



REPUBLIKA HRVATSKA
ZADARSKA ŽUPANIJA



GRAD ZADAR
Upravni odjel za poslove
Gradonačelnika i Gradskog vijeća
KLASA: 370-01/24-01/63
URBROJ: 2198-1-03-26-26
Zadar, 27. veljače 2026.

- GRADONAČELNIKU GRADA ZADRA -

PREDMET:

Nacrt Predugovora o međusobnim pravima i obvezama u pogledu izgradnje građevine prema provedbenom programu društveno poticane stanogradnje

**NADLEŽNOST ZA
DONOŠENJE:**

GRADONAČELNIK

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:

Pročelnica Mirjana Zubčić, dipl.iur.

IZVJESTITELJ:

Pročelnica Mirjana Zubčić, dipl.iur.

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 Proramu 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 izgradnom stambenih jedinica, uz mogućnost kupnje po pristupačnijim uvjetima od tržišnih u pogledu kamata i rokova otplate.

Grad je nakon donošenja citirane Odluke prikupio sve potrebne dokumente za identifikaciju građevinskog zemljišta, riješavao imovinsko pravne odnose za dijelove nekretnina koje čine obuhvat izgradnje a koje nisu bile u vlasništvu Grada Zadra, izvršio parcelaciju zemljišta, proveo evidenciju u katastru i zemljišnim knjigama te zatražio procjenu vrijednosti nekretnina koja se radi buduće izradnje treba prenijeti u vlasništvo investitoru odnosno Agenciji za pravni promet i posredovanje nekretninama. Također je sukladno Odluci o uvjetima, mjerilima i postupku za određivanje reda prvenstva za kupnju stanova po Programu društveno poticane stanogradnje na području Grada Zadra („Glasnik Grada Zadra“ broj: 9/22) raspisao javni natječaj za utvrđivanje Liste reda prvenstva. Konačna lista reda prvenstva za kupnju stana po Programu društveno poticane stanogradnje na kojoj je nalaze ukupno 1153 potencijalnih kandidata za kupnju stanova utvrđena je 27. veljače 2024. godine.



Za izgradnju komunalne infrastrukture (prometnica sa svom ostalom infrastrukturom) na navedenom području izdana je građevinska dozvola 25. travnja 2025. godine, a u tijeku je postupak izvlaštenja.

Predugovorom o međusobnim pravima i obvezama u pogledu izgradnje građevine prema provedbenom programu društveno poticane stanogradnje sukladno Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji utvrđuje se zajednički interes Grada Zadar i Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama i spremnost pristupanju izgradnji stambene građevine na lokaciji Smiljevac u Zadru, na kat.čest. 4520/6. k.o. Zadar u površini od 4989 m²

Slijedom navedenog, predlaže se Gradonačelniku usvojiti prijedlog Predugovora o međusobnim pravima i obvezama u pogledu izgradnje građevine prema provedbenom programu društveno poticane stanogradnje prema tekstu u privitku.

PROČELNICA

Mirjana Zubčić, dipl.iur.



Temeljem 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, 58/21 i 72/25) i članka 36. 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), **Gradonačelnik Grada Zadra**, dana **3. ožujka 2026. godine, d o n o s i**

ZAKLJUČAK

1. Prihvaća se zaključivanje Predugovora s **Agencijom za pravni promet i posredovanje nekretninama**, o međusobnim pravima i obvezama u pogledu izgradnje građevine prema provedbenom programu društveno poticane stanogradnje, prema tekstu Predugovora iz privitka ovog Zaključka.

2. Ovlašćuje se Gradonačelnik na potpisivanje Predugovora iz točke 1. ovog Zaključka.

3. Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja.

KLASA: 370-01/24-01/63

URBROJ: 2198-1-02-26-27

Zadar, 3. ožujka 2026.

GRADONAČELNIK

Šime Erlić, v.r.

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

P R E D U G O V O R
o međusobnim pravima i obvezama u pogledu izgradnje
građevine prema provedbenom programu društveno poticane stanogradnje
br. 30-06-PMPO-2026

Članak 1.

Predugovorne strane ovim Predugovorom utvrđuju zajednički interes i načelnu spremnost pristupanju izgradnji građevine sukladno Programu društveno poticane stanogradnje (u daljnjem tekstu: Program), utvrđenom na temelju 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., u daljnjem tekstu: Zakon).

U svrhu realizacije Programa iz stavka 1. ovog članka, Gradsko vijeće Grada Zadra je na sjednici održanoj dana 26. ožujka i 22. travnja 2024. godine donijelo Odluku o uključivanju Grada Zadra u Program izgradnje stanova po Programu društveno poticane stanogradnje, KLASA: 370-01/24-01/63, URBROJ: 2198/01-1-24-4.

Članak 2.

Predmet ovog Predugovora je utvrđivanje uvjeta i preuzimanje prava i obveza pri provođenju aktivnosti koje prethode sklapanju Ugovora o prijenosu prava vlasništva i Ugovora o međusobnim pravima i obvezama ugovornih strana u pogledu izgradnje građevine 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.

Predugovorne strane se obvezuju da će odmah po potpisivanju ovog Predugovora, pristupiti poduzimanju pripremnih radnji vezanih za izgradnju građevine te sklapanju Ugovora o prijenosu prava vlasništva nekretnine u korist APN-a.

Članak 4.

Pripremne radnje u smislu članka 3. ovog Predugovora obuhvaćaju sljedeće aktivnosti odnosno poslove:

- izradu odgovarajućih geodetskih podloga i elaborata;
- izvođenje geotehničkih istražnih radova terena i izradu geomehaničkog elaborata
- izradu projektne dokumentacije za građevinu s katalogom stanova te
- sve druge eventualno potrebne aktivnosti koje prethode izradi glavnog projekta i izgradnji građevine.

Članak 5.

APN je organizator i naručitelj poslova vezanih za obavljanje pripremnih radnji, a Grad se obvezuje pružiti zatraženu stručnu pomoć u izvršavanju tih poslova.

Grad se obvezuje organizirati i platiti troškove:

- uređenja građevinskog zemljišta,
- priključaka na komunalnu infrastrukturu i komunalni doprinos,
- uređenja pristupnih cesta, javnih površina i javne rasvjete potrebnih za ishodenje dozvole i korištenje građevine na zemljištu iz članka 2. ovog Predugovora.

Članak 6.

Grad je suglasan da predstavnik APN-a za potrebe obavljanja poslova vezanih uz pripremne radnje ulazi u posjed zemljišta koje je predmet ovog Predugovora te će u tom smislu osigurati slobodan pristup na zemljište iz članka 2. ovog Predugovora.

Članak 7.

Predugovorne strane sporazumno utvrđuju da će troškove izrade projektne dokumentacije za izgradnju građevine snositi APN.

Ukoliko Grad odustane od realizacije Programa POS-a na zemljištu iz članka 2. ovog Predugovora, dužan je APN-u podmiriti sve troškove iz članka 4. ovog Predugovora koji su nastali u poduzimanju pripremnih radnji za izgradnju građevine.

Troškovi iz stavka 2. ovog članka uvećat će se za kamate sukladno članku 26. u svezi s člankom 29. Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj: 35/05., 41/08., 125/11., 78/15., 29/18., 126/21., 114/22., 156/22., 145/23. i 155/23.) koje će se obračunati od dana podmirenja troškova od strane APN-a.

Članak 8.

Predugovorne strane će nakon obavljanja pripremnih radnji iz članka 4. ovog Predugovora, uz uvjet da svi financijski parametri izgradnje budu u okviru Progra , sklopiti Ugovor o međusobnim pravima i obvezama (u daljnjem tekstu: Ugovor) glede izgradnje predmetne građevine prema Zakonu, kojim će između ostaloga posebno definirati vlasnička, investitorska i ostala stvarna i druga prava u pogledu zemljišta i građevine koja će se izgraditi na zemljištu iz članka 2. ovog Predugovora.

Članak 9.

Grad se obvezuje najkasnije do sklapanja Ugovora iz članka 8. Predugovora, APN-u posebnim Ugovorom prenijeti u vlasništvo nekretnine iz članka 2. ovog Predugovora.

Grad se obvezuje u cilju realizacije Programa i izgradnje građevine, sukladno članku 6. stavku 2., a u svezi s člankom 7. stavkom 2. i 3. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji, u cijelosti snositi troškove za obveze iz članka 5. stv.2 ovog Predugovora.

Grad će u proračunu osigurati sredstva potrebna za ispunjenje svih svojih obveza u okviru realizacije Programa društveno poticane stanogradnje, tj. izgradnje građevine na zemljištu opisanom člankom 2. ovog Predugovora.

Grad se obvezuje u roku 8 dana od dana potpisivanja ovog Predugovora dostaviti APN-u izjavu kojom se obvezuje osigurati sredstava za ispunjenje svojih obveza u okviru realizacije Programa društveno poticane stanogradnje, u proračunu za 2026. godinu i u trogodišnjem planu za 2027., 2028. i 2029. godinu, a koja izjava je ovjerena kod javnog bilježnika.

Članak 10.

Ovaj Predugovor je sastavljen u četiri (4) istovjetna primjerka i to po dva (2) za svaku ugovornu stranu.

Članak 11.

Predugovorne strane prihvaćaju prava i obveze iz ovog Predugovora, što potvrđuju svojim potpisima.

KLASA:370-01/24-01/63
UR.BROJ:2198-1-02-26-
Zadar, _____ 2026. godine

KLASA:
UR.BROJ:
Zagreb, _____ 2026. godine

ZA GRAD
Gradonačelnik

ZA APN
Ravnatelj

Šime Erlić, univ.spec.oec.

Dragan Hristov, dipl.oec