

**REPUBLIKA HRVATSKA
ZADARSKA ŽUPANIJA
G R A D Z A D A R
Gradonačelnik**

KLASA: 370-01/24-01/63
URBROJ: 2198-1-02-26-34
Zadar, 10. travnja 2026.

- **GRADSKOM VIJEĆU GRADA ZADRA**

PREDMET: Prijedlog odluke o prijenosu prava vlasništva Agenciji za pravni promet i posredovanje nekretninama za izgradnju građevine prema Programu društveno poticane stanogradnje

NADLEŽNOST ZA DONOŠENJE: GRADSKO VIJEĆE GRADA ZADRA

PRAVNI TEMELJ: Zakon o društveno poticanoj stanogradnji („Narodne novine“ broj: 109/01, 82/04, 76/07, 38/09., 86/12, 07/13, 26/15,57/18, 66/19, 58/21 i 72/25)
Statut Grada Zadra - članak 36.
(„Glasnik Grada Zadra“, broj: 9/09, 28/10, 3/13, 9/14,2/15- pročišćeni tekst, 3/18, 7/18-pročišćeni tekst, 15/19,2/20,3/21 i 14/23-pročišćeni tekst)

PREDLAGATELJ: Gradonačelnik

IZVJESTITELJ: Mirjana Zubčić, pročelnica

MATERIJAL IZRADIO: Upravni odjel za poslove Gradonačelnika i Gradskog vijeća

O b r a z l o ž e n j e

Gradsko vijeće Grada Zadra na 27. sjednici održanoj 26. ožujka i 22. travnja 2024. godine donijelo je Odluku o uključivanju Grada Zadra u Program izgradnje stanova po Programu društveno poticane stanogradnje sukladno članku 6. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji („Narodne novine“ broj: 109/01, 82/04, 76/07, 38/09., 86/12, 07/13, 26/15,57/18, 66/19 i 58/21) s ciljem da građanima omogući zadovoljavanje stambenih potreba i poboljšanje kvalitete stanovanja izgradnjom stambenih jedinica, uz mogućnost kupnje po pristupačnijim uvjetima od tržišnih u pogledu kamata i rokova otplate.

Navedenom Odlukom utvrđeno je da će Grad Zadar između ostalog osigurati građevinsko zemljište na području Smiljevca na dijelu zemljišta označenom kao k.č.br. 4520/3, k.č.br. 4520/2, k.č.br.5212/28, k.č.br.5212/22,k.č.br.5212/27, k.č.br. 5212/32, k.č.br.5212/29,k.č.br.5212/33, k.č.br.5204/7, k.č.br.5204/8,k.č.br.5205/14, k.č.br.5205/5, k.č.br.5205/12, k.č.br. 5205/13, k.č.br.5205/4 sve k.o. Zadar u ukupnoj površini od 4989m².

Nakon provedene parcelacije odnosno objedinjavanja čestica u jednu čestica dobiva novi broj, 4520/6.

U svrhu prijenosa vlasništva izrađena je procjena vrijednosti predmetnog građevinskog zemljišta. Sukladno Procjembenom elaboratu elaboratu – 5-2/26 izrađenom od stalnog sudskog vještaka za procjenu nekretnina Vjeka Dizdara, dipl.ing. građ., 16. veljače 2026.

godine, vrijednost nekretnine označe kao zk.č.br. 4520/6, površine 4989 m², upisanoj u zk.ul.br. 38284 k.o. Zadar kod Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Zadru, koju Grad prenosi na APN iznosi 3.040.000,00 €, odnosno 609,34 €/m².

Zajedničko procjeniteljsko povjerenstvo donijelo je 2. ožujka 2026. godine Mišljenje (KLASA:364-02/26-02/28, URBROJ:2198-07-05/1-26-2), kojim je utvrđeno da je Procjembeni elaborat u skladu s odredbama Zakona i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Slijedom navedenog dostavlja se Gradskom vijeću Prijedlog odluke i Ugovora o prijenosu prava vlasništva na razmatranje i donošenje.

GRADONAČELNIK

Šime Erlić, v.r.

Temeljem članka 6. stavka 2. i članka 11. stavka 1. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji („Narodne novine“ br. 109/01, 82/04, 76/07,38/09, 86/12,07/13, 26/15, 57/18, 66/19, 58/21 i 72/25), članka 9. Predugovora o međusobnim pravima i obvezama (KLASA: 370-01/24-01/63, UR.BROJ: 2198-1-02-26-28 od 5. ožujka 2026. godine) i članka 27. Statuta Grada Zadra (“Glasnik Grada Zadra“, broj 9/09, 28/10, 3/13, 9/14, 2/15-pročišćeni tekst, 3/18,7/18-pročišćeni tekst, 15/19, 2/20, 3/21 i 14/23-pročišćeni tekst), **Gradsko vijeće Grada Zadra, dana _____ . _____ 2026. godine, d o n o s i**

ODLUKU

Članak 1.

Grad Zadar prenosi Agenciji za pravni promet i posredovanje nekretninama pravo vlasništva na nekretnini označenoj kao zk.č.br. 4520/6, SMILJEVAC, PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE, površine 4989 m², upisanoj u zk.ul.br. 38284 k.o. Zadar kod Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Zadru.

Članak 2.

Vrijednost nekretnine koju Grad prenosi na APN iznosi 3.040.000,00 €, sukladno Procjembenom elaboratu – 5-2/26 izrađenom od stalnog sudskog vještaka za procjenu nekretnina Vjeka Dizdara, dipl.ing. građ., 16. veljače 2026. godine.

Članak 3.

Visina naknade za nekretninu iz članka 1. ove Odluke utvrdit će se najkasnije do početka izgradnje višestambene zgrade.

Članak 4.

Ovlašćuje se Gradonačelnik za potpisivanje Ugovora o prijenosu prava vlasništva nekretnina iz Članka 1. ovog Ugovora prema nacrtu ugovora koji se nalazi u pravitku ove Odluke.

Članak 5.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA: 370-01/24-01/63
URBROJ: 2198-1-01-26-
Zadar, _____ 2026. godine

PREDSJEDNIK

Ivica Žuvela

AGENCIJA ZA PRAVNI PROMET I POSREDOVANJE NEKRETNINAMA, OIB: 69331375926, Savska cesta 41/VI, Zagreb (u daljnjem tekstu: APN), koju zastupa ravnatelj Dragan Hristov, dipl.oec., s jedne strane

i

GRAD ZADAR, OIB: 09933651854, Narodni trg 1, Zadar (u daljnjem tekstu: Grad), koji zastupa gradonačelnik Šime Erlić, univ.spec.oec., s druge strane

sklapaju sljedeći

UGOVOR O PRIJENOSU PRAVA VLASNIŠTVA br. 31-06-PPV-2026

Članak 1.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su, temeljem i u svrhu realizacije provedbenog programa društveno poticane stanogradnje, sklopile Predugovor o međusobnim pravima i obvezama broj: 30-06-PMPO-2026, koji se kod APN-a vodi pod Klasom: 370-03/26-04/2, Ur.broj: 356-06/26-1 (u daljnjem tekstu: Predugovor).

Članak 2.

U izvršenju obveze iz članka 9. Predugovora, a u skladu s člankom ____ . Odluke Gradskog vijeća Grada Zadra _____, KLASA: _____, URBROJ: _____ od _____ . godine, Grad prenosi na APN pravo vlasništva na nekretnini označenoj kao zk.č.br. 4520/6, SMILJEVAC, PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE, površine 4989 m², upisanoj u zk.ul.br. 38284 k.o. Zadar kod Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Zadru, a koja je u vlasništvu Grada.

Članak 3.

Ukoliko se odustane od realizacije Programa POS-a na zemljištu iz članka 2. ovog Ugovora, APN će izvršiti povrat zemljišta iz članka 2. ovog Ugovora u vlasništvo Grada.

U slučaju nastupa okolnosti iz stavka 1. ovog članka, APN će izvršiti povrat zemljišta u vlasništvo Grada, u roku 30 dana, računajući od dana kada Grad u cijelosti podmiri troškove pripremnih radnji sukladno članku 7. Predugovora.

Članak 4.

Vrijednost nekretnine iz članka 2. ovog ugovora koju Grad prenosi na APN iznosi 3.040.000,00 €, sukladno Procjenbenom elaboratu – 5-2/26 izrađenom od stalnog sudskog vještaka za procjenu nekretnina Vjeka Dizdara, dipl.ing. građ., 16. veljače 2026. godine.

Članak 5.

Grad ovlašćuje APN da bez svakog daljnjeg pitanja i odobrenja može u zemljišnim i drugim javnim knjigama ishoditi uknjižbu prava vlasništva na nekretnini iz članka 2. ovog Ugovora na ime i kao vlasništvo APN-a, uz istodobno brisanje toga prava Grada Zadra.

Članak 6.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da sukladno odredbi članka 11. stavka 2. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji („Narodne novine“ broj: 109/01., 82/04., 76/07., 38/09., 86/12., 7/13., 26/15., 57/18., 66/19., 58/21. i 72/25.), APN ne plaća porez na promet nekretnina.

Članak 7.

Grad jamči da nekretnina koja je predmet ovog Ugovora nije opterećena nikakvim uknjiženim ili neuknjiženim teretima, kao i da na istoj ne postoje prava trećih osoba koja bi isključivala, umanjivala ili ograničavala pravo APN-a.

Članak 8.

U posjed nekretnine koja je predmet ovog Ugovora, APN stupa danom potpisivanja istog.

Članak 9.

Ovaj Ugovor sastavljen je u dva istovjetna primjeraka, od kojih po jedan primjerak zadržavaju APN i javni bilježnik, dok će Grad za svoje potrebe izraditi odgovarajući broj ovjerenih preslika.

U znak razumijevanja i prihvaćanja prava i obveza iz ovog Ugovora ugovorne strane ga potpisuju.

KLASA:370-01/24-01/63
UR.BROJ: 2198-1-02-26 -
Zadar, _____

KLASA:
UR.BROJ: 356-06/26-1
Zagreb, _____ 2026. godine

ZA GRAD
Gradonačelnik

ZA APN
Ravnatelj

Šime Erlić, univ.spec.oec.

Dragan Hristov, dipl.oec



REPUBLIKA HRVATSKA



ZADARSKA ŽUPANIJA

UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE,
ZAŠTITU OKOLIŠA I KOMUNALNE POSLOVE

KLASA: 364-02/26-02/28

URBROJ: 2198-07-05/1-26-2

Zadar, 2.3.2026.



Zajedničko procjeniteljsko povjerenstvo Zadarske županije i Grada Zadra povodom zahtjeva Grada Zadra, UO za gospodarenje gradskom imovinom za izdavanje mišljenja o usklađenosti procjemenog elaborata sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15) – u daljnjem tekstu Zakona, na 4. sjednici procjeniteljskog povjerenstva održanoj dana 2. ožujka 2026. godine temeljem članka 12. stavka 1. Zakona donijelo je

m i š l j e n j e

da je procjembeni elaborat br.: 5-2/26, od 16. veljače 2026. godine, izrađen po stalnom sudskom vještaku za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina Vjeki Dizdaru, ing.građ., za građevinsko zemljište na lokaciji Zadar, stambena zona Smiljevac, k.č. 4520/6 k.o. Zadar, 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 n j e

Procjeniteljsko povjerenstvo Zadarske županije i Grada Zadra je 2. ožujka 2026. godine na sjednici temeljem čl. 12. st. 1. Zakona izdalo mišljenje na zahtjev Grada Zadra, UO za gospodarenje gradskom imovinom da je dostavljeni elaborat u skladu s odredbama Zakona i Pravilnika.

Procjenitelj Vjeko Dizdar, ing.građ., izradio je 16. veljače 2026. godine procjembeni elaborat br. 5-2/26 radi određivanja tržišne vrijednosti nekretnine k.č. 4520/6 k.o. Zadru svrhu Raspolaganje predmetnom nekretninom u vlasništvu Grada Zadra, odnosno prijenos prava vlasništva građevinskog zemljišta na APN temeljem odredbi Zakona o društveno poticanoj stanogradnji („Narodne novine“, broj: 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 7/13, 26/15, 57/18, 66/19, 58/21 i 72/25) prema zadatku naručitelja, 6. veljače 2026. godine.

Temeljem članka 4. st. 1. podst. 3. i 21. Zakona pravilno su utvrđena obilježja procjenjivane nekretnine. Procjenitelj je utvrdio sljedeća obilježja: građevinsko zemljište, SV namjene, koeficijent iskoristivosti 5.0., 1. kategorija zemljišta.

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.

Tržišna vrijednost nekretnine iz članka 4. stavak 1. podstavak 41. Zakona je pravilno utvrđena.

PREDSJEDNIK POVJERENSTVA:
Igor Bačić

DOSTAVITI (elektroničkom dostavom):

1. Grad Zadar, mirna.blazevic@grad-zadar.hr
2. U spis, ovdje

PROCJEMBENI ELABORAT – 5-2/26

Nekretnina: **Građevinsko zemljište**

Lokacija: **Obuhvat PUP-a stambene zone Smiljevac, HR-23000 Zadar**
k.č. 4520/6 k.o. Zadar

Naručitelj: **GRAD ZADAR, Narodni trg 1, HR-23000 Zadar**

Svrha: **Raspolaganje predmetnom nekretninom u vlasništvu Grada Zadra, odnosno prienos prava vlasništva građevinskog zemljišta na APN temeljem odredi Zakona o društveno poticanoj stanogradnji („Narodne novine“, broj: 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 7/13, 26/15, 57/18, 66/19, 58/21 i 72/25)**

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

VJEKO Digitally signed
by VJEKO
DIZDAR
DIZDAR Date: 2026.02.16
08:43:29 +01'00'

Zadar, 16. veljače 2026. godine

10. Statistička obrada i izračun s isključivanjem neuobičajenih okolnosti

10.1. Statistička obrada i izračun

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:						
<i>k.č. 4520/6 k.o. Zadar</i>						
Površina čestice (m ²):			4.989,00			
Prosječna cijena nakon međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (€/m ²):			609,64			
Redni broj poredbe:			1.	2.	3.	4.
Odstupanje od prosjeka:			-106,30	56,88	56,88	-11,80
Odstupanje od prosjeka u postotku:			17%	9%	9%	2%
Kvadrat odstupanja:			11.300	3.235	3.235	139
Standardno odstupanje:		66,95	11%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:		133,90	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
5.						
4,34						
1%						
19						
zadovoljava						
zadovoljava						
Vrijednost zemljišta prema poredbenoj metodi:			3.041.496,51 €			
Zaokruženo:			3.040.000,00 €			

10.2. Isključivanje neuobičajenih okolnosti

Obrazloženje isključenja zbog neuobičajenih okolnosti je elaborirano u točki 7.1. ove procjene.

11. Zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Građevinsko zemljište

na adresi: Obuhvat PUP-a stambene zone Smiljevac, HR-23000 Zadar

z.k.č.: k.č. 4520/6 k.o. Zadar

utvrđena je sljedeća tržišna vrijednost:

3.040.000,00 €

609,34 €/m²

Napomene:

Procijenjena tržišna 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, 16. veljače 2026. godine