REPUBLIKA HRVATSKA
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA
GRAD IVANEC
GRADONAČELNIK
KLASA: 372-03/26-01/05
URBROJ: 2186-12-02/32-26-2

Ivanec, 12. listopada 2026.

Na temelju članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ br. 33/01, 60/01 - vjerodostojno tumačenje, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 – pročišćeni tekst, 137/15 – ispravak, 123/17, 98/19, 144/20) 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, 23/23), gradonačelnik Grada Ivanca donosi sljedeći

Z A K L J U Č A K

Utvrđuje se prijedlog Pravilnika o kriterijima za određivanje visine zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu ili suvlasništvu Grada Ivanca, te se dostavlja Gradskom vijeću Grada Ivanca na razmatranje i donošenje.

GRADONAČELNIK
Milorad Batinić

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: 372-03/26-01/05 - p r i j e d l o g -
URBROJ: 2186-12-02/32-26-2

Ivanec, 2026.

Na temelju članka 2. stavak 7. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne Novine", broj: 125/11, 64/15, 112/18 i 123/24), članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi ("Narodne novine", broj: 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 36/09, 125/08, 36/09, 150/11, 19/13 - službeni pročišćeni tekst, 144/12, 137/15 - službeni pročišćeni tekst, 123/17, 98/19, 144/20), članka 3. stavka 6. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Ivanca („Službeni vjesnik Varaždinske županije“ br. 60/17, 13/25) te članka 35. 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, 23/23) Gradsko vijeće Grada Ivanca na __sjednici održanoj dana _2026. godine donosi

P R A V I L N I K
o kriterijima za određivanje visine zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu ili suvlasništvu Grada Ivanca

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovim se Pravilnikom uređuje način određivanja visine zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu ili suvlasništvu Grada Ivanca (dalje u tekstu: Grad).

Poslovnim prostorom u smislu zakona kojim se uređuje zakup poslovnog prostora smatraju se poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto dok su kriteriji jedinice lokalne samouprave, kriteriji za određivanje visine zakupnine za poslovne prostore koje općim aktom utvrdi jedinica lokalne samouprave za poslovne prostore u svom vlasništvu, a ovisno o djelatnosti koja će se u poslovnom prostoru obavljati.

II. ODREĐIVANJE ZAKUPNINE

Članak 2.

Početni iznos zakupnine za poslovni prostor određuje se prema sljedećim kriterijima:

- korisnoj površini poslovnog prostora,

- zoni u kojem se poslovni prostor nalazi,

- djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja,

Kriterij korisne površine poslovnog prostora primjenjuje se zbrajanjem korisne površine svih podnih površina poslovnog prostora, ulazno-izlaznog prostora, površinu izloga i galerije, ne uključujući širinu vanjskih zidova niti unutarnjih pregradnih zidova.

Kriterij zone primjenjuje se s obzirom na adresu poslovnog prostora u Gradu u jednoj od 3 zona na koje je podijeljeno područje Grada u članku 6. ovog Pravilnika.

Kriterij namjene, odnosno u javnom natječaju određene djelatnosti za svaki poslovni prostor, primjenjuje se razvrstavanjem djelatnosti kako je to prikazano u članku 9. ovog Pravilnika.

Članka 3.

Početni iznos zakupnine utvrđuje se kao umnožak korisne površine poslovnog prostora i jedinične cijene zakupnine po m2 razvrstane prema zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi i prema djelatnosti koja će se u njemu obavljati.

Jedinične cijene zakupnine po m2 razvrstane prema zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi i prema djelatnosti koja će se u njemu obavljati, određuju se člankom 9. ovog Pravilnika.

Članak 4.

Zakupnik je dužan platiti ugovorom utvrđeni iznos zakupnine u roku utvrđenom ugovorom.

Zakupnik je dužan zakupninu plaćati mjesečno, i to najkasnije do desetoga dana u mjesecu, za tekući mjesec.

Na iznos mjesečne zakupnine obračunava se porez na dodanu vrijednost sukladno posebnom propisu kojim se uređuje porez na dodanu vrijednost.

U slučaju izmjene poreznih propisa, Zakupnik će snositi ona porezna davanja koja padaju na njegov teret sukladno takvoj izmjeni poreznih propisa.

Zakupnik je dužan plaćati naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor po njihovom dospijeću, ako nije drukčije ugovoreno te i druge obveze koje su u svezi s korištenjem prostora (struja, voda, telefon, internet, odvoz komunalnog otpada, komunalna i vodna naknada i slično), kao i izdatke koji su nastali kao posljedica nesavjesnog obavljanja djelatnosti zakupnika, bez mogućnosti prebijanja istih sa zakupninom (snižavanja zakupnine) ili traženja njihove nadoknade od Grada.

Sredstva zakupnine sredstva su proračuna Grada Ivanca i namjenski se troše za održavanje objekata u vlasništvu Grada.

Članak 5.

Visina zakupnine u poslovnom prostoru u kojem se obavljaju dvije ili više djelatnosti odredit će se prema djelatnosti s određenom najvišom cijenom zakupnine

Članak 6.

Područje Grada dijeli se na četiri Zone zakupa i to kako slijedi:

- **I. zona** – ulice u naselju Ivanec:

  - ulica Vladimira Nazora, Varaždinska ulica, ulica akademika Mirka Maleza, ulica Rudolfa Rajtera do raskrižja sa ulicom Antuna Gustava Matoša, ulica Ivana

Kukuljevića, ulica Ljudevita Gaja, ulica Ladislava Šabana, ulica Eugena Kumičića, ulica Metoda Hrga, ulica Ivana Gundulića, ulica Đure Arnolda, Trakošćanska ulica, ulica braće Radića, Trg hrvatskih ivanovaca, ulica Ivana Gorana Kovačića, ulica Petra Preradovića, ulica Aldalberta Georgijevića, Kolodvorska ulica, Rudarska ulica, ulica Vatroslava Jagića, Nova ulica, ulica bl. Alojzija Stepinca, Gospodarska ulica, Ulica 104. brigade hrvatske vojske

- zona gospodarske namjene u naselju Ivanečko Naselje utvrđena Prostornim planom uređenja Grada Ivanca

- **II. zona** – ulice u naselju Ivanec:

- ulice koje nisu obuhvaćene I. zonom.

- **III. zona** – naselja:

- Kaniža, Gečkovec, Vuglovec, Lančić, Knapić, Jerovec, Ribić Breg, Punikve, Ivanečko Naselje, Horvatsko, Ivanečki Vrhovec, Salinovec, Stažnjevec, Cerje Tužno, Lukavec, Gačice, Lovrečan, Radovan, Škriljevec, Margečan, Prigorec, Ivanečka Željeznica, Bedenec, Željeznica, Osečka, Vitešinec, Seljanec, Pece.

Članak 7.

Za poslovni prostor koji se u cijelosti nalazi u dvorišnim zgradama, podrumskim prostorijama, tavanima, i zatvorenim prolazima, zakupnina se umanjuje za 25 % u odnosu na zakupninu koja se plaća za odnosnu zonu i djelatnost.

Ugovorena zakupnina se umanjuje za 40% od ugovorenog iznosa zakupnine, prema zaključku gradonačelnika, u sljedećim slučajevima:

- za poslovni prostor koji je zakupniku dan u zakup u rohbau izvedbi, a priveden je namjeni na temelju akta nadležnog tijela uz suglasnost Grada, uz predočenje dokaza,
- za poslovni prostor čije je korištenje poslovnog prostora potpuno onemogućeno u trajanju od najmanje mjesec dana, bez krivnje zakupnika.

Članak 8.

Za određivanje zakupnine utvrđuje se 5 (pet) grupa djelatnosti, sukladno nomenklaturi iz nacionalne klasifikacije djelatnosti (dalje: NKD).

Ponuditelju koji se javlja na javni natječaj djelatnost koja će se u poslovnom prostoru obavljati ne mora biti evidentirana kao pretežita djelatnost, ali mora biti registrirana u predmetu poslovanja.

Djelatnost koja nije navedena niti u jednoj grupi djelatnosti, razvrstat će se u onu grupu djelatnosti kojoj je po prirodi posla najsrodnija.

U poslovnom prostoru može se istovremeno obavljati jedna ili više djelatnosti, o čemu odluku donosi gradonačelnik.

III. TABLICA BODOVA ZA UTVRĐIVANJE POČETNE VISINE ZAKUPNINE ZA POSLOVNI PROSTOR

Članak 9.

REDNI BROJ	DJELATNOST – prema NKD klasifikaciji	I ZONA EUR/m^2	II ZONA EUR/m^2	III ZONA EUR/m^2
	POREZNA UPRAVA	4,65	3,32	1,99
		Početna cijena mjesečne zakupnine u eurima po m^2		
1.	**Ugostiteljska djelatnost**	6,50	4,50	2,50
2.	**Trgovina**	5,50	3,50	1,50
3.	**Proizvodna djelatnost**	4,00	2,00	1,00
4.	**Uredski prostor i ostale usluže djelatnosti**	3,00	1,50	0,80
5.	**Garažni i skladišni prostor**	1,00	0,80	0,50

Početni iznos zakupnine za djelatnost koja nije izričito navedena u tablici utvrđivat će se po onoj grupi djelatnosti koja je po svrsi i smislu najbliža djelatnosti navedenoj u tablici.

Članak 10.

Visina zakupnine, utvrđena prema kriterijima iz ovog Pravilnika, određuje se kao početni iznos mjesečne zakupnine prilikom raspisivanja javnog natječaja.

Članak 11.

Zakupnina se može odobriti u umanjenom iznosu od:

- 70% za poslovne prostore koje koriste:
  - udruge, amaterska i kulturna društva te kulturne organizacije,
  - vjerske, humanitarne i znanstvene ustanove,
  - knjižnice, čitaonice i socijalne ustanove,
  - pravne osobe u vlasništvu (ili većinskom vlasništvu) Grada te pravne osobe kojima je Grad osnivač.
  - vatrogasna društva i vatrogasne organizacije,

- 80% za poslovne prostore koje koriste:
  - udruge proizašle iz Domovinskog rata.

Članak 12.

Danom stupanja na snagu ovog Pravilnika prestaje važiti Zaključak gradonačelnika o kriterijima za određivanje zakupnine i vrijednosti boda za poslovni prostor u vlasništvu Grada Ivanca, KLASA: 372-01/18-01/09, URBROJ: 2186/12-02/02-18-1, od 19. veljače 2018. godine.

Članak 13.

Ovaj Pravilnik stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom vjesniku Varaždinske županije".

PREDSJEDNIK GRADSKOG VIJEĆA
GRADA IVANCA:
Mihael Slunjski

O b r a z l o ž e n j e

uz prijedlog Pravilnika o kriterijima za određivanje visine zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu ili suvlasništvu Grada Ivanca

Člankom 2. stavkom 7. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne Novine", broj: 125/11, 64/15, 112/18 i 123/24), u smislu zakupa poslovnog prostora, propisano je da su kriteriji jedinice lokalne samouprave, kriteriji za određivanje visine zakupnine za poslovne prostore koje općim aktom utvrdi jedinica lokalne samouprave za poslovne prostore u svom vlasništvu, a ovisno o djelatnosti koja će se u poslovnom prostoru obavljati.
Gradsko vijeće je 2025. godine donijelo Odluku o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Ivanca („Službeni vjesnik Varaždinske županije" br. 13/25), kojom je regulirana prethodno navedena obveza Grada kao jedinice lokalne samouprave.
Iz navedenog razloga, pristupilo se izradi ovog Pravilnika o kriterijima za određivanje visine zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu ili suvlasništvu Grada Ivanca, kao općeg akta, kojeg donosi predstavničko tijelo, sukladno članku 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi ("Narodne novine", broj: 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 36/09, 125/08, 36/09, 150/11, 19/13 - službeni pročišćeni tekst, 144/12, 137/15 - službeni pročišćeni tekst, 123/17, 98/19, 144/20).

Predloženim Pravilnikom o kriterijima za određivanje visine zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu ili suvlasništvu Grada Ivanca, zakupnina poslovnog prostora utvrđivat će se kao umnožak korisne površine poslovnog prostora i jedinične cijene zakupnine po m² razvrstane prema zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi i prema djelatnosti koja će se u njemu obavljati.

Zone poslovnih prostora i jedinične cijene zakupnine po m² razvrstane prema zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi i prema djelatnosti koja će se u njemu obavljati propisane su člankom 9. ovog prijedloga Pravilnika.

Uvođenje ovakvih kriterija omogućit će ujednačeno i pravedno postupanje prema svim zakupnicima, poticat će racionalno upravljanje gradskom imovinom te doprinijeti transparentnosti i odgovornosti u postupanju s imovinom Grada Ivanca.

Prijedlogom Pravilnika propisuje se, između ostalog:
- da se za poslovni prostor koji se nalazi u dvorišnim zgradama, podrumskim prostorijama, tavanima, i zatvorenim prolazima, zakupnina umanjuje za 25 % u odnosu na zakupninu koja se plaća za odnosnu zonu i djelatnost, te da se
- ugovorena zakupnina umanjuje za 40% od ugovorenog iznosa zakupnine, prema zaključku gradonačelnika, u sljedećim slučajevima:
    - za poslovni prostor koji je zakupniku dan u zakup u rohbau izvedbi, a priveden je namjeni na temelju akta nadležnog tijela uz suglasnost Grada, uz predočenje dokaza,
    - za poslovni prostor čije je korištenje poslovnog prostora potpuno onemogućeno u trajanju od najmanje mjesec dana, bez krivnje zakupnika.

Što se tiče posebnih umanjenja zakupnina propisuje se da se zakupnina može odobriti u umanjenom iznosu od:
- 70% za poslovne prostore koje koriste:
    - udruge, amaterska i kulturna društva te kulturne organizacije,
    - vjerske, humanitarne i znanstvene ustanove,
    - knjižnice, čitaonice i socijalne ustanove,
    - pravne osobe u vlasništvu (ili većinskom vlasništvu) Grada te pravne osobe kojima je Grad osnivač.

- vatrogasna društva i vatrogasne organizacije,

- 80% za poslovne prostore koje koriste:
  - udruge proizašle iz Domovinskog rata.

Napominje se da prethodno navedena umanjenja vrijede i trenutno, sukladno Zaključku gradonačelnika o kriterijima za određivanje zakupnine i vrijednosti boda za poslovni prostor u vlasništvu Grada Ivanca, KLASA: 372-01/18-01/09, URBROJ: 2186/12-02/02-18-1, od 19. veljače 2018. godine, koji stupanjem na snagu ovog Pravilnika prestaje važiti.

Ujedno, donošenje ovog Pravilnika kojim se definiraju početni iznosi zakupnina bit će osnova i za postupanje nadležnog ministarstva prema članku 18. stavku 3. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine" br. 155/23), kojim je propisano da će ministarstvo nekretninama pod posebnim režimom upravljanja (tvz. sukcesijska imovina) iznimno raspolagati neposredno sklapanjem ugovora o zakupu s pravnim osobama s europskog gospodarskog prostora u visini zakupnine određenoj prema općem aktu jedinice lokalne samouprave na čijem se području nekretnina nalazi.
Nadalje, člankom 31. stavkom 4. istog Zakona (pod naslovom *Davanje u zakup nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske organizacijama civilnog društva*), propisano je da će se pri sklapanju ugovora o zakupu s organizacijama civilnog društva visina zakupnine odrediti sukladno općem aktu jedinice lokalne samouprave u kojoj se nekretnina nalazi, a koji određuje iznos naknade koju organizacije civilnog društva plaćanju za korištenje nekretnina u vlasništvu jedinica lokalne samouprave.

Donošenjem predmetnog Pravilnika ukida se pravo odlučivanja gradonačelnika o početnoj visini zakupnine donošenjem zaključka o vrijednosti boda za obračun zakupnine, slijedom čega se umjesto visine boda utvrđuju početni iznosi zakupa u eurima po kvadratnom metru mjesečno, sve sukladno odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, odnosno Odluci o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Ivanca.

Za provođenje ovog Pravilnika nije potrebno osigurati sredstva u proračunu Grada Ivanca.

Sukladno prethodno navedenom, predlaže se Gradskom vijeću donošenje predloženog Pravilnika.

Upravni odjel za lokalnu samoupravu i imovinu