



REPUBLIKA HRVATSKA
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA



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

GRADSKO VIJEĆE

KLASA: 940-01/26-01/20

URBROJ: 2186-1-05-01/2-26-2

Varaždin, 22. travnja 2026. godine

NACRT

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, 4/21 - pročišćeni tekst, 13/22 i 10/23) i članka 70. stavka 3. 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, 5/24 i 8/25) Gradsko vijeće Grada Varaždina na _____sjednici održanoj dana _____. godine donosi

ODLUKU

**o davanju na upravljanje i korištenje nekretnina trgovačkom društvu
GRADSKA TRŽNICA d.o.o. Varaždin**

Članak 1.

Grad Varaždin osnivač je trgovačkog društva GRADSKA TRŽNICA d.o.o. Varaždin, sa sjedištem u Varaždinu, Ulica Augusta Šenoje 12, OIB: 31452810613 (u daljnjem tekstu: Gradska tržnica), koje je, sukladno upisu u sudski registar, registrirano za obavljanje, među ostalim, djelatnosti organiziranja i upravljanja tržnicama na veliko i malo, sajmovima, kao i poslova upravljanja i održavanja nekretnina.

Članak 2.

Ovom Odlukom Grad Varaždin uređuje način upravljanja i korištenja nekretnina koje daje i povjerava Gradskoj tržnici na upravljanje i korištenje u svrhu obavljanja djelatnosti, kako slijedi:

Adresa	kč.br./k.o. i ZK ul.	Opis nekretnine	Vlasništvo Grada	Ukupna površina u m ²
ZVIRNJAK	172 upisana u zk. ul. 244 k.o. 336645, BIŠKUPEC	GOSPODARSKO DVORIŠTE POVRŠINE 37035 m ² GOSPODARSKA ZGRADA, ZVIRNJAK POVRŠINE 15 m ²	1/1	37119 m ²

		GOSPODARSKA ZGRADA, ZVIRNJAK POVRŠINE 15 m ² GOSPODARSKA ZGRADA, ZVIRNJAK POVRŠINE 54 m ²		
Mali plac	16629/2 ZK ul. 14485 k.o. VARAŽDIN	MALI PLAC, UREĐENO ZEMLJIŠTE dio površine od 100 m ²	1/1	100 m ²
Varaždin, Sajmište	15541/2 upisana u ZK ul. 10877 k.o. 331325, VARAŽDIN	VARAŽDIN, SAJMIŠTE, SAJMIŠTE	1/1	2473 m ²
Varaždin, Sajmište	18057/4 upisana u ZK ul. 15564 k.o. 331325, VARAŽDIN	VARAŽDIN, SAJMIŠTE, SAJMIŠTE	1/1	246 m ²
Varaždin, Sajmište	18057/5 upisana u ZK ul. 15564 k.o. 331325, VARAŽDIN	VARAŽDIN, SAJMIŠTE, SAJMIŠTE	1/1	245 m ²
Varaždin, Sajmište	18079/1 upisana u ZK ul. 5915 k.o. 331325, VARAŽDIN	VARAŽDIN, SAJMIŠTE, SAJMIŠTE	1/1	2341 m ²
Sajmište	13229 upisana u ZK ul. 14110 k.o. 331325, VARAŽDIN	SAJMIŠTE GOSPODARSKO DVORIŠTE POVRŠINE 317 m ² KUĆA POVRŠINE 146 m ²	1/1	463 m ²
Sajmište	448/1 upisana u ZK ul. 6398 k.o. 331325, VARAŽDIN	SAJMIŠTE LIVADA	1/1	593 m ²
Sajmište	448/2 upisana u ZK ul. 6397 k.o. 331325, VARAŽDIN	SAJMIŠTE LIVADA	suvlasnički udio 27/34	515 m ²
Koprivnička ulica	16178 upisana u ZK ul. 6396 k.o. 331325, VARAŽDIN	PARKIRALIŠTE	1/1	1510 m ²

Članak 3.

- (1) U poslove upravljanja i korištenja nekretnina iz članka 2. ove Odluke, u dijelu koji se odnosi na obavljanje komunalne usluge javnih tržnica na malo, podrazumijeva se upravljanje i održavanje prostora i zgrada izgrađenih na zemljištu u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, u kojima se, sukladno tržišnom redu, pružaju usluge obavljanja prometa živežnim namirnicama i drugim proizvodima, kao i postupanje u skladu s donesenim Općim uvjetima isporuke komunalne usluge javnih tržnica na malo.

- (2) U poslove upravljanja i korištenja nekretninama iz članka 2. ove Odluke, u dijelu koji se odnosi na upravljanje i održavanje nekretnina, osobito se ubrajaju sljedeći poslovi:
- redovito i izvanredno održavanje nekretnina,
 - davanje u zakup prostora koji se nalaze u sklopu nekretnina,
 - davanje na privremeno i povremeno korištenje trećim osobama,
 - određivanje i provođenje unutarnjeg reda korištenja pojedine nekretnine,
 - obavljanje povremenih i godišnjih pregleda nekretnina radi utvrđivanja njihova stanja u građevinskom i funkcionalnom smislu,
 - kontrola korištenja nekretnina, odnosno poslovnih prostora i drugih prostorija danih u zakup ili na korištenje, od strane zakupnika i korisnika, sukladno sklopljenim ugovorima i uvjetima korištenja,
 - obavljanje drugih poslova koji prema posebnim propisima ili naravi stvari spadaju u poslove upravljanja nekretninama.

Članak 4.

- (1) Gradska tržnica se obvezuje povjerenim nekretninama upravljati i gospodariti pažnjom dobrog gospodara te je ovlaštena poduzimati sve potrebne mjere i aktivnosti radi osiguranja njihove potpune funkcionalnosti i operativne uporabe.
- (2) Pod redovitim funkcioniranjem i tekućim održavanjem nekretnina podrazumijeva se obveza Gradske tržnice da pravodobno i uredno podmiruje sve troškove vezane uz korištenje i održavanje nekretnina, a osobito:
 - troškove energenata (toplinska i električna energija i dr.),
 - troškove komunalnih usluga (vodoopskrba, odvodnja, zbrinjavanje otpada i dr.),
 - troškove administrativnih i knjigovodstvenih poslova u vezi s nekretninama,
 - troškove redovitog održavanja kojima se nekretnine održavaju u funkcionalnom stanju (osobito troškove manjih popravaka, održavanja čistoće, košnje trave, zamjene dotrajalih dijelova, opreme i uređaja, uređenja i održavanja okoliša te drugih srodnih poslova),
 - troškove hitnih i nužnih intervencija,
 - troškove sanacije oštećenja nastalih redovnom uporabom, uključujući oštećenja prouzročena od strane zakupnika i drugih korisnika,
 - te druge slične i nužne troškove koji nisu izrijekom navedeni.
- (3) Izvanredno (investicijsko) održavanje nekretnina obuhvaća osobito:
 - izvođenje građevinskih i drugih radova kojima se utječe na ispunjavanje temeljnih zahtjeva za građevine ili se mijenja usklađenost građevine s lokacijskim uvjetima (npr. dogradnja, rekonstrukcija, promjena namjene i sl.),
 - radove izvanrednog održavanja uzrokovane izvanrednim događajima (potres, požar, vremenske nepogode i drugi slični događaji).
- (4) Gradska tržnica dužna je prijedlog izvanrednog (investicijskog) održavanja uključiti u program rada i financijski plan te ga, putem nadležnog upravnog tijela Grada Varaždina, dostaviti gradonačelniku, koji isti može uvrstiti u prijedlog proračuna Grada za narednu godinu radi upućivanja Gradskom vijeću na donošenje.
- (5) Dio programa i financijskog plana iz stavka 4. ovoga članka koji se odnosi na investicijsko održavanje mora sadržavati detaljnu procjenu planiranih radova odnosno popravaka, uključujući opis radova i planirano vrijeme njihova izvođenja.
- (6) Procjenu radova investicijskog održavanja iz ovoga članka Gradska tržnica dužna je dostaviti nadležnom upravnom tijelu Grada Varaždina najkasnije do 30. rujna tekuće godine, radi pravodobnog razmatranja u postupku donošenja proračuna Grada.
- (7) Gradska tržnica ovlaštena je prijavljivati projekte i programe na državne i međunarodne natječaje radi osiguranja sredstava za sufinanciranje ili bespovratno financiranje radova

izvanrednog (investicijskog) održavanja nekretnina koje su joj povjerene na upravljanje, pri čemu može imati status investitora isključivo uz prethodnu suglasnost Grada Varaždina.

Članak 5.

- (1) Nekretnine iz članka 2. ove Odluke daju se na upravljanje i korištenje Gradskoj tržnici, bez provođenja javnog natječaja i bez naknade, budući da se radi o trgovačkom društvu u vlasništvu Grada koje obavlja komunalnu djelatnost te da je organizacija tržnice i sajma na otvorenom od posebnog društvenog, kulturno povijesnog i gospodarskog interesa Grada Varaždina i njegovog ukupnog socijalnog napretka.
- (2) Nekretnine iz članka 2. ove Odluke daju se na upravljanje i korištenje Gradskoj tržnici na neodređeno vrijeme, odnosno sve dok jedna od ugovornih strana ne otkáže ili raskine ugovor koji će se sklopiti na temelju ove Odluke.
- (3) U slučaju statusne promjene Gradske tržnice, Grad Varaždin donijet će odgovarajuće odluke kojima će zaštititi svoje interese u pogledu daljnjeg upravljanja i korištenja nekretninama iz ove Odluke.

Članak 6.

Za upravljanje nekretninama iz članka 2. ove Odluke i poduzimanje svih aktivnosti koje bi s time bile povezane, Gradska tržnica nema pravo na naknadu od Grada Varaždina.

Članak 7.

Izvršenim ulaganjem i građenjem Gradska tržnica ne stječe pravo vlasništva na izgrađenim, dograđenim, odnosno rekonstruiranim objektima, kao ni uređajima i/ili opremi ugrađenoj u ili na nekretninama iz članka 2. ove Odluke, već sva ulaganja postaju vlasništvo Grada Varaždina, bez obveze Grada Varaždina da, po prestanku upravljanja, izvrši povrat ulaganja Gradskoj tržnici ili joj naknadi vrijednost za koju bi predmetne nekretnine na tržištu eventualno bile vrijednije uslijed izvršenih ulaganja negoli bez njih.

Članak 8.

Ovlašćuje se gradonačelnik Grada Varaždina na sklapanje Ugovora o upravljanju i korištenju nekretnina iz članka 2. ove Odluke kojim će se detaljnije regulirati prava i obveze Gradske tržnice kao korisnika i upravitelja te Grada Varaždina kao vlasnika predmetnih nekretnina.

Članak 9.

Stupanjem na snagu ove Odluke stavlja se izvan snage Odluka o davanju na korištenje zemljišta u Biškupcu oznake čk.br. 172 k.o. Biškupec Gradskoj tržnici d.o.o. Varaždin („Službeni vjesnik Grada Varaždina“ broj 6/18).

Članak 10.

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

**PREDSJEDNIK
GRADSKOG VIJEĆA**

Lovro Lukavečki, mag. pol.

DOSTAVITI:

1. Gradska tržnica d.o.o. Varaždin, Varaždin,
Ulica Augusta Šenoje 12,
2. Dr.sc. Neven Bosilj, gradonačelnik Grada Varaždina,
3. Upravni odjel za gradnju i komunalno gospodarstvo,
4. „Služeni vjesnik Grada Varaždina“
5. Pismohrana.

O b r a z l o ž e n j e
uz Nacrt odluke o davanju na upravljanje i korištenje nekretnina trgovačkom društvu
GRADSKA TRŽNICA d.o.o. Varaždin

I. PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE ODLUKE

Pravni temelj za donošenje ove Odluke sadržan je 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), kao i u članku 70. stavku 3. 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). Navedeni zakonski i podzakonski 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. Člankom 45. Statuta Grada Varaždina („Službeni vjesnik Grada Varaždina“ broj 3/18, 2/20, 2/21, 4/21 - pročišćeni tekst, 13/22 i 10/23), propisana je nadležnost Gradskog vijeća Grada Varaždina.

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

Ovom Odlukom Grad Varaždin, kao vlasnik predmetnih nekretnina, iste povjerava na upravljanje i korištenje trgovačkom društvu GRADSKA TRŽNICA d.o.o. Varaždin, bez provedbe postupka javnog natječaja, bez naknade i na neodređeno vrijeme, odnosno na razdoblje u kojem Grad Varaždin zadržava 100%-tni vlasnički udio u navedenom društvu.

Predmetne nekretnine, koje se daju radi upravljanja i održavanja dodjeljuju se na upravljanje i korištenje u svrhu obavljanja komunalne djelatnosti pružanja usluga javnih tržnica na malo. Navedena djelatnost obuhvaća upravljanje i održavanje prostora i objekata izgrađenih na zemljištu u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, u kojima se, sukladno tržišnom redu, obavlja promet živežnim namirnicama i drugim proizvodima, kao i pružanje usluga u skladu s važećim Općim uvjetima isporuke komunalne usluge javnih tržnica na malo.

Cilj donošenja ove Odluke je osigurati sustavno, učinkovito i namjensko upravljanje predmetnim nekretninama, omogućiti njihovo korištenje od strane trećih osoba pod unaprijed utvrđenim uvjetima te osigurati da se ostvareni prihodi prvenstveno ulažu u redovito održavanje, a prema mogućnostima i u daljnja unapređenja i investicije u predmetnu imovinu.

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

Za provedbu ove Odluke nije potrebno osigurati sredstva u Proračunu Grada Varaždina za 2026. godinu i u projekcijama za 2027. i 2028. godinu.

IV. OBRAZLOŽENJE POJEDINIH ČLANAKA ODLUKE

Uz članak 1.

Ovim se člankom pojašnjava da je Grad Varaždin osnivač trgovačkog društva GRADSKA TRŽNICA d.o.o. Varaždin, sa sjedištem u Varaždinu, Ulica Augusta Šenoae 12, OIB: 31452810613, koje je registrirano za djelatnosti organiziranja i upravljanja tržnicama na veliko i malo, sajmovima, kao i za obavljanje poslova upravljanja i održavanja nekretnina

Uz članak 2.

Utvrđuju se nekretnine koje se daju Gradskoj tržnici na upravljanje i korištenje

Uz članak 3.

Opisuju se osnovne obveze Gradske tržnice u pogledu održavanja nekretnina koje se daju na upravljanje i korištenje.

Uz članak 4.

Konkretnije se pojašnjava što spada u redovito, a što u investicijsko održavanje

Uz članak 5.

Regulirano je da se nekretnine daju Tržnici na upravljanje i korištenje bez provođenja postupka javnog natječaja, bez naknade i na neodređeno vrijeme odnosno dokle god je Grad Varaždin vlasnik 100 % udjela u Gradskoj tržnici.

Uz članak 6.

Ovim je člankom određeno da za upravljanje nekretninama iz članka 2. ove Odluke i poduzimanje svih aktivnosti koje bi s time bile povezane, Gradska tržnica nema pravo na naknadu od Grada Varaždina.

Uz članak 7.

Ovim člankom se reguliraju odnosi u slučaju ulaganja i građenja objekata od strane Gradske tržnice.

Uz članak 8.

Daje se gradonačelniku ovlaštenje za potpisivanje Ugovora o upravljanju i korištenju nekretnina.

Uz članka 9.

Stupanjem na snagu ove Odluke stavlja se izvan snage Odluka o davanju na korištenje zemljišta u Biškupcu oznake čk.br. 172 k.o. Biškupec Gradskoj tržnici d.o.o. Varaždin („Službeni vjesnik Grada Varaždina“ br. 6/18).

Uz članak 10.

Utvrđuje da, u skladu s člankom 131. Poslovnika o radu Gradskog vijeća („Službeni vjesnik Grada Varaždina“ broj 13/22 i 10/23), ova Odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u „Službenom vjesniku Grada Varaždina“.

GRADONAČELNIK

dr.sc. Neven Bosilj