



REPUBLIKA HRVATSKA  
VUKOVARSKO-SRIJEMSKA ŽUPANIJA  
GRAD ILOK  
GRADSKO VIJEĆE

KLASA: 940-06/25-01/2

URBROJ: 2196-02-02-25-5

Ilok, 15. prosinca 2025.

Na temelju članka 2. točka 7. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Narodne novine“ br. 125/11., 64/15., 112/18., 123/24), članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ 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.) i članka 28. Statuta Grada Iloka (Službeni vjesnik Vukovarsko-srijemske županije br. 11/13, 4/18, 9/19, 4/20, „Službenog glasnika Grada Iloka br. 2/21, 8/21, 7/22, 3/25), Gradsko vijeće Grada Iloka na 4. sjednici, održanoj dana 15. prosinca 2025. godine, donijelo je

**O D L U K A**  
**o kriterijima za određivanje visine zakupnine za poslovne prostore**  
**u vlasništvu Grada Iloka**

**I. OPĆE ODREDBE**

**Članak 1.**

- (1) Ovim se Pravilnikom uređuje način određivanja visine zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu Grada Iloka (dalje u tekstu: Grad), te način i postupak određivanja djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru.
- (2) 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.
- (3) Sadašnji zakupnik u smislu zakona kojim se uređuje zakup poslovnog prostora smatra se zakupnik poslovnog prostora koji ima sklopljen ugovor o zakupu i koji obavlja u tom prostoru dopuštenu djelatnost.
- (4) Izrazi koji se koriste u ovom Pravilniku, a imaju rodno značenje, odnose se jednako na ženski i muški rod.

## II. POSTUPAK DAVANJA U ZAKUP

### Članak 2.

(1) Poslovni prostor u vlasništvu Grada Iloka daje se u zakup na temelju javnog natječaja. Javni natječaj raspisuje Gradonačelnica, a administrativne poslove provodi Jedinostveni upravni odjel.

(2) Javni natječaj objavljuje se na službenoj mrežnoj stranici Grada Iloka [www.ilok.hr](http://www.ilok.hr). Rok za podnošenje ponuda ne može biti kraći od 8 dana.

(3) Javni natječaj sadrži:

- podatke o poslovnom prostoru (adresu, površinu poslovnog prostora, položaj),
- rok na koji se poslovni prostor daje u zakup,
- početni iznos mjesečne zakupnine,
- odredbu o tome tko može podnijeti ponudu,
- odredbu o tome tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem,
- odredbu o tome koje se ponude neće razmatrati,
- iznos i način plaćanja jamčevine te oznaku računa na koji se jamčevina uplaćuje,
- popis dokumentacije koju je potrebno priložiti uz ponudu,
- datum i vrijeme kad se može izvršiti pregled poslovnog prostora, ukoliko je isto moguće,
- datum, vrijeme i mjesto otvaranja ponuda,
- odredbu o mogućnosti poništenja javnog natječaja u cijelosti ili djelomično, sve do sklapanja ugovora o zakupu.

Javni natječaj može sadržavati i druge posebne uvjete propisane ovom Odlukom, posebnim propisima ili odlukom o davanju u zakup putem javnog natječaja

(4) Postupak javnog natječaja provodi Povjerenstvo za davanje u zakup poslovnog prostora (dalje u tekstu: Povjerenstvo), koje imenuje Gradonačelnica, na mandatno razdoblje od 4 godine.

(5) Povjerenstvo ima tri člana, predsjednika, zamjenika predsjednika i jednog člana.

(6) Povjerenstvo otvara i razmatra ponude odnosno prijave, utvrđuje ispunjavaju li ponuditelji sve uvjete iz javnog natječaja, sastavlja zapisnik o otvaranju ponuda koji potpisuju svi prisutni članovi Povjerenstva te utvrđuje i predlaže odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja, odnosno odluku o neprihvatanju niti jedne ponude ili poništenje natječaja.

(7) Najpovoljnija ponuda je ona koja ispunjava sve uvjete i nudi najvišu zakupninu za poslovni prostor koji je predmet javnog natječaja.

### Članak 3.

(1) Poslovni prostor može se dati u zakup bez provedbe javnog natječaja samo u slučajevima propisanim člankom 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ br. 125/11., 64/15., 112/18., 123/24).

(2) O davanju prostora bez javnog natječaja donosi se posebna, obrazložena odluka Gradonačelnice

(3) Odluka iz stavka 2. ovog članka mora sadržavati relevantnu zakonsku osnovu, razloge davanja u zakup bez javnog natječaja i uvjete zakupa.

### III. ODREĐIVANJE ZAKUPNINE

#### Članak 4.

- (1) Početni iznos zakupnine za poslovni prostor određuje se ovisno o :
- zoni u kojem se poslovni prostor nalazi,
  - djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja.

#### Članak 5.

- (1) Parametri za izračun visine zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu Općine su:
- vrijednost boda po zonama(vb),
  - koeficijent namjene (kn),
  - površina poslovnog prostora (m<sup>2</sup>).

#### Članak 6.

- (1) Koeficijenti za izračun parametara iz prethodnog članka su:

**1. Vrijednost boda po zonama (vb):**

**I. Zona** 1,00 EUR/m<sup>2</sup>;

**II. Zona** 0,80 EUR/m<sup>2</sup>.

**III. Zona** 0,60 EUR/m<sup>2</sup>.

**IV. Zona** 0,40 EUR/m<sup>2</sup>.

**2. Koeficijent namjene (eur):**

- trgovačka djelatnost: 1,00
- proizvodna djelatnost: 1,00
- ugostiteljska djelatnost : 1,00
- uredski poslovi: 0,80
- sportska djelatnost : 0,25
- medijska/radijska djelatnost i ostalo: 0,25

- 3. Površina poslovnog prostora** je površina poslovnog prostora koji se daje u zakup (u m<sup>2</sup>).

#### Članak 7.

- (1) Početni iznos zakupnine poslovnog prostora (Z) je umnožak vrijednosti utvrđenih koeficijenata iz članka 4. ove Odluke po m<sup>2</sup> odnosno umnožak dobiven formulom:

$$Z = vb \times eur \times površina.$$

#### Članak 8.

- (1) Visina zakupnine, utvrđena prema kriterijima iz ove Odluke, određuje se kao početni iznos mjesečne zakupnine prilikom raspisivanja javnog natječaja.

#### Članak 9.

- Početni iznos mjesečne zakupnine za zakup poslovnih prostora koji koriste udruge

iznosi od 0.13 do 0.66 centi /m<sup>2</sup> mjesečno, ovisno o odluci Gradonačelnice prilikom raspisivanja natječaja.

#### **Članak 10.**

(1) Zakupcima, pravnim osobama kojima je osnivač Grad, te pravnim osobama kojima je osnivač Vukovarsko-srijemska županija ili Republika Hrvatska, a od posebnog su značaja za Grad, humanitarnim udrugama, ustanovama koje skrbe o odgoju i zaštiti djece, mladeži, invalida i starijih osoba, Gradonačelnica može odobriti smanjenje zakupnine.

#### **Članak 11.**

(1) Proračunskim korisnicima Grada koji obavljaju poslove od lokalnog značaja kojima se neposredno ostvaruju potrebe građana, poslovni prostor u vlasništvu Grada može se dati na uporabu bez naknade.

(2) Zaključak o davanju poslovnog prostora na uporabu bez naknade na rok do 5 (pet) godina donosi Gradonačelnica, odnosno Gradsko vijeće na rok dulji od 5 godina.

#### **Članak 12.**

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

(2) Zakupnik je dužan zakupninu plaćati mjesečno unaprijed i to najkasnije do desetoga dana u mjesecu.

(3) 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.

#### **Članak 13.**

(1) Za poslovni prostor koji se daje u zakup putem javnog natječaja, iznos mjesečne zakupnine određen kako je propisano u članku 3. ove Odluke predstavlja početni iznos mjesečne zakupnine, a konačni iznos mjesečne zakupnine određuje se u postupku javnog natječaja odabirom najpovoljnijeg ponuditelja.

(2) Iznimno od odredbi ove Odluke, početni iznos zakupnine za poslovni prostor, kada se i nakon ponovljenog natječaja nije zasnovao zakupni odnos, iznos zakupnine se može umanjiti do najviše 30%.

(3) Odluku iz stavka 2. ovog članka donosi Gradonačelnica na prijedlog Povjerenstva.

(4) Za poslovni prostor koji se daje u zakup bez provođenja javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Grad i Republika Hrvatska i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada i Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njegovih

građana, zakupnina se određuje na način da ista ne može biti niža od početne visine zakupnine određene ovom Odlukom.

(5) U skladu s odredbama zakona kojim se uređuje zakup poslovnog prostora, a pod uvjetom da se ne radi o poslovnom prostoru kojim Grad ima namjeru raspolagati na drukčiji način sadašnjem zakupniku poslovnog prostora koji u potpunosti ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i koji obavlja dopuštenu djelatnost u tom prostoru, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, Grad može 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.

(6) Ako za vrijeme trajanja zakupa poslovnoga prostora iz stavaka 4. i 5. ovoga članka Grad izmijeni kriterije za određivanje visine 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 mjesečne zakupnine veći od iznosa mjesečne zakupnine u postojećem ugovoru, o čemu će se sklopiti dodatak ugovoru o zakupu.

(7) Ako zakupnik odbije sklopiti dodatak ugovoru o zakupu iz stavka 6. ovoga članka, ugovor o zakupu će se raskinuti, a zakupnik nema pravo na naknadu štete zbog raskida.

#### IV. ODREĐIVANJE DJELATNOSTI

##### Članak 14.

(1) Gradonačelnica u javnom natječaju određuje djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru koji se daje u zakup.

(2) Promjena i/ili dopuna djelatnosti, koja se obavlja u poslovnom prostoru koji je u zakupu, nije dopuštena.

#### V. ZAVRŠNE ODREDBE

##### Članak 15.

(1) Zakupnine ugovorene do dana stupanja na snagu ove Odluke, primjenjuju se do isteka ugovora o zakupu, nakon čega će se zakupnina određivati prema kriterijima ove Odluke.

##### Članak 16.

(1) Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u "Službenom glasniku Grada Iloka".



Predsjednik Gradskog vijeća

Darko Dobšević, mag.educ.math.et.inf.

*Darko Dobšević*