)
11240: Nekontinuiran, vrlo rijetko izgrađen prostor (< 10 %)	2,108 (7,82 %)	4,521 (10,79 %)	2,934 (8,20 %)	–	–	5,358 (11,69 %)	5,294 (16,04 %)	2,454 (7,59 %)	22,669 (9,03 %)
11300: Izolirane strukture	0,426 (1,58 %)	–	1,111 (3,11 %)	–	–	0,320 (0,70 %)	0,803 (2,43 %)	0,832 (2,57 %)	3,492 (1,39 %)
12100: Industrijska, komercijalna, javna, vojna ili privatna namjena	0,899 (3,34 %)	1,098 (2,62 %)	2,454 (6,86 %)	–	1,135 (8,01 %)	5,100 (11,12 %)	1,153 (3,49 %)	0,261 (0,81 %)	12,100 (4,82 %)
12220: Ostale ceste i pripadajuće zemljište	0,085 (0,32 %)	0,691 (1,65 %)	0,354 (0,99 %)	0,027 (0,13 %)	0,416 (2,94 %)	0,798 (1,74 %)	0,243 (0,74 %)	0,233 (0,72 %)	2,847 (1,13 %)
12230: Željeznice i pripadajuće zemljište	< 0,001 (< 0,01 %)	< 0,001 (< 0,01 %)	–	–	–	–	–	0,093 (0,29 %)	0,093 (0,04 %)
13100: Vađenje ruda ili odlagalište	–	–	0,305 (0,85 %)	–	–	–	–	–	0,305 (0,12 %)
13400: Zemljište trenutačno bez namjene	0,267 (0,99 %)	< 0,001 (< 0,01 %)	–	–	–	0,065 (0,14 %)	–	0,036 (0,11 %)	0,369 (0,15 %)
14100: Zelene urbane površine	–	0,022 (0,05 %)	–	–	–	–	–	–	0,022 (< 0,01 %)
14200: Sadržaji za sport i rekreaciju	–	1,586 (3,78 %)	–	0,003 (0,01 %)	0,091 (0,64 %)	0,450 (0,98 %)	–	0,061 (0,19 %)	2,191 (0,87 %)
21000: Obradivo zemljište (jednogodišnji usjevi)	5,164 (19,16 %)	4,568 (10,90 %)	2,868 (8,02 %)	1,993 (9,41 %)	1,215 (8,58 %)	4,999 (10,90 %)	4,403 (13,34 %)	2,528 (7,82 %)	27,738 (11,04 %)
22000: Trajni nasadi	–	–	1,560 (4,36 %)	–	–	0,356 (0,78 %)	0,184 (0,56 %)	0,007 (0,02 %)	2,107 (0,84 %)
23000: Pašnjaci	–	–	0,376 (1,05 %)	0,002 (< 0,01 %)	–	0,137 (0,30 %)	1,727 (5,23 %)	–	2,242 (0,89 %)
24000: Složeni i mješoviti obrasci uzgoja	–	0,352 (0,84 %)	3,949 (11,04 %)	0,314 (1,48 %)	–	–	10,158 (30,78 %)	0,887 (2,74 %)	15,660 (6,24 %)
31000: Šume	–	0,240 (0,57 %)	1,474 (4,12 %)	–	–	–	0,653 (1,98 %)	0,014 (0,04 %)	2,381 (0,95 %)
32000: Travnate zajednice	–	–	0,935 (2,61 %)	–	–	0,156 (0,34 %)	0,271 (0,82 %)	–	1,362 (0,54 %)
UKUPNO	26,946 (100,00 %)	41,909 (100,00 %)	35,756 (100,00 %)	21,171 (100,00 %)	14,167 (100,00 %)	45,854 (100,00 %)	33,006 (100,00 %)	32,336 (100,00 %)	251,145 (100,00 %)

Izvor: izrada autora prema podacima Urban Atlasa 2018. i Prostornog plana uređenja Općine Garčin



Rezultati analize upućuju na dvije skupine mogućih prostornih kapaciteta: veće poljoprivredne i druge neizgrađene površine unutar neizgrađenih dijelova građevinskih područja te manje neizgrađene ili nedovoljno iskorištene površine unutar njihovih izgrađenih dijelova. Za potrebe Programa priuštivog stanovanja obje skupine mogu biti relevantne, ali zahtijevaju daljnju analizu na razini pojedinačnih lokacija. Pritom je potrebno provjeriti prostorno-plansku namjenu, vlasništvo, oblik i veličinu čestica, prometnu dostupnost, opremljenost komunalnom infrastrukturom, odnos prema postojećoj izgradnji te eventualna ograničenja. Podaci iz tablica stoga predstavljaju analitičku osnovu za usmjeravanje daljnjeg pregleda lokacija, ali ne znače da su sve evidentirane poljoprivredne ili neizgrađene površine neposredno raspoložive i primjerene za stambenu izgradnju.

2.6. Analiza zemljišnih i vlasničkih resursa

Procjena raspoloživih zemljišnih i vlasničkih resursa provedena je na temelju podataka Općine Garčin prikupljenih u okviru izrade Iskaza potreba za priuštivim stanovanjem. Procjenom je obuhvaćeno šest lokacija koje predstavljaju ukupno trenutačno evidentirane i potencijalno raspoložive lokacije za gradnju stambenih jedinica za priuštivo stanovanje na području Općine. S obzirom na ograničen broj lokacija, njihov popis ujedno predstavlja pregled raspoloživih zemljišnih resursa Općine te zakonom propisani popis lokacija s relevantnim prostorno-planskim i vlasničkim podacima.

Za svaku lokaciju analizirani su položaj, površina, katastarski i zemljišnoknjižni podaci, vlasništvo, prostorno-planski status, postojeći način korištenja, prometna dostupnost i komunalna opremljenost. Navedeni podaci omogućuju početnu procjenu prikladnosti i spremnosti lokacija za realizaciju projekata priuštivog stanovanja, kao i utvrđivanje aktivnosti koje je potrebno provesti prije početka gradnje.

Navedeni podaci dostupni su u poglavlju 4.1. Popis lokacija za gradnju.

Pregledom izgrađenosti unutar građevinskog područja Općine Garčin i vlasničkih odnosa, uočena je složenost imovinsko-pravnih odnosa kao jedan od većih izazova kod aktivacije neizgrađenih zemljišta te napuštenih i praznih nekretnina. Pri prikupljanju podataka o građevinama pogodnima za rekonstrukciju ili prenamjenu identificiran je izazov složenih imovinsko-pravnih odnosa i izazov neprovedenog evidentiranja građevina, gdje objekt (kuća) postoji na terenu, dok ju vlasnici nisu evidentirali kao izgrađeni objekt. Navedeno bi moglo predstavljati izazove pri aktivaciji napuštenih stambenih jedinica radi omogućavanja priuštivog stanovanja.

2.7. Analiza financijskih mogućnosti JLS-a



Financijske mogućnosti Općine Garčin za sudjelovanje u provedbi priuštivog stanovanja obuhvaćaju izravna proračunska izdvajanja, ulaganja u pribavljanje i pripremu zemljišta, raspolaganje nekretninama u vlasništvu Općine, oslobađanje od komunalnog doprinosa, sudjelovanje u osiguravanju potrebne infrastrukture te korištenje nacionalnih, županijskih i europskih izvora financiranja. Zbog toga financijski kapacitet Općine nije moguće procjenjivati samo prema iznosu planiranih novčanih potpora, nego prema ukupnoj vrijednosti financijskih, zemljišnih, infrastrukturnih i organizacijskih resursa koje Općina može usmjeriti u provedbu Programa.

Takav pristup usklađen je sa Zakonom o priuštivom stanovanju, prema kojem jedinice lokalne samouprave mogu sudjelovati u provedbi priuštivog stanovanja suradnjom s APN-om, izradom lokalnih programa, ustupanjem zemljišta ili osnivanjem prava građenja, promjenom namjene zemljišta, oslobađanjem od komunalnog doprinosa, sufinanciranjem gradnje i drugim propisanim načinima. Ako se projekt provodi na nekretnini u vlasništvu Općine, njezino sudjelovanje može obuhvatiti i prijenos zemljišta te uređenje komunalne i druge infrastrukture potrebne za gradnju i uporabu zgrade.

Općina Garčin već je uspostavila programski okvir za provedbu stambenih i demografskih mjera kroz Program „Biram živjeti ovdje“. Program je usmjeren na mlade, mlade obitelji, povratnike, doseljenike i druge osobe koje rješavaju svoje stambeno pitanje na području Općine, a obuhvaća prodaju općinskog građevinskog zemljišta po povoljnijim uvjetima, potpore za kupnju, izgradnju, adaptaciju i obnovu kuća, umanjeње troškova komunalnog doprinosa te evidentiranje praznih kuća i raspoloživih građevinskih zemljišta.

U proračunu za 2026. godinu za stambene mjere i pripremu zemljišta izravno je identificirano ukupno 140.000,00 EUR.

Namjena sredstava	Plan za 2026. godinu	Uloga u provedbi priuštivog stanovanja
Sufinanciranje kupnje, gradnje ili adaptacije kuće	50.000,00 EUR	Izravne potpore korisnicima radi smanjenja početnih troškova rješavanja stambenog pitanja
Kupnja zemljišta, parcelacija i druge pripremne aktivnosti	90.000,00 EUR	Osiguravanje i priprema zemljišta te stvaranje prostornih i pravnih preduvjeta za buduću gradnju
Ukupno izravno identificirana sredstva	140.000,00 EUR	Provedba neposrednih potpora i priprema budućih stambenih projekata; Aktivnost A1004-03- Stambeno zbrinjavanje

Iznos od 50.000,00 EUR predstavlja izravnu proračunsku osnovu za potporu stanovnicima koji kupuju, grade ili obnavljaju stambenu nekretninu. Njime se može smanjiti dio početnog financijskog opterećenja korisnika, osobito mladih i mladih obitelji koje rješavaju prvo ili osnovno stambeno pitanje. Učinak ovih sredstava ovisit će o broju korisnika, najvišem pojedinačnom iznosu potpore i uvjetima utvrđenima provedbenim aktima i javnim pozivom.

Sredstva od 90.000,00 EUR namijenjena kupnji zemljišta, parcelaciji i drugim pripremnim aktivnostima imaju dugoročniji razvojni učinak. Njihovom se uporabom omogućuje



proširenje općinskog zemljišnog fonda, formiranje odgovarajućih građevnih čestica, rješavanje imovinsko-pravnih i katastarskih pitanja te priprema lokacija za buduće stambene projekte. Veći dio izravno identificiranih sredstava za 2026. godinu stoga je usmjeren na stvaranje preduvjeta za buduću gradnju, dok je manji dio namijenjen neposrednim potporama korisnicima. Takva struktura odgovara početnoj fazi provedbe Programa, u kojoj je uz pomoć stanovnicima potrebno pripremiti lokacije i provedbene mehanizme za složenije projekte.

Za 2027. godinu planira se povećanje ukupnih sredstava za stambene i povezane demografske mjere na 200.000,00 EUR. U odnosu na 140.000,00 EUR izravno identificiranih za 2026. godinu, riječ je o povećanju od 60.000,00 EUR, odnosno približno 42,9 %. Planirano povećanje pokazuje namjeru postupnog jačanja financijskog sudjelovanja Općine, ali njegova će stvarna realizacija ovisiti o donesenom proračunu, provedbenim odlukama, broju prijavljenih korisnika, spremnosti lokacija i mogućnosti pribavljanja dodatnih izvora financiranja.

Za programsku godinu potrebno je detaljnije odrediti raspodjelu planiranih 200.000,00 EUR, odnosno iznose namijenjene:

- izravnim potporama građanima;
- kupnji i pripremi zemljišta;
- parcelaciji i rješavanju imovinsko-pravnih odnosa;
- izradi projektno-tehničke dokumentacije;
- izgradnji ili proširenju komunalne infrastrukture;
- drugim aktivnostima potrebnima za pripremu konkretnih projekata.

Važan dio financijskih mogućnosti čine neizravne potpore koje ne podrazumijevaju neposrednu isplatu korisnicima, ali smanjuju ukupan trošak stambenog zbrinjavanja. To se osobito odnosi na raspolaganje zemljištem u vlasništvu Općine, prodaju zemljišta po povoljnijim uvjetima, darovanje ili osnivanje prava građenja kada su za to ispunjeni uvjeti, oslobađanje od komunalnog doprinosa te sudjelovanje u pripremi zemljišta i opremanju lokacija infrastrukturom.

Vrijednost takvih pogodnosti potrebno je, kada god je moguće, financijski procijeniti. Vrijednost zemljišta koje se ustupa, iznos oslobođenja od komunalnog doprinosa i troškovi izgradnje priključaka ili infrastrukture predstavljaju stvarni doprinos Općine projektu, iako nisu uvijek vidljivi kao izravna novčana potpora. Njihovo iskazivanje omogućit će realniju procjenu ukupnog lokalnog sudjelovanja i transparentnije planiranje obveza po pojedinom projektu.

Raspoložive lokacije prikazane u poglavlju o zemljišnim i vlasničkim resursima predstavljaju važan nenovčani kapital Općine. Međutim, za svaku lokaciju potrebno je zasebno procijeniti troškove parcelacije, uređenja zemljišta, prometnog pristupa, komunalne infrastrukture,



projektiranja i drugih pripremnih aktivnosti. Tek nakon takve procjene moguće je utvrditi stvarni financijski učinak uključivanja pojedine lokacije u programsku godinu.

Vlastita sredstva Općine trebaju se promatrati kao početna osnova za pokretanje aktivnosti, sufinanciranje projekata i pripremu dokumentacije, a ne nužno kao jedini izvor financiranja cjelokupne gradnje. Dodatni izvori mogu uključivati sredstva državnog proračuna i APN-a, programe nadležnih ministarstava, sredstva Brodsko-posavske županije, fondove Europske unije, financijske instrumente razvojnih institucija te druge nacionalne i europske programe, ovisno o njihovim uvjetima i prihvatljivosti pojedinog projekta.

Kombiniranjem vlastitih sredstava, zemljišnih resursa i vanjskog sufinanciranja Općina može povećati opseg planiranih mjera bez prekomjernog opterećivanja vlastitog proračuna. Pritom je za svaki projekt potrebno unaprijed utvrditi izvore financiranja, udio vlastitih sredstava, očekivani doprinos APN-a ili drugih tijela, troškove infrastrukture i moguće financijske obveze Općine tijekom provedbe.

Planirana sredstva za 2026. i 2027. godinu pokazuju da Općina Garčin raspolaže početnim financijskim kapacitetom za provedbu neposrednih potpora građanima, pribavljanje i pripremu zemljišta te izradu preduvjeta za pokretanje projekata priuštivog stanovanja. Međutim, raspoloživa vlastita sredstva primarno su primjerena financiranju pripremnih aktivnosti, lokalnih potpora i dijela infrastrukturnih troškova, dok bi realizacija većih projekata izgradnje stambenih jedinica zahtijevala suradnju s APN-om i osiguravanje dodatnih nacionalnih ili drugih izvora financiranja.

Financijska održivost Programa stoga se treba temeljiti na faznoj provedbi. U prvoj fazi naglasak je opravdano staviti na nastavak izravnih potpora, pripremu raspoloživih lokacija, rješavanje vlasničkih odnosa i izradu potrebne dokumentacije. U sljedećim fazama moguće je pokrenuti projekte gradnje ili rekonstrukcije na lokacijama koje budu imovinsko-pravno, prostorno-planski i infrastrukturno spremne.

Slijedom navedenog, može se zaključiti da Općina Garčin raspolaže financijskim, zemljišnim i programskim osnovama za sudjelovanje u provedbi priuštivog stanovanja. Planirano povećanje sredstava u 2027. godini, postojeći lokalni program potpora, ulaganja u pripremu zemljišta i mogućnost povezivanja s drugim izvorima financiranja potvrđuju spremnost Općine za postupno proširenje stambenih mjera. Za punu realizaciju većih projekata bit će potrebno pravodobno osigurati vanjsko sufinanciranje, precizno procijeniti troškove po lokacijama i svaku obvezu Općine uključiti u proračun i njegove projekcije.

2.8. Rezultati ankete i potrebe stanovništva

Za potrebe izrade Elaborata o iskazu potreba za priuštivim stanovanjem provedeno je anketno istraživanje kojim se ispitivao interes stanovništva i potencijalnih korisnika za različite modele priuštivog stanovanja na području Općine Garčin. Anketa je provedena kao iskaz interesa te njezini rezultati ne predstavljaju reprezentativno istraživanje ukupnog



stanovništva Općine, nego pokazatelj potreba, stavova i interesa ispitanika, osobito mladih, mladih obitelji, potencijalnih povratnika i osoba koje se nalaze u procesu rješavanja stambenog pitanja.

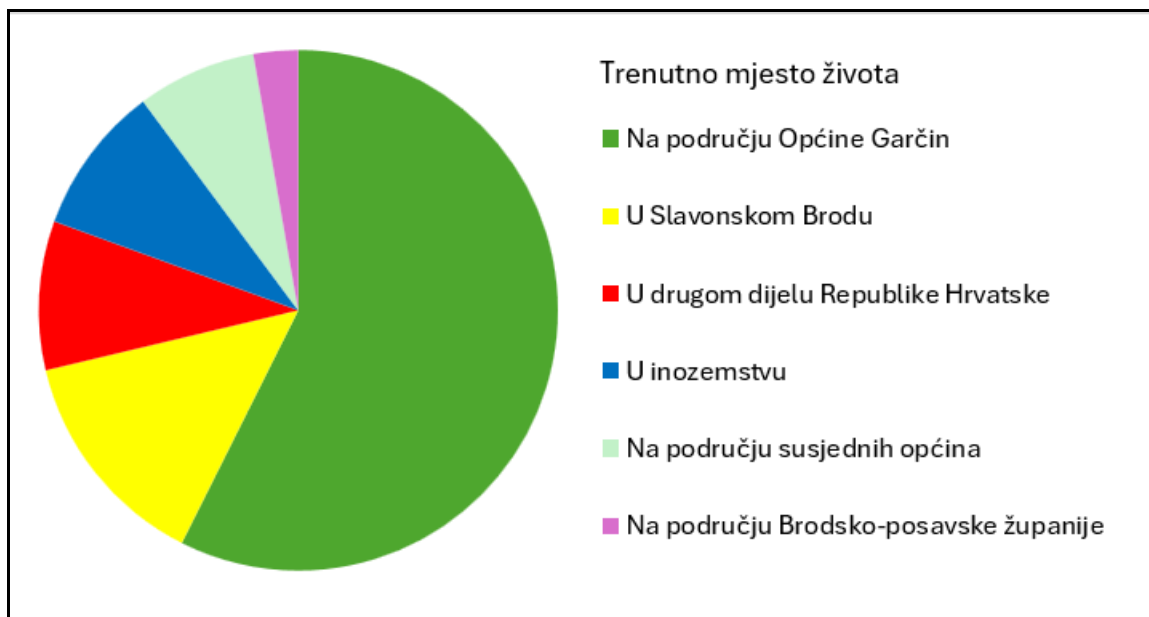
U anketnom istraživanju sudjelovalo je ukupno 108 ispitanika. Rezultati ankete koriste se kao dopunski izvor podataka za procjenu stambenih potreba, interesa za život na području Općine Garčin, prepreka u rješavanju stambenog pitanja te mogućih oblika lokalnih i državnih mjera potpore.

Tablica 13. Profil ispitanika prema mjestu življenja, dobi, broju članova kućanstva i broju djece

Obilježje	Kategorija	N	%
Mjesto trenutnog življenja	Na području Općine Garčin	62	57,4
	Na području susjednih općina	8	7,4
	U Slavonskom Brodu	15	13,9
	Na području Brodsko-posavske županije	3	2,8
	U drugom dijelu Republike Hrvatske	10	9,3
	U inozemstvu	10	9,3
Dob	18–25 godina	32	29,6
	26–35 godina	60	55,6
	36–45 godina	16	14,8
Broj članova kućanstva	1 član	3	2,8
	2 člana	25	23,1
	3 člana	24	22,2
	4 člana	21	19,4
	5 članova	23	21,3
	6 članova	6	5,6
	7 članova	3	2,8
	8 članova	1	0,9
	Bez odgovora	2	1,9
Broj djece	Nemam djece	63	58,3
	Jedno dijete	20	18,5
	Dvoje djece	20	18,5
	Troje ili više djece	5	4,6

Izvor: anketno istraživanje, obrada autora

U anketnom istraživanju sudjelovalo je 108 ispitanika. Prema mjestu trenutnog življenja, najveći udio ispitanika živi na području Općine Garčin, njih 62, odnosno 57,4 %. U Slavonskom Brodu živi 13,9 % ispitanika, dok po 9,3 % ispitanika živi u drugom dijelu Republike Hrvatske i u inozemstvu. Navedeno pokazuje da su u anketi najzastupljeniji stanovnici Općine Garčin, ali su obuhvaćene i osobe izvan područja Općine, uključujući potencijalne povratnike i doseljenike.



Sl. 10. Ispitanici prema trenutnom mjestu života

Izvor: anketno istraživanje, obrada autora

Dobna struktura ispitanika osobito je relevantna za iskaz potreba za priuštivim stanovanjem. Najveći udio čine osobe u dobi od 26 do 35 godina, njih 55,6 %, dok osobe u dobi od 18 do 25 godina čine 29,6 %. Ukupno 85,2 % ispitanika nalazi se u dobi od 18 do 35 godina, što znači da su anketom obuhvaćene upravo dobne skupine koje se najčešće nalaze u fazi stambenog osamostaljivanja, osnivanja obitelji ili dugoročnog rješavanja stambenog pitanja. Prema broju članova kućanstva, najzastupljenija su dvočlana, tročlana, četveročlana i peteročlana kućanstva. Takva struktura upućuje na zastupljenost mladih, partnerskih i obiteljskih kućanstava, što je važno pri planiranju modela priuštivog obiteljskog stanovanja. Iako 58,3 % ispitanika trenutačno nema djece, dobna struktura i podaci o obiteljskim planovima upućuju na budući demografski potencijal ove skupine ispitanika.

Tablica 14. Trenutna riješenost stambenog pitanja i način stanovanja ispitanika

Pokazatelj	Kategorija	N	%
Riješenost stambenog pitanja	Nema riješeno stambeno pitanje	48	44,9
	Djelomično riješeno stambeno pitanje	36	33,6
	Ima riješeno stambeno pitanje	23	21,5
Način stanovanja	U vlastitoj kući	170	16,0
	Živi s roditeljima	559	51,9
	Kod obitelji ili rodbine	67	5,7
	U inozemstvu	98	8,5
	U podstanarstvu/najmu	199	17,9



Izvor: anketno istraživanje, obrada autora

Rezultati ankete pokazuju da većina ispitanika nema potpuno riješeno stambeno pitanje. Ukupno 44,9 % ispitanika navelo je da nema riješeno stambeno pitanje, dok ih je 33,6 % navelo da im je stambeno pitanje riješeno samo djelomično. Time ukupno 78,5 % ispitanika nema riješeno ili ima samo djelomično riješeno stambeno pitanje.

Podaci o načinu stanovanja dodatno potvrđuju otežano stambeno osamostaljivanje ispitanika. Više od polovice ispitanika, odnosno 51,9 %, živi s roditeljima, dok ih 17,9 % živi u podstanarstvu ili najmu. Samo 16,0 % ispitanika živi u vlastitoj kući. Navedeno upućuje na potrebu za modelima priuštivog stanovanja koji bi mladima i mlađim obiteljima omogućili sigurnije, dostupnije i dugoročno održivije rješavanje stambenog pitanja.

Tablica 15. Riješenost stambenog pitanja prema dobnim skupinama

Dob	Nema riješeno	Djelomično riješeno	Riješeno	Ukupno
18–25 godina	19	6	7	32
26–35 godina	29	20	11	60
36–45 godina	0	10	5	15
Ukupno	48	36	23	107

Izvor: anketno istraživanje, obrada autora

Analiza odnosa dobi i stambenog statusa pokazuje da je potreba za rješavanjem stambenog pitanja osobito izražena među mlađim ispitanicima. U dobnoj skupini 18–25 godina 59,4 % ispitanika nema riješeno stambeno pitanje, dok ih 18,8 % ima djelomično riješeno stambeno pitanje. U dobnoj skupini 26–35 godina 48,3 % ispitanika nema riješeno stambeno pitanje, a 33,3 % ima ga djelomično riješeno.

Navedeni rezultati pokazuju da se stambene potrebe u Općini Garčin osobito odnose na mlađe dobne skupine, koje se nalaze u fazi osamostaljivanja i formiranja kućanstva. Hi-kvadrat test pokazao je statistički značajnu povezanost između dobi i riješenosti stambenog pitanja, $\chi^2(4) = 16,626$, $p = 0,002$, što potvrđuje da se stambeni status ispitanika razlikuje s obzirom na dob.

Tablica 16. Način trenutnog stanovanja prema dobnim skupinama

Dob	U vlastitoj kući	Živi s roditeljima	Kod obitelji ili rodbine	U inozemstvu	U podstanarstvu/ najmu	Ukupno
18–25 godina	0	28	1	0	3	32
26–35 godina	11	21	4	7	15	58



36–45 godina	6	6	1	2	1	16
Ukupno	17	55	6	9	19	106

Izvor: anketno istraživanje, obrada autora

Navedene nalaze dodatno potvrđuje analiza načina trenutnog stanovanja. U dobnoj skupini 18–25 godina 87,5 % ispitanika živi s roditeljima. U dobnoj skupini 26–35 godina s roditeljima živi 36,2 % ispitanika, dok ih 25,9 % živi u podstanarstvu ili najmu. U dobnoj skupini 36–45 godina 37,5 % ispitanika živi u vlastitoj kući, ali jednak udio još uvijek živi s roditeljima. Rezultati upućuju na to da je stambeno osamostaljivanje mladih i mlađih odraslih osoba otežano, osobito u dobnim skupinama 18–25 i 26–35 godina. Visok udio ispitanika koji nemaju riješeno ili imaju samo djelomično riješeno stambeno pitanje, kao i velik udio onih koji žive s roditeljima ili u najmu, potvrđuje potrebu za razvojem modela priuštivog stanovanja na području Općine Garčin. Ovi nalazi posebno su relevantni za oblikovanje mjera usmjerenih prema mladima, mladim obiteljima i osobama koje se nalaze u fazi stambenog osamostaljivanja.

Tablica 17. Planiranje osnivanja ili proširenja obitelji u narednih pet godina

Odgovor	N	%
Da	66	61,1
Možda	29	26,9
Ne	13	12,0
Ukupno	108	100,0

Izvor: anketno istraživanje, obrada autora

Rezultati ankete pokazuju da 61,1 % ispitanika planira osnivanje ili proširenje obitelji u narednih pet godina, dok ih dodatnih 26,9 % takvu mogućnost razmatra. Ukupno 88,0 % ispitanika planira ili možda planira osnivanje odnosno proširenje obitelji.

Navedeni podatak ima posebno značenje u kontekstu demografskih obilježja Općine Garčin. S obzirom na utvrđene procese depopulacije i starenja stanovništva, dostupnost priuštivog stanovanja može imati izravan demografski učinak kroz stvaranje uvjeta za ostanak mladih, obiteljsko planiranje i doseljavanje mladih obitelji. Stambeno pitanje u tom smislu nije samo individualno pitanje kućanstva, nego i važan razvojni čimbenik za demografsku obnovu Općine.

Tablica 18. Interes ispitanika za pojedine modele priuštivog stanovanja

Model / pitanje	Da	Možda / djelomično	Ne
Život u Općini Garčin uz modele priuštivog stanovanja	86,8 %	12,3 %	0,9 %
Građevinska parcela po povoljnijim uvjetima uz podršku Općine	50,0 %	28,8 %	21,2 %



Model montažnih kuća	38,7 %	30,2 %	31,1 %
Obnova ili kupnja prazne kuće uz modele državnih i općinskih potpora	47,7 %	29,0 %	23,4 %
Općina Garčin ima potencijal za razvoj kvalitetnog i priuštivog obiteljskog stanovanja	94,4 %	5,6 %	0,0 %

Izvor: anketno istraživanje, obrada autora

Rezultati ankete pokazuju izrazito visok interes za život na području Općine Garčin u slučaju dostupnosti modela priuštivog stanovanja. Od ukupnog broja važećih odgovora, 86,8 % ispitanika iskazalo je izravan interes, dok ih je dodatnih 12,3 % navelo da bi možda bilo zainteresirano. Samo jedan ispitanik nije iskazao interes.

Interes ispitanika nije usmjeren isključivo prema jednom modelu stambenog zbrinjavanja. Značajan interes iskazan je za građevinske parcele po povoljnijim uvjetima, obnovu ili kupnju praznih kuća uz državne i općinske potpore te, u nešto manjoj mjeri, za modele montažnih kuća. Navedeno upućuje na potrebu oblikovanja kombiniranog modela priuštivog stanovanja koji bi uključivao više mogućnosti, ovisno o potrebama i financijskim mogućnostima korisnika.

Posebno je važan podatak da 94,4 % ispitanika smatra da Općina Garčin ima potencijal za razvoj kvalitetnog i priuštivog obiteljskog stanovanja, dok preostali ispitanici smatraju da takav potencijal postoji djelomično. Nijedan ispitanik nije odgovorio da Općina nema takav potencijal. Ovaj nalaz potvrđuje pozitivnu percepciju Općine Garčin kao prostora pogodnog za obiteljsko stanovanje.

Tablica 19. Najveće prepreke u rješavanju stambenog pitanja prema riješenosti stambenog pitanja

Prepreka u rješavanju stambenog pitanja	Nije riješeno n (%)	Djelomično riješeno n (%)	Riješeno n (%)	Ukupno n (%)
Visoka cijena gradnje	44 (93,6 %)	31 (88,6 %)	19 (86,4 %)	94 (90,4 %)
Visoka cijena zemljišta	33 (70,2 %)	18 (51,4 %)	7 (31,8 %)	58 (55,8 %)
Kreditna sposobnost	24 (51,1 %)	20 (57,1 %)	10 (45,5 %)	54 (51,9 %)
Nedostatak dostupnih kuća	11 (23,4 %)	8 (22,9 %)	1 (4,5 %)	20 (19,2 %)
Nesigurnost zaposlenja	2 (4,3 %)	2 (5,7 %)	7 (31,8 %)	11 (10,6 %)
Administrativni postupci i dozvole	5 (10,6 %)	1 (2,9 %)	2 (9,1 %)	8 (7,7 %)
Infrastruktura	0 (0,0 %)	2 (5,7 %)	3 (13,6 %)	5 (4,8 %)
Nedostatak dostupnih parcela	1 (2,1 %)	1 (2,9 %)	1 (4,5 %)	3 (2,9 %)



Ukupno ispitanika	47 (100,0 %)	35 (100,0 %)	22 (100,0 %)	104 (100,0 %)
-------------------	--------------	--------------	--------------	---------------

Napomena: Pitanje je omogućavalo višestruke odgovore, zbog čega zbroj postotaka prelazi 100 %. Postotci su izračunati unutar skupina prema riješenosti stambenog pitanja.

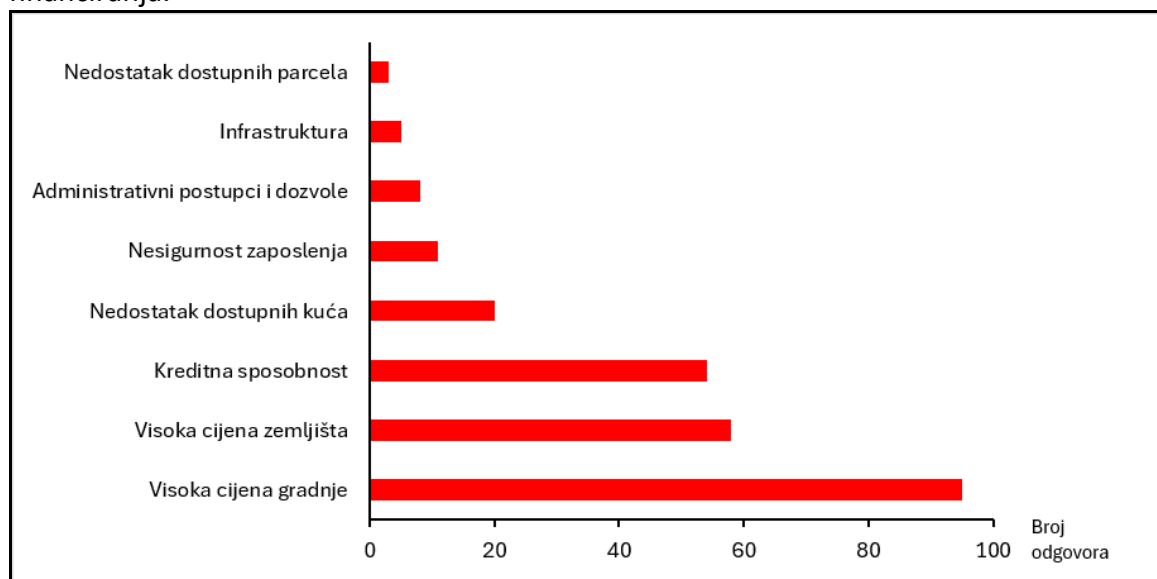
Izvor: anketno istraživanje, obrada autora

Analiza najvećih prepreka za rješavanje stambenog pitanja pokazuje da ispitanici najčešće ističu prepreke financijske naravi. Najizraženija prepreka je visoka cijena gradnje, koju je navelo 90,4 % ispitanika uključenih u analizu. Slijede visoka cijena zemljišta, koju navodi 55,8 %, te kreditna sposobnost, koju navodi 51,9 % ispitanika.

Promatrano prema riješenosti stambenog pitanja, visoka cijena gradnje najčešće je istaknuta prepreka u svim skupinama ispitanika. Među ispitanicima koji nemaju riješeno stambeno pitanje tu prepreku navodi 93,6 %, među ispitanicima koji imaju djelomično riješeno stambeno pitanje 88,6 %, a među ispitanicima koji imaju riješeno stambeno pitanje 86,4 %.

Navedeno upućuje na to da je visoka cijena gradnje opće prepoznata kao ključna prepreka u rješavanju stambenog pitanja, neovisno o trenutnom stambenom statusu ispitanika. Visoka cijena zemljišta posebno je izražena među ispitanicima koji nemaju riješeno stambeno pitanje. Tu prepreku navodi 70,2 % ispitanika bez riješenog stambenog pitanja, dok je među ispitanicima s djelomično riješenim stambenim pitanjem navodi 51,4 %, a među ispitanicima s riješenim stambenim pitanjem 31,8 %.

Ovaj nalaz pokazuje da dostupnost i cijena građevinskog zemljišta imaju osobitu važnost za skupinu ispitanika koja se tek nalazi u procesu rješavanja vlastitog stambenog pitanja. Kreditna sposobnost također se pokazuje kao značajna prepreka. Navodi je 51,1 % ispitanika koji nemaju riješeno stambeno pitanje, 57,1 % ispitanika s djelomično riješenim stambenim pitanjem te 45,5 % ispitanika koji imaju riješeno stambeno pitanje. To upućuje na zaključak da financijska dostupnost stambenih rješenja ne ovisi samo o cijeni gradnje i zemljišta, nego i o mogućnostima financiranja, kreditnom opterećenju i pristupu povoljnijim modelima financiranja.





Sl. 11. Percipirane prepreke u rješavanju stambenog pitanja

Izvor: anketno istraživanje, obrada autora

Rezultati pokazuju da se ključne prepreke u rješavanju stambenog pitanja odnose ponajprije na priuštivost stanovanja, odnosno na visoke troškove gradnje, cijenu zemljišta i kreditnu sposobnost. Stoga bi budući modeli priuštivog stanovanja na području Općine Garčin trebali biti usmjereni na smanjenje početnih troškova rješavanja stambenog pitanja, osiguravanje povoljnijih građevinskih parcela, subvencioniranje dijela troškova gradnje, pomoć pri priključcima infrastrukture te razvoj povoljnijih i fleksibilnijih modela financiranja.

Tablica 20. Oblici potpore prema riješenosti stambenog pitanja

Oblik potpore	Nije riješeno n (%)	Djelomično riješeno n (%)	Riješeno n (%)	Ukupno n (%)
Subvencioniranje dijela troškova gradnje	40 (83,3 %)	32 (88,9 %)	12 (57,1 %)	84 (80,0 %)
Pomoć pri priključcima infrastrukture	28 (58,3 %)	19 (52,8 %)	9 (42,9 %)	56 (53,3 %)
Povoljniji kreditni modeli	27 (56,3 %)	18 (50,0 %)	8 (38,1 %)	53 (50,5 %)
Pomoć pri obnovi stare kuće	16 (33,3 %)	12 (33,3 %)	12 (57,1 %)	40 (38,1 %)
Povoljnija građevinska parcela	21 (43,8 %)	10 (27,8 %)	6 (28,6 %)	37 (35,2 %)
Oslobađanje komunalnog doprinosa	9 (18,8 %)	13 (36,1 %)	7 (33,3 %)	29 (27,6 %)
Mogućnost obročne otplate zemljišta	14 (29,2 %)	3 (8,3 %)	1 (4,8 %)	18 (17,1 %)
Dugoročni povoljan najam	4 (8,3 %)	2 (5,6 %)	0 (0,0 %)	6 (5,7 %)
Ukupno ispitanika	48 (100,0 %)	36 (100,0 %)	21 (100,0 %)	105 (100,0 %)

Napomena: Pitanje je omogućavalo višestruke odgovore, zbog čega zbroj postotaka prelazi 100 %. Postotci su izračunati unutar skupina prema riješenosti stambenog pitanja.

Izvor: anketno istraživanje, obrada autora

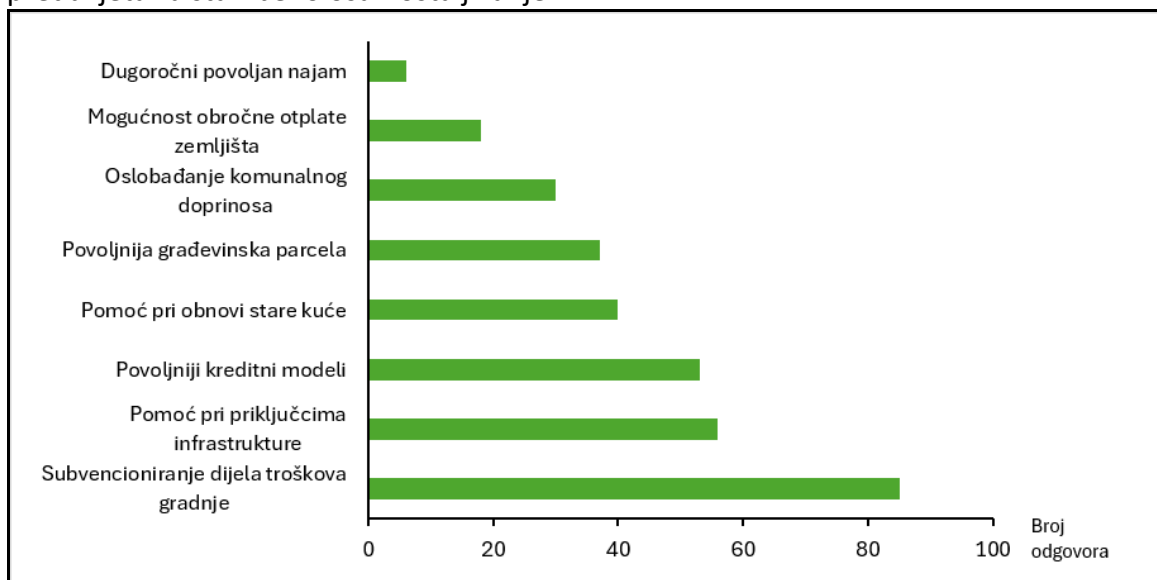
Analiza najkorisnijih oblika potpore prema trenutačnoj riješenosti stambenog pitanja pokazuje da ispitanici najčešće ističu potrebu za financijskom potporom pri gradnji.

Najzastupljeniji oblik potpore je subvencioniranje dijela troškova gradnje, koje je navelo 80,0 % ispitanika uključenih u analizu. Slijede pomoć pri priključcima infrastrukture, koju navodi 53,3 % ispitanika, te povoljniji kreditni modeli, koje navodi 50,5 % ispitanika.

Promatrano prema riješenosti stambenog pitanja, subvencioniranje dijela troškova gradnje najčešće je istaknuti oblik potpore u svim skupinama. Među ispitanicima koji nemaju riješeno stambeno pitanje ovu potporu navodi 83,3 %, među ispitanicima s djelomično riješenim stambenim pitanjem 88,9 %, a među ispitanicima s riješenim stambenim pitanjem 57,1 %. Time se potvrđuje da je subvencioniranje gradnje jedan od ključnih instrumenata koji bi mogao olakšati rješavanje stambenog pitanja na području Općine Garčin.



Kod ispitanika koji nemaju riješeno stambeno pitanje posebno se ističu i pomoć pri priključcima infrastrukture, koju navodi 58,3 %, te povoljniji kreditni modeli, koje navodi 56,3 %. Također, 43,8 % ispitanika iz ove skupine navodi potrebu za povoljnijom građevinskom parcelom, što upućuje na važnost dostupnog građevinskog zemljišta kao jednog od preduvjeta za stambeno osamostaljivanje.



Sl. 12. Najkorisniji oblici potpore prema broju odgovora ispitanika

Izvor: anketno istraživanje, obrada autora

Ukupno promatrano, rezultati pokazuju da bi buduće mjere priuštivog stanovanja na području Općine Garčin trebale biti usmjerene ponajprije na subvencioniranje dijela troškova gradnje, pomoć pri priključcima infrastrukture, razvoj povoljnijih kreditnih modela, osiguravanje povoljnijih građevinskih parcela te poticanje obnove starih i praznih kuća. Takav skup mjera odgovara iskazanim potrebama ispitanika i može pridonijeti lakšem stambenom osamostaljivanju mladih i obitelji te demografskoj obnovi područja Općine Garčin.

Usporedba rezultata o najvećim preprekama za rješavanje stambenog pitanja i najkorisnijim oblicima potpore pokazuje visoku sadržajnu usklađenost između problema koje ispitanici prepoznaju i mjera koje smatraju potrebnima. Ispitanici kao glavne prepreke najčešće navode visoku cijenu gradnje, visoku cijenu zemljišta i kreditnu sposobnost, dok kao najkorisnije oblike potpore ističu subvencioniranje dijela troškova gradnje, pomoć pri priključcima infrastrukture, povoljnije kreditne modele i povoljnije građevinske parcele. Najizraženija prepreka je visoka cijena gradnje, koju navodi 90,4 % ispitanika. S time je izravno povezan najčešće istaknuti oblik potpore, subvencioniranje dijela troškova gradnje, koje navodi 80,0 % ispitanika. Ovaj odnos pokazuje da ispitanici prepoznaju troškove gradnje kao glavno ograničenje pri rješavanju stambenog pitanja te da očekuju mjere koje bi izravno smanjile financijsko opterećenje izgradnje stambenog objekta.

Druga važna prepreka je visoka cijena zemljišta, koju navodi 55,8 % ispitanika. Na ovaj problem mogu odgovoriti mjere poput osiguravanja povoljnijih građevinskih parcela i mogućnosti obročne otplate zemljišta. Povoljniju građevinsku parcelu kao koristan oblik potpore navodi 35,2 % ispitanika, dok mogućnost obročne otplate zemljišta navodi 17,1 %.



Ovi rezultati upućuju na važnost aktivnije uloge Općine u osiguravanju dostupnog i financijski prihvatljivog građevinskog zemljišta.

Kreditna sposobnost, koju kao prepreku navodi 51,9 % ispitanika, sadržajno je povezana s potrebom za povoljnijim kreditnim modelima, koje kao koristan oblik potpore navodi 50,5 % ispitanika. Navedeno pokazuje da dio ispitanika ne percipira problem samo u ukupnoj cijeni stanovanja, nego i u mogućnosti financiranja, pristupu kreditima i uvjetima otplate. Stoga bi budući modeli trebali uključivati fleksibilnije financijske instrumente, povoljnije kreditne aranžmane ili kombinaciju općinskih i državnih potpora.

Pomoć pri priključcima infrastrukture, koju navodi 53,3 % ispitanika, također se može promatrati kao mjera usmjerena na smanjenje početnih troškova gradnje i useljenja. Iako se infrastruktura kao prepreka samostalno navodi rjeđe, priključci i komunalna opremljenost predstavljaju značajan financijski teret pri izgradnji kuće. Stoga ova mjera može imati važnu ulogu u povećanju ukupne priuštivosti stanovanja.

Nedostatak dostupnih kuća kao prepreku navodi 19,2 % ispitanika, dok pomoć pri obnovi stare kuće kao koristan oblik potpore navodi 38,1 % ispitanika. Ova razlika pokazuje da obnova postojećeg stambenog fonda ima potencijal i šire od samog problema nedostatka kuća. Ona može biti važna mjera za aktivaciju praznih, starih ili nedovoljno iskorištenih kuća te za stvaranje priuštivih stambenih rješenja bez nužnog oslanjanja isključivo na novogradnju.

Ukupno gledano, rezultati pokazuju da budući modeli priuštivog stanovanja na području Općine Garčin trebaju biti oblikovani kao kombinacija više međusobno povezanih mjera: subvencioniranja dijela troškova gradnje, osiguravanja povoljnijih građevinskih parcela, pomoći pri priključcima infrastrukture, povoljnijih kreditnih modela te poticanja obnove starih i praznih kuća. Takav integrirani pristup izravno odgovara na najčešće prepoznate prepreke i može pridonijeti stvaranju realno dostupnih stambenih rješenja za mlade, obitelji i druge zainteresirane skupine.

Tablica 21. Motivi za život na području Općine Garčin

Motiv	Udio ispitanika
Mogućnost kuće s dvorištem	89,7 %
Mirnije i sigurnije okruženje	82,2 %
Blizina Slavenskog Broda	74,8 %
Priroda i ruralni način života	53,3 %
Blizina škole i vrtića	46,7 %
Mogućnost ostanka/povratka obitelji	33,6 %
Niži troškovi života	29,0 %
Prometna povezanost i autocesta	21,5 %
Sportski i društveni sadržaji	19,6 %

Napomena: Pitanje je omogućavalo višestruke odgovore, zbog čega zbroj postotaka prelazi 100 %.

Izvor: anketno istraživanje, obrada autora

Motivi ispitanika pokazuju da se Općina Garčin percipira kao prostor pogodan za obiteljsko stanovanje. Najčešće istaknuti motivi su mogućnost života u kući s dvorištem, mirnije i



sigurnije okruženje te blizina Slavonskog Broda. Navedeno potvrđuje da razvoj priuštivog stanovanja u Općini Garčin treba promatrati u okviru ruralno-suburbanog modela stanovanja, u kojem se prednosti ruralnog prostora povezuju s blizinom urbanog središta i dostupnošću osnovnih funkcija.

Posebno je važno da 74,8 % ispitanika kao motiv navodi blizinu Slavonskog Broda. Time se potvrđuje funkcionalna povezanost Općine Garčin s urbanim središtem i mogućnost razvoja Općine kao prostora obiteljskog stanovanja za stanovništvo koje koristi radne, obrazovne, zdravstvene i druge funkcije Slavonskog Broda, ali želi živjeti u mirnijem i prostorno kvalitetnijem okruženju.

Visok udio ispitanika koji kao motive navode kuću s dvorištem, mirno i sigurno okruženje te prirodu i ruralni način života potvrđuje da se razvoj priuštivog stanovanja na području Općine Garčin treba usmjeravati prema modelima koji odgovaraju obilježjima ruralnog i prigradskog prostora, osobito obiteljskim kućama, obnovi postojećih kuća, građevinskim parcelama i drugim oblicima individualnog stanovanja.

Tablica 22. Preferirana naselja za život na području Općine Garčin

Naselje	Udio ispitanika
Zadubravlj e	48,1 %
Garčin	47,2 %
Trnjani	33,3 %
Selna	18,5 %
Klokočevik	17,6 %
Sapci	16,7 %
Bicko Selo	14,8 %
Vrhovina	13,9 %

Napomena: Pitanje je omogućavalo višestruke odgovore, zbog čega zbroj postotaka prelazi 100 %.

Izvor: anketno istraživanje, obrada autora

Najveći interes iskazan je za naselja Zadubravlje, Garčin i Trnjani, što može biti povezano s njihovim položajem, dostupnošću sadržaja i prometnom povezanošću. Ipak, budući da je interes iskazan za sva naselja Općine, mjere priuštivog stanovanja potrebno je promatrati na razini cijelog općinskog prostora, uz razlikovanje kratkoročnih i dugoročnih razvojnih prioriteta.

Rezultati pokazuju da planiranje priuštivog stanovanja ne bi trebalo biti ograničeno isključivo na administrativno središte Općine, nego bi trebalo sagledati prostorne mogućnosti i razvojne potencijale više naselja, osobito onih u kojima postoji interes ispitanika i mogućnost infrastrukturnog, prostornog ili imovinsko-pravnog razvoja.

Rezultati anketnog istraživanja potvrđuju da na području Općine Garčin postoji izražen interes za modele priuštivog stanovanja, osobito među mlađim dobnim skupinama i osobama koje nemaju riješeno ili imaju samo djelomično riješeno stambeno pitanje. Dobna struktura ispitanika, zastupljenost osoba koje žive s roditeljima ili u najmu te iskazani obiteljski planovi upućuju na to da se stambeno pitanje izravno povezuje s procesom osamostaljivanja mladih, osnivanjem obitelji i dugoročnim ostankom na području Općine.



Najvažniji nalazi ankete pokazuju da ispitanici kao ključne prepreke rješavanju stambenog pitanja prepoznaju visoku cijenu gradnje, visoku cijenu zemljišta i kreditnu sposobnost. Istodobno, kao najkorisnije oblike potpore navode subvencioniranje dijela troškova gradnje, pomoć pri infrastrukturnim priključcima, povoljnije kreditne modele, povoljnije građevinske parcele i pomoć pri obnovi starih kuća. Time je vidljiva jasna povezanost između prepoznatih problema i mjera koje ispitanici smatraju potrebnima.

Navedeni rezultati upućuju na zaključak da budući model priuštivog stanovanja na području Općine Garčin ne bi trebao biti usmjeren isključivo na jedan oblik stambenog zbrinjavanja, nego na kombinaciju više mjera prilagođenih ruralnom i prigradskom prostoru. Takav model može uključivati potporu gradnji obiteljskih kuća, osiguravanje građevinskih parcela po povoljnijim uvjetima, smanjenje troškova infrastrukturnog opremanja, povoljnije financijske instrumente te obnovu i aktivaciju postojećih praznih ili nedovoljno iskorištenih kuća.

Anketni rezultati stoga predstavljaju važan dopunski dokaz potreba za priuštivim stanovanjem u Općini Garčin. Oni potvrđuju da stambeno pitanje nije samo pitanje dostupnosti prostora, nego ponajprije pitanje financijske priuštivosti, demografske održivosti i stvaranja uvjeta za ostanak, povratak i doseljavanje mladih i obitelji.

Općina Garčin stoga iskazuje potrebu za uključivanjem u mjere i programe priuštivog stanovanja u skladu sa Zakonom o priuštivom stanovanju, Nacionalnim planom stambene politike Republike Hrvatske do 2030. godine i povezanim provedbenim dokumentima.

Provedbom mjera priuštivog stanovanja omogućilo bi se stvaranje dostupnijih, sigurnijih i dugoročno održivih stambenih rješenja za ciljne skupine stanovništva, uz istodobno jačanje demografske, gospodarske i prostorne održivosti Općine Garčin.

3. Potrebe priuštivog stanovanja na području Općine Garčin

Potrebe priuštivog stanovanja na području Općine Garčin proizlaze iz međusobno povezanih demografskih, stambenih, prostornih i financijskih pokazatelja. Pad broja stanovnika, starenje stanovništva, dugoročno nepovoljna migracijska kretanja, stambeni jaz, struktura postojećeg stambenog fonda i rezultati anketnog istraživanja zajedno upućuju na potrebu oblikovanja više međusobno povezanih modela stambenog zbrinjavanja.

Pritom je potrebno razlikovati ukupnu stambenu potrebu od potrebe za gradnjom novih stambenih jedinica. Ukupna stambena potreba može se rješavati gradnjom novih stambenih jedinica, osiguravanjem građevinskog zemljišta za individualnu gradnju, kupnjom, obnovom ili adaptacijom postojećih kuća, aktiviranjem praznih stambenih nekretnina te razvojem modela priuštivog najma. Zbog toga ukupan stambeni jaz ne predstavlja istodobno i broj novih stambenih jedinica koje je potrebno izgraditi.

Anketnim istraživanjem evidentirano je 48 neposrednih iskaza neriješene stambene potrebe. Navedeni broj predstavlja početni pokazatelj mogućeg broja stambenih rješenja, ali se ne može automatski tumačiti kao potreba za 48 zasebnih stambenih jedinica. Ispitanici predstavljaju pojedinačne osobe, a ne nužno 48 zasebnih kućanstava, zbog čega stvaran broj potrebnih stambenih jedinica treba utvrditi evidentiranjem kućanstava, provjerom njihove strukture i prihvatljivosti te iskazom interesa za pojedine modele priuštivog stanovanja.



Dodatnih 36 ispitanika navelo je da stambeno pitanje ima riješeno samo djelomično. Njihove potrebe mogu se odnositi na dovršetak gradnje, obnovu, adaptaciju, dogradnju, infrastrukturno opremanje ili poboljšanje uvjeta stanovanja, zbog čega ni navedenu skupinu nije opravdano u cijelosti izjednačiti s potrebom za novim stambenim jedinicama.

Stambeni jaz Općine Garčin iznosi 355 stambenih jedinica, odnosno 26,08 jedinica na 100 nastanjenih stanova. Riječ je o pokazatelju ukupne strukturne neravnoteže između stambenih potreba i broja odgovarajućih stambenih nekretnina dostupnih pod prihvatljivim uvjetima. Stambeni jaz od 355 jedinica stoga ne znači da je na području Općine potrebno izgraditi 355 novih stanova. Njegovo smanjenje zahtijeva kombinaciju nove gradnje, individualne gradnje na pripremljenim zemljištima, obnove i adaptacije postojećih kuća, aktiviranja dijela praznog stambenog fonda te uspostave različitih oblika priuštivog najma i kupnje.

Tablica 23. Sažeti iskaz kratkoročnih i dugoročnih stambenih potreba

Razina i vrsta potrebe	Pokazatelj	Iskaz potrebe	Značenje za Program
Neposredno iskazana stambena potreba	Ispitanici bez riješenog stambenog pitanja	48 pojedinačnih iskaza potrebe	Početni pokazatelj potrebe koji je potrebno provjeriti prema broju i strukturi kućanstava, prihvatljivosti korisnika i željenom modelu stanovanja
Šira početna stambena potreba	Ispitanici bez riješenog ili s djelomično riješenim stambenim pitanjem	84 pojedinačna iskaza potrebe	Obuhvaća različite potrebe, uključujući kupnju, novu gradnju, obnovu, adaptaciju, dovršetak i prilagodbu postojeće nekretnine
Potreba za zemljištem i individualnom gradnjom	Interes za građevinsku parcelu po povoljnijim uvjetima	50,0 % ispitanika odgovorilo je „da”, a 28,8 % „možda”	Potvrđuje potrebu kupnje, parcelacije i pripreme dodatnih zemljišta za individualnu gradnju, odvojeno od pet općinskih čestica koje se predlažu za provedbu projekata u suradnji s APN-om
Potreba za obnovom i aktiviranjem	Interes za obnovu ili kupnju prazne kuće uz državne i općinske	47,7 % ispitanika odgovorilo je „da”, a 29,0 % „možda”	Opravdava evidentiranje praznih kuća, komunikaciju s vlasnicima i razvoj



postojećeg stambenog fonda	potpore		modela kupnje, obnove, najma ili podnajma
Potreba za priuštivim najmom	Ispitanici koji žive u podstanarstvu ili najmu te osobe s otežanim pristupom tržišnom financiranju	17,9 % ispitanika trenutno živi u podstanarstvu ili najmu; konačnu potrebu potrebno je utvrditi evidencijom i javnim pozivom	Upućuje na potrebu razvoja priuštivog najma za kućanstva koja ne mogu pristupiti kupnji ili individualnoj gradnji
Kratkoročna potreba za novom gradnjom u okviru priuštivog stanovanja	Raspoloživa zemljišta u vlasništvu Općine unutar građevinskog područja	Pokretanje pripreme i omogućavanje gradnje u suradnji s APN-om na pet čestica ukupne površine 6.637 m ²	Tijekom 2027. planira se analiza svih čestica, utvrđivanje njihova kapaciteta, izrada idejnih rješenja i pokretanje odgovarajućih postupaka s APN-om
Dugoročna potreba za novom gradnjom u okviru priuštivog stanovanja	Kapacitet pet općinskih čestica i drugih lokacija koje se naknadno mogu uključiti u Program	Fazna gradnja broja stambenih jedinica koji će se utvrditi prema prostorno-planskim uvjetima, idejnim rješenjima i potvrđenom interesu kućanstava	Nova gradnja provodit će se postupno i povezivati s drugim modelima smanjenja stambenog jaza
Komplementarni projekt stambenog zbrinjavanja	Program izgradnje i obnove stambenih jedinica u državnom vlasništvu na potpomognutim područjima	Izgradnja dviju stambenih zgrada osigurana posebnim državnim programom	Projekt povećava lokalni stambeni fond, ali se provodi prema zasebnoj pravnoj, financijskoj i provedbenoj osnovi te se ne poistovjećuje s projektima APN-a prema Zakonu o priuštivom stanovanju
Dugoročna strukturna potreba	Procijenjeni stambeni jaz	355 stambenih jedinica, odnosno 26,08 jedinica na 100 nastanjenih stanova	Pokazatelj ukupne neravnoteže između stambenih potreba i dostupnih odgovarajućih nekretnina, a ne broj stanova koji se mora u



			cijelosti osigurati novom gradnjom
Potencijal postojećeg stambenog fonda	Nenastanjeni stanovi za stalno stanovanje	416 stanova	Potencijalni fond čiju je stvarnu raspoloživost potrebno provjeriti prema stanju nekretnine, vlasništvu, evidentiranosti i interesu vlasnika

Izvor: izrada autora prema analitičkim podacima Programa, rezultatima anketnog istraživanja, podacima Općine Garčin i Provedbenom programu Općine Garčin za razdoblje 2025.–2029. godine

3.1. Kratkoročne potrebe

Kratkoročne potrebe odnose se na neposredno iskazane stambene potrebe stanovništva i aktivnosti koje Općina Garčin može pokrenuti tijekom programske 2027. godine. One obuhvaćaju izravne potpore korisnicima, pripremu i aktiviranje zemljišta u vlasništvu Općine, suradnju s APN-om na pokretanju projekata nove gradnje te početne aktivnosti povezane s evidentiranjem i aktiviranjem praznih stambenih nekretnina.

Anketnim istraživanjem evidentirano je 48 ispitanika bez riješenog stambenog pitanja. Navedeni broj predstavlja 48 pojedinačnih iskaza neriješene stambene potrebe, a ne unaprijed utvrđenu potrebu za jednakim brojem novih stambenih jedinica. Ispitanici mogu pripadati istom kućanstvu, dok se njihove potrebe mogu razlikovati prema vrsti potrebnog stambenog rješenja.

Stvaran broj potrebnih stambenih jedinica ovisit će o broju zasebnih kućanstava, njihovoj veličini i strukturi, prihodima, vlasništvu nekretnina, trenutačnim stambenim uvjetima i interesu za pojedine modele priuštivog stanovanja. Dio evidentirane potrebe može se riješiti kupnjom ili obnovom postojeće kuće, dio osiguravanjem građevinske parcele i potporom individualnoj gradnji, dio priuštivim najmom, a dio gradnjom novih stambenih jedinica.

Dodatnih 36 ispitanika navelo je da stambeno pitanje ima riješeno samo djelomično. Time je anketnim istraživanjem obuhvaćeno ukupno 84 pojedinačnih iskaza neriješenog ili djelomično riješenog stambenog pitanja. Za dio ove skupine neće biti potrebna nova stambena jedinica, nego dovršetak započete gradnje, obnova, adaptacija, dogradnja, infrastrukturno opremanje ili prilagodba postojeće nekretnine. Zbog toga se navedeni broj promatra kao pokazatelj šire početne stambene potrebe, a ne kao broj stanova koje je potrebno izgraditi.



Rezultati anketnog istraživanja pokazuju da je interes usmjeren prema više različitih modela. Za građevinsku parcelu po povoljnijim uvjetima izravan interes iskazalo je 50,0 % ispitanika, dok ih je dodatnih 28,8 % navelo da bi možda bilo zainteresirano. Za obnovu ili kupnju prazne kuće uz državne i općinske potpore zainteresirano je 47,7 % ispitanika, a dodatnih 29,0 % takvu mogućnost razmatra. Istodobno, 17,9 % ispitanika trenutačno živi u podstanarstvu ili najmu, što upućuje na potrebu dodatnog ispitivanja interesa za priuštivi najam.

Navedeni rezultati potvrđuju da kratkoročni odgovor ne treba biti usmjeren isključivo na jednu vrstu gradnje ili jedan oblik stambenog zbrinjavanja. Potrebno je istodobno razvijati mogućnosti nove gradnje, individualne gradnje na pripremljenim zemljištima, obnove postojećih kuća, aktiviranja praznih nekretnina i priuštivog najma.

Posebno je važna potreba smanjenja početnih troškova rješavanja stambenog pitanja. Visoku cijenu gradnje kao prepreku navodi 90,4 % ispitanika, visoku cijenu zemljišta 55,8 %, a nedostatnu kreditnu sposobnost 51,9 %. Kratkoročne mjere stoga trebaju uključivati financijske potpore za kupnju, gradnju i adaptaciju kuća, dostupnije građevinsko zemljište, umanjeње komunalnog doprinosa, pomoć pri pripremi i infrastrukturnom opremanju zemljišta te povezivanje lokalnih mjera s državnim programima i drugim izvorima financiranja.

Kratkoročna potreba za novom gradnjom u okviru Programa priuštivog stanovanja u 2027. godini iskazuje se kroz namjeru Općine Garčin da u suradnji s APN-om pokrene pripremu i omogućiti gradnju stambenih jedinica za priuštivo stanovanje na svih pet trenutačno raspoloživih katastarskih čestica u vlasništvu Općine koje se nalaze unutar građevinskog područja naselja.

Namjera uključivanja svih pet čestica ne znači da se na svakoj čestici unaprijed planira jednak tip ili broj stambenih jedinica. Model gradnje potrebno je prilagoditi površini, obliku, položaju i prostorno-planskim uvjetima svake čestice. Čestice k.č.br. 217/4, 217/5 i 217/6 mogu se analizirati kao prostorno povezana skupina ili kao zasebne građevne čestice, dok čestice k.č.br. 49/2 i 831 predstavljaju zasebne lokacijske cjeline.

Za česticu k.č.br. 49/2, kao najveću pojedinačnu česticu, potrebno je ispitati mogućnost prostorno objedinjenog projekta jedne ili više stambenih zgrada. Na manjim česticama u Bickom Selu potrebno je ispitati mogućnost gradnje jednoobiteljskih kuća, manjih stambenih građevina ili drugog modela prihvatljivog prema Zakonu o priuštivom stanovanju i uvjetima APN-a. Konačan model, broj građevina i broj stambenih jedinica utvrdit će se nakon provjere uvjeta gradnje, izrade idejnih rješenja i procjene potreba zainteresiranih kućanstava. Općina Garčin u 2027. godini planira APN-u ponuditi svih pet čestica. Konačna odluka o modelu provedbe, kapacitetu pojedine čestice, fazama gradnje i uključivanju lokacija u pojedinačne projekte donijet će se u suradnji s APN-om, nakon provedene tehničke, prostorne i financijske procjene.

Tijekom 2027. godine planiraju se sljedeće aktivnosti:

1. potvrđivanje prostorno-planskih uvjeta i mogućnosti gradnje



2. pribavljanje podataka o uvjetima priključenja na prometnu, vodovodnu, elektroenergetsku, plinsku i telekomunikacijsku infrastrukturu
3. izrada preliminarne idejne rješenja i procjena kapaciteta pojedinih lokacija
4. evidentiranje zainteresiranih kućanstava i utvrđivanje potrebne strukture stambenih jedinica
5. dostavljanje lokacija APN-u i održavanje koordinacija o modelu provedbe
6. utvrđivanje imovinsko-pravnog modela raspolaganja zemljištem
7. procjena obveza Općine povezanih s pripremom i komunalnim opremanjem zemljišta
8. sklapanje odgovarajućih sporazuma i priprema dokumentacije za pokretanje gradnje.

Provedba se može organizirati fazno, ovisno o stupnju pripremljenosti pojedine čestice i odlukama APN-a. Fazna provedba ne mijenja namjeru Općine da svih pet čestica ponudi za uključivanje u projekte priuštivog stanovanja.

Paralelno s pripremom nove gradnje, tijekom 2027. godine potrebno je nastaviti provedbu lokalnih financijskih potpora za kupnju, gradnju i adaptaciju kuća, pripremu zemljišta za individualnu gradnju, umanjeње komunalnog doprinosa te evidentiranje praznih i napuštenih stambenih nekretnina.

Kod praznih stambenih nekretnina kratkoročni prioritet predstavlja dovršetak evidencije, prikupljanje iskaza interesa vlasnika i izdvajanje nekretnina koje imaju riješene vlasničke odnose, evidentiranu građevinu, odgovarajući pristup i mogućnost obnove uz financijski opravdane troškove. Na temelju tih podataka potrebno je izdvojiti najmanje jednu nekretninu za detaljniju procjenu mogućeg pilot-projekta obnove, kupnje, najma, podnajma ili drugog oblika aktiviranja.

Poseban, komplementaran doprinos kratkoročnom povećanju stambenog fonda predstavlja projekt izgradnje dviju stambenih zgrada osiguran kroz Program izgradnje i obnove stambenih jedinica u državnom vlasništvu na potpomognutim područjima Republike Hrvatske za stambeno zbrinjavanje mladih osoba i mladih obitelji. Navedeni projekt provodi se prema zasebnoj pravnoj, financijskoj i provedbenoj osnovi te se ne poistovjećuje s projektima priuštivog stanovanja koji se planiraju u suradnji s APN-om. Njegova će se realizacija ipak uzeti u obzir pri praćenju ukupnog povećanja stambenog fonda i smanjenja stambenih potreba na području Općine.

Slijedom navedenog, kratkoročni cilj Programa nije izgradnja unaprijed određenog broja stambenih jedinica tijekom jedne godine, nego uspostavljanje provedivog prvog ciklusa priuštivog stanovanja. Do kraja 2027. godine očekuje se analiza svih pet općinskih čestica, utvrđivanje njihova indikativnog kapaciteta, pokretanje suradnje i odgovarajućih postupaka s APN-om, provedba lokalnih potpora, daljnja priprema zemljišta te izdvajanje prvih praznih nekretnina pogodnih za aktiviranje. Time se stvaraju uvjeti za postupnu realizaciju novih stambenih jedinica i drugih priuštivih stambenih rješenja u 2027. i sljedećim programskim godinama.



3.2. Dugoročne potrebe

Dugoročne potrebe proizlaze iz procijenjenog stambenog jaza od 355 stambenih jedinica, demografskih kretanja, iskazanog interesa stanovništva i potrebe stvaranja raznovrsnije ponude stanovanja. U odnosu na 1.361 nastanjeni stan, relativni stambeni jaz iznosi 26,08 jedinica na 100 nastanjenih stanova, što pokazuje da je stambena neravnoteža značajna u odnosu na veličinu postojećeg nastanjenog fonda.

Navedena vrijednost ne predstavlja obvezu gradnje 355 novih stanova. Dugoročna potreba obuhvaća ukupan broj stambenih rješenja koja treba postupno osiguravati novom gradnjom, individualnom gradnjom na pripremljenim zemljištima, kupnjom i obnovom postojećih kuća, aktiviranjem dijela praznog fonda te razvojem priuštivog najma.

Dugoročna potreba za novom gradnjom u okviru priuštivog stanovanja ne izjednačava se s dvjema stambenim zgradama planiranima Provedbenim programom Općine Garčin do 2029. godine. Navedene dvije zgrade osigurane su kroz Program izgradnje i obnove stambenih jedinica u državnom vlasništvu na potpomognutim područjima Republike Hrvatske za stambeno zbrinjavanje mladih osoba i mladih obitelji te se provode prema posebnoj pravnoj i financijskoj osnovi.

Projekt dviju stambenih zgrada predstavlja važan doprinos povećanju raspoloživog stambenog fonda i rješavanju dijela stambenih potreba mladih osoba i mladih obitelji. Međutim, on ne obuhvaća sve ciljne skupine, lokacije i modele stanovanja utvrđene Zakonom o priuštivom stanovanju, zbog čega ne isključuje potrebu za dodatnim projektima priuštivog stanovanja.

Dodatna potreba za novom gradnjom u okviru ovog Programa iskazuje se kroz namjeru Općine da svih pet raspoloživih čestica ukupne površine 6.637 m² uključi u suradnju s APN-om. Broj stambenih jedinica koje će se moći izgraditi na tim česticama utvrdit će se nakon izrade idejnih rješenja, provjere prostorno-planskih uvjeta i utvrđivanja stvarnog interesa prihvatljivih kućanstava.

Dugoročno je potrebno zajednički pratiti učinke dvaju međusobno odvojenih programskih pravaca: stambenih jedinica osiguranih kroz stambeno zbrinjavanje na potpomognutim područjima i stambenih jedinica koje će se pripremati i graditi u suradnji s APN-om prema Zakonu o priuštivom stanovanju.

Dugoročno je potrebno redovito provjeravati odnos između novoizgrađenih jedinica, aktiviranih praznih kuća, dodijeljenih građevinskih čestica i korisnika lokalnih potpora. Time će se omogućiti prilagođavanje intenziteta nove gradnje stvarnim potrebama i spriječiti da se stambeni jaz automatski izjednači s potrebom za jednakim brojem novoizgrađenih stanova.

Postojanje 416 nenastanjenih stanova predstavlja potencijal, ali ne i izravno raspoloživu ponudu. Dio nekretnina može biti građevinski neodgovarajući, infrastrukturno neopremljen,



vlasnički opterećen ili neprihvatljiv vlasnicima za uključivanje u program. Dugoročna potreba stoga uključuje uspostavu i redovito ažuriranje evidencije praznih stambenih nekretnina, komunikaciju s vlasnicima, procjenu stanja i troškova obnove te razvoj modela kupnje, najma, podnajma, obnove ili drugog oblika aktivacije u skladu sa Zakonom.

Prostorna struktura dugoročnih potreba treba obuhvatiti cijelo područje Općine.

Zadubravlje, Garčin i Trnjani izdvajaju se prema iskazanom interesu, dok Klokočevik, Garčin i Selna raspolažu većim odnosom neizgrađenih prema izgrađenim dijelovima građevinskih područja. Međutim, prostorna rezerva sama po sebi nije dovoljna. Razvoj pojedine lokacije treba povezati s prometnom dostupnošću, blizinom škole, vrtića i drugih sadržaja, mogućnošću priključenja na infrastrukturu, troškovima pripreme i dugoročnom ulogom naselja u demografskoj obnovi Općine.

Dugoročno je potrebno razviti stabilan lokalni sustav priuštivog stanovanja koji neće ovisiti isključivo o povremenim pojedinačnim potporama. To podrazumijeva kontinuirano osiguravanje zemljišta, pripremu projektne dokumentacije, fazno infrastrukturno opremanje lokacija, uključivanje lokalnih potreba u nacionalni program priuštivog stanovanja, korištenje sredstava APN-a i drugih izvora te redovito praćenje promjena stambenog jaza, migracijskih kretanja i interesa stanovništva. Dugoročni cilj nije samo povećanje broja stambenih jedinica, nego stvaranje raznovrsne ponude koja je financijski dostupna, prostorno održiva i prilagođena strukturi lokalnih kućanstava.

3.3. Prioritetne ciljne skupine

Prioritetne ciljne skupine određuju se unutar ciljnih skupina građana propisanih člankom 2. Zakona o priuštivom stanovanju te na temelju lokalnih demografskih, stambenih i gospodarskih pokazatelja. Pri provedbi mjera prema Zakonu primjenjivat će se zakonski uvjeti povezani s vlasništvom odgovarajuće stambene nekretnine, prihodima kućanstva i drugim propisanim obilježjima korisnika.

Lokalno određivanje prioriteta ne isključuje nijednu ciljnu skupinu propisanu Zakonom. Njime se omogućuje da se raspoloživa zemljišta, sredstva i projekti usmjere prema kućanstvima kod kojih je stambena potreba najizraženija i kod kojih rješavanje stambenog pitanja može ostvariti značajan demografski, društveni ili razvojni učinak.

Kod svih modela koji se provode neposredno na temelju Zakona potrebno je voditi računa o kriteriju priuštivosti prema kojem ukupni troškovi stanovanja ne smiju prelaziti 30 % netoprihoda uže obitelji. Pri određivanju redoslijeda prvenstva dodatno će se uzimati u obzir broj članova kućanstva, broj djece, trenutni stambeni uvjeti, dob, invaliditet, vrsta i sigurnost zaposlenja, povezanost s lokalnim tržištem rada te druga obilježja relevantna za pojedinu mjeru.

3.3.1. Mladi i mlade obitelji bez odgovarajuće stambene nekretnine

Ova skupina predstavlja prvi lokalni prioritet. Osobe u dobi od 18 do 35 godina čine 85,2 % sudionika ankete, a upravo su u tim dobnim skupinama najzastupljenije osobe koje nemaju riješeno stambeno pitanje, žive s roditeljima ili se nalaze u najmu. Visok udio ispitanika koji planiraju ili razmatraju osnivanje odnosno proširenje obitelji potvrđuje da rješavanje njihova



stambenog pitanja može neposredno pridonijeti ostanku mladih, obiteljskom planiranju i demografskoj obnovi.

3.3.2. Kućanstva bez riješenog ili s neodgovarajuće riješenim stambenim pitanjem

U ovu skupinu ulaze osobe koje žive s roditeljima ili rodbinom, podstanari te kućanstva koja stanuju u prostorno, građevinski ili funkcionalno neodgovarajućoj nekretnini. Njihove potrebe nisu jednake: dijelu je potrebna nova stambena jedinica, dijelu pristupačna građevinska parcela, a dijelu potpora za obnovu, dovršetak ili prilagodbu postojeće kuće. Mjere stoga treba uskladiti sa stvarnim oblikom stambenog nedostatka pojedinog kućanstva.

3.3.3. Obitelji s djecom i kućanstva koja planiraju osnivanje ili proširenje obitelji

Ovoj skupini potrebno je omogućiti dugoročno stabilna stambena rješenja odgovarajuće veličine, uz dostupnost vrtića, škole, javnog prijevoza i drugih osnovnih sadržaja. U ruralno-prigradskom kontekstu Općine Garčin posebno su relevantni modeli obiteljskih kuća s dvorištem, obnove postojećih kuća i građevinskih parcela po povoljnijim uvjetima.

3.3.4. Povratnici, doseljenici i osobe s deficitarnim zanimanjima te državni i javni službenici

U ovu skupinu uključuju se osobe koje se žele vratiti ili doseliti na područje Općine Garčin i na njezinu području trajno riješiti stambeno pitanje, pod uvjetom da ispunjavaju kriterije odgovarajuće mjere. Posebnu važnost imaju osobe s deficitarnim zanimanjima, zaposleni u lokalnim gospodarskim subjektima te osobe zaposlene u obrazovanju, zdravstvu, socijalnoj skrbi i drugim djelatnostima potrebnima za funkcioniranje lokalne zajednice.

U skladu sa Zakonom, ovoj skupini pripadaju i policijski službenici, djelatne vojne osobe te drugi deficitarni državni i javni službenici i namještenici. Omogućavanje njihova stambenog zbrinjavanja može pridonijeti dostupnosti javnih usluga, stabilnosti lokalnog tržišta rada i privlačenju stručnog kadra na područje Općine Garčin.

3.3.5. Osobe s otežanim pristupom tržišnom financiranju

To uključuje kućanstva s nižim prihodima, zaposlene na određeno vrijeme, sezonske radnike, osobe koje rade na temelju ugovora o djelu te osobe koje obavljaju djelatnost putem paušalnog obrta, u skladu s ciljnim skupinama Zakona. Za njih vlasnički model kupnje ili gradnje često nije dostupan bez dodatne potpore, pa su osobito važni priuštivi najam, povoljniji modeli financiranja i kombinacija lokalnih i državnih potpora.

3.3.6. Osobe s invaliditetom, obitelji s članom s invaliditetom ili djetetom s teškoćama u razvoju te osobe starije od 65 godina

Iako ove skupine nisu bile u središtu provedenog anketnog istraživanja, obuhvaćene su Zakonom i njihove potrebe moraju biti uključene u kriterije i projektiranje. To podrazumijeva pristupačnost stambenih jedinica, prilagodbu prostora, blizinu osnovnih usluga i mogućnost korištenja modela najma ili obnove koji odgovara njihovim životnim okolnostima.

3.3.7. Bivši zaštićeni najmoprimci



Bivši zaštićeni najmoprimci također su izričito obuhvaćeni ciljnim skupinama građana prema Zakonu o priuštivom stanovanju. Iako analizama i anketnim istraživanjem nije utvrđen poseban opseg njihove potrebe na području Općine Garčin, navedene osobe mogu sudjelovati u odgovarajućim mjerama ako ispunjavaju zakonske uvjete. Njihove će se potrebe evidentirati kroz javne pozive, evidenciju zainteresiranih korisnika i suradnju s nadležnim tijelima.

Pri određivanju redoslijeda prvenstva potrebno je primijeniti transparentne i provjerljive kriterije koji će se detaljno utvrditi provedbenim odlukama, pravilnicima i javnim pozivima. Kriteriji trebaju obuhvatiti vlasništvo odgovarajuće stambene nekretnine, prihode i imovinsko stanje kućanstva, broj članova i djece, trenutačne uvjete stanovanja, dob, invaliditet, vrstu i sigurnost zaposlenja te povezanost podnositelja s područjem Općine, u granicama dopuštenima Zakonom. Odabir korisnika mora biti povezan i s vrstom mjere, jer iste ciljne skupine neće jednako koristiti građevinske parcele, potporu za obnovu, priuštivi najam ili stan izgrađen u suradnji s APN-om.

Prioritetne ciljne skupine utvrđene ovim Programom odnose se ponajprije na projekte i mjere koji će se provoditi na temelju Zakona o priuštivom stanovanju. Dodatne lokalne potpore Općine Garčin mogu biti usmjerene prema užem krugu korisnika, osobito mladima i mladim obiteljima, prema uvjetima utvrđenima posebnim lokalnim programima, odlukama i javnim pozivima. Uključivanje određene skupine u ovaj Program samo po sebi ne predstavlja automatsko pravo na potporu, nego se prava ostvaruju nakon ispunjavanja uvjeta pojedine mjere i provedbe propisanog postupka.

Utvrđene kratkoročne i dugoročne potrebe te prioritetne ciljne skupine predstavljaju osnovu za određivanje mjera, projekata i prostornih pretpostavki provedbe Programa u sljedećem poglavlju. Njihovim povezivanjem s raspoloživim lokacijama, financijskim mogućnostima i modelima propisanim Zakonom osigurava se da provedba bude usmjerena prema stvarnim potrebama stanovništva, a istodobno provediva u odnosu na kapacitete Općine Garčin.

4. Mjere, projekti i prostorne pretpostavke provedbe Programa

4.1. Popis lokacija za gradnju

Raspoloživost odgovarajućeg zemljišta predstavlja jedan od osnovnih prostornih preduvjeta za provedbu Programa priuštivog stanovanja. Popis lokacija za gradnju utvrđen je na temelju podataka prikupljenih u okviru izrade Elaborata o iskazu potreba za priuštivim stanovanjem te rezultata analize zemljišnih i vlasničkih resursa prikazane u poglavlju 2.6. ovog Programa.

Općina Garčin u okviru Elaborata iskazala je spremnost da za potrebe provedbe priuštivog stanovanja stavi na raspolaganje katastarske čestice u svom vlasništvu koje se nalaze unutar građevinskog područja naselja. Navedeno se odnosi na čestice koje su već evidentirane kao raspoložive, ali i na druge katastarske čestice u vlasništvu Općine koje se prema važećem Prostornom planu uređenja Općine Garčin nalaze unutar građevinskog područja te za koje se naknadnom vlasničkom, prostorno-planskom, tehničkom i ekonomskom provjerom utvrdi da su prikladne za stambenu izgradnju.



Stavljanje zemljišta u funkciju priuštivog stanovanja provodit će se u skladu sa Zakonom o priuštivom stanovanju, propisima kojima se uređuje raspolaganje nekretninama u vlasništvu jedinica lokalne samouprave i pojedinačnim odlukama nadležnih tijela Općine Garčin. Za projekte gradnje koji će se na temelju pojedinačne odluke o provedbi provoditi u suradnji s APN-om, Općina će postupiti u skladu s člankom 20. Zakona o priuštivom stanovanju, uključujući prijenos vlasništva nekretnine bez naknade na APN te dogovorno uređenje obveza povezanih s izgradnjom, rekonstrukcijom i uređenjem potrebne komunalne i druge infrastrukture. Za druge lokalne modele priuštivog stanovanja način raspolaganja zemljištem utvrdit će se prema obilježjima pojedine mjere i posebnim odlukama nadležnih tijela Općine.

Na temelju trenutačno raspoloživih podataka, kao zemljišta u vlasništvu Općine koja se nalaze unutar građevinskog područja i koja su imovinsko-pravno dostupna za daljnju pripremu evidentirane su sljedeće katastarske čestice.

Tablica 24. Zemljišta u vlasništvu Općine Garčin dostupna za provedbu priuštivog stanovanja

Katastarska čestica, katastarska općina i ZK uložak	Lokacija	Površina	Postojeći način uporabe	Prostorno-planski status i komunalna opremljenost
k.č.br. 49/2, MB 328286, k.o. Garčin, ZK uložak br. 1131	Put Surevice, Garčin	4.059 m ²	Livada	Nalazi se unutar građevinskog područja. Komunalna infrastruktura nije izvedena na čestici, ali su cestovna, vodovodna, plinska, elektroenergetska i telekomunikacijska mreža dostupne u neposrednoj blizini.
k.č.br. 217/6, MB 328138, k.o. Bicko Selo, ZK uložak br. 780	Ulica Stjepana Radića, Bicko Selo	489 m ²	Livada	Nalazi se unutar građevinskog područja. Komunalna infrastruktura nije izvedena na čestici, ali su cestovna, vodovodna, plinska, elektroenergetska i telekomunikacijska mreža dostupne u neposrednoj blizini.
k.č.br. 217/5, MB 328138, k.o. Bicko Selo, ZK uložak br. 780	Ulica Stjepana Radića, Bicko Selo	434 m ²	Livada	Nalazi se unutar građevinskog područja. Komunalna infrastruktura nije izvedena na čestici, ali su cestovna, vodovodna, plinska, elektroenergetska i telekomunikacijska mreža dostupne u neposrednoj blizini.
k.č.br. 217/4, MB 328138, k.o.	Ulica Stjepana	432 m ²	Livada	Nalazi se unutar građevinskog područja. Komunalna infrastruktura nije izvedena



Bicko Selo, ZK uložak br. 780	Radića, Bicko Selo			na čestici, ali su cestovna, vodovodna, plinska, elektroenergetska i telekomunikacijska mreža dostupne u neposrednoj blizini.
k.č.br. 831, MB 328138, k.o. Bicko Selo, ZK uložak br. 714	Drinje, Bicko Selo	1.223 m ²	Neplodno zemljište	Nalazi se unutar građevinskog područja. Komunalna infrastruktura nije izvedena na čestici, ali su cestovna, vodovodna, plinska, elektroenergetska i telekomunikacijska mreža dostupne u neposrednoj blizini.
Ukupno		6.637 m²		

Izvor: izrada prema podacima Općine Garčin, katastarskim i zemljišnoknjižnim podacima te Prostornom planu uređenja Općine Garčin.

Uz zemljišta unutar građevinskog područja, Općina je iskazala spremnost za aktivaciju čestice k.č.br. 217/8, k.o. Bicko Selo, koja se nalazi neposredno uz granicu građevinskog područja i uz čestice u vlasništvu Općine koje se već nalaze unutar građevinskog područja. Navedena čestica evidentira se kao potencijalna dugoročna lokacija, čija mogućnost uključivanja u Program ovisi o rezultatima prostorno-planske analize i provedbi odgovarajućih postupaka u skladu s propisima kojima se uređuje prostorno uređenje.

Najveća pojedinačna čestica nalazi se na lokaciji Put Surevice u naselju Garčin i obuhvaća 4.059 m². Njezina površina predstavlja 61,2 % ukupne površine evidentiranih čestica koje se nalaze unutar građevinskog područja, zbog čega predstavlja najznačajniji pojedinačni zemljišni resurs Općine za provedbu prostorno objedinjenog projekta priuštivog stanovanja. Konačan broj i tip mogućih stambenih jedinica potrebno je utvrditi izradom idejnog rješenja i provjerom uvjeta gradnje propisanih važećim prostornim planom.

U naselju Bicko Selo evidentirane su četiri čestice unutar građevinskog područja, ukupne površine 2.578 m². Čestice k.č.br. 217/4, 217/5 i 217/6 nalaze se na istoj lokaciji u Ulici Stjepana Radića te ih je moguće razmatrati pojedinačno ili kao prostorno povezanu skupinu zemljišta, ovisno o njihovom međusobnom položaju, obliku, pristupu javnoj prometnoj površini i uvjetima gradnje. Čestica k.č.br. 831 na lokaciji Drinje, površine 1.223 m², predstavlja dodatni zemljišni resurs za razvoj stambene namjene u Bickom Selu.

Čestica k.č.br. 217/8, površine 1.220 m², nalazi se u Ulici Svetog Ivana, neposredno uz granicu građevinskog područja te uz čestice k.č.br. 217/4, 217/5 i 217/6. Iako se prema važećem prostornom planu trenutačno ne nalazi unutar građevinskog područja i na njoj nije moguće neposredno pristupiti gradnji, njezin položaj, vlasništvo Općine i povezanost s ostalim općinskim česticama daju joj potencijal za dugoročno prostorno objedinjavanje zemljišta namijenjenog priuštivom stanovanju.

Općina Garčin spremna je provesti potrebne prostorno-planske, upravne, imovinsko-pravne i pripremne aktivnosti radi utvrđivanja mogućnosti uključivanja čestice k.č.br. 217/8 u



građevinsko područje. Ako se u postupku prostorno-planske procjene utvrdi da je proširenje građevinskog područja zakonito, prostorno opravdano i usklađeno s kriterijima racionalnog korištenja prostora, Općina je spremna navedenu česticu staviti na raspolaganje za provedbu priuštivog stanovanja. Do ispunjenja navedenih uvjeta čestica se vodi kao potencijalna dugoročna lokacija, a ne kao zemljište neposredno spremno za gradnju.

Komunalna infrastruktura nije izvedena na samim evidentiranim česticama, ali su cestovna, vodovodna, plinska, elektroenergetska i telekomunikacijska mreža dostupne u njihovoj neposrednoj blizini. Prije početka realizacije pojedinog projekta potrebno je ishoditi uvjete nadležnih javnopravnih tijela i distributera, utvrditi tehničke mogućnosti i troškove priključenja te, prema potrebi, provesti parcelaciju ili spajanje čestica, geodetske radove, uređenje pristupa i pripremu komunalne infrastrukture.

Popis lokacija nije konačan niti ograničava Općinu na korištenje isključivo navedenih čestica. Općina Garčin nastaviti će evidentirati i analizirati druge čestice u svom vlasništvu unutar građevinskog područja, kao i zemljišta drugih vlasnika koja bi se mogla aktivirati nakon rješavanja imovinsko-pravnih odnosa. Popis se može dopunjavati u skladu s novim podacima, promjenama vlasničkog ili prostorno-planskog statusa, rezultatima javnih poziva i provedbenim potrebama Programa.

4.2. Mjere za aktiviranje praznih stambenih nekretnina

Aktiviranje praznih, napuštenih i nedovoljno korištenih stambenih nekretnina predstavlja važan dio lokalnog pristupa priuštivom stanovanju. Njihovom obnovom i ponovnim stavljanjem u funkciju moguće je dio stambenih potreba zadovoljiti korištenjem postojećeg stambenog fonda, uz istodobno smanjenje prostornog širenja naselja, troškova izgradnje nove infrastrukture i broja zapuštenih nekretnina.

Prema rezultatima analize stambenog fonda, na području Općine Garčin evidentirano je 416 nenastanjenih stambenih jedinica namijenjenih stalnom stanovanju. Navedeni broj upućuje na postojanje značajnog potencijala za aktiviranje dijela postojećeg stambenog fonda, ali ga nije moguće automatski poistovjetiti s brojem nekretnina dostupnih za priuštivo stanovanje. Dio nekretnina nije raspoloživ na tržištu, dio se povremeno koristi, dok kod određenog broja nekretnina postoje neriješeni imovinsko-pravni odnosi, više suvlasnika, neusklađeno katastarsko i zemljišnoknjižno stanje, neevidentirane građevine ili potreba za značajnijim ulaganjima u obnovu.

Općina Garčin već je započela s evidentiranjem praznih i napuštenih kuća te praznih zemljišta unutar građevinskog područja naselja. Evidencija se uspostavlja na temelju podataka kojima raspolaže Općina, podataka prikupljenih tijekom izrade Elaborata o iskazu potreba za priuštivim stanovanjem, terenskih saznanja te dobrovoljno dostavljenih podataka vlasnika nekretnina. Za evidentirane nekretnine prikupljaju se podaci o lokaciji, katastarskoj čestici, katastarskoj općini, poznatim vlasničkim i imovinsko-pravnim odnosima, prostorno-planskom statusu, postojećem načinu korištenja, prometnoj dostupnosti i komunalnoj opremljenosti.



Kod praznih i napuštenih kuća dodatno se evidentira postojanje građevine na terenu i njezina evidentiranost u službenim registrima, okvirno stanje objekta te mogućnost njegove obnove, rekonstrukcije, prenamjene ili uklanjanja i zamjenske izgradnje. Kod praznih zemljišta procjenjuju se položaj unutar građevinskog područja, oblik i površina čestice, pristup javnoj prometnoj površini, dostupnost infrastrukture i osnovne mogućnosti gradnje. Navedeni podaci omogućuju razlikovanje nekretnina koje se mogu aktivirati u kraćem roku od onih kod kojih je prethodno potrebno riješiti vlasničke, prostorno-planske, tehničke ili druge prepreke.

Kao prvi korak u uključivanju vlasnika nekretnina, Općina Garčin na svojoj je službenoj internetskoj stranici i službenoj stranici na društvenoj mreži Facebook objavila obrazac putem kojeg vlasnici zemljišta mogu iskazati interes za prodaju zemljišta Općini. U obrazac se, među ostalim, unosi broj katastarske čestice, čime se Općini omogućuje početna identifikacija zemljišta te provjera njegova vlasničkog i prostorno-planskog statusa.

Primjena istog modela planira se proširiti i na vlasnike praznih i napuštenih kuća. Objavom posebnog obrasca odnosno javnog poziva vlasnicima će se omogućiti da dobrovoljno prijave nekretninu koju su zainteresirani prodati, dati u najam, ustupiti ili uključiti u drugi odgovarajući model aktivacije. Obrazac će sadržavati osnovne podatke o nekretnini, vlasništvu, načinu dosadašnjeg korištenja, stanju građevine, dostupnosti infrastrukture i interesu vlasnika za pojedini oblik raspolaganja.

Ispunjavanje obrasca predstavljat će isključivo iskaz interesa vlasnika te neće stvarati obvezu Općine da nekretninu kupi niti obvezu vlasnika da je proda ili ustupi. Odluka o uključivanju pojedine nekretnine u Program donosit će se nakon provjere vlasničkih odnosa, prostorno-planskog statusa, tehničkog stanja, procijenjenih troškova obnove i opravdanosti njezina korištenja za priuštivo stanovanje.

Na temelju uspostavljene evidencije i iskazanog interesa vlasnika Općina će moći utvrditi nekretnine s najvećim potencijalom za aktivaciju. Prednost će imati nekretnine s riješenim vlasničkim odnosima, usklađenim katastarskim i zemljišnoknjižnim stanjem, osiguranim pristupom, dostupnom komunalnom infrastrukturom te tehničkim stanjem koje omogućuje obnovu uz ekonomski opravdana ulaganja.

Tablica 25. Planirane mjere za aktiviranje praznih i napuštenih stambenih nekretnina

Mjera	Sadržaj mjere	Očekivani rezultat
Nastavak evidentiranja praznih i napuštenih nekretnina	Prikupljanje i ažuriranje podataka o lokaciji, vlasništvu, prostorno-planskom statusu, stanju građevine, infrastrukturi i mogućnostima obnove ili gradnje	Uspostavljena ažurna evidencija nekretnina s potencijalom za aktivaciju
Objava obrasca za vlasnike praznih i napuštenih kuća	Omogućavanje dobrovoljnog iskazivanja interesa za prodaju, najam, ustupanje ili drugi model aktivacije nekretnine	Utvrđen broj vlasnika zainteresiranih za uključivanje u Program
Provjera imovinsko-	Provjera vlasništva, suvlasništva, tereta,	Izdvojene nekretnine bez



pravnog i prostorno-planskog statusa	usklađenosti službenih evidencija i mogućnosti korištenja nekretnine za stambenu namjenu	zapreka ili s rješivim zaprekama
Procjena stanja i mogućnosti korištenja	Okvirna tehnička procjena mogućnosti obnove, rekonstrukcije, prenamjene ili zamjenske gradnje te procjena potrebnih ulaganja	Utvrđena tehnička i financijska opravdanost aktivacije
Odabir modela aktivacije	Razmatranje kupnje, najma, ustupanja, obnove ili drugog zakonom dopuštenog modela, ovisno o vlasništvu i obilježjima nekretnine	Definiran provedbeni model za pojedinu nekretninu
Priprema pilot-projekata	Odabir jedne ili više nekretnina s najvećim stupnjem spremnosti te priprema dokumentacije i izvora financiranja	Pokrenuta obnova i stavljanje prvih praznih nekretnina u funkciju priuštivog stanovanja
Redovito ažuriranje i informiranje vlasnika	Obnavljanje evidencije, ponavljanje javnih poziva i pružanje informacija zainteresiranim vlasnicima	Dugoročno povećanje broja raspoloživih nekretnina

Provedbeni model za pojedinu nekretninu utvrđivat će se ovisno o vlasničkom statusu, tehničkom stanju objekta, potrebnom iznosu ulaganja, interesu vlasnika i raspoloživim financijskim izvorima. Mogući modeli obuhvaćaju kupnju nekretnine, ugovaranje dugoročnog najma, dobrovoljno ustupanje ili drugi zakonom dopušten oblik korištenja, nakon čega se nekretnina može obnoviti i staviti u funkciju priuštivog najma ili drugog oblika stambenog zbrinjavanja.

Kod nekretnina sa složenim vlasničkim odnosima, većim brojem suvlasnika, nepoznatim ili nedostupnim vlasnicima te neusklađenim službenim evidencijama aktivacija će ovisiti o prethodnom rješavanju imovinsko-pravnih pitanja. Općina može vlasnicima pružiti informacije o potrebnim postupcima i dokumentaciji, ali se uključivanje privatne nekretnine u Program može provesti isključivo uz suglasnost vlasnika i u skladu s propisima kojima se uređuju vlasništvo, raspolaganje nekretninama, gradnja i zaštita osobnih podataka.

Tijekom programske godine naglasak će biti na nastavku evidentiranja, objavi obrasca za vlasnike kuća, provjeri prijavljenih nekretnina i izdvajanju onih koje imaju najveći stupanj spremnosti za aktivaciju. Ovisno o rezultatima javnog poziva, proračunskim mogućnostima Općine i dostupnosti nacionalnih i europskih izvora financiranja, pristupit će se pripremi jednog ili više pilot-projekata obnove praznih ili napuštenih kuća.

Na taj se način postojeće prazne nekretnine ne promatraju samo kao pokazatelj nedovoljne iskorištenosti stambenog fonda, nego kao potencijalni razvojni resurs. Njihovim postupnim aktiviranjem može se povećati ponuda raspoloživih stambenih jedinica, smanjiti stambeni jaz, poboljšati izgled i funkcionalnost naselja te doprinijeti ostanku, povratku i doseljavanju stanovništva na područje Općine Garčin.

4.3. Lokalne mjere, potpore i projekti priuštivog stanovanja



Lokalne mjere priuštivog stanovanja na području Općine Garčin temelje se na povezivanju rezultata analize stambenih potreba, raspoloživih zemljišnih i stambenih resursa, financijskih mogućnosti Općine te postojećih i planiranih lokalnih demografskih programa. Njihova je svrha smanjiti troškove rješavanja stambenog pitanja, povećati dostupnost građevinskog zemljišta i postojećih stambenih nekretnina te stvoriti uvjete za ostanak, povratak i doseljavanje stanovništva.

Potreba za provedbom lokalnih mjera dodatno je potvrđena rezultatima anketnog istraživanja. Kao najvažnije prepreke rješavanju stambenog pitanja ispitanici su naveli visoke troškove gradnje, nedostupnost odgovarajućeg građevinskog zemljišta i nedovoljnu kreditnu sposobnost. Najveći interes iskazan je za sufinanciranje gradnje, pomoć pri osiguravanju infrastrukturnih priključaka, povoljnije kreditne uvjete, obnovu postojećih kuća i mogućnost kupnje građevinskog zemljišta po povoljnijim uvjetima. Lokalne mjere Općine Garčin neposredno odgovaraju na navedene prepreke i iskazane potrebe.

Općina Garčin pripremila je dva međusobno povezana lokalna programska dokumenta koja se odnose na stambeno zbrinjavanje i demografsku obnovu. Program „Biram živjeti ovdje“ predstavlja širi strateški okvir kojim se povezuju stanovanje, potpora obiteljima s djecom, predškolski odgoj, obrazovanje, gospodarstvo i kvaliteta života. Program mjera za poticanje rješavanja stambenog pitanja mladih obitelji na području Općine Garčin detaljnije uređuje neposredne stambene mjere, prihvatljive korisnike, osnovne uvjete, postupke dodjele, ugovorne obveze i mehanizme zaštite proračunskih sredstava.

Lokalni programi povezani su s Provedbenim programom Općine Garčin za razdoblje 2025.–2029. godine, u kojem su stambene i povezane demografske aktivnosti uključene u područje demografije. Time lokalne stambene mjere nisu izdvojene kao pojedinačne i povremene potpore, nego su povezane s višegodišnjim ciljevima, pokazateljima rezultata i proračunskim programima Općine.

Tablica 26. Povezanost lokalnih programskih dokumenata u području priuštivog stanovanja

Programski dokument	Uloga u provedbi priuštivog stanovanja
Program „Biram živjeti ovdje“	Širi strateški okvir koji povezuje stanovanje, demografsku obnovu, potporu obiteljima, obrazovanje, gospodarstvo i kvalitetu života
Program mjera za poticanje rješavanja stambenog pitanja mladih obitelji	Operativni okvir kojim se uređuju izravne stambene potpore, korisnici, uvjeti, kriteriji, postupci dodjele i ugovorne obveze
Provedbeni program Općine Garčin 2025.–2029.	Višegodišnji okvir koji stambene mjere povezuje s konkretnim aktivnostima, pokazateljima rezultata i proračunskim programima
Program priuštivog stanovanja Općine Garčin	Objedinjuje lokalne mjere s utvrđenim stambenim potrebama, lokacijama, raspoloživim nekretninama i mogućnostima provedbe Zakona o priuštivom stanovanju



4.3.1. Prodaja građevinskog zemljišta po povlaštenim uvjetima

Jedna od osnovnih lokalnih mjera odnosi se na prodaju raspoloživog građevinskog zemljišta u vlasništvu Općine Garčin mladim obiteljima radi izgradnje stambenog objekta za vlastito stanovanje. Programom „Biram živjeti ovdje“ predviđena je mogućnost prodaje zemljišta po povlaštenoj cijeni od 0,50 EUR/m².

Prije raspolaganja pojedinom nekretninom potrebno je utvrditi njezinu tržišnu vrijednost procjembenim elaboratom. Povlaštena cijena, odnosno odgovarajuće umanjeње u odnosu na utvrđenu tržišnu vrijednost, odobrava se odlukom nadležnog tijela Općine i provodi putem javnog natječaja, u skladu s propisima kojima se uređuje raspolaganje nekretninama u vlasništvu jedinica lokalne samouprave.

Mjera se u 2027. godini prvenstveno odnosi na dodatna građevinska zemljišta koja Općina naknadno stekne, parcelira, pripremi ili evidentira kao prikladna za individualnu stambenu gradnju. Pet katastarskih čestica navedenih u poglavlju 4.1. ovog Programa prioritetno se namjenjuje procjeni i mogućem uključivanju u projekte priuštivog stanovanja koji će se pripremati u suradnji s APN-om. Pojedina čestica iz poglavlja 4.1. može se uključiti u lokalnu mjeru prodaje zemljišta mladim obiteljima samo ako se, nakon provedene stručne procjene i dogovora s APN-om, utvrdi da neće biti uključena u projekt priuštivog stanovanja te ako nadležno tijelo Općine donese odgovarajuću odluku o drugom načinu njezina korištenja.

Prema Programu mjera za poticanje rješavanja stambenog pitanja mladih obitelji, korisnik je obvezan izgraditi stambeni objekt i prijaviti prebivalište na njegovoj adresi najkasnije u roku od četiri godine od sklapanja ugovora. Korisnik se također obvezuje zadržati prebivalište i ne otuđiti nekretninu protivno svrsi mjere u razdoblju od najmanje 15 godina, osim u opravdanim slučajevima i uz prethodnu suglasnost Općine. Navedene obveze uređuju se javnim natječajem i ugovorom, uz odgovarajuće instrumente osiguranja.

Ovom se mjerom smanjuje početni trošak rješavanja stambenog pitanja, aktivira zemljište u vlasništvu Općine i povećava dostupnost građevinskih čestica mladim obiteljima koje bez lokalne potpore teško mogu osigurati zemljište za gradnju.

4.3.2. Financijska pomoć za kupnju ili gradnju stambenog objekta

Za mlade obitelji koje stambeno pitanje rješavaju kupnjom ili gradnjom stambenog objekta na području Općine Garčin predviđena je financijska pomoć u iznosu od 6.000,00 EUR.

Potpota za kupnju namijenjena je sufinanciranju kupoprodajne cijene stambenog objekta koji će služiti za trajno stanovanje korisnika i članova njegove obitelji. Potpora za gradnju namijenjena je izgradnji stambenog objekta za vlastito stanovanje na zemljištu koje ispunjava prostorno-planske i druge uvjete za gradnju. U oba slučaja korisnik prvi put rješava



svoje osnovno stambeno pitanje i mora ispuniti uvjete propisane lokalnim programom, javnim pozivom i ugovorom.

Korisnici potpore za kupnju obvezni su prijaviti prebivalište na adresi kupljenog objekta najkasnije u roku od šest mjeseci od sklapanja ugovora o dodjeli potpore. Kod gradnje stambenog objekta prebivalište je potrebno prijaviti najkasnije u roku od dvije godine, osim u opravdanim slučajevima utvrđenima provedbenim aktima. Obveza zadržavanja prebivališta i namjenskog korištenja nekretnine traje najmanje 15 godina.

Potpore je usmjerena na smanjenje nedostatka početnog kapitala, koji je u anketnom istraživanju utvrđen kao jedna od glavnih prepreka rješavanju stambenog pitanja. Točan način isplate, rokovi realizacije i dokazi o namjenskom korištenju uređuju se javnim pozivom i ugovorom s korisnikom.

4.3.3. Financijska pomoć za adaptaciju i obnovu stambenog objekta

Za adaptaciju i obnovu postojećeg stambenog objekta predviđena je financijska pomoć u iznosu do 4.000,00 EUR. Potpora je namijenjena radovima kojima se poboljšavaju uvjeti stanovanja u objektu koji služi ili će služiti za stanovanje korisnika i članova njegove obitelji.

Prihvatljivi radovi mogu obuhvatiti obnovu krova, pročelja, instalacija, sanitarnih i drugih prostorija, poboljšanje energetske učinkovitosti, uklanjanje osnovnih nedostataka koji onemogućuju sigurno stanovanje te troškove uvođenja ili priključenja na vodovodnu, elektroenergetsku, plinsku i drugu infrastrukturu. Detaljan popis prihvatljivih troškova, način dokazivanja radova i rokovi provedbe utvrđuju se javnim pozivom.

Mjera ima dvojaki učinak. S jedne strane omogućuje mladim obiteljima poboljšanje vlastitih stambenih uvjeta uz niži trošak, a s druge strane doprinosi aktiviranju starijih, naslijeđenih, praznih ili nedovoljno korištenih kuća. Time se izravno povezuje s mjerama evidentiranja i aktiviranja praznih stambenih nekretnina iz poglavlja 4.2. ovog Programa.

4.3.4. Umanjenje komunalnog doprinosa

Programom „Biram živjeti ovdje“ predviđeno je umanjenje komunalnog doprinosa za 50 % mladim obiteljima koje grade svoju prvu stambenu nekretninu na području Općine Garčin. Riječ je o neizravnoj financijskoj potpori kojom se smanjuju ukupni početni troškovi gradnje, bez potrebe za izravnom novčanom isplatom iz proračuna.

Umanjenje komunalnog doprinosa programski je povezano s drugim mjerama kojima se smanjuju troškovi gradnje i rješavanja stambenog pitanja. Pojedine mjere međusobno su komplementarne na razini Programa, dok će mogućnost njihova istodobnog korištenja od strane istog korisnika ovisiti o pravilima pojedinog javnog poziva, raspoloživim proračunskim sredstvima i uvjetima kojima se sprječava dvostruko financiranje istih troškova. Uvjeti, opseg



i postupak ostvarivanja umanjenja uređuju se posebnom odlukom Općine i drugim provedbenim aktima.

4.3.5. Komplementarni projekt izgradnje dviju stambenih zgrada na potpomognutom području

Provedbenim programom Općine Garčin za razdoblje 2025.–2029. godine, u okviru područja 15. Demografija, planirana je aktivnost 15.2. Izgradnja stambenih zgrada Garčin. Kao pokazatelj rezultata utvrđen je broj izgrađenih objekata, uz polazišnu vrijednost nula u 2025. godini i ciljnu vrijednost od dva izgrađena objekta do 2029. godine. Aktivnost je povezana s proračunskim Programom 1016 – Izgradnja objekata komunalne infrastrukture.

Navedeni projekt osiguran je kroz Program izgradnje i obnove stambenih jedinica u državnom vlasništvu na potpomognutim područjima Republike Hrvatske za stambeno zbrinjavanje mladih osoba i mladih obitelji. Projekt se ne provodi na temelju Zakona o priuštivom stanovanju, nego prema pravilima posebnog programa i propisa kojima se uređuje stambeno zbrinjavanje na potpomognutim područjima.

Općina Garčin u provedbi sudjeluje kao partner, dok će se vlasništvo, upravljanje, izbor korisnika, visina najamnine i druga prava i obveze uređivati prema posebnom programu, sporazumu s Ministarstvom i propisima o stambenom zbrinjavanju na potpomognutim područjima.

Projekt dviju stambenih zgrada uključuje se u ovaj Program kao komplementaran projekt koji povećava raspoloživi stambeni fond i doprinosi rješavanju stambenih potreba mladih osoba i mladih obitelji. Njegovi rezultati i financijska vrijednost pratit će se odvojeno od projekata priuštivog stanovanja koji će se provoditi u suradnji s APN-om.

Priprema novih projekata gradnje prema Zakonu o priuštivom stanovanju na pet općinskih čestica predstavlja zaseban provedbeni pravac koji se detaljnije razrađuje u poglavlju 4.4.5. ovog Programa. Navedeni projekti neće se sadržajno, financijski ni pokazateljski objedinjavati s projektom dviju stambenih zgrada na potpomognutom području.

4.3.6. Kupnja i parcelacija građevinskih zemljišta

Provedbenim programom utvrđena je i aktivnost 15.4. Kupnja i parcelizacija građevinskih zemljišta za mlade obitelji. Kao pokazatelj rezultata određen je broj mladih obitelji koje su dobile zemljište, uz polazišnu vrijednost nula u 2025. godini i ciljnu vrijednost od deset mladih obitelji do 2029. godine. Aktivnost je povezana s proračunskim Programom 1004 – Tekući programi socijalne skrbi.

Mjera obuhvaća pronalaženje prikladnog zemljišta, iskaz interesa vlasnika za prodaju, kupnju zemljišta ako je to prostorno i financijski opravdano, rješavanje vlasničkih odnosa, parcelaciju i oblikovanje građevinskih čestica prikladnih za stambenu izgradnju. Prema potrebi mogu se provoditi i druge pripremne aktivnosti, uključujući spajanje ili



preoblikovanje čestica, osiguravanje pristupa javnoj prometnoj površini i pripremu komunalne infrastrukture.

Navedena aktivnost neposredno se povezuje s evidencijom zemljišta koju je Općina već započela. Pet postojećih općinskih čestica iz poglavlja 4.1. prioritetno se priprema za procjenu i uključivanje u projekte koji će se provoditi u suradnji s APN-om, dok se kupnjom i parcelacijom dodatnih zemljišta povećava fond čestica koje se mogu namijeniti individualnoj gradnji mladih obitelji ili budućim projektima priuštivog stanovanja. Time se omogućuje plansko usmjeravanje nove stambene izgradnje prema lokacijama na kojima se mogu racionalno koristiti postojeća prometna, komunalna i društvena infrastruktura.

4.3.7. Komplementarne demografske i obiteljske mjere

Program „Biram živjeti ovdje“ uz izravne stambene mjere obuhvaća i širi skup demografskih, obrazovnih i gospodarskih potpora. One uključuju novčane potpore za novorođenu i posvojenu djecu, dostupniji ili sufinancirani predškolski odgoj, sufinanciranje drugih vrtića i obrta za čuvanje djece, potpore učenicima i studentima, ulaganja u sadržaje za djecu i mlade te dodatne prioritete za mlade poljoprivrednike, obrtnike i gospodarstvenike.

Navedene mjere nisu stambene mjere u užem smislu, ali doprinose priuštivosti stanovanja jer smanjuju druge troškove kućanstva, povećavaju sigurnost obiteljskog života i povezuju rješavanje stambenog pitanja s mogućnostima rada, odgoja djece i svakodnevnog života na području Općine. Njihov zajednički učinak važan je za ostanak mladih obitelji, budući da sama dostupnost stambene jedinice nije dovoljna ako nisu osigurani odgovarajući društveni, obrazovni, gospodarski i infrastrukturni uvjeti.

4.3.8. Korisnici i provedba lokalnih mjera

Lokalne stambene mjere prvenstveno su usmjerene prema mladim osobama i mladim obiteljima koje na području Općine Garčin prvi put rješavaju ili poboljšavaju svoje osnovno stambeno pitanje. Prema Programu mjera, dobna granica za mlade obitelji bez djece iznosi 40 godina, dok za obitelji s jednim ili više djece, jednoroditeljske obitelji i samohrane roditelje iznosi 45 godina. Mjere mogu koristiti i osobe koje trenutačno nemaju prebivalište na području Općine, ako stambeno pitanje rješavaju na njezinu području i obvežu se prijaviti prebivalište u propisanom roku.

Prednost se može utvrđivati prema broju djece, postojećem prebivalištu na području Općine, stambenom statusu, prihodima kućanstva, zaposlenosti, obrazovanju, deficitarnom zanimanju i drugim kriterijima koji potvrđuju stambenu potrebu i očekivani demografski učinak potpore.

Lokalne mjere usmjerene prema mladim obiteljima predstavljaju dodatni instrument Općine i ne ograničavaju provedbu mjera prema drugim ciljnim skupinama utvrđenima Zakonom o priuštivom stanovanju. Kod projekata koji se provode na temelju Zakona primjenjivat će se



uvjeti i ciljne skupine propisane Zakonom, dok će se lokalne potpore dodjeljivati prema posebnim lokalnim programima i javnim pozivima.

Provedba lokalnih mjera provodit će se putem javnih natječaja i poziva, odluka nadležnih tijela Općine, pravilnika i ugovora s korisnicima. Provedbenim dokumentima utvrdit će se raspoloživi iznosi, broj korisnika, kriteriji bodovanja, potrebna dokumentacija, rokovi, način kontrole namjenskog korištenja i obveza povrata sredstava u slučaju neispunjavanja ugovornih uvjeta.

Opseg provedbe pojedinih mjera određivat će se godišnjim planom i proračunom Općine, ovisno o broju zainteresiranih korisnika, stupnju pripremljenosti zemljišta i projekata te dostupnosti općinskih, državnih, županijskih i europskih izvora financiranja. Projekti i mjere koji se planiraju provoditi tijekom konkretne programske godine detaljnije se razrađuju u sljedećem poglavlju.

4.4. Projekti planirani za programsku godinu

U 2027. godini Općina Garčin planira APN-u staviti na raspolaganje svih pet katastarskih čestica u svom vlasništvu koje se nalaze unutar građevinskog područja naselja, ukupne površine 6.637 m². Cilj aktivnosti je pripremiti prostorne, vlasničke, tehničke, infrastrukturne i financijske uvjete za omogućavanje gradnje stambenih jedinica za priuštivo stanovanje na svim predloženim česticama.

Za svaku česticu planira se utvrditi odgovarajući model gradnje i indikativni kapacitet. Čestice k.č.br. 217/4, 217/5 i 217/6 analizirat će se pojedinačno i kao prostorno povezana cjelina. Za česticu k.č.br. 49/2 ispitat će se mogućnost prostorno objedinjenog projekta, dok će se za česticu k.č.br. 831 model gradnje odrediti prema uvjetima njezina položaja i mogućnostima pristupa infrastrukturi.

Općina će u suradnji s APN-om utvrditi redoslijed i dinamiku provedbe, broj i strukturu stambenih jedinica, model prodaje ili priuštivog najma, način raspolaganja zemljištem, obveze povezane s infrastrukturom i izvore financiranja. Ako se pojedine lokacije zbog različitog stupnja pripremljenosti ne budu mogle istodobno uključiti u gradnju, njihova će se priprema i realizacija provoditi fazno.

Očekivani rezultat u 2027. godini je provedena analiza svih pet čestica, utvrđen indikativni kapacitet svake lokacije, pripremljena idejna rješenja za lokacije koje zadovoljavaju potrebne uvjete te pokrenut postupak sklapanja sporazuma ili donošenja pojedinačnih odluka o provedbi projekata u suradnji s APN-om.

4.4.1. Provedba lokalnih potpora za kupnju, gradnju i adaptaciju kuće



Tijekom 2027. godine planira se raspisivanje javnog poziva za dodjelu financijskih potpora mladim obiteljima koje stambeno pitanje rješavaju kupnjom, gradnjom ili adaptacijom stambenog objekta na području Općine Garčin.

Prema lokalnim programskim dokumentima, potpora za kupnju ili gradnju stambenog objekta može iznositi 6.000,00 EUR, dok potpora za adaptaciju i obnovu postojećeg objekta može iznositi do 4.000,00 EUR. Broj korisnika ovisit će o raspoloživim proračunskim sredstvima, strukturi zaprimljenih prijava i pojedinačnim iznosima odobrenih potpora.

Prije raspisivanja javnog poziva potrebno je donijeti ili uskladiti provedbene akte kojima će se urediti korisnici, kriteriji bodovanja, prihvatljivi troškovi, dokumentacija, način isplate, rokovi realizacije, obveza prijave i zadržavanja prebivališta te kontrola namjenskog korištenja sredstava.

4.4.2. Priprema i stavljanje općinskog zemljišta na raspolaganje korisnicima

Tijekom 2027. godine provest će se detaljnija priprema pet katastarskih čestica u vlasništvu Općine Garčin navedenih u poglavlju 4.1., ukupne površine 6.637 m². Priprema obuhvaća potvrđivanje vlasničkog i prostorno-planskog statusa, provjeru uvjeta gradnje, pribavljanje uvjeta priključenja na prometnu, vodovodnu, elektroenergetsku, plinsku i telekomunikacijsku infrastrukturu te procjenu potrebnih geodetskih, tehničkih i infrastrukturnih zahvata.

Čestice k.č.br. 217/4, 217/5 i 217/6 u Bickom Selu analizirat će se pojedinačno i kao prostorno povezana cjelina. Za česticu k.č.br. 49/2 na lokaciji Put Surevice ispitat će se mogućnost provedbe prostorno objedinjenog projekta, dok će se mogućnosti gradnje na čestici k.č.br. 831 utvrditi prema njezinu obliku, položaju, pristupu i uvjetima priključenja na infrastrukturu.

Navedene čestice tijekom njihove procjene i pripreme neće se istodobno nuditi korisnicima putem lokalne mjere prodaje zemljišta. Ako se za pojedinu česticu utvrdi da nije prikladna ili neće biti uključena u projekt s APN-om, Općina može naknadno, posebnom odlukom nadležnog tijela, odrediti drugi zakonom dopušten model njezina korištenja.

4.4.3. Kupnja, parcelacija i priprema dodatnog zemljišta

Općina će nastaviti prikupljati iskaze interesa vlasnika zemljišta koji su svoje nekretnine spremni prodati Općini. Na temelju zaprimljenih prijava provest će se provjera vlasništva, prostorno-planskog statusa, pristupa, komunalne opremljenosti, mogućnosti gradnje i opravdanosti kupnje.

Ako se utvrdi da je određeno zemljište prikladno za povećanje ponude građevinskih čestica ili za pripremu većeg stambenog projekta, Općina može pristupiti procjeni njegove tržišne



vrijednosti, kupnji, parcelaciji, spajanju ili preoblikovanju čestica te pripremi pristupne i druge infrastrukture.

Navedeni projekt predstavlja nastavak ulaganja započetih u 2026. godini, kada je za kupnju zemljišta, parcelaciju i druge pripremne aktivnosti planirano 90.000,00 EUR. U 2027. godini daljnje aktivnosti provodit će se prema rezultatima zaprimljenih iskaza interesa i stupnju pripremljenosti pojedinih lokacija.

4.4.4. Evidentiranje i aktiviranje praznih stambenih nekretnina

Tijekom 2027. godine nastavit će se uspostava i ažuriranje evidencije praznih, napuštenih i nedovoljno korištenih kuća. Planira se objava posebnog obrasca odnosno javnog poziva putem kojeg vlasnici mogu dobrovoljno iskazati interes za prodaju, najam, ustupanje ili drugi oblik aktiviranja svoje nekretnine.

Za prijavljene nekretnine provjeravat će se vlasnički i prostorno-planski status, evidentiranost građevine, komunalna opremljenost, pristup, okvirno tehničko stanje te mogućnost obnove, rekonstrukcije, prenamjene ili zamjenske gradnje.

Na temelju prikupljenih podataka planira se izdvojiti jedna ili više nekretnina s najvećim stupnjem spremnosti za moguću pripremu pilot-projekta. Pokretanje kupnje ili obnove ovisit će o interesu vlasnika, riješenosti imovinsko-pravnih odnosa, procijenjenim troškovima i raspoloživim izvorima financiranja.

4.4.5. Priprema i pokretanje projekata priuštivog stanovanja u suradnji s APN-om

Tijekom 2027. godine Općina Garčin planira APN-u ponuditi svih pet katastarskih čestica iz poglavlja 4.1., ukupne površine 6.637 m², radi procjene njihove prikladnosti i uključivanja u pojedinačne projekte priuštivog stanovanja. Za svaku česticu utvrdit će se prostorno-planski i infrastrukturni uvjeti, indikativni kapacitet, odgovarajući tip gradnje te moguća struktura stambenih jedinica.

Pripremne aktivnosti obuhvatit će izradu idejnih rješenja za lokacije koje zadovoljavaju potrebne uvjete, procjenu troškova pripreme i komunalnog opremanja, evidentiranje zainteresiranih kućanstava, utvrđivanje odgovarajućeg modela prodaje i/ili priuštivog najma te definiranje međusobnih prava i obveza Općine Garčin i APN-a. Način prijenosa zemljišta i uređenja infrastrukturnih obveza utvrdit će se u skladu sa Zakonom o priuštivom stanovanju, pojedinačnim odlukama o provedbi i odgovarajućim sporazumima.

Pri izradi idejnih rješenja i projektno-tehničke dokumentacije vodit će se računa o racionalnom korištenju zemljišta, energetske učinkovitosti, mogućnosti korištenja obnovljivih izvora energije, pristupačnosti osobama smanjene pokretljivosti, osiguravanju odgovarajućih zelenih i zajedničkih površina te primjeni načela održive gradnje i kružnog



gospodarenja prostorom i zgradama, u skladu s važećim propisima i standardima koji će se primjenjivati na pojedini projekt.

Provedba projekata može se organizirati fazno, ovisno o prostornoj, infrastrukturnoj i imovinsko-pravnoj spremnosti pojedinih čestica, utvrđenim stambenim potrebama, financijskim mogućnostima i odlukama nadležnih tijela o provedbi.

Očekivani rezultat u 2027. godini je provedena analiza svih pet čestica, utvrđen indikativni kapacitet svake lokacije, izrađena idejna rješenja za lokacije koje zadovoljavaju potrebne uvjete te pokrenuto sklapanje odgovarajućih sporazuma odnosno donošenje pojedinačnih odluka o provedbi.

Projekt dviju stambenih zgrada na potpomognutom području vodi se i prati zasebno, prema posebnom programu i pravnoj osnovi opisanoj u poglavlju 4.3.5. ovog Programa.

4.4.6. Umanjenje komunalnog doprinosa

Tijekom 2027. godine planira se stvaranje provedbenih uvjeta za umanjeње komunalnog doprinosa za 50 % mladim obiteljima koje grade svoju prvu stambenu nekretninu na području Općine Garčin. Provedba mjere zahtijeva donošenje odnosno usklađivanje odgovarajuće odluke kojom će se utvrditi korisnici, uvjeti, potrebna dokumentacija i način ostvarivanja prava.

Vrijednost odobrenih umanjeња evidentirat će se kao neizravni financijski doprinos Općine provedbi priuštivog stanovanja.

Tablica 27. Projekti i aktivnosti planirani za 2027. godinu

Projekt ili aktivnost	Planirani sadržaj u 2027. godini	Očekivani rezultat
Potpore za kupnju, gradnju i adaptaciju kuće	Donošenje provedbenih akata, raspisivanje javnog poziva, obrada prijava, ugovaranje i isplata potpora	Dodijeljene potpore korisnicima koji rješavaju ili poboljšavaju stambeno pitanje
Priprema pet općinskih čestica	Provjera potrebnih pripremnih zahvata na pet čestica ukupne površine 6.637 m ²	Analizirano svih pet čestica i utvrđen stupanj spremnosti svake lokacije
Priprema projekata u suradnji s APN-om	Dostavljanje lokacija APN-u, procjena kapaciteta, izrada idejnih rješenja, koordinacije i definiranje provedbenog modela	Utvrđen indikativni kapacitet lokacija i pokrenuti odgovarajući postupci za provedbu projekta
Kupnja i parcelacija dodatnog zemljišta	Obrada iskaza interesa vlasnika, procjena opravdanosti kupnje, parcelacija i priprema zemljišta	Proširen zemljišni fond Općine i, prema mogućnostima, formirane nove građevinske čestice
Evidencija praznih kuća	Objava obrasca, prikupljanje podataka i provjera prijavljenih nekretnina	Uspostavljena i ažurirana evidencija praznih stambenih nekretnina



Pilot-projekt aktiviranja prazne kuće	Izdvajanje nekretnine s najvećim stupnjem spremnosti i procjena mogućnosti obnove	Pripremljena osnova za obnovu ili drugi model aktiviranja najmanje jedne nekretnine
Koordinacija projekta dviju zgrada na potpomognutom području	Suradnja s nadležnim ministarstvom i drugim tijelima prema dinamici posebnog državnog programa	Evidentiran napredak projekta odvojeno od projekata koji se provode s APN-om
Umanjenje komunalnog doprinosa	Donošenje ili usklađivanje odluke i provedba mjere prema zahtjevima korisnika	Smanjen početni trošak izgradnje prve stambene nekretnine
Informiranje i praćenje	Objava poziva, obrazaca i rezultata te izrada godišnjeg izvješća	Transparentna provedba i utvrđeni rezultati Programa

Izvor: izrada autora prema lokalnim programima Općine Garčin, Provedbenom programu Općine Garčin za razdoblje 2025.–2029. godine, podacima Općine Garčin i Programu izgradnje i obnove stambenih jedinica u državnom vlasništvu na potpomognutim područjima Republike Hrvatske

5. Financijski plan provedbe

Za 2027. godinu planira se ukupni proračunski okvir od 200.000,00 EUR za provedbu stambenih i povezanih demografskih mjera. U odnosu na 140.000,00 EUR izravno identificiranih za 2026. godinu, riječ je o povećanju od 60.000,00 EUR, odnosno 42,9 %.

Planirani iznos predstavlja zajednički okvir unutar kojeg će se, nakon donošenja Proračuna Općine Garčin i godišnjeg plana provedbe, utvrditi sredstva namijenjena izravnim potporama korisnicima, pribavljanju i pripremi zemljišta, rješavanju imovinsko-pravnih odnosa, izradi dokumentacije, komunalnom opremanju i drugim pripremnim aktivnostima.

Radi transparentnog planiranja i praćenja, financijska provedba razvrstat će se u tri odvojene skupine: lokalne potpore i mjere Općine Garčin, priprema projekata priuštivog stanovanja na pet općinskih čestica u suradnji s APN-om te sudjelovanje Općine u projektu dviju stambenih zgrada na potpomognutom području. Ukupna financijska vrijednost izgradnje dviju zgrada na potpomognutom području ne uključuje se u proračunski okvir ovog Programa ako se financira iz državnog programa. U financijskom planu Općine evidentirat će se samo stvarni doprinos Općine tom projektu, primjerice vrijednost zemljišta, dokumentacije, infrastrukture, oslobođenja ili umanjena komunalnog doprinosa i drugih preuzetih obveza.

Konačna raspodjela sredstava utvrdit će se prema:

- broju i strukturi zaprimljenih prijava za lokalne potpore
- stupnju spremnosti zemljišta i praznih nekretnina
- procijenjenim troškovima geodetskih i projektantskih usluga
- mogućnostima kupnje i parcelacije zemljišta
- uvjetima priključenja i komunalnog opremanja
- dostupnosti nacionalnih, županijskih i europskih izvora financiranja



- odlukama nadležnih tijela Općine Garčin.

Tablica 28. Financijski plan provedbe Programa u 2027. godini

Namjena sredstava	Planirani oblik financiranja	Plan za 2027. godinu
Potpore za kupnju i gradnju stambenog objekta	Proračun Općine; pojedinačna potpora	Raspodjela unutar ukupnog godišnjeg okvira prema javnom pozivu
Potpore za adaptaciju i obnovu stambenog objekta	Proračun Općine; pojedinačna potpora	Raspodjela unutar ukupnog godišnjeg okvira prema javnom pozivu
Kupnja dodatnog zemljišta	Proračun Općine i drugi dostupni izvori, ako su primjenjivi	Prema procijenjenoj vrijednosti i odluci nadležnog tijela
Parcelacija, geodetski i imovinsko-pravni poslovi	Proračun Općine	Prema stupnju pripremljenosti lokacija i ugovorenim troškovima
Projektno-tehnička dokumentacija	Proračun Općine, APN, državni i drugi izvori	Prema rezultatima analize pet općinskih čestica, odabranim modelima gradnje i međusobno utvrđenim obvezama
Priprema i komunalno opremanje zemljišta	Proračun Općine, komunalni distributeri, državni i EU izvori	Prema tehničkim uvjetima i raspoloživom sufinanciranju
Evidencija praznih kuća i zemljišta	Redovni rad Općine i, prema potrebi, vanjske stručne usluge	Unutar redovnih i planiranih administrativnih rashoda
Informiranje, praćenje i izvještavanje	Redovni rad Jedinственог управног одјела	Bez zasebno utvrđenog financijskog iznosa
Ukupni okvir za stambene i povezane demografske mjere financirane iz Proračuna Općine	Proračun Općine Garčin	do 200.000,00 EUR

Izvor: izrada prema podacima Općine Garčin i planiranom financijskom okviru za 2027. godinu.

Iznos od 200.000,00 EUR predstavlja gornji zajednički okvir za stambene i povezane demografske mjere, a ne unaprijed utvrđenu obvezu potrošnje cjelokupnog iznosa isključivo u okviru ovog Programa. Sredstva se mogu koristiti samo do visine osigurane odgovarajućim stavkama Proračuna Općine Garčin i u skladu s odlukama o izvršavanju Proračuna.

Uz izravna proračunska sredstva, financijski doprinos Općine obuhvaća i vrijednost zemljišta koje se stavlja u funkciju Programa, vrijednost umanjenja komunalnog doprinosa, administrativni rad, pripremu lokacija i eventualno sudjelovanje u komunalnom opremanju. Navedene neizravne potpore potrebno je zasebno evidentirati kako bi se utvrdila ukupna vrijednost lokalnog doprinosa.



Za pripremu i realizaciju projekata priuštivog stanovanja na pet općinskih čestica planira se suradnja s APN-om te korištenje sredstava državnog proračuna, fondova Europske unije, razvojnih i financijskih institucija i drugih dostupnih izvora. Udio i obveze Općine utvrdit će se zasebno za svaki pojedinačni projekt, ovisno o vrijednosti zemljišta, potrebnoj infrastrukturi, troškovima pripreme i modelu provedbe.

Financiranje projekta dviju stambenih zgrada na potpomognutom području pratit će se zasebno, prema pravilima posebnog državnog programa. U financijskom izvještavanju jasno će se razdvojiti sredstva i doprinosi povezani s tim projektom od sredstava namijenjenih lokalnim potporama i projektima koji se provode u suradnji s APN-om.

Za svaki projekt koji uključuje vanjsko sufinanciranje potrebno je zasebno utvrditi ukupnu procijenjenu vrijednost, udio vlastitih sredstava, vrijednost zemljišta i infrastrukture koju osigurava Općina te očekivani doprinos drugih tijela. Isti trošak ne može se financirati iz više izvora ako bi time došlo do dvostrukog financiranja.

6. Nositelji, rokovi i pokazatelji rezultata

Primarni nositelj provedbe Programa je Općina Garčin. Pojedine zadaće provodit će Općinsko vijeće, općinski načelnik, Jedinствeni upravni odjel i povjerenstva imenovana za provedbu javnih natječaja i poziva, u skladu s njihovim zakonskim i statutarnim ovlastima.

Općinsko vijeće donosi Program, Proračun, odluke o raspolaganju nekretninama i druge opće akte potrebne za provedbu mjera. Općinski načelnik koordinira provedbu, predlaže potrebne akte, donosi pojedinačne odluke u okviru svojih ovlasti i sklapa ugovore s korisnicima. Jedinствeni upravni odjel provodi administrativne, stručne, financijske i izvještajne poslove, zaprima i obrađuje prijave, vodi evidencije te prati izvršavanje ugovornih obveza.

U pripremi projekata priuštivog stanovanja na pet općinskih čestica Općina će surađivati s APN-om, komunalnim distributerima, katastarskim i zemljišnoknjižnim tijelima, ovlaštenim geodetima, projektantima, procjeniteljima i drugim stručnim osobama. U projektu dviju stambenih zgrada na potpomognutom području Općina će sudjelovati kao partner nadležnom ministarstvu i drugim tijelima određenima posebnim programom. Nositelji, izvori financiranja, dokumentacija i pokazatelji rezultata tih dvaju projektnih pravaca vodit će se odvojeno.

Provedba aktivnosti planira se fazno:

- u prvom tromjesečju donose se godišnji plan, pravilnici, odluke i drugi provedbeni akti
- u prvom i drugom tromjesečju pripremaju se i objavljuju javni pozivi i natječaji
- u drugom i trećem tromjesečju obrađuju se prijave, donose odluke i sklapaju ugovori
- tijekom cijele godine provode se evidencija nekretnina, priprema zemljišta i suradnja s APN-om



- u četvrtom tromjesečju provode se kontrola, vrednovanje i godišnje izvještavanje.

Tablica 29. Nositelji, rokovi i pokazatelji rezultata Programa za 2027. godinu

Projekt ili aktivnost	Nositelj	Suradnici	Rok provedbe	Pokazatelji rezultata
Potpore za kupnju, gradnju i adaptaciju kuće	Općina Garčin, Jedinstveni upravni odjel	Općinski načelnik, nadležno povjerenstvo	I.–IV. tromjesečje 2027.	broj objavljenih javnih poziva; broj prijava; broj odobrenih potpora; iznos isplaćenih sredstava; broj riješenih ili poboljšanih stambenih pitanja
Priprema pet općinskih čestica i projekata s APN-om	Općina Garčin	APN, projektanti, geodeti, komunalni distributeri i nadležna javnopravna tijela	Tijekom 2027.	analizirano pet čestica ukupne površine 6.637 m ² ; utvrđen indikativni kapacitet svake lokacije; broj izrađenih idejnih rješenja; broj koordinacija s APN-om; broj čestica uključenih u daljnju provedbu
Kupnja, parcelacija i priprema dodatnog zemljišta	Općina Garčin	Vlasnici zemljišta, ovlašteni geodeti, procjenitelji i nadležna tijela	Tijekom 2027.	broj obrađenih ponuda; broj kupljenih čestica; površina pribavljenog zemljišta; broj formiranih građevinskih čestica
Evidentiranje praznih kuća	Jedinstveni upravni odjel Općine Garčin	Vlasnici nekretnina, katastarska i zemljišnoknjižna tijela	Tijekom 2027.	objavljen obrazac; broj prijavljenih nekretnina; broj nekretnina s provjerenim vlasničkim i prostorno-planskim statusom
Priprema pilot-projekta aktiviranja prazne kuće	Općina Garčin	Vlasnici, projektanti, procjenitelji i drugi stručnjaci	II.–IV. tromjesečje 2027.	broj procijenjenih nekretnina; broj nekretnina izdvojenih za daljnju pripremu; izrađen prijedlog modela aktiviranja
Projekt dviju zgrada na potpomognutom području	Nadležno ministarstvo odnosno investitor određen posebnim	Općina Garčin i druga nadležna tijela	Prema dinamici posebnog programa	status dvaju planiranih objekata; broj provedenih pripremnih ili provedbenih aktivnosti; izvršene obveze Općine



	programom			
Umanjenje komunalnog doprinosa	Općinsko vijeće i Jedinствeni upravni odjel	Općinski načelnik	I.–IV. tromjesečje 2027.	donesena ili usklađena odluka; broj korisnika; ukupna vrijednost umanjena
Informiranje javnosti	Jedinствeni upravni odjel	Lokalni komunikacijski kanali	Tijekom 2027.	broj objavljenih poziva, obrazaca i obavijesti; broj upita zainteresiranih korisnika
Praćenje i izvještavanje	Jedinствeni upravni odjel	Svi nositelji aktivnosti	IV. tromjesečje 2027. i I. tromjesečje 2028.	izrađeno godišnje izvješće; prikaz financijske realizacije; preporuke za sljedeću programsku godinu

Pokazatelji se prate na temelju službenih evidencija Općine, dokumentacije javnih poziva i natječaja, sklopljenih ugovora, financijskog izvršenja Proračuna, evidencije nekretnina i izvješća vanjskih suradnika. Za svaki pokazatelj potrebno je, gdje je primjenjivo, podatke prikazati prema vrsti mjere, naselju, tipu stambenog rješenja i strukturi korisnika.

Konačne brojčane ciljne vrijednosti za lokalne potpore, dodatna zemljišta i aktiviranje praznih nekretnina utvrdit će se godišnjim planom provedbe nakon donošenja Proračuna i određivanja raspoloživih iznosa. Za projektni pravac s APN-om kao početna ciljna vrijednost utvrđuje se analiza svih pet općinskih čestica ukupne površine 6.637 m², dok će se konačan broj planiranih stambenih jedinica utvrditi nakon izrade idejnih rješenja i procjene njihova kapaciteta. Napredak projekta dviju zgrada na potpomognutom području pratit će se zasebno, prema dinamici i pokazateljima posebnog državnog programa.

7. Praćenje provedbe i izvještavanje

Praćenje provedbe Programa priuštivog stanovanja Općine Garčin provodit će se sustavno tijekom cijele programske godine, s ciljem utvrđivanja stupnja realizacije planiranih mjera i projekata, financijskog izvršenja, broja i strukture korisnika te ostvarenih rezultata. Praćenje treba omogućiti pravodobno prepoznavanje administrativnih, financijskih, prostorno-planskih, imovinsko-pravnih i drugih prepreka koje mogu utjecati na provedbu Programa. Osnovu za praćenje predstavljaju projekti, rokovi i pokazatelji rezultata utvrđeni u poglavlju 6. ovog Programa. Uz pokazatelje neposredne provedbe, pratit će se doprinos Programa povećanju dostupnosti stambenih rješenja, aktiviranju zemljišta i praznih stambenih nekretnina te stvaranju uvjeta za ostanak, povratak i doseljavanje stanovništva na područje Općine Garčin.

Za koordinaciju praćenja nadležan je Jedinствeni upravni odjel Općine Garčin. U praćenju sudjeluju općinski načelnik, nadležna povjerenstva, službenici zaduženi za proračun i raspolaganje nekretninama te druge osobe i tijela uključeni u provedbu pojedinih mjera.



APN, projektanti, geodeti, procjenitelji, komunalni distributeri i drugi vanjski suradnici dostavljat će podatke i dokumentaciju za aktivnosti u kojima sudjeluju.

7.1. Operativno praćenje provedbe

Operativno praćenje provodit će se kontinuirano, na temelju službenih evidencija, dokumentacije javnih poziva i natječaja, sklopljenih ugovora, financijskih podataka, zemljišnoknjižnih i katastarskih podataka te izvješća osoba uključenih u provedbu.

Za svaku mjeru ili projekt pratit će se:

- stupanj izvršenja planiranih aktivnosti
- poštivanje utvrđenih rokova
- broj zaprimljenih prijava i iskaza interesa
- broj prihvatljivih i odobrenih prijava
- broj sklopljenih ugovora
- broj korisnika i vrsta riješenog stambenog pitanja
- broj općinskih čestica analiziranih i pripremljenih za provedbu projekata s APN-om
- broj dodatnih čestica pripremljenih, ponuđenih i dodijeljenih kroz lokalne mjere
- broj evidentiranih i analiziranih praznih stambenih nekretnina
- stupanj pripremljenosti projekata na pet općinskih čestica u suradnji s APN-om i zaseban napredak projekta dviju zgrada na potpomognutom području
- planirana i ostvarena financijska sredstva
- utvrđene prepreke i poduzete korektivne aktivnosti.

Tijekom godine provodit će se najmanje jedna interna analiza napretka, preporučljivo nakon završetka trećeg tromjesečja. Njome će se utvrditi postoje li odstupanja u odnosu na planirane rokove i financijska sredstva te je li potrebno prilagoditi dinamiku provedbe, preraspodijeliti raspoloživa sredstva ili poduzeti dodatne pripremne aktivnosti.

7.2. Financijsko praćenje

Financijsko praćenje obuhvaća usporedbu planiranih i izvršenih rashoda po pojedinim mjerama i projektima. Posebno će se pratiti sredstva utrošena za izravne potpore korisnicima, kupnju i pripremu zemljišta, parcelaciju, geodetske i projektantske usluge, rješavanje imovinsko-pravnih odnosa, komunalno opremanje i druge pripremne aktivnosti. Uz izravna proračunska izdvajanja, evidentirat će se i vrijednost neizravnog doprinosa Općine, osobito:

- procijenjena vrijednost zemljišta stavljenog u funkciju Programa
- razlika između tržišne i povlaštene cijene prodanog zemljišta



- vrijednost odobrenog umanjenja komunalnog doprinosa
- vrijednost pripreme i komunalnog opremanja lokacija
- vrijednost vlastitog udjela Općine u projektima sufinanciranim iz drugih izvora.

Za projekte koji se financiraju iz više izvora vodit će se zasebna evidencija vlastitih sredstava Općine, sredstava APN-a, državnih, županijskih i europskih sredstava te drugih izvora. Financijsko praćenje provodit će se na način kojim se sprječava dvostruko financiranje istog troška.

7.3. Praćenje korisnika i ugovornih obveza

Za korisnike lokalnih potpora vodit će se evidencija o vrsti ostvarene mjere, odobrenom i isplaćenom iznosu, nekretnini na koju se potpora odnosi, rokovima realizacije i ugovornim obvezama. Posebno će se pratiti dostavljanje dokaza o namjenskom korištenju sredstava, kupnji, početku ili završetku gradnje, izvedenim radovima adaptacije te prijavi prebivališta. Kod prodaje zemljišta po povlaštenim uvjetima pratit će se rokovi plaćanja, izgradnje stambenog objekta, prijave i zadržavanja prebivališta te poštivanje zabrane otuđenja ili drugog raspolaganja nekretninom protivno svrsi mjere.

Ako se utvrdi da korisnik nije ispunio ugovorne obveze, Općina će postupiti u skladu s programom na temelju kojeg je potpora dodijeljena, javnim pozivom ili natječajem i sklopljenim ugovorom. To može uključivati poziv na otklanjanje nepravilnosti, raskid ugovora, povrat sredstava, aktiviranje instrumenta osiguranja ili druge propisane mjere.

7.4. Pokazatelji provedbe i rezultata

Pokazatelji se prate prema vrsti mjere, naselju, tipu stambenog rješenja i, kada je opravdano, obilježjima korisnika. Pri obradi i objavi podataka mora se osigurati zaštita osobnih podataka i onemogućiti prepoznavanje pojedinačnih korisnika.

Tablica 30. Sustav praćenja provedbe Programa

Područje praćenja	Ključni pokazatelji	Izvor podataka	Učestalost praćenja
Izravne stambene potpore	Broj prijava, broj korisnika, vrsta potpore, iznos isplaćenih sredstava i broj riješenih ili poboljšanih stambenih pitanja	Javni pozivi, odluke i ugovori	Kontinuirano i godišnje
Pet općinskih čestica i projekti s APN-om	Broj analiziranih čestica, ukupna površina, indikativni kapacitet svake lokacije, broj idejnih rješenja, broj koordinacija i broj čestica uključenih u daljnju provedbu	Katastar, zemljišne knjige, projektna dokumentacija, sporazumi i službena korespondencija s APN-om	Tromjesečno
Dodatno zemljište za	Broj zaprimljenih ponuda, broj kupljenih, parceliranih,	Evidencija Općine, ugovori, procjembeni i	Polugodišnje i



lokalne mjere	pripremljenih, ponuđenih i dodijeljenih čestica te ukupna površina zemljišta	geodetski elaborati	godišnje
Prazne stambene nekretnine	Broj evidentiranih, prijavljenih, provjerenih i aktiviranih nekretnina	Obrazac vlasnika, evidencija Općine i službeni registri	Kontinuirano i godišnje
Projekt dviju zgrada na potpomognutom području	Stupanj provedbe dvaju planiranih objekata, provedene aktivnosti i izvršene obveze Općine	Dokumentacija posebnog državnog programa i službena korespondencija	Polugodišnje i godišnje
Komunalni doprinos	Broj korisnika i ukupna vrijednost odobrenih umanjenja	Upravni akti i financijska evidencija	Godišnje
Financijska provedba	Planirana i izvršena sredstva po trima odvojenim skupinama, vrijednost neizravnih potpora i udio vanjskog financiranja	Proračun i knjigovodstvena evidencija	Tromjesečno i godišnje
Informiranje javnosti	Broj objavljenih poziva, obrazaca, obavijesti i zaprimljenih upita	Službena internetska i Facebook stranica Općine	Kontinuirano
Ukupni rezultat Programa	Broj kućanstava obuhvaćenih mjerama, broj aktiviranih zemljišta i nekretnina te napredak u pripremi i provedbi projekata gradnje	Objedinjena evidencija Programa	Godišnje

Uz neposredne pokazatelje provedbe pratit će se i širi demografski i stambeni pokazatelji, kao što su broj stanovnika, migracijski saldo, broj izdanih građevinskih i uporabnih dozvola, broj završenih stambenih jedinica, broj nastanjenih i nenastanjenih stanova te relativni stambeni jaz. Navedeni pokazatelji mijenjaju se pod utjecajem većeg broja čimbenika, zbog čega ih nije moguće promatrati kao isključivu posljedicu Programa, nego kao pokazatelje šireg razvojnog konteksta.

7.5. Godišnje izvješće o provedbi

Nakon završetka programske godine Jedinstveni upravni odjel izradit će godišnje izvješće o provedbi Programa. Izvješće će se, u pravilu, izraditi do kraja prvog tromjesečja 2028. godine i dostaviti općinskom načelniku i Općinskom vijeću na razmatranje.

Godišnje izvješće sadržavat će:

- pregled provedenih mjera, projekata i aktivnosti



- usporedbu planiranih i ostvarenih rokova
- broj i strukturu zaprimljenih prijava
- broj korisnika po pojedinim mjerama
- broj riješenih ili poboljšanih stambenih pitanja
- pregled pet općinskih čestica pripremljenih za suradnju s APN-om te dodatnih zemljišta pripremljenih i dodijeljenih kroz lokalne mjere
- stanje evidencije praznih kuća i zemljišta
- napredak projekata na pet općinskih čestica u suradnji s APN-om i zaseban prikaz napretka projekta dviju zgrada na potpomognutom području
- pregled planiranih i utrošenih financijskih sredstava
- vrijednost neizravnih potpora Općine
- prikaz korištenih vanjskih izvora financiranja
- utvrđene poteškoće i odstupanja
- preporuke za sljedeću programsku godinu.

Sažetak izvješća objavit će se na službenoj internetskoj stranici Općine Garčin, čime će se osigurati transparentnost provedbe i dostupnost informacija stanovnicima i zainteresiranim korisnicima. Javno objavljeni podaci prikazivat će se zbirno, bez objave osobnih podataka korisnika i vlasnika prijavljenih nekretnina.

7.6. Vrednovanje i izmjene Programa

Rezultati praćenja i godišnjeg izvještavanja koristit će se za procjenu učinkovitosti pojedinih mjera i određivanje prioriteta u sljedećoj programskoj godini. Posebno će se analizirati odnos između broja zainteresiranih korisnika i raspoloživih sredstava, iskorištenost pojedinih mjera, ostvareni stambeni učinci te prepreke koje su usporile pripremu zemljišta, aktiviranje praznih kuća ili pokretanje projekata gradnje.

Ako se utvrdi da pojedina mjera ne ostvaruje očekivane rezultate, da za njom ne postoji dovoljan interes ili da raspoloživa sredstva nisu primjerena stvarnim potrebama, može se pristupiti izmjeni kriterija, provedbenih postupaka, iznosa potpora ili raspodjele sredstava. Izmjene se provode odlukama nadležnih tijela, u skladu s proračunskim mogućnostima, zakonskim propisima i rezultatima provedbe.

Izmjene i dopune Programa donose se na način i u postupku propisanom za njegovo donošenje, u skladu s proračunskim mogućnostima, zakonskim propisima i rezultatima provedbe, a o donesenim izmjenama i dopunama obavještavaju se Ministarstvo i APN.



Na taj način praćenje i izvještavanje neće imati isključivo administrativnu funkciju, nego će služiti kao osnova za kontinuirano poboljšavanje lokalne stambene politike i prilagođavanje Programa stvarnim potrebama stanovništva Općine Garčin.

8. Zaključak

Program priuštivog stanovanja Općine Garčin za 2027. godinu predstavlja prvi objedinjeni lokalni okvir kojim se utvrđene stambene potrebe stanovništva povezuju s raspoloživim zemljišnim i stambenim resursima, financijskim mogućnostima Općine, lokalnim mjerama i konkretnim aktivnostima koje je moguće pokrenuti tijekom programske godine. Program je izrađen u skladu sa Zakonom o priuštivom stanovanju, Nacionalnim planom stambene politike Republike Hrvatske do 2030. godine i lokalnim razvojnim dokumentima, uz uvažavanje prostornih, demografskih i gospodarskih posebnosti Općine Garčin.

Provedene analize pokazuju da potreba za priuštivim stanovanjem na području Općine nije rezultat samo jednog pokazatelja, nego međusobnog djelovanja nepovoljnih demografskih kretanja, nedostatne dostupnosti odgovarajućih stambenih nekretnina, visokih troškova kupnje i gradnje, ograničene kreditne sposobnosti dijela stanovništva te nedovoljne aktiviranosti postojećeg stambenog i zemljišnog fonda.

Između 2011. i 2021. godine broj stanovnika Općine Garčin smanjen je za 17,8 %, uz istodobno starenje stanovništva i smanjenje udjela mlađih dobnih skupina. Dugogodišnji negativni migracijski saldo pokazuje da je iseljavanje bilo jedan od ključnih uzroka depopulacije. Ipak, pozitivan migracijski saldo zabilježen 2024. godine, blizina Slavenskog Broda i interes iskazan anketnim istraživanjem potvrđuju da Općina ima stvaran potencijal za ostanak, povratak i doseljavanje stanovništva ako se osiguraju odgovarajući stambeni, gospodarski, infrastrukturni i društveni uvjeti.

Stambeni jaz od 355 jedinica, odnosno 26,08 jedinica na 100 nastanjenih stanova, potvrđuje da je nedostatak adekvatnih i dostupnih stambenih nekretnina značajan u odnosu na veličinu postojećeg nastanjenog stambenog fonda. Navedeni stambeni jaz ne treba tumačiti kao obvezu izgradnje 355 novih stambenih jedinica, nego kao pokazatelj strukturne neravnoteže između potreba stanovništva i broja odgovarajućih nekretnina dostupnih pod financijski prihvatljivim uvjetima.

Na području Općine evidentirano je 416 nenastanjenih stambenih jedinica namijenjenih stalnom stanovanju. One predstavljaju važan potencijal, ali ne i neposredno raspoloživu stambenu ponudu. Njihova stvarna mogućnost aktiviranja ovisi o interesu vlasnika, tehničkom stanju, vlasničkim odnosima, usklađenosti službenih evidencija, dostupnosti infrastrukture i financijskoj opravdanosti obnove. Zbog toga se stambeni jaz ne može smanjivati isključivo aktiviranjem praznih kuća, nego kombinacijom obnove postojećeg fonda, individualne i organizirane nove gradnje, potpore kupnji i gradnji te povećanja dostupnosti odgovarajućeg građevinskog zemljišta.



Rezultati anketnog istraživanja potvrđuju da statistički utvrđene potrebe imaju neposredno uporište u iskustvima stanovništva. Među 108 ispitanika njih 48 nema riješeno stambeno pitanje, dok ga dodatnih 36 ima riješeno samo djelomično. Minimalna neposredno iskazana potreba stoga obuhvaća 48 ispitanika bez riješenog stambenog pitanja, dok šira početna potreba obuhvaća ukupno 84 osobe bez riješenog ili s djelomično riješenim stambenim pitanjem.

Posebno je važno da 88,0 % ispitanika planira ili razmatra osnivanje odnosno proširenje obitelji, dok ih 86,8 % iskazuje interes za život na području Općine Garčin ako bi bio dostupan odgovarajući model priuštivog stanovanja. Ovi podaci potvrđuju da stambena politika može imati neposredan demografski učinak jer dostupnost stambenog rješenja utječe na osamostaljivanje mladih, osnivanje obitelji, povratak i odluku o dugoročnom ostanku na području Općine.

Analiza prostornih mogućnosti pokazala je da Općina raspolaže značajnim površinama neizgrađenih dijelova građevinskih područja, ali da samo postojanje takvih površina ne znači njihovu neposrednu raspoloživost za gradnju. Velik dio neizgrađenih površina i dalje se koristi u poljoprivredne ili prirodne svrhe, dok su mogućnosti njihova aktiviranja često ograničene oblikom čestica, vlasničkim odnosima, pristupom i komunalnom opremljenošću.

Kao početna zemljišna osnova za provedbu Programa evidentirano je pet čestica u vlasništvu Općine unutar građevinskog područja, ukupne površine 6.637 m². Općina Garčin u 2027. godini planira svih pet čestica ponuditi APN-u radi procjene njihova kapaciteta i uključivanja u pojedinačne projekte priuštivog stanovanja. Prije donošenja pojedinačnih odluka o provedbi potrebno je provesti prostorno-planske, geodetske, tehničke i infrastrukturne provjere te utvrditi odgovarajući model i redoslijed realizacije na svakoj lokaciji.

Dodatna čestica površine 1.220 m² nalazi se neposredno uz granicu građevinskog područja i predstavlja potencijalnu dugoročnu prostornu rezervu. Njezino uključivanje u Program ovisit će o rezultatima prostorno-planske procjene i provedbi odgovarajućih postupaka. Popis lokacija nije konačan te će Općina nastaviti evidentirati i analizirati dodatna zemljišta koja se mogu koristiti za individualnu gradnju mladih obitelji ili za buduće projekte priuštivog stanovanja.

Općina Garčin već je započela s konkretnim aktivnostima usmjerenima na povećanje raspoloživosti zemljišta i nekretnina. Na službenoj internetskoj stranici i stranici Općine na društvenoj mreži Facebook objavljen je obrazac putem kojeg vlasnici mogu iskazati interes za prodaju zemljišta Općini. Isti se model planira proširiti na prazne i napuštene kuće, čime se stvaraju uvjeti za postupno uspostavljanje lokalne evidencije nekretnina i povezivanje zainteresiranih vlasnika s mogućim modelima aktiviranja.

Dodatnu osnovu za provedbu predstavljaju Program „Biram živjeti ovdje“, Program mjera za poticanje rješavanja stambenog pitanja mladih obitelji i Provedbeni program Općine Garčin za razdoblje 2025.–2029. godine. Njima su predviđene potpore za kupnju, gradnju,



adaptaciju i obnovu kuća, prodaja dodatnog općinskog zemljišta po povoljnijim uvjetima, umanjeње komunalnog doprinosa te kupnja i parcelacija novih zemljišta. Pet postojećih čestica iz poglavlja 4.1. prioritetno se usmjerava prema projektima s APN-om, dok se zemljišta za lokalnu prodaju mladim obiteljima osiguravaju kupnjom, parcelacijom i pripremom dodatnih lokacija ili naknadnom odlukom za čestice koje ne budu uključene u projekte s APN-om.

Projekt dviju stambenih zgrada planiran Provedbenim programom osiguran je kroz Program izgradnje i obnove stambenih jedinica u državnom vlasništvu na potpomognutim područjima Republike Hrvatske. Riječ je o komplementarnom projektu koji doprinosi povećanju lokalnog stambenog fonda, ali se provodi prema posebnoj pravnoj, vlasničkoj, financijskoj i provedbenoj osnovi. Zbog toga se njegovi pokazatelji i financijska vrijednost vode odvojeno od projekata priuštivog stanovanja koji se pripremaju na pet općinskih čestica u suradnji s APN-om.

Za 2027. godinu planira se ukupni proračunski okvir do 200.000,00 EUR za stambene i povezane demografske mjere. Planirana sredstva omogućuju nastavak neposrednih potpora stanovništvu, kupnju i pripremu dodatnog zemljišta, provedbu geodetskih i imovinsko-pravnih aktivnosti, izradu dokumentacije te sudjelovanje Općine u pripremi lokacija za gradnju. Financijski doprinos Općine obuhvaća i vrijednost zemljišta, umanjeње komunalnog doprinosa, administrativne kapacitete i moguće sudjelovanje u komunalnom opremanju.

Provedba Programa u 2027. godini postavljena je fazno. Kod projekata s APN-om naglasak je na analizi svih pet predloženih čestica, utvrđivanju njihova indikativnog kapaciteta, izradi idejnih rješenja, određivanju modela prodaje i/ili priuštivog najma te pokretanju odgovarajućih sporazuma i pojedinačnih odluka o provedbi. Istodobno će se provoditi lokalne potpore, nastaviti kupnja i priprema dodatnog zemljišta, evidentirati prazne nekretnine i pripremati prvi modeli njihova aktiviranja. Napredak dviju zgrada na potpomognutom području pratit će se zasebno, prema dinamici posebnog državnog programa.

Prioritet lokalnih mjera imaju mlade osobe i mlade obitelji bez riješenog ili s neodgovarajuće riješenim stambenim pitanjem, obitelji s djecom, povratnici, doseljenici i osobe potrebne lokalnom tržištu rada. Kod projekata koji se provode na temelju Zakona o priuštivom stanovanju primjenjivat će se zakonski uvjeti i obuhvat ciljnih skupina, uključujući osobe starije od 65 godina, osobe s invaliditetom, obitelji s članom s invaliditetom ili djetetom s teškoćama u razvoju, bivše zaštićene najmoprimce, policijske službenike, djelatne vojne osobe, deficitarne državne i javne službenike i namještenike te druge zakonom određene osobe koje bez javne potpore ne mogu riješiti odgovarajuće stambeno pitanje.

Uspješnost Programa ovisit će o transparentnosti javnih poziva i raspolaganja zemljištem, jasno utvrđenim kriterijima, pravodobnoj pripremi lokacija, redovitom praćenju ugovornih obveza te usklađenosti planiranih aktivnosti s proračunskim mogućnostima. Godišnje



praćenje i izvještavanje omogućit će utvrđivanje stvarnih učinaka, prepoznavanje prepreka i prilagodbu mjera potrebama stanovništva.

Program priuštivog stanovanja potrebno je promatrati kao razvojni, a ne isključivo socijalni ili građevinski dokument. Dostupno i sigurno stanovanje povezano je s demografskom obnovom, lokalnim tržištem rada, razvojem gospodarstva, učinkovitim korištenjem prostora, obnovom postojećih naselja i kvalitetom života. Stvaranjem uvjeta u kojima stanovnici mogu riješiti stambeno pitanje pod prihvatljivim uvjetima Općina istodobno stvara preduvjete za ostanak mladih, osnivanje obitelji, povratak iseljenih stanovnika i privlačenje novih.

Slijedom svih provedenih analiza može se zaključiti da na području Općine Garčin postoji jasno utvrđena i argumentirana potreba za provedbom priuštivog stanovanja, ali i početni prostorni, zemljišni, financijski i programski kapaciteti za njezino postupno rješavanje. Ovim Programom potrebe se prvi put povezuju s konkretnim lokacijama, lokalnim mjerama, planiranim sredstvima, nositeljima, rokovima i pokazateljima rezultata. Time se postavlja provediva osnova za sustavno smanjenje stambenog jaza i razvoj Općine Garčin kao prostora u kojem je moguće pronaći dom, osnovati obitelj, raditi i dugoročno ostati živjeti.



Službeno glasilo Općine Garčin / Godina 8 – broj 5 /22. srpanj 2026.



**REPUBLIKA HRVATSKA
BRODSKO-POSAVSKA ŽUPANIJA
OPĆINA GARČIN**

**Službeno glasilo
Općine Garčin**

BROJ: 5/2026

GODINA IZDAVANJA: VIII

ISSN 2670-8817

IMPRESSUM

Izdavač:

Općina Garčin
OIB: 71476380427
MB: 02604051

Kralja Tomislava 92

Garčin
35212 Garčin

Telefon:

035 / 422 – 442

E-mail:

opcina.garcin@opcina-garcin.hr
garcin.opcina@gmail.com

Web:

<https://opcina-garcin.hr>

Glavni i odgovorni urednik:

Josip Vidaković

Sjedište uredništva:

Općina Garčin
Kralja Tomislava 92, Garčin
35212 Garčin