REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD PAZIN
Gradonačelnica

KLASA: 370-01/24-01/20
URBROJ: 2163-01-01/01-26-30
Pazin, 9. rujna 2026.

GRADSKO VIJEĆE GRADA PAZINA
n/r Predsjednice

Predmet: Odluka o prijenosu prava vlasništva bez naknade
i uređenju komunalne infrastrukture i priključaka na komunalnu infrastrukturu.

Na temelju članka 35. stavka 1. Statuta Grada Pazina („Službene novine Grada Pazina" broj 8/26.), Gradonačelnica Grada Pazina dana 9. rujna 2026. godine, donosi

Z A K L J U Č A K

1. Prihvaća se nacrt Odluke o prijenosu prava vlasništva bez naknade i uređenju komunalne infrastrukture i priključaka na komunalnu infrastrukturu u tekstu kako je to predložio Upravni odjel za opću upravu i imovinsko pravne poslove svojim dopisom KLASA: 370-01/24-01/20, URBROJ: 2163-01-04/01-26-29 od 31. kolovoza 2026. godine.

2. Utvrđuje se prijedlog Odluke o prijenosu prava vlasništva bez naknade i uređenju komunalne infrastrukture i priključaka na komunalnu infrastrukturu i upućuje Gradskom vijeću Grada Pazina na razmatranje i donošenje.

3. Na sjednici Gradskog vijeća Odluku iz točke 2. ovog Zaključka obrazlagat će Marija Gržić Stojanović, službenica koja je privremeno ovlaštena obavljati poslove pročelnika Upravnog odjela za opću upravu i imovinsko pravne poslove.

REPUBLIKA HRVATSKA 2 GRADONAČELNICA GRAD PAZIN ISTARSKA ŽUPANIJA

Gradonačelnica
Grada Pazina
Suzana Lašić

Prilog: - Odluka,
- Obrazloženje.

Dostaviti:
1. Predsjednici Gradskog vijeća Grada Pazina,
2. Upravnom odjelu za opću upravu i imovinsko pravne poslove,
3. Pismohrana –ovdje.

Prijedlog 9. rujna 2026.

Na temelju članka 35. i 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, broj 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 129/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 43/12., 152/14., 81/15., 94/17. i 52/25.), članka 6. stavka 2. Zakona o društveno poticajnoj 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.) te članka 22. Statuta Grada Pazina („Službene novine Grada Pazina“, broj 8/26.), Gradsko vijeće Grada Pazina na sjednici održanoj _____ 2026. donosi

O D L U K U
o prijenosu prava vlasništva bez naknade i uređenju komunalne infrastrukture i priključaka na komunalnu infrastrukturu

Članak 1.

Utvrđuje se da je Grad Pazin Odlukom o uključivanju Grada Pazina u Program izgradnje stanova po Programu društveno poticane stanogradnje („Službene novine Grada Pazina“, broj 7/23.) iskazao namjeru za uključivanje u program izgradnje stanova po Programu društveno poticane stanogradnje na nekretnini označenoj kao k.č. broj 1904/1 (3756/1 N.I.) upisanoj u zk. uložak broj 5424 k.o. Pazin, s ciljem da se građanima omogući rješavanje stambenih potreba i poboljšanje kvalitete stanovanja izgradnjom stambenih jedinica uz poticaj javnih sredstava, uz mogućnost kupnje po pristupačnijim uvjetima od tržišnih u pogledu kamata i rokova otplate.

Utvrđuje se da je u cilju izgradnje zgrade stambene namjene prema Programu društveno poticane stanogradnje, za izgradnju višestambene zgrade na nekretnini iz stavka 1. ovog članka, Grad Pazin prenio vlasništvo na Agenciju za pravni promet i posredovanje nekretninama, Zagreb, Savska cesta 41/VI, OIB: 69331375926 (u daljnjem tekstu: APN) Ugovorom o prijenosu prava vlasništva br. 71-06-PPV-2024, kao i da je sukladno odredbama navedenog Ugovora potrebno utvrditi visinu naknade za prijenos prava vlasništva na nekretnini iz stavka 1. ovog članka.

Članak 2.

Vrijednost nekretnine iz članka 1. ove Odluke utvrđena je Procjembenim elaboratom tržišne vrijednosti nekretnine izrađenog od ovlaštene sudske vještakinje građevinske struke Adise Raković Kranjac, dipl. ing. građ., broj: 10/2025 od 3. travnja 2025. godine, ispravak svibanj 2025. godine i iznosi 75,00 eura/m², odnosno za ukupnu površinu od 1.326 m² iznosi ukupno 95.000,00 eura.

Članak 3.

Prijenos prava vlasništva na nekretnini opisanoj u članku 1. stavku 1. ove Odluke, a koja je prešla u vlasništvo APN-a, na način opisan u stavku 2. istog članka ove Odluke, izvršit će se bez naknade.

Grad Pazin osigurat će i podmiriti troškove uređenja komunalne infrastrukture i priključke na komunalnu infrastrukturu.

Članak 4.

O međusobnim pravima i obvezama u pogledu izgradnje stanova iz Programa društveno poticane stanogradnje Grad Pazin i Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama sklopit će poseban ugovor.

Članak 5.

Ova Odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u Službenim novinama Grada Pazina i Općina Cerovlje, Gračišće, Karojba, Lupoglav i Sv. Petar u Šumi.

KLASA:
URBROJ:
Pazin,

GRADSKO VIJEĆE GRADA PAZINA

Predsjednica
Gradskog vijeća

O b r a z l o ž e n j e

I. PRAVNA OSNOVA

Pravnu osnovu za donošenje ove Odluke predstavljaju članci 35. i 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine" broj 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 129/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 43/12., 152/14., 81/15., 94/17. i 52/25.), članak 6. stavak 2. Zakona o društveno poticajnoj 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.) i članak 22. Statuta Grada Pazina („Službene novine Grada Pazina" broj 8/26.).

II. OCJENA STANJA I RAZLOZI ZA DONOŠENJE NOVE ODLUKE

Odlukom Gradskog vijeća Grada Pazina o uključivanju Grada Pazina u Program izgradnje stanova po Programu društveno poticane stanogradnje („Službene novine Grada Pazina" broj 7/23.) Grad Pazin uključio se u program izgradnje stanova po Programu društveno poticane stanogradnje (dalje u tekstu: Program POS) s ciljem da se građanima omogući rješavanje stambenih potreba i poboljšanje kvalitete stanovanja izgradnjom stambenih jedinica uz poticaj javnih sredstava, uz mogućnost kupnje po pristupačnijim uvjetima od tržišnih u pogledu kamata i rokova otplate.

Navedenom Odlukom Gradskog vijeća, Grad Pazin obvezao se osigurati građevinsko zemljište na području Grada Pazina te urediti komunalnu infrastrukturu i priključke na komunalnu infrastrukturu sukladno Zakonu o društveno poticajnoj stanogradnji. Nekretnina na kojoj se namjerava izgraditi stanove po Programu POS-a nalazi se na području Grada Pazina, na katastarskoj čestici broj 1904/1 (3756/1 N.I.) upisanoj u zemljišno-knjižnom ulošku broj 3332 k.o. Pazin.

Dana 9. svibnja 2024. godine, a sukladno prethodno citiranoj Odluci Gradskog vijeća i u cilju provođenja Programa POS-a, između Grada Pazina i Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama (OIB: 1 69331375926), sa sjedištem u Zagrebu, Savska cesta br. 41/VI (u daljnjem tekstu: APN) zaključeni su:

- Predugovor o međusobnim pravima i obvezama u pogledu izgradnje građevine prema provedbenim programu društveno poticane stanogradnje br. 70-06-PMPO-2024, kojim je Grad Pazin preuzeo obvezu o svom trošku urediti građevinsko zemljište, osigurati priključke na komunalnu infrastrukturu i komunalni doprinos, te provesti uređenje potrebnih pristupnih cesta, javnih površina i javne rasvjete potrebne za ishođenje dozvole i korištenje građevine te

- Ugovor o prijenosu prava vlasništva br. 71-06-PPV-2024, kojim je preneseno pravo vlasništva na nekretnini k. č. broj 1904/1 (3756/1 N.I.) upisanoj u zemljišno-knjižnom ulošku broj 3332 k.o. Pazin, s Grada Pazina na APN. Navedenim Ugovorom određeno je da će se visina naknade za navedenu nekretninu, kao i način i rok isplate naknadno utvrditi Ugovorom o međusobnim pravima i obvezama u pogledu izgradnje stambene građevine prema provedbenom Programu POS-a.

Temeljem prethodno navedenog Ugovora o prijenosu prava vlasništva, doneseno je Rješenje Općinskog suda u Pazinu, Zemljišno knjižnog odjela Pazin, kojim je predmetna nekretnina prenesena u vlasništvu APN-a i upisana u novi zemljišnoknjižni uložak broj 5424 k.o. Pazin.

APN je pravna osoba koja se u cijelosti nalazi u vlasništvu Republike Hrvatske, kao njenog jedinog osnivača, a namjeravani zahvat u prostoru u interesu je općeg gospodarskog i socijalnog napretka građana, te je stoga navedenom nekretninom bilo moguće raspolagati u korist APN-a bez prethodne provedbe javnog natječaja.

Dana 8. lipnja 2026. APN izvršio je otvaranje ponuda u postupku javne nabave za građenje zgrade višestambene građevine u Gradu Pazinu iz Programa POS-a. Procijenjena vrijednost nabave iznosila je 1.266,201 eura te u otvorenom roku nije pristigla niti jedna ponuda.

Imajući u vidu navedene rezultate provedenog javnog nadmetanja, potrebno je sudjelovanje Grada Pazina kojim bi se osigurala dodatna poticajna sredstva, a koja će se osigurati kroz donošenje Odluke kojom se APN-u prenosi pravo vlasništva predmetne nekretnine bez naknade, kao i osiguranja

i podmirenja troškova uređenja iste komunalnom infrastrukturom i priključcima na komunalnu infrastrukturu.

Vrijednost predmetnog građevinskog zemljišta utvrđena je prema procjembenom elaboratu tržišne vrijednosti nekretnine izrađenog od ovlaštene stalne sudske vještakinje građevinske struke Adise Raković Kranjac,dipl. ing. građ., broj: 10/2025 od 3. travnja 2025., ispravak svibanj 2025. i iznosi 75,00 eur/m², odnosno za ukupnu površinu od 1.326 m² ukupno 95.000,00 eura. Na predmetni Procjembeni elaborat Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Pazina je na svojoj sjednici održanoj 13. svibnja 2025. dalo pozitivno mišljenje.

Navedeno postupanje i sudjelovanje Grada Pazina predstavlja mjeru usmjerenu na smanjenje troškova realizacije Programa POS-a i povećanje planirane vrijednosti nabave te stvaranje preduvjeta za ostvarivanje dodatnih poticajnih sredstava, a posljedično i za smanjenje konačne prodajne cijene stanova. Na navedeni se način građanima omogućuje rješavanje stambenih potreba i poboljšanje kvalitete stanovanja izgradnjom stambenih jedinica uz poticaj javnih sredstava, uz mogućnost kupnje po pristupačnijim uvjetima od tržišnih u pogledu kamata i rokova otplate.

Slijedom navedenog predlaže se donošenje ove Odluke.

III. FINANCIJSKA SREDSTVA POTREBNA ZA PROVEDBU ODLUKE

Za provođenje ove Odluke u proračunu Grada Pazina za 2027. godinu potrebno je osigurati sredstva za pokriće troškova koji se odnose na uređenje komunalne infrastrukture i priključaka na komunalnu infrastrukturu, sukladno uvjetima iz Programa POS-a.

Upravni odjel za opću upravu
i imovinsko pravne poslove