



REPUBLIKA HRVATSKA
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA



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

Gradonačelnik

KLASA: 403-01/25-01/7
URBROJ: 2186-1-04/1-25-14
Varaždin, 17. studenoga 2025.

Primljeno: 17-11-2025		
Klasifikacijska oznaka	Org. jed.	
Urudžbeni broj	Pril.	Vrij.

**GRADSKO VIJEĆE
GRADA VARAŽDINA**

PREDMET: PRIJEDLOG ODLUKE O DAVANJU SUGLASNOSTI ZA ZADUŽENJE I DAVANJU JAMSTVA ZA ISPUNJENJE OBVEZA TD TEHNOLOŠKI PARK VARAŽDIN D.O.O. KOD HRVATSKE BANKE ZA OBNOVU I RAZVITAK

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 suglasnosti za zaduženje i davanju jamstva za ispunjenje obveza TD Tehnološki park Varaždin d.o.o. kod Hrvatske banke za obnovu i razvitak.**

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 SLADANA MIOČIĆ, pročelnica Upravnog odjela za gospodarske djelatnosti Grada Varaždina.

Prilog: Prijedlog odluke.





REPUBLIKA HRVATSKA
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA



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

GRADSKO VIJEĆE

KLASA: 403-01/25-01/7

URBROJ: 2186-1-06/1-25-10

Varaždin, _____ 2025. godine

PRIJEDLOG

Na temelju stavka 2. članka 127. i stavka 3. članka 129. Zakona o proračunu („Narodne novine“ broj 144/21), stavka 2. članka 27. i stavka 1. i 2. članka 28. Odluke o izvršavanju Proračuna Grada Varaždina za 2025. godinu („Službeni vjesnik Grada Varaždina“, broj 9/24, 2/25 i 8/25) 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 _____ 2025. godine, donosi

ODLUKU

**o davanju suglasnosti za zaduženje i davanju jamstva za ispunjenje obveza
TD Tehnološki park Varaždin d.o.o. kod Hrvatske banke za obnovu i razvitak**

I.

Gradsko vijeće Grada Varaždina daje suglasnost Trgovačkom društvu Tehnološki park Varaždin d.o.o. za zaduženje putem dugoročnog financijskog kredita kod Hrvatske banke za obnovu i razvitak (HBOR) u iznosu od 5.300.000,00 EUR (slovima: petmilijunatristotisuća eura), a radi izgradnje nove zgrade Inovacijskog centra u sklopu Tehnološkog parka Varaždin d.o.o. (projekt InnoCent).

II.

Suglasnost iz točke I. ove Odluke daje se uz sljedeće uvjete kredita:

Kreditor:	Hrvatska banka za obnovu i razvitak (HBOR) - kreditiranje putem programa kreditiranja Urbani razvojni fond
Iznos kredita:	5.300.000,00 EUR (bez PDV-a) - 50% iz sredstava Europskog fonda za regionalni razvoj (EFRR) i 50% iz sredstava HBOR-a
Kapitalni rabat:	Pravo na kapitalni rabat ostvaruje se po ispunjenju zadanih kriterija i može iznositi najviše do 50% ukupnog iznosa kredita, s time da se za izračunati iznos kapitalnog rabata otpisuje dio glavnice kredita iz sredstava EFRR-a.
Namjena kredita:	Građevinski radovi, oprema, stručni nadzor za izgradnju

	nove zgrade Inovacijskog centra u sklopu Tehnološkog parka Varaždin d.o.o. (projekt InnoCent)
Krajnji rok korištenja kredita:	Do 31.3.2028. godine
Otplata kredita:	20 godina uključujući 1 godinu počeka
Rok i način otplate kredita:	U 228 jednakih uzastopnih mjesečnih rata koje dospijevaju zadnjeg dana u mjesecu (1. rata dospijeva 30.4.2029. godine)
Kamatna stopa na dio glavnice kredita iz sredstava EFRR-a:	0,00% godišnje, fiksna
Kamatna stopa na dio glavnice kredita iz sredstava HBOR-a:	3,22% godišnje, fiksna
Interkalarna kamata	U razdoblju korištenja kredita na iskorišteni iznos kredita obračunavat će se kamata po metodi i u visini redovne. Kamate se obračunavaju i naplaćuju kvartalno.
Zatezna kamata:	U skladu s važećom Odlukom o kamatnim stopama HBOR-a, promjenjiva.
Ostale naknade:	Naplaćuje se u skladu s Pravilnikom o naknadama za usluge koje obavlja HBOR, i to samo na dio glavnice kredita iz sredstava HBOR-a.
Instrumenti osiguranja:	Zadužnica Korisnika kredita i Jamstvo Grada Varaždina u visini iznosa kredita, uvećano za kamate, naknade i ostale troškove

III.

Za ispunjenje obveza TD Tehnološkog parka Varaždin d.o.o. iz točke I. ove Odluke, odobrava se davanje jamstva Grada Varaždina, kao većinskog vlasnika TD Tehnološkog parka Varaždin d.o.o., u iznosu od 5.300.000,00 EUR (slovima: petmilijunatristotisuća eura), uvećanog za kamate, naknade i ostale troškove.

IV.

Stupanjem na snagu ove Odluke, stavlja se izvan snage Odluka o davanju suglasnosti za zaduženje i davanju jamstva za ispunjenje obveza TD Tehnološki park Varaždin d.o.o. („Službeni vjesnik Grada Varaždina“ broj 8/25).

V.

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

PREDSJEDNIK
GRADSKOG VIJEĆA

Lovro Lukavečki, mag. pol.

DOSTAVITI:

1. Ministarstvo financija, Sektor za financijski i proračunski nadzor, Katančičeva 5, Zagreb,
2. Tehnološki park Varaždin d.o.o., Zagrebačka 89, 42000 Varaždin,
3. Gradonačelnik Grada Varaždina, dr. sc. Neven Bosilj,
4. Upravni odjel za gospodarske djelatnosti Grada Varaždina,
5. Upravni odjel za financije, proračun i javnu nabavu Grada Varaždina,
6. Upravni odjel za gradnju i komunalno gospodarstvo Grada Varaždina,
7. „Službeni vjesnik Grada Varaždina“,
8. Pismohrana.

O b r a z l o ž e n j e
uz Prijedlog odluke o davanju suglasnosti za zaduženje i davanju jamstva
za ispunjenje obveza TD Tehnološki park Varaždin d.o.o.
kod Hrvatske banke za obnovu i razvitak

I. PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE ODLUKE

Pravni temelj za donošenje Odluke o davanju suglasnosti za zaduženje i davanju jamstva za ispunjenje obveza TD Tehnološki park Varaždin d.o.o. kod Hrvatske banke za obnovu i razvitak, odnosno trgovačkog društva u većinskom vlasništvu jedinice lokalne samouprave, sadržan je u odredbama Zakona o proračunu („Narodne novine“ broj 144/21), (dalje u tekstu: Zakon o proračunu), Odluke o izvršavanju Proračuna Grada Varaždina za 2025. godinu („Službeni vjesnik Grada Varaždina“, broj 9/24, 2/25 i 8/25) te u Statutu Grada Varaždina („Službeni vjesnik Grada Varaždina“ broj 3/18, 2/20, 2/21 i 4/21 – pročišćeni tekst, 13/22 i 10/23), (dalje u tekstu: Statut Grada Varaždina).

Člankom 27. stavkom 2. Odluke o izvršavanju Proračuna Grada Varaždina za 2025. godinu („Službeni vjesnik Grada Varaždina“, broj 9/24, 2/25 i 8/25) propisan je postupak podnošenja zahtjeva za zaduživanje te je sukladno navedenom TD Tehnološki park Varaždin d.o.o. dana 6. studenoga 2025. godine dostavio zahtjev za izdavanje suglasnosti Grada Varaždina za zaduženje i davanje jamstva.

Člankom 127. stavkom 2. Zakona o proračunu utvrđeno je da se pravne osobe u većinskom vlasništvu ili suvlasništvu jedinica lokalne samouprave mogu dugoročno zaduživati po osnovi kredita uz suglasnost većinskog vlasnika. Stavkom 5. istoga članka propisano je da ako statutom ili odlukom jedinice lokalne samouprave nije propisano tko odlučuje o predmetnoj suglasnosti, odluku donosi predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave. Statut Grada Varaždina točkom 10. članka 45. izričito propisuje da Gradsko vijeće Grada Varaždina odlučuje o davanju suglasnosti za zaduživanje pravnih osoba u većinskom vlasništvu Grada, ustanova kojima je osnivač Grad i drugim izvanproračunskim korisnicima, za iznose veće od 663.614,04 EUR.

Nadalje, člankom 129. stavkom 3. Zakona o proračunu propisano je da jedinica lokalne samouprave može dati jamstvo za dugoročno zaduživanje pravnoj osobi u većinskom vlasništvu ili suvlasništvu jedinice lokalne samouprave, uz prethodno dobivenu suglasnost ministra financija. Stavkom 6. istoga članka propisano je da ako statutom ili odlukom jedinice lokalne samouprave nije propisano tko odlučuje o jamstvu, odluku donosi predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave. Statut Grada Varaždina točkom 9. članka 45. izričito propisuje da Gradsko vijeće Grada Varaždina donosi odluke o zaduživanju i davanju jamstava Grada Varaždina, što je dodatno propisano i člankom 28. stavkom 2. Odluke o izvršavanju Proračuna Grada Varaždina za 2025. godinu („Službeni vjesnik Grada Varaždina“, broj 9/24, 2/25 i 8/25) u kojoj je propisano da odluku o davanju jamstva donosi Gradsko vijeće.

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

TD Tehnološki park Varaždin d.o.o. planira se zadužiti u svrhu financiranja izgradnje nove zgrade Inovacijskog centra u sklopu TD Tehnološkog parka Varaždin d.o.o. (projekt InnoCent), a pod uvjetima kreditiranja definiranim u točki II. Odluke. Gradnja nove zgrade planirana je na parceli k.č.br. 3928/3 k.o. Varaždin na kojoj se nalazi zgrada nekadašnjeg Varteksovog restorana koja je predviđena za uklanjanje. Grad Varaždin dao je TD Tehnološkom parku Varaždin d.o.o. na upravljanje i korištenje nekretnine u Zagrebačkoj ulici 89A i 89B, upisane pod zemljišno-knjižnom oznakom k.č.br. 3928/3 k.o. Varaždin ukupne površine 4.465 m². Navedena nekretnina dana je TD Tehnološkom parku Varaždin d.o.o. na upravljanje i korištenje radi obavljanja djelatnosti inkubacije inovativnih tehnologijskih poduzeća i svih drugih djelatnosti radi kojih je to trgovačko društvo osnovano, kao i radi korištenja nekretnine za vlastite potrebe. Sukladno navedenom, svrha izgradnje inovacijskog centra je povećanje kapaciteta novog uredskog i konferencijskog prostora Tehnološkog parka Varaždin d.o.o.

TD Tehnološki park Varaždin d.o.o. kredit namjerava otplaćivati iz prihoda ostvarenih zakupom raspoloživog kapaciteta u novom objektu te pružanjem usluga iz redovne djelatnosti Tehnološkog parka Varaždin d.o.o. (usluge edukacija, zakupa,).

TD Tehnološki park Varaždin d.o.o. redovno i bez zakašnjenja podmiruje svoje obveze za poreze i doprinose, obveze prema radnicima i trenutno nema kreditnih zaduženja.

Suglasnost će se uključiti u opseg mogućeg zaduživanja Grada Varaždina razmjerno osnivačkim pravima sukladno aktu o osnivanju.

Financijska sredstva za provedbu projekta InnoCent u iznosu od 5.300.000,00 EUR (bez PDV-a) planiraju se osigurati iz kredita Hrvatske banke za obnovu i razvitak putem programa kreditiranja Urbani razvojni fond, koji omogućuje ostvarivanje kapitalnog rabata, odnosno otpisivanje dijela glavnice do 50% ukupnog iznosa kredita.

Ukupna investicija sukladno izrađenom Glavnom projektu temeljem kojega je podnesen zahtjev za izdavanje Građevinske dozvole iznosi 6.288.100,00 EUR, iznos od 5.300.000,00 EUR planira se financirati zaduženjem iz HBOR kreditne linije, a 1.000.000,00 EUR planira se osigurati iz proračuna Grada Varaždina.

III. OCJENA SREDSTAVA POTREBNIH ZA PROVOĐENJE OVE ODLUKE

Budući da se provedba projekta Inovacijski centar u sklopu Tehnološkog parka Varaždin (InnoCent) očekuje u 2026. godini, za provođenje ove Odluke nisu planirana sredstva u Izmjenama i dopunama Proračuna Grada Varaždina za 2025. godinu i projekcijama za 2026. i 2027. godinu.

U Prijedlogu proračuna Grada Varaždina za 2026. godinu i projekcijama za 2027. i 2028. godinu planirana su sredstva za dodjelu kapitalne pomoći Tehnološkom parku d.o.o. Varaždin radi osiguravanja sredstava za zatvaranje financijske konstrukcije investicije i njezine nesmetane realizacije.

IV. OBRAZLOŽENJE ODREDBI PRIJEDLOGA ODLUKE

Točka I.

Ovom točkom predlaže se davanje suglasnosti TD Tehnološki park Varaždin d.o.o. za zaduženje putem dugoročnog financijskog kredita kod Hrvatske banke za obnovu i razvitak (HBOR) u iznosu od 5.300.000,00 EUR (slovima: petmilijunatristotisuća eura), a radi izgradnje nove zgrade Inovacijskog centra u sklopu Tehnološkog parka Varaždin d.o.o. (projekt InnoCent).

Točka II.

Odredbom točke II. ove Odluke utvrđuju se uvjeti zaduženja putem dugoročnog financijskog kredita kod HBOR-a.

Točka III.

Odredbama ove točke predlaže se odobriti davanje jamstva Grada Varaždina za ispunjenje obveza TD Tehnološki park Varaždin d.o.o. iz točke I., u iznosu od 5.300.000,00 EUR (slovima: petmilijunatristotisuća eura), uvećanog za kamate, naknade i ostale troškove.

Točka IV.

Ovom točkom utvrđuje se stavljanje izvan snage Odluke o davanju suglasnosti za zaduženje i davanju jamstva za ispunjenje obveza TD Tehnološki park Varaždin d.o.o. („Službeni vjesnik Grada Varaždina“ broj 8/25).

Točka V.

Utvrđuje se način objave Odluke o davanju suglasnosti za zaduženje i davanju jamstva za ispunjenje obveza TD Tehnološki park Varaždin d.o.o. kod Hrvatske banke za obnovu i razvitak i njezino stupanje na snagu.

GRADONAČELNIK

dr. sc. Neven Bosilj

Tehnološki park Varaždin d.o.o.
Zagrebačka 89
42 000 Varaždin

2186-1 - GRAD VARAŽDIN		
Primljeno: 06-11-2025		
Klasifikacijska oznaka	Org. jed.	
Urudžbeni broj	Pril.	Vrij.

TECH
PARK
Varaždin

2186-1 - GRAD VARAŽDIN		
Primljeno: 10-11-2025		
Klasifikacijska oznaka	Org. jed.	
403-01/25-01/7	06	
Urudžbeni broj	Pril.	Vrij.
-25-9		

Varaždin, 05.11.2025.

GRAD VARAŽDIN
Upravni odjel za gospodarske
djelatnosti Grada Varaždina
42000 Varaždin
n/r gđa. Slađana Miočić

PREDMET: Projekt Inovacijski centar u sklopu Tehnološkog parka Varaždin (InnoCent)

Zahtjev za izmjenom prethodno izdane suglasnosti:

Suglasnost Grada za provedbu ulaganja na području Grada Varaždina za projekt Inovacijski centar (InnoCent)

Suglasnost Grada za zaduženje i garancije Grada

Jamstvo Grada

Poštovani,

Tehnološki park Varaždin d.o.o., dana 30.10.2025. predao je zahtjev za izdavanje Građevinske dozvole za izgradnju Inovacijskog centra, na temelju Glavnog projekta, a kojim se procjenjuje ukupan iznos investicije na 6.288.100,00 EUR. Obzirom da je na prethodnoj sjednici Gradskog vijeća, održanoj 9.9.2025. donesena odluka o davanju suglasnosti za zaduženje i davanju jamstva za ispunjenje obveza TD Tehnološki park Varaždin d.o.o. (KLASA: 403-01/25-01/7, URBROJ: 2186-1-02-25-7), kojom se daje suglasnost na zaduženje u iznosu od 5.000.000,00 EUR, istu je potrebno izmijeniti, na način da se iznos za koji se daje suglasnost uveća na iznos od 5.300.000,00 EUR.

Prema navedenom, TD Tehnološki park Varaždin d.o.o. planira zaduženje iz HBOR kreditne linije Urbani razvojni fond, u iznosu od 5.300.000,00 EUR na rok od 20 godina uz trenutnu kamatnu stopu od 3,22% na dio glavnice kredita iz sredstava HBOR-a (2.650.000 EUR) te 0,00% na dio glavnice kredita iz sredstava EFRR-a (2.650.000 EUR), uz početak od 12 mjeseci.

Za detaljnije informacije o kreditu u prilogu šaljemo informativni otplatni plan kredita prema izračunu HBOR-a te Ponudu financiranja HBOR UDF.

Tehnološki park Varaždin redovno podmiruje svoje financijske obveze prema zaposlenicima, dobavljačima, državi te trenutno nema kreditnih zaduženja. Predmetni kredit Tehnološki park

Varaždin namjerava otplaćivati iz prihoda ostvarenih zakupom raspoloživog kapaciteta u novom objektu. U prvih 24 mjeseca od početka korištenja kredita te dodatnih 12 mjeseci počeka, Tehnološki park Varaždin se obvezuje plaćati interkalarnu, odnosno redovnu kamatnu stopu na kredit, u ukupnom iznosu od 150.000,00 EUR, iako neće ostvarivati dodatne prihode do useljenja novih zakupoprimaca. Ukoliko u tom periodu Tehnološki park neće biti u mogućnosti samostalno pokrivati obveze, zatražiti će od Grada subvenciju za kamatu kredita u razmjernom iznosu.

Za prijavu na Program potrebna nam je pisana Suglasnost Grada za podnošenje prijave, pisana Suglasnost Grada za zaduženje i garancije te Jamstvo Grada.

Pisana Suglasnost Grada za podnošenje prijave potrebna nam je sukladno:

- čl.10, stavak 1. i 2. Ugovora o upravljanju Techpark se može zadužiti kod HBOR, aplicirati na natječaj, a o svojoj namjeri dužan je zatražiti pisanu suglasnost Grada za podnošenje prijave (za projekte i programe koji nisu 100% financirani natječajem te određeni postotak treba osigurati sam)

Pisana Suglasnost Grada za zaduženje i garancija Grada potrebna nam je sukladno:

- čl. 4, stavak 3 Odluke o davanju na upravljanje i korištenje nekretnine u Zagrebačkoj ulici 89a i 89b poduzetničkoj potpornoj instituciji TD Tehnološki park Varaždin d.o.o., Odluka Gradskog vijeća od 26.studenj 2024., KLASA: 406-05/24-01/3, prema kojoj trgovačko društvo Tehnološki park Varaždin može podnijeti zahtjev za dobivanje kredita kod HBOR-a
- čl.3 Ugovora o upravljanju
- čl. 15, stavak 3. Ugovora o upravljanju

Jamstvo Grada - za iznos za koji se zadužujemo, odnosno za **5.300.000,00 EUR** uvećano za kamate, naknade i pripadajuće troškove – potrebno nam je za prijavu na UDF prema:

- Programu Urbani razvojni fond prema kojem je kod kreditiranja društava, ustanova i agencija i drugih pravnih osoba u vlasništvu ili u većinskom vlasništvu JLP(R)S i/ili RH, uz zadužnice, obavezno pribavljanje jamstva JLP(R)S-a ili RH
- čl.4, stavak 6 Odluke o davanju na upravljanje i korištenje nekretnine u Zagrebačkoj ulici 89a i 89b poduzetničkoj potpornoj instituciji TD Tehnološki park Varaždin d.o.o., Odluka Gradskog vijeća od 26.studenj 2024., KLASA: 406-05/24-01/3 prema kojoj će Grad Varaždin TD Tehnološki park Varaždin dati sve potrebne garancije za otplatu kredita prema uvjetima HBOR-a
- čl. 4. stavak 7 Odluke o davanju na upravljanje i korištenje nekretnine u Zagrebačkoj

Tehnološki park Varaždin d.o.o.
Zagrebačka 89
420000 Varaždin



ulici 89a i 89b poduzetničkoj potpornoj instituciji TD Tehnološki park Varaždin
d.o.o., Odluka Gradskog vijeća od 26.studenj 2024., KLASA: 406-05/24-01/3

Molimo Vas izdavanje pisane Suglasnosti Grada za podnošenje prijave, pisane Suglasnosti Grada za zaduženje i garancije te Jamstvo Grada.

U prilogu Vam dostavljamo:

1. Informativni otplatni plan
2. Ponuda financiranja HBOR UDF

S poštovanjem,

Vedran Bubalo
Direktor

C.11. ISKAZ PROCIJENJENIH TROŠKOVA GRAĐENJA

NAZIV ZAHVATA U PROSTORU: GRADNJA POSLOVNE ZGRADE INNOCENT

LOKACIJA ZAHVATA U PROSTORU: k.č. 3928/3, k.o. Varaždin

INVESTITOR : Tehnološki park Varaždin d.o.o.
Zagrebačka 89, Varaždin
OIB: 18115028597

ZOP: INNO

T.D. BR: INNO-2025-GP

FAZA: GLAVNI PROJEKT

Iskaz procijenjenih troškova građenja za poslovnu zgradu INNOCENT, na k.č. 3928/3, k.o. Varaždin je rađen temeljem podataka iz Glavnog projekta.

Procijenjena vrijednost radova po strukama je sljedeća=

Procijenjena vrijednost rušenja i uklanjanja postojeće građevine	~144.000,00 €
Procijenjena vrijednost građevinsko-obrtničkih radova	~3.920.000,00 €
Procijenjena vrijednost radova za hortikulture radove	~240.000,00 €
Procijenjena vrijednost radova za prometne površine	~250.000,00 €
Procijenjena vrijednost radova za ugostiteljsku opremu	~28.600,00 €
Procijenjena vrijednost radova za hidrotehničke instalacije	~330.000,00 €
Procijenjena vrijednost radova za niskonaponske instalacije, FNE i vatrodjave	~400.000,00 €
Procijenjena vrijednost radova za instalacije grijanja, hlađenja i ventilacije	~660.500,00 €
Procijenjena vrijednost radova za vertikalni transport (dizala)	~36.000,00 €
Procijenjena vrijednost radova opremanja	~99.000,00 €
Procijenjena vrijednost radova SAUZ	~180.000,00 €

Ukupni procijenjeni zajednički trošak gradnje iznosi: ~6.288.100,00 €

PROJEKTNJA ORGANIZACIJA:

STUDIO UP D.O.O. ZAGREB

GLAVNI PROJEKTANT:

TOMA PLEJIĆ DIPL.ING.ARH.

Zagreb, listopad 2025.



TOMA PLEJIĆ
dipl.ing.arh.
OVLAŠTENI ARHITEKT
A 3365