



REPUBLIKA HRVATSKA
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA
GRAD IVANEC

GRADONAČELNIK

KLASA: 940-01/26-01/59
URBROJ: 2186-12-02/32-26-2

Ivanec, 28. travnja 2026.

Na temelju članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi ("Narodne novine" br. 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, 123/17, 98/19, 144/20), 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) i članka 5. Odluke o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Grada Ivanca („Službeni vjesnik Varaždinske županije“ br. 21/21) gradonačelnik Grada Ivanca donosi sljedeći

ZAKLJUČAK

Utvrđuje se prijedlog Odluke o prodaji nekretnine k.č.br. 653 k.o. Ivanec 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: 940-01/26-01/59
URBROJ: 2186-12-02/32-26-1
Ivanec, svibanj 2026.

- *prijedlog* -

Na temelju članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ br. 91/96, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14, 81/15, 94/17), članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN br. 33/2001, 60/2001, 129/2005, 109/2007, 36/2009, 125/2008, 36/2009, 150/2011, 144/2012, 19/13 – pročišćeni tekst, 137/1 – ispravak, 123/17, 98/19, 144/20), 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) te članka 5. Odluke o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Grada Ivanca („Službeni vjesnik Varaždinske županije“ br. 21/21), Gradsko vijeće Grada Ivanca na sjednici održanoj dana 2026. godine, donosi

O D L U K U

o prodaji nekretnine k.č.br. 653 k.o. Ivanec u vlasništvu Grada Ivanca

Članak 1.

Daje se na prodaju, putem javnog natječaja prikupljanjem pisanih ponuda:
- nekretnina označena kako slijedi:

- **k.č.br. 653 katastarske općine Ivanec**, upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 18328 katastarske općine Ivanec, u naravi ORANICA KRAŠEVA, ukupne površine 1843 m²
Vlasnički dio: 1/1
Opis nekretnine: predstavlja zemljište u Ulici Mirka Maleza u Ivancu
Namjena nekretnine: građevinsko područje mješovite namjene (M1 – iz Urbanističkog plana uređenja naselja Ivanca)

Početna cijena za zemljište: 68.636,68 eura

Članak 2.

Početna prodajna cijena nekretnine iz članka 1. ove Odluke utvrđena je temeljem procjene vrijednosti nekretnina izrađene po ovlaštenom sudskom vještaku za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Članak 3.

Natječaj se provodi sustavom zatvorenih pisanih ponuda.

Članak 4.

Temeljem ove Odluke i Odluke o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Grada Ivanca, gradonačelnik će raspisati Javni natječaj za prodaju predmetne nekretnine. Povjerenstvo za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Grada Ivanca će provesti natječaj.

U natječaju će se naznačiti način i rok isplate kupoprodajne cijene za navedenu nekretninu.

Članak 5.

Pri odabiru najpovoljnije ponude, Povjerenstvo za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Grada Ivanca vodit će se kriterijem najviše ponuđene cijene, uz uvjet da ponuditelj ispunjava i sve druge uvjete javnog prikupljanja ponuda.

Članak 6.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja i objavljuje se na službenoj web stranici Grada Ivanca.

PREDSJEDNIK GRADSKOG VIJEĆA
GRADA IVANCA:
Mihael Slunjski

OBRASLOŽENJE

uz prijedlog Odluke o prodaji nekretnine k.č.br. 653 k.o. Ivanec u vlasništvu Grada Ivanca

Na temelju članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ br. 91/96, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14, 81/15, 94/17), nekretninu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave i tijela nadležna za njihovo raspolaganje mogu otuđiti ili njome na drugi način raspolagati samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni. Tržišna cijena je vrijednost izražena u cijeni koja se za određenu nekretninu može postići na tržištu i koja ovisi o odnosu ponude i potražnje u vrijeme njezinog utvrđivanja na području jedinice lokalne samouprave. Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 75/15), jedinice lokalne samouprave prije zaključivanja bilo koje vrste ugovora kojima se upravlja i raspolaže imovinom te prilikom stjecanja ili otuđenja nekretnina u svom vlasništvu, dostavljaju izrađene procjembene elaborate nadležnom procjeniteljskom povjerenstvu na davanje mišljenja.

Sukladno iznijetom, za nekretninu označenu kao:

- **k.č.br. 653 katastarske općine Ivanec**, upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 18328 katastarske općine Ivanec, u naravi ORANICA KRAŠEVA, ukupne površine 1843 m²
Vlasnički dio: 1/1
Opis nekretnine: predstavlja zemljište u Ulici Mirka Maleza u Ivancu
Namjena nekretnine: građevinsko područje mješovite namjene (M1 – iz Urbanističkog plana uređenja naselja Ivanca),

izrađen je procjembeni elaborat tržišne vrijednosti nekretnine od strane stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina kojom je utvrđena sadašnja tržišna vrijednost nekretnine sukladno pravilima struke u iznosu od 68.636,68 eura.

Temeljem članka 12. stavka 1. alineja 3 i članka 13. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/15), za predmetni elaborat izdano je pozitivno mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva Varaždinske županije.

Sukladno Urbanističkom planu uređenja naselja Ivanca („Službeni vjesnik Varaždinske županije“ br. 15/01., 4/08., 34A/12., 32/14., 43/14. – pročišćeni tekst, 27/16., 32/16. – pročišćeni tekst, 75/18., 90/18. – pročišćeni tekst, 83/19., 8/20 – pročišćeni tekst, 21/21, 38/21. – pročišćeni tekst), članku 7. Odluke o donošenju plana propisano jest:

- „površine mješovite pretežito stambene namjene (M1) određene su za smještaj stambenih (individualnih i višestambenih) građevina, poslovnih građevina te građevina i sadržaja javnih i društvenih djelatnosti u funkciji naselja,
- mješovita pretežito stambena namjena (M1), obuhvaća smještaj stambene namjene i različitih sadržaja poslovnih djelatnosti (uslužnih, trgovačkih i komunalno-servisnih), te javnih i infrastrukturnih, a koji režimom ili načinom korištenja ne ometaju stanovanje kao osnovnu funkciju (uredski prostori, razne uslužne djelatnosti, pošte, banke, trgovine, ugostiteljstvo i turizam, tihi obrti i servisi, javni sadržaji; ustanove zdravstvene zaštite i socijalne skrbi, predškolske i obrazovne ustanove, ustanove kulture, društvenih, političkih organizacija, vjerske zajednice, udruge i sl., manji sportsko-rekreacijski sadržaji, komunalne usluge i servisi, infrastrukturne građevine, prometne zgrade, javne garaže i parkirališta i druge slične namjene),
- mješovita pretežito stambena namjena (M1) obuhvaća i tkz. potencijalno opasne poslovne djelatnosti (servis automobila, ugostiteljske djelatnosti s glazbom, zgrade za zabavu, prodajne salone, tržnice, komunalne usluge i servise; zanatske i proizvodne radionice - limarije, lakirnice, bravarije, kovačnice, stolarije i slično) ukoliko ih je moguće locirati bez utjecaja na susjedne građevine, odnosno tako da budu zadovoljeni kriteriji posebnih propisa koji se odnose na zaštitu okoliša.“

Ujedno se konstatira da je za predmetnu nekretninu u zemljišne knjige upisano pravo stvarne služnosti za potrebe izgradnje i održavanja sustava prikupljanja i odvodnje otpadnih voda s područja

Aglomeracije Ivanec, mješovita kanalizacija naselja Ivanec, u ukupnoj površini služnosti od 107,34 m².

Predmetna nekretnina slobodna je od stvari i osoba te je u posjedu Grada Ivanca.

Člankom 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01, 129/05, 125/08, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20), stavkom 2. i 3. propisano je: „U slučaju iz stavka 1. točke 5. ovoga članka općinski načelnik, gradonačelnik, odnosno 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 kuna, općinski načelnik, gradonačelnik odnosno župan može odlučivati najviše do 1.000.000,00 kuna, a ako je taj iznos manji od 70.000,00 kuna, tada može odlučivati najviše do 70.000,00 kuna. Stjecanje i otuđivanje nekretnina i pokretnina te drugo raspolaganje imovinom mora biti planirano u proračunu jedinice i provedeno u skladu sa zakonom.

O stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina te drugom raspolaganju imovinom većom od vrijednosti utvrđenih stavkom 2. ovoga članka odlučuje predstavničko tijelo jedinice lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave.“

Budući da limit za odlučivanje gradonačelnika o stjecanju i otuđivanju imovine u 2026. godini iznosi 62.502,19 eura, donošenje predmetne odluke je u nadležnosti Gradskog vijeća.

Zaključno se napominje da je predmetna nekretnina bila predmet Odluke o prodaji nekretnina i pokretnina u vlasništvu Grada Ivanca, KLASA: 940-01/25-01/130, URBROJ: 2186-12-02/44-25-3, donijete na 5. sjednici Gradskog vijeća održanoj 14. listopada 2025. godine, odnosno bila je predmet Odluke o prihvatu najpovoljnije ponude za prodaju nekretnina i pokretnina u vlasništvu Grada Ivanca, KLASA: 940-01/25-01/130, URBROJ: 2186-12-02/44-25-6, donijete na 6. sjednici Gradskog vijeća održanoj 19. listopada 2025. godine, a temeljem koje Odluke o prihvatu je potpisan i ovjeren Ugovor o kupoprodaji nekretnine s utvrđenim najpovoljnijim ponuditeljem. Budući da se po predmetnom ugovoru nije izvršila obveza uplate preostalog iznosa (iznos ponuđene cijene umanjen za iznos uplaćene jamčevine) kupoprodajne cijene od strane kupca, Grad Ivanec je temeljem odredbi važeće Odluke o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Grada Ivanca, raskinuo ugovor. Iz navedenog razloga, predlaže se ponovna prodaja iste.

Sukladno navedenom, predlaže se Gradskom vijeću Grada Ivanca donošenje predložene Odluke.

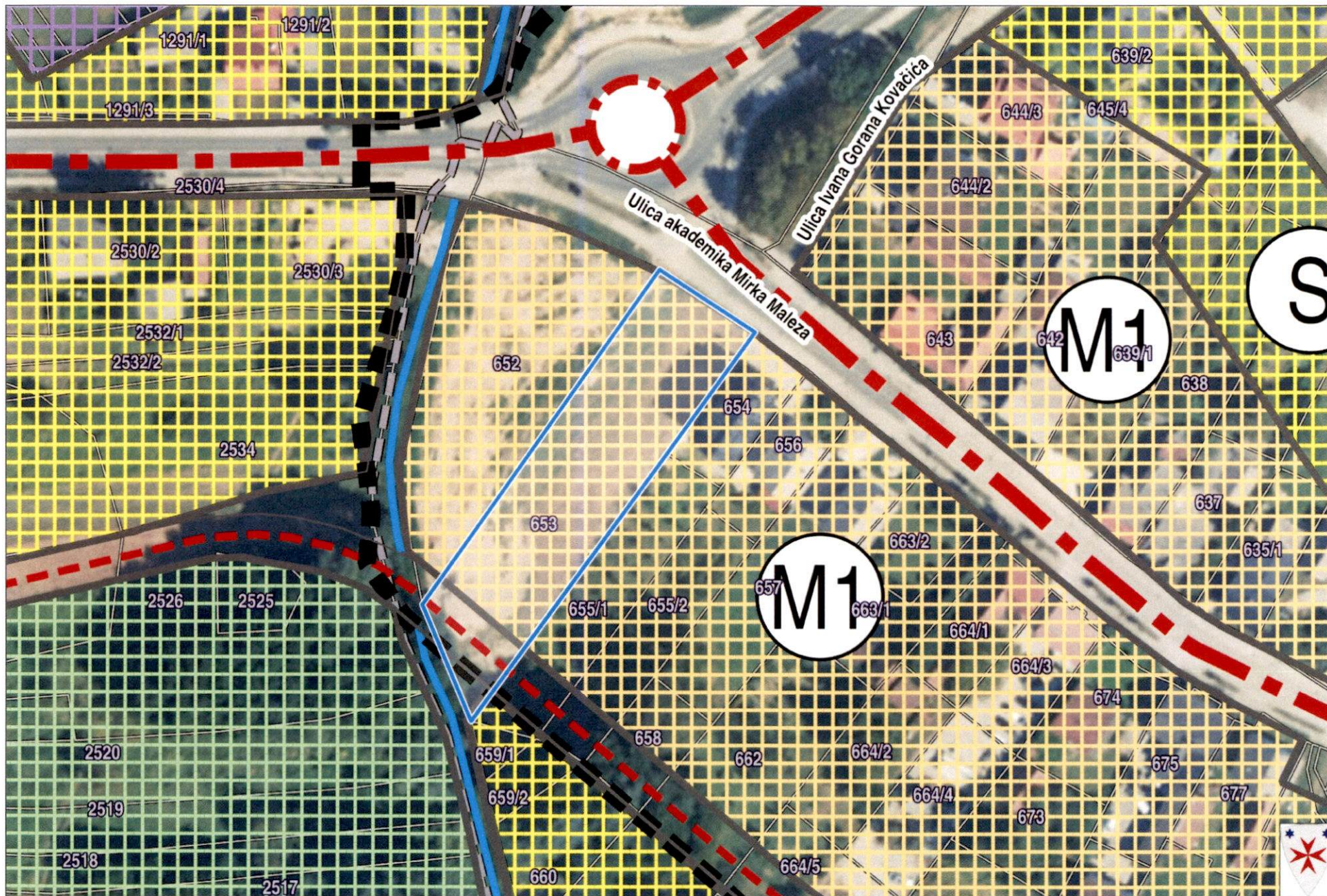
Upravni odjel za lokalnu samoupravu i imovinu



29.04.2026.



Grad Ivanec
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA



1:961

29.04.2026.

Grad Ivanec
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA

0 25 m 50 m



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL IVANEC
Stanje na dan: 29.04.2026. 11:28

Katastarska općina: 312169, IVANEC

Broj ZK uložka: 18328

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: POČETNO
STANJE
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.	653	4	KRAŠEVA ORANICA	1843 1843	
		UKUPNO:		1843	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD IVANEC, OIB: 84121580205, TRG HRVATSKIH IVANOVACA 9B, 42240 IVANEC	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Zaprmljeno 03.01.2018.g. pod brojem Z-134/2018 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 653, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI BR. 292/2017 OVJEREN PO JB NADI ŠAGI-BELCAR IZ IVANCA BR. OV-11638/17 11.12.2017, ukopavanjem cjevovoda uključivo izgradnju i održavanje građevine sustava prikupljanja i odvodnje otpadnih voda s područja Aglomeracije Ivanec, mješovita kanalizacija naselja Ivanec, u ukupnoj površini služnosti od 107,34 m ² , za korist: IVKOM-VODE D.O.O., OIB: 91920869215, ULICA VLADIMIRA NAZORA 96B, 42240 IVANEC		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 29.04.2026.

ELABORAT PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE – 2. IZMJENA



POSLOVNI BROJ:	107/2024 – 2. IZMJENA
SVRHA	Za potrebe informacije o vrijednosti nekretnine zbog kupoprodaje nekretnine
NARUČITELJ	Grad Ivanec Ivanec, Trg hrvatskih Ivanovaca 9B
ELABORAT	Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine kč.br. 653 upisana u zk.ul. 7313 k.o. Ivanec, na adresi Ivanec, Mirka Maleza bb
Dan vrednovanja procjene:	5. listopada 2025.

IZRAČUN SADAŠNJE VRIJEDNOSTI NEKRETNIN KČ.BR. 653 K.O. IVANEC

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA KČ.BR. 653 K.O. IVANEC UKUPNE POVRŠINE 1843 m²		
Površina dijela zemljišta kč.br. 653 k.o. Ivanec - neopterećena teretom služnosti vodova	Pz =	1.735,66 m ²
Jedinična cijena zemljišta	Jcz =	37,46 €/m ²
Prometna vrijednost dijela zemljišta kč.br. 653 k.o. Ivanec neopterećena teretom	Vz =	65.017,82 €
Površina dijela zemljišta kč.br. 653 k.o. Ivanec - opterećena teretom služnosti vodova	Pz =	107,34 m ²
Jedinična cijena zemljišta	Jcz =	37,46 €/m ²
Umanjenje vrijednosti dijela zemljišta opterećenog pravom služnosti		10,00 %
Jedinična cijena zemljišta umanjena zbog tereta prava služnosti vodova	Jcz =	33,71 €/m ²
Prometna vrijednost dijela zemljišta kč.br. 653 k.o. Ivanec opterećena teretom	Vz =	3.618,86 €
SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:		68.636,68 €
SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (zaokruženo):		68.600,00 €

NAPOMENA:

Za građevinsko zemljište na promatranom području je dobiven Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena ID 51354 izdan od strane Upravnog odjela za imovinsko-pravne poslove i opću upravu Varaždinske županije od 17.09.2024.

Međuvremensko izjednačavanje vrijednosti zemljišta je utvrđeno na temelju Indeksni nizova za područje županije, grada Zagreba odnosno velikog grada, a koji su utvrđeni na temelju „Publikacije indeksi“ objavljenoj od strane Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine u Zagrebu od 23. svibnja 2025. godine.

Prema Pravilniku o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 105/15), Čl. 68. St. 5., te Uputi Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja od 08.05.2023.g., iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem vrijednosti nekretnina većih od 10.000,00 € i manjih od 100.000,00 € na cijele stotice.



REPUBLIKA HRVATSKA
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA
Procjeniteljsko povjerenstvo
Varaždinske županije

KLASA: 364-02/25-01/46
URBROJ: 2186-10/4-25-6
Varaždin, 08. listopada 2025.

Temeljem članka 12. stavka 1. alineja 3 i članka 13. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/15.), u daljnjem tekstu: Zakon, Procjeniteljsko povjerenstvo Varaždinske županije, u predmetu Grad Ivanec, Trg hrvatskih Ivanovaca 9B, Ivanec: odlučivanje o usklađenosti sa Zakonom i podzakonskim propisima 2. izmjene elaborata procjene tržišne vrijednosti nekretnine u k.o. Ivanec, daje sljedeće

M I Š L J E N J E

2. izmjena elaborata procjene tržišne vrijednosti nekretnine čkbr. 653 k.o. Ivanec, poslovni broj 107/2024- 2. IZMJENA, izrađena po mr.sc. Martini Cesar- Kelemen, d.i.g. iz Varaždina, Dobriše Cesarića 24, stalnom sudskom vještaku za područje građevinarstva i procjenu vrijednosti nekretnina,

u skladu je s odredbama Zakona i pripadnih pravilnika.

Opaska:

- na stranici 4. procjemenog elaborata, dan kakvoće zbog primjene načela prethodnog učinka, nije iskazan datumski, već je navedeno da je to zadnji dan važenja plana prema kojem se utvrđuju obilježja iz prošlosti koja utječu na vrijednost nekretnine
- na stranici 25. elaborata, vjerojatno iz omaške, procjeniteljica navodi da je „za utvrđenje odlučnih obilježja...mjerodavan plan iz 1986. godine“, dok je za izračun prema prethodnom učinku prethodno navela ispravni plan bivše Općine Ivanec iz 1983. godine

Romana
Borak-
PREDSJEDNICA
Romana Borak- Jaklin
Digitalno
potpisao: Romana
Borak-Jaklin
Datum: 2025.10.08
15:24:28 +02'00'