



REPUBLIKA HRVATSKA  
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA  
GRAD IVANEC  
GRADONAČELNIK  
KLASA: 372-03/25-01/01  
URBROJ: 2186-12-05/37-25-2

Ivanec, 2025.

Na temelju članka 42. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Narodne novine“ br. 125/11, 64/15, 129/05, 112/18 i 123/24) i članka 64. Statuta Grada Ivanca („Službeni vjesnik Varaždinske županije“ br. 21/09, 12/13, 23/13 - pročišćeni tekst, 13/18, 08/20, 15/21, 38/21-pročišćeni tekst i 23/23), Gradonačelnik Grada Ivanca donosi sljedeći

## ZAKLJUČAK

Utvrđuje se prijedlog Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Ivanca, te se dostavlja Gradskom vijeću Grada Ivanca na razmatranje i donošenje.



DOSTAVITI:

1. Gradsko vijeće Grada Ivanca
2. Upravni odjel za lokalnu samoupravu i imovinu, ovdje
3. Pismohrana, ovdje



REPUBLIKA HRVATSKA  
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA

GRAD IVANEC  
GRADSKO VIJEĆE

KLASA: 372-03/25-01/01

URBRO:2186-12-03/37-25-1

Ivanec, 2025.

- *prijedlog* -

Na temelju članka 6. i članka 33. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine" broj 125/11,64/15, 112/18 i 123/24) i članka 35. Statuta Grada Ivanca ("Službeni vjesnik Varaždinske županije", broj 21/09, 12/13, 23/13 – pročišćeni tekst, 8/20, 15/21, 38/21 – pročišćeni tekst i 23/23), Gradsko vijeće Grada Ivanca na sjednici održanoj 2025. donijelo je

## **ODLUKU**

### **o izmjenama i dopunama**

### **Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Ivanca**

#### **Članak 1.**

U Odluci o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Ivanca („Službeni vjesnik Varaždinske županije“ br. 60/17), u članku 1. stavku 3. na kraju rečenice briše se točka i dodaju riječi „*te odredbe posebnog zakona kojima se uređuje zakup i kupoprodaja poslovnog prostora.*“

#### **Članak 2.**

U članku 2., stavak 2. briše se.

#### **Članak 3.**

U članku 3. stavak 1. mijenja se i glasi:

„*Poslovnim prostorom u smislu ove Odluke smatraju se poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto.*“

Iza stavka 5. dodaje se novi stavak 6. koji glasi:

„*Kriteriji jedinice lokalne samouprave (u daljnjem tekstu: Grad) su kriteriji za određivanje visine zakupnine za poslovne prostore koje općim aktom utvrdi Grad za poslovne prostore u svom vlasništvu, a ovisno o djelatnosti koja će se u poslovnom prostoru obavljati.*“

#### **Članak 4.**

Članak 11. mijenja se i glasi:

„*Zakupodavac će sadašnjem zakupniku poslovnog prostora koji u potpunosti ispunjava sve obveze iz ugovora, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme od najduže deset godina, uz mogućnost produljenja za daljnjih najduže deset godina, u kojoj će ponudi iznos mjesečne zakupnine biti*

*određen prema kriterijima jedinice lokalne samouprave s obzirom na djelatnost koju zakupnik obavlja, osim ako je tako određen iznos zakupnine niži od iznosa mjesečne zakupnine koju zakupnik plaća na temelju važećeg ugovora o zakupu, u kojem će se slučaju iznos mjesečne zakupnine odrediti kao u postojećem ugovoru o zakupu.*

*Zakupodavac može zakupniku kojem je istekao ugovor o zakupu, a koji u potpunosti ispunjava sve obveze na temelju prijašnjeg ugovora o zakupu i koji obavlja dopuštenu djelatnost u tom prostoru te protiv kojega se ne vodi postupak radi ispražnjenja i predaje u posjed poslovnoga prostora, ponuditi sklapanje ugovora o zakupu na određeno vrijeme od najduže deset godina, uz mogućnost produljenja za daljnjih najduže deset godina, u kojoj će ponudi iznos mjesečne zakupnine biti određen prema kriterijima jedinice lokalne samouprave s obzirom na djelatnost koju zakupnik u prostoru obavlja, osim ako je tako određen iznos zakupnine niži od iznosa mjesečne zakupnine odnosno naknade koju zakupnik plaća na temelju prijašnjeg ugovora o zakupu, u kojem će se slučaju iznos mjesečne zakupnine odrediti kao u prijašnjem ugovoru o zakupu.*

*Ako zakupnik iz stavaka 1. i 2. ovoga članka, u roku od 30 dana od dana primitka ponude iz stavaka 1. i 2. ovoga članka, ne dostavi Gradu Ivancu pisani prihvrat ponude i ne preda posjed poslovnoga prostora, protiv zakupnika iz stavaka 1. i 2. ovoga članka pokrenut će se postupak radi ispražnjenja i predaje u posjed poslovnoga prostora.*

*Ako za vrijeme trajanja zakupa poslovnog prostora iz stavaka 1. i 2. ovoga članka Grad izmijeni kriterije za određivanje zakupnine, visina zakupnine iz ugovora o zakupu uskladit će se sukladno izmijenjenim kriterijima Grada, počevši od prvog dana sljedećeg mjeseca koji slijedi nakon mjeseca u kojem je donesena odluka o izmjeni kriterija, i to samo ako je tako određen iznos veći od iznosa u postojećem ugovoru, a o čemu će se sklopiti dodatak ugovora o zakupu.*

*Odredbe stavaka 1. i 2. ovoga članka ne primjenjuju se na ugovore o zakupu garaža i garažnih mjesta.“*

#### **Članak 5.**

Iza članka 11. dodaje se novi članak 11.a koji glasi:

*„Zakupodavac može ponuditi sklapanje ugovora o zakupu na određeno vrijeme od pet godina, neposrednom posjedniku koji je u trenutku kada je zakupodavac pravomoćnim rješenjem ili drugim pravnim aktom utvrđen vlasnikom poslovnog prostora isti koristio za obavljanje dopuštene djelatnosti i koji taj prostor koristi na temelju ugovora o zakupu sklopljenog s prijašnjim vlasnikom.“*

#### **Članak 6.**

Članak 14. mijenja se i glasi:

*„Prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora imaju osobe određene zakonom kojim se uređuju prava hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji ako se pozovu na to pravo, ako ispunjavaju uvjete iz natječaja, uvjete iz ove Odluke te prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.“*

#### **Članak 7.**

Članak 18. briše se.

Dosadašnji članci 19.-48. postaju članci 18.-47.

#### **Članak 8.**

U članku 32. iza stavka 1. dodaje se novi stavak 2. koji glasi:

*„Nije dopušteno dati u podzakup niti je zakupniku dopušteno po bilo kojoj pravnoj osnovi dati trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje poslovni prostor ili dio poslovnog prostora u vlasništvu Grada, odnosno na bilo koji način omogućiti trećoj osobi korištenje nekretnine koje po svojem sadržaju odgovara podzakup.“*

Iza stavka 2. dodaje se novi stavak 3. koji glasi:

*„Zakupniku koji je poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora u vlasništvu Grada, dao u podzakup odnosno koji je po bilo kojoj pravnoj osnovi dao trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje poslovni prostor u vlasništvu Grada ugovor o zakupu smatra se raskinutim po sili zakona danom utvrđenja nastupa okolnosti iz stavka 2. ovoga članka.“*

Dosadašnji stavak 2. postaje stavak 4.

#### **Članak 9.**

Članak 33. mijenja se i glasi:

*„Ako je zakupnik zbog radova na javnim površinama djelomično ograničen u obavljanju poslovne djelatnosti, za vrijeme trajanja tih radova zakupnik je dužan plaćati zakupninu umanjenu za 30 %.“*

#### **Članak 10.**

Ova Odluka o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Ivanca stupa na snagu osmog dana od dana objave u "Službenom vjesniku Varaždinske županije".

**PREDSJEDNIK GRADSKOG  
VIJEĆA GRADA IVANCA**

Ivan Sedlar

## **O b r a z l o ž e n j e**

uz prijedlog Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Ivanca

Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine 125/11, 64/15) regulirani su uvjeti davanja u zakup i kupoprodaju poslovnih prostora u vlasništvu Grada Ivanca. Temeljem navedenog Zakona, a na prijedlog Grada Ivanca, Gradsko vijeće Grada Ivanca usvojilo je Odluku o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Ivanca („Službeni vjesnik Varaždinske županije 60/2017).

U listopadu 2024. godine stupile su na snagu Izmjene i dopune Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine br. 123/24). Izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, između ostalog je određeno da su jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, dužne svoje akte kojima se regulira davanje u zakup i kupoprodaja poslovnih prostora, uskladiti sa Izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

Neke od glavnih novina ovog Zakona odnose se na kriterije jedinice lokalne samouprave, a to su kriteriji za određivanje visine zakupnine za poslovne prostore koje općim aktom utvrdi jedinica lokalne samouprave za poslovne prostore u svom vlasništvu, ovisno o djelatnosti koja će se u poslovnom prostoru obavljati, zatim na mogućnost produženja zakupniku ugovora o zakupu na rok od najduže deset godina, uz mogućnost produljenja za daljnjih najduže deset godina, te mogućnost neposrednom posjedniku poslovnog prostora ponuditi sklapanje ugovora o zakupu na određeno vrijeme od pet godina, kao i pitanja vezana za zabranu podzakup a i pitanja vezana uz kupoprodaju poslovnih prostora u vlasništvu jedinice lokalne samouprave sadašnjem zakupniku.

Budući da Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora predstavlja temeljni propis kojim se uređuje zakup i kupoprodaja poslovnog prostora, te s obzirom na utvrđenu obvezu usklađenja sa općim aktom jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, Upravni odjel za lokalnu samoupravu i imovinu Grada Ivanca pristupio je izradi Odluke o izmjenama i dopunama odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Ivanca („Službeni vjesnik Varaždinske županije 60/2017) na način kako slijedi:

**Članak 1.** prijedloga Odluke - odredba članka 1. važeće Odluke usklađuje se sa člankom 1. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine broj 125/11., 64/15., 112/18., 123/24.),

**Članak 2.** prijedloga Odluke - odredba članka 2. stavka 2. važeće Odluke usklađuje se sa člankom 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine broj 125/11., 64/15., 112/18., 123/24.),

**Članak 3.** prijedloga Odluke – odredba članka 3. važeće Odluke usklađuje se sa člankom 2. stavak 2. i 7. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine broj 125/11., 64/15., 112/18., 123/24.),

**Članak 4.** prijedloga Odluke – članak 11. važeće Odluke usklađuje se sa člankom 6. stavcima 7., 8., 9., 10. i 12. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine broj 125/11., 64/15., 112/18., 123/24.),

**Članak 5.** prijedloga Odluke – dodaje se novi članak 11.a koji se usklađuje sa člankom 6.a stavak 1. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine broj 125/11., 64/15., 112/18., 123/24.),

**Članak 6.** prijedloga Odluke – Članak 14. važeće Odluke usklađuje se sa člankom 6. stavak 5. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine broj 125/11., 64/15., 112/18., 123/24.),

**Članak 7.** prijedloga Odluke – Članak 18. važeće Odluke briše se.

**Članak 8.** prijedloga Odluke – odredba članka 32. važeće Odluke usklađuje se sa člankom 19. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine broj 125/11., 64/15., 112/18., 123/24.),

**Članak 9.** prijedloga Odluke – Članak 33. važeće Odluke usklađuje se sa člankom 12. stavak 3. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine broj 125/11., 64/15., 112/18., 123/24.).

Obzirom da se predmetne izmjene i dopune Odluke odnose isključivo na tehničko usklađivanje s aktima više razine (Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora), sukladno Smjernicama Povjerenika za informiranje, KLASA: 008-01/14-01/01, URBROJ: 401-01/13-16-01 od 21. prosinca 2016. godine, nije bilo potrebno provoditi savjetovanje s javnošću prema članku 11. Zakona o pravu na pristup informacijama („Narodne novine“ broj 25/13, 85/15 i 69/22).

Upravni odjel za lokalnu samoupravu i imovinu