Na temelju članka 35. 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 i 144/20) i članka 18. Statuta Općine Gradec („Glasnik Zagrebačke županije“, broj 23/09, 13/13, 8/18, 11/18 i 9/21), Općinsko vijeće Općine Gradec na svojoj 11. sjednici održanoj dana 13.07. 2026. godine donosi

# ZAKLJUČAK

## o prihvaćanju Izvješća o stanju objekta Društvenog doma Haganj

### Članak 1.

Prihvaća se Izvješće o stanju objekta Društvenog doma Haganj, dosadašnjim aktivnostima, ugovornim obvezama Općine te mogućim daljnjim aktivnostima vezano uz namjenu objekta.

Objekt Društveni dom Haganj u sadašnjem stanju nije funkcionalan za javnu uporabu jer nema provedene osnovne instalacije niti minimalne tehničke i sanitarne uvjete za korištenje.

Zagrebačka županija je dodijelila sredstva za projekt „Adaptacija i sanacija društvenog doma u Hagnju“ o čemu je sklopljen ugovor sa Zagrebačkom županijom. Rok realizacije produžen je do 23. srpnja 2026. godine te su u tijeku elektrostrojarski radovi radi realizacije dijela projekta koji je moguće provesti temeljem postojeće projektne dokumentacije.

Općina Gradec prema Agenciji za plaćanja u poljoprivredi, ribarstvu i ruralnom razvoju ima obavezu očuvanja svrhe, namjene i vrste ulaganja za projekt „Rekonstrukcija društvenog doma u Hagnju“ u razdoblju od pet godina od konačne isplate potpore, odnosno, prema informacijama Općine, do 7. listopada 2030. godine.

### Članak 2.

Zadužuje se općinska načelnica da poduzme sve potrebne aktivnosti radi utvrđivanja mogućnosti daljnjeg postupanja s projektom Društvenog doma Haganj te da:

- prije donošenja konačne odluke o eventualnoj promjeni namjene objekta pribavi službeno očitovanje Agencije za plaćanja o mogućnosti i posljedicama promjene namjene objekta;
- radi daljnjeg privođenja objekta svrsi, ukoliko se zadrži namjena društvenog doma, pripremi prijedlog izrade potrebne projektne dokumentacije, uključujući arhitektonski, građevinski, strojarski i elektrotehnički projekt, projekt vodovoda i odvodnje te druge potrebne elaborate;
- nakon pribavljenih očitovanja i izrađenih procjena Općinskom vijeću dostavi prijedlog daljnjeg postupanja, zajedno s financijskom procjenom i prijedlogom mogućih izvora financiranja.

**Članak 3.**

Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja.

**KLASA: 024-01/26-01/05**
**URBROJ: 238-09-01-26-11**
**Gradec, 13.07.2026.**

**REPUBLIKA HRVATSKA**
**ZAGREBAČKA ŽUPANIJA**
**OPĆINA GRADEC**
**Općinsko vijeće**

**PREDSJEDNIK OPĆINSKOG VIJEĆA**
**Fabijan Tadić, ing. sec. ZOP.**

**Izvješće o stanju objekta Društvenog doma Haganj**

Općina Gradec pokreće ovu točku dnevnog reda radi informiranja Općinskog vijeća o stvarnom stanju projekta Društvenog doma Haganj, dosadašnjim aktivnostima, ugovornim obvezama Općine te mogućim daljnjim smjerovima postupanja.

Predmetni objekt nalazi se na k.č.br. 78, k.o. Haganj. Riječ je o objektu koji je u javnosti i komunikaciji s mjesnim odborom i mještanima prepoznat kao mogući prostor za različite javne i društvene sadržaje, a u posljednje vrijeme i kao potencijalno rješenje za područni dječji vrtić.

Međutim, tijekom analize dokumentacije utvrđeno je da Društveni dom Haganj trenutno nije funkcionalan objekt za javnu uporabu. Objekt nema provedene osnovne instalacije potrebne za korištenje: električnu energiju, vodu, odvodnju, grijanje, hlađenje ni ventilaciju. U unutrašnjosti nema završne slojeve, nema žbuke ni slojeve poda, a nisu izvedeni minimalni tehnički i sanitarni uvjeti za korištenje objekta u javne i društvene svrhe.

**dia**plan

d.o.o.


Adresa: Rugvička 5, 10000 ZAGREB
OIB: 75517572448
IBAN: HR6723600001102721451
Telefon: +385 99 3149 225
E-mail: diaplan.arhitekti@gmail.com


**OPĆINA GRADEC**
Gradec 1341
Gradec

Predmet: *Društveni dom Haganj*
*Stanje objekta, potrebne procedure realizaciju radova*
***Stručno mišljenje***

Poštovani

Na Vaš zahtjev, proveli smo analizu postojeće dokumentacije i postojećeg objekta javne društvene namjene u funkciji društvenog doma u naselju Haganj, na k.č.br. 78, k.o. Haganj.

Dana 20.11.2025. godine obišli smo postojeći javno društveni objekt, Društveni dom u naselju Haganj. Vizualnim pregledom je utvrđeno da je na predmetnoj katastarskoj čestici izgrađen javno društveni objekt dimenzije cca 20,0x16,5m, visine prizemlja, na dijelu suteren i prizemlje, završno oblikovan kosim dvostrešnim krovom oslonjenim na čeličnu rešetkastu vidljivu konstrukciju, pokrov „tanki" toplinsko izolirani panel (limena obloga s obje strane, gornja strana trapezni lim).

Građevina je zidana blok opekom s izvedenim horizontalnim i vertikalnim serklažima, temeljena na betonskim trakastim temeljima nepoznate dubine temeljenje. U većem dijelu objekta je izvedena podna AB ploča, dok u dijelu suterena nema izvedene podne konstrukcije, već je izveden zemljani pod.

Relativno nedavnim radovima je na građevini izvedena klasična toplinska fasada, a otvori su zatvoreni PVC stolarijom (prozori i vrata). U unutrašnjosti je građevina u fazi bez završnih slojeva, nema žbuke niti slojeva poda. U građevini nisu izvedene nikakve instalacije. Vidljive su naznake provedbe neke vrste elektroinstalacije, ali građevina nije spojena na javnu elektro mrežu kao niti na sustav odvodnje niti javni vodovod. U zgradi nema osigurana plinska instalacija niti je ista spojena na plinsku instalaciju.

Opći dojam građevine je da ista nema osigurane tehničke uvjete za odvijanje bilo kakvog sadržaja jer nema osiguranih instalacija niti minimalnih sanitarnih uvjeta za korištenje objekta u javne i društvene svrhe.

Pregledom postojeće dokumentacije utvrđeno je da je za predmetnu građevinu izrađena Arhitektonska snimka izvedenog stanja i ishođeno Rješenje o izvedenom stanju izdano 13.07.2016. g u Vrbovcu, izvršno 08.08.2016. godine. Građevina je ozakonjena kao dovršena, slobodnostojeća zgrada javne namjene. Ishođeno Rješenje o izvedenom stanju ima snagu Uporabne dozvole te se smatra da je predmetna zgrada ima ishođenu Uporabnu dozvolu.

Za potrebe uređenja ove zgrade osigurana su određena sredstva koja se planiraju

kvalitetno utrošiti sukladno potrebama i zakonskoj regulativi.

Prema važećoj Zakonskoj regulativi predlaže se Naručitelju da za planiranje bilo kakvih radova izradi valjanu projektnu dokumentaciju sukladno Pravilniku o jednostavnim i drugim građevinama i radovima i to u skladu s člankom 5. i ostalim primjenjivim člancima Pravilnika ili da sukladno Zakonu o gradnji ishodi akt za građenje (građevinsku dozvolu) ovisno obimu planiranih radova.

Sukladno navedenom za bilo kakve radove se predlaže naručiti izradu slijedeće projektne dokumentacije:

A Idejno rješenje – prema dostavljenom Projektnom zadatku, a za potrebe ishođenja posebnih uvjeta i uvjeta priključenja od javnopravnih tijela.

B Glavni projekt – izrada glavnog projekta svih struka

- Arhitektonski projekt
- Građevinski projekt – statički izračun ili analiza postojeće konstrukcije
- Strojarski projekt – sustavi grijanja hlađenja i ventilacije
- Elektrotehnički projekt – elektroinstalacije
- Projekt vodovoda i odvodnje
- Ostali nužni Elaborati (zaštita na radu, zaštita od požara i sl.)

S izradom Glavnog projekta se može započeti po ishođenju posebnih uvjeta.

C Troškovnik planiranih radova prema izrađenoj projektnoj dokumentaciji.

Za izradu projektne dokumentacije Naručitelj mora izraditi Projektni zadatak kojim definira koje su mu namjere i planovi za predmetnu zgradu sukladno namjeravanom načinu korištenja i sukladno dostupnim financijskim sredstvima koje planira utrošiti za djelomičnu ili potpunu adaptaciju predmetne zgrade. Projektni zadatak je osnova za izradu projektne dokumentacije koju treba izraditi ovlaštena osoba. Tek po dostavljenom projektnom zadatku s opisanim zahtjevima i procedurama te planiranom obuhvata moguće je definirati rokove za opisane procedure.

Moguće je da sukladno opisanom zahtjevu, traženo zahtjeva ishođenje i akta za građenje, odnosno građevinske dozvole.

Po izradi projektne dokumentacije Naručitelj započinje procedure vezane za izbor izvođača radova sukladno važećim propisima.

Opisane procedure zahtijevaju određeno vrijeme kako za provođenje službenih procedura nadležnog javnopravnog tijela tako i za kvalitetnu izradu opisane projektne dokumentacije, a na kraju i vrijeme potrebno za realizaciju planiranog (izvođenje radova).

Prema dosadašnjim iskustvima, vrijeme za provedbu svega opisanog je cca 12 mjeseci, od inicijalne ideje do realizacije.

S poštovanjem,

U Zagrebu, 14.01.2026.

Direktor:
***Tatjana Đuranec**, dipl.ing.arh.*

diaplan d.o.o. Zagreb

Za objekt trenutno postoji izrađen elektrotehnički glavni projekt iz ožujka 2025. godine, koji obuhvaća elektroinstalacije, rasvjetu, priključnice, izjednačenje potencijala, uzemljenje i sustav zaštite od munje. Ranije je postojao i troškovnik za kompletnu adaptaciju objekta, ali isti nije bio izrađen na način da bi se na temelju njega mogla odgovorno i zakonito provesti nabava za sve potrebne radove. Troškovnikom nije bilo jasno definirano što se izvodi, odnosno nije postojala odgovarajuća projektna dokumentacija.

Zbog navedenog, Općina nije mogla pokrenuti cjelovitu adaptaciju objekta temeljem ranijeg troškovnika, nego je mogla krenuti samo u onaj dio radova za koji postoji odgovarajuća projektna dokumentacija, odnosno u izvedbu elektroinstalacija i priključka električne energije. Za te radove sklopljen je ugovor o izvođenju elektromontažnih radova, ukupne vrijednosti 20.394,96 eura bez PDV-a, odnosno 25.493,70 eura s PDV-om.

Općina Gradec ima ugovornu obvezu prema Zagrebačkoj županiji, koja je za projekt „Adaptacija i sanacija društvenog doma u Hagnju“ odobrila sredstva u iznosu od 18.600,00 eura. Sredstva se moraju koristiti isključivo za realizaciju odabranog programa/projekta i za

prihvatljive ugovorene troškove. Rok realizacije projekta produžen je do 23. srpnja 2026. godine, do kada Općina mora podnijeti konačno opisno i financijsko izvješće o namjenskom utrošku sredstava i izvršenim radovima.

Osim toga, Općina Gradec vezana je i ranijim ugovorom s Agencijom za plaćanja u poljoprivredi, ribarstvu i ruralnom razvoju za projekt „Rekonstrukcija društvenog doma u Hagnju“, za koji je odobrena potpora u iznosu od 30.530,00 eura. Prema tom ugovoru, Općina ne smije promijeniti svrhu, namjenu i vrstu ulaganja za koje su sredstva odobrena, i to do isteka pet godina od konačne isplate potpore. Prema dostupnim informacijama, ta obveza traje do 7. listopada 2030. godine.

Iz prijavne dokumentacije prema Agenciji proizlazi da je projekt odobren kao ulaganje u društveni dom, odnosno javnu društvenu infrastrukturu. Ciljevi projekta bili su obnova i adaptacija javne društvene infrastrukture, korištenje iste u svakodnevnom radu te obogaćivanje društvenih sadržaja u naselju. Zbog toga bi svaka promjena namjene objekta, primjerice prenamjena u dječji vrtić ili drugu namjenu, mogla predstavljati ugovorni rizik i ne bi se smjela provoditi bez prethodnog službenog očitovanja Agencije.

Zaključno, Općina Gradec ima obvezu objekt privesti svrsi za koju su sredstva odobrena, odnosno kao društveni dom / javnu društvenu infrastrukturu. Iako je prema ugovoru ulaganje moralo biti stavljeno u uporabu ili spremno za uporabu prije konačne isplate, objekt to u stvarnosti nije, jer nema osnovne instalacije ni uvjete za javno korištenje. Zbog toga obveza privođenja objekta svrsi i dalje postoji, a svaka promjena namjene mogla bi predstavljati ugovorni rizik te bi prije takve odluke bilo potrebno zatražiti službeno očitovanje Agencije za plaćanja.

**Općinski načelnik**
**Monika Grgoić**

MONIKA GRGOIĆ
HR-08731726953

Elektronički potpisano: 03.07.2026T09:43:33 (UTC:2026-07-03T07:43:33Z)
ELECTRONICALLY SIGNED
Provjera: https://esign.certilia.com/provjera
VERIFICATION
Broj zapisa: 65c1901e-b9bb-43e3-87cf-fca09dfe162a
RECORD ID