



REPUBLIKA HRVATSKA
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA



GRAD VARAŽDIN
www.varazdin.hr · e-mail: varazdin@varazdin.hr

GRADSKO VIJEĆE

KLASA: 940-01/22-01/22

URBROJ: 2186-1-05-05/1-23-10

Varaždin, ____ lipnja 2023. godine

PRIJEDLOG

Na temelju članka 391. stavka 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 90/10., 143/12., 152/14., 81/15. – pročišćeni tekst i 94/17. - ispravak), članka 60. stavka 3. Odluke o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Grada Varaždina („Službeni vjesnik Grada Varaždina“ broj: 9/17, 8/18 i 9/20) i članka 45. točke 2. Statuta Grada Varaždina („Službeni vjesnik Grada Varaždina“ broj 3/18, 2/20, 2/21 i 4/21 - pročišćeni tekst), Gradsko vijeće Grada Varaždina, na ____ sjednici održanoj dana ____ lipnja 2023. godine, donosi sljedeću

ODLUKU

o proširenju prava građenja osnovanog u korist Sveučilišta u Zagrebu, Fakulteta organizacije i informatike radi izgradnje Regionalnog centra za predinkubaciju u pametnoj industriji

Članak 1.

- (1) Grad Varaždin je na nekretnini u svom vlasništvu, i to katastarskoj čestici oznake čk.br. 14031/1, upisanoj u zk.ul. 14541, k.o. VARAŽDIN, osnovao pravo građenja u korist SVEUČILIŠTA U ZAGREBU, FAKULTETA ORGANIZACIJE I INFORMATIKE, Varaždin, Pavlinska 2, OIB: 02024882310 (dalje u tekstu ponegdje: „Nositelj prava građenja“) radi adaptacije i uređenja zgrade koja se na predmetnoj nekretnini nalazi („Vila Oršić“) u prostor u kojem će se odvijati visokoobrazovne i znanstveno – istraživačke aktivnosti Nositelja prava građenja, i to izgradnjom najmanje četiri laboratorijske (računalne) dvorane ili dvorane za timski rad, najmanje tri centra ili istraživačka laboratorija te više kabineta za nastavnike.
- (2) Radi realizacije projekta izgradnje i opremanja „Regionalnog centra za predinkubaciju u pametnoj industriji“, koji se planira realizirati na nekretnini iz st. 1. ovog članka, kao i na dvije susjedne katastarske čestice koje su pobliže opisane u čl. 2. st. 2. ove Odluke, Grad Varaždin je odlučio proširiti sadržaj postojećeg prava građenja iz st. 1. ovog članka na način da isto (osim adaptacije i opremanja) obuhvaća i dogradnju Vile Oršić te ujedno proširiti to pravo građenja i na dvije susjedne čestice u svom isključivom vlasništvu, odnosno, po potrebi, uspostaviti (novo) pravo građenja identičnog sadržaja na tim

česticama, a potom sve te čestice objediniti (spojiti) u jednu jedinstvenu nekretninu opterećenu jednim pravom građenja.

Članak 2.

- (1) Grad Varaždin temeljem ove Odluke proširuje pravo građenja osnovano na čk.br. 14031/1, k.o. VARAŽDIN u korist SVEUČILIŠTA U ZAGREBU, FAKULTETA ORGANIZACIJE I INFORMATIKE, Varaždin, Pavlinska 2, OIB: 02024882310, osim u svrhu navedenu u čl. 1. st. 1. ove Odluke, i na dogradnju Vile Oršić na način da se uz postojeći objekt izgradi i opremi aneks u kojem bi bio smješten „Regionalni centar za predinkubaciju u pametnoj industriji“, ukupne NKP od cca. 1200 m², koji će obuhvaćati prostornu i digitalnu infrastrukturu prilagođenu potrebama razvoja i provedbe sveobuhvatnih predinkubacijskih programa u pametnoj industriji (aktivnosti edukacija, savjetovanja, mentoriranja, poticanja inovacija, razvijanje start-up ekosustava i dr.).
- (2) Grad Varaždin je ujedno suglasan da se pravo građenja koje je na nekretnini čk.br. 14031/1, k.o. VARAŽDIN već uknjiženo u korist SVEUČILIŠTA U ZAGREBU, FAKULTETA ORGANIZACIJE I INFORMATIKE, Varaždin, Pavlinska 2, OIB: 02024882310, i to sa sadržajem kako je isti definiran u st. 1. ovog članka, proširi i na nekretnine oznake:
 - čk.br. 1348/12, PRILAZ FAUSTA VRANČIĆA, dvorište od 647 m², ukupne površine od 647 m², upisano u zk.ul. 15554, k.o. VARAŽDIN i na
 - čk.br. 14031/2, ULICA PETRA PRERADOVIĆA, dvorište od 1457 m², ukupne površine o 1457 m², upisano u zk.ul. 14542, k.o. VARAŽDIN.

prilikom spajanja tih čestica s nekretninom čk.br. 14031/1, k.o. VARAŽDIN.

- (3) Radi realizacije svrhe radi koje se pravo građenja temeljem ove Odluke proširuje te pod pretpostavkom da će to formalno – pravno biti potrebno da se, sukladno čl. 19. st. 3. Zakona o zemljišnom knjigama, čestice iz prethodnog stavka ovog članka spoje u jedno zemljišnoknjižno tijelo s katastarskom česticom čk.br. 14031/1, k.o. VARAŽDIN, Grad Varaždin dopušta i da se na česticama iz st. 2. ovog članka prije spajanja osnuje (novo) pravo građenja, sadržaja identičnog onom opisanom u st. 1. ovog članka, sve u korist istog Nositelja prava građenja, tj. SVEUČILIŠTA U ZAGREBU, FAKULTETA ORGANIZACIJE I INFORMATIKE, Varaždin, Pavlinska 2, OIB: 02024882310.

Članak 3.

- (1) S obzirom na to da se projekt izgradnje i opremanja „Regionalnog centra za predinkubaciju u pametnoj industriji“ planira financirati putem Integriranih Teritorijalnih Ulaganja (tzv. ITU – mehanizam) kroz specifični cilj 1.3 Integriranog teritorijalnog programa za financijsko razdoblje 2021. - 2027. (dalje: ITP) te da prijavitelj, odnosno nositelj (investitor) tog projekta, sukladno Kriterijima za odabir operacija za provedbu ITU mehanizma kroz tri specifična cilja ITP-a (SC 1.3, SC 2.8 i SC 5.1), može biti isključivo Grad Varaždin, kao jedinica lokalne samouprave, SVEUČILIŠTE U ZAGREBU, FAKULTET ORGANIZACIJE I INFORMATIKE će, kao Nositelj prava

građenja, odmah po donošenju ove Odluke, na poziv Grada Varaždina, istome dati suglasnost da kao investitor ishodi građevinsku dozvolu i izvede sve potrebne radove na realizaciji „Regionalnog centra za predinkubaciju u pametnoj industriji“ te mu pružiti svu potrebnu podršku u ulozi partnera na projektu.

- (2) U slučaju da Grad Varaždin ne bude izabran kao prihvatljiv prijavitelj na raspisanom natječaju i ne uspije ostvariti sredstva za realizaciju projekta izgradnje i opremanja „Regionalnog centra za predinkubaciju u pametnoj industriji“ kroz ITU – mehanizam i/ili iz bilo kojeg razloga odustane od apliciranja na spomenuti natječaj i/ili od izgradnje „Regionalnog centra za predinkubaciju u pametnoj industriji“, Grad Varaždin i SVEUČILIŠTE U ZAGREBU, FAKULTET ORGANIZACIJE I INFORMATIKE će poduzeti sve potrebne radnje da se uspostavi ranije zemljišnoknjižno stanje, a pravo građenja ugovoreno u korist SVEUČILIŠTA U ZAGREBU, FAKULTETA ORGANIZACIJE I INFORMATIKE obuhvatom i sadržajem vrati u granice u kojima je inicijalno bilo osnovano na nekretnini čk.br. 14031/1 temeljem odluka koje se navode u sljedećem stavku. Navedeno podrazumijeva, između ostalog, da će stranke, po potrebi, raskinuti ugovor, odnosno anekse ugovoru o pravu građenja koji bi se sklopili temeljem ove Odluke, međutim samo u dijelu u kojem bi se ti ugovori odnosili na dogradnju Vile Oršić radi izgradnje i opremanja „Regionalnog centra za predinkubaciju u pametnoj industriji“ i/ili proširenje postojećeg prava građenja na katastarske čestice iz čl. 2. st. 2. ove Odluke.
- (3) Djelomičan raskid ugovora o pravu građenja iz prethodnog stavka ovog članka, pod pretpostavkom da do njega dođe, neće biti od utjecaja na opstojnost i valjanost prava građenja osnovanog u korist SVEUČILIŠTA U ZAGREBU, FAKULTETA ORGANIZACIJE I INFORMATIKE na temelju Odluke o osnivanju prava građenja u korist Sveučilišta u Zagrebu, Fakulteta organizacije i informatike od 17. srpnja 2020. godine („Službeni vjesnik Grada Varaždina“ br. 7/2020) i Odluke o izmjeni i dopuni Odluke o osnivanju prava građenja u korist Sveučilišta u Zagrebu, Fakulteta organizacije i informatike od 30. studenog 2022. godine („Službeni vjesnik Grada Varaždina“ br. 13/2022) te na prava i obveze koje za ugovorne strane proizlaze iz Ugovora o pravu građenja od 1. listopada 2020. godine (Klasa: 940-01/20-01/28, Urbroj: 2186/01-07/2-20) i Aneksa tom ugovoru od 12. siječnja 2023. godine (Klasa: 940-01/22-01/22, Urbroj: 2186-1-05-05/1-23-9). Pod pretpostavkom da do (djelomičnog) raskida sklopljenog(ih) ugovora dođe iz razloga navedenih u prethodnom stavku ovog članka, odnosno, bez krivnje i odgovornosti SVEUČILIŠTA U ZAGREBU, FAKULTETA ORGANIZACIJE I INFORMATIKE, isti uslijed takvog (djelomičnog) raskida ne može trpjeti nikakve štetne posljedice niti biti obvezan na plaćanje bilo kakve naknade Gradu Varaždinu.

Članak 4.

- (1) Kako je jedan od uvjeta financiranja projekata putem ITU – mehanizma kroz specifični cilj 1.3 ITP-a, između ostalog, da jedinica lokalne samouprave, kao prihvatljiv prijavitelj i investitor, postane i isključivi vlasnik svega onoga što će se iz sredstava ITU – mehanizma kroz specifični cilj 1.3 ITP-a financirati, SVEUČILIŠTE U ZAGREBU,

FAKULTET ORGANIZACIJE I INFORMATIKE će, kao Nositelj prava građenja, po ostvarenju svrhe iz čl. 2. st. 1. ove Odluke, odnosno, po izgradnji „Regionalnog centra za predinkubaciju u pametnoj industriji“ i ishođivanju pravomoćne uporabne dozvole za dograđene objekte, uspostaviti etažno vlasništvo na cijeloj nekretnini - zgradi Vile Oršić i aneksu koji će biti izgrađen temeljem prava građenja proširenog, odnosno eventualno osnovanog temeljem ove Odluke. Etažiranje će se provesti na način i sa ciljem da se oformi dvije ili više etažnih jedinica od kojih će one etaže koje se odnose na i/ili u svojoj naravi čine „Regionalni centar za predinkubaciju u pametnoj industriji“ SVEUČILIŠTE U ZAGREBU, FAKULTET ORGANIZACIJE I INFORMATIKE ustupiti (prenijeti) bez naknade na Grad Varaždin, dok će SVEUČILIŠTU U ZAGREBU, FAKULTETU ORGANIZACIJE I INFORMATIKE, tako dugo dok traje pravo građenja, ostati one etaže koje se odnose na i/ili u svojoj naravi čine Vilu Oršić i obuhvaćaju sve ono što je temeljem čl. 1. st. 1. ove Odluke navedeni Nositelj prava građenja temeljem inicijalno osnovanog prava građenja do dana donošenja ove Odluke adaptirao i uredio.

- (2) Grad Varaždin će za potrebe uspostave etažnog vlasništva iz prethodnog stavka ovog članka, SVEUČILIŠTU U ZAGREBU, FAKULTETU ORGANIZACIJE I INFORMATIKE dati svu potrebnu podršku i izdati sve potrebne suglasnosti i odobrenja u vezi s planiranim etažiranjem. U slučaju da SVEUČILIŠTE U ZAGREBU, FAKULTET ORGANIZACIJE I INFORMATIKE ne uspije uspostaviti etažno vlasništvo na način kako je to predviđeno prethodnim stavkom ovog članka, uslijed okolnosti i iz razloga koji nisu na strani navedenog Nositelja prava građenja, odnosno koji se ne mogu pripisati njegovoj odgovornosti, SVEUČILIŠTE U ZAGREBU, FAKULTET ORGANIZACIJE I INFORMATIKE ne može zbog toga trpjeti nikakve štetne posljedice niti biti obvezan na plaćanje bilo kakve naknade Gradu Varaždinu.
- (3) Nakon što se provede etažiranje sukladno st. 1. ovog članka i Grad Varaždin postane isključivi vlasnik etažne jedinice / etažnih jedinica koje u naravi čine „Regionalni centar za predinkubaciju u pametnoj industriji“, a uzevši u obzir da će taj regionalni centar činiti prostorno - funkcionalnu cjelinu s inkubacijskim centrima koji se već nalaze smješteni u Vili Oršić te da SVEUČILIŠTE U ZAGREBU, FAKULTET ORGANIZACIJE I INFORMATIKE u projektu „Regionalni centar za predinkubaciju u pametnoj industriji“ sudjeluje kao partner Grada Varaždina sa svojim kapacitetima u ostvarenju strateških ciljeva definiranih u tom projektu, Grad Varaždin planira „Regionalni centar za predinkubaciju u pametnoj industriji“ dati na upravljanje SVEUČILIŠTU U ZAGREBU, FAKULTETU ORGANIZACIJE I INFORMATIKE, sve pod pretpostavkom da to dopuštaju uvjeti dodjele sredstava putem ITU – mehanizma kroz specifični cilj 1.3 ITP-a i uvjeti raspisanog natječaja za dodjelu sredstava za ovaj projekt te na način i pod uvjetima koji će biti propisani istima. Ovo upravljanje će se osnovati bez prava Nositelja prava građenja (upravitelja) na bilo kakvu naknadu prema Gradu Varaždinu.

Članak 5.

- (1) S obzirom na to da se pravo građenja temeljem ove Odluke proširuje, odnosno, po potrebi osniva na novim česticama u korist pravne osobe u isključivom vlasništvu Republike Hrvatske, i to u svrhu realizacije projekta koji je od strateške važnosti ne samo za Grad Varaždin, već i za područje Varaždinske županije, te da, u konačnici, sve ono što bi se imalo dograditi na temelju proširenog (novoosnovanog) prava građenja, po provedenom etažiranju sukladno čl. 4. st. 1. ove Odluke, ima pripasti u isključivo vlasništvo Grada Varaždina, pravo građenja se proširuje (osniva) bez provođenja javnog natječaja (neposrednom pogodbom) te bez obveze plaćanja naknade za pravo građenja.
- (2) Ako drugačije nije izrijekom predviđeno ovom Odlukom, na pravo građenja koje se proširuje, odnosno osniva temeljem ove Odluke, na odgovarajući se način primjenjuju sve ono što je za već osnovano pravo građenja na Vili Oršić u korist SVEUČILIŠTA U ZAGREBU, FAKULTETA ORGANIZACIJE I INFORMATIKE propisano Odlukom o osnivanju prava građenja u korist Sveučilišta u Zagrebu, Fakulteta organizacije i informatike od 17. srpnja 2020. godine („Službeni vjesnik Grada Varaždina“ br. 7/2020) i Odlukom o izmjeni i dopuni Odluke o osnivanju prava građenja u korist Sveučilišta u Zagrebu, Fakulteta organizacije i informatike od 30. studenog 2022. godine („Službeni vjesnik Grada Varaždina“ br. 13/2022).

Članak 6.

- (1) U skladu s ovom Odlukom sklopit će se aneks postojećem Ugovoru o pravu građenja od 1. listopada 2020. godine (Klasa: 940-01/20-01/28, Urbroj: 2186/01-07/2-20) radi proširenja sadržaja prava građenja koje već postoji na nekretnini iz čl. 1. st. 1. ove Odluke i na dogradnju Vile Oršić, odnosno i na dvije susjedne čestice iz čl. 2. st. 2. ove Odluke, a po potrebi, i novi ugovori o pravu građenja radi osnivanja (novog) prava građenja na tim česticama.
- (2) Daje se ovlaštenje gradonačelniku Grada Varaždina za potpis ugovora o pravu građenja i aneksa iz prethodnog stavka ovog članka.

Članak 7.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom vjesniku Grada Varaždina“.

**PREDSJEDNIK
GRADSKOG VIJEĆA**

Lovro Lukavečki, mag.pol.

O b r a z l o ž e n j e

Uz Prijedlog odluke o proširenju prava građenja osnovanog u korist Sveučilišta u Zagrebu, Fakulteta organizacije i informatike radi izgradnje Regionalnog centra za predinkubaciju u pametnoj industriji

I. PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE ODLUKE

Pravni temelj za donošenje ove Odluke je sadržan u članku 391. stavka 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 90/10., 143/12., 152/14, 81/15. – pročišćeni tekst i 94/17. - ispravak) i članku 60. stavak 3. Odluke o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Grad Varaždina („Službeni vjesnik Grada Varaždina“ broj 9/17, 8/18 i 9/20) kojim je utvrđeno da se pravo građenja može osnovati bez provedbe javnog natječaja, ali i bez naknade, kada to pravo stječu pravne osobe u isključivom ili pretežitom vlasništvu Grada Varaždina, odnosno pravne osobe u isključivom ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske i kada je to potrebno radi realizacije projekta od strateške važnosti za Grad Varaždin kojih projekata su te pravne osobe nositelji.

II. OCJENA STANJA, OSNOVNA PITANJA KOJA SE TREBAJU UREDITI I SVRHA KOJA SE ŽELI POSTIĆI DONOŠENJEM OVE ODLUKE

Grad Varaždin je donio Odluku o osnivanju prava građenja u korist Sveučilišta u Zagrebu, Fakulteta organizacije i informatike od 17. srpnja 2020. godine („Službeni vjesnik Grada Varaždina“ br. 7/2020) i Odluku o izmjeni i dopuni Odluke o osnivanju prava građenja u korist Sveučilišta u Zagrebu, Fakulteta organizacije i informatike od 30. studenog 2022. godine („Službeni vjesnik Grada Varaždina“ br. 13/2022) (dalje zajedno u tekstu: „Odluka o osnivanju prava građenja“) kojim je u korist SVEUČILIŠTA U ZAGREBU, FAKULTETA ORGANIZACIJE I INFORMATIKE, Pavlinska 2, Varaždin, OIB: 02024882310 osnovano pravo građenja na nekretnini u vlasništvu Grada, i to čk.br. 14031/1, upisanoj u zk.ul. 14541, k.o. VARAŽDIN (dalje u tekstu: „Nekretnina“). Predmetno je pravo građenja osnovano radi adaptacije i uređenja Vile Oršić koja se na toj Nekretnini nalazi u prostor u kojem će se odvijati visokoobrazovne i znanstveno – istraživačke aktivnosti Nositelja prava građenja, i to izgradnjom najmanje četiri laboratorijske (računalne) dvorane ili dvorane za timski rad, najmanje tri centra ili istraživačka laboratorija te više kabineta za nastavnike. Prava i obveze ugovornih strana, kao i uvjeti pod kojima je pravo građenja na Nekretnini osnovano, detaljnije su uređeni Ugovorom o pravu građenja od 1. listopada 2020. godine (Klasa: 940-01/20-01/28, Urbroj: 2186/01-07/2-20-6) i Aneksom Ugovora o pravu građenja od 12. siječnja 2023. godine (Klasa: 940-01/22-01/22, Urbroj: 2186-1-05-05/1-23-9).

S obzirom na to da je namjera Grada Varaždina da putem Integriranih Teritorijalnih Ulaganja (tzv. ITU – mehanizam), kroz specifični cilj 1.3 Integriranog teritorijalnog programa za financijsko razdoblje 2021. - 2027. (dalje: ITP), na Nekretnini na kojoj se nalazi Vila Oršić, kao i na dvije susjedne katastarske čestice koje su поближе opisane u čl. 2. st. 2. ove Odluke, realizira projekt izgradnje i opremanja „Regionalnog centra za predinkubaciju u pametnoj

industriji“, Grad Varaždin je odlučio proširiti sadržaj postojećeg prava građenja osnovanog u korist SVEUČILIŠTA U ZAGREBU, FAKULTETA ORGANIZACIJE I INFORMATIKE i na dogradnju Vile Oršić (za razliku od inicijalnog prava građenja koje je osnovano samo radi adaptacije i opremanja te zgrade) te proširiti to pravo građenja, odnosno, po potrebi uspostaviti (novo) pravo građenja identičnog sadržaja, i na dvije susjedne čestice koje su obuhvaćene projektom „Regionalnog centra za predinkubaciju u pametnoj industriji“, a potom sve te čestice objediniti (spojiti) u jednu jedinstvenu nekretninu.

Razlog da „Regionalni centar za predinkubaciju u pametnoj industriji“ bude smješten upravo na Nekretnini gdje se nalazi Vila Oršić i na njoj susjednim česticama ogleda se u prostorno – funkcionalnoj povezanosti inkubacijskih i istraživačkih centara koji se već nalaze u Vili Oršić i kojima upravlja SVEUČILIŠTE U ZAGREBU, FAKULTET ORGANIZACIJE I INFORMATIKE te „Regionalnog centra za predinkubaciju u pametnoj industriji“ koji bi se tek imao izgraditi. Naime, „Regionalni centar za predinkubaciju u pametnoj industriji“ trebao bi služiti kao platforma za okupljanje dionika ekosustava (studenti, poduzetnici, znanstvenici, lokalna uprava) i zainteresirane javnosti za poduzetništvo u pametnoj industriji, s ciljem a) stjecanja vještina i kompetencija u području pametne industrije, poduzetništva, inovacija, kao i primjene pametnih tehnologija; b) prepoznavanja i poticanja tehnološko-inovativnih ideja; c) razvoja i provođenja programa edukacije; d) razvoja i provođenja programa mentoriranja; e) selekcije tehnološko-inovativnih ideja i f) potpore u razvoju tehnološko-inovativnih ideja te bi, zajedno s postojećim inkubacijskim i istraživačkim centrima, na jednom mjestu trebao objediniti sve subjekte koji će institucionalno ojačati aktivnosti ranog prepoznavanja inovativnih poduzetničkih ideja, razvoja digitalnih i poduzetničkih znanja i pametnih tehnologija te dati potporu njihovom razvoju i komercijalizaciji. Planira se da „Regionalnim centrom za predinkubaciju u pametnoj industriji“, jednako kao i inkubacijskim centrima koji se već nalaze u Vili Oršić, upravlja SVEUČILIŠTE U ZAGREBU, FAKULTET ORGANIZACIJE I INFORMATIKE koji će, kao partner Grada Varaždina, u projektu „Regionalni centar za predinkubaciju u pametnoj industriji“, sudjelovati sa svojim kapacitetima u ostvarenju strateških ciljeva definiranih u tom projektu, međutim navedeno ovisi o tome da li će isto dopuštati uvjeti raspisanog natječaja i kriteriji dodjele sredstava putem ITU – mehanizma kroz specifični cilj 1.3 ITP-a.

Iz razloga iznad navedenih, projekt „Regionalnog centra za predinkubaciju u pametnoj industriji“ trebao bi se realizirati dogradnjom Vile Oršić, i to na način da se uz postojeći objekt izgradi aneks koji bi bio smješten na Nekretnini koja je već opterećena pravom građenja (čk.br. 14031/1) i na nekretnini koja s njom neposredno graniči s istočne strane (čk.br. 1348/12), dok bi treća nekretnina koja ulazi u obuhvat projekta (čk.br. 14031/2) imala služiti kao pristupni put dograđenim objektima s Ulice Petra Preradovića. Iako, sukladno Kriterijima za odabir operacija za provedbu ITU mehanizma kroz tri specifična cilja ITP-a (SC 1.3, SC 2.8 i SC 5.1), prijavitelj, odnosno nositelj (investitor) projekta koji se planira provesti kroz specifični cilj 1.3. ITP-a može biti isključivo Grad Varaždin, kao jedinica lokalne samouprave, Grad Varaždin ne može, barem ne na iznad navedenim nekretninama, samostalno i neovisno od SVEUČILIŠTA U ZAGREBU, FAKULTETA ORGANIZACIJE I INFORMATIKE realizirati ovaj projekt. Naime, Nekretnina na kojoj se nalazi Vila Oršić već

je opterećena pravom građenja osnovanim u korist SVEUČILIŠTA U ZAGREBU, FAKULTETA ORGANIZACIJE I INFORMATIKE te osnivanje novog prava građenja na toj Nekretnini u korist bilo kojeg drugog nositelja (pa i Grada Varaždina kao vlasnika zemljišta) pravno ne bi bilo moguće, a bilo kakva (do)gradnja postojećeg objekta bez proširenja sadržaja prava građenja koje na Nekretnini već postoji i/ili bez suglasnosti Nositelja prava građenja ne bi bilo dopušteno. S obzirom na to da druge dvije čestice same za sebe ne udovoljavaju uvjetima za gradnju planiranog regionalnog centra (bilo u vidu površine, bilo u vidu dozvoljene izgrađenosti i/ili pristupa na javnu površinu), iste je potrebno spojiti s Nekretninom, a da bi se to spajanje moglo provesti, sukladno propisima koji uređuju zemljišnoknjižno pravo, sve čestice koje se spajaju moraju biti jednako opterećene. Iz navedenih je razloga i na tim česticama, prije njihovog formalno - pravnog spajanja s Nekretninom, potrebno proširiti, odnosno eventualno osnovati (novo) pravo građenja identičnog sadržaja (i u korist istog Nositelja prava građenja) kakvo već postoji na Nekretnini.

S obzirom na to da Nositelj prava građenja, *ipso iure*, postaje vlasnikom svih objekata koji bi se na temelju tog prava građenja izgradili / dogradili / rekonstruirali, a da je to u suprotnosti s uvjetima financiranja projekata putem ITU – mehanizma kroz specifični cilj 1.3 ITP-a prema kojima jedinica lokalne samouprave koja je nositelj projekta (investitor) mora biti i isključivi vlasnik svega onoga što bi se iz tako dobivenih sredstava financiralo, predviđeno je da se po izgradnji „Regionalnog centra za predinkubaciju u pametnoj industriji“ i ishođivanju pravomoćne uporabne dozvole za dograđeni aneks uspostavi etažno vlasništvo na svim objektima izgrađenima na tom pravu građenja. Krajnji cilj i svrha koja bi se planiranim etažiranjem imala postići jest da SVEUČILIŠTE U ZAGREBU, FAKULTET ORGANIZACIJE I INFORMATIKE (tako dugo dok traje pravo građenja) zadrži one etaže koje se odnose na i/ili u svojoj naravi čine Vili Oršić i obuhvaćaju sve ono što je temeljem prava građenja osnovanog na temelju Odluke o osnivanju prava građenja Nositelj prava građenja do sada adaptirao i uredio, dok će one etaže koje se odnose na i/ili u svojoj naravi čine „Regionalni centar za predinkubaciju u pametnoj industriji“, SVEUČILIŠTE U ZAGREBU, FAKULTET ORGANIZACIJE I INFORMATIKE ustupiti (prenijeti) bez naknade na Grad Varaždin. Na taj bi način Grad Varaždin postao vlasnik u 1/1 dijela navedenog centra i svega onoga što će se financirati sredstvima iz ITU – mehanizma. „Regionalni centar za predinkubaciju u pametnoj industriji“, koji bi po provedenom etažiranju bio u isključivom vlasništvu Grada Varaždina, potom bi se dodijelio na upravljanje SVEUČILIŠTU U ZAGREBU, FAKULTETU ORGANIZACIJE I INFORMATIKE koje već upravlja inkubacijskim centrima koji se nalaze smješteni u Vili Oršić te koji će sa novoizgrađenim regionalnim centrom činiti jednu prostorno – funkcionalnu cjelinu, sve pod pretpostavkom da to dopuštaju uvjeti dodjele sredstava putem ITU – mehanizma kroz specifični cilj 1.3 ITP-a i uvjeti raspisanog natječaja za dodjelu sredstava za ovaj projekt. Ovo upravljanje će se osnovati bez prava SVEUČILIŠTA U ZAGREBU, FAKULTETA ORGANIZACIJE I INFORMATIKE, kao upravitelja, na bilo kakvu naknadu prema Gradu Varaždinu.

Uzevši u obzir da se pravo građenja temeljem ove Odluke proširuje, odnosno osniva na novim česticama u korist pravne osobe u isključivom vlasništvu Republike Hrvatske, i to u svrhu

realizacije projekta koji je od strateške važnosti ne samo za Grad Varaždin, već i za područje Varaždinske županije, te da, u konačnici, sve ono što bi se imalo dograditi na temelju proširenog (novosnovanog) prava građenja, nakon provedenog etažiranja, ima pripasti u isključivo vlasništvo Grada Varaždina, pravo građenja se proširuje, odnosno osniva bez provođenja javnog natječaja (neposrednom pogodbom) te bez obveze plaćanja naknade za pravo građenja.

Proširenjem, odnosno osnivanjem novog prava građenja (identičnog sadržaja onom koje već postoji na Nekretnini), naknadnim spajanjem svih čestica koje se nalaze u obuhvatu projekta u jednu jedinstvenu nekretninu, izgradnjom aneksa Vili Oršić, pa potom etažiranjem svih izgrađenih objekata, sve kako je isto predviđeno ovom Odlukom, ostvarili bi se preduvjeti da Grad Varaždin aplicira na i ostvari sredstva putem ITU – mehanizma temeljem kojih će se izgraditi i opremiti „Regionalni centar za predinkubaciju u pametnoj industriji“ koji bi, u konačnici, imao pripasti u isključivo vlasništvo Grada Varaždina, a kojim bi, pod pretpostavkom da to uvjeti natječaja dopuštaju, upravljao partner Grada Varaždina na ovom projektu koji će sudjelovati sa svojim kapacitetima u ostvarenju strateških ciljeva definiranih u tom projektu.

III. OCJENA SREDSTAVA POTREBNIH ZA PROVOĐENJE OVE ODLUKE

Za provođenje ove Odluke nije potrebno osigurati sredstva u Proračunu Grada Varaždina.

IV. OBRAZLOŽENJE ODREDBI PRIJEDLOGA ODLUKE

Članak 1.

Ovim člankom se utvrđuje sadržaj postojećeg prava građenja na Nekretnini te navode razlozi zbog kojih bi isto trebalo proširiti i na dogradnju Vile Oršić i na druge dvije susjedne čestice u vlasništvu Grada Varaždina.

Članak 2.

Ovim člankom se proširuje sadržaj postojećeg prava građenja na Nekretnini i daje suglasnost da se, ovisno u pravilima zemljišnoknjižnog prava, po potrebi osnuje novo pravo građenja identičnog sadržaja na druge dvije čestine koje ulaze u obuhvat projekta izgradnje i opremanja „Regionalnog centra za predinkubaciju u pametnoj industriji“ te se predviđa spajanje svih tih čestica u jednu jedinstvenu nekretninu. Razlozi za takvo proširenje, odnosno osnivanje novog prava građenja te naknadno spajanje svih čestica u obuhvatu projekta, kao i svrha koja se time namjerava postići, detaljno su objašnjeni pod toč. II. ovog obrazloženja.

Članak 3.

Ovim člankom se propisuje da će SVEUČILIŠTE U ZAGREBU, FAKULTET ORGANIZACIJE I INFORMATIKE, kao Nositelj prava građenja, dati suglasnost Gradu Varaždinu da gradi na nekretninama koje ulaze u obuhvat projekta (nakon spajanja, radić će se o jednoj nekretnini opterećenoj jedinstvenim pravom građenja osnovanim u korist navedenog Nositelja prava građenja), da ishodi građevinsku dozvolu te poduzme sve druge radnje na

realizaciji projekta „Regionalnog centra za predinkubaciju u pametnoj industriji“. U slučaju da Grad Varaždin iz bilo kojeg razloga odustane od navedenog projekta i/ili na provedenom natječaju ne bude izabran kao prihvatljiv prijavitelj, ugovor o pravu građenja će se u dijelu u kojem se isti odnosi na dogradnju Vile Oršić radi izgradnje i opremanja „Regionalnog centra za predinkubaciju u pametnoj industriji“, odnosno u dijelu koji se odnosi na proširenje prava građenja i na dvije nove čestice raskinuti, dok će u preostalom dijelu koji se odnosi na pravo građenja osnovano temeljem Odluke o osnivanju prava građenja i nadalje ostati na snazi.

Članak 4.

Ovim člankom se propisuje obveza SVEUČILIŠTA U ZAGREBU, FAKULTETA ORGANIZACIJE I INFORMATIKE da, kao Nositelj prava građenja, provede etažiranje (u tom trenutku jedinstvene) nekretnine opterećene pravom građenja na način da uspostavi dvije ili više etažnih jedinica od kojih će one etaže koje se odnose na i/ili u svojoj naravi čine „Regionalni centar za predinkubaciju u pametnoj industriji“ ustupiti (prenijeti) bez naknade na Grad Varaždin, dok će SVEUČILIŠTE U ZAGREBU, FAKULTET ORGANIZACIJE I INFORMATIKE (tako dugo dok traje pravo građenja) zadržati one etaže koje se odnose na i/ili u svojoj naravi čine Vile Oršić. Ujedno se predviđa da će se, nakon provedenog etažiranja, „Regionalni centar za predinkubaciju u pametnoj industriji“ dati na upravljanje navedenom Nositelju prava građenja, bez prava istog na naknadu, sve pod pretpostavkom da to dopuštaju uvjeti dodjele sredstava putem ITU – mehanizam kroz specifični cilj 1.3 ITP-a i uvjeti raspisanog natječaja za dodjelu sredstava za ovaj projekt, i to na način i pod uvjetima koji će biti propisani istima. Razlozi za propisivanje obveze etažiranja i davanja izgrađenog „Regionalnog centra za predinkubaciju u pametnoj industriji“ na upravljanje SVEUČILIŠTU U ZAGREBU, FAKULTETU ORGANIZACIJE I INFORMATIKE, kao i svrha koja se time namjerava postići, detaljno su objašnjeni pod toč. II. ovog obrazloženja.

Članak 5.

Ovim se člankom, sukladno čl. 391. st. 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i čl. 60. st. 3. Odluke o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Grada Varaždina, propisuje da se pravo građenja temeljem ove Odluke proširuje, odnosno osniva na novim česticama u korist SVEUČILIŠTA U ZAGREBU, FAKULTETA ORGANIZACIJE I INFORMATIKE, bez provođenja javnog natječaja (neposrednom pogodnom) i bez obveze plaćanja naknade za (prošireno / novoosnovano) pravo građenja.

Članak 6.

S obzirom na to da se pravo građenja osniva na temelju upisa u zemljišne knjige nadležnog suda koji se provodi na osnovi ugovora o pravu građenja, kao dvostranoobveznog akta, te da se tim ugovorom(ima) i/ili aneksom postojećem Ugovorom o pravu građenja od 1. listopada 2020. godine (Klasa: 940-01/20-01/28, Urbroj: 2186/01-07/2-20) utvrđuje sadržaj prava građenja i detaljno reguliraju prava i obveze ugovornih strana, ovim se člankom predviđa i ovlašćuje gradonačelnika Grada Varaždina na sklapanje tih ugovora, odnosno aneksa postojećem Ugovoru o pravu građenja.

Članak 7.

Ovim člankom se utvrđuje stupanje na snagu i objava ove Odluke.

GRADONAČELNIK
dr.sc. Neven Bosilj