



REPUBLIKA HRVATSKA
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA



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

GRADSKO VIJEĆE

KLASA: 372-03/25-01/18

URBROJ: 2186-1-05-01/1-25-1

Varaždin, 22. svibanj 2025.

NACRT

Na temelju članka 35. 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, 143/12, 152/14, 81/15 - pročišćeni tekst i 94/17 - ispravak), članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Narodne novine“, broj 125/11, 64/15, 112/18 i 123/24) i članka 45. Statuta Grada Varaždina („Službeni vjesnik Grada Varaždina“, broj 3/18, 2/20, 2/21, 4/21 - pročišćeni tekst, 13/22 i 10/23), Gradsko vijeće Grada Varaždina na _____ sjednici održanoj dana _____ 2025. godine, donosi

ODLUKU

o davanju u zakup poslovnih prostora političkim strankama i nositeljima kandidacijskih lista grupe birača koje djeluju na području Grada Varaždina

Članak 1.

Ovom Odlukom uređuju se način i uvjeti davanja u zakup prostora u vlasništvu Grada Varaždina u kojima se obavlja djelatnost uredskog poslovanja, političkim strankama i nositeljima kandidacijskih lista grupe birača koje djeluju na području Grada Varaždina.

Članak 2.

- (1) Prostor u vlasništvu Grada Varaždina može se dati u zakup političkim strankama i nositeljima kandidacijskih lista grupe birača pod uvjetom da imaju najmanje tri vijećnika u Gradskom vijeću Grada Varaždina ili najmanje tri vijećnika u Županijskoj skupštini Varaždinske županije koji imaju prebivalište na području Grada Varaždina ili najmanje jednog zastupnika u Hrvatskom saboru s prebivalištem u Gradu Varaždinu.
- (2) Trenutak konstituiranja Gradskog vijeća, Županijske skupštine Varaždinske županije odnosno Hrvatskog sabora relevantan je za određivanje broja vijećnika odnosno pojedinih političkih stranaka i nositelja kandidacijskih lista grupe birača.

- (3) Iznimno od stavka (1) ovog članka, bez javnog natječaja, može se sklopiti Ugovor o zakupu na rok do pet godina s političkom strankom ili nositeljem kandidacijske liste grupe birača koja je u zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Varaždina prema ranijem ugovoru i koji uredno ispunjava sve ugovorene obveze, koja nema duga prema Gradu, poreznog duga prema državi što dokazuje potvrdom nadležne porezne uprave Ministarstva financija te imaju najmanje tri vijećnika u Gradskom vijeću Grada Varaždina ili najmanje tri vijećnika Županijske skupštine Varaždinske županije koji imaju prebivalište u Gradu Varaždinu ili najmanje jednog zastupnika u Hrvatskom saboru s prebivalištem u Gradu Varaždinu.

Članak 3.

- (1) Ugovor o zakupu iz stavka (3) članka 2. ove Odluke, sklapa se s podnositeljem zahtjeva, s novim rokom zakupa i promijenjenom (većom) visinom zakupnine ako je povećanje prosječnog godišnjeg indeksa potrošačkih cijena (inflacija) za jednako ili više od 7 % koje objavljuje Državni zavod za statistiku. Pri tome se kao početak referentnog razdoblja smatra godina u kojoj je ugovorena trenutna zakupnina, a kao kraj referentnog razdoblja se smatra kraj godine koja prethodi godini u kojoj dolazi do promjene zakupnine.
- (2) Podnositelj zahtjeva za produženje roka zakupa je dosadašnji zakupnik koji ima valjan Ugovor o zakupu.
- (3) Uz zahtjev za produženje roka zakupa prilaže se:
- potvrda o broju vijećnika u Gradskom vijeću Grada Varaždina koju izdaje upravno tijelo Grada nadležno za poslove Gradskog vijeća,
 - potvrda o broju vijećnika u Županijskoj skupštini Varaždinske županije koji imaju prebivalište na području Grada Varaždina, koju izdaje upravno tijelo nadležno za poslove Skupštine Varaždinske županije ili
 - potvrda o broju zastupnika u Hrvatskom saboru s prebivalištem u Gradu Varaždinu, koju izdaje Stručna služba Hrvatskog sabora.
 - potvrdu o nepostojanju duga prema Gradu odnosno poreznog duga prema državi.

Članak 4.

- (1) Postupak davanja u zakup pojedinog prostora u vlasništvu Grada Varaždina političkim strankama ili nositeljima kandidacijskih lista grupe birača kao ponuditeljima provodi se na temelju javnog natječaja postupkom usmenog javnog nadmetanja, uz ispunjavanje uvjeta iz ove Odluke.
- (2) Najpovoljnija ponuda političke stranke ili nositelja kandidacijske liste grupe birača je ona koja ispunjava uvjete iz natječaja i koja ponudi najviši iznos zakupnine u postupku usmenog javnog nadmetanja za sklapanje ugovora o zakupu.
- (3) Natječaj za davanje u zakup gradskog prostora političkim strankama ili nositeljima kandidacijske liste grupe birača može biti raspisan zaključkom gradonačelnika na mrežnim stranicama Grada Varaždina ili lokalnom tjedniku.

Članak 5.

(1) Uvjeti javnog natječaja su:

1. politička stranka mora biti upisana u Registar političkih stranaka Republike Hrvatske, a u trenutku prijave na natječaj ili sklapanja novog ugovora s novim rokom zakupa, mora imati najmanje tri vijećnika u Gradskom vijeću Grada Varaždina ili tri vijećnika Županijske skupštine Varaždinske županije koji imaju prebivalište na području Grada Varaždina ili jednog zastupnika u Hrvatskom saboru s prebivalištem u Gradu Varaždinu;
2. nositelj kandidacijske liste grupe birača u trenutku prijave na natječaj ili sklapanja novog ugovora s novim rokom zakupa mora imati najmanje tri izabrana vijećnika u Gradskom vijeću Grada Varaždina ili tri vijećnika Županijske skupštine Varaždinske županije koji imaju prebivalište na području Grada Varaždina ili jednog zastupnika u Hrvatskom saboru s prebivalištem na području Grada Varaždina;
3. politička stranka ili nositelj kandidacijske liste grupe birača mora poštivati načelo transparentnosti u području financijskog izvještavanja na način da, sukladno propisima o financijskom poslovanju i računovodstvu političkih stranaka javno objavljuje godišnji financijski izvještaj ili drugi financijski dokument za godinu koja prethodi objavi javnog natječaja;
4. politička stranka ili nositelj kandidacijske liste grupe birača mora uredno plaćati doprinose i poreze te druga davanja prema državnom proračunu i proračunu Grada Varaždina (komunalna i vodna naknada, spomenička renta, drugi porezi i javna davanja te nejavna davanja);
5. da se protiv ponuditelja iz članka 2. ove Odluke te njihovih osoba ovlaštenih za zastupanje ne vodi kazneni postupak;
6. da prijava na javni natječaj za davanje u zakup prostora sadrži sve podatke i dokumentaciju određene konkretnim javnim natječajem.

(2) Odluku o objavi natječaja donosi gradonačelnik, a provodi ga Povjerenstvo za provođenje natječaja postupkom usmenog javnog nadmetanja, dok stručno administrativne poslove obavlja upravni odjel nadležan za upravljanje i raspolaganje imovinom Grada.

(3) Kontrolu urednog plaćanja zakupnine po ugovoru o zakupu, slanja opomena zbog neplaćanja te aktiviranja bjanko zadužnice za naplatu duga s osnova zakupnine provodi upravni odjel nadležan za poslove financija te daje nalog za raskid ugovora o zakupu zbog njegovog neispunjavanja upravnom tijelu koje je nadležno za upravljanje i raspolaganje imovinom Grada.

Članak 6.

(1) Ponuda na natječaj za dodjelu poslovnog prostora političkim strankama i nositeljima kandidacijske liste grupe birača mora sadržavati:

1. izvadak iz Registra političkih stranaka u koji je ponuditelj upisan (ispis internetske stranice);

2. potvrda kao dokaz nadležnih tijela iz stavka (3) članka 3. ove Odluke o broju vijećnika u Gradskom vijeću, Županijskoj skupštini Varaždinske županije odnosno saborskog/ih zastupnika ponuditelja;
 3. potvrdu o nepostojanju poreznog duga političke stranke koju izdaje nadležna porezna uprava Ministarstva financija, ne starija od 30 dana od dana raspisivanja javnog natječaja postupkom usmenog javnog nadmetanja;
 4. uvjerenje da se protiv ponuditelja političke stranke te osobe ovlaštene za zastupanje ne vodi kazneni postupak, ne starije od 30 dana od dana raspisivanja javnog natječaja;
 5. presliku financijskog izvještaja za prethodnu godinu (za obveznike dvojnog i jednostavnog knjigovodstva) s pečatom o zaprimanju nadležnog tijela;
 6. druge dokaze i dokumentaciju propisanu natječajem;
 7. javno bilježnički ovjerenu punomoć za predstavnika političke stranke koji prisustvuje natječaju za davanje prostora u zakup postupkom usmenog javnog nadmetanja.
- (2) Ponuda se podnosi Povjerenstvu za provođenje postupka usmenog javnog nadmetanja, koje imenuje gradonačelnik, na dan kad su ponuditelji, kroz objavu javnog natječaja, pozvani da pristupe javnom nadmetanju.

Članak 7.

- (1) Obzirom na lokaciju prostora, Grad Varaždin je podijeljen na tri zone, prema kojima se utvrđuje visina početne zakupnine.
- (2) Prvu zonu čini uži centar grada odnosno povijesna cjelina utvrđena prostornim planom povijesne jezgre omeđena ulicama: Augusta Cesarca, Stanka Vraza, Vladimira Nazora i Petra Preradovića, uključujući te ulice s obje strane.
- (3) Druga zona obuhvaća preostali dio Grada Varaždina.
- (4) Treća zona obuhvaća ostala naselja koja spadaju u područje Grada Varaždina.
- (5) Visina zakupnine s uključenim porezom na dodanu vrijednost po zonama za prostore utvrđuje se prema tablici kako slijedi:

Djelatnost koja se može obavljati u prostoru	Početni iznos mjesečne zakupnine po m ² u EUR s uključenim porezom na dodanu vrijednost prema zonama Grada Varaždina		
	I. ZONA	II. ZONA	III. ZONA
Uredsko poslovanje političkih stranaka	2.00	1.50	1.00

Članak 8.

Gradonačelnik može i za druge slobodne uredske prostore u vlasništvu Grada donijeti zaključak o raspisivanju natječaja za davanje u zakup prostora za rad političkih stranaka pod uvjetima iz ove Odluke.

Članak 9.

- (1) Ugovor se sklapa kao javnobilježnički akt na rok od pet godina uz mogućnost produženja roka zakupa sukladno propisima koji reguliraju zakup poslovnih prostora.
- (2) Ugovor, osim zakonski određenog sadržaja, mora sadržavati i:
 - odredbu o ovršnosti;
 - odredbu o osiguranju plaćanja zakupnine predajom solemizirane bjanko zadužnice kao sredstvu osiguranja plaćanja i to do visine trostruke zakupnine prilikom potpisa ugovora kod javnog bilježnika;
 - odredbu o osiguranju plaćanja od strane nositelja kandidacijske liste grupe birača kao zakupnika dostavom solemizirane bjanko zadužnice kao sredstva osiguranja plaćanja koju nositelja kandidacijske liste grupe birača i to do visine trostruke zakupnine prilikom potpisa ugovora kod javnog bilježnika;
 - odredbu o razlozima i uvjetima za otkazivanje ugovora u slučaju kršenja ili neizvršavanja odredbi ugovora te odredbu o raskidu ugovora;
 - odredbu da Grad može otkazati ugovor o zakupu s političkom strankom ili nositeljem kandidacijske liste grupe birača u slučaju da je Gradu taj prostor prijeko potreban za rad upravnih tijela Grada Varaždina uprave i drugih pravnih osoba kojima je Grad Varaždin osnivač ili suosnivač;
 - odredbu da Grad može otkazati i raskinuti ugovor o zakupu kad politička stranka kao zakupnik više nema vijećnika u Gradskom vijeću Grada Varaždina ili Županijskoj skupštini Varaždinske županije ili saborskog zastupnika;
 - odredbu o tome da zakupnik ne može preuređivati gradski prostor bez prethodne pisane suglasnosti Grada Varaždina;
 - odredbu kojom se zakupnik obvezuje gradski prostor predati u posjed Gradu Varaždinu slobodan od osoba i stvari istekom roka na koji je dat, odnosno istekom otkaznog roka ili raskidom ugovora;
 - odredbu o zabrani davanja dijela prostora u podzakup bez suglasnosti gradonačelnika.

Članak 10.

- (1) Istekom roka od pet godina političkoj stranci ili nositelju kandidacijske liste grupe birača kao zakupniku, prostor u vlasništvu Grada Varaždina koji je dat u zakup na temelju javnog natječaja može se ponovno dati u zakup još jedanput na rok od daljnjih pet godina, bez provođenja javnog natječaja za davanje u zakup, pod uvjetom da je zakupnik dodijeljeni gradski prostor koristio sukladno ugovoru i uredno izvršavao ugovorne obveze te i dalje ima potrebu za tim prostorom, a ispunjava uvjete iz članka 3. ove Odluke.
- (2) Zahtjev za ponovnu dodjelu gradskog prostora u zakup, politička stranka ili nositelj kandidacijske liste grupe birača podnosi upravnom tijelu Grada Varaždina nadležnom za upravljanje i raspolaganje imovinom, najkasnije 30 dana prije isteka ugovora o zakupu.
- (3) Zaključak o ponovnoj dodjeli prostora u vlasništvu Grada Varaždina u zakup bez provođenja javnog natječaja donosi gradonačelnik temeljem obrazloženog zahtjeva ponuditelja uz dokaze iz članka 3. i 6. ove Odluke.

Članak 11.

- (1) Ugovor o zakupu prostora u vlasništvu Grada Varaždina može prestati i prije isteka ugovorenog roka, otkazom ugovora.

- (2) Grad Varaždin može otkazati ugovor ako politička stranka ili nositelj kandidacijske liste grupe birača kao zakupnik:
- i poslije pisane opomene Grada Varaždina koristi gradski prostor suprotno ugovoru ili mu nanosi znatnu štetu koristeći ga bez dužne pažnje;
 - ne plati dospjelu zakupninu u roku od 15 dana od dana pisane opomene Grada Varaždina;
 - kad politička stranka ili nositelj kandidacijske liste grupe birača iz članka 3. ove Odluke, kao zakupnik, više nema vijećnika u Gradskom vijeću Grada Varaždina ili Županijskoj skupštini Varaždinske županije koji ima prebivalište na području Grada Varaždina ili saborskog zastupnika s prebivalištem na području Grada Varaždina;
 - ako onemogući Gradu Varaždinu, na njegovo traženje, nesmetanu kontrolu korištenja gradskog prostora, odnosno ne pruži na uvid svu potrebnu dokumentaciju;
 - vrši preinake gradskog prostora bez pisanog odobrenja Grada Varaždina;
 - gradski prostor daje u podzakup, bez suglasnosti Grada Varaždina;
 - ne koristi gradski prostor bez opravdanog razloga duže od 90 dana.
- (3) Zaključak o otkazu ugovora o zakupu iz gore navedenih razloga donosi gradonačelnik.
- (4) Grad Varaždin može otkazati ugovor o zakupu s političkom strankom ili nositeljem kandidacijske liste grupe birača u slučaju da je Gradu prostor prijeko potreban za rad upravnih tijela Grada i drugih pravnih osoba kojima je Grad Varaždin osnivač ili suosnivač.
- (5) Politička stranka ili nositelj kandidacijske liste grupe birača iz članka 2. ove Odluke kao zakupnik može otkazati ugovor o zakupu ne navodeći razloge uz otkazni rok od 30 dana.

Članak 12.

Natječaj za davanje u zakup prostora u vlasništvu Grada Varaždina političkim strankama i nositeljima kandidacijske liste grupe birača ne može biti raspisan u izbornoj godini prije održavanja lokalnih izbora.

Članak 13.

Ova odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u „Službenom vjesniku Grada Varaždina“.

PREDSJEDNIK

GRADSKOG VIJEĆA

DOSTAVITI:

1. Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, Zagreb, Ulica Republike Austrije 14 (nadzor akata),
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,
5. „Službeni vjesnik Grada Varaždina“,
6. Pismohrana.

O b r a z l o ž e n j e

uz Nacrt odluke o davanju u zakup poslovnih prostora političkim strankama i nositeljima kandidacijskih lista grupe birača koje djeluju na području Grada Varaždina

I. PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE OPĆEG AKTA

Zakonska osnova za donošenje ove Odluke sadržana je u odredbi članka 35. 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, 143/12, 152/14, 81/15-pročišćeni tekst i 94/17-ispravak), članka 3. stavaka 1. i 2. i članka 6. stavka 8. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ 125/11, 64 15 i 112/18) i članka 45. Statuta Grada Varaždina ("Službeni vjesnik Grada Varaždina" broj 3/18, 2/20, 2/21, 4/21 - pročišćeni tekst 13/22 i 10/23).

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

Grad Varaždin do sad nije imao posebnu odluku o zakupu poslovnih prostora kojom bi se prostori davali na korištenje političkim strankama ili nositeljima kandidacijskih lista grupe birača već su stranke dobivale prostore temeljem postojećih Odluka o zakupu koje su regulirale davanje komercijalnih poslovnih prostora u zakup po zakupnini koja je tamo bila regulirana ili, što je bila i jeste zakonska mogućnost, produžavanjem postojećeg Ugovora temeljem kojeg su stranke bile u posjedu prostora još od početka uspostave višestranačkog sustava 1990-tih ili su kasnije dobile prostor u zamjenu za prostor kojeg su koristile u zgradi Varaždinske Županije koje se počela preuređivati za potrebe Županijske uprave. U vrijeme donošenja ove Odluke u poslovnim prostorima Grada postoje tri poslovna prostora koje koriste političke stranke (HDZ, HSS i HNS) i koje imaju sklopljene Ugovore o zakupu poslovnog prostora čiji rok ističe u prvom kvartalu 2027. godine. Treba napomenuti da su se Ugovori sklapali temeljem postojećih Odluka o zakupu koje su regulirale davanje komercijalnih poslovnih prostora u zakup po zakupnini koja je tamo bila regulirana, a ne bez plaćanja zakupnine.

U više navrata revizije su tražile donošenje ove Odluke kojom se želi postići više ciljeva:

- a) transparentnost u financiranju političkih stranaka ili nositelja kandidacijskih lista grupe birača lista;
- b) transparentnost u postupcima zakupa prostora za potrebe političkih stranaka s povoljnijom zakupninom od tzv. komercijalnih zakupa;
- c) utvrđivanje posebnih uvjeta i kriterija za produženje postojećih ugovora o zakupu prostora koje koriste političke stranke ili nositelji kandidacijskih lista grupe birača utvrđenih ovom Odlukom;
- d) utvrđivanje posebnih uvjeta za sudjelovanje u natječaju za davanje u zakup poslovnih prostora političkih stranaka i nositelja nezavisnih lista, koji djeluju na području Grada Varaždina;
- e) uvjeti i načini provođenja natječaja za davanje prostora u zakup političkim strankama ili nositeljima kandidacijskih lista grupe birača i utvrđivanja najpovoljnijeg ponuditelja;

III. OCJENA SREDSTAVA POTREBNIH ZA PROVOĐENJE ODLUKE TE NAČIN KAKO ĆE SE OSIGURATI

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

IV. OBRAZLOŽENJE ODREDBI NACRTA ODLUKE

Uz članak 1.

Ovim se člankom uređuju načini i uvjeti davanja u zakup gradskih prostora, političkim strankama i nositeljima kandidacijske liste grupe birača koje djeluju na području Grada Varaždina.

Uz članak 2.

Ovim se člankom utvrđuje da se poslovni prostor može dati u zakup ili putem javnog natječaja ili izuzetno bez provođenja javnog natječaja političkim strankama i nositeljima kandidacijske liste grupe birača pod uvjetom da imaju najmanje tri vijećnika u Gradskom vijeću Grada Varaždina ili najmanje tri vijećnika Županijske skupštine Varaždinske županije koji imaju prebivalište na području Grada Varaždina ili najmanje jednog zastupnika u Hrvatskom saboru s prebivalištem u Gradu Varaždinu.

Uz članak 3.

Ovim člankom utvrđuju se uvjeti za sklapanje ugovora bez provođenja javnog natječaja s dosadašnjim zakupcima.

Uz članak 4.

Ovim člankom utvrđuje se način provođenja javnog natječaja postupkom usmenog javnog nadmetanja pri čemu, uz ispunjene ostale uvjete natječaja, najpovoljniji ponuditelj je onaj koji ponudi najvišu zakupninu.

Uz članak 5.

Ovim člankom utvrđeni su osnovni uvjeti natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora političkim strankama te mjesto objave natječaja po odluci gradonačelnika.

Uz članak 6.

Ovim člankom utvrđen je sadržaj ponude političke stranke ili nositelja kandidacijske liste grupe birača kao ponuditelja koji se javlja na natječaj.

Uz članak 7.

Ovim člankom utvrđene su tri zone poslovnih prostora obzirom na njegovu lokaciju i visina početnog iznosa zakupnine za svaku zonu, time da prva zona (centar grada) ima zakupninu od 2.00 EUR po metru kvadratnom mjesečno, druga zona (tzv. prvi gradski prsten) ima zakupninu od 1.50 EUR po metru kvadratnom mjesečno i treća zona obuhvaća ostala naselja koja spadaju u Grad Varaždin. Obzirom da političke strane nisu trgovačka društva koja posluju s dobiti, već neprofitne društveno političke organizacije i financiraju se iz članarina i proračuna to je početna visina zakupnine određena u znatno manjem iznosu od tzv. komercijalnih zakupnina koje su predviđene Odlukom o zakupu poslovnih prostora („Službeni vjesnik Grada Varaždina“ broj 2/24 i 9/24).

Uz članak 8.

Kad se ukaže potreba i kad postoji interes te kad postoje slobodni uredski prostori, gradonačelnik može odrediti da se i ti prostori daju u natječaj za davanje u zakup političkim strankama i nositeljima kandidacijskih lista grupe birača.

Uz članak 9.

Ovim člankom utvrđeni su elementi i sadržaj ugovora o zakupu.

Uz članak 10.

Ovim člankom detaljno su definirani uvjeti za produženje postojećeg ugovora o zakupu.

Uz članak 11.

Ovim člankom definirani su uvjeti za otkaz ugovora o zakupu i njegov prestanak.

Uz članak 12.

Ovim člankom je definirano da natječaj za davanje u zakup gradskog prostora političkim strankama i nositeljima kandidacijskih lista grupe birača ne može biti raspisan u izbornoj godini prije održavanja izbora.

Uz članak 13.

Ovim člankom regulira se stupanje na snagu i objava Odluke.

GRADONAČELNIK
dr.sc. Neven Bosilj