REPUBLIKA HRVATSKA
ZADARSKA ŽUPANIJA
GRAD ZADAR
Gradonačelnik

KLASA: 943-01/26-01/07
URBROJ: 2198-1-02-26-3
Zadar, 26. studenoga 2026.

- **GRADSKOM VIJEĆU GRADA ZADRA**

PREDMET :	**Prijedlog odluke o odricanju od potraživanja prema Republici Hrvatskoj**
NADLEŽNOST ZA DONOŠENJE :	**GRADSKO VIJEĆE GRADA ZADRA**
PRAVNI TEMELJ :	**Uredba o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu darovanja članak 9. stavak 3. podstavak 8.** *(„Narodne novine", broj: 35/2025)* **Statut Grada Zadra članak 27.** *(„Glasnik Grada Zadra“, br. 9/09, 28/10, 3/13, 9/14, 2/15 – pročišćeni tekst, 3/18 i 7/18 – pročišćeni tekst, 15/19, 2/20, 3/21 i 14/23 – pročišćeni tekst)*
PREDLAGATELJ :	**Gradonačelnik**
IZVJESTITELJ :	**Darko Kasap, pročelnik**
MATERIJAL IZRADIO:	**Upravni odjel za prostorno uređenje i graditeljstvo**

Obrazloženje

Grad Zadar je započeo sa izgradnjom osnovne škole Crvene kuće, a koji zahvat u prostoru se financira iz javnog poziva NPOO za izgradnju, dogradnju i rekonstrukciju škola za prelazak svih osnovnih škola u Hrvatskoj na jednosmjenski rad.

Shodno navedenome, u proteklom vremenu Grad Zadar se sa popratnom dokumentacijom obratio tadašnjem nadležnom Ministarstvu za poslove vezane za državnu imovinu, a nakon prenošenja nadležnosti i nadležnom županijskom tijelu u postupku rješavanja imovinsko-pravnih odnosa, odnosno prijenosa prava vlasništva na nekretnini u vlasništvu Republike Hrvatske i to k.č. 3812/13 k.o. Crno u površini od 9253 m2, a sve sukladno važećoj zakonskoj regulativi.

Naime izgradnja navedenog objekta je od općeg i javnog interesa čime se među ostalim povećava kvaliteta života građana na navedenom području Grada Zadra, te je shodno tome za provedbu projekta izgradnje osnovne škole, potrebno riješiti imovinsko pravne odnose.

Odredbom članka članka 9. stavka 3. podstavka 8. Uredbe o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu darovanja („Narodne novine", broj: 35/2025), propisano je da se uz zahtjev za darovanje nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske prilaže i izjava podnositelja zahtjeva da se odriče svih potraživanja prema Republici Hrvatskoj do visine vrijednosti darovane nekretnine.

S obzirom na navedeno, nadležno županijsko tijelo provelo je postupak procjene vrijednosti navedene nekretnine po ovlaštenom sudskom vještaku, a koja procjena iznosi 1.830.000,00 eura odnosno 197.77 eura po m2.

Navedena procjena dobila je pozitivno mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva Zadarske županije i Grada Zadra da je procjena vrijednosti nekretnina za građevinsko zemljište sa postojećim građevinama na lokaciji Zadar, obuhvat DPU-a zone stambene izgradnje veće gustoće „Crvene kuće“ čest.zem. 3812/13 k.o.Crno, u skladu s odredbama Zakona i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina *(„Narodne novine“, br.105/15).*

S obzirom da ista prelazi iznos od 1.500.000.00 eura sukladno čl.13.Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu RH *(„Narodne novine“, br.155/23).* nadležnost za postupanje povodom predanog zahtjeva je pri Ministarstvu prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, dok konačnu odluku o raspolaganju donosi Vlada RH.

Kako je temeljem važeće Uredbe uz već dostavljenu dokumentaciju predanu za postupanje nadležnom županijskom tijelu, potrebno u postupku darovanja priložiti i izjavu o odricanju potraživanja, to se predlaže donošenje odluke sukladno tekstu u privitku.

Slijedom navedenoga, dostavlja se Gradskom vijeću Prijedlog odluke o odricanju od potraživanja prema Republici Hrvatskoj na razmatranje i donošenje.

GRADONAČELNIK
Šime Erlić, v.r.

Temeljem članka 9. stavka 3. podstavka 8. Uredbe o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu darovanja *(„Narodne novine", broj: 35/2025)* i članka 27. Statuta Grada Zadra *(„Glasnik Grada Zadra“ br. 9/09, 28/10, 3/13, 9/14, 2/15-pročišćeni tekst, 3/18, 7/18 – pročišćeni tekst, 15/19, 2/20 i 3/21, 14/23-pročišćeni tekst),* **Gradsko vijeće Grada Zadra, na _. sjednici, održanoj dana _____ 2026. godine, donosi**

ODLUKU

o odricanju od potraživanja prema Republici Hrvatskoj

Članak 1.

Grad Zadar zatražio je od Republike Hrvatske darovanje nekretnine katastarske oznake kat. čest. zem.3812/13 k.o. Crno, površine 9253 m2, u svrhu izgradnje osnovne škole na području Grada Zadra, predio Crvene kuće.

Članak. 2.

Grad Zadar se u svrhu darovanja nekretnine čest.zem.3812/13 k.o.Crno odriče svih potraživanja prema Republici Hrvatskoj koja su nastala do dana sklapanja ugovora o darovanju, do visine vrijednosti darovane nekretnine Gradu Zadru.

Članak 3.

Procijenjena vrijednost navedene nekretnine iznosi sveukupno 1.830.000,00 eura odnosno 197.77 eura po m² temeljem procjembenog elaborata -10-3/26 od 3. rujna 2026. godine, izrađenog od strane ovlaštenog sudskog vještaka Vjeke Dizdara.

Članak 4.

Ovlašćuje se Gradonačelnik na potpisivanje izjave o odricanju od svih potraživanja prema Republici Hrvatskoj koja će proizvesti pravni učinak pod uvjetom realizacije ugovora o darovanju nekretnine iz čl. 1. ove Odluke.

Članak 5.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja, a objavit će se u„Glasniku Grada Zadra”.

KLASA: 943-01/26-01/07
URBROJ: 2198-1-02-26-
Zadar,

GRADSKO VIJEĆE GRADA ZADRA

PREDSJEDNIK

Ivica Žuvela

VALOR ING
vještačenja u graditeljstvu
i procjene nekretnina

VALOR ING d.o.o.
Put Stanova 122A, HR-23000 Zadar
OIB: 69270941904
M:+385981932878
E: valoring.zadar@gmail.com

PROCJEMBENI ELABORAT – 10-3/26



Nekretnina: **Građevinsko zemljište sa postojećim građevinama**

Lokacija: **Zadar, obuhvat DPU-a zone stambene izgradnje veće gustoće "Crvene kuće"**
k.č. 3812/13 k.o. Crno

Naručitelj: **Zadarska Županija, Upravni odjel za javnu nabavu i upravljanje imovinom, Božidara Petranovića 8, HR-23000 Zadar**

Svrha: **Darovanje nekretnine sukladno Zakonu o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (NN br. 155/23)**

Procjenitelj:
Vjeko Dizdar, ing.građ.
stalni sudski vještak za procjene nekretnina

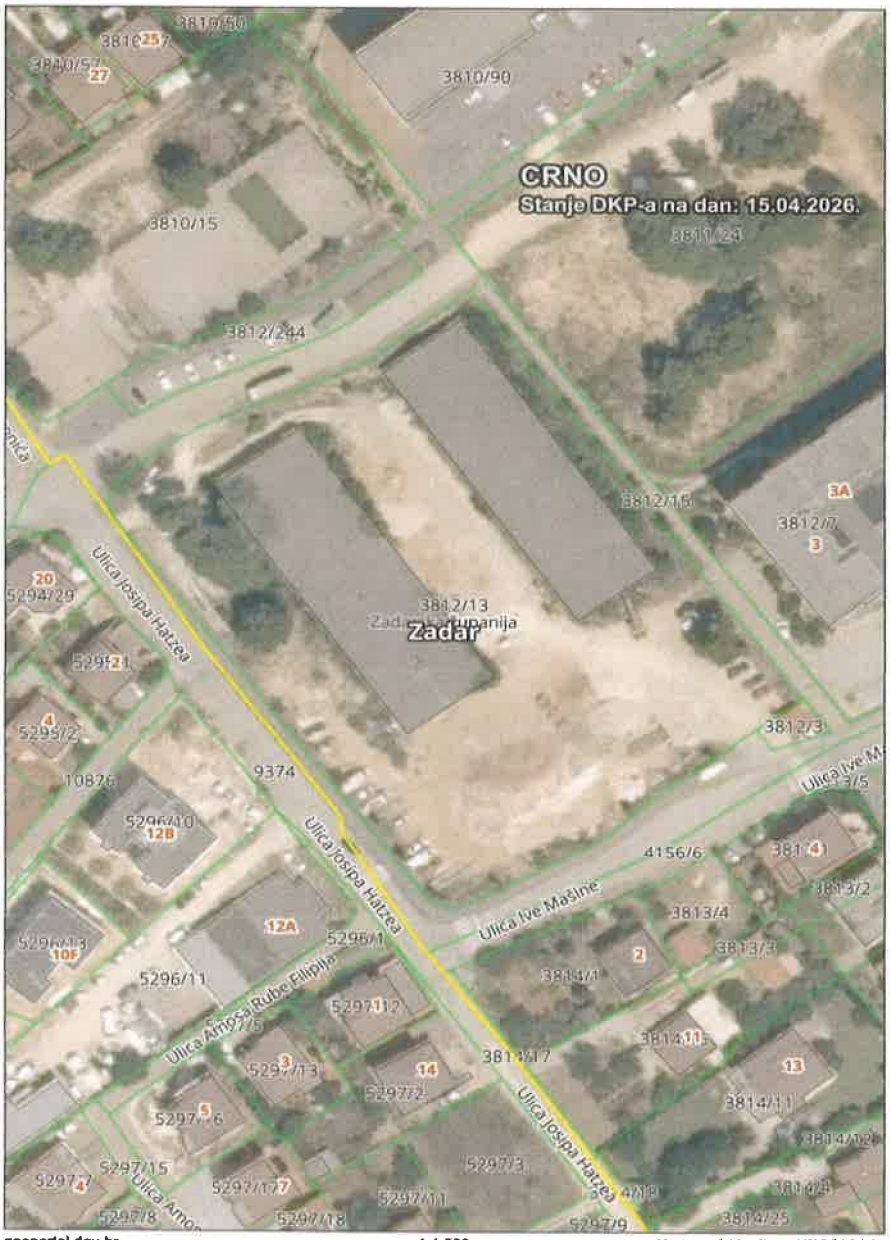
VJEKO DIZDAR
Digitally signed by VJEKO DIZDAR
Date: 2026.09.03 13:30:26 +02'00'

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA PODRUČJA GRAĐEVINARSTVA I PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
Vjeko Dizdar
ing. građ.
Put Stanova 122 A
ZADAR

Zadar, 3. rujna 2026. godine

REPUBLIKA HRVATSKA
Državna geodetska uprava

GEOPORTAL



geoportal.dgu.hr
NAPOMENA: NIJE JAVNA ISPRAVA

1:1 000
0 25 m 50 m

Kartografski prikaz: HTRS96/TM
Koordinate: HTRS96/TM
Kreirano 16. 04. 2026.

LOKACIJA

Predmet procjene je građevinsko zemljište sa izgrađenim građevinama u Zadru, predio grada Crvene kuće, unutar obuhvata DPU-a zone stambene namjene veće gustoće "Crvene kuće". U okolici se nalaze višestambene zgrade i obiteljske kuće, a u blizini se nalazi više trgovinskih centara. Lokacija je vrlo dobre atraktivnosti.
U komunalnom smislu lokacija je opremljena uređajima infrastrukture.



OPIS NEKRETNINE

Predmetna nekretnina je k.č. 3812/13 k.o. Crno koja se na dan vrednovanja prema IV Izmjenama i dopunama DPU-a zone stambene izgradnje veće gustoće "Crvene kuće" nalazi unutar zona D4 osnovna škola, Z - zaštitne zelene površine, R1 - šport i P - parkiralište (sve u funkciji osnovne škole - javna namjena). U javnu namjenu čestica je ušla prvim stupanjem na snagu istog DPU-a 2008. godine te je u javnoj namjeni i ostala u svim daljnjim izmjenama i dopunama (2013., 2017., 2020. i 2024.g.). Prethodno se prema PPU Grada Zadra nalazila unutar zone Sv - stambena namjena veće gustoće (uz obavezu donošenja detaljnog plana koji nije bio donesen). Kako je navedeni DPU stupio na snagu 19.6.2008. godine, dan kakvoće je 18.6.2008. godine.
Na zemljištu se nalaze dvije hale koje će se sukladno zadatku naručitelja obuhvatiti procjenom. Dan kakvoće mjerodavan za procjenu tehničkog stanja građevina, te eventualnih dodataka i odbitaka je dan kada je obavljen očevid, to jest 18.3.2026. godine.

Vrijednost zemljišta biti će izražena prema tržišnim vrijednostima takve vrste zemljišta na okolnim područjima, s obzirom na površinu, namjenu i način korištenja zemljišta.

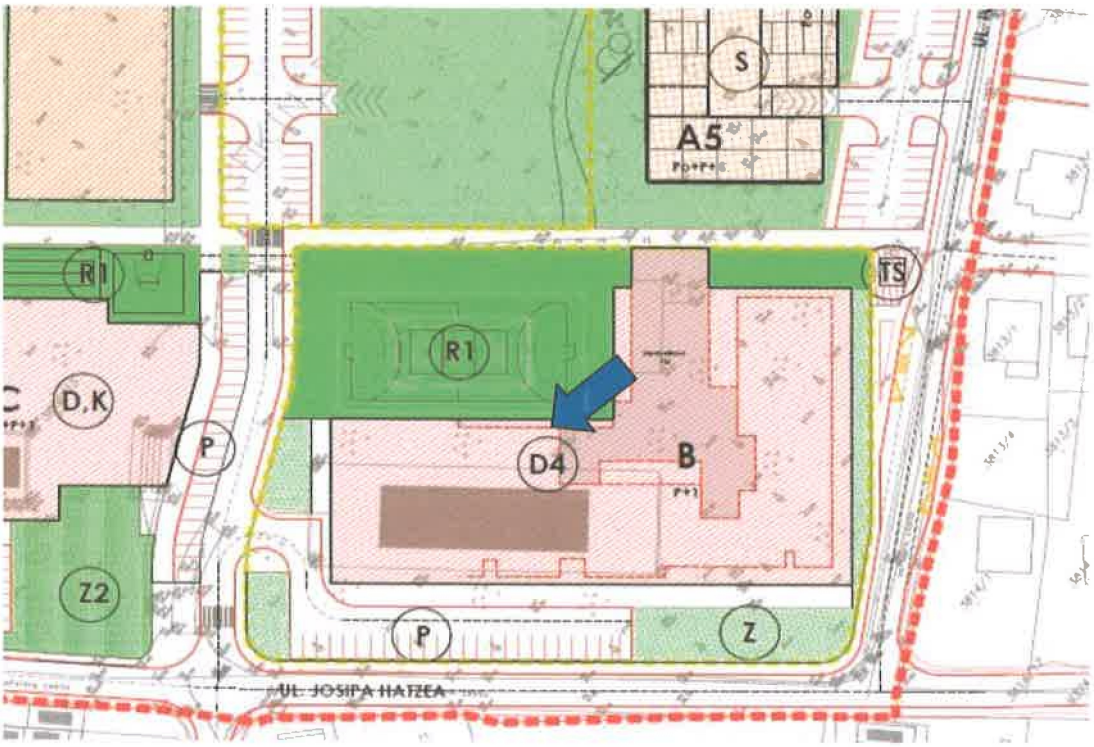
ISKAZ PREDMETNE ČESTICE

katastarska općina	oznaka katastarske čestice	oznaka zemljišta	površina zemljišta (m²)
Crno	3812/13	dvorište, godpodarska zgrada, gospodarska zgrada	9.253
			9.253

PROSTORNO - PLANSKI STATUS ZEMLJIŠTA I STATUS ZGRADA U PROSTORU

Izvod iz DPU-a zone stambene izgradnje veće gustoće "Crvene kuće" - IV. ID
(Glasnik Grada Zadra broj 6/08, 4/13, 15/17, 16/20 i 5/24) - važeći na vrednovanja

Kartografski prikaz 1. - Detaljna namjena površina





JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA
D4 - OSNOVNA ŠKOLA



ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE



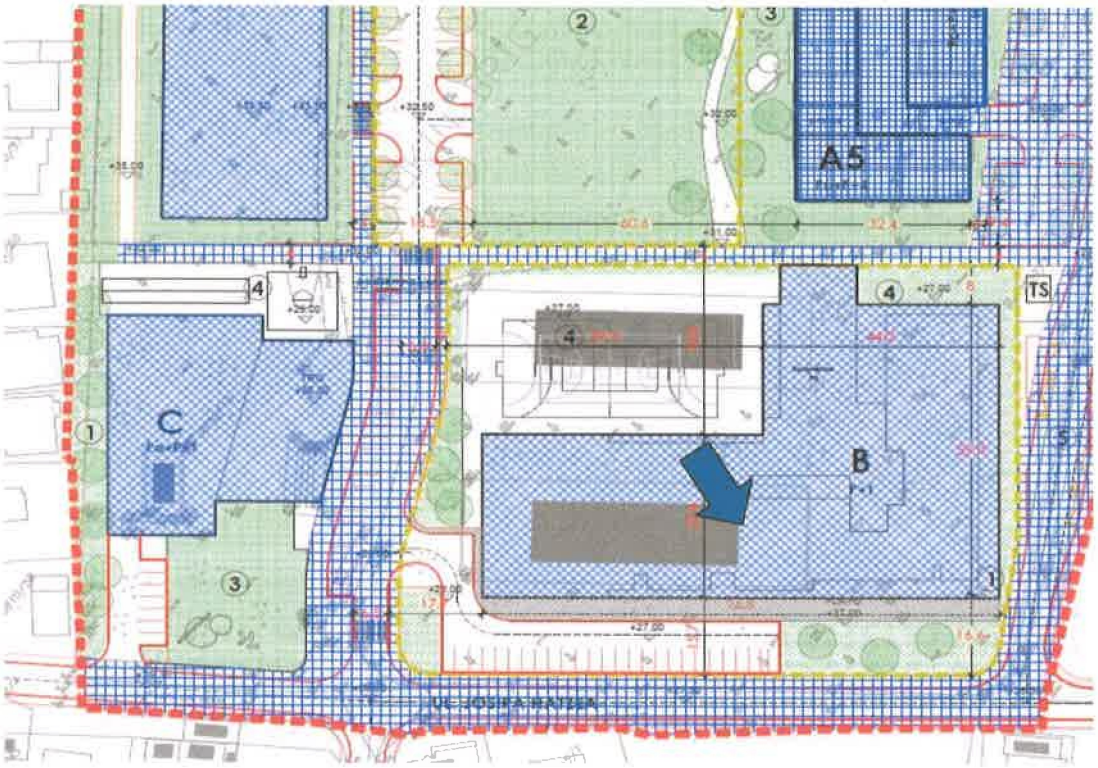
ŠPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA
R1 - ŠPORT



PARKIRALIŠTE

K.č. 3812/13 k.o. Crno se nalazi unutar zona D4 osnovna škola i Z - zaštitne zelene površine, R1 - šport i P - parkiralište sve u funkciji buduće osnovne škole.

Kartografski prikaz 3. - Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina



NOVA GRADNJA

ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE

DRVORED

B OSNOVNA ŠKOLA (P+1)

K.č. 3812/13 k.o. Crno se nalazi unutar zone nove izgradnje osnovne škole i zaštitnih zelenih površina i zone drvoreda sve u funkciji buduće osnovne škole.

Kartografski prikaz 6.2. - Planovi koje je potrebno donijeti



**provedbeni dokumenti prostornog uređenja-
koji se donose sukladno Zakonu o prostornom uređenju**

K.č. 3812/13 k.o. Crno se nalazi unutar obuhvata obvezne izdade DPU-a stambene zone veće gustoće "Crvene kuće" koji je potrebno donijeti.

4. Rezultati očevida

FOTOGRAFIJE













Predmetno zemljište je na dan očevida izgrađeno sa dvije derutne zgrade bivše vojarne tzv. "konjušnice" koje su također predmet procjene, a sve sukladno zadatku naručitelja. Okolna nekretnine su pretežito izgrađene katastarske čestice.

HALA 1
HALA 2
3812/13
SITUACIJA - hala 1
BUILD.ING
01/01
02

12. Zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Građevinsko zemljište sa postojećim građevinama
na adresi: Zadar, obuhvat DPU-a zone stambene izgradnje veće gustoće "Crvene kuće"
z.k.č.: k.č. 3812/13 k.o. Crno

utvrđena je sljedeća vrijednost:

1.830.000,00 €
197,77 €/m²

Napomene:

Obzirom da je utvrđeno da su postojeće građevine dotrajale radi se o posebnom slučaju procjene nekretnine, te se primjenjuje likvidacijski postupak procjene sukladno Čl.34. st. (2) Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Procijenjena tržisna vrijednost predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obracun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.

Procijenjene vrijednosti zaokružene su sukladno Uputi Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine od 8.5.2023. godine.

Izradio:
Vjeko Dizdar, ing.građ.
stalni sudski vještak za procjene nekretnina



VALOR ING d.o.o.
ZADAR

Zadar, 3. rujna 2026. godine

REPUBLIKA HRVATSKA
ZADARSKA ŽUPANIJA
PROCJENITELJSKO POVJERENSTVO
ZADARSKE ŽUPANIJE I GRADA ZADRA

KLASA: 364-02/26-02/195
URBROJ: 2198-23-26-2
Zadar, 23.9.2026.

Zajedničko procjeniteljsko povjerenstvo Zadarske županije i Grada Zadra povodom zahtjeva Zadarske županije, UO za javnu nabavu i upravljanje imovinom za izdavanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15) – u daljnjem tekstu Zakona, na 30. sjednici procjeniteljskog povjerenstva održanoj dana 23. rujna 2026. godine temeljem članka 12. stavka 1. Zakona donijelo je

m i š lj e nj e

da je procjembeni elaborat br.: 10-3/26, od 3. rujna 2026. godine, izrađen po stalnom sudskom vještaku za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina Vjeki Dizdaru, ing.građ., za građevinsko zemljište sa postojećim građevinama na lokaciji Zadar, obuhvat DPU-a zone stambene izgradnje veće gustoće „Crvene kuće“, k.č. 3812/13 k.o. Crno, u skladu s odredbama Zakona i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 105/15) – u daljnjem tekstu Pravilnika.

O b r a z l o ž e nj e

Procjeniteljsko povjerenstvo Zadarske županije i Grada Zadra je 23. rujna 2026. godine na 30. sjednici temeljem čl. 12. st. 1. Zakona izdalo mišljenje na zahtjev Zadarske županije, UO za javnu nabavu i upravljanje imovinom da je dostavljeni elaborat u skladu s odredbama Zakona i Pravilnika.

Procjenitelj Vjeko Dizdar, ing. građ. izradio je 3. rujna 2026. godine procjembeni elaborat br. 10-3/26 radi određivanja tržišne vrijednosti nekretnina izgrađenih na zemljištu oznake k.č. 3812/13 k.o. Crno, u svrhu darovanja nekretnine sukladno Zakonu o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, prema zadatku naručitelja, KLASA: 940-01/24-01/867, URBROJ: 2198-17-02/1-26-16 od 18. ožujka 2026. godine i KLASA: 940-01/24-01/867, URBROJ: 2198-23-26-65 od 28. kolovoza 2026. godine.

Predmetna nekretnina je k.č. 3812/13 k.o. Crno, površine 9253 m², koja se na dan vrednovanja prema IV Izmjenama i dopunama DPU-a zone stambene izgradnje veće gustoće "Crvene kuće" nalazi unutar zona D4 osnovna škola, Z - zaštitne zelene površine, R1 - šport i P - parkiralište (sve u funkciji osnovne škole - javna namjena). Na dan kakvoće predmetno zemljište izgrađeno je sa dvije derutne zgrade bivše vojarne tzv. "konjušnice", koje su također predmet procjene, a sve sukladno zadatku naručitelja. Okolna nekretnine su pretežito izgrađene katastarske čestice.

Temeljem Zakona pravilno su utvrđena sljedeća obilježja procjenjivane nekretnine: zone SV - stambena namjena veće gustoće, III kategorija - nisu doneseni svi prostorni planovi, na dan kakvoće izgrađeno sa dvije derutne zgrade bivše vojarne tzv. "konjušnice", koje su također predmet procjene, a sve sukladno zadatku naručitelja.

Procjenitelj je ishodio izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 57. st. 1., 2. i 4. Zakona. Nekretnine koje sadrži izvadak iz ZKC-a pokazuju dovoljno podudarna obilježja s obilježjima procjenjivane nekretnine.

Pravilno je odabrana poredbena metoda sukladno članku 24. st. 1. Zakona. Odabir metode se detaljno obrazlaže u procjembenom elaboratu sukladno čl. 23. st. 2. Zakona.

Procjenitelj ispravno utvrđuje tržišnu vrijednost nekretnine iz članka 4. stavak 1. podstavak 41. Zakona.

PREDSJEDNIK POVJERENSTVA:
Igor Bačić

IGOR BAČIĆ

Elektronički potpisano: 23.09.2026T14:57:48 (UTC:2026-09-23T12:57:48Z)
Provjera: https://epotpis.rdd.hr/provjera
Broj zapisa: d948c5f8-a900-4784-b365-a0007765b817

DOSTAVITI (elektroničkom dostavom):

1. Slava Jerić, slava.jeric@zadarska-zupanija.hr
2. U spis, ovdje