

Primljeno: 14 -11- 2024		
Klasifikacijska oznaka	Org. jed.	
Urudžbeni broj	Pril.	Vrij.



REPUBLIKA HRVATSKA
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA



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

Gradonačelnik

KLASA: 406-05/24-01/3

URBROJ: 2186-1-04/1-24-2

Varaždin, 14. studenoga 2024. godine

**GRADSKO VIJEĆE
GRADA VARAŽDINA**

PREDMET: PRIJEDLOG ODLUKE O DAVANJU NA UPRAVLJANJE I KORIŠTENJE NEKRETNINE U ZAGREBAČKOJ ULICI 89 A I 89 B PODUZETNIČKOJ POTPORNOJ INSTITUCIJI TD TEHNOLOŠKI PARK VARAŽDIN D.O.O.

Sukladno članku 69. Statuta Grada Varaždina („Službeni vjesnik Grada Varaždina“ broj 3/18, 2/20, 2/21 i 4/21 – pročišćeni tekst, 13/22 i 10/23), Gradskom vijeću Grada Varaždina dostavlja se **Prijedlog odluke o davanju na upravljanje i korištenje nekretnine u Zagrebačkoj ulici 89 A i 89 B poduzetničkoj potpornoj instituciji TD Tehnološki park Varaždin d.o.o.**

Predlaže se Gradskom vijeću Grada Varaždina da navedeni 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, pročelnik Upravnog odjela za gradnju i komunalno gospodarstvo Grada Varaždina.

Prilog: Prijedlog odluke.





REPUBLIKA HRVATSKA
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA



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

GRADSKO VIJEĆE

KLASA: 406-05/24-01/3

URBROJ: 2186-1-05-01/1-24-1

Varaždin, 14. studenoga 2024. 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 70. stavka 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, 9/20, 2/24, 4/24 i 5/24) i članka 45. Statuta Grada Varaždina („Službeni vjesnik Grada Varaždina“ broj 3/18, 2/20, 2/21 i 4/21 - pročišćeni tekst, 13/22 i 10/23) Gradsko vijeće Grada Varaždina, na __. sjednici održanoj dana _____ studenoga 2024. godine, donosi

ODLUKU

**o davanju na upravljanje i korištenje nekretnine u Zagrebačkoj ulici 89 A i 89 B
poduzetničkoj potpornoj instituciji TD Tehnološki park Varaždin d.o.o.**

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 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) Trgovačko društvo 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 upisan kao poduzetničko potporna institucija - inkubator za nove tehnologije.

Članak 2.

- (1) Grad Varaždin daje trgovačkom društvu Tehnološki park Varaždin d.o.o. na upravljanje i korištenje nekretninu koja je u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Varaždinu, Zemljišnoknjižni odjel Varaždin upisana pod zemljišnoknjižnom oznakom č.k.br. 3928/3, Zagrebačka ulica, u naravi DVORIŠTE od 3.465 m², POSLOVNA ZGRADA, VARAŽDIN, ZAGREBAČKA ULICA 89A od 470 m², i POSLOVNA ZGRADA, VARAŽDIN, ZAGREBAČKA ULICA 89B od 1.011 m², ukupne površine od 4.465 m², upisane u z. k. ul. 15626 k.o. VARAŽDIN.

- (2) Poslovne zgrade opisane u stavku 1. ovog članka (poznate kao Varteksov restoran) su u ruševnom stanju i neupotrebljive za korištenje te im je potrebna temeljita obnova ili uklanjanje te izgradnja nove/ih zgrade/a ovisno o projektnom rješenju. Grad Varaždin suglasan je da se po potrebi, a na temelju projektnog rješenja predmetne zgrade uklone radi izgradnje nove/ih.
- (3) Izgrađene zgrade na nekretnini iz stavka 1. ovog članka vlasništvo su Grada Varaždina. Korisnik predmetne nekretnine je dužan osigurati izradu geodetskog elaborata za evidentiranje ili promjenu podataka o zgradama na temelju uporabne dozvole u zemljišnim knjigama.
- (4) Pod upravljanjem nekretninom iz stavka 1. ovog članka podrazumijeva se upravljanje i korištenje zgrade/ama koje su izgrađene ili će biti izgrađene na nekretnini iz ovog članka tj. svim poslovnim prostorima i zajedničkim prostorijama koje se u toj zgradi/ama nalaze, kao i dvorištem te zemljištem na kojem je zgrada sagrađena, ali i cjelokupnom infrastrukturom 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 članka 2. ove Odluke daje se na upravljanje i korištenje trgovačkom društvu Tehnološki park Varaždin d.o.o. radi obavljanja djelatnosti inkubacije inovativnih tehnoloških poduzeća i svih drugih djelatnosti radi kojih je to trgovačko društvo osnovano, kao i radi korištenja predmetne nekretnine za vlastite poslovne potrebe.
- (2) U mjeri u kojoj to nije potrebno radi obavljanja djelatnosti iz stavka 1. ovog članka, trgovačko društvo Tehnološki park Varaždin d.o.o. je ovlašteno 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 stavka 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 predmetne nekretnine u zakup, odnosno na privremeno korištenje trećim osobama, predstavljaju sredstva trgovačkog društva Tehnološki park 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 stavku (4) 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 s Odlukom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Grada Varaždina i ugovorom koji će se temeljem ove Odluke sklopiti između Grada Varaždina i trgovačkog društva Tehnološki park Varaždin d.o.o.

Članak 4.

- (1) Trgovačko društvo Tehnološki park Varaždin d.o.o. je dužan upravljati nekretninom pažnjom dobrog gospodara 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 trgovačko društvo Tehnološki park Varaždin d.o.o. osnovan.
- (2) Radi ostvarenja svrhe iz stavka 1. ovog članka, trgovačko društvo Tehnološki park Varaždin d.o.o. aplicirati će 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, trgovačko društvo 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) Trgovačko društvo Tehnološki park Varaždin d.o.o. može podnijeti zahtjev za dobivanje kredita kod HAVOR-a kojim 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 podnese zahtjev HAVOR-u za dobivanje kredita, trgovačko društvo Tehnološki park Varaždin d.o.o. je u svakom pojedinom slučaju dužan prethodno pisanim putem obavijestiti Grad Varaždin i od istog zatražiti pisanu suglasnost i garancije za podnošenje takvog zahtjeva.
- (4) Trgovačko društvo Tehnološki park Varaždin d.o.o. ovom Odlukom stječe investitorska prava te može pristupiti izradi projektnog zadatka na koji mu gradonačelnik daje pisanu suglasnost, nakon čega može pristupiti izradi projektne tehničke dokumentacije i pribavljanju dokumenata za dozvolu gradnje.
- (5) Grad Varaždin će kao vlasnik nekretnine koja se daje na upravljanje trgovačkom društvu Tehnološki park Varaždin d.o.o. izdati sva potrebna odobrenja za izgradnju, rekonstrukciju i/ili dogradnju kao i opremanje i modernizaciju nekretnine kao poduzetničke infrastrukture koja je predmet ove Odluke.
- (6) Grad Varaždin će trgovačkom društvu Tehnološki park Varaždin d.o.o. dati i sve potrebne garancije za otplatu kredita prema uvjetima HAVOR-a.
- (7) Ovlašćuje se gradonačelnik da u ime Grada zatraži, potpiše i izda tražene garancije za otplatu kredita prema uvjetima HAVOR-a.

Članak 5.

Izvršenim ulaganjem i građenjem trgovačko društvo 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 članka 2. ove Odluke, već sva ulaganja postaju vlasništvo Grada Varaždina, bez obveze da isti po prestanku upravljanja i korištenja nekretninom od strane trgovačkog društva Tehnološki park Varaždin d.o.o. izvrši povrat ulaganja trgovačkom društvu Tehnološki park 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 trgovačko društvo 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 članka 2. ove Odluke daje na upravljanje i korištenje bez provođenja javnog natječaja i bez obveze plaćanja naknade za korištenje, sukladno članku 391. stavku 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i članku 70. stavku 1. i članku 75. stavku 1. Odluke o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Grada Varaždina.
- (2) Za upravljanje nekretninom iz članka 2. ove Odluke i poduzimanje svih aktivnosti koje bi s time bile povezane, trgovačko društvo Tehnološki park Varaždin d.o.o. nema pravo na naknadu od strane Grada Varaždina.

Članak 7.

- (1) Nekretnina iz članka 2. ove Odluke daje se na upravljanje i korištenje trgovačkom društvu Tehnološki park Varaždin d.o.o. na neodređeno vrijeme, odnosno sve dok jedna od ugovornih strana ne otkáže ili raskine ugovor koji će se temeljem ove Odluke-sklopiti.
- (2) Trgovačko društvo 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-a i sl. i koji nisu dati u zakup korisnicima) i prostore koje za svoj redovni rad koristi TD Tehnološki park d.o.o. Varaždina nalaze se u nekretnini (zgradi) koja je vlasništvo Grada Varaždina i koja se ovom Odlukom daje na upravljanje i korištenje.
- (3) Pravo na oslobađanje plaćanja komunalne naknade počinje s mjesecom u kojem je ova Odluka stupila na snagu.
- (4) Trgovačko društvo Tehnološki park d.o.o. Varaždin, oslobađa se obaveze plaćanja komunalnog doprinosa jer se radi o nekretnini (zgradi) koja je vlasništvo Grada Varaždina i koja će biti vlasništvo Grada Varaždin nakon njene izgradnje, a Odlukom se daje na upravljanje i korištenje.
- (5) TD Tehnološki park d.o.o. dužan je voditi brigu da poslovni subjekti koji koriste prostorije koje 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) Temeljem ove Odluke Grad Varaždin i TD Tehnološki park Varaždin d.o.o. potpisat će Ugovor o upravljanju i korištenju nekretnine kojim će se detaljnije regulirati međusobna prava i obveze stranaka u pogledu upravljanja i korištenja nekretnine te osiguranja sredstava za uređenje i rekonstrukciju zgrada iz članka 2. ove Odluke.
- (2) Ovlašćuje se gradonačelnik Grada Varaždina da u ime Grada Varaždina potpiše ugovor iz stavka (1) ovog članka.

Članak 9.

Stupanjem na snagu ove Odluke, stavlja se izvan snage Odluka o davanju na upravljanje i korištenje nekretnine u Zagrebačkoj ulici Trgovačkom društvu Tehnološki park Varaždin d.o.o. („Službeni vjesnik Grada Varaždina“ broj 5/19) .

Članak 10.

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

**PREDSJEDNIK
GRADSKOG VIJEĆA**

Lovro Lukavečki, mag. pol.

DOSTAVITI:

1. TD Tehnološki park, Zagrebačka 89, Varaždin,
2. Gradonačelnik Grada Varaždina, dr.sc. Neven Bosilj,
3. Upravni odjel za gradnju i komunalno gospodarstvo Grada Varaždina,
4. Upravni odjel za financije, proračun i javnu nabavu Grada Varaždina,
3. „Službeni vjesnik Grada Varaždina“,
4. Pismohrana.

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 članku 35. stavku. 2. i članku. 391. stavku 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), članku 45. Statuta Grada Varaždina („Službeni vjesnik Grada Varaždina“ broj 3/18, 2/20, 2/21 i 4/21 - pročišćeni tekst, 13/22 i 10/23) i članku 70. stavku 1. i 3. i članku 75. stavku 1. Odluke o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Grada Varaždina („Službeni vjesnik Grada Varaždina“ broj 9/17, 8/18, 9/20, 2/24, 4/24 i 5/24) 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

Ovom Odlukom omogućuje se s jedne strane provođenje u djelo namjere Grada Varaždina da kroz TD Tehnološki park d.o.o. čiji je većinski vlasnik prvenstveno omogući razvoj svoje djelatnosti 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.

A s druge strane da se uredi devastirane građevine poznate kao „Varteksov restoran“ koji na toj lokaciji, Zagrebačka 89 a i b, već desetljećima, stoji neuređen i opasan za okolinu te ga je potrebno srušiti u sklopu nove izgradnje prema projektu Tehnološkog parka kao potporne gospodarske infrastrukture, a zbog čega se nekretnina iz članka 2. ove Odluke i daje na upravljanje i korištenje Tehnološkom parku. Vlasništvo nekretnine kao i građevina koja će se tamo izgraditi ostaju u cijelosti vlasništvo Grada Varaždina.

III. OCJENA SREDSTAVA POTREBNIH ZA PROVOĐENJE OVE ODLUKE

Za provođenje ove Odluke potrebno je kroz garancije HABORU, za pripremne radove na projektiranju i urbanističkim analizama te studijama isplativosti i izvedivosti, osigurati sredstva u Proračunu Grada Varaždina.

IV. OBRAZLOŽENJE POJEDINIH ČLANAKA PRIJEDLOGA ODLUKE

Članak 1. Ovim člankom utvrđuje se da je Grad Varaždin većinski vlasnik TD Tehnološki park d.o.o. te status tog trgovačkog društva.

Članak 2. Ovim člankom utvrđena je nekretnina koja se daje na upravljanje i korištenje TD Tehnološki park Varaždin (dalje: TPV), stanje upotrebljivosti građevine, dozvola Grada za rušenje građevine ako to predvidi projektno tehničko rješenje.

Članak 3. Ovim člankom utvrđuje se da je razlog davanja nekretnine na upravljanje i korištenje TPV-u obavljanje djelatnosti inkubacije inovativnih tehnologijskih poduzeća i svih drugih djelatnosti radi kojih je TPV osnovan, kao i korištenje predmetne nekretnine za vlastite poslovne potrebe.

Članak 4. Ovim člankom obvezuje se TPV na postupanje s nekretninom s pažnjom dobrog gospodara te mu se omogućuje apliciranje na državne i europske natječaje za projekte i programe kojima se osiguravaju sredstva Države i fondova kao i podizanje kredita kod HAVOR-a radi izgradnje nove građevine. Te izjavu da će Grad Varaždin izdati sve potrebne garancije za kredit kod HAVOR-a obzirom da je Grad Varaždin vlasnik nekretnine koja se gradi.

Članak 5. Ovim člankom utvrđuje se da izvršenim ulaganjem TVP -a u nekretninu, TPV-a ne stječe pravo vlasništva ni pravo povrata uložениh sredstava.

Članak 6. Ovim člankom utvrđuje se da se zbog ostvarivanja ciljeva zbog kojih je osnovan TPV, nekretnina daje na korištenje bez provođenja javnog natječaja i bez prava TPV-a na naknadu za upravljanje i korištenje.

Članak 7. Ovim člankom utvrđuje se davanje na upravljanje i korištenje nekretnine TPV-u na neodređeno vrijeme, odnosno sve dok jedna od ugovornih strana ne otkáže ili raskine ugovor te pravo na oslobađanje od plaćanja komunalnog doprinosa i komunalne naknade jer se radi o građevini koja će se izgraditi i koja će biti u vlasništvu Grada Varaždina.

Članak 8. Ovim se člankom utvrđuje potpisivanje Ugovora o upravljanju i korištenju nekretnine.

Članak 9. utvrđuje da se stupanjem na snagu ove Odluke, stavlja izvan snage Odluka o davanju na upravljanje i korištenje nekretnine u Zagrebačkoj ulici 89A i 89B trgovačkom društvu Tehnološki park Varaždin d.o.o. („Službeni vjesnik Grada Varaždina“ br. 5/19).

Članak 10. utvrđuje stupanje na snagu i objavu Odluke.

GRADONAČELNIK
GRADA VARAŽDINA
dr.sc. Neven Bosilj