

Na temelju čl. 6. st. 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine br. 125/11, 64/15 i 112/18), čl. 6. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula-Pola br. 5/19, 12/19 i 19/20) i čl. 9. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula-Pola br. 12/19, 20/19, 4/20 i 19/20), a u svezi s čl. 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine br. 33/01, 60/01, 106/03, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/03, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20) te čl. 61. Statuta Grada Pula – Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula-Pola br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/20, 4/21 i 5/21), Gradonačelnik Grada Pula - Pola dana 10. listopada 2024. godine, donio je

ODLUKU

o davanju u zakup poslovnog prostora

u Puli, Laginjina br. 1

I

Ovom Odlukom uređuje se davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Laginjina br. 1, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1045, k.o. Pula, površine 321,00 m², koji čini zasebnu funkcionalnu i građevinsku cjelinu, te ujedno način i vrijeme zakupnog odnosa.

II

Poslovni prostor iz čl. I ove Odluke daje se u zakup ustanovi "Sveučilište Jurja Dobrile u Puli" (OIB: 61738073226, MBS: 130012309), sa sjedištem u Puli, Zagrebačka ulica br. 30, osnovanoj od strane Republike Hrvatske, a zastupanoj po rektoru prof. dr. sc. Škare Marinku (u daljnjem tekstu: zakupnik), za obavljanje registrirane djelatnosti na području visokog obrazovanja, znanosti i umjetnosti, a koja djelatnost predstavlja javni interes, kao i interes Grada Pule, te u svrhu ostvarivanja i provedbe Lokalnog programa za mlade i ostalih projekta Grada Pule u skladu sa Strategijom Europske unije za mlade (2019. – 2027.).

III

Poslovni prostor iz čl. I ove Odluke daje se u zakup na određeno vrijeme u trajanju od deset godina, bez naknade.

Zakupnik je u obvezi plaćati komunalnu i druge naknade određene zakonom, kao i režijske troškove, te snositi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora iz čl. I ove Odluke.

U posjed poslovnog prostora iz čl. I ove Odluke zakupnik stupa najkasnije u roku od 15 dana od dana zaključivanja ugovora o zakupu predmetnog poslovnog prostora, o čemu će se sačiniti zapisnik o stanju i primopredaji poslovnog prostora.

IV

Poslovni prostor iz čl. I ove Odluke daje se u zakup u stanju u kojem je isti viđen, a potpisom ugovora o zakupu poslovnog prostora, kao i zapisnika o stanju i primopredaji predmetnog poslovnog prostora, zakupnik potvrđuje da je poslovni prostor primio u viđenom stanju.

U slučaju da poslovni prostor nije priveden namjeni, odnosno nije u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti – realizaciju programa za koji je isti dodijeljen, korisnik je dužan poslovni prostor privesti namjeni ulaganjem vlastitih sredstava u uređenje poslovnog prostora.

Za adaptaciju poslovnog prostora iz čl. I ove Odluke, odnosno za sva ulaganja u predmetni poslovni prostor, zakupnik mora ishodovati prethodnu pisanu suglasnost nadležnog upravnog tijela Grada Pule.

Adaptaciju poslovnog prostora zakupnik je u obvezi izvesti o vlastitom trošku, bez prava na povrat uložених sredstava.

Ukoliko se naknadno utvrdi da postojeća površina poslovnog prostora ne odgovara površini utvrđenoj ugovorom o zakupu poslovnog prostora, sa zakupnikom će se zaključiti aneks ugovora o zakupu kojim će biti definirana nova površina poslovnog prostora.

V

Zakupnik poslovnog prostora iz čl. I ove Odluke ne smije isti davati u podzakup ili na uporabu drugome, bez prethodne pisane suglasnosti nadležnog tijela Grada Pule, a dužan ga je koristiti prema njegovoj namjeni, odnosno u strogo programske svrhe.

Grad Pula zadržava pravo kontrole namjenskog korištenja poslovnog prostora.

Zakupnik je dužan poslovni prostor iz čl. I ove Odluke čuvati pažnjom dobrog gospodarstvenika i u istom obavljati registriranu djelatnost.

Zakupnik je dužan izvršiti popravke oštećenja na poslovnom prostoru iz čl. I ove Odluke koje je sam uzrokovao u svezi djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru.

VI

Ugovor o zakupu poslovnog prostora prestaje na način propisan ugovorom o zakupu te čl. 39. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora Grada Pule – Pola, odnosno drugim propisima koji se primjenjuju na zakup gradskih poslovnih prostora, kao i u slučaju da zakupnik ne izvršava obveze koje se odnose na korištenje zajedničkih uređaja i obavljanja usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora otkazuje se pisanim otkazom koji se dostavlja putem javnog bilježnika.

Otkazni rok iznosi dva mjeseca, nakon čega je zakupnik u obvezi poslovni prostor, slobodan od osoba i stvari, zapisnički predati zakupodavcu.

Zakupnik je dužan na kraju trajanja zakupnog odnosa poslovni prostor predati zakupodavcu u stanju u kojem ga je primio, odnosno s promjenama do kojih je došlo redovitom uporabom i preinakama koje je učinio isključivo uz pisanu suglasnost nadležnog upravnog tijela Grada Pule, zatim ukloniti sve pokretne predmete namještaja, kao i ugradnje koje je sam ugradio, reklame s pročelja zgrade te ujedno otkloniti prouzročena oštećenja.

VII

Za provedbu ove Odluke ovlašćuje se Upravni odjel za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove.

Upravni odjel za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove, sukladno ovoj Odluci, sačiniti će ugovor o zakupu poslovnog prostora iz čl. I ove Odluke.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora zaključiti kao ovršna isprava u smislu Zakona o javnom bilježništvu (Narodne novine br. 78/93, 29/94, 162/98, 16/07, 75/09 i 120/16).

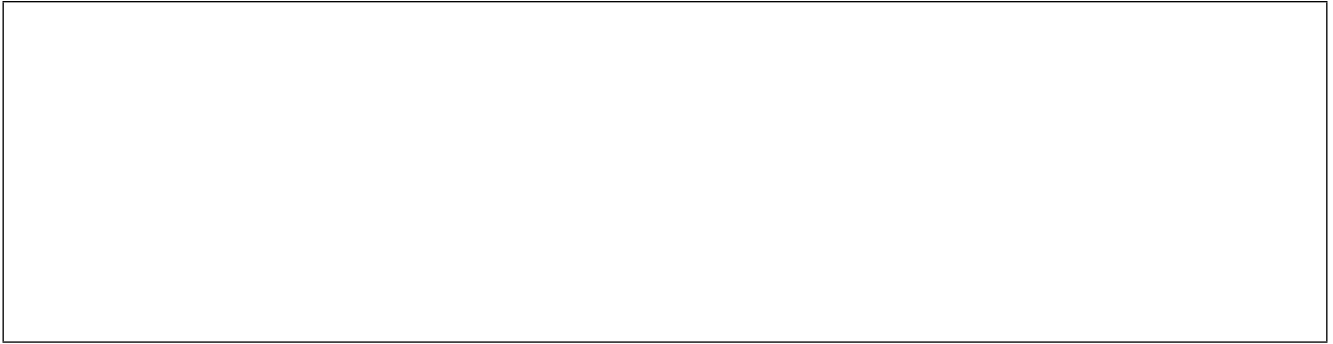
Troškove sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora snosi zakupnik.

VIII

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:372-01/24-01/203
URBROJ:2163-7-05-01-0411-24-3
Pula, 10. listopada 2024.

GRADONAČELNIK
dr. sc. Filip Zoričić, prof.



O B R A Z L O Ž E N J E

PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA

Odredba čl. 6. st. 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine br. 125/11, 64/15 i 112/18), čl. 6. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula-Pola br. 5/19, 12/19 i 19/20) i čl. 9. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula-Pola br. 12/19, 20/19, 4/20 i 19/20), a u svezi s čl. 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine br. 33/01, 60/01, 106/03, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/03, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20) te čl. 61. Statuta Grada Pula – Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula-Pola br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/20, 4/21 i 5/21).

OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM

Predlaže se donošenje Odluke o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pula-Pola (u daljnjem tekstu: Grad Pula), u Puli, Laginjina br. 1, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1045, k.o. Pula, površine 321,00 m², kojom će se ujedno urediti i način i vrijeme zakupnog odnosa.

Predloženom Odlukom predmetni poslovni prostor dati će se u zakup ustanovi "Sveučilište Jurja Dobrile u Puli" (OIB: 61738073226, MBS: 130012309), sa sjedištem u Puli, Zagrebačka ulica br. 30, osnovanoj od strane Republike Hrvatske, a zastupanoj po rektoru prof. dr. sc. Škare Marinku.

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM

U nadležno upravno tijelo Grada Pule pristigao je zahtjev ustanove "Sveučilište Jurja Dobrile u Puli" (OIB: 61738073226, MBS: 130012309), sa sjedištem u Puli, Zagrebačka ulica br. 30, osnovane od strane Republike Hrvatske, a zastupane po rektoru prof. dr. sc. Škare Marinku, za dodjelom na korištenje poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, na adresi Laginjina br. 1, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1045, k.o. Pula, površine 321,00 m², za obavljanje registrirane djelatnosti (djelatnost visokog obrazovanja, znanstvena i umjetnička djelatnost), koja predstavlja javni interes Grada Pule, a koji poslovni prostor svojom lokacijom i površinom u potpunosti udovoljava potrebama navedene ustanove, odnosno sveučilišta.

Djelatnost visokog obrazovanja, znanstvena i umjetnička djelatnost od interesa su ne samo za Grad Pulu, već i Republiku Hrvatsku, te su dio međunarodnog, posebno europskog, obrazovnog, znanstvenog i umjetničkog prostora.

Nadalje, važno je napomenuti da je Grad Pula u postupku dobivanja certifikata "Grad za mlade" koji predstavlja priznanje hrvatskim gradovima koji predano rade na stvaranju uvjeta za kvalitetan život i profesionalni rast mladih osoba.

Jedan od uvjeta dobivanja certifikata "Grad za mlade" je i usvajanje Europske povelje o lokalnom radu s mladima.

Grad Pula ne samo da je prihvatio i usvojio Europsku povelju o lokalnom radu s mladima, već je i osnovao Tim za mlade Grada Pule koji djeluje u skladu sa Strategijom Europske unije za mlade, koja predstavlja okvir za suradnju u području politika za mlade za razdoblje 2019-2027., potiče sudjelovanje mladih u demokratskom životu, podržava društveni i građanski angažman i ima za cilj osigurati da svi mladi ljudi imaju potrebne resurse za sudjelovanje u društvu.

Nadalje, osim provedbe projekta "Grad za mlade" i dobivanja spomenutog certifikata, zadaća je Tima za mlade Grada Pule priprema i provedba projekata Erasmus +, Europe Goes Local te drugih projekata usmjerenih mladima.

Nakon analize zaprimljenog zahtjeva, isti je ocijenjen osnovanim s obzirom da na taj način, dakle dodjelom gradskom poslovnog prostora na korištenje sveučilištu, Grad Pula podržava sveučilište u provedbi vlastitih programa koji su usmjereni mladima te ujedno postaje partner sveučilištu u provedbi različitih projekata za mlade iz područja visokog obrazovanja, znanosti i umjetnosti, što ujedno doprinosi i dobivanju certifikata "Grad za mlade", odnosno ispunjavanju uvjeta koje Grad Pula treba ispuniti u svrhu dobivanja navedenog certifikata iz područja obrazovanja, rada s mladima i kulture te informiranja.

Što se pravnog temelja za donošenje ove Odluke, to su čl. 6. st. 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, čl. 6. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola i čl. 9. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola.

Naime, sukladno odredbi čl. 6. st. 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, iznimno se ugovor o zakupu poslovnog prostora može sklopiti i bez provođenja javnog natječaja kada ga međusobno sklapaju Republika Hrvatska i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u cilju općeg, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana, a zakupnina se određuje sukladno kriterijima za određivanje visine zakupnine jedinice lokalne samouprave gdje se nekretnina nalazi.

Isto je određeno i odredbom čl. 6. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola. Naime, citiranom odredbom određeno je da se iznimno ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa bez javnog natječaja kada ga međusobno sklapaju Grada Pula i Republika Hrvatska, odnosno Grad Pula i jedinice područne (regionalne) i lokalne samouprave, te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, Grada Pule i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u cilju općeg, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Sveučilište Jurja Dobrile u Puli ustanova je osnovana od strane Republike Hrvatske tako da je taj uvjet ispunjen, a s obzirom da je riječ o obavljanju djelatnosti s područja visokog obrazovanja, znanosti i umjetnosti te provedbe projekta i programa usmjerenih mladima, dodjela poslovnog prostora svakako je od javnog interesa i interesa za Grad Pulu, odnosno u cilju općeg, socijalnog, pa i gospodarskog napretka građana Grada Pule.

Nadalje, odredbom čl. 9. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola određeno je, između ostaloga, da se zakupnina ne obračunava za poslovni prostor koji koriste neprofitne pravne osobe od posebnog javnog interesa za Grad Pulu i za obavljanje svoje djelatnost.

S obzirom da su po svojoj strukturi sveučilišta neprofitne pravne osobe jer nisu osnovana s ciljem da pružanjem svojih usluga i/ili prodajom proizvoda ostvaruju profit/dobit, već je svrha njihova postojanja zadovoljenje općekorisnih ciljeva, što se između ostaloga dokazuje i upisom u registar neprofitnih organizacija (izvadak iz istog priložen je uz zahtjev za dodjelu predmetnog poslovnog prostora na korištenje), zadovoljen je i uvjet propisan odredbom čl. 9. gore citirane Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola.

Slijedom navedenog, a uzimajući pri tom u obzir

- da je riječ o neprofitnoj ustanovi osnovanoj od strane Republike Hrvatske,
- da djelatnost sveučilišta predstavlja javnu potrebu i interes Grada Pule na području visokog obrazovanja, znanosti i umjetnosti,
- da će se predmetni poslovni prostor koristiti za provedbu programa koji su od interesa za mlade, a dodjelom poslovnog prostora na korištenje, odnosno u zakup Sveučilištu Jurja Dobrile, i to bez naknade, Grad Pula postaje partner u tim projektima, odnosno daje nefinancijsku podršku u provedbi istih,
- da je Grad Pula prihvatio Europsku povelju o lokalnom radu s mladima i Strategiju Europske unije za mlade, sukladno kojima provodi projekte usmjerenih mladima,
- da se Grad Pula, u sklopu provedbe projekta "Grad za mlade" i dobivanja istoimenog certifikata, obvezao ispuniti određene uvjete iz područja obrazovanja, rada s mladima i kulture te informiranja,

predlaže se donošenje ove Odluke.

PROCJENA POTREBNIH FINANCIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA:

Za provedbu akta nisu potrebna financijska sredstva.

Pripremila: Orijeta Babić, univ.mag.iur.

p.o. PROČELNICA

Sanja Kljajić Dakić, univ.mag.iur.