

Na temelju čl. 6. st. 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine br. 125/11, 64/15, 112/18 i 112/19), čl. 6. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule - Pola (Službene novine Grada Pule br. 5/19 i 12/19) i čl. 9. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule - Pola (Službene novine Grada Pule br. 12/19, 20/19 i 4/20), 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 i 98/19) te čl. 61. Statuta Grada Pula - Pola (Službene novine Grada Pule br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18 i 2/20), Gradonačelnik Grada Pule dana 08. listopada 2020. godine, donio je

ODLUKU

o davanju zakup poslovnog prostora

u Puli, Sv. Mihovila br. 2 (Bartolomeo dei Vitrei br. 16)

I

Ovom Odlukom uređuje se davanje u zakup poslovnog prostora u Puli, na adresi Sv. Mihovila br. 2 (Bartolomeo dei Vitrei br. 16), površine 379,97 m², koji se nalazi u prizemlju i prvom katu zgrade s ulazom iz ulice Sv. Mihovila br. 2, odnosno na I i II katu zgrade s ulazom iz ulice Bartolomeo dei Vitrei br. 16, a koja je zgrada sagrađena na k.č. br. zgr. 1166, k.o. Pula, za obavljanje djelatnosti od interesa za Grad Pulu, te način i vrijeme zakupnog odnosa.

Navedeni poslovni prostor čini zasebnu funkcionalnu i građevinsku cjelinu.

II

Poslovni prostor iz čl. I ove Odluke daje se u zakup ustanovi - Zavodu za javno zdravstvo Istarske županije (OIB: 90629578695, MBS: 040092010), sa sjedištem u Puli, Nazorova br. 23, zastupanom po ravnatelju Aleksandru Stojanoviću, dr. med. (u daljnjem tekstu: zakupnik), za obavljanje registrirane djelatnosti koja predstavlja poseban javni interes i interes Grada Pule.

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.

Zakupnik se nalazi u posjedu poslovnog prostora iz čl. I ove Odluke.

IV

Poslovni prostor iz čl. I ove Odluke priveden je namjeni te se daje u zakup u stanju u kojem je isti viđen, a potpisom ugovora o zakupu poslovnog prostora zakupnik potvrđuje da je poslovni prostor primio u viđenom stanju.

Za sva ulaganja u 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 uloženi 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, a dužan ga je koristiti prema njegovoj namjeni.

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

Za provedbu ove Odluke ovlašćuje se Upravni odjel za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu.

Upravni odjel za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu, sukladno ovoj Odluci, sačinit će ugovor o zakupu poslovnog prostora iz čl. I ove Odluke.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora zaključit 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.

VII

Ugovor o zakupu poslovnog prostora prestaje na način propisan ugovorom o zakupu te člankom 39. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora Grada Pule - Pola, 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.

VIII

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o uporabi poslovnog prostora u Puli, Sv. Mihovila br. 2 (Bartolomeo dei Vitrei br. 16), Klasa: 372-03/15-01/36, Urbroj: 2168/01-04-03-01-0411-15-2, od dana 15. rujna 2015. godine.

KLASA:372-03/20-01/86

URBROJ:2168/01-03-06-00-0411-20-3

Pula, 08. listopada 2020.

GRADONAČELNIK
Boris Miletić

O B R A Z L O Ž E N J E

PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA:

Pravni temelj za donošenje ove Odluke je odredba čl. 6. st. 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine br. 125/11, 64/15, 112/18 i 112/19), čl. 6. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule - Pola (Službene novine Grada Pule br. 5/19 i 12/19) i čl. 9. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule - Pola (Službene novine Grada Pule br. 12/19, 20/19 i 4/20), 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 i 98/19) te čl. 61. Statuta Grada Pula - Pola (Službene novine Grada Pule br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18 i 2/20).

OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM:

Predlaže se donošenje Odluke kojom će se urediti davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, na adresi Sv. Mihovila br. 2 (Bartolomeo dei Vitrei br. 16), površine 379,97 m², koji se nalazi u prizemlju i prvom katu zgrade s ulazom iz ulice Sv. Mihovila br. 2, odnosno na I i II katu zgrade s ulazom iz ulice Bartolomeo dei Vitrei br. 16, a koja je zgrada sagrađena na k.č. br. zgr. 1166, k.o. Pula, a sve kako bi Zavodu za javno zdravstvo Istarske županije (OIB: 90629578695, MBS: 040092010), sa sjedištem u Puli, Nazorova br. 23, bilo omogućeno daljnje korištenje predmetnog poslovnog prostora.

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

Odredbom čl. 6. st. 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora određeno je, između ostaloga, da se ugovor o zakupu poslovnog prostora iznimno sklapa bez provođenja javnog natječaja ukoliko ga međusobno sklapaju Republika Hrvatska i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske te jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općeg, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Isto je određeno i odredbom čl. 6. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule - Pola. Naime citiranim člankom navedene Odluke također je određeno da se iznimno ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa bez javnog natječaja kada ga međusobno sklapaju Grad Pula i Republika Hrvatska, odnosno jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, odnosno pravne osobe u njihovom pretežitom vlasništvu ili vlasništvu, pod uvjetom da je to u interesu i cilju općeg, gospodarskog i socijalnog napretka građana.

Vezano za zakupninu, valja napomenuti da je odredbom čl. 9 Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule - Pola određeno da se zakupnina ne obračunava za poslovne prostore koji koriste upravna tijela Grada Pule i

županije te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada Pule, mjesni odbori, ustanove kojima je Grad Pula ili Istarska županije osnivač ili suosnivač te neprofitne pravne osobe od posebnog javnog interesa za Grad Pulu.

Nadalje, dana 23. rujna 2020. godine, u nadležni upravni odjel pristigao je zahtjev ustanove osnovane od strane Istarske županije - Zavoda za javno zdravstvo Istarske županije (OIB: 90629578695, MBS: 040092010), sa sjedištem u Puli, Nazorova br. 23, zastupanog po ravnatelju Aleksandru Stojanoviću, dr. med. spec. epidemiologije, za daljnju uporabu, odnosno korištenje poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Sv. Mihovila br. 2 (Bartolomeo dei Vitrei br. 16), za obavljanje registrirane djelatnosti zavoda, odnosno za obavljanje djelatnosti Službe za mentalno zdravlje i prevenciju ovisnosti, a sve s obzirom da zaključeni ugovor o uporabi predmetnog poslovnog prostora prestaje važiti istekom vremena na koji je isti zaključen, odnosno dana 07. listopada 2020. godine.

Naime, sukladno Odluci o uporabi poslovnog prostora u Puli, Sv. Mihovila br. 2 (Bartolomeo de Vitrei br. 16), između Grada Pule i Zavoda za javno zdravstvo Istarske županije (OIB: 90629578695, MBS: 040092010), ustanove osnovane od strane Istarske županije, čija je primarna djelatnost specifična preventivna zdravstvena zaštita i rano otkrivanje bolesti, zdravstveni odgoj i promicanje zdravog načina života, mikrobiološka dijagnostika, analiziranje epidemiološkog stanja u Istarskoj županiji, planiranje i sudjelovanje u provođenju mjera i aktivnosti za spriječavanje, rano otkrivanje i suzbijanje bolesti ovisnosti, izrada i provedba programa zdravstvene zaštite i sl., zaključen je Ugovor o uporabi poslovnog prostora, Kalsa: 372-03/15-01/36, Urbroj: 2168/01-03-07-0411-15-3, od dana 28. rujna 2015. godine, potpisan dana 07. listopada 2015. godine, predmet kojeg ugovora je uporaba gradskog poslovnog prostora u Puli, na adresi Sv. Mihovila br. 2 (Bartolomeo dei Vitrei br. 16), površine 379,97 m², koji se nalazi u prizemlju i prvom katu zgrade s ulazom iz ulice Sv. Mihovila br. 2, odnosno na I i II katu zgrade s ulazom iz ulice Bartolomeo dei Vitrei br. 16, a koja je zgrada sagrađena na k.č. br. zgr. 1166, k.o. Pula, na određeno vrijeme u trajanju od pet godina, bez naknade.

S obzirom na djelatnost koju obavlja Zavod za javno zdravstvo Istarske županije, a koja je u cilju i interesu građana Grada Pule, ali i čitave Istarske županije, zaprimljeni zahtjev ocijenjen je osnovanim, no budući da se institut uporabe više ne može primijeniti na predmetni pravni odnos, ovom Odlukom, a sve vezano za korištenje predmetnog poslovnog prostora, predviđeno da se pravni odnos s dosadašnjim uporabovnikom, odnosno Zavodom za javno zdravstvo Istarske županije, regulira kao zakupni odnos, a sve u skladu s trenutno važećim, gore citiranim, propisima i aktima Grada Pule koji uređuju raspolaganje gradskim poslovnim prostorima, a u skladu s kojima propisima su upravna tijela Grada Pule dužna postupati.

Osnovni cilj ove Odluke je da se Zavodu za javno zdravstvo Istarske županije omogući daljnje korištenje predmetnog poslovnog prostora, s obzirom na djelatnost koju obavlja, a koja je od osobitog značaja i interesa kako za Grad Pulu, tako i za čitavu Istarsku županije, a građanima daljnje korištenje usluga Zavoda.

Slijedom navedenog, a na temelju gore citiranih pravnih akata, prijedlogom ove Odluke uređuje se davanje u zakup gradskog poslovnog prostora u Puli, na adresi Sv. Mihovila br. 2 (Bartolomeo dei Vitrei br. 16), površine 379,97 m², koji se nalazi u prizemlju i prvom katu zgrade s ulazom iz ulice Sv. Mihovila br. 2, odnosno na I i II katu zgrade s ulazom iz ulice Bartolomeo dei Vitrei br. 16, a koja je zgrada sagrađena na k.č. br. zgr. 1166, k.o. Pula, za obavljanje djelatnosti od interesa za Grad Pulu, a sve kako bi Zavodu za javno zdravstvo Istarske županije bilo omogućeno daljnje korištenje predmetnog poslovnog prostora, i to na određeno vrijeme u trajanju od deset godine, bez naknade, s tim da je zakupnik u obvezi plaćati komunalnu i druge naknade određene zakonom, kao i režijske troškove, te snositi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora.

Za sva ulaganja u poslovni prostor zakupnik mora ishodovati prethodnu pisanu suglasnost nadležnog upravnog tijela Grada Pule, a adaptaciju je u obvezi izvesti o vlastitom trošku, bez prava na povrat uloženi sredstava te ne smije predmetni poslovni prostor davati u podzakup ili na uporabu drugome.

Ugovor o zakupu će se 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), a troškove sklapanja snosi zakupnik.

Sukladno navedenom, predlaže se donošenje ove Odluke.

PROCJENA POTREBNIH FINANCIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA:

Za provedbu akta nisu potrebna financijska sredstva.

Pripremila: Orijeta Babić, dipl. iur., v.r.

P.O. GRADONAČELNIKA
Ingrid Bulian, dipl. ing. arh., v.r.