

Gradsko poglavarstvo Grada Pule, temeljem čl. 35. st. 2. i 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/97, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06 i 141/06), čl. 519-549. Zakona o obveznim odnosima (NN 35/05 i 41/08) i čl. 60. Statuta Grada Pule (SN Grada Pule 9/06 – pročišćeni tekst, 14/07) na sjednici održanoj dana 31. srpnja 2008. godine donijelo je

**ODLUKU**  
**o sklapanju ugovora o zakupu između Grada Pule i Plinara d.o.o.**

**I**

Utvrđuje se:

- da je Grad Pula vlasnik nekretnina:

k.č. 1581/1, dvorište, površine 214m<sup>2</sup>, k.č. 1581/2, put, površine 1691m<sup>2</sup>, k.č. 1581/3, dvorište, površine 1304m<sup>2</sup>, k.č. 1581/4, gosp. zgrada, površine 22m<sup>2</sup>, k.č. 1581/5, put, površine 359m<sup>2</sup>, k.č. 1581/6, dvorište, površine 176m<sup>2</sup>, k.č. 1581/9, dvorište, površine 9m<sup>2</sup>, k.č. 1581/10, neplodno, površine 50m<sup>2</sup>, k.č. 1581/11, dvorište, površine 578m<sup>2</sup>, k.č. 1581/12, dvorište, površine 78m<sup>2</sup>, k.č. 1581/13, neplodno, površine 1m<sup>2</sup>, k.č. 1581/14, dvorište, površine 645m<sup>2</sup>, k.č.zgr. 4693, gosp. zgrada, površine 109m<sup>2</sup>, k.č. 1568/14, dvorište, površine 621m<sup>2</sup>, k.č. 1568/15, dvorište, površine 31m<sup>2</sup>, k.č. 1568/17, dvorište, površine 616m<sup>2</sup>, k.č. 1568/18, dvorište, površine 40m<sup>2</sup>, k.č.zgr. 4687, upravna zgrada, površine 183m<sup>2</sup>, k.č.zgr. 4688, radiona, površine 393m<sup>2</sup>, k.č.zgr. 4689, radionica, površine 25m<sup>2</sup>, k.č. 1582/26, dvorište, površine 135m<sup>2</sup>, k.č. 1582/27, dvorište, površine 225m<sup>2</sup>, k.č. 1582/28, put, površine 200m<sup>2</sup>, k.č. 1582/30, dvorište, površine 106m<sup>2</sup>, k.č. 1582/31, dvorište, površine 78m<sup>2</sup>, k.č. 1582/32, dvorište, površine 35m<sup>2</sup>, k.č. 1582/34, dvorište, površine 92m<sup>2</sup>, k.č. 1582/5, dvorište, površine 774m<sup>2</sup>, k.č. 1582/15, neplodno, površine 545m<sup>2</sup>, k.č. 1582/16, dvorište, površine 344m<sup>2</sup>, k.č. 1582/17, dvorište, površine 11m<sup>2</sup>, k.č. 1582/18, dvorište, površine 290 m<sup>2</sup>, k.č. 1582/19, neplodno, površine 241m<sup>2</sup>, k.č. 1582/20, dvorište, površine 51m<sup>2</sup>, k.č. 1582/21, dvorište, površine 80m<sup>2</sup>, k.č. 1582/22, dvorište, površine 36m<sup>2</sup>, k.č. 1582/23, dvorište, površine 126m<sup>2</sup>, k.č. 1582/24, dvorište, površine 19m<sup>2</sup>, k.č.zgr. 4690, zgrada, površine 319m<sup>2</sup>, k.č. 1577/2, dvorište, površine 721m<sup>2</sup>, k.č. 1582/11, dvorište, površine 248m<sup>2</sup>, k.č. 1582/12, put, površine 988m<sup>2</sup>, k.č. 1582/13, dvorište, površine 269m<sup>2</sup>, k.č. 1573/2, dvorište, površine 1142m<sup>2</sup>, k.č. 1574/4, dvorište, površine 4119m<sup>2</sup>, k.č. 1574/8, put, površine 214m<sup>2</sup>, k.č. 1574/9, neplodno, površine 337m<sup>2</sup>, k.č. 1574/10, dvorište, površine 196m<sup>2</sup>, k.č. 1574/11, dvorište, površine 196m<sup>2</sup>, k.č. 1574/12, dvorište, površine 45m<sup>2</sup>, k.č. 1574/13, dvorište, površine 94m<sup>2</sup>, k.č. 1574/14, neplodno, površine 55m<sup>2</sup>, k.č. 1574/15, dvorište, površine 370m<sup>2</sup>, k.č. 1574/16, dvorište, površine 435m<sup>2</sup>, k.č. 1574/6, put, površine 600m<sup>2</sup>, k.č. 1582/6, dvorište, površine 197m<sup>2</sup>, k.č. 1572/7, put, površine 96m<sup>2</sup>, k.č. 1572/8, dvorište, površine 687m<sup>2</sup>, k.č. 1572/9, dvorište, površine 27m<sup>2</sup>, k.č. 1572/10, dvorište-asfalt, površine 415m<sup>2</sup>, k.č.zgr. 4685, upravna zgrada, površine 66m<sup>2</sup>, k.č.zgr. 4686, zgrada, površine 81m<sup>2</sup> i k.č.zgr. 4692, gosp. zgrada, površine 309m<sup>2</sup>, sve k.o. Pula, ukupne površine 22759 m<sup>2</sup>, u naravi kompleks zemljišta i zgrada u Industrijskoj zoni u Šijani, Pula, kako je to prikazano grafičkim prilogom koji se nalazi u prilogu ove Odluke i čini njen sastavni dio;

- da je na gore opisanoj lokaciji izgrađeno postrojenje za obavljanje djelatnosti proizvodnje plina, distribuciju i opskrbe plinom, koje se nalazi u navedenoj funkciji;
- da je za predmetnu lokaciju dana 27. studenog 2003. između Grada Pule, kao zakupodavca, i Plinara d.d, kao zakupnika, sklopljen ugovor o zakupu na vrijeme od 5 godina, kojim je ugovoreno i da ugovor može prestati i prije isteka vremena na koji je sklopljen u slučaju odluke o povećanju temeljnog kapitala zakupnika od strane osnivača unosom stvari i prava, a koja je odluka donijeta dana 31. siječnja 2007. godine;
- da je uredno i neprekinuto obavljanje poslova distribucije plina u općem interesu, te da je slijedom navedenog omogućavanje nastavka te djelatnosti putem davanja u zakup gore navedenih nekretnina na predmetnoj lokaciji interesu općeg gospodarskog i socijalnog napretka građana Grada Pule;
- da se društvo Plinara d.o.o. iz Pule, Industrijska 17, nalazi u pretežitom vlasništvu Grada Pule, kao jedinice lokalne samouprave, i Istarske županije, kao jedinice područne (regionalne) samouprave.

## II

Sukladno utvrđenjima iz točke I. ove Odluke, s društvom Plinara d.o.o. Pula, Industrijska 17, sklopit će se ugovor o zakupu nekretnina iz točke I. ove odluke, ukupne površine 22759m<sup>2</sup>, na vrijeme od 15 godina počev od dana sklapanja ugovora, uz godišnju zakupninu od 22.759,00 kuna, radi obavljanja djelatnosti proizvodnje plina, distribucije i opskrbe plinom.

Danom sklapanja gore navedenog ugovora o zakupu, prestaje ugovor o zakupu za iste nekretnine od 27. studenog 2003, sklopljen između Grada Pule i Plinara d.d.

## III

Ugovor o zakupu će, osim Zakonom o obveznim odnosima propisanog sadržaja, sadržavati i sljedeća utvrđenja:

- obvezu zakupnika za održavanje nekretnina u stanju ispravne funkcionalnosti i obavljanje popravaka na njima za trajanja zakupa;
- isključenje odgovornosti zakupodavca za nedostatke zakupljenih nekretnina koji smetaju njihovu ugovorenom ili redovnom korištenju, kao i za ostale materijalne nedostatke zakupljenih nekretnina;
- isključenje odgovornosti zakupodavca za pravne nedostatke stvari za razdoblje do dana pravomoćnosti odluka nadležnih tijela o tim nedostacima;

- utvrđenje da zakupnik nije ovlašten davati nekretnine koje su predmet ugovora u podzakup bez posebne suglasnosti Gradskog poglavarstva Grada Pule;
- davanje ovlaštenja zakupniku za ishodovanje dozvola potrebnih za izvođenje radova i manje složenih radova na građevinama I, II, III i IV skupine na zakupljenim nekretninama, i to: drenaže i cjevovodi, magistralni cjevovodi, plinovodi, naftovodi i distribucijski sustavi, instalacijski i izolacijski radovi, grijanje i hlađenje, ventilacija i klima uređaji, instalacija plina;
- za ishodovanje dozvola za izvođenje ostalih građevinskih radova na zakupljenim nekretninama, obvezu ishodovanja prethodne suglasnosti zakupodavca;
- obvezu zakupodavca za ishodovanja prethodne suglasnosti zakupnika za prijenos prava vlasništva ili osnivanje ograničenih stvarnih prava u korist trećih osoba na zakupljenim nekretninama;
- razloge za prestanak ugovora o zakupu prije isteka ugovorenog trajanja, i to za slučaj donošenja odluke o povećanju temeljnog kapitala društva zakupnika unosom prava vlasništva na zakupljenim nekretninama i slučaj nemogućnosti zakupnika za ishodovanje ili produženje dozvole za obavljanje ugovorene djelatnosti od HERE.

#### **IV**

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

Klasa: 023-01/08-01/816  
Urbroj:2168/01-04-04-02-0330-08-5  
Pula, 31. srpnja 2008.

**GRADSKO POGLAVARSTVO GRADA PULE**

**PREDSJEDNIK**  
**Boris Miletić**

## OBRAZLOŽENJE

Temelj za donošenje ove odluke predstavljaju odredbe čl. 60. Statuta Grada Pule (SN Grada Pule 9/06 – pročišćeni tekst i 14/07), čl. 35. i 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 73/00, 114/01, 100/04, 79/06 i 141/06) i čl. 519-549. Zakona o obveznim odnosima (NN 35/05 i 41/08).

Plinara d.o.o. Pula, Industrijska 17, obratilo se Gradu Puli sa zahtjevom za sklapanje ugovora o zakupu za nekretnine navedene u točki I. prijedloga Odluke, radi nastavka obavljanja djelatnosti proizvodnje plina, distribucije i opskrbe plinom. Nekretnine se nalaze u posjedu podnositelja zahtjeva i u funkciji su obavljanja navedene djelatnosti temeljem prethodno sklopljenog ugovora o zakupu od 27. studenog 2003, sklopljenog na vrijeme od 5 godina. U naravi predstavljaju kompleks postrojenja i pripadajućeg zemljišta koji se nalazi u industrijskoj zoni u Puli, područje MO Šijana.

Člankom 391. st. 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima propisano je da su jedinice lokalne samouprave iznimno ovlaštene raspolagati nekretninama u njihovu vlasništvu bez prethodne provedbe javnog natječaja i utvrđivanja tržišne cijene ako pravo vlasništva (odnosno drugih prava na nekretninama) na tim nekretninama stječu 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 interesu i cilju općega gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana. Društvo Plinara d.o.o. Pula, Industrijska 17, nalazi se u suvlasništvu Grada Pule, imatelja 41% poslovnih udjela društva, Istarske županije, imatelja 10% poslovnih udjela društva, i društva Ina d.d. Zagreb, imatelja 49% poslovnih udjela društva. Stoga se sklapanje ugovora o zakupu predlaže bez prethodne provedbe javnog natječaja i utvrđivanja tržišne cijene.

Valjani ugovor o zakupu preduvjet je za produženje dozvole za obavljanje djelatnosti distribucije plina i davanju suglasnosti za obavljanje djelatnosti proizvodnje plina kod HERE i suglasnosti nadležnog ministarstva za izvođenje radova navedenih u točki III. prijedloga Odluke.

Za nekretninu k.č. 1582/2 k.o. Pula, privredno dvorište, trafostanica, površine 1650m<sup>2</sup>, a koja se nalazi unutar kompleksa nekretnina za koje se predlaže sklapanje ugovora o zakupu, između Grada Pule i Plinara d.o.o. sklopljen je dana 6. veljače 2007. ugovor o pravu građenja, temeljem kojeg je Plinara d.o.o. na nekretnini steklo pravo građenja, a time i pravo plodouživanja na nekretnini. Obzirom da potonje pravo obuhvaća i sva prava koja proizlaze iz položaja zakupnika nekretnine, a kojima vlasnik za vrijeme trajanja prava građenja nije ovlašten raspolagati, za istu se ne predlaže sklapanje ugovora o zakupu.

Isključenje odgovornosti zakupodavca za pravne nedostatke stvari predlaže se zbog parničnog postupka koji je glede predmetnih nekretnina u tijeku između vlasnika poslovnih udjela društva Plinara d.o.o, i to za razdoblje do donošenja odgovarajuće odluke nadležnog tijela.

Isključenje odgovornosti zakupodavca za materijalne nedostatke i obveza zakupnika za redovito i izvanredno održavanje nekretnina predlaže se obzirom na okolnost da se one već dulji period nalaze u kvalificiranom posjedu zakupnika, koji njima gospodari radi obavljanja djelatnosti za koju je registriran i za to odgovara.

Isključenje ovlaštenja zakupnika za davanje nekretnina trećim osobama u podzakup predlaže se obzirom na okolnost da se sklapanje ugovora o zakupu predlaže temeljem čl. 391. st. 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

**P.O. GRADSKOG POGLAVARSTVA**  
**Damir Prhat, dipl. ing.,v.r.**

Pripremio: Željko Pavletić