



REPUBLIKA HRVATSKA
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA



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

Gradonačelnik

KLASA: 940-01/23-01/14
URBROJ: 2186-1-04/1-23-4
Varaždin, 28. travnja 2023. godine

**GRADSKO VIJEĆE
GRADA VARAŽDINA**

PREDMET: PRIJEDLOG ODLUKE O DAVANJU NA UPRAVLJANJE I KORIŠTENJE NEKRETNINE (POSLOVNE ZGRADE) U VLASNIŠTVU GRADA VARAŽDINA NA ADRESI ZAGREBAČKA 89, PODUZETNIČKOJ POTPORNOJ INSTITUCIJI TD TEHNOLOŠKI PARK VARAŽDIN D.O.O. VARAŽDIN

Sukladno članku 69. Statuta Grada Varaždina („Službeni vjesnik Grada Varaždina“ broj 3/18, 2/20, 2/21, 4/21 – pročišćeni tekst i 13/22) Gradskom vijeću Grada Varaždina dostavlja se **Prijedlog odluke o davanju na upravljanje i korištenje nekretnine (poslovne zgrade) u vlasništvu Grada Varaždina na adresi Zagrebačka 89, poduzetničkoj potpornoj instituciji TD Tehnološki park Varaždin d.o.o. Varaždin.**

Predlaže se Gradskom vijeću Grada Varaždina da navedeno Prijedlog odluke razmotri i prihvati u predloženom tekstu.

Obrazloženja će prema potrebi davati: dr.sc. NEVEN BOSILJ, gradonačelnik Grada Varaždina, MIROSLAV MARKOVIĆ, mag.inf., zamjenik gradonačelnika Grada Varaždina i VLADO PODBREŽNIČKI, privremeni pročelnik Upravnog odjela za gradnju i komunalno gospodarstvo Grada Varaždina.

Prilog: Prijedlog odluke.



GRADONAČELNIK

dr.sc. Neven Bosilj



REPUBLIKA HRVATSKA
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA



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

GRADSKO VIJEĆE

KLASA: 940-01/23-01/14

URBROJ: 2186/01-05-01/1-23-3

Varaždin, travanj 2023. godine

PRIJEDLOG

Na temelju članka 35. stavka 2. i 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 45. Statuta Grada Varaždina („Službeni vjesnik Grada Varaždina“ broj 3/18, 2/20, 2/21 i 4/21 - pročišćeni tekst 13/22) i članka 70. stavaka 1. i 3. i članka 75. stavka 1. Odluke o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Grada Varaždina („Službeni vjesnik Grada Varaždina“ broj: 9/17, 8/18 i 9/20), Gradsko vijeće Grada Varaždina, na 2. sjednici održanoj dana _____ svibnja 2023. godine, donosi sljedeću

ODLUKU

o davanju na upravljanje i korištenje nekretnine (poslovne zgrade) u vlasništvu Grada Varaždina na adresi Zagrebačka 89, poduzetničkoj potpornoj instituciji TD Tehnološki park Varaždin d.o.o. Varaždin

Članak 1.

- (1) Grad Varaždin je većinski vlasnik trgovačkog društva Tehnološki park Varaždin d.o.o., Varaždin, Zagrebačka 89, OIB: 18115028597, specijaliziranog poslovnog subjekta s tematskim fokusom i usmjerenjem na područja nove (visoke) tehnologije koji podržava pokretanje i rast inovativnog poduzetništva kroz inkubacijske programe te koji inovativnim poduzećima sličnog profila i interesa, kao i drugim subjektima u inkubaciji pruža resurse i profesionalne usluge potrebne za rast i razvoj, uključujući i poslovne (radne) prostore koji se nalaze u sklopu poduzetničke infrastrukture pod povoljnijim uvjetima.
- (2) Tehnološki park Varaždin d.o.o. ima status poduzetničko potporne institucije (PPI) sukladno Zakonu o unapređenju poduzetničke infrastrukture te je u Jedinstveni registar poduzetničke infrastrukture koji se vodi pri Ministarstvu gospodarstva i održivog razvoja upisan kao poduzetničko potporna institucija - inkubator za nove tehnologije.

Članak 2.

- (1) Grad Varaždin daje Tehnološkom parku Varaždin d.o.o. na upravljanje i korištenje nekretninu koja se u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Varaždinu, Zemljišnoknjižni odjel Varaždin vodi pod zemljišnoknjižnom oznakom čk.br. 3928/6, Zagrebačka ulica, DVORIŠTE od 1.560 m², POSLOVNA ZGRADA, VARAŽDIN, ZAGREBAČKA ULICA 89 od 891 m², ukupne površine od 2.451 m², upisana u zk. ul. 13751, k.o. VARAŽDIN.
- (2) Pod nekretninom iz st. 1. ovog članka podrazumijeva se upravljanje i korištenje zgradom u Zagrebačkoj 89 u Varaždinu, tj. svim poslovnim prostorima i zajedničkim prostorijama koje se u toj zgradi nalaze, kao i zemljištem na kojem je zgrada sagrađena, ali i cjelokupnom infrastrukturuom kojom je nekretnina opremljena, kao i svim uređajima, opremom i dr. tehnologijom te svim pripadajućim dijelovima nekretnine koji u graditeljskom i funkcionalnom smislu čine njezin neodvojiv dio ili predstavljaju njenu pertinenciju.

Članak 3.

- (1) Nekretnina iz čl. 2. ove Odluke daje se na upravljanje i korištenje Tehnološkom parku Varaždin d.o.o. radi obavljanja djelatnosti inkubacije inovativnih tehnoloških poduzeća i svih drugih djelatnosti radi kojih je Tehnološki park Varaždin d.o.o. osnovan, kao i radi korištenja predmetne nekretnine za vlastite poslovne potrebe navedenog društva.
- (2) U mjeri u kojoj to nije potrebno radi obavljanja djelatnosti iz st. 1. ovog članka, Tehnološki park Varaždin d.o.o. je ovlašten predmetnu nekretninu, odnosno pojedine poslovne prostore koji se u sklopu iste nalaze, dati u zakup ili na korištenje drugim pravnim i fizičkim osobama.
- (3) Na postupak davanja u zakup, odnosno privremeno korištenje nekretnine iz st. 2. ovog članka, na odgovarajući se način primjenjuju propisi i odluke temeljem kojih Grad Varaždin daje svoj poslovni prostor u zakup, odnosno na privremeno korištenje trećima, napose u dijelu koji se odnosi na obvezu provođenja javnog natječaja, oblik i formu ugovora o zakupu, duljinu trajanja zakupnog odnosa, odnosno privremenog korištenja, sredstva osiguranja i dr.
- (4) Sredstva ostvarena od davanja poslovnih prostora u sklopu nekretnine u zakup, odnosno na privremeno korištenje trećim osobama, predstavljaju sredstva Tehnološkog parka Varaždin d.o.o. koja se, prvenstveno, imaju koristiti za podmirivanje redovitih (tekućih) troškova, a u mjeri u kojoj bi to bilo primjenjivo, i izvanrednih (investicijskih) troškova održavanja nekretnine, odnosno za nova ulaganja u nekretninu.
- (5) U slučaju da sredstva ostvarena sukladno prethodno stavku ovog članka ne bi bila dostatna za podmirenje izvanrednih troškova održavanja i/ili ulaganja u nekretninu, iste je dužan snositi Grad Varaždin, kao vlasnik nekretnine, u skladu sa Odlukom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Grada Varaždina i ugovorom koji će se nastavno na ovu Odluku sklopiti između Grada Varaždina i Tehnološkog parka Varaždin d.o.o.

Članak 4.

- (1) Tehnološki park Varaždin d.o.o. je dužan upravljati nekretninom pažnjom dobrog gospodarstvenika na način kojim će se osigurati ne samo održavanje nekretnine u funkciji i optimalno korištenje svih njenih sadržaja, već i provođenje daljnjih ulaganja u materijalnu i nematerijalnu imovinu koja imaju za cilj izgradnju, rekonstrukciju i opremanje nekretnine novim sadržajima i/ili modernizaciju postojećih, a sve u svrhu pružanja novih i/ili kvalitetnijih usluga korisnicima poduzetničke infrastrukture koja se u nekretnini nalazi i promicanja ciljeva radi kojih je Tehnološki park Varaždin d.o.o. osnovan.
- (2) Radi ostvarenja svrhe iz st. 1. ovog članka, Tehnološki park Varaždin d.o.o. može aplicirati na državne i europske natječaje za projekte i programe kojima se osiguravaju sredstva za sufinanciranje ili bespovratno financiranje izgradnje, rekonstrukcije i/ili dogradnje nekretnine, kao i opremanje i modernizaciju poduzetničke infrastrukture koja se u istoj nalazi. O svojoj namjeri da aplicira na takve natječaje, Tehnološki park Varaždin d.o.o. je u svakom pojedinom slučaju dužan prethodno pisanim putem obavijestiti Grad Varaždin i od istog zatražiti pisanu suglasnost za podnošenje takve prijave.
- (3) Neovisno o prethodnom stavku ovog članka i eventualno ishodenoj suglasnosti za apliciranje na natječaje tamo navedene, za izvođenje bilo kakvih građevinskih radova kojima se utječe na bitne zahtjeve za građevinu i/ili vrši izgradnja novih ili dogradnja, odnosno rekonstrukcija postojećih objekata na nekretnini, Tehnološki park Varaždin d.o.o. je dužan ishoditi prethodnu pisanu suglasnost Grada Varaždina.

Članak 5.

Izvršenim ulaganjem i građenjem Tehnološki park Varaždin d.o.o. ne stječe pravo vlasništva na izgrađenim, dograđenim, odnosno rekonstruiranim objektima, kao ni uređajima i/ili opremi ugrađenoj u ili na nekretninu iz čl. 2. ove Odluke, već sva ulaganja postaju vlasništvo Grada Varaždina, bez obveze da isti po prestanku upravljanja i korištenja nekretninom od strane Tehnološkog parka Varaždin d.o.o. izvrši povrat ulaganja Tehnološkom parku Varaždin d.o.o. ili mu naknadi vrijednost za koju bi nekretnina na tržištu eventualno bila vrijednija uslijed izvršenih ulaganja negoli bez njih.

Članak 6.

- (1) S obzirom na to da je Tehnološki park Varaždin d.o.o. pravna osoba u većinskom vlasništvu Grada Varaždina te da se radi o trgovačkom društvu osnovanom s primarnim ciljem inkubacije poslovnih subjekata koji zapošljavaju visokoobrazovanu radnu snagu i razvijaju proizvode visoke dodane vrijednosti i nove tehnologije, kao poduzetničkoj potpornoj instituciji, Tehnološkom parku Varaždin d.o.o. se nekretnina iz čl. 2. ove Odluke daje na upravljanje i korištenje bez provođenja javnog natječaja i bez obveze plaćanja naknade za korištenje, sukladno čl. 391. st. 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i čl. 70. st. 1. i čl. 75. st. 1. Odluke o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Grada Varaždina.

- (2) Za upravljanje nekretninom iz čl. 2. ove Odluke i poduzimanje svih aktivnosti koje bi s time bile povezane, Tehnološki park Varaždin d.o.o. nema pravo na naknadu od strane Grada Varaždina.

Članak 7.

- (1) Nekretnina iz čl. 2. ove Odluke daje se na upravljanje i korištenje Tehnološkom parku Varaždin d.o.o. na neodređeno vrijeme, odnosno sve dok jedna od ugovornih strana ne otkaže ili raskine ugovor koji će se nastavno na ovu Odluku između istih stranaka sklopiti.
- (2) TD Tehnološki park d.o.o. Varaždin, kao potporna institucija u većinskom vlasništvu Grada Varaždina, osnovano s primarnim ciljem inkubacije poslovnih subjekata koji zapošljavaju visokoobrazovanu radnu snagu i razvijaju proizvode visoke dodane vrijednosti i nove tehnologije, što je od šireg općeg interesa lokalne zajednice, oslobađa se obaveze plaćanja komunalne naknade za zajedničke prostore (hodnici, stubišta, wc-i i sl. i koji nisu dati u zakup korisnicima) i prostore koje za svoj redovni rad koristi sam TD Tehnološki park d.o.o. Varaždin a nalaze se u nekretnini (zgradi) koja je vlasništvo Grada Varaždina i koja se ovom Odlukom daje na upravljanje i korištenje.
- (3) Pravo na oslobađanja plaćanja komunalne naknade počinje s mjesecom u kojem je ova Odluka stupila na snagu.
- (4) TD Tehnološki park d.o.o. dužan je voditi brigu da poslovni subjekti koji koriste prostorije koji im se daju u zakup budu prijavljeni kao obveznici komunalne naknade tako da sve ugovore o zakupu dostavi upravnom odjelu nadležnom za obračun komunalne naknade.

Članak 8.

- (1) Nastavno na ovu Odluku, Grad Varaždin i Tehnološki park Varaždin d.o.o. potpisat će Ugovor o upravljanju i korištenju nekretnine kojim će se detaljnije regulirati međusobna prava i obveze stranka u pogledu upravljanja i korištenja nekretnine iz čl. 2. ove Odluke.
- (2) Ovlašćuje se gradonačelnik Grada Varaždina da u ime Grada Varaždina potpiše ugovor iz prethodnog stavka ovoga članka.

Članak 9.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o davanju na upravljanje poduzetničke infrastrukture u Zagrebačkoj 89 TD Tehnološki park Varaždin („Službeni vjesnik Grada Varaždina“ br. 9/16 i 10/19).

Članak 10.

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

**PREDSJEDNIK
GRADSKOG VIJEĆA**

O b r a z l o ž e n j e

uz Prijedlog odluke o davanju na upravljanje i korištenje nekretnine u Zagrebačkoj 89 poduzetničkoj potpornoj instituciji TD Tehnološki park Varaždin d.o.o.

I. PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE ODLUKE

Pravni temelj za donošenje ove Odluke je sadržan u čl. 35. st. 2. i čl. 391. st. 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), čl. 45. Statuta Grada Varaždina („Službeni vjesnik Grada Varaždina“ broj 3/18, 2/20, 2/21 i 4/21 - pročišćeni tekst) te čl. 70. st. 1. i 3. i čl. 75. st. 1. Odluke o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Grada Varaždina („Službeni vjesnik Grada Varaždina“ broj: 9/17, 8/18 i 9/20). Citirani zakonski propisi uređuju tko je i na koji način dužan i ovlašten upravljati i raspolagati imovinom u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, a ujedno omogućavaju Gradu Varaždinu, kao jedinici lokalne samouprave, da nekretnine u svom vlasništvu daje na korištenje bez provedbe javnog natječaja, kao i bez naknade, kada to pravo stječu pravne osobe u njegovu isključivom ili pretežitom vlasništvu radi obavljanja djelatnosti radi kojih su te pravne osobe osnovane.

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

Grad Varaždin je dana 29. prosinca 2016. godine donio Odluku o davanju na upravljanje poduzetničke infrastrukture u Zagrebačkoj 89 TD Tehnološki park Varaždin („Službeni vjesnik Grada Varaždina“ br. 9/16) temeljem koje je nekretninu opisanu u čl. 2. ove Odluke povjerio na upravljanje i korištenje istom trgovačkom društvu, pod uvjetima detaljnije reguliranima u *Ugovoru o upravljanju poduzetničkom infrastrukturom u Zagrebačkoj 89 u Varaždinu* (KLASA: 306-02/16-01/7, URBOJ: 2186/01-07/1-16-25). U bitnome, temeljem citiranog ugovora sklopljenog na razdoblje od 18 godina, tj. zaključno do

3. travnja 2035. godine, Tehnološki park Varaždin d.o.o. je bio dužan Gradu Varaždinu plaćati određenu naknadu za korištenje predmetne nekretnine (pod pretpostavkom da su za to ispunjeni uvjeti iz sklopljenog ugovora), a Grad Varaždin navedenom društvu ugovorenu godišnju naknadu za upravljanje nekretninom. Odlukom o izmjenama Odluke o davanju na upravljanje poduzetničke infrastrukture u Zagrebačkoj 89 TD Tehnološki park Varaždin

d.o.o. od 16. prosinca 2019. godine („Službeni vjesnik Grada Varaždina“ br. 10/19) izmijenjena je Odluka o davanju na upravljanje poduzetničke infrastrukture u Zagrebačkoj 89 TD Tehnološki park Varaždin („Službeni vjesnik Grada Varaždina“ br. 9/16) na način da je ukinuta obveza plaćanja naknade za korištenje nekretnine, s jedne strane, odnosno, naknada za upravljanje nekretninom s druge strane. Iako su ugovorne strane svoje postupanje uskladile donesenim izmjenama i prestale s međusobnim plaćanjima, o tome nisu sklopile pisani Aneks *Ugovoru o upravljanju poduzetničkom infrastrukturom u Zagrebačkoj 89 u Varaždinu*. Ovom se Odlukom i ugovorom koji će ugovorne strane nastavno na ovu Odluku sklopiti namjerava formalizirati dosadašnje postupanje stranaka, kao i detaljnije urediti njihova međusobna prava i obveza u pogledu predmetne nekretnine, odnosno ista u cijelosti uskladiti s Odlukom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Grada Varaždina („Službeni vjesnik Grada Varaždina“ broj: 9/17, 8/18 i 9/20) i praksom Grada Varaždina prilikom davanja na

upravljanje i/ili korištenja nekretnine kojoj je vlasnik drugim pravnim osobama u njegovu isključivom ili pretežitom vlasništvu.

TD Tehnološki park d.o.o. Varaždin, kao potporna institucija u većinskom vlasništvu grada, osnovano s primarnim ciljem inkubacije poslovnih subjekata koji zapošljavaju visokoobrazovanu radnu snagu i razvijaju proizvode visoke dodane vrijednosti i nove tehnologije, što je od šireg općeg interesa zajednice, ovom Odlukom, temeljem njihovog obrazloženog zahtjeva od 21. travnja 2023. godine, oslobađa se obaveze plaćanja komunalne naknade za prostore koje za svoj redovni rad koristi sam TD Tehnološki park d.o.o. Varaždin tako da se izbjegne situacija u kojoj im Grad kao osnivač osigurava potpore iz proračuna kao poduzetničkoj potpornoj instituciji a da s druge strane dio tih sredstava utvrđivanjem obveze komunalne naknade za radne prostorije TD Tehnološki park d.o.o., zajedničke prostore (hodnici, stubišta, wc-i i sl. a nisu u zakupu korisnicima), vraća u proračun, Grad ima pravo temeljem Odluke o komunalnoj naknadi, vlastite institucije i društva koje koriste nekretnine u vlasništvu Grada, osloboditi obveze plaćanja komunalne naknade. Pravo na oslobađanja plaćanja komunalne naknade počinje s mjesecom u kojem je ova Odluka stupila na snagu (svibanj 2023. godine). Posebno se obvezuje TD Tehnološki park d.o.o. da je dužan voditi brigu da poslovni subjekti koji koriste prostorije koji im se daju u zakup ili korištenje budu prijavljeni kao obveznici komunalne naknade na način da sve ugovore o zakupu dostavi upravnom odjelu nadležnom za obračun komunalne naknade.

Krajnja svrha donošenja ove Odluke jest da se Tehnološkom parku Varaždin d.o.o. omogući da i nadalje upravlja i koristi nekretninu u Zagrebačkoj 89 radi obavljanja djelatnosti zbog koje je i osnovano – kao poduzetnička potporna institucija radi inkubacije poslovnih subjekata koji zapošljavaju visokoobrazovanu radnu snagu i razvijaju proizvode visoke dodane vrijednosti i nove tehnologije - što je u interesu šire društvene zajednice i gospodarskog razvoja i napretka Grada Varaždina.

III. OCJENA SREDSTAVA POTREBNIH ZA PROVOĐENJE OVE ODLUKE

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

IV. ZAVRŠNE ODREDBE

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o davanju na upravljanje poduzetničke infrastrukture u Zagrebačkoj 89 TD Tehnološki park Varaždin („Službeni vjesnik Grada Varaždina“ br. 9/16 i 10/19).

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

GRADONAČELNIK
dr. sc. Neven Bosilj