



REPUBLIKA HRVATSKA



ISTARSKA ŽUPANIJA
REGIONE ISTRIANA

ŽUPAN

PRESIDENTE

KLASA/CLASSE: 372-01/26-01/1

URBROJ/N:PROT: 2163-03/14-26-4

Pula – Pola, 9. lipnja 2026.

SKUPŠTINA ISTARSKE ŽUPANIJE
n/p predsjednika mr.sc. Valtera Flega
Drščevka 3
52 000 Pazin

PREDMET: Prijedlog Odluke o kupnji nekretnine k.č. br. 3832/1 k.o. Zabrežani

Na temelju članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20), članka 36. Odluke o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Istarske županije („Službene novine Istarske županije“ broj 10/20, 23/20 - ispr.) te članka 43. stavka 1. točke 13. i članka 84. Statuta Istarske županije („Službene novine Istarske županije“ broj 10/09, 4/13, 16/16, 1/17, 2/17, 2/18, 10/20, 6/21, 20/22 – pročišćeni tekst i 12/25), župan Istarske županije dana 9. lipnja 2026. godine donosi

ZAKLJUČAK

1. Prihvaća se nacrt i utvrđuje prijedlog Odluke o **kupnji nekretnine k.č. br. 3832/1 k.o. Zabrežani.**
2. Akt iz točke 1. ovog Zaključka sastavni je dio istog, te se upućuje Skupštini Istarske županije na razmatranje i usvajanje.
3. Za izvjestitelja po točki 1., a vezano za točku 2. ovog Zaključka određuje se pročelnik Upravnog odjela za poljoprivredu, šumarstvo, lovstvo, ribarstvo i vodno gospodarstvo Istarske županije, dr.sc. Ezio Pinzan.
4. Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja.

Župan
Boris Miletić

Na temelju članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20), članka 36. Odluke o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Istarske županije („Službene novine Istarske županije“ broj 10/20, 23/20 - ispr.) te članka 43. stavka 1. točke 13. i članka 84. Statuta Istarske županije („Službene novine Istarske županije“ broj 10/09, 4/13, 16/16, 1/17, 2/17, 2/18, 10/20, 6/21, 20/22 – pročišćeni tekst, 12/25), Skupština Istarske županije dana _____ g., donosi

ODLUKU

o kupnji nekretnine k.č. br. 3832/1 k.o. Zabrežani

Članak 1.

Utvrđuje se:

- da u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižnog odjela Pazin nekretnina k.č. br. 3832/1, Mala njiva, ukupne površine 2334 m² (gospodarsko dvorište površine 1493 m² i hala površine 841 m²) upisana u zk.ul. 7429 k.o. Zabrežani, dolazi upisana kao vlasništvo trgovačkog društva ADVENT d.o.o. OIB: 54141572984, Jelenčići 61D, 52000 Pazin, Hrvatska (u daljnjem tekstu: društvo ADVENT d.o.o., Pazin);
- da postoji opravdani interes Istarske županije za kupnju nekretnine k.č. br. 3832/1 k.o. Zabrežani, a koji proizlazi iz činjenice da Istarska županija predmetnu nekretninu otkupljuje u svrhu osnivanja i djelovanja Banke hrane u Istarskoj županiji;
- da je projekt osnivanja Banke hrane u Republici Hrvatskoj iniciran od strane Ministarstva poljoprivrede, šumarstva i ribarstva RH s ciljem uspostave organiziranog sustava prikupljanja donacija hrane iz svih faza lanca opskrbe (proizvođači, distributeri, trgovci) te njezine preraspodjela potrebitim građanima;
- da banke hrane predstavljaju neprofitne organizacije koje prikupljaju, pohranjuju i distribuiraju višak zdravstveno ispravne hrane koji je još uvijek siguran za korištenje i kao takve imaju važnu ulogu u doniranju hrane kao jedne od najučinkovitijih i socijalno najpoželjnijih opcija sprječavanja otpada od hrane;
- da je Istarska županija je od 22. ožujka 2023. potpisnica Dobrovoljnog sporazuma o sprječavanju i smanjenju nastajanja otpada od hrane „Zajedno protiv otpada od hrane“ koji se provodi u okviru provedbe Plana sprječavanja i smanjenja nastajanja otpada od hrane Republike Hrvatske za razdoblje od 2023. do 2028. godine donesenog Odlukom Vlade Republike Hrvatske (NN broj 156/22) te reformske mjere C1.5. R4 „Unaprjeđenje sustava doniranja hrane“ iz Nacionalnog plana za oporavak i otpornost 2021.- 2026.;
- da je u okviru provedbe gore navedene mjere Vlada Republike Hrvatske, u travnju 2022. g. usvojila Program potpore za infrastrukturno opremanje posrednika u lancu doniranja hrane i/ili banke hrane čiji je cilj pružiti financijsku potporu posrednicima u lancu doniranja hrane i banci hrane kako bi ojačali infrastrukturne kapacitete u svrhu stvaranja osnovnih preduvjeta za povećanje količina donirane hrane, a čime se doprinosi smanjenju otpada od hrane te povećanju prehrambene sigurnosti siromašnijih skupina stanovništva;
- da je Programom predviđen model uspostave županijskih koordinatora koji bi preuzeli ulogu banke hrane u svojoj županiji te bi bili zaduženi za koordinaciju podjele i prihvata donirane hrane na relaciji donator-posrednik;
- da je dana 08.04.2026. g. po stalnom sudskom vještaku za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina Denisu Lakošelju, dipl.ing.građ. izrađen Procjembeni elaborat broj: 10-III/2026 kojim je izvršena procjena tržišne vrijednosti nekretnine k.č. br. 3832/1 k.o. Zabrežani pri čemu je utvrđena ukupna tržišna vrijednost navedene nekretnine u iznosu od 2.230.000,00 EUR-a;

- da je Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Pazina na svojoj sjednici, održanoj dana 17.04.2026. g. dalo pozitivno mišljenje na Procjembeni elaborat broj: 10-III/2026 od 08.04.2026. g. Dopisom KLASA: 364-01/23-01/10 URBROJ: 2163-01-07/03-25-128 od 17.04.2026. g.;

- da je Istarska županija Dopisom KLASA: 940-01/26-01/248 , URBROJ:2163-04/4-26-20 od 29. travnja 2026. godine iskazala interes za kupnju nekretnine k.č.br. 3832/1 k.o. Zabrežani budući da ista svojim položajem, površinom i mogućnostima udovoljava zahtjevima za realizaciju projekta osnivanja i djelovanja Banke hrane za područje Istarske županije;

- da je dana 30.04.2026. g. zaprimljena Ponuda društva ADVENT d.o.o., Pazin kojim se isto, u odnosu na iskazani interes Istarske županije za kupnju nekretnine k.č.br. 3832/1 k.o. Zabrežani očitovale da su zainteresirani za prodaju nekretnine po kupoprodajnoj cijeni u iznosu od 2.100.000,00 EUR-a;

- da je Povjerenstvo za upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Istarske županije na sjednici održanoj dana 29.05.2026. g. dalo pozitivno mišljenje o postojanju opravdanog interesa Istarske županije za kupnju nekretnine k.č. br. 3832/1 k.o. Zabrežani.

Članak 2.

Sukladno utvrđenju iz članka 1. ove Odluke, Istarska županija zaključiti će kao kupac, Ugovor o kupoprodaji nekretnine označene kao k.č. br. 3832/1, Mala njiva, ukupne površine 2334 m² (gospodarsko dvorište površine 1493 m² i hala površine 841 m²), upisane u zk.ul. 7429 k.o. Zabrežani, sa trgovačkim društvom ADVENT d.o.o., Pazin, kao prodavateljem, za kupoprodajnu cijenu u iznosu od 2.100.000,00 EUR-a.

Ugovor o kupoprodaji nekretnine zaključiti će se odmah po stjecanju uvjeta za predaju nekretnine slobodne od stvari i osoba u posjed Istarskoj županiji, a najkasnije do 01. listopada 2026. g.

Članak 3.

Stupanjem na snagu ove Odluke, Istarska županija biti će u obvezi pristupiti zaključenju Ugovora o kupoprodaji nekretnine iz članka 2. ove Odluke odmah po stjecanju uvjeta za predaju nekretnine slobodne od stvari i osoba u posjed Istarskoj županiji, a najkasnije do 01. listopada 2026. g. te isplatiti društvu ADVENT d.o.o., Pazin cjelokupni iznos kupoprodajne cijene u iznosu od 2.100.000,00 EUR-a na dan zaključenja, a najkasnije u roku od 3 radna dana računajući od dana zaključenja Ugovora o kupoprodaji nekretnine.

Uplata cjelokupnog iznosa kupoprodajne cijene iz stavka 1. ovog članka Odluke uvjet je za uknjižbu prava vlasništva na nekretnini označenoj kao k.č. br. 3832/1 k.o. Zabrežani u korist Istarske županije.

Društvo ADVENT d.o.o., Pazin će po primitku uplate cjelokupnog iznosa kupoprodajne cijene izdati Istarskoj županiji Potvrdu o potpunoj isplati podobnu za upis prava vlasništva u zemljišnim knjigama nadležnog suda.

Članak 4.

Prijedlog Ugovora o kupoprodaji nekretnina sastavni je dio ove Odluke.

Članak 5.

Ovlašćuje se Župan Istarske županije na potpisivanje Ugovora o kupoprodaji nekretnine.

Članak 6.

Ova Odluka stupa na snagu osmog (8) dana od dana objave u „Službenim novinama Istarske županije“.

KLASA:
URBROJ:
Pazin,

REPUBLIKA HRVATSKA
SKUPŠTINA ISTARSKE ŽUPANIJE

Predsjednik
mr.sc. Valter Flego

DOSTAVITI:

1. Župan IŽ, kabinet@istra-istria.hr
2. Upravni odjel za poljoprivredu, šumarstvo, lovstvo, ribarstvo i vodno gospodarstvo
3. Služba za zajedničke poslove IŽ
4. Društvo ADVENT d.o.o., 52100 Pazin, Jelenčići 61D
5. Objava
6. Pismohrana

Skeniranjem ovog QR koda, sustav će vas preusmjeriti na stranice izvornika ovog dokumenta, kako biste mogli provjeriti njegovu autentičnost i vjerodostojnost.

Ai sensi dell'articolo 48 della Legge sull'autogoverno locale e territoriale (regionale) "Gazzetta ufficiale" nn. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 e 144/20), dell'art. 36 della Decisione sulla gestione e la disposizione dei beni di proprietà della Regione Istriana ("Bollettino ufficiale della Regione Istriana" n. 10/20, 23/20–corr.) e dell'art. 43 comma 1 punto 13 e dell'art. 84 dello Statuto della Regione Istriana ("Bollettino ufficiale della Regione Istriana" nn.10/13, 16/16, 1/17, 2/17, 2/18, 4/20, 6/21, 20/22-testo consolidato e 12/25), l'Assemblea della Regione Istriana in data _____ 2026 adotta la

DELIBERA

Sull'acquisto dell'immobile alla p.c.n. 3832/1, c.c. Zabrežani

Articolo 1

Si accerta quanto segue:

- che nei libri fondiari del Tribunale comunale di Pazin (Pisino), Sezione tavolare di Pazin (Pisino), l'immobile identificato dalla particella catastale n. 3832/1, denominata Mala njiva, della superficie complessiva di 2334 m² (cortile aziendale di 1493 m² e capannone di 841 m²), iscritto nella partita tavolare n. 7429 del Comune catastale di Zabrežani, risulta intestato quale proprietà della società commerciale ADVENT d.o.o. NIP: 54141572984, Jelenčiči 61D, 52000 Pazin (Pisino), Croazia (di seguito: società ADVENT d.o.o., Pazin);
- che sussiste un giustificato interesse della Regione Istriana all'acquisto dell'immobile identificato dalla particella catastale n. 3832/1 del Comune catastale di Zabrežani, derivante dal fatto che la Regione Istriana intende acquistare il predetto immobile ai fini dell'istituzione e dell'attività della Banca alimentare della Regione Istriana;
- che il progetto di istituzione della Banca alimentare nella Repubblica di Croazia è stato avviato dal Ministero dell'agricoltura, della silvicoltura e della pesca della Repubblica di Croazia, con l'obiettivo di creare un sistema organizzato di raccolta delle donazioni alimentari provenienti da tutte le fasi della catena di approvvigionamento (produttori, distributori, commercianti) e della loro redistribuzione ai cittadini bisognosi;
- che le banche alimentari rappresentano organizzazioni senza scopo di lucro che raccolgono, immagazzinano e distribuiscono eccedenze di alimenti idonei al consumo umano e ancora sicuri per l'utilizzo, svolgendo pertanto un ruolo importante nella donazione di alimenti quale una delle opzioni più efficaci e socialmente desiderabili per la prevenzione dello spreco alimentare;
- che la Regione Istriana, dal 22 marzo 2023, è firmataria dell'Accordo volontario per la prevenzione e la riduzione dello spreco alimentare denominato "Insieme contro lo spreco alimentare", attuato nell'ambito del Piano della Repubblica di Croazia per la prevenzione e la riduzione dello spreco alimentare per il periodo 2023-2028, adottato con Delibera del Governo della Repubblica di Croazia (Gazzetta Ufficiale n. 156/22), nonché della misura di riforma C1.5. R4 "Miglioramento del sistema di donazione degli alimenti" prevista dal Piano nazionale di ripresa e resilienza 2021-2026;
- che, nell'ambito dell'attuazione della suddetta misura, il Governo della Repubblica di Croazia ha adottato nell'aprile 2022 il Programma di sostegno per l'equipaggiamento infrastrutturale degli intermediari nella catena della donazione alimentare e/o delle banche alimentari, il cui obiettivo è fornire sostegno finanziario agli intermediari e alle banche alimentari al fine di rafforzarne le capacità infrastrutturali e creare le condizioni necessarie per aumentare le quantità di alimenti donati, contribuendo così alla riduzione dello spreco alimentare e all'aumento della sicurezza alimentare delle fasce più vulnerabili della popolazione;

- che il Programma prevede un modello di istituzione di coordinatori regionali che assumerebbero il ruolo di banca alimentare nella rispettiva regione e sarebbero responsabili del coordinamento della distribuzione e della ricezione degli alimenti donati tra donatori e intermediari;
- che in data 08/04/2026 il perito giudiziario permanente per l'edilizia e la valutazione immobiliare Denis Lakošeljac, dipl.ing.građ., ha redatto la Perizia estimativa n. 10-III/2026, con la quale è stata determinata la stima del valore di mercato dell'immobile identificato dalla particella catastale n. 3832/1 del Comune catastale di Zabrežani, accertandone il valore di mercato complessivo pari a 2.230.000,00 EUR;
- che la Commissione estimativa della Città di Pazin (Pisino), alla seduta del 17/04/2026, ha espresso parere favorevole alla Perizia estimativa n. 10-III/2026 del 08.04.2026, con Lettera CLASSE: 364-01/23-01/10, N.PROT.: 2163-01-07/03-25-128 del 17/04/2026;
- che la Regione Istriana, tramite una Lettera, CLASSE: 940-01/26-01/248, N.PROT.: 2163-04/4-26-20 del 29 aprile 2026, ha manifestato interesse all'acquisto dell'immobile identificato dalla particella catastale n. 3832/1 del Comune catastale di Zabrežani, in quanto lo stesso, per ubicazione, superficie e caratteristiche, soddisfa i requisiti necessari per la realizzazione del progetto di istituzione e funzionamento della Banca alimentare per il territorio della Regione Istriana;
- che in data 30/04/2026 è pervenuta l'offerta della società ADVENT d.o.o., Pazin (Pisino), con la quale la medesima, in relazione all'interesse manifestato dalla Regione Istriana per l'acquisto dell'immobile identificato dalla particella catastale n. 3832/1, comune catastale di Zabrežani, ha dichiarato la propria disponibilità a vendere l'immobile al prezzo di compravendita di 2.100.000,00 EUR;
- che la Commissione per la gestione e la disposizione dei beni di proprietà della Regione Istriana, nella seduta del 29/05/2026, ha espresso parere favorevole in merito alla sussistenza di un giustificato interesse della Regione Istriana all'acquisto dell'immobile identificato dalla particella catastale n. 3832/1 del comune catastale di Zabrežani.

Articolo 2

Conformemente agli accertamenti di cui all'articolo 1 della presente Delibera, la Regione Istriana, in qualità di acquirente, stipulerà con la società ADVENT d.o.o., Pazin, in qualità di venditore, un contratto di compravendita dell'immobile identificato dalla particella catastale n.3832/1, Mala njiva, della superficie complessiva di 2334 m² (cortile aziendale di 1493 m² e capannone di 841 m²), iscritto nel foglio tavolare n. 7429 del comune catastale di Zabrežani, al prezzo di compravendita di 2.100.000,00 EUR.

Il contratto di compravendita sarà stipulato immediatamente dopo il verificarsi delle condizioni per la consegna dell'immobile libero da persone e cose nel possesso della Regione Istriana, e comunque non oltre il 1° ottobre 2026.

Articolo 3

Con l'entrata in vigore della presente Delibera, la Regione Istriana sarà tenuta a procedere alla stipula del contratto di compravendita di cui all'articolo 2 immediatamente dopo il verificarsi delle condizioni per la consegna dell'immobile libero da persone e cose nel proprio possesso, e comunque non oltre il 1° ottobre 2026, nonché a versare alla società ADVENT d.o.o., Pazin, l'intero importo del prezzo di compravendita pari a 2.100.000,00 EUR alla data della stipula, e comunque entro e non oltre 3 giorni lavorativi dalla data di conclusione del contratto di compravendita.

Il versamento dell'importo complessivo del prezzo di compravendita di cui al comma 1 di questo articolo della Delibera costituisce condizione per l'iscrizione del diritto di proprietà sull'immobile identificato dalla particella catastale n. 3832/1 del Comune catastale di Zabrežani a favore della Regione Istriana.

La società ADVENT d.o.o., Pazin, dopo aver ricevuto il pagamento integrale del prezzo di compravendita, rilascerà alla Regione Istriana una dichiarazione di integrale pagamento idonea all'iscrizione del diritto di proprietà nei libri fondiari del tribunale competente.

Articolo 4

La proposta di Contratto di compravendita dell'immobile è parte integrante di questa Delibera.

Articolo 5

Si autorizza il Presidente della Regione a firmare il Contratto di compravendita dell'immobile.

Articolo 6

La presente Delibera entra in vigore l'ottavo (8) giorno della sua pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione Istriana.

CLASSE:
N. PROT.:
Pisino,

REPUBBLICA DI CROAZIA
ASSEMBLEA DELLA REGIONE ISTRIANA

Il Presidente:
mr.sc. Valter Flego

O b r a z l o Ź e n j e

I. PRAVNA OSNOVA ZA DONOŠENJE AKTA

Pravni temelj za donošenje ove Odluke sadržan je u članku 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20), članku 36. Odluke o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Istarske županije („Službene novine Istarske županije“ broj 10/20, 23/20 - ispr.) te članku 43. stavak 1. točke 13. i članka 84. Statuta Istarske županije („Službene novine Istarske županije“ broj 10/09, 4/13, 16/16, 1/17, 2/17, 2/18, 10/20, 6/21, 20/22 – pročišćeni tekst, 12/25).

Člankom 48. st.1. t. 4. i 5. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20) propisano je da župan upravlja nekretninama i pokretninama u vlasništvu jedinice područne (regionalne) samouprave kao i njezinim prihodima i rashodima, u skladu sa zakonom i statutom te odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina jedinice područne (regionalne) samouprave i drugom raspolaganju imovinom u skladu s navedenim Zakonom, statutom jedinice i posebnim propisima. Stavkom 2. propisano je da župan može odlučivati o visini pojedinačne vrijednosti do najviše 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju pokretnina i nekretnina, odnosno drugom raspolaganju imovinom. Ako je taj iznos veći od 1.000.000,00 (132.722,80 eura) kuna, župan može odlučivati najviše do 1.000.000,00 kuna (132.722,80 eura), a ako je taj iznos manji od 70.000,00 kuna, tada može odlučivati najviše do 70.000,00 kuna (9.290,60 eura). Stjecanje i otuđivanje nekretnina i pokretnina te drugo raspolaganje imovinom mora biti planirano u proračunu jedinice i provedeno u skladu sa zakonom. Stavkom 3. propisano je da o stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina te drugom raspolaganju imovinom većom od vrijednosti utvrđenih stavkom 2. ovoga članka odlučuje predstavničko tijelo jedinice područne (regionalne) samouprave.

Člankom 36. Odluke o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Istarske županije („Službene novine Istarske županije“ br. 10/20, 23/20 – ispr.) propisano je da županija može stjecati nekretnine kupnjom ako za stjecanje točno određenih nekretnina postoji opravdani interes i uz uvjet da su osigurana financijska sredstva u proračunu županije. Mišljenje o postojanju opravdanog interesa daje Povjerenstvo za upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Istarske županije (dalje u tekstu: Povjerenstvo), a prije kupnje nekretnine za korist županije mora se obaviti procjena njezine tržišne vrijednosti. Po prethodno pribavljenom mišljenju Povjerenstva, odluku o kupnji nekretnine donosi nadležno tijelo, ovisno o visini kupoprodajne cijene.

Člankom 43. stavak 1. točka 13. Statuta Istarske županije („Službene novine Istarske županije“ broj 10/09, 4/13, 16/16, 1/17, 2/17, 2/18, 10/20, 6/21, 20/22 – pročišćeni tekst, 12/25) propisano je da skupština donosi odluku o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja imovinom županije, te odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina županije i drugom raspolaganju imovinom u skladu sa Zakonom, statutom i posebnim propisima, pojedinačne vrijednosti veće od 1.000.000,00 kn (132.722,80 eura), a člankom 84. propisana je nadležnost skupštine za donošenje odluke.

II. OSNOVA PITANJA KOJA SE RJEŠAVAJU OVIM AKTOM

Projekt osnivanja Banke hrane u Republici Hrvatskoj iniciran je od strane Ministarstva poljoprivrede, šumarstva i ribarstva RH s ciljem uspostave organiziranog sustava prikupljanja donacija hrane iz svih faza lanca opskrbe (proizvođači, distributeri, trgovci) te njezine preraspodjela potrebitim građanima. Vlada Republike Hrvatske u suradnji sa Ministarstvom poljoprivrede, šumarstva i ribarstva RH aktivno potiče model uspostave banki hrane po hrvatskim županijama kako bi se osigurala teritorijalna ravnomjernost i učinkovit sustav.

Istarska županija je od 22. ožujka 2023. potpisnica Dobrovoljnog sporazuma o sprječavanju i smanjenju nastajanja otpada od hrane „Zajedno protiv otpada od hrane“ koji se provodi u okviru provedbe Plana sprječavanja i smanjenja nastajanja otpada od hrane Republike Hrvatske za razdoblje od 2023. do 2028. godine kojeg je Odlukom donijela Vlada Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 156/22) te reformske mjere C1.5. R4 „Unaprjeđenje sustava doniranja hrane“ iz Nacionalnog plana za oporavak i otpornost 2021.-2026.

U okviru provedbe navedene mjere Vlada RH je, u travnju 2022. g. usvojila Program potpore za infrastrukturno opremanje posrednika u lancu doniranja hrane i/ili banke hrane čiji je cilj pružiti financijsku potporu posrednicima u lancu doniranja hrane i banci hrane kako bi ojačali infrastrukturne kapacitete u svrhu stvaranja osnovnih preduvjeta za povećanje količina donirane hrane, a čime se doprinosi smanjenju otpada od hrane te povećanju prehrambene sigurnosti siromašnijih skupina stanovništva. Programom je predviđen model uspostave županijskih koordinatora koji bi preuzeli ulogu banke hrane u svojoj županiji te bi bili zaduženi za koordinaciju podjele i prihvata donirane hrane na relaciji donator-posrednik.

Za istaknuti je da uspostava modela banke hrane, između ostalo predstavlja i snažnu mjeru u području zaštite okoliša i klimatskih politika. Prema analizama i iskustvima sredina koje su već uspostavile banke hrane, kako u Hrvatskoj, tako i u svijetu, već u početnoj fazi bilježi se smanjenje bacanja hrane za pet posto, a tijekom prve godine i do deset posto.

U Republici Hrvatskoj danas djeluje 9 banaka hrane (Grad Zagreb, Krapinsko-zagorska županija, Karlovačka, Koprivničko-križevačka županija, Virovitičko-podravska županija, Požeško-slavonska županija, Osječko–baranjska županija, Vukovarsko-srijemska županija i Međimurska županija) te se u narednom periodu očekuje uspostava banke hrane na području Istre, Like i Dalmacije.

Nastavno na navedeno osnivanje Banke hrane u Istarskoj županiji predstavlja sustavan, održiv i strateški odgovor na navedene izazove, a čime se ujedno postiže i jačanje otpornosti zajednice u izvanrednim situacijama.

Banke hrane predstavljaju neprofitne organizacije koje prikupljaju, pohranjuju i distribuiraju višak zdravstveno ispravne hrane koji je još uvijek siguran za korištenje i kao takve imaju važnu ulogu u doniranju hrane kao jedne od najučinkovitijih i socijalno najpoželjnijih opcija sprječavanja otpada od hrane. Funkcioniraju kao distributivni centar gdje se donirana hrana prikuplja, skladišti i dijeli krajnjim korisnicima.

Nekretnina označena kao k.č.br. 3832/1, Mala njiva, ukupne površine 2334 m² (gospodarsko dvorište površine 1493 m² i hala površine 841 m²) upisana u zk.ul. 7429 k.o. Zabrežani, u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižnog odjela Pazin dolazi upisana kao vlasništvo trgovačkog društva ADVENT d.o.o. OIB: 54141572984, Jelenčići 61D, 52000 Pazin, Hrvatska, a svojim položajem, površinom i mogućnostima udovoljava zahtjevima za realizaciju projekta osnivanja i djelovanja Banke hrane za područje Istarske županije.

Opravdani interes Istarske županije za kupnju predmetne nekretnine proizlazi iz činjenice da Istarska županija predmetnu nekretninu otkupljuje u svrhu osnivanja i djelovanja Banke hrane u Istarskoj županiji.

Od strane Istarske županije naručena je procjena tržišne vrijednosti nekretnine k.č. br. 3832/1 k.o. Zabrežani te je dana 08.04.2026. g. po stalnom sudskom vještaku za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina Denisu Lakošeljcu, dipl.ing.građ. izrađen Procjembeni elaborat broj: 10-III/2026 kojim je izvršena procjena tržišne vrijednosti nekretnine k.č. br. 3832/1 k.o. Zabrežani pri čemu je utvrđena ukupna tržišna vrijednost navedene nekretnine u iznosu od 2.230.000,00 EUR-a, a na koji je Procjembeni elaborat Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Pazina na sjednici održanoj dana 17.04.2026. g. dalo pozitivno mišljenje Dopisom KLASA: 364-01/23-01/10 URBROJ: 2163-01-07/03-25-128 od 17.04.2026. g.

Istarska županija je Dopisom KLASA: 940-01/26-01/248 , URBROJ:2163-04/4-26-20 od 29. travnja 2026. godine iskazala interes za kupnju nekretnine k.č.br. 3832/1 k.o. Zabrežani te je dana 30.04.2026. g. zaprimljena Ponuda društva ADVENT d.o.o., Pazin kojim se isto, u odnosu na iskazani interes Istarske županije za kupnju nekretnine k.č.br. 3832/1 k.o. Zabrežani očitovalo da su zainteresirani za prodaju nekretnine po kupoprodajnoj cijeni u iznosu od 2.100.000,00 EUR-a.

Povjerenstvo za upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Istarske županije na sjednici održanoj dana 29.05.2026. g. dalo pozitivno mišljenje o postojanju opravdanog interesa Istarske županije za kupnju nekretnine k.č. br. 3832/1 k.o. Zabrežani.

Priloženim Prijedlogom odluke predlaže se da Istarska županija, kao kupac zaključi Ugovor o kupoprodaji nekretnine označene kao k.č. br. 3832/1, Mala njiva, ukupne površine 2334 m² (gospodarsko dvorište površine 1493 m² i hala površine 841 m²), upisane u zk.ul. 7429 k.o. Zabrežani, sa trgovačkim društvom ADVENT d.o.o., Pazin, kao prodavateljem, za kupoprodajnu cijenu u iznosu od 2.100.000,00 EUR-a.

Navedeni iznos kupoprodajne cijene oslobođen je od plaćanja PDV-a temeljem čl. 40 st. 1. t. j) i k) Zakona o porezu na dodanu vrijednost (NN 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18, 121/19, 138/20, 39/22, 113/22, 33/23, 114/23, 35/24, 152/24, 52/25, 151/25, 32/26).

Zaključenju Ugovora o kupoprodaji nekretnine pristupilo bi se odmah po stjecanju uvjeta za predaju nekretnine slobodne od stvari i osoba u posjed Istarskoj županiji, a najkasnije do 01. listopada 2026. g. kako bi se prodavatelju kao trgovačkom društvu osiguralo dostatno vremena za prestanak obavljanja djelatnosti u nekretnini koja je predmet kupoprodaje.

Stupanjem na snagu odluke Istarska županija bila bi u obvezi, odmah po stjecanju uvjeta za predaju nekretnine slobodne od stvari i osoba u posjed Istarskoj županiji, a najkasnije do 01. listopada 2026. g pristupiti zaključenju Ugovora o kupoprodaji nekretnine te isplatiti društvu ADVENT d.o.o., Pazin cjelokupni iznos kupoprodajne cijene u iznosu od 2.100.000,00 EUR-a na dan zaključenja, a najkasnije u roku od 3 radna dana računajući od dana zaključenja Ugovora o kupoprodaji nekretnine.

Uplata cjelokupnog iznosa kupoprodajne cijene bio bi uvjet za uknjižbu prava vlasništva na predmetnoj nekretnini u korist Istarske županije, a društvo ADVENT d.o.o., Pazin bi po primitku uplate cjelokupnog iznosa kupoprodajne cijene bilo u obvezi izdati Istarskoj županiji Potvrdu o potpunoj isplati podobnu za upis prava vlasništva u zemljišnim knjigama nadležnog suda.

Javnobilježničke troškove, troškove vezane za uknjižbu prava vlasništva temeljem ovog Ugovora i porez na promet nekretnina snositi će Istarska županija.

Budući da je vrijednost raspolaganja veća od 132.722,80 eura, donošenje ove Odluke u nadležnosti je Skupštine Istarske županije sukladno članku 48. st.1. t. 4. i 5., st. 2. i st. 3. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20) te članku 43. st. 1. t. 13. Statuta Istarske županije („Službene novine Istarske županije“ broj 10/09, 4/13, 16/16, 1/17, 2/17, 2/18, 10/20, 6/21, 20/22 – pročišćeni tekst, 12/25).

Slijedom svega gore navedenog, predlaže se donošenje priložene Odluke o kupnji nekretnine k.č.br. 3832/1 k.o. Zabrežani.

III. FINACIJSKA SREDSTAVA POTREBNA ZA PROVEDBU AKTA

Za provedbu ove Odluke osigurana su sredstva u proračunu za 2026. godinu u Razdjelu 007 - Kapitalni projekt K711401 Banka hrane IŽ iz Izvora 1.1.900 -Višak prethodne godine - nenamjenski pozicija R764678.

Na ovaj akt, temeljem Odluke Skupštine Istarske županije o postupku davanja iskaza o procjeni fiskalnog učinka oznake KLASA: 400-01/22-01/01 URBROJ: 2163-01/3-22-03 od 20. prosinca 2022., Upravni odjel za proračun i financije izdao je Suglasnost oznake KLASA: 400-01/26-01/02, URBROJ: 2163-07-01/7-26-166 od 09. lipnja 2026. godine.



REPUBLIKA HRVATSKA



ISTARSKA ŽUPANIJA
REGIONE ISTRIANA

Upravni odjel za proračun i financije
Assessorato al bilancio e le finanze
Odsjek za proračun i plansko-analitičke poslove
Sezione operazioni di bilancio, analisi e pianificazione

KLASA/CLASSE: 400-01/26-01/2
URBROJ/N:PROT: 2163-07-01/7-26-166
Pula – Pola, 09. lipnja 2026.

ISTARSKA ŽUPANIJA
Upravni odjel za poljoprivredu, šumarstvo,
lovstvo, ribarstvo i vodno gospodarenje

Predmet: Prethodna suglasnost Upravnog odjela za proračun i financije na fiskalnu procjenu prijedloga Odluke o kupnji nekretnine k.č. br. 3832/1 k.o. Zabrežani u svrhu osnivanja i djelovanja Banke hrane u Istarskoj županiji.

Poštovani,

sukladno Vašem traženju za izdavanje prethodne suglasnosti na fiskalnu procjenu prijedloga Odluke o kupnji nekretnine k.č. br. 3832/1 k.o. Zabrežani u svrhu osnivanja i djelovanja Banke hrane u Istarskoj županiji.dajemo sljedeću

Suglasnost Upravnog odjela za proračun i financije

Prema prijedlogu da se donese predmetna Odluka, sukladno dostavljenoj dokumentaciji Upravnog odjela za poljoprivredu, šumarstvo, lovstvo, ribarstvo i vodno gospodarenje te su za provedbu ove Odluke osigurana sredstva u proračunu Istarske županije za 2026. godinu.

Pročelnica:
mr.sc. Barbara Škreblin-Borovčak

Obrazloženje:

Člankom 19. Zakona o proračunu (NN 144/21) propisano je da prijedlozi akata moraju sadržavati Fiskalnu procjenu. Izuzetak su izvješća o realiziranim aktivnostima i utrošenim financijskim sredstvima.

Upravni odjel za proračun i financije daje suglasnost na fiskalnu procjenu ukoliko akti imaju fiskalni učinak na proračun. U slučaju da predlagatelj akta utvrdi da nema fiskalnog učinka na proračun Upravni odjel za proračun i financije izdaje mišljenje.

Skeniranjem ovog QR koda, sustav će vas preusmjeriti na stranice izvornika ovog dokumenta, kako biste mogli provjeriti njegovu autentičnost i vjerodostojnost.

Trgovačko društvo **ADVENT d.o.o.**, OIB: 54141572984, Jelenčići 61D, 52000 Pazin, zastupano po **članici uprave Milki Vale**, OIB: 11139080768, Lovrin, Jelenčići 61B (u daljnjem tekstu: društvo ADVENT d.o.o., Pazin), kao prodavatelj, s jedne strane

i

ISTARSKA ŽUPANIJA - REGIONE ISTRIANA, Pazin, Dršćevka 3, OIB: 90017522601, zastupana po županu Borisu Miletiću, kao kupac, s druge strane

na temelju Odluke Skupštine Istarske županije o kupnji nekretnine k.č. br. 3832/1 k.o. Zabrežani KLASA: : 372-01/26-01/1 URBROJ: _____ od dana __. lipnja 2026. godine (Službene novine Istarske županije, br. _____)

zaključuju dana _____ sljedeći

UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE

Članak 1.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju:

- da u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižnog odjela Pazin nekretnina k.č. br. 3832/1, Mala njiva, ukupne površine 2334 m² (gospodarsko dvorište površine 1493 m² i hala površine 841 m²) upisana u zk.ul. 7429 k.o. Zabrežani, dolazi upisana kao vlasništvo trgovačkog društva ADVENT d.o.o. OIB: 54141572984, Jelenčići 61D, 52000 Pazin, Hrvatska;
- da postoji opravdani interes Istarske županije za kupnju nekretnine k.č. br. 3832/1 k.o. Zabrežani, a koji proizlazi iz činjenice da Istarska županija predmetnu nekretninu otkupljuje u svrhu osnivanja i djelovanja Banke hrane u Istarskoj županiji;
- da je projekt osnivanja Banke hrane u Republici Hrvatskoj iniciran od strane Ministarstva poljoprivrede, šumarstva i ribarstva RH s ciljem uspostave organiziranog sustava prikupljanja donacija hrane iz svih faza lanca opskrbe (proizvođači, distributeri, trgovci) te njezine preraspodjela potrebitim građanima;
- da banke hrane predstavljaju neprofitne organizacije koje prikupljaju, pohranjuju i distribuiraju višak zdravstveno ispravne hrane koji je još uvijek siguran za korištenje i kao takve imaju važnu ulogu u doniranju hrane kao jedne od najučinkovitijih i socijalno najpoželjnijih opcija sprječavanja otpada od hrane;
- da je Istarska županija je od 22. ožujka 2023. potpisnica Dobrovoljnog sporazuma o sprječavanju i smanjenju nastajanja otpada od hrane „Zajedno protiv otpada od hrane“ koji se provodi u okviru provedbe Plana sprječavanja i smanjenja nastajanja otpada od hrane Republike Hrvatske za razdoblje od 2023. do 2028. godine donesenog Odlukom Vlade Republike Hrvatske (NN broj 156/22) te reformske mjere C1.5. R4 „Unaprjeđenje sustava doniranja hrane“ iz Nacionalnog plana za oporavak i otpornost 2021.- 2026.;
- da je u okviru provedbe gore navedene mjere Vlada Republike Hrvatske, u travnju 2022. g. usvojila Program potpore za infrastrukturno opremanje posrednika u lancu doniranja hrane i/ili banke hrane čiji je cilj pružiti financijsku potporu posrednicima u lancu doniranja hrane i banci hrane kako bi ojačali infrastrukturne kapacitete u svrhu stvaranja osnovnih preduvjeta za povećanje količina donirane hrane, a čime se doprinosi smanjenju otpada od hrane te povećanju prehrambene sigurnosti siromašnijih skupina stanovništva;
- da je Programom predviđen model uspostave županijskih koordinatora koji bi preuzeli ulogu banke hrane u svojoj županiji te bi bili zaduženi za koordinaciju podjele i prihvata donirane hrane na relaciji donator-posrednik;
- da je dana 08.04.2026. g. po stalnom sudskom vještaku za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina Denisu Lakošeljcu, dipl.ing.građ. izrađen Procjembeni elaborat broj: 10-III/2026 kojim je izvršena procjena tržišne vrijednosti nekretnine k.č. br. 3832/1 k.o. Zabrežani pri čemu je utvrđena ukupna tržišna vrijednost navedene nekretnine u iznosu od 2.230.000,00 EUR-a;

- da je Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Pazina na svojoj sjednici, održanoj dana 17.04.2026. g. dalo pozitivno mišljenje na Procjembeni elaborat broj: 10-III/2026 od 08.04.2026. g. Dopisom KLASA: 364-01/23-01/10 URBROJ: 2163-01-07/03-25-128 od 17.04.2026. g.;
- da je Istarska županija Dopisom KLASA: 940-01/26-01/248 , URBROJ:2163-04/4-26-20 od 29. travnja 2026. godine iskazala interes za kupnju nekretnine k.č.br. 3832/1 k.o. Zabrežani budući da ista svojim položajem, površinom i mogućnostima udovoljava zahtjevima za realizaciju projekta osnivanja i djelovanja Banke hrane za područje Istarske županije;
- da je dana 30.04.2026. g. zaprimljena Ponuda društva ADVENT d.o.o., Pazin kojim se isto, u odnosu na iskazani interes Istarske županije za kupnju nekretnine k.č.br. 3832/1 k.o. Zabrežani očitovalo da su zainteresirani za prodaju nekretnine po kupoprodajnoj cijeni u iznosu od 2.100.000,00 EUR-a;
- da je Povjerenstvo za upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Istarske županije na sjednici održanoj dana 29.05..2026. g. dalo pozitivno mišljenje o postojanju opravdanog interesa Istarske županije za kupnju nekretnine k.č. br. 3832/1 k.o. Zabrežani i pokretnina.
- da je Odlukom Skupštine Istarske županije o kupnji nekretnine k.č. br. 3832/1 k.o. Zabrežani KLASA: 372-01/26-01/1 URBROJ: _____ od dana __. lipnja 2026. godine (Službene novine Istarske županije, br. _____) utvrđeno da će Istarska županija kao kupac zaključiti Ugovor o kupoprodaji nekretnine označene kao k.č. br. 3832/1, Mala njiva, ukupne površine 2334 m2 (gospodarsko dvorište površine 1493 m2 i hala površine 841 m2), upisane u zk.ul. 7429 k.o. Zabrežani, sa trgovačkim društvom ADVENT d.o.o., Pazin, kao prodavateljem, za kupoprodajnu cijenu u iznosu od 2.100.000,00 EUR-a i to odmah po stjecanju uvjeta za predaju nekretnine, slobodne od stvari i osoba u posjed Istarskoj županiji, a najkasnije do 01. listopada 2026. g.

Članak 2.

Sukladno utvrđenju iz članka 1. ovog Ugovora, trgovačko društvo **ADVENT d.o.o., Pazin** kao prodavatelj prodaje, a **ISTARSKA ŽUPANIJA** kao kupac kupuje nekretninu označenu kao **k.č. br. 3832/1, Mala njiva, ukupne površine 2334 m2 (gospodarsko dvorište površine 1493 m2 i hala površine 841 m2), upisana u zk.ul. 7429 k.o. Zabrežani.**

Članak 3.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da kupoprodajna cijena za nekretninu iz članka 2. ovog Ugovora iznosi **2.100.000,00 EUR-a** (slovima: dvamilijunastotisućaeura)*.

Kupac se obvezuje kupoprodajnu cijenu iz stavka 1. ovog članka Ugovora uplatiti u cijelosti na dan zaključenja, a najkasnije u roku od 3 radna dana računajući od dana zaključenja ovog Ugovora, na račun Prodavatelja IBAN: HR2924070001118006108 kod OTP banke d.d., model HR00, poziv na broj 3832-1.

Prodavatelj se obvezuje, odmah po primitku uplate cjelokupnog iznosa kupoprodajne cijene iz stavka 1. ovog članka Ugovora izdati Kupcu Potvrdu o potpunoj isplati kupoprodajne cijene podobnu za upis prava vlasništva u zemljišnim knjigama nadležnog suda.

Ugovorne strane su suglasne da je utvrđeni iznos kupoprodajne cijene konačan i nepromjenjiv, bez obzira na protek vremena između donošenja Odluke Skupštine Istarske županije iz članka 1. t. 13. ovog Ugovora i zaključenja ovog Ugovora.

* Oslobođeno od plaćanja PDV-a temeljem čl. 40 st. 1. t. j) i k) Zakona o porezu na dodanu vrijednost (NN 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18, 121/19, 138/20, 39/22, 113/22, 33/23, 114/23, 35/24, 152/24, 52/25, 151/25, 32/26)

Članak 4.

Prodavatelj ovlašćuje Kupca da, na temelju ovog Ugovora i Potvrde o potpunoj isplati iz članka 3. stavka 2. ovog Ugovora, može bez ikakvih daljnjih privola i odobrenja zatražiti i postići u zemljišnim knjigama uknjižbu prava vlasništva na nekretnini iz članka 2. ovog Ugovora i to na nekretnini označenoj kao k.č. br. 3832/1, Mala njiva, ukupne površine 2334 m² (gospodarsko dvorište površine 1493 m² i hala površine 841 m²), upisana u zk.ul. 7429 k.o. Zabrežani.

Članak 5.

Kupac stupa u posjed nekretnine koja je predmet ovog Ugovora, slobodne od stvari i osoba, odmah po zaključenju ovog Ugovora i isplate kupoprodajne cijene u cijelosti.

Ugovorne strane će prilikom primopredaje nekretnine sastaviti Zapisnik o primopredaji.

Članak 6.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će sve dospjele i nedospjele obveze i troškove nastale po bilo kojoj osnovi u svezi nekretnine koja je predmet kupoprodaje, a koji su učinjeni u razdoblju do predaje nekretnine u posjed Kupcu, neovisno o dospijeću snositi u cijelosti Prodavatelj.

Članak 7.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da zaključenjem ovog Ugovora te isplatom kupoprodajne cijene iz članka 3. ovog Ugovora i predajom nekretnine koja je predmet kupoprodaje u posjed Kupcu, nemaju jedna prema drugoj nikakva daljnja potraživanja.

Članak 8.

Prodavatelj jamči Kupcu da je prodana nekretnina isključivo vlasništvo Prodavatelja te da ista nije opterećena nikakvim knjižnim ni izvanknjižnim teretima.

Članak 9.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će eventualne sporove proistekle iz ovog Ugovora nastojati prvenstveno riješiti sporazumno, a ukoliko to ne bude moguće, za rješavanje spora nadležan je Trgovački sud u Pazinu.

Članak 10.

Javnobilježničke troškove, troškove vezane za uknjižbu prava vlasništva temeljem ovog Ugovora i porez na promet nekretnina snositi će Istarska županija.

Članak 11.

Ugovorne strane primaju prava i obveze iz ovog Ugovora, te ga u znak prihvata vlastoručno potpisuju.

Članak 12.

Ovaj Ugovor sačinjen je u dva (2) istovjetna primjerka, od kojih 1 (jedan) primjerak za javnog bilježnika, a 1 (jedan) primjerak za potrebe ovjere 2 (dvije) preslike Ugovora, od kojih izvornik i 1 (jedna) preslika za Kupca, a 1 (jedna) preslika za Prodavatelja.

Prodavatelj:

Kupac:

ADVENT d.o.o
zast. po članici uprave
Milka Vale

ISTARSKA ŽUPANIJA
Župan
Boris Miletić

KLASA:
URBROJ:
U Puli/Pazinu,

POPIS BANKI HRANE U RH

Datum posljednje izmjene: 21.5.2024.

Ukupno registriranih: 9

XXI - Grad Zagreb					
REGISTARSKI BROJ POSREDNIKA	NAZIV POSREDNIKA	ADRESA/SJEDIŠTE	OIB	KONTAKT	LOKACIJA I VRSTA OBJEKTA
4	HRVATSKI CRVENI KRIŽ -Gradsko društvo Crvenog križa Zagreb	Ilica 223, 10000 Zagreb	07292798848	Luka Jalžabetić, 099/3805-171, luka.jalzabetic@ckzg.hr banka.hrane@ckzg.hr	Skladište (logistički centar), Heinzelova, 64-66, Zagreb
II - Krapinsko-zagorska županija					
REGISTARSKI BROJ POSREDNIKA	NAZIV	ADRESA/SJEDIŠTE	OIB	KONTAKT	LOKACIJA I VRSTA OBJEKTA
17	HRVATSKI CRVENI KRIŽ, Društvo Crvenog križa Krapinsko-zagorske županije	Bobovje 52B, 49000 Krapina	39509708234	Petar Bedeniković, 098/19-00-178, petar.bedenikovic@gmail.com	Skladište donirane hrane, Bobovje 52B, Krapina
IV - Karlovačka županija					
REGISTARSKI BROJ POSREDNIKA	NAZIV	ADRESA/SJEDIŠTE	OIB	KONTAKT	LOKACIJA I VRSTA OBJEKTA
33	HRVATSKI CRVENI KRIŽ-Gradsko društvo Crvenog križa Karlovac	Smičiklasova 25, 47000 Karlovac	28344176103	Branka Hastor, 099 807 7220, financije.ckk@email.t-com.hr	Skladište, Bivše vojno skladište Jamadol, Karlovac

VI - Koprivničko-križevačka županija					
REGISTARSKI BROJ POSREDNIKA	NAZIV POSREDNIKA	ADRESA/SJEDIŠTE	OIB	KONTAKT	LOKACIJA I VRSTA OBJEKTA
14	HRVATSKI CRVENI KRIŽ -Gradsko društvo Crvenog križa Koprivnica	Herešinska 33, 48000 Koprivnica	86728714397	Mateja Remetović, 0912600092, gdckkoprivnica@hck-koprivnica.hr	Socijalna samoposluga i skladište donirane hrane, Herešinska 33, 48000 Koprivnica

X - Virovitičko-podravska županija					
REGISTARSKI BROJ POSREDNIKA	NAZIV POSREDNIKA	ADRESA/SJEDIŠTE	OIB	KONTAKT	LOKACIJA I VRSTA OBJEKTA
31	HRVATSKI CRVENI KRIŽ - Gradsko društvo Crvenog križa Virovitica	Masarykova 6, 33000 Virovitica	36429744885	Goran Lesić: 099 410 3041, Željka Francetić: 091 286 80000 e-mail: opci.poslovi@gdckvtc.hr; projekti@gdckvtc.hr	Skladište donirane hrane, M.Gupca 78, 33000 Virovitica Pučka kuhinja, Masarykova 6, 33000 Virovitica Socijalna samoposluga, Pejačevićeva 4, 33000 Virovitica

XI - Požeško-slavonska županija					
REGISTARSKI BROJ POSREDNIKA	NAZIV POSREDNIKA	ADRESA/SJEDIŠTE	OIB	KONTAKT	LOKACIJA I VRSTA OBJEKTA
42	HRVATSKI CRVENI KRIŽ-Gradsko društvo Crvenog križa Požega	Osječka 12, 34000 Požega	00856964010	Tomislav Vukić, 034273354, hrvatski.crveni.kriz.gradsko.drustvo.poze ga@po.t-com.hr	Skladište donirane hrane, Požega, J.Runjanina 10, Skladište donirane hrane, Požega, J.Runjanina 20, Skladište donirane hrane, Požega, J.Runjanina 22

XIV - Osječko-baranjska županija					
REGISTARSKI BROJ POSREDNIKA	NAZIV POSREDNIKA	ADRESA/SJEDIŠTE	OIB	KONTAKT	LOKACIJA I VRSTA OBJEKTA
103	HRVATSKI CRVENI KRIŽ Gradsko društvo Crvenog križa Osijek	Šetalište Petra Preradovića 6, 31000 Osijek	90585353515	Vedran Radanović, 031 626 334, vedranradanovic@crvenikrizosijek.hr	Skladište donirane hrane, Baranjska 4a, 31000 Osijek

XVI - Vukovarsko-srijemska županija					
REGISTARSKI BROJ POSREDNIKA	NAZIV POSREDNIKA	ADRESA/SJEDIŠTE	OIB	KONTAKT	LOKACIJA I VRSTA OBJEKTA
7	HUMANITARNA UDRUGA DUGA VUKOVAR	Kardinala Alojzija Stepinca 27, 32000 Vukovar	89493546468	Tamara Mikulić, 099 520 22 11, udrugadugavu@mail.com	Skladište donirane hrane sa socijalnom samposlugom, Kardinala Alojzija Stepinca 27 32000 Vukovar

XX - Međimurska županija					
--------------------------	--	--	--	--	--

REGISTARSKI BROJ POSREDNIKA	NAZIV POSREDNIKA	ADRESA/SJEDIŠTE	OIB	KONTAKT	LOKACIJA I VRSTA OBJEKTA
19	HRVATSKI CRVENI KRIŽ - Gradsko društvo Crvenog križa Čakovec	Kralja Tomislava 29, 40000 Čakovec	55882109804	Vlatka Vincetić, 099 6829655, vlatka@crveni-kriz-cakovec.hr	Skladište donirane hrane, Vatroslava Lisinskog 2a 40000 Čakovec



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD PAZIN
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO PLANIRANJE I GRADNJU
Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Pazina

KLASA: 364-01/23-01/10
URBROJ: 2163-01-07/03-25-128
Pazin, 17. travnja 2026. godine

ISTARSKA ŽUPANIJA
SLUŽBA ZA ZAJEDNIČKE POSLOVE

PREDMET: Procjembeni elaborat broj Elaborata 10-III/2026 od 08.04.2026. godine, za nekretninu k.č. 3832/1, k.o. Zabrežani.

- *mišljenje na elaborat, daje se*

Poštovani,
vezano na vaše dopise KLASA: 940-01/26-01/248, URBROJ: 2163-04/4-26-7 od 03. travnja 2026. godine i KLASA: 940-01/26-01/248, URBROJ: 2163-04/4-26-14 od 09. travnja 2026. godine, kojim tražite mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva Grada Pazina na dostavljeni procjembeni elaborat koji je izradio Denis Lakošeljac, dipl.ing.građ., stalni sudski vještak za područje građevinarstva i procjenu vrijednosti nekretnina, broj Elaborata 10-III/2026 od 08.04.2026. godine, za nekretninu k.č. 3832/1, k.o. Zabrežani, Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Pazina je na sjednici održanoj 17. travnja 2026. godine razmotrilo navedeni procjembeni elaborat, te na isti daje svoje *pozitivno* mišljenje.

S poštovanjem,

**Predsjednica Povjerenstva
Nikolina Pamić**

Dostaviti:

1. Naslovu,
2. Arhiva, ovdje



Grad Pazin

Grad Pazin
Družbe Sv. Ćirila i Metoda 10, 52000 Pazin
Tel: +385 (0)52 624 487
nikolina.pamic@pazin.hr; www.pazin.hr

**STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA PODRUČJA GRAĐEVINARSTVA
I PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

**Denis Lakošeljac dipl.inž.građ.
52 424 MOTOVUN, Pilati 86/I**

tel/fax: 052/617-255
GSM: 091/72 84 123



PROCJEMBENI ELABORAT

Elaborat:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine zk.ul.br. 7429 k.o. Zabrežani
Broj predmeta:	10-III/2026
Nekretnina:	Gospodarska građevina i građevinsko zemljište u Pazinu, Jelenčići 61D
Svrha procjene:	Kupoprodaja nekretnine
Naručitelj:	ISTARSKA ŽUPANIJA
Datum:	08.04.2026.
Procjenitelj:	Denis Lakošeljac, dipl.inž.građ.
Tržišna vrijednost nekretnine:	EUR 2.230.000

Prema pismenom zadatku naručitelja izvršena je procjena tržišne vrijednosti gospodarske građevine i građevinskog zemljišta na području grada Pazina, u Poslovnoj zoni Ciburi, na adresi Jelenčiči 61D.

Osnovica za vrednovanje nekretnine je tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina.

Pregled nekretnine na mjestu događaja izvršen je dana 23.03.2026. godine.

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina, čl.4. (NN 78/15) utvrđujem:

Dan kakvoće: 08.04.2026.

Dan vrednovanja: 08.04.2026.

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine odnosi se na dan vrednovanja.

Zadatak ovog vještačenja je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine, sadašnje tržišne vrijednosti iste, na temelju pregleda i prikupljenih podataka od strane naručitelja.

Ovim elaboratom se ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad predmetnom nekretninom.

1. IDENTIFIKACIJA

U neslužbenom neslužbenom izvratku iz baze zemljišnih podataka (Zemljišnoknjižni odjel Pazin) zk.br. 7429 k.o. Zabrežani u popisnom listu je upisano na k.č: 3832/1 gospodarsko dvorište, hala površine 2.334 m²
Ukupna površina kat. čestice iznosi 2.334 m². (AI)

U drugom odjeljku upisana je zabilježba (vidi prilog). (All)

U vlastovnici kao vlasnik predmetne nekretnine upisan je:

1. ADVENT d.o.o, PAZIN u 1/1 dijela

U teretovnici nema tereta. (CI)

(Zk.ul.br. 7429 k.o. Zabrežani od 07.04.2026. godine)

U priloženom neslužbenom izvodu iz katastarskog plana evidentirana je na k.č. 3832/1 zgrada.

(Neslužbeni izvod iz katastarskog plana k.o. Zabrežani od 13.03.2026. godine)

U neslužbenom neslužbenom izvratku iz baze zemljišnih podataka (Odjel za katastar nekretnina Pazin) zk.br. 7429 k.o. Zabrežani u popisnom listu je upisano na k.č:

3832/1 gospodarsko dvorište, hala površine 2.334 m²

Ukupna površina kat. čestice iznosi 2.334 m². (AI)

U drugom odjeljku upisana je zabilježba (vidi prilog). (All)

U vlastovnici kao vlasnik predmetne nekretnine upisan je:

1. ADVENT d.o.o, PAZIN u 1/1 dijela

U teretovnici nema tereta. (CI)

(Zk.ul.br. 7429 k.o. Zabrežani od 08.04.2026. godine)

U priloženoj UPORABNOJ DOZVOLI izdanoj u Pazinu dana 18.05.2018. godine pod; KLASA: UP/I-361-05/18-01/03, URBROJ: 2163/01-07-07-18-10 dozvoljava se uporaba građevine gospodarske namjene, poslovne djelatnosti -skladište i pakirnica prehrambenih artikala na k.č. 3832/1 k.o. Zabrežani.

Za predmetnu gospodarsku građevinu izrađen je dana 19.03.2026. godine energetski certifikat br. F_1638_2025_10054_NSZ5, od strane ALFA inženjering d.o.o. Slavonski Brod. Zgrada je svrstana u energetski A+ razred.

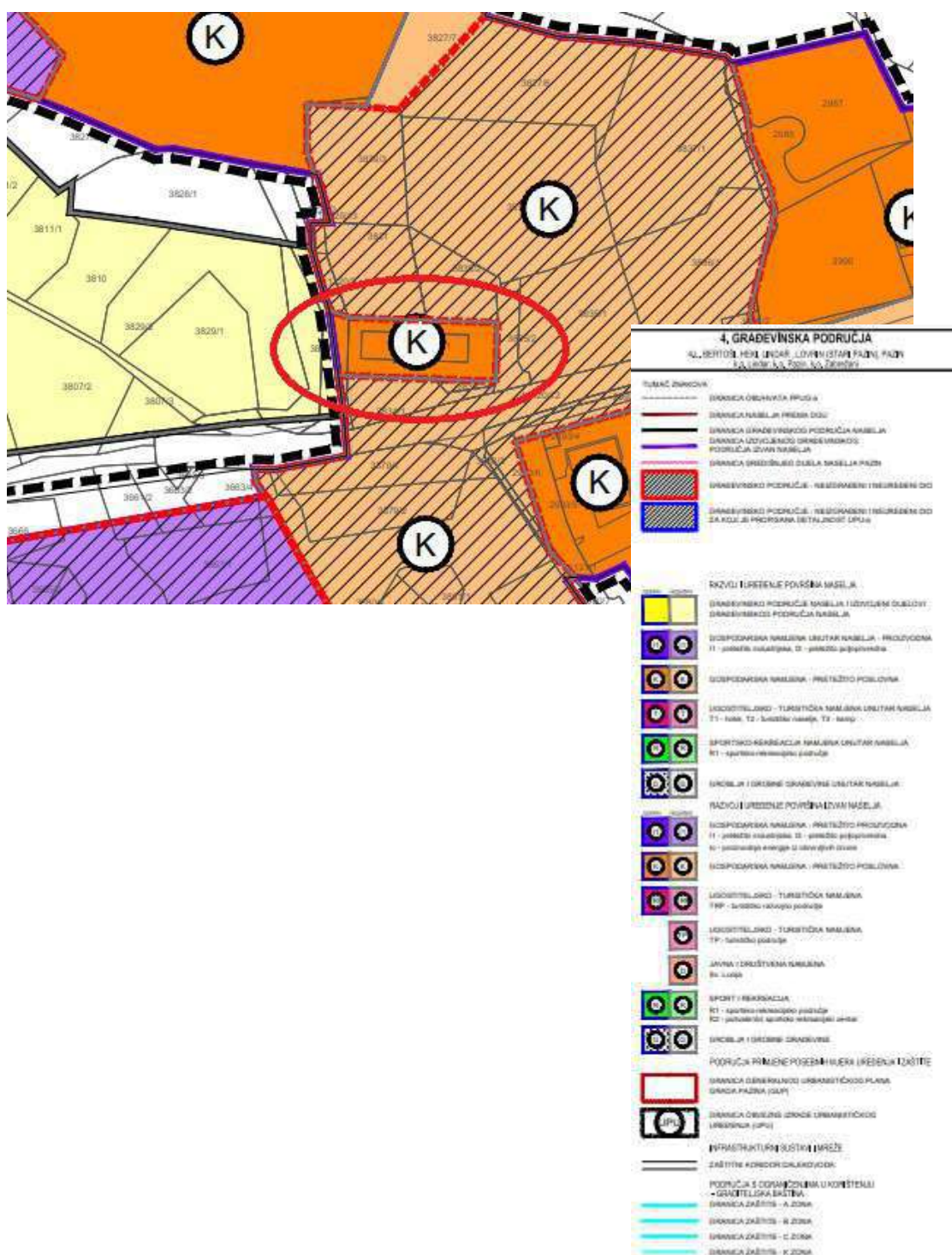
1.1. PROSTORNOPLANSKI STATUS NEKRETNINE

Predmetna nekretnina obuhvaćena je:

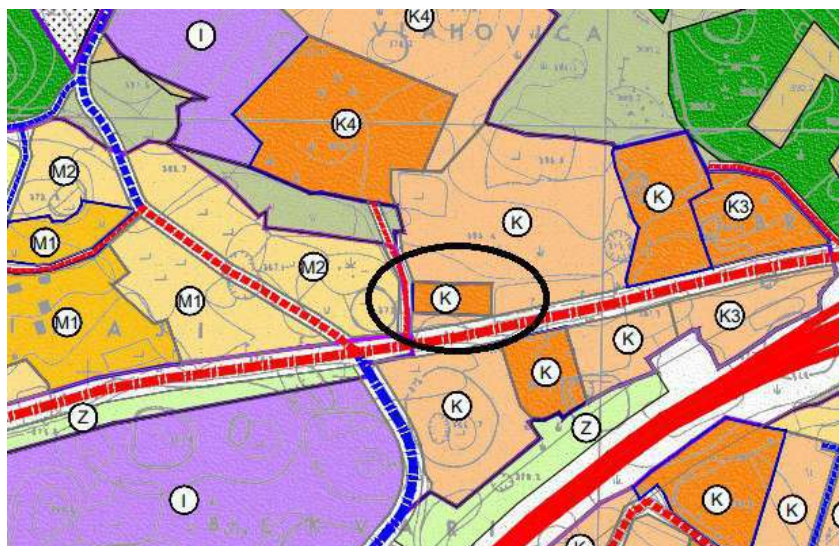
-Prostornim planom uređenja Grada Pazina (Sl. novine Grada Pazina br. 19/02, 25/02, 26/09, 2/10-pročišćeni tekst, 21/14, 24/15 i 33/15-pročišćeni tekst, 39/20, 50/20-pročišćeni tekst) – unutar neizgrađenog uređenog dijela građevinskog područja Poslovne zone Ciburi II.

https://www.pazin.hr/wp-content/uploads/IV.PPUGP%202020/PPUG%20PAZIN%20IV%20ID_4L_Bertosi_Heki_Lindar_Lovrin_Pazin.pdf

-"K" gospodarska namjena, pretežito poslovna, izgrađeno područje.



-Generalnim urbanističkim planom grada Pazina
(Sl. novine Grada Pazina br. 19/02, 25/02, 18/07, 10/08, 15/08-pročišćeni tekst, 27/09,
27/11, 17/15, 34/15-pročišćeni tekst, 14/22, 32/22-pročišćeni tekst)
https://www.pazin.hr/wp-content/uploads/GUP-Pazin_IV-ID_1_namjena.pdf

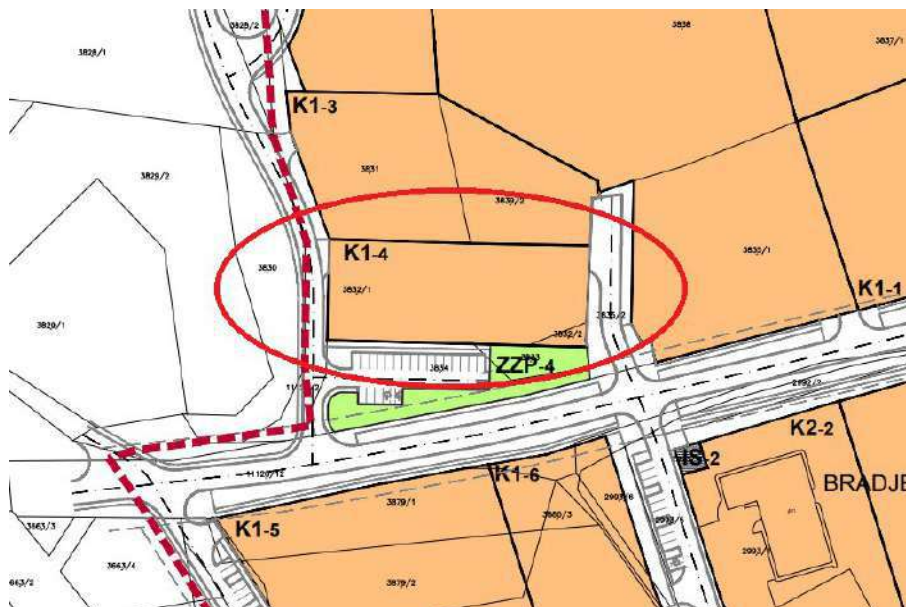










TUMAČ ZNAKOVA	
	GRANICA OBUHVATA GUP-a
	GRANICA GRAĐEVINSKIH PODRUČJA NASELJA PREMA PPUG-U
	GRANICA IZDVOJENIH GRAĐEVINSKIH PODRUČJA IZVAN NASELJA PREMA PPUG-U
	GRANICA SREDIŠNJEG DIJELA GRADA
NAMJENA POVRŠINA	
	STAMBENA NAMJENA (S)
	MJEŠOVITA NAMJENA (M)
	JAVNA IDRUŠTVENA NAMJENA (D)
	PROIZVODNA NAMJENA (I)
	POSLOVNA NAMJENA (K)
	UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA (T)
	ŠPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA
	REKREACIJSKE POVRŠINE IZVAN GRAĐEVINSKIH PODRUČJA (RK)
	JAVNE ZELENE POVRŠINE
	ZASTITNE ZELENE POVRŠINE (Z)
	GROBLJE (G)
	EKSPLOATAČKO POLJE MINERALNIH SIROVINA (TEHNIČKO - GRAĐEVNIKAMEN)
	OSOBITO VRIJEDNO POLJOPRIVREDNO TLO
	VRIJEDNO OBRADIVO TLO
	OSTALA OBRADIVA TLA
	GOSPODARSKE ŠUME (Š1)
	ŠUME POSEBNE NAMJENE (Š3)
	OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE
	VODOTOČI I BILJICE
	POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA (IS)
	POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA - PROMETNE POVRŠINE
	CESTOVNI I ŽELJEZNIČKI PROMET

-Detaljnim planom uređenja predjela poslovne namjene Ciburi II, izmjene i dopune
(Sl. novine Grada Pazina br. 12/03, 24/15, 19/17-pročišćeni tekst)

Čestica se nalazi unutar izgrađenog uređenog dijela građevinskog područja Poslovne zone Ciburi II, pol poslovna namjena – uslužna.

https://www.pazin.hr/wp-content/uploads/DPU%20CII-ID_predano-1_namjena.pdf



1. DETALJNA NAMJENA POVRŠINA		APPE
TUMAČ ZNAKOVA		
	OBUHVAAT DPU-a	- IZMJENE I DOPUNE
NAMJENA POVRŠINA		
	POSLOVNA NAMJENA (K) uslužna (K1-1 do K1-8) trgovačka (K2-2) komunalno-servisna (K3-1 do K3-6)	
	GRANICA GRADEVNE ČESTICE	
	INFRASTRUKTURNE GRADEVINE	
	JAVNE PROMETNE POVRŠINE /kolne i pješačke te parkirališta/	
	ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE	
	ZAŠTITNI KORIDOR ISTARSKOG IPSILONA	
	KORIDOR CESTE	

1.2. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

OPIS LOKACIJE

Nekretnina se nalazi na području Grada Pazina u središnjem dijelu Istre.

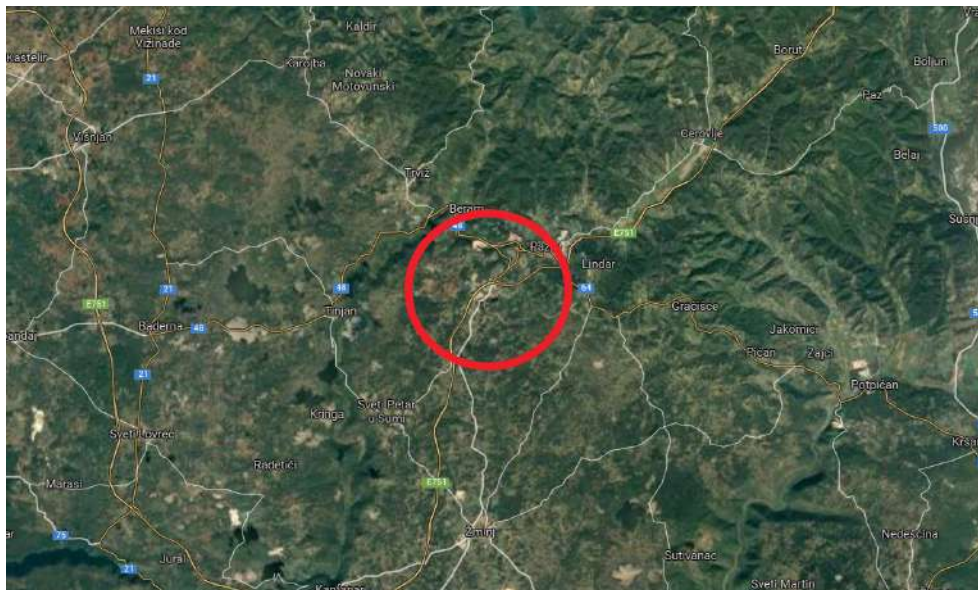
Nalazi se na južnom ulazu u grad -poslovna zona Ciburi II.

Blizina čvorišta Istarskog ipsilona -izlaz Pazin zapad.

Pristup na nekretninu sa javne površine je neposredan – sa asfaltirane prometnice u zoni.

Parkiranje moguće na čestici. Pristup vrlo dobar.

-prikaz čestice na kartografskom planu



2. LEGALNI STATUS NEKRETNINA

Usporedbom zemljišne knjige i katastra nekretnina sa stanjem u naravi razvidno je da su usklađeni.

Za predmetnu gospodarsku građevinu izdana je uporabna dozvola.

Gospodarska građevina je zakonita.

3. NETO KORISNA POVRŠINA GOSPODARSKE GRAĐEVINE

R. br.	Prostorija	Površina (m ²)	Koef.	NKP (m ²)	Visina (m)	BV (m ³)
PODRUM						
1	Stubište	6,28	0,50	3,14	3,00	18,84
2	Hodnik	8,14	0,50	4,07	3,00	24,42
3	Sanitarije M	4,59	0,50	2,30	3,00	13,77
4	WC	1,26	0,50	0,63	3,00	1,89
5	Ostava	1,58	0,50	0,79	3,00	4,74
6	Garderoba	3,70	0,50	1,85	3,00	11,10
7	Predprostor	1,09	0,50	0,55	3,00	3,27
8	WC	1,37	0,50	0,69	3,00	4,11
9	Garderoba	3,35	0,50	1,68	3,00	10,05
10	Kuhinja s blagovaonicom	33,31	0,50	16,66	3,00	99,93
11	Hodnik sa stubištem	28,21	0,50	14,11	3,00	84,63
12	Predprostor	4,84	0,50	2,42	3,00	14,52
13	Kotlovnica	8,17	0,50	4,09	3,00	24,51
		105,89		52,95		315,78
PRIZEMLJE						
1	Natkriveni ulaz	3,61	0,50	1,81	1,00	3,61
2	Hodnik	17,54	1,00	17,54	3,50	61,39
3	Ured	12,79	1,00	12,79	3,50	44,77
4	WC	1,66	1,00	1,66	3,50	5,81
5	Predprostor	1,85	1,00	1,85	3,50	6,48
6	WC	1,66	1,00	1,66	3,50	5,81
7	Predprostor	1,85	1,00	1,85	3,50	6,48
8	Ured	11,45	1,00	11,45	3,50	40,08
9	Stubište	9,17	1,00	9,17	3,50	32,10
10	Ured	13,41	1,00	13,41	3,50	46,94
11	Stubište	2,45	1,00	2,45	3,50	8,58
12	Skladište	280,12	1,00	280,12	3,50	980,42
13	Stubište	4,03	1,00	4,03	3,50	14,11
14	Predprostor	86,00	1,00	86,00	3,50	301,00
15	Proizvodni pogon	195,97	1,00	195,97	3,50	685,90
16	Stubište	1,73	1,00	1,73	3,50	6,06
17	Spremište	2,39	0,75	1,79	3,50	8,37
18	Spremište	1,73	1,00	1,73	3,50	6,06
19	Veleprodajni prostor	70,14	1,00	70,14	3,50	245,49
		719,55		717,15		2.509,40

I KAT						
1	Stubište	8,47	1,00	8,47	3,50	29,65
2	Hodnik	28,18	1,00	28,18	3,50	98,63
3	Ured	15,46	1,00	15,46	3,50	54,11
4	Ured	42,00	1,00	42,00	3,50	147,00
5	Stubište	2,21	1,00	2,21	3,50	7,74
6	Ured	11,45	1,00	11,45	3,50	40,08
7	WC	2,62	1,00	2,62	3,50	9,17
8	Pakirnica	264,10	1,00	264,10	4,30	1.135,63
9	Stubište	9,34	1,00	9,34	4,30	40,16
		383,83		383,83		1.562,16
II KAT						
1	Stubište	7,78	1,00	7,78	4,33	33,69
2	Hodnik	27,79	1,00	27,79	4,33	120,33
3	Ured	15,46	1,00	15,46	4,33	66,94
4	Ured	22,97	1,00	22,97	4,33	99,46
5	Ured	14,42	1,00	14,42	4,33	62,44
6	Ured	11,45	1,00	11,45	4,33	49,58
7	WC	2,62	1,00	2,62	4,33	11,34
8	Stubište	2,21	1,00	2,21	4,33	9,57
9	Pakirnica	280,12	1,00	280,12	2,90	812,35
10	Predprostor	84,86	1,00	84,86	2,90	246,09
11	Proizvodni pogon	271,64	1,00	271,64	2,90	787,76
12	Stubište	8,95	1,00	8,95	2,90	25,96
		750,27		750,27		2.325,50
UKUPNA POVRŠINA (m ²)		1.959,54		1.906,00		6.242,71

Zbog naknadnog izračuna tržišne vrijednost troškovnom metodom razlučiti će se uredske i proizvodne prostorije kako bi se svaku namjenu zasebno obračunalo.

Prema namjeni zatečenoj na mjestu događaja utvrđena je sljedeća namjena prostorija:

	namjena uredi i servisne prostorije	proizvodni pogoni
-podrum	red.br. 1-13, 52,95 m ²	-
-prizemlje	red.br. 1-11, 75,64 m ²	red.br. 12-19 642,11 m ²
-I kat	red.br. 1-7, 110,39 m ²	red.br. 8-9 273,44 m ²
-II kat	red.br. 1-7, 102,49 m ²	red.br. 8-12 647,78 m ²
UKUPNO:	341,47 m ²	1.563,33 m ²

4. REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

R.BR.	VRSTA NEKRETNINE	OZNAKA	POVRŠINA (m ²)
1	Gospodarska građevina, ukupno	NKP (m ²)	1.906,00
		BV (m ³)	6.242,71
2	Gospodarska građevina, uredski prostori	NKP (m ²)	341,47
3	Gospodarska građevina, proizvodni prostori	NKP (m ²)	1.563,33
4	Građevinsko zemljište	POV (m²)	2.334

5. TEHNIČKI OPIS

LOKACIJA:	Grad Pazin, Jelenčići 61D
TIP GRAĐEVINE:	Podrum, prizemlje i dva kata
GODINA GRADNJE:	2012. godine
INFRASTRUKTURA:	Uređena
PROČELJE:	Fasadni termopaneli – troslojni, dijelom iznutra ugrađeni termopaneli debljine 5 i 10 cm.
KROV:	Montažna AB konstrukcija
POKROV:	Sendvič paneli, dijelom iznutra obloženi stiroporom
LIMARIJA:	Pocinčana
TEMELJI:	Betonski trakasti
HIDROIZOLACIJA:	Ima
NOSIVA KONSTRUKCIJA:	AB montažni elementi, AB serklaži
STROPNA KONSTRUKCIJA:	AB ploča, montažni elementi
PREGRADNI ZIDOVI:	Opeka, gipskartonske ploče
OBRADA ZIDOVA:	Fina žbuka bojano, gletano, bojani beton, keramika
OBRADA STROPOVA:	Vidljivi beton, fina žbuka, bojano, gletano
PODNA OBLOGA:	Industrijski pod, keramika, granit
PROZORI:	AL jednostruki, IZO staklo
ZAŠTITA PROZORA:	Nema
VRATA:	AL puna, djelomično ostakljena
INSTALACIJE VODE:	Izvedena s priključkom na javnu mrežu
INSTALACIJA KANALIZACIJE:	Izvedena s priključkom na sabirnu jamu
INSTALACIJA EL. ENERGIJE:	Izvedena s priključkom na javnu mrežu
INSTALACIJA PLINA:	Nema
GRIJANJE:	Klima uređajima, administrativni dio podno grijanje
KLIMATIZACIJA:	Ima
VLAŽNOST:	Nema
DIZALO:	Ima
POMOĆNE PROSTORIJE:	Nema
SPECIFIČNOSTI:	Ugrađeni materijali vrlo dobre kvalitete, održavnaje vrlo dobro. Gospodarska građevina se koristi kao pakirnica i skladište prehrambenih artikala sa pratećim uredskim prostorima. Zgrada je u potpunosti dovršena. Gospodarsko dvorište zgrade je uređeno, asfaltirane su manilulativne površine, posjed je ograđen metalnom ogradom, uz južnu među izveden je AB potporni zid. Izvedena su automatska ulazna vrata. Ugrađeni solarni kolektori na krovu za grijanje vode. Izveden sprinkler protupožarni sustav.

6. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE je procjenjeni iznos za koji bi ta nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.

(definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

POREDBENA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbenom se metodom tržišna vrijednost određuje na temelju najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

PRIHODOVNA METODA u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

Ukoliko u vrijeme propisano Zakonom (posljednje četiri godine) nisu na predmetnom području evidentirane kupoprodaje nekretnina sa sličnim obilježjima koje nisu usporedive sa procjenjivanom nekretninom, vještak će koristiti podatke trenutno oglašanih nekretnina za predmetno područje i užu okolicu koje su svojim obilježjima usporedive sa procjenjivanom nekretninom.

DAN KAKVOĆE predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine.

DAN VREDNOVANJA predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine.

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE jesu koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

6.1. POPIS IZVORA PRIMJENJENIH PROPISA TE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su slijedeći propisi i izvori podataka:

- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 23/00, 136/06, 135/10, 14/11, 55/12, 15/19)
- Zakon o gradnji (NN 155/25)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 155/25)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Standardi za svojstva zgrada – definiranje površina i prostora (HRN ISO 9836-2011)
- Krtalić V. (2007), Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, I, HDSV, Zagreb
- Uhlir Ž, Majčica B. (2016), Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, DGIZ, Zagreb
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Odluka o komunalnom doprinosu jedinice lokalne samouprave
- Početno stanje koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti samostojećih obiteljskih kuća i obiteljskih kuća u nizu na području Republike Hrvatske sa stanjem na 01.01.2023. (Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, Zagreb 2024.)
- Bilten IGH XII/2022, Institut IGH d.d, Zagreb, prosinac 2022.
- Uputa o načinu zaokruživanja, MGIPU, Zagreb, 08.05.2023.

6.2. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM

Obzirom da ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene nekretnina propisuju, a to su

- približna vrijednost zemljišta
- pregled tržišta nekretnina
- poredbeni pokazatelji
- koeficijenti za prilagodbu
- koeficijenti za preračunavanje
- indeksni nizovi

Kod procjene tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta vještak će se koristiti dostupnim podacima – podacima o prodanim sličnim nekretninama.

Za usporednu metodu koristiti će se slične nekretnine prodane na području predmetne lokacije u novije vrijeme.

Kod procjene tržišne vrijednosti gospodarske građevine koristiti će se troškovna metoda.

Obzirom na sve prethodno navedeno, a u skladu sa odredbama Zakona i Pravilnika odabiru se poredbena i troškovna metoda procjene za procjenu tržišne vrijednosti nekretnine.

6.3. ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Gospodarska aktivnost europodručja u prvom je tromjesečju 2025. porasla za 0,6% u odnosu na prethodno tromjesečje, što je znatno više od prve procjene europskoga statističkog ureda Eurostata i prethodnih očekivanja, a u drugom se tromjesečju očekuje vidljivo usporavanje rasta.

Prema prvoj procjeni Eurostata ukupna inflacija u europodručju blago se ubrzala na 2,0% u lipnju, nakon 1,9% u svibnju.

Visokofrekventni pokazatelji za Hrvatsku upućuju na znatno ubrzanje tekuće ekonomske aktivnosti u drugom tromjesečju nakon stagnacije na početku godine. Realni BDP Hrvatske u drugom bi se tromjesečju mogao povećati za 1,2% u odnosu na početak 2025., a na godišnjoj bi se razini rast mogao ubrzati na 3,0%, s 2,9%, koliko je iznosio u prvom tromjesečju.

Tijekom drugog tromjesečja rast zaposlenosti nastavio se usporavati, kao i smanjenje nezaposlenosti, dok se rast plaća blago ubrzao u odnosu na prvo tromjesečje. U svibnju 2025. zaposlenost je u Hrvatskoj stagnirala te se tijekom travnja i svibnja rast zaposlenosti u odnosu na siječanj i veljaču usporio na 0,4% (u usporedbi s prosječnim 0,9% u prvome tromjesečju).

Inflacija u Hrvatskoj u lipnju 2025. blago se ubrzala u odnosu na prethodni mjesec, poglavito kao rezultat pojačanih nepovoljnih baznih učinaka i jačanja tekućih pritisaka kod cijena energije, što je povezano s poskupljenjem sirove nafte na svjetskom tržištu. Prema prvoj procjeni inflacija mjerena harmoniziranim indeksom potrošačkih cijena (HIPC) u lipnju se blago ubrzala, na 4,4% s 4,3% ostvarenih u svibnju.

Upravno vijeće ESB-a na sastanku održanom 5. lipnja dodatno je smanjilo ključne kamatne stope (Slika 12.). Kamatna stopa na novčani depozit kreditnih institucija kod središnje banke, koja je relevantan pokazatelj monetarne politike ESB-a, tako od 11. lipnja iznosi 2,00%, što je smanjenje od 25 baznih bodova.

U svibnju su se kamatne stope na nove kredite poduzećima blago povećale kao i kamatne stope na gotovinske nenamjenske kredite stanovništvu, dok su na stambene kredite ostale nepromijenjene.

U svibnju su krediti stanovništvu snažno rasli, sličnom dinamikom kao tijekom prethodna dva mjeseca, dok se rast kredita poduzećima nastavio usporavati.

Izvor: <https://www.hnb.hr/-/bilten-br.300>

Trend usporavanja prometa nekretninama iz 2024., nastavljen je i u 2025. Broj transakcija stambenih nekretnina u 2024. u odnosu na 2023. je pao za 5,1%. Cijene nekretninama pa tako i stambenim rastu i dalje. Usprkos očekivanjima i s obzirom na slabljenje potražnje, cijene stambenih nekretninama su najviše rasle u zadnjem kvartalu 2024. kao i prvom kvartalu 2025. Ako uspoređujemo kraj 2023. i 2024., cijene su na godišnjoj razini porasle za 9,03%. Iako se očekivao porast potražnje dolaskom proljeća, ipak investicijski potencijal za investiranje u nekretnine pada. Razlog tome je vjerojatno i globalna politička i ekonomska situacija, ali i poprilično visoke cijene nekretnina u Hrvatskoj. Novoizgrađeni stanovi su i dalje generator rasta cijena svih nekretnina, ali se uočava stanoviti pad interesa. Dobro postavljeni projekti s realnim cijenama brzo se rasprodaju, no postoje i oni sa nerealnim očekivanjima. Strani državljani su stjecali za 5,3% stambenih nekretnina manje nego u 2024. pa je tako ukupno bilo 11.616 stjecanja u 2024. To je još uvijek gotovo 37% svih stjecanja stambenih nekretnina u Hrvatskoj. Posebno su usporila stjecanja njemačkih i austrijskih državljana pa tako sada već dvije godine zaredom najveći broj stjecatelja nekretnina u Hrvatskoj dolazi iz Slovenije pa tek onda iz Njemačke i Austrije. Kamate na stambene kredite su i dalje prihvatljive, a kroz akcije banaka su i ispod 3%. Ostali uvjeti kreditiranja

nisu se bitno postrožili. Tržište je u iščekivanju rezultata uvođenja poreza na nekretnine, koji je proizašao iz donesene stambene politike. Očekuje se povećanje ponude, posebno rabljenih nekretnina kako u prodaji tako i u najmu stanova. Povećanje ponude bi ipak moglo usporiti daljnji rast cijena nekretnina pa čak i smanjiti cijene nekim rabljenim nekretninama u 2025.

Izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>

7. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Predmetna katastarska čestica je u naravi okućnica gospodarske građevine i zemljište ispod građevine.

Nalazi se u poslovnoj zoni Ciburi II, gospodarska namjena, pretežito poslovna. Zemljište je I kategorije budući je na istom izgrađena zakonita zgrada.

Za procjenu građevinskog zemljišta gospodarske namjene izdan je vještaku izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena koje izdaje Upravni odjel za opću upravu i imovinsko pravne poslove, Grad Pazin, ID izvotka 77279, sa poredbenim zemljištima namjene "K". Poredbene nekretnine su iste namjene kao predmetna i podudarne su sa predmetnim zemljištem.

Nalaze se u komunalno opremljenim poslovnim zonama Ciburi I i Pazinka I.

7.1. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE CIJENA NEKRETNINA

Odabrane poredbene nekretnine će se indeksima cijena nekretnina izdanima od strane Državnog zavoda za statistiku, preračunati (međuvremenski izjednačiti) na trenutno tromjesečje na temelju sljedeće tablice.

INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA DZS-a
* izvor: www.dsz.hr

Godina	Tromjesečje	Indeksi (Ø 2015. = 100) ²					
		Ukupno	Novi stambeni	Postojeći stambeni	Grad Zagreb	Jedran	Ostalo
2022	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95
	Q4	205,01	167,68	212,25	226,36	195,50	189,84
2025	Q1	214,18	178,35	220,66	237,37	201,93	202,52
	Q2	223,65	181,03	232,18	245,11	212,31	213,86
	Q3				257,03	213,36	222,36

7.2. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Redni broj nekretnine	1	2	3	4	5	6
Lokacija	Pazin	Pazin	Pazin			
Broj čestice	3992/4	3998/1	2081/2			
Katastarska općina	Zabrežani	Zabrežani	Pazin			
Vrsta nekretnine	Zemljiše	Zemljište	Zemljište			
Namjena	Poslovna	Poslovna	Poslovna			
Površina čestice	2.000	1.719	2.235			
Kupoprodajna cijena (€/m ²)	30,00	34,90	40,09			
Datum ugovora	06.10.25	05.06.25	28.10.24			
Izvor	Izvadak	Izvadak	Izvadak			
Međuvremensko izjednačenje						
Indeks na dan transakcije (A)	222,36	213,86	189,84			
Indeks na dan vrednovanja (B)	222,36	222,36	222,36			
Korekcionni faktor = (B)/(A)	1,00	1,04	1,17			
Interkvalitativno izjednačenje						
Mjera građevinskog korištenja						
Koeficijent predmetne nekretnine	1,00	1,00	1,00			
Koeficijent usporedivih zemljišta	1,00	1,00	1,00			
Koeficijent za preračunavanje (Kp)	1	1	1			
Kategorija zemljišta						
Kategorija zemljišta	I	I	I			
Udjel vrijednosti u postocima (%)	100,00%	100,00%	100,00%			
Korektivni faktor	1,00	1,00	1,00			
Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena jedinična cijena	30,00	36,29	46,96			
Prosječna tržišna vrijednost (€/m²)	37,75 €/m²					
Apsolutno odstupanje od prosjeka	-7,75	-1,46	9,21			
Kvadrat odstupanja	60,03	2,13	84,81			
Suma	146,98					
Standardno odstupanje	4,04					
Pravilo dva sigma	8,08	7	%			
Relativno odstupanje od prosjeka	-20,53	-1,46	24,4			
Ulazi u proračun	DA	DA	DA			
Odabrana poredbena nekretnina	30	36,29	46,96			
Apsolutno odstupanje od prosjeka	-7,75	-1,46	9,21			
Relativno odstupanje od prosjeka	-20,53	-1,46	24,4			
Kvadrat apsolutnih odstupanja	60,03	2,13	84,81			
JEDINIČNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST				37,75	€/m²	
Površina predmetne nekretnine				2.334	m ²	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA UKUPNO				88.108,50	€	

8. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GOSPODARSKE GRAĐEVINE -troškovna metoda

8.1. PRIKLJUČCI I KOMUNALNI DOPRINOS

8.2. KOMUNALNI DOPRINOS

GRAD PAZIN, I ZONA

Vrijednost komunalnog doprinosa: 17,00 €/m³

Umanjenje 40% za gospodarske građevine, čl. 13. Odluke

Izračun: 17,00 €/m³ x 0,60 = 10,20 €/m³

Vrsta troška	Bruto volumen (BV) m ³	Cijena (€/m ³)	Ukupno (€)
GOSPODARSKA NAMJENA	6.242,71	10,20	63.676
Ukupno:			63.676

8.3. KOMUNALNI PRIKLJUČCI

Vrsta troška	Komada/kW	Cijena (€/kom)	Ukupno (€)
Elektropriključak (naknada)	40,00	230	9.200
Vodovodni priključak, sanitarni	1	1.000	1.000
Vodovodni priključak, hidrantski	1	10.000	10.000
TK priključak	1	1.000	1.000
Septička	1	10.000	10.000
Ukupno:			21.200

8.4. VANJSKO UREĐENJE

Jedinična vrijednost određena je na temelju podatka iz Biltena IGH IX-2025, (uređenje parcele) i iznosi 51,40 €/m².

Površina dvorišta iz posjedovnog lista: 1.493 m²

Amortizacija: $(1-14/60) = 0,767$

Održivi vijek korištenja: 60 godina

Starost: 14 godina

Izračun: 51 €/m² x 0,767 = 39,12 €/m²

Vrsta troška	m ²	Cijena (EUR/m ²)	Ukupno (EUR)
VANJSKO UREĐENJE	1.493	39,12	58.406
Ukupno:			58.406

8.5. GOSPODARSKA GRAĐEVINA -uredski prostori

Neto korisna površina nekretnine (NKP):					341,47	m²	
Jedinična cijena izgradnje ekvivalentnog objekta (Jc):					2.576	€/m²	
Nova vrijednost (Nv):	341,47	x	2.576	'=	879.627	€	
Umanjenje Jc zbog nedovršenosti objekta:	2.576	x	1,00	'=	2.576	€/m²	
Građevinska vrijednost (Gv):	341,47		2.576		879.627	€	

Podatak o jediničnoj cijeni izgradnje ekvivalentnog objekta (Jc) određen je Prema Pokazateljima troškova građenja - 2024 godina (najnovije objavljeni), koje izdaje Hrvatska komora arhitekata.

Za zgradu kategorije Poslovne zgrade, stavka 1. utvrđena je prosječna vrijednost građenja u iznosu od 2.199 EUR/m².

Podatak je izdan u IV tromjesečju 2024. godine stoga je istog potrebno međuvremenski izjednačiti na današnji datum.

Indeks cijena nekretnina, IV kvartal 2024. g. iznosio je 189,84 (ostalo), na današnji dan iznosi 222,36.

Izračun: $2.199 \times 222,36 / 189,84 = \mathbf{2.576 \text{ €/m}^2 \text{ neto površine zgrade.}}$

8.6. IZRAČUN UMANJENJA VRIJEDNOSTI ZBOG STARENJA I TROŠNOSTI

Godina procjene:			2026	godine		
Godina izgradnje:			2012	godine		
Godina obnove:			-	godine		
Prosječna starost zgrade (G):			14	godina		
Održivi vijek korištenja (OVK):			60	godina		Prilog 9.
Preostali vijek korištenja:			46	godina		Prilog 10.
Odabrani faktor korištenja (FK):			3			Fk matrica
Relativna starost (G/OVK):			23,33	%		
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):	50,00%	x	60	'=	30	godina
Zamjenska starost zgrade (OVK-OOVK):			30	godina		
Linearni otpis (OVK-OOVK)/OVK:			0,5	%		
			439.813			
Preostala vrijednost (Eur):			439.813	€		

8.7. GOSPODARSKA GRAĐEVINA -proizvodni prostori

Neto korisna površina nekretnine (NKP):				1.563,33	m²	
Jedinična cijena izgradnje ekvivalentnog objekta (Jc):				1.999	€/m²	
Nova vrijednost (Nv):	1.563,33	x	1.999	'=	3.125.097	€
Umanjenje Jc zbog nedovršenosti objekta:	1.999	x	1,00	'=	1.999	€/m²
Građevinska vrijednost (Gv):	1563,33		1.999		3.125.097	€

Podatak o jediničnoj cijeni izgradnje ekvivalentnog objekta (Jc) određen je Prema Pokazateljima troškova građenja - 2024 godina (najnovije objavljeni), koje izdaje Hrvatska komora arhitekata.

Za zgradu kategorije Poslovne zgrade, stavka 19. utvrđena je prosječna vrijednost građenja u iznosu od 1.707 EUR/m².

Podatak je izdan u IV tromjesečju 2024. godine stoga je istog potrebno međuvremenski izjednačiti na današnji datum.

Indeks cijena nekretnina, IV kvartal 2024. g. iznosio je 189,84 (ostalo), na današnji dan iznosi 222,36.

Izračun: $1.558 \times 222,36 / 189,84 = 1.999 \text{ €/m}^2 \text{ neto površine zgrade.}$

8.8. IZRAČUN UMANJENJA VRIJEDNOSTI ZBOG STARENJA I TROŠNOSTI

Godina procjene:	2026	godine		
Godina izgradnje:	2012	godine		
Godina obnove:	-	godine		
Prosječna starost zgrade (G):	14	godina		
Održivi vijek korištenja (OVK):	60	godina		Prilog 9.
Preostali vijek korištenja:	46	godina		Prilog 10.
Odabrani faktor korištenja (FK):	3			Fk matrica
Relativna starost (G/OVK):	23,33	%		
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):	50,00%	x	60	'= 30 godina
Zamjenska starost zgrade (OVK-OOVK):	30	godina		
Linearni otpis (OVK-OOVK)/OVK:	0,5	%		
	1.562.548			
Preostala vrijednost (Eur):	1.562.548	€		

9. REKAPITULACIJA GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI GOSPODARSKE GRAĐEVINE

9.1. ZEMLJIŠTE, DOPRINOSI I PRIKLJUČCI

R.br.	Vrsta troška	Iznos	
1	Građevinsko zemljište	88.109	€
2	Komunalni doprinos	63.676	€
3	Priključci	21.200	€
4	Vanjsko uređenje i uzgredni troškovi	58.406	€
UKUPNO:		231.390	€

9.2. GOSPODARSKA GRAĐEVINA

R.br.	Vrsta troška	Iznos	
1	Gospodarska građevina, uredski prostori	439.813	€
2	Gospodarska građevina, proizvodni prostori	1.562.548	€
UKUPNO:		2.002.362	€

10. SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

OPIS NEKRETNINE	TRŽIŠNA VRIJEDNOST (€)	Prema Uputi o načinu zaokruživanja
Stp-građevinsko zemljište, doprinosi, priključci, vanjsko uređenje	231.390	
St-gospodarska građevina	2.002.362	
SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (€)		2.230.000

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine vršen je bez ukalkuliranog poreza na promet nekretnina.

Porez na promet nekretnina na dan vrednovanja iznosi 3%.

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

Porez na dodanu vrijednost (PDV) na dan vrednovanja iznosi 25%.

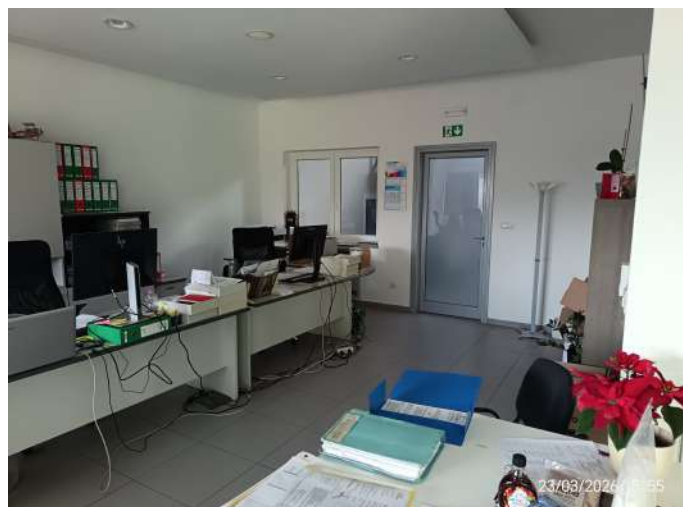
Iskazana procijenjena tržišna vrijednost nekretnine ne sadrži PDV.

IZJAVA

Sukladno čl. 9. st. 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) izjavljujem da sam ovaj procjembeni elaborat izradio stručno, neovisno i nepristrano.


Vještački elaborat za potrebe stranke izrađen je u 2 primjerka, dok vještak nije dužan čuvati ovu procjenu niti njene priloge.

Motovun, 08. travnja 2026.







REPUBLIKA HRVATSKA
 **ISTARSKA ŽUPANIJA**
REGIONE ISTRIANA

Služba za zajedničke poslove
Servizio per gli affari collettivi

KLASA/CLASSE: 940-01/26-01/248
URBROJ/N:PROT: 2163-04/6-26-4
Pula – Pola, 26. ožujka 2026.

**Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina**
DENIS LAKOŠELJAC, dipl.ing.građ.
Pilati 86/I
52424 Motovun

PREDMET: Izrada procjemenog elaborata
- pisani zadatak naručitelja, dostavlja se

Poštovani,

sukladno članku 67. st. 2. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 105/15) dostavljamo Vam pisani zadatak za izradu Procjemenog elaborata procjene tržišne vrijednosti nekretnine k.č. br. 3832/1 k.o. Zabrežani:

- dan vrednovanja: 26.03.2026.
- dan kakvoće: dan izrade procjemenog elaborata
- prostorna identifikacija nekretnine: k.č. br. 3832/1 k.o. Zabrežani, na adresi Jelenčići 61D, Pazin
- opis procjenjivane nekretnine: zgrada i građevinsko zemljište
- svrha izrade procjemenog elaborata: procjena tržišne vrijednosti nekretnine za potrebe kupoprodaje nekretnine
- forma izrade procjemenog elaborata: procjembeni elaborat izrađuje se u 2 (dva) tiskana uvezana primjerka te u digitalnom obliku s digitalnim potpisom,
- ostale napomene: Procjembeni elaborat potrebno je izraditi sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj: 78/15.) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj: 105/15.).

S poštovanjem,

PROČELNICA
Patricia Zagorc Licul, mag.oec.

Privitak:

- zemljišnoknjižni izvadak
- prostorna identifikacija nekretnine na digitalnom katastarskom planu

Dostaviti:

1. Naslovu
2. Arhiva





Skeniranjem ovog QR koda, sustav će vas preusmjeriti na stranice izvornika ovog dokumenta, kako biste mogli provjeriti njegovu autentičnost i vjerodostojnost.

Dokument je elektronički potpisan sukladno uredbi (EU) broj 910/2014.

Potpisnik: Patricia Zagorc Licul, Istarska županija - Regione Istriana

Datum: 26.03.2026 14:06:33

Certifikat: 00f32aed941ed64ff4000000005fc36d6e

Izdavatelj: CN=Fina RDC 2015; O=Financijska agencija;

C=HR

Hash: SHA256 RSA





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PAZIN
Stanje na dan: 07.04.2026. 19:56

Katastarska općina: 322563, ZABREŽANI

Broj ZK uložka: 7429

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-5828/2026
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	PPR
1.	3832/1	12	MALA NJIVA GOSPODARSKO DVORIŠTE HALA	2334 1493 841	
		UKUPNO:		2334	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 09.11.2018.g. pod brojem Z-34429/2018 ZABILJEŽBA, OBAVIJEST PREMA ČL. 148. ST. 4. ZAKONA O GRADNJI (NN, BR. 153/13) 07.11.2018, UPORABNA DOZVOLA UPRAVNOG ODJELA ZA KOMUNALNI SUSTAV, PROSTORNO UREĐENJE I GRADITELJSTVO PAZIN, KLASA: UP/I-361-05/18-01/03 18.05.2018, --zabilježba da je za evidentiranje građevine sagrađene na kč.br. 3832/1 priložena Uporabna dozvola Upravnog odjela za komunalni sustav, prostorno uređenje i graditeljstvo Pazin, klasa:UP/I-361-05/18-01/03 od 18.05.2018.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 ADVENT D. O. O., OIB: 54141572984, JELENČIĆI 61D, 52000 PAZIN, HRVATSKA	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 07.04.2026.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA PAZIN

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. ZABREŽANI
k.č.br.: 3832/1

Stanje na dan: 13.03.2026.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880





REPUBLIKA HRVATSKA

Područni ured za katastar Pula-Pola
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA PAZIN
Stanje na dan: 08.04.2026. 17:56

Katastarska općina: 322563, ZABREŽANI

Broj ZK uložka: 7429

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-5828/2026

Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	PPR
1.	3832/1	12	MALA NJIVA GOSPODARSKO DVORIŠTE HALA	2334 1493 841	
		UKUPNO:		2334	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 09.11.2018.g. pod brojem Z-34429/2018 ZABILJEŽBA, OBAVIJEST PREMA ČL. 148. ST. 4. ZAKONA O GRADNJI (NN, BR. 153/13) 07.11.2018, UPORABNA DOZVOLA UPRAVNOG ODJELA ZA KOMUNALNI SUSTAV, PROSTORNO UREĐENJE I GRADITELJSTVO PAZIN , KLASA: UP/I-361-05/18-01/03 18.05.2018, --zabilježba da je za evidentiranje građevine sagrađene na kč.br. 3832/1 priložena Uporabna dozvola Upravnog odjela za komunalni sustav, prostorno uređenje i graditeljstvo Pazin , klasa:UP/I-361-05/18-01/03 od 18.05.2018.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 ADVENT D. O. O., OIB: 54141572984, JELENČIĆI 61D, 52000 PAZIN, HRVATSKA	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 08.04.2026.



S. E. 18

REPUBLIKA HRVATSKA

Istarska županija

Grad Pazin

Upravni odjel za komunalni sustav, prostorno uređenje i
graditeljstvo

KLASA: UP/I-361-05/18-01/03

URBROJ: 2163/01-07-07-18-10

Pazin, 18.05.2018.

Istarska županija, Grad Pazin, Upravni odjel za komunalni sustav, prostorno uređenje i graditeljstvo, rješavajući po zahtjevu koji je podnio investitor ADVENT društvo s ograničenom odgovornošću za unutarnju i vanjsku trgovinu, HR-52100 Pula, Šijanska cesta 5, OIB 54141572984 na temelju članka 99. stavka 1. Zakona o gradnji ("Narodne novine" broj 153/13. i 20/17.), izdaje

UPORABNU DOZVOLU

Dozvoljava se uporaba:

- izgrađene građevine gospodarske namjene, poslovne djelatnosti - skladište i pakirnica prehrambenih artikala u gospodarskoj zoni "Ciburi II", 2. skupine,

na građevnoj čestici k.č.broj 3832/1 k.o. Zabrežani (za zemljišnu knjigu k.o. Pazin), Grad Pazin, Gospodarska zona Ciburi II, za koju je izdan izvršan akt za građenje građevine i to:

- Potvrda glavnog projekta, KLASA: 361-03/12-03/01, URBROJ: 2163/01-07-08-12-12, od 4.5.2012. godine, izdana po Upravnom odjelu za komunalni sustav, prostorno uređenje i graditeljstvo Grada Pazina,
- Rješenje o izmjeni i dopuni građevinske dozvole, KLASA: UP/I-361-03/16-01/44, URBROJ: 2163/01-07-07-17-07, od 12.04.2017. godine, izdana po Upravnom odjelu za komunalni sustav, prostorno uređenje i graditeljstvo Grada Pazina, izvršna dana 5.5.2017. godine.

OBRAZLOŽENJE

Investitor ADVENT društvo s ograničenom odgovornošću za unutarnju i vanjsku trgovinu, HR-52100 Pula, Šijanska cesta 5, OIB 54141572984, je zatražio podneskom zaprimljenim dana 21.02.2018. godine izdavanje uporabne dozvole iz izreke.

U postupku je utvrđeno da spisu priliježu propisani dokumenti iz članka 137. stavka 2. Zakona o gradnji.

Obavljeni je tehnički pregled u smislu odredbe članka 139. Zakona o gradnji o čemu je sastavljen zapisnik kojim je utvrđeno da je građevina izgrađena u skladu sa izvršnim aktom za

građenje u pogledu ispunjavanja temeljnih zahtjeva za građevinu, lokacijskih uvjeta i drugih uvjeta određenih aktom za građenje. Građevina je priključena na prometnu površinu i druge građevine i uređaje komunalne ili druge infrastrukture. Privremene građevine izgrađene u okviru pripremnih radova, oprema gradilišta, neutrošeni građevinski materijal, te otpad uklonjeni su, a zemljište na području gradilišta i na prilazu gradilištu dovedeno je u uredno stanje.

Predstavnica Ministarstva zdravstva, Uprava za sanitarnu inspekciju, Sektor županijske sanitarne inspekcije, Služba za Istru i Primorje, Ispostava Pazin, dostavila je pozitivno mišljenje dopisom KLASA: 540-02/18-06/2178, URBROJ: 534-07-4-4-7/1-18-4, od 2.5.2018. godine da su otklonjeni svi nedostaci po Zapisniku, te da se može izdati Uporabna dozvola.

Član komisije za tehnički pregled Nada Orbanic Sapundžić se očitovala pozitivno dopisom od 3.5.2018. godine da su otklonjeni svi nedostaci po Zapisniku, te da se može izdati Uporabna dozvola.

Ministarstvo unutarnjih poslova, Policijska uprava Istarska, Sektor upravnih i inspeksijskih poslova, dostavilo je pozitivno mišljenje dopisom BROJ: 511-08-19/1-148-24/6-18.V.G., od 15.5.2018. godine da su otklonjeni svi nedostaci po Zapisniku, te da se može izdati Uporabna dozvola.

Slijedom iznesenoga postupalo se prema odredbi članka 144. Zakona o gradnji, te je odlučeno kao u izreci.

Upravna pristojba za izdavanje ove uporabne dozvole plaćena je u iznosu od 1.300,00 kuna na račun broj HR7823400091832100002 prema tarifnom broju 51. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi ("Narodne novine" broj 8/17. i 37/17.).

Upravna pristojba prema Tarifnom broju 1. i 2. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi ("Narodne novine" broj 8/17. i 37/17.) plaćena je u iznosu 70,00 kuna državnim biljezima emisije Republike Hrvatske, koji su zalijepljeni na podnesku i poništeni pečatom ovoga tijela.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, u roku od 15 dana od dana primitka. Žalba se predaje putem tijela koje je izdalo ovaj akt neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom preporučeno. Na žalbu se plaća pristojba u iznosu 35,00 kuna prema tarifnom broju 3. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi.

SAVJETNICA ZA PROSTORNO UREĐENJE I
GRADNJU

Adisa Raković Kranjac, dipl.ing.građ.

DOSTAVITI:

- ① ADVENT društvo s ograničenom odgovornošću za unutarnju i vanjsku trgovinu, HR-52100 Pula, Šijanska cesta 5,
2. Državna geodetska uprava, Područni ured za katastar Pula, Odjel za katastar nekretnina Pazin, HR-52000 Pazin, M. B. Rašana 2/1,
3. Evidencija, ovdje,
4. U spis, ovdje.

ENERGETSKI CERTIFIKAT ZGRADE

prema Pravilniku o energetske pregledu zgrade i energetske certifikiranju (NN 88/17, 90/20, 1/21, 45/21, 40/25)

Skladište i pakirnica prehrambenih proizvoda

Naziv zgrade

Naziv samostalne uporabne cjeline zgrade

Jelenčiči 61D

52000

Pazin

Ulica i kućni broj

Pošanski broj

Mjesto

PODACI O ZGRADI

nova postojeća rekonstrukcija

Vrsta zgrade (prema Pravilniku) Ostale nestambene zgrade koje se griju na temperaturu + 18 ili više

Vrsta zgrade prema složenosti tehničkih sustava zgrada sa složenim tehničkim sustavom

Vlasnik / Investitor ADVENT d.o.o., Jelenčiči 61D, 52000 Pazin

k.č.br. 3832/1 k.o. Zabrežani

Ploština korisne površine grijanog dijela zgrade A_k [m²] 1.955,93 Godina izgradnje / rekonstrukcije 2017

Građevinska (bruto) površina zgrade [m²] 2.154,77 Mjerodavna meteorološka postaja PAZIN

Faktor oblika f_0 [m⁻¹] 0,33 Referentna klima Kontinentalna

ENERGETSKI RAZREDI ZGRADE

Specifična godišnja potrebna toplinska energija za grijanje $Q^{*}_{H,nd}$ [kWh/(m²a)]

Specifična godišnja primarna energija E_{prim} [kWh/(m²a)]



A 22,04

A+ 65,36

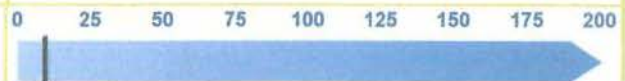
Upisati "nZEB" ako zgrada zadovoljava zahtjeve za zgrade gotovo nulte energije propisane važećim TPUEZZ¹

Pojedinačno zaštić. kulturno dobro/unutar zaštić. kult.-povijes. cjeline

Ne

Specifična godišnja emisija CO₂ [kg/(m²a)]¹

9,51



ROK VAŽENJA CERTIFIKATA / PODACI O OSOBI KOJA JE IZDALA ENERGETSKI CERTIFIKAT

Oznaka energetske certifikata F_1638_2025_10054_NSZ5 Datum izdavanja 19.3.2026. Datum važenja 19.3.2036.

Naziv ovlaštene pravne osobe RegistarSKI broj F-1638/2025

Ime i prezime imenovane osobe u ovlaštenoj pravnoj osobi / glavnog energetske certifikatora / ovlaštene fizičke osobe Martin Stepanović, mag. ing. aedif.

Potpis

A E F A
inženjering d.o.o.
Slavonski Brod (4)

PODACI O OSOBAMA KOJE SU SUDJELOVALE U IZRADI ENERGETSKOG CERTIFIKATA

Dio Građevinski Strojarski Elektrotehnički

Ime i prezime ovlaštene osobe Martin Stepanović, mag. ing. aedif. Nenad Mirković, dipl. ing. stroj. Danijel Fridl, mag. ing. el.

Naziv pravne osobe

RegistarSKI broj F-1638/2025 F-1808/2025 F-1082/2015

Potpis

¹ za stvarne klimatske podatke i Algoritmom propisan režim korištenja prostora i rada tehničkih sustava



DBCD6874-8DBE-49AE-82CC-E5D5686E2848

GRAĐEVINSKI DIJELOVI ZGRADE

Koeficijent transmisijskog toplinskog gubitka $H'_{tr,adj}$ [W/(m ² K)]	0,44		
KOEFICIJENT PROLASKA TOPLINE	U [W/(m ² K)] ²	U_{dop} [W/(m ² K)]	Ispunjeno
Vanjski zidovi, zidovi prema garaži, provjetravanom tavanu	0,15	0,30	<input checked="" type="checkbox"/> DA <input type="checkbox"/> NE
Ravni i kosi krovovi iznad grijanog prostora, stropovi prema provjetravanom tavanu	0,14	0,25	<input checked="" type="checkbox"/> DA <input type="checkbox"/> NE
Zidovi prema tlu, podovi prema tlu	2,34	0,40	<input type="checkbox"/> DA <input checked="" type="checkbox"/> NE
Stropovi iznad vanjskog zraka, stropovi iznad garaže	0,28	0,25	<input type="checkbox"/> DA <input checked="" type="checkbox"/> NE
Zidovi i stropovi prema negrijanim prostorijama i negrijanom stubištu temperature više od 0°C			<input type="checkbox"/> DA <input type="checkbox"/> NE
Prozori, balkonska vrata, krovni prozori, prozirni elementi pročelja	1,60	1,60	<input checked="" type="checkbox"/> DA <input type="checkbox"/> NE
Vanjska vrata s neprozirnim vratnim krilom			<input type="checkbox"/> DA <input type="checkbox"/> NE
Zidovi i stropovi između samostalnih uporabnih cjelina zgrade	1,10	0,60	<input type="checkbox"/> DA <input checked="" type="checkbox"/> NE
Broj izmjena zraka kod razlike tlakova od 50 Pa izmjerenog prilikom ispitivanja zrakopropusnosti prema važećem TPRUETZZ na novoj ili rekonstruiranoj postojećoj zgradi prije tehničkog pregleda zgrade, n_{50} [h ⁻¹]			2,00

PODACI O TERMOTEHNIČKIM SUSTAVIMA ZGRADE

Način grijanja zgrade	<input type="checkbox"/> lokalno	<input checked="" type="checkbox"/> centralno	<input type="checkbox"/> nema
	<input type="checkbox"/> etažno		
Način pripreme potrošne tople vode	<input checked="" type="checkbox"/> lokalno	<input type="checkbox"/> centralno	<input type="checkbox"/> nema
Izvor energije za grijanje zgrade	<input type="checkbox"/> prirodni plin	<input type="checkbox"/> ukapljeni naftni plin	<input type="checkbox"/> nema
	<input type="checkbox"/> loživo ulje	<input checked="" type="checkbox"/> električna energija	
	<input type="checkbox"/> drvo (cjepanice)	<input type="checkbox"/> drvena biomasa	
	<input type="checkbox"/> daljinski izvor	<input checked="" type="checkbox"/> Sunčeva Energija	
Izvor energije za pripremu potrošne tople vode	<input type="checkbox"/> prirodni plin	<input type="checkbox"/> ukapljeni naftni plin	<input type="checkbox"/> nema
	<input type="checkbox"/> loživo ulje	<input checked="" type="checkbox"/> električna energija	
	<input type="checkbox"/> drvo (cjepanice)	<input type="checkbox"/> drvena biomasa	
	<input type="checkbox"/> daljinski izvor	<input type="checkbox"/>	
Način hlađenja zgrade	<input type="checkbox"/> lokalno	<input checked="" type="checkbox"/> centralno	<input type="checkbox"/> nema
	<input type="checkbox"/> etažno		
Izvori energije koji se koriste za hlađenje zgrade	<input checked="" type="checkbox"/> električna energija	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> nema
Vrsta ventilacije	<input type="checkbox"/> prisilna bez sustava povrata topline	<input type="checkbox"/> prisilna sa sustavom povrata topline	<input checked="" type="checkbox"/> prirodna
Vrsta i način korištenja sustava s obnovljivim izvorima energije	<input checked="" type="checkbox"/> dizalica topline	<input checked="" type="checkbox"/> solarni kolektori	<input type="checkbox"/> nema
	<input type="checkbox"/> biomasa	<input type="checkbox"/> fotonapon	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Postoji sustav automatizacije i upravljanja zgradom (SAUZ)	<input type="checkbox"/> DA	<input checked="" type="checkbox"/> NE	
Postoji sustav samoregulacije	<input type="checkbox"/> DA	<input checked="" type="checkbox"/> NE	
Zgrada ima dizalo	<input checked="" type="checkbox"/> DA	<input type="checkbox"/> NE	

ENERGETSKE POTREBE	REFERENTNI KLIMATSKI PODACI ³		STVARNI KLIMATSKI PODACI ¹	
	Ukupno [kWh/a]	Specifično [kWh/(m ² a)]	Ukupno [kWh/a]	Specifično [kWh/(m ² a)]
Godišnja potrebna toplinska energija za grijanje $Q_{H,nd}$	43.101,59	22,04	33.308,74	17,03
Godišnja potrebna toplinska energija za hlađenje $Q_{C,nd}$	39.481,35	20,19	39.330,57	20,11
Godišnja potrebna energija za rasvjetu E_L	70.437,28	36,01	70.437,28	36,01
Godišnja isporučena energija E_{del}	79.205,48	40,50	77.105,48	39,42
Godišnja primarna energija E_{prim}	127.837,65	65,36	124.448,24	63,63

OBNOVLJIVI IZVORI ENERGIJE NA LOKACIJI ZGRADE

Godišnja proizvedena električna energija iz OIE na lokaciji zgrade $E_{EL,RES}$ [kWh/a]	0,00
Godišnja proizvedena toplinska energija iz OIE na lokaciji zgrade $E_{HW,RES}$ [kWh/a]	53.019,25
Udio obnovljivih izvora energije u ukupnoj isporučenoj energiji za rad tehničkih sustava [%]	40

² upisuju se U vrijednosti za pretežite građevne dijelove zgrade (najvećih ukupnih ploština)

³ za referentne klimatske podatke i Algoritmom propisan režim korištenja prostora i rada tehničkih sustava


DBCD6074-8DBE-49AE-82CC-E5D5686E2048

PRIJEDLOG MJERA

- prijedlog ekonomski opravdanih mjera za poboljšanje energetskih svojstava zgrade temeljem *Izvješća o energetskom pregledu zgrade*
- za nove zgrade se daju preporuke za korištenje zgrade vezano na ispunjenje temeljnog zahtjeva gospodarenja energijom, očuvanja topline i ispunjenje energetskih svojstava zgrade



Redni broj	Element zgrade na koji se mjera odnosi	Opis mjera	JPP [a] ⁴
1.	Vanjska ovojnica	Preporučuje se redovito održavanje vanjske ovojnice zgrade i pravovremeno otklanjanje eventualnih kvarova i nedostataka da bi se osigurao što duži vijek trajanja građevine.	
2.	Termotehnički sustav	Preporučuje se redovito održavanje sustava grijanja i hlađenja, provjera pogonskih parametara sustava prije sezone grijanja i hlađenja, te isključenje sustava, kada pogon nije potreban.	
3.	Rasvjeta	Predlaže se ugradnja senzora detekcije pokreta i vremensku kontrolu rasvjete u hodnicima i sličnim prostorijama, koje se kratkotrajno i povremeno koriste.	
4.	Rasvjeta	Preporučuje se zamijeniti postojeća rasvjetna tijela (žarulja sa žarnom niti, fluo rasvjeta, štedne žarulje, ...) s novom energetski učinkovitijom LED rasvjetom.	
5.	Električna energija	Preporučuje se korištenje električnih trošila energetskog razreda A.	
6.	Električna energija	Predlaže se radi smanjenja troškova plaćanja potrošnje električne energije prema HEP-u postavljanje solarne elektrane na kosi krov objekta.	
7.			
8.			
9.			
10.			
11.			
12.			
13.			
14.			
15.			

Opis preporučene kombinacije mjera za poboljšanje energetskih svojstava zgrade	Potencijal razreda (E_{prim}) ⁵	Potencijal smanjenja CO ₂ [t/a] ⁶	JPP [a] ⁴

DETALJNIJE INFORMACIJE (uključujući one koje se odnose na troškovnu učinkovitost prijedloga mjera ili preporuka)

Predmetni objekt se nalazi u zadovoljavajućem energetskom razredu u pogledu energetske učinkovitosti.

⁴ jednostavni period povrata investicije izračunat za stvarne klimatske podatke i stvarni režim korištenja prostora i rada tehničkih sustava, izražen u godinama

⁵ potencijal razreda za referentne klimatske podatke i Algoritmom propisan režim korištenja prostora i rada tehničkih sustava, izražen u E_{prim}

⁶ potencijal smanjenja CO₂ izračunat za stvarne klimatske podatke i stvarni režim korištenja prostora i rada tehničkih sustava, izražen u tonama u godini



DBCD6074-8DBE-49AE-82CC-E5D5686E2048

OBJAŠNJENJE SADRŽAJA ENERGETSKOG CERTIFIKATA

<p>Općenito</p>	<p>Energetski certifikat je certifikat iz kojega je vidljivo energetska svojstva zgrade ili samostalne uporabne cjeline zgrade izračunato u skladu sa Metodologijom provođenja energetskog pregleda zgrade.</p> <p>Energetski certifikat daje i prijedlog ekonomski opravdanih mjera za poboljšanje energetskih svojstava zgrade radi smanjenja potrošnje energije.</p> <p>Zgrade se klasificiraju u jedan od ukupno 8 energetskih razreda (A+, A, B, C, D, E, F, G), gdje A+ označava energetska najpovoljniji, a G energetska najnepovoljniji razred.</p> <p>Rok važenja energetskog certifikata je 10 godina.</p> <p>Energetski certifikat se odnosi na zgradu u cjelini ili na samostalnu uporabnu cjelinu.</p>
<p>Prva stranica</p>	<p>Navode se osnovni podatci o zgradi. Za promatranu zgradu navedene su <u>vrijednosti specifične godišnje potrebne toplinske energije za grijanje $Q_{H,nd}$ [kWh/(m²a)], specifične godišnje primarne energije E_{prim} [kWh/(m²a)]</u> izračunate prema <u>Algoritmu za izračun energetskih svojstava zgrade</u> za referentne klimatske podatke i Algoritmom propisan režim korištenja prostora i rada tehničkih sustava (npr. propisana unutarnja proračunska temperatura u sezoni grijanja/hlađenja, standardno razdoblje korištenja, propisano vrijeme rada sustava grijanja/hlađenja/ventilacije/klimatizacije/rasvjete), na temelju kojih se određuju dva energetska razreda promatrane zgrade, grafički prikazani u strelicama.</p> <p>Referentni klimatski podaci su klimatski podaci za meteorološke postaje preuzete kao karakteristične za područje kontinentalnog i za područje primorskog dijela Hrvatske.</p> <p>Stvarni klimatski podaci su klimatski podaci dobiveni statističkom obradom prema meteorološkoj postaji najbližoj lokaciji zgrade.</p> <p>Godišnja potrebna toplinska energija za grijanje $Q_{H,nd}$ [kWh/a] je računski određena količina topline koju sustavom grijanja treba tijekom jedne godine dovesti u zgradu za održavanje unutarnje projektne temperature u zgradi tijekom razdoblja grijanja zgrade.</p> <p>Godišnja primarna energija E_{prim} [kWh/a] je računski određena godišnja energija iz obnovljivih i neobnovljivih izvora koja nije podvrgnuta niti jednom postupku pretvorbe.</p> <p>nZEB (Nearly zero-energy buildings) - Zgrada gotovo nulte energije je zgrada koja ima vrlo visoka energetska svojstva utvrđena u skladu s <i>TPRUETZZ</i>⁷.</p> <p>Navodi se podatak je li zgrada ima status pojedinačno zaštićenog kulturnog dobra (Z) ili se nalazi unutar zaštićene kulturno-povijesne cjeline (C).</p> <p>Navedena vrijednost specifične godišnje emisije CO₂ [kg/(m²a)] izračunata je za stvarne klimatske podatke i Algoritmom propisan režim korištenja prostora i rada tehničkih sustava, te grafički prikazana.</p> <p>Navodi se datum izdavanja i datum važenja certifikata, te podatci o osobama koje su sudjelovale u izradi energetskog certifikata. Ukoliko se radi o zgradi sa složenim tehničkim sustavom, u provedbi energetskog pregleda i izradi energetskog certifikata moraju sudjelovati sve tri struke.</p>
<p>Druga stranica</p>	<p>Navode se izračunate vrijednosti koeficijenata prolaska topline pojedinih građevnih dijelova zgrade za pretežite građevne dijelove zgrade (najvećih ukupnih ploština) i pripadajuće vrijednosti najvećih dopuštenih koeficijenata prolaska topline propisane u <i>TPRUETZZ</i>⁷. Opisan je tehnički sustav zgrade (grijanje, priprema potrošne tople vode, hlađenje, ventilacija, obnovljivi izvori energije, sustav automatizacije i upravljanja zgradom, sustav samoregulacije, dizalo), te su navedene vrijednosti proračunskih parametara izračunatih u sklopu energetskih potreba zgrade za referentne i stvarne klimatske podatke.</p> <p>Godišnja potrebna toplinska energije za hlađenje $Q_{C,nd}$ [kWh/a] je računski određena količina topline koju sustavom hlađenja treba tijekom jedne godine odvesti iz zgrade za održavanje unutarnje projektne temperature u zgradi tijekom razdoblja hlađenja zgrade.</p> <p>Godišnja potrebna energija za rasvjetu E_L [kWh/a] je računski određena količina godišnje potrebne energije za unutarnju rasvjetu što uključuje potrebnu energiju za osvjetljavanje prostora, te parazitne gubitke na sustavu kontrole rada rasvjete.</p> <p>Godišnja isporučena energija E_{del} [kWh/a] je godišnja potrebna količina energije, izražena po nositelju energije, koja se dovodi u tehnički sustav u zgradi kroz granicu sustava kako bi se zadovoljile potrebe za grijanjem, hlađenjem, ventilacijom i klimatizacijom, potrošnom toplom vodom i rasvjetom.</p> <p>Na kraju stranice se navodi podatak o proizvodnji obnovljive energije (električne i toplinske) na lokaciji zgrade.</p>
<p>Treća stranica</p>	<p>Navodi <u>prijedlog mjera za povećanje energetskih svojstava zgrade</u> s prikazom jednostavnog perioda povrata investicije JPP u godinama za svaku predloženu mjeru.</p> <p>Za preporučenu kombinaciju mjera za poboljšanje energetskih svojstava zgrade koja se u konačnici predlaže, istaknut je potencijal energetskog razreda (E_{prim}), godišnji potencijal smanjenja CO₂ i jednostavni period povrata investicije JPP u godinama.</p>

⁷ Tehnički propis o racionalnoj uporabi energiji i toplinskoj zaštiti u zgradama



DBC06074-8DBE-49AE-82CC-E5D5686E2048

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: DENIS LAKOŠELJAC (57800769129)

ID Izvatka: 77279

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP
3	ADRESA	INDUSTRIJSKA, PAZIN	INDUSTRIJSKA ULICA, PAZIN	ŠIME KURELIĆA, PAZIN
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	3992/4	3998/1	2081/2
6	K.O.	ZABREŽANI	ZABREŽANI	PAZIN
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²)	2000	1719	2235
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	2000	1719	2235
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	1/1	1/1	1/1
10	K.Č.	3992/4	3998/1	2081/2
11	K.O.	ZABREŽANI	ZABREŽANI	PAZIN
12	NAMJENA	K	K	K
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	
14	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max		
		Kin max		
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	30,00	34,90	40,09
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	DA
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	06.10.2025	05.06.2025	28.10.2024
18	CIJENOVNI BLOK	LOVRIN - POSLOVNO 1	LOVRIN - POSLOVNO 1	PAZIN - POSLOVNO 5
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi JELEŃIĆI 61 D, PAZIN odnosno na k.č. 3832/1 k.o. ZABREŽANI, PAZIN. Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku PAZIN, LOVRIN.

S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-01/26-01/20

URBROJ: 2163-01-04/01-26-4

IZRADIO/IZRADILA:
PETRA JEROMELA

ODOBRIO/ODOBRILA:

PAZIN, 7.4.2026.

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNINE: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, ŠZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP_IZGRAĐENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRAĐENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - športsko - rekreacijska namjena, R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimske športove (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma - gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - upravna, D2 - javna i društvena namjena - socijalna, D3 - javna i društvena namjena - zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena - predškolska, D5 - javna i društvena namjena - školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena - kultura, D8 - javna i društvena namjena - vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene - privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene - marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - športsko rekreacijska namjena - šport (GUP, UPU, DPU), R2 - športsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - športsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmorište, vrt, I - (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 - (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB - (ZG) groblje

PETRA JEROMELA



Elektronički potpisano: 07.04.2026T15:36:40 (UTC:2026-04-07T13:36:40Z)
Provjera: <https://epotpis.rdd.hr/provjera>
Broj zapisa: b4b09a33-70f7-4e10-925a-d2612e1627fb



MARTINA BRAJKOVIĆ MRAK



Elektronički potpisano: 08.04.2026T10:30:21 (UTC:2026-04-08T08:30:21Z)
Provjera: <https://epotpis.rdd.hr/provjera>
Broj zapisa: de3928fa-e1bd-4b6c-acf6-9013683d103e





REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I-710-03/24-01/971

URBROJ: 514-03-04/02-25-07

Zagreb, 25. ožujka 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Denisa Lakošeljca, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Novaka Motovunskih, Pilati 86 I, OIB: 57800769129, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

R J E Š E N J E

- I. Denis Lakošeljac, diplomirani inženjer građevinarstva iz Novaka Motovunskih, Pilati 86 I, OIB: 57800769129, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, s danom 25. ožujka 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Denis Lakošeljac, diplomirani inženjer građevinarstva iz Novaka Motovunskih, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja graditeljstva i procjene nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, dokaz o završenom studiju, dokaz poslodavca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog



514|UPI710032401971|7

studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovani državljanin Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Puli-Pola.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Rijeci u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



DOSTAVITI:

1. Denis Lakošeljac, Novaki Motovunski, Pilati 86 I
2. Pismohrana-ovdje.



514|UPI710032401971|7

OBRAZAC SAŽETKA PROJEKTA

1. Osnovni podaci o nositelju investicijskog projekta

Nositelj investicijskog projekta:

ISTARSKA ŽUPANIJA – REGIONE ISTRIANA, Dršćevka 3, 52000 Pazin

Odgovorna osoba:

Ime i prezime	Boris Miletić
Funkcija	Župan Istarske županije
Telefon	+ 385 (0)52 352 105
e-mail adresa	kabinet@istra-istria.hr

Kontakt osoba:

Ime i prezime	Ezio Pinzan
Funkcija	Pročelnik
Telefon	+385 (0) 52 351 640
e-mail adresa	Ezio.Pinzan@istra-istria.hr

2. Osnovni podaci o projektu

Naziv projekta:

Banka hrane Istarske županije

Ekonomski sektor:

poljoprivreda, zdravstvo, socijala i civilna zaštita

Procijenjena vrijednost investicijskog projekta (*unos se ukupna procijenjena vrijednost projekta do trenutka stavljanja projekta u uporabu*):

2.500.000,00eur

Trajanje projekta:

Očekivani početak projekta	01.01.2026.
Očekivani završetak projekta	31.12.2026.

Lokacija izvođenja projekta:

Istarska županija k.č. br. 3832/1 k.o. Zabrežani, na adresi Jelenčići 61D, Pazin

Sažeti opis projekta:

/max. 1.000 znakova/

U vremenima sve izraženijih globalnih i lokalnih nesigurnosti, klimatskih promjena, poremećaja u opskrbnim lancima, rasta cijena hrane i energije kao i povećanih socijalnih nejednakosti pitanje dostupnosti hrane postaje jedno od ključnih pitanja javne politike, socijalne sigurnosti i otpornosti zajednice.

Odluka o osnivanju Banke hrane donosi se u trenutku kada postoji jasna nacionalna politika i financijska potpora za uspostavu iste. Vlada Republike Hrvatske odnosno Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i ribarstva aktivno potiče model uspostave banki hrane po hrvatskim županijama kako bi se osigurala teritorijalna ravnomjernost i učinkovit sustav.

Istarska županija je od 22. ožujka 2023. potpisnica Dobrovoljnog sporazuma o sprječavanju i smanjenju nastajanja otpada od hrane „Zajedno protiv otpada od hrane“ koji se provodi u okviru provedbe Plana sprječavanja i smanjenja nastajanja otpada od hrane Republike Hrvatske za razdoblje od 2023. do 2028. godine kojeg je Odlukom donijela Vlada Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 156/22) te reformske mjere C1.5. R4 „Unaprjeđenje sustava doniranja hrane“ iz Nacionalnog plana za oporavak i otpornost 2021. 2026.

U vezi s time osnivanje Banke hrane u Istarskoj županiji predstavlja sustavan, održiv i strateški odgovor na navedene izazove i samim time postiže se jačanje otpornosti zajednice u izvanrednim situacijama..

Banka hrane je organizacija koja prikuplja i distribuira zdravstveno ispravnu hranu osobama koje su u potrebi kako bi se smanjio otpad i promoviralo održivo upravljanje hranom. Funkcionirati će kao distributivni centar gdje se donirana hrana prikuplja, skladišti i dijeli krajnjim korisnicima.

S time u vezi nameće se kupnja i prenamjena zgrade na k.č. br. 3832/1 k.o. Zabrežani, na adresi Jelenčići 61D, Pazin za potrebe Banke hrane Istarske županije.

3. Svrha i ciljevi projekta

Doprinos provedbi akata strateškog planiranja

(navedite naziv sektorske ili višesektorske strategije, nacionalnog plana ili plana razvoja čijoj provedbi izravno doprinosi prijedlog investicijskog projekta)

/max. 1.000 znakova/

Banka hrane omogućuje:

- brzo i jednostavno doniranje viškova hrane od strane donatora
- sigurno skladištenje i distribuciju hrane s relativno kratkim rokom trajanja
- suradnju s posrednicima u lancu doniranja hrane
- promociju doniranja hrane i podizanje svijesti o važnosti smanjenja otpada
- poticanje partnerstva s jedinicama lokalne samouprave, humanitarnim ustanovama, trgovačkim lancima i ugostiteljsko hoteljerskim tvrtkama

Ciljevi uključuju pomoć socijalno ugroženim skupinama, smanjenje otpada od hrane i promociju održivog upravljanja hranom. Na taj način predstavlja ključnu poveznicu između donatora i krajnjih korisnika.

Banke hrane također rješavaju izazove poput manjka proizvoda s duljim rokom trajanja apliciranjem na fondove Europske unije. Trgovački lanci, proizvođači i ugostiteljsko turistički sektor moći će ostvarivati porezne benefite doniranjem hrane, čime će optimizirati svoje poslovanje i smanjiti troškove zbrinjavanja povrata robe.

Banka hrane je generator koji potiče lokalnu poljoprivredu budući da otkup ili prihvat tržišnih viškova od istarskih OPG-ova osigurava da trud i resursi lokalnih proizvođača ne budu uzalud potrošeni.

Investicijski projekt Banke hrane u Istarskoj županiji predstavlja strateški iskorak koji izravno operacionalizira ciljeve Nacionalne razvojne strategije Republike Hrvatske do 2030. godine (NRS 2030).

Banke hrane nisu samo "mjesto za podjelu hrane"; one su katalizatori održivosti. One transformiraju linearni model "uzmi-napravi-baci" u kružni model koji poštuje resurse planete i dostojanstvo svakog čovjeka. Bez njihove logističke mreže, ciljevi UN Agende 2030 vezani uz klimu i glad bili bi gotovo nedostižni.

Ciljevi provedbe projekta:

/max. 1.000 znakova/

Opći cilj:	<ul style="list-style-type: none">• Prikupljanje i distribuiranje zdravstveno ispravne hrane osobama u potrebi
Posebni cilj/evi:	<ul style="list-style-type: none">• Smanjivanje količine bačene hrane i negativnog utjecaja na okoliš, suradnja s trgovačkim lancima u prikupljanju i distribuciji hrane,• Povećanje dostupnosti hrane starijim osobama, osobama u riziku od siromaštva i drugim ranjivim skupinama,• Jačanje pripravnosti za postupanje u izvanrednim događajima• Provedba nacionalnih i europskih politika u području smanjenja bacanja hrane

Poveznica sa doprinosom provedbi Ciljeva održivog razvoja UN Agende 2030

/max. 1.000 znakova/

1.	<p>Svijet bez gladi – banke hrane djeluju kao most između viškova hrane (koji bi inače propali) i onih kojima je hrana najpotrebnija.</p> <p>Osiguravaju pristup sigurnoj, nutritivnoj i dovoljnoj hrani tijekom cijele godine, posebno za siromašne i ranjive skupine.</p>
2.	<p>Odgovorna potrošnja i proizvodnja - banke hrane smanjuju gubitke u lancima opskrbe (od polja do polica). Umjesto da hrana završi na odlagalištima, ona se redistribuira, čime se optimiziraju resursi uloženi u njezinu proizvodnju.</p>
3.	<p>Svijet bez siromaštva - Pružanjem besplatnih namirnica, banke hrane omogućuju socijalno ugroženim građanima da svoj oskudni novac preusmjere na druge osnovne potrebe poput stanovanja, lijekova ili obrazovanja.</p>
4.	<p>Odgovor na klimatske promjene - Spašavanjem hrane, banke izravno smanjuju emisije metana i štede energiju, vodu i zemljište koji su bili utrošeni za proizvodnju te hrane.</p>

Relevantni akti strateškog planiranja i prostorni planovi koji su temelj za pripremu i provedbu projekta

1.	Nacionalna razvojna strategija Republike Hrvatske do 2030. godine (NRS 2030).
2.	UN Agenda for Sustainable Development 2030
3.	Dobrovoljni Sporazum o sprečavanju i smanjenju nastajanja otpada od hrane „Zajedno protiv otpada od hrane“ (Istarska županija je potpisnica Sporazuma od 22. ožujka 2023.godine)
4.	Plan sprečavanja i smanjenja nastajanja otpada od hrane Republike Hrvatske za razdoblje od 2023 do 2028.godine (NN 156/22)
5.	Plan civilne zaštite Istarske županije za 2026.godinu
6.	Socijalni plan Istarske županije od 2025-2027.
7.	Plan gospodarenja otpadom Istarske županije za razdoblje do 2028.godine
8.	Program ublažavanja klimatskih promjena i prilagodbe klimatskim promjenama Istarske županije
9.	Ekonomski fakultet Sveučilišta u Rijeci- Program cjeloživotnog učenja „Modeli sprečavanja bacanja hrane u kućanstvima, poduzećima i ustanovama“

Pokazatelji rezultata predloženog investicijskog projekta:

Pokazatelj rezultata 1	<p>Socijalni pokazatelji koji imaju izravan utjecaj na suzbijanje gladi i siromaštva u lokalnoj zajednici:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Količina distribuirane hrane: Ukupna masa (u tonama) hrane koja je uspješno podijeljena krajnjim korisnicima na godišnjoj razini. - Broj krajnjih korisnika: Ukupan broj osoba (raščlanjen po kategorijama: djeca, umirovljenici, nezaposleni, beskućnici) koji su redovito primali pakete hrane. - Broj uključenih posrednika: Broj humanitarnih udruga i socijalnih samoposluga koje se opskrbljuju putem Banke hrane.
------------------------	---

	<ul style="list-style-type: none"> - Nutritivna vrijednost: Postotak svježe hrane (voće, povrće, mliječni proizvodi) u odnosu na ukupnu distribuciju (mjera kvalitete prehrane).
Pokazatelj rezultata 2	<p>Ekološki pokazatelji - fokusiraju se na očuvanje resursa i smanjenje negativnog utjecaja na okoliš društva kroz:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Količina spašene hrane: Količina hrane koja bi postala otpad da nije povučena iz prodaje/proizvodnje. • Smanjenje emisije CO2 i CH4: Procijenjena tonaža stakleničkih plinova koji nisu ispušteni u atmosferu zahvaljujući sprječavanju truljenja hrane na odlagalištima. • Ušteda vode i energije: Izračun resursa "ušteđenih" kroz redistribuciju (npr. količina vode potrebna za proizvodnju spašene tonaže hrane).
Pokazatelj rezultata 3	<p>Ekonomski pokazatelji koji mjere učinkovitost investicije i doprinos kružnom gospodarstvu.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tržišna vrijednost spašene hrane: Novčana vrijednost (u eurima) robe koja je spašena, a koja predstavlja izravnu uštedu za socijalni sustav. • Troškovna učinkovitost po obroku: Odnos operativnih troškova Banke hrane i broja osiguranih obroka (cilj je minimalizirati trošak po jedinici pomoći). • Broj novootvorenih "zelenih" radnih mjesta: Broj zaposlenih u logistici, skladištenju i upravljanju viškovima hrane unutar projekta.

Pokazatelji čijem ostvarenju doprinosi prijedlog investicijskog projekta

(navedite naziv ili nazive pokazatelja učinka ili pokazatelja ishoda strategije, nacionalnog plana ili plana razvoja čijem ostvarenju izravno doprinosi prijedlog investicijskog projekta)

Naziv pokazatelja i kod iz biblioteke pokazatelja	<p>Nacionalna razvojna strategija Republike Hrvatske do 2030. godine (NRS 2030)</p> <p>Link: https://hrvatska2030.hr/</p> <p><u>Nacionalni cilj (SC 1): Konkurentno i inovativno gospodarstvo</u> Demografska revitalizacija i bolji položaj obitelji. Banka hrane izravno doprinosi strateškom cilju ublažavanja siromaštva i socijalne isključenosti pružanjem sigurnosti u opskrbi hranom, čime se jača ekonomska otpornost obitelji.</p>
---	---

<p>Naziv pokazatelja i kod iz biblioteke pokazatelja</p>	<p><u>Nacionalni cilj (SC 8): Ekološka i energetska tranzicija za klimatsku neutralnost.</u></p> <p>Pokazatelj projekta: Količina smanjenja biootpada na odlagalištima (u tonama) i smanjenje emisija stakleničkih plinova (CO₂ i CH₄).</p> <p>Poveznica s NRS: NRS 2030 stavlja naglasak na kružnu ekonomiju. Banka hrane pretvara potencijalni otpad u resurs, što je ključno za postizanje nacionalnog cilja smanjenja otpada od hrane (sukladno EU Zelenom planu).</p> <p>Digitalna komponenta: Korištenje IT platforme za praćenje zaliha (npr. sustav Ministarstva poljoprivrede) korelira s ciljem digitalne transformacije društva.</p>
<p>Naziv pokazatelja i kod iz biblioteke pokazatelja</p>	<p><u>Nacionalni cilj (SC 13): Jačanje regionalne konkurentnosti.</u></p> <p>Pokazatelj projekta: Razina povezanosti lokalnih OPG-ova iz unutrašnjosti Istre s distributivnim centrom Banke hrane.</p> <p>Poveznica s NRS: Projekt potiče lokalnu solidarnost i kratke lance opskrbe. Umjesto uništavanja tržišnih viškova, istarski poljoprivrednici postaju dio sustava društvene odgovornosti, čime se podupire vitalnost ruralnih područja Istre.</p>
<p>Naziv pokazatelja i kod iz biblioteke pokazatelja</p>	<p><u>Nacionalni cilj (SC 5): Zdrav, aktivan i kvalitetan život.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Pokazatelj projekta: Udio svježih i nutritivno bogate hrane (voće, povrće, meso, mliječni proizvodi) u paketima pomoći. • Poveznica s NRS: Kvalitetna prehrana je preduvjet zdravlja. Banka hrane doprinosi prevenciji bolesti povezanih s lošom ishranom kod socijalno ugroženih skupina, što je izravan doprinos nacionalnom cilju povećanja očekivanih godina zdravog života.

Rizici i upravljanje rizicima*/dodati po potrebi/*

Opis i vrsta rizika	Vjerojatnost nastanka <i>/mala, srednja, velika/</i>	Učinak nastanka <i>/mali, srednji, veliki/</i>	Mjere za otklanjanje
1. Isporuka roba/radova/usluga loše ili neodgovarajuće kvalitete, nepoštivanje ugovorenih rokova, nepredviđeni radovi	1.mala	1.srednji	<p>1.a Detaljne kontrole (od strane izvođača radova, voditelja projekta i stručnih nadzora) prilikom zaprimanja robe, izvješća o obavljenim uslugama, kontrole izvedenih radova u svrhu potvrđivanja jesu li isporučene robe, usluge, radovi u skladu sa specifikacijom iz ugovora.</p> <p>1.b Kontrola prijema robe, opreme, izvršenih usluga, obavljenih radova dokumentira se detaljnim kontrolnim listama/izvješćima koje sadrže popis elemenata koji se kontroliraju (npr. tehničke specifikacije, postojanje jamstvenih listova, postojanje dokaza o obavljenom testiranju i sl.) i koje su ovjerene/potpisane od osoba koje su provele kontrolu.</p> <p>1.c U ugovorima su sadržane odredbe koje osiguravaju da se u slučaju odstupanja isporučene kvalitete i/ili u slučaju prekoračenja rokova u odnosu na ugovoreno može zahtijevati povrat sredstava ili umanjenje plaćanja računa.</p>

2. Isporučka energenata	2. velika	2. velika	2. Stanje na svjetskom tržištu energenta
-------------------------	-----------	-----------	--

Da li je projekt komplementaran s nekim drugim projektom?

DA

NE

Ako je odgovor DA, navedite s kojim i na koji način

Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i ribarstva - Program potpore za infrastrukturno opremanje banki hrane

Može li se očekivati da će projekt imati značajan utjecaj na okoliš?

DA

NE

Ako je odgovor DA, opišite kako

Banka hrane pretvara potencijalni otpad u resurs, što je ključno za postizanje nacionalnog cilja smanjenja otpada od hrane (sukladno EU Zelenom planu). Za Istarsku županiju, svaki kilogram hrane koji ne završi na otpadu znači manji trošak zbrinjavanja otpada i manje naknade za emisije stakleničkih plinova.

Spašavanjem hrane, banke hrane izravno smanjuju emisije metana i štede energiju, vodu i zemljište koji su bili utrošeni za proizvodnju te hrane.

Može li se očekivati da će projekt imati društveni (na populaciju, socijalni, ekonomski) učinak?

DA

NE

Ako je odgovor DA, opišite kako

Projekt Banke hrane u Istarskoj županiji nije samo logistički centar za distribuciju namirnica, on je generator snažnog društvenog učinka koji se manifestira kroz tri ključne dimenzije:

1. Socijalna kohezija i pravednost,
2. Učinak na populaciju (Zdravlje i blagostanje)
3. Ekonomski učinak (Kružna ekonomija i uštede)

4. Financiranje projekta

Dinamika financiranja projekta

U početnoj godini n	U godini n+1	U godini n+2	U godini n+...
Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i ribarstva za opremanje objekta 100.000,00eur			

Investicijski troškovi projekta:

a) Troškovi pripreme projekta

Vrsta troška /razradit po vrstama/	U početnoj godini n	U godini n+1	U godini n+2	U godini n+3	U godini n+...
Istarska županija	2.500.000,00eur				

b) Troškovi provedbe projekta

Izvor financiranja:	Vrsta troška /razradit po vrstama/	U početnoj godini n	U godini n+1	U godini n+2	U godini n+...

Procijenjeni operativni troškovi i troškovi održavanja projekta

/dodati po potrebi/

Vrsta troška <i>/razradit po vrstama/</i>	U prvoj godini po završetku projekta n	U godini n+1	U godini n+2	U godini n+...

Procijenjeni trošak zatvaranja projekta

/dodati po potrebi/

Vrsta troška <i>/razradit po vrstama/</i>	U prvoj godini po završetku projekta n	U godini n+1	U godini n+2	U godini n+...

Očekuje li se da će po završetku projekt ostvarivati prihod?

DA

NE

Ako je odgovor DA, navedite kakve i procijenite u kojem godišnjem iznosu

Opišite planiranu namjenu, tip vlasništva i vrstu financiranja projekta po završetku

Nekretnina će biti u vlasništvu Istarske županije u 1/1 dijela te se planira istu osposobiti za djelovanje Banke hrane u Istarskoj županiji. Sukladno važećoj prostorno – planskoj dokumentaciji nekretnina se nalazi u zoni gospodarske – pretežito poslovne namjene što pretpostavlja mogućnost obavljanja aktivnosti potrebnih za djelovanje banke hrane.

Financiranje projekta predviđeno je iz vlastitih sredstva Istarske županije.

5. Autorizacija

Izjavljujem da imam ovlast za upućivanje prijedloga investicijskog projekta. Potvrđujem da su podaci navedeni u ovom Obrascu točni. Svjestan sam da bi, ukoliko ovaj Obrazac nije potpun, prijedlog investicijskog projekta mogao biti odbačen. Isto tako sam svjestan da će, ukoliko su u Obrascu namjerno navedeni netočni ili neistini podaci, prijedlog investicijskog projekta biti odbačen te u narednih godinu dana niti jedan drugi prijedlog koji uputim neće biti uzet u razmatranje.

dr.sc. Ezio Pinzan

Pročelnik

Upravni odjel za poljoprivredu, šumarstvo,
lovstvo, ribarstvo i vodno gospodarstvo

Pazin, 07. travnja 2026.



MP

OBRAZAC PROJEKTNI KONCEPT

1. Osnovni podaci o nositelju investicijskog projekta

Nositelj investicijskog projekta:

ISTARSKA ŽUPANIJA – REGIONE ISTRIANA, Dršćevka 3, 52000 Pazin

Odgovorna osoba:

Ime i prezime	Boris Miletić
Funkcija	Župan Istarske županije
Telefon	+ 385 (0)52 352 105
e-mail adresa	kabinet@istra-istria.hr

Kontakt osoba:

Ime i prezime	Ezio Pinzan
Funkcija	Pročelnik
Telefon	+385 (0) 52 351 640
e-mail adresa	Ezio.Pinzan@istra-istria.hr

2. Osnovni podaci o projektu

Naziv projekta:

Banka hrane Istarske županije

Ekonomski sektor:

poljoprivreda, zdravstvo, socijala i civilna zaštita

Procijenjena vrijednost investicijskog projekta (*unos se ukupna procijenjena vrijednost projekta do trenutka stavljanja projekta u uporabu*):

2.500.000,00eur

Trajanje projekta:

Očekivani početak projekta	01.01.2026.
Očekivani završetak projekta	31.12.2026.

Lokacija izvođenja projekta:

Istarska županija k.č. br. 3832/1 k.o. Zabrežani, na adresi Jelenčići 61D, Pazin

Sažeti opis projekta:

/max. 1.000 znakova/

U vremenima sve izraženijih globalnih i lokalnih nesigurnosti, klimatskih promjena, poremećaja u opskrbnim lancima, rasta cijena hrane i energije kao i povećanih socijalnih nejednakosti pitanje dostupnosti hrane postaje jedno od ključnih pitanja javne politike, socijalne sigurnosti i otpornosti zajednice.

Odluka o osnivanju Banke hrane donosi se u trenutku kada postoji jasna nacionalna politika i financijska potpora za uspostavu iste. Vlada Republike Hrvatske odnosno Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i ribarstva aktivno potiče model uspostave banki hrane po hrvatskim županijama kako bi se osigurala teritorijalna ravnomjernost i učinkovit sustav.

Istarska županija je od 22. ožujka 2023. potpisnica Dobrovoljnog sporazuma o sprječavanju i smanjenju nastajanja otpada od hrane „Zajedno protiv otpada od hrane“ koji se provodi u okviru provedbe Plana sprječavanja i smanjenja nastajanja otpada od hrane Republike Hrvatske za razdoblje od 2023. do 2028. godine kojeg je Odlukom donijela Vlada Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 156/22) te reformske mjere C1.5. R4 „Unaprjeđenje sustava doniranja hrane“ iz Nacionalnog plana za oporavak i otpornost 2021. 2026.

U vezi s time osnivanje Banke hrane u Istarskoj županiji predstavlja sustavan, održiv i strateški odgovor na navedene izazove i samim time postiže se jačanje otpornosti zajednice u izvanrednim situacijama..

Banka hrane je organizacija koja prikuplja i distribuira zdravstveno ispravnu hranu osobama koje su u potrebi kako bi se smanjio otpad i promoviralo održivo upravljanje hranom. Funkcionirati će kao distributivni centar gdje se donirana hrana prikuplja, skladišti i dijeli krajnjim korisnicima.

S time u vezi nameće se kupnja i prenamjena zgrade na k.č. br. 3832/1 k.o. Zabrežani, na adresi Jelenčići 61D, Pazin za potrebe Banke hrane Istarske županije.

Problem koji se rješava ovom investicijom:	prikupljanje i distribucija zdravstveno ispravne hrane osobama koje su u potrebi kako bi se smanjio otpad i promoviralo održivo upravljanje hranom
Opis rješenja:	distributivni centar gdje se donirana hrana prikuplja, skladišti i dijeli krajnjim korisnicima.

3. Svrha i ciljevi projekta

Ciljevi provedbe projekta:

/max. 1.000 znakova/

Opći cilj:	<ul style="list-style-type: none"> • Prikupljanje i distribuiranje zdravstveno ispravne hrane osobama u potrebi
Posebni cilj/evi:	<ul style="list-style-type: none"> • Smanjivanje količine bačene hrane i negativnog utjecaja na okoliš, suradnja s trgovačkim lancima u prikupljanju i distribuciji hrane, • Povećanje dostupnosti hrane starijim osobama, osobama u riziku od siromaštva i drugim ranjivim skupinama, • Jačanje pripravnosti za postupanje u izvanrednim događajima • Provedba nacionalnih i europskih politika u području smanjenja bacanja hrane

Pokazatelji rezultata predloženog investicijskog projekta:

Pokazatelj rezultata 1	<p>Socijalni pokazatelji koji imaju izravan utjecaj na suzbijanje gladi i siromaštva u lokalnoj zajednici:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Količina distribuirane hrane: Ukupna masa (u tonama) hrane koja je uspješno podijeljena krajnjim korisnicima na godišnjoj razini. - Broj krajnjih korisnika: Ukupan broj osoba (raščlanjen po kategorijama: djeca, umirovljenici, nezaposleni, beskućnici) koji su redovito primali pakete hrane.
------------------------	--

	<ul style="list-style-type: none"> - Broj uključenih posrednika: Broj humanitarnih udruga i socijalnih samoposluga koje se opskrbljuju putem Banke hrane. - Nutritivna vrijednost: Postotak svježe hrane (voće, povrće, mliječni proizvodi) u odnosu na ukupnu distribuciju (mjera kvalitete prehrane).
Pokazatelj rezultata 2	<p>Ekološki pokazatelji - fokusiraju se na očuvanje resursa i smanjenje negativnog utjecaja na okoliš društva kroz:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Količina spašene hrane: Količina hrane koja bi postala otpad da nije povučena iz prodaje/proizvodnje. • Smanjenje emisije CO2 i CH4: Procijenjena tonaža stakleničkih plinova koji nisu ispušteni u atmosferu zahvaljujući sprječavanju truljenja hrane na odlagalištima. • Ušteda vode i energije: Izračun resursa "uštedenih" kroz redistribuciju (npr. količina vode potrebna za proizvodnju spašene tonaže hrane).
Pokazatelj rezultata 3	<p>Ekonomski pokazatelji koji mjere učinkovitost investicije i doprinos kružnom gospodarstvu.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tržišna vrijednost spašene hrane: Novčana vrijednost (u eurima) robe koja je spašena, a koja predstavlja izravnu uštedu za socijalni sustav. • Troškovna učinkovitost po obroku: Odnos operativnih troškova Banke hrane i broja osiguranih obroka (cilj je minimalizirati trošak po jedinici pomoći). • Broj novootvorenih "zelenih" radnih mjesta: Broj zaposlenih u logistici, skladištenju i upravljanju viškovima hrane unutar projekta.
Pokazatelj rezultata ...	

Relevantni akti strateškog planiranja i prostorni planovi koji su temelj za pripremu i provedbu projekta

1.	Nacionalna razvojna strategija Republike Hrvatske do 2030. godine (NRS 2030).
2.	UN Agenda for Sustainable Development 2030
3.	Dobrovoljni Sporazum o sprečavanju i smanjenju nastajanja otpada od hrane „Zajedno protiv otpada od hrane“ (Istarska županija je potpisnica Sporazuma od 22. ožujka 2023.godine)

4.	Plan sprečavanja i smanjenja nastajanja otpada od hrane Republike Hrvatske za razdoblje od 2023 do 2028.godine (NN 156/22)
5.	Plan civilne zaštite Istarske županije za 2026.godinu
6.	Socijalni plan Istarske županije od 2025-2027.
7.	Plan gospodarenja otpadom Istarske županije za razdoblje do 2028.godine
8.	Program ublažavanja klimatskih promjena i prilagodbe klimatskim promjenama Istarske županije
9.	Ekonomski fakultet Sveučilišta u Rijeci- Program cjeloživotnog učenja „Modeli sprečavanja bacanja hrane u kućanstvima, poduzećima i ustanovama“

Rizici i upravljanje rizicima

/dodati po potrebi/

Opis i vrsta rizika	Vjerojatnost nastanka <i>/mala, srednja, velika/</i>	Učinak nastanka <i>/mali, srednji, veliki/</i>	Mjere za otklanjanje
1.Isporuka roba/radova/usluga loše ili neodgovarajuće kvalitete, nepoštivanje ugovorenih rokova, nepredviđeni radovi	1.mala	1.srednji	<p>1.a Detaljne kontrole (od strane izvođača radova, voditelja projekta i stručnih nadzora) prilikom zaprimanja robe, izvješća o obavljenim uslugama, kontrole izvedenih radova u svrhu potvrđivanja jesu li isporučene robe, usluge, radovi u skladu sa specifikacijom iz ugovora.</p> <p>1.b Kontrola prijema robe, opreme, izvršenih usluga, obavljenih radova dokumentira se detaljnim kontrolnim listama/izvješćima koje sadrže popis elemenata koji se</p>

			<p>kontroliraju (npr. tehničke specifikacije, postojanje jamstvenih listova, postojanje dokaza o obavljenom testiranju i sl.) i koje su ovjerene/potpisane od osoba koje su provele kontrolu.</p> <p>1.c</p> <p>U ugovorima su sadržane odredbe koje osiguravaju da se u slučaju odstupanja isporučene kvalitete i/ili u slučaju prekoračenja rokova u odnosu na ugovoreno može zahtijevati povrat sredstava ili umanjenje plaćanja računa.</p>
2.Isporuka energenata	2. velika	2.velika	2. Stanje na svjetskom tržištu energenta

Može li se očekivati da će projekt imati značajan utjecaj na okoliš?

DA

NE

Ako je odgovor DA, opišite kako

Banka hrane pretvara potencijalni otpad u resurs, što je ključno za postizanje nacionalnog cilja smanjenja otpada od hrane (sukladno EU Zelenom planu). Za Istarsku županiju, svaki kilogram hrane koji ne završi na otpadu znači manji trošak zbrinjavanja otpada i manje naknade za emisije stakleničkih plinova.

Spašavanjem hrane, banke hrane izravno smanjuju emisije metana i štede energiju, vodu i zemljište koji su bili utrošeni za proizvodnju te hrane.

Može li se očekivati da će projekt imati društveni (na populaciju, socijalni, ekonomski) učinak?

DA

NE

Ako je odgovor DA, opišite kako

Projekt Banke hrane u Istarskoj županiji nije samo logistički centar za distribuciju namirnica, on je generator snažnog društvenog učinka koji se manifestira kroz tri ključne dimenzije:

1. Socijalna kohezija i pravednost,
2. Učinak na populaciju (Zdravlje i blagostanje)
3. Ekonomski učinak (Kružna ekonomija i uštede)

Da li je projekt komplementaran s nekim drugim projektom?

DA

NE

Ako je odgovor DA, navedite s kojim i na koji način

Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i ribarstva - Program potpore za infrastrukturno opremanje banki hrane

4. Financiranje projekta

Dinamika financiranja projekta

U početnoj godini n	U godini n+1	U godini n+2	U godini n+...
Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i ribarstva za opremanje objekta 100.000,00eur			

Investicijski troškovi projekta:

a) Troškovi pripreme projekta

Vrsta troška /razradit po vrstama/	U početnoj godini n	U godini n+1	U godini n+2	U godini n+3	U godini n+...
Istarska županija	2.500.000,00eur				

b) Troškovi provedbe projekta

Izvor financiranja:	Vrsta troška /razradit po vrstama/	U početnoj godini n	U godini n+1	U godini n+2	U godini n+...

Procijenjeni operativni troškovi i troškovi održavanja projekta*/dodati po potrebi/*

Vrsta troška /razradit po vrstama/	U prvoj godini po završetku projekta n	U godini n+1	U godini n+2	U godini n+...

Procijenjeni trošak zatvaranja projekta

/dodati po potrebi/

Vrsta troška /razradit po vrstama/	U prvoj godini po završetku projekta n	U godini n+1	U godini n+2	U godini n+...

Očekuje li se da će po završetku projekt ostvarivati prihod?

DA

NE

Ako je odgovor DA, navedite kakve i procijenite u kojem godišnjem iznosu

Opišite planiranu namjenu, tip vlasništva i vrstu financiranja projekta po završetku

Nekretnina će biti u vlasništvu Istarske županije u 1/1 dijela te se planira istu osposobiti za djelovanje Banke hrane u Istarskoj županiji. Sukladno važećoj prostorno – planskoj dokumentaciji nekretnina se nalazi u zoni gospodarske – pretežito poslovne namjene što pretpostavlja mogućnost obavljanja aktivnosti potrebnih za djelovanje banke hrane.

Financiranje projekta predviđeno je iz vlastitih sredstva Istarske županije.

5. Autorizacija

Izjavljujem da imam ovlast za upućivanje prijedloga investicijskog projekta. Potvrđujem da su podaci navedeni u ovom Obrascu točni. Svjestan sam da bi, ukoliko ovaj Obrazac nije potpun, prijedlog investicijskog projekta mogao biti odbačen. Isto tako sam svjestan da će, ukoliko su u Obrascu namjerno navedeni netočni ili neistini podaci, prijedlog investicijskog projekta biti odbačen te u narednih godinu dana niti jedan drugi prijedlog koji uputim neće biti uzet u razmatranje.

dr.sc. Ezio Pinzan
Pročelnik
Upravni odjel za poljoprivredu, šumarstvo,
lovstvo, ribarstvo i vodno gospodarstvo

Pazin, 07. travnja 2026.

MP





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PAZIN
Stanje na dan: 26.05.2026. 08:28

Katastarska općina: 322563, ZABREŽANI

Broj ZK uložka: 7429

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-5828/2026

Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	PPR
1.	3832/1	12	MALA NJIVA GOSPODARSKO DVORIŠTE HALA	2334 1493 841	
		UKUPNO:		2334	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 09.11.2018.g. pod brojem Z-34429/2018 ZABILJEŽBA, OBAVIJEST PREMA ČL. 148. ST. 4. ZAKONA O GRADNJI (NN, BR. 153/13) 07.11.2018, UPORABNA DOZVOLA UPRAVNOG ODJELA ZA KOMUNALNI SUSTAV, PROSTORNO UREĐENJE I GRADITELJSTVO PAZIN , KLASA: UP/I-361-05/18-01/03 18.05.2018, --zabilježba da je za evidentiranje građevine sagrađene na kč.br. 3832/1 priložena Uporabna dozvola Upravnog odjela za komunalni sustav, prostorno uređenje i graditeljstvo Pazin , klasa:UP/I-361-05/18-01/03 od 18.05.2018.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 ADVENT D. O. O., OIB: 54141572984, JELENČIĆI 61D, 52000 PAZIN, HRVATSKA	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 26.05.2026.



REPUBLIKA HRVATSKA



ISTARSKA ŽUPANIJA
REGIONE ISTRIANA

Župan

Presidente della Regione

KLASA/CLASSE: 940-01/26-01/248

URBROJ/N:PROT: 2163-04/4-26-20

Pula – Pola, 29. travnja 2026.

Trgovačko društvo
ADVENT d.o.o.
Jelenčiči 61D
52000 Pazin

**Predmet: Iskaz interesa Istarske županije za kupnju nekretnine k.č.br. 3832/1
k.o. Zabrežani
- dostavlja se**

Poštovani,

budući da smo upoznati sa Vašom namjerom za prodaju nekretnine označene kao k.č.br. 3832/1, ukupne pov 2334 m² (gospodarsko dvorište površine 1493 m² i hala površine 841 m²) upisana u zk.ul. 7429 k.o. Zabrežani, ovim putem iskazujemo interes za kupnju predmetne nekretnine.

Istarska županije iskazuje interes za kupnju nekretnine k.č. br. 3832/1 k.o. Zabrežani u svrhu osnivanja i djelovanja Banke hrane u Istarskoj županiji.

Vlada Republike Hrvatske u suradnji sa Ministarstvom poljoprivrede, šumarstva i ribarstva RH aktivno potiče model uspostave banki hrane po hrvatskim županijama kako bi se osigurala teritorijalna ravnomjernost i učinkovit sustav.

U Republici Hrvatskoj danas djeluje 9 banaka hrane (Grad Zagreb, Krapinsko-zagorska županija, Karlovačka, Koprivničko-križevačka županija, Virovitičko-podravska županija, Požeško-slavonska županija, Osječko–baranjska županija, Vukovarsko-srijemska županija i Međimurska županija) te se u narednom periodu očekuje uspostava banki hrane na području Istre, Like i Dalmacije.

Istarska županija je od 22. ožujka 2023. potpisnica Dobrovoljnog sporazuma o sprječavanju i smanjenju nastajanja otpada od hrane „Zajedno protiv otpada od hrane“ koji se provodi u okviru provedbe Plana sprječavanja i smanjenja nastajanja otpada od hrane Republike Hrvatske za razdoblje od 2023. do 2028. godine kojeg je Odlukom donijela Vlada Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 156/22) te reformske mjere C1.5. R4 „Unaprjeđenje sustava doniranja hrane“ iz Nacionalnog plana za oporavak i otpornost 2021. 2026.

U vezi s time osnivanje Banke hrane u Istarskoj županiji predstavlja sustavan, održiv i strateški odgovor na navedene izazove, a samim time postiže se jačanje otpornosti zajednice u izvanrednim situacijama.

Banka hrane je organizacija koja prikuplja i distribuira zdravstveno ispravnu hranu osobama koje su u potrebi kako bi se smanjio otpad i promoviralo održivo upravljanje hranom. Funkcionirati će kao distributivni centar gdje se donirana hrana prikuplja, skladišti i dijeli krajnjim korisnicima.



Slijedom navedenog, a budući da nekretnina k.č. br. 3832/1 k.o. Zabrežani svojim položajem, površinom i mogućnostima udovoljava zahtjevima za realizaciju projekta osnivanja i djelovanja Banke hrane za područje Istarske županije ovim putem ljubazno molimo za Vaše očitovanje glede iskazane namjere Istarske županije za kupnju predmetne nekretnine u Vašem vlasništvu.

S poštovanjem,

**Župan
Boris Miletić**

Dostaviti:

1. Naslovu (putem e-maila: patrik.vale@gmail.com)
2. Gordana Antić, zamjenica župana – na znanje
3. UO za poljoprivredu, šumarstvo, lovstvo, ribarstvo i vodno gospodarstvo – na znanje
4. Služba za zajedničke poslove – na znanje
5. Pismohrana, ovdje

Skeniranjem ovog QR koda, sustav će vas preusmjeriti na stranice izvornika ovog dokumenta, kako biste mogli provjeriti njegovu autentičnost i vjerodostojnost.

Republika Hrvatska
Istarska županija
Župan

Predmet: Ponuda za nekretninu k.č.br. 3832/1 k.o. Zabrežani

Poštovani, nastavno na vaš iskaz interesa za kupnju, ovim putem vam šaljem ponudu za sljedeću nekretninu:

Adresa: Jelenčići 61D, 52000 Pazin

Zemljišno knjižna čestica: 3832/1

Katastarska općina: Pazin (u katastru k.o. Zabrežani)

ZK. uložak: 7429

Površina čestice = 2.334 m²

- od toga tlocrtna površina zgrade = 841 m²
- od toga gospodarsko dvorište = 1.493 m²

Površina zgrade:

- Neto korisna površina zgrade = 1.958,64 m²
 - od toga cca. 1.600 m² skladišnog prostora (3 nivoa)
 - od toga cca. 400 m² uredskog/centralnog prostora (4 nivoa, svaki po cca. 100 m²)
- Bruto razvijena površina zgrade = 2.190,64 m²

Prodajna cijena nekretnine = 2.100.000,00 EUR (slovima: dvamilijunastotisućaeura)

Kontakti:

- Patrik Vale, Mob. 098 212 740, E-mail: patrik.vale@gmail.com
- Milka Vale, Mob. 099 288 2112

Nadležni sud

Trgovački sud u Pazinu

MBS

040116451

OIB

54141572984

EUID

HRSR.040116451

Status

Bez postupka

Tvrtka

ADVENT društvo s ograničnom odgovornošću za unutrašnju i vanjsku trgovinu
ADVENT d. o. o.

Sjedište/adresa

Pazin (Grad Pazin)
Jelenčići 61 D

Adresa elektroničke pošte

adventdoo@gmail.com
boris.vale@advent.hr

Temeljni kapital

25.000,00 kuna / 3.318,07 euro (fiksni tečaj konverzije 7.53450)

Napomena:

Iznos temeljnog kapitala informativno je prikazan u euru i ne utječe na prava i obveze društva niti članova društva.

Društva su u obvezi temeljni kapital uskladiti sukladno Zakonu o izmjenama Zakona o trgovačkim društvima ("Narodne novine" broj 114/22.).

Pravni oblik

društvo s ograničenom odgovornošću

Predmet poslovanja

74.82 Djelatnosti pakiranja

* vanjskotrgovinske usluge, zastupanje i posredovanje

15 PROIZVODNJA HRANE I PIĆA

22 IZDAVAČKA I TISKARSKA DJELATNOST, TE UMNOŽAVANJE SNIMLJENIH ZAPISA

74.4 Promidžba (reklama i propaganda)

92.1 Filmska djelatnost i videodjelatnost

- * Kupnja i prodaja robe te obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- * Prijevoz putnika i tereta u unutarnjem i međunarodnom cestovnom prometu
- * Tečajevi i savjetovanja u svezi sa zdravom hranom
- * Proizvodnja sapuna, deterdženata, sredstava za čišćenje i poliranje, parfema i toaletno-kozmetičkih preparata
- * Rezanje, oblikovanje i obrada kamena
- * Skladištenje
- * Istraživanje tržišta i ispitivanje javnog mnijenja
- * Projektiranje, građenje, uporaba i uklanjanje građevina, nadzor nad gradnom
- * Pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane
- * Pripremanje i usluživanje pića i napitaka
- * Pružanje usluga smještaja
- * Pripremanje hrane za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja i opskrba tom hranom (catering)
- * Poslovanje nekretninama
- * Usluge informacijskog društva
- * Iznajmljivanje i davanje u zakup strojeva i opreme za građevinarstvo i inženjerstvo
- * Prijevoz za vlastite potrebe
- * Poljoprivredna djelatnost
- * Turističke usluge u ostalim oblicima turističke ponude, seoskom, zdravstvenom, kulturnom, wellness, kongresnom, za mlade, pustolovnom, lovnom, športskom, golf-turizmu, športskom ili rekreacijskom ribolovu na moru, ronilačkom turizmu, športskom ribolovu na slatkim vodama kao dodatna djelatnost u uzgoju morskih i slatkovodnih riba, rakova i školjaka
- * Uzgoj bilja za uporabu u farmaciji, aromatskog, začinskog i ljekovitog bilja
- * Uzgoj žitarica, mahunarki i uljanog sjemenja
- * Uzgoj uljanih plodova
- * Proizvodnja sjemena
- * Dorada sjemena
- * Pakiranje, plombiranje i označavanje sjemena
- * Stavljanje na tržište sjemena
- * Prerada sjemenki
- * Proizvodnja začina i drugih dodataka hrani
- * Ekološka proizvodnja, prerada, uvoz i izvoz proizvoda
- * Audiovizualne djelatnosti
- * Djelatnost pružanja audio i/ili audiovizualnih medijskih usluga
- * Djelatnost pružanja usluga elektroničkih publikacija
- * Izrada web stranica

BORIS VALE, OIB: 28944884455 [\(Prikaži vezane subjekte\)](#).

Lovrin, Jelenčići 61B

- član društva

RENATO LADAVAC, OIB: 05720933778 [\(Prikaži vezane subjekte\)](#).

Australija, YOWIE BAY NSW, YARRAGA PL 18

- član društva

Osobe ovlaštene za zastupanje

BORIS VALE, OIB: 28944884455 [\(Prikaži vezane subjekte\)](#).

Lovrin, Jelenčići 61B

- član uprave

- zastupa samostalno i pojedinačno

MILKA VALE, OIB: 11139080768 [\(Prikaži vezane subjekte\)](#).

Lovrin, Jelenčići 61B

- član uprave

- zastupa samostalno i pojedinačno

PATRIK VALE, OIB: 19982081668 [\(Prikaži vezane subjekte\)](#).

Lovrin, Jelenčići 61B

- član uprave

- zastupa samostalno i pojedinačno

- imenovan Odkukom od 03.08.2015.g., s početkom mandata od 01.10.2015.g.

Pravni odnosi

Osnivački akt:

Akt o osnivanju sastavljen dana 21. siječnja 1993. godine i usklađen sa Zakonom o trgovačkim društvima u obliku Društvenog ugovora dana 20. prosinca 1995. godine.

Odlukom Skupštine društva od 17. rujna 1999. godine izmijenjen je članak 3. (sjedište) i članak 5. (predmet poslovanja) Društvenog ugovora.

Odlukom člana društva od dana 17. prosinca 2002. godine, izmjenjen je društveni ugovor u dijelu koji se odnosi na podatke o društvu i članove uprave. Pročišćeni tekst društvenog ugovora dostavljen je u zbirku isprave.

Odlukom Skupštine Društva izmijenjene su odredbe Društvenog ugovora u: članku 5. (predmet poslovanja društva), članku 14. (sazivanje i odlučivanje na Skupštini).

Potpuni tekst Društvenog ugovora dostavljen je u zbirku isprava.

Odlukom Skupštine Društva održane 28. lipnja 2018. izmijenjene su odredbe Društvenog ugovora od 03. kolovoza 2015. u odredbama vezanim uz sjedište Društva (članak 3.).

Potpuni tekst Društvenog ugovora dostavljen je u zbirku isprava.

Ostali podaci

Subjekt do sada upisan u registarskom ulošku broj 1-13559-00 Trgovačkog suda u Rijeci.

Financijska izvješća

Datum predaje Godina Obračunsko razdoblje Vrsta izvještaja

28.06.2025 2024 01.01.2024 - 31.12.2024 GFI-POD izvještaj