

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 Grada Pule 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 Grada Pule 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 Grada Pule br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/20, 4/21 i 5/21), Gradonačelnik Grada Pule dana 12. svibnja 2021. godine, donio je

ODLUKU

o davanju zakup poslovnog prostora u Puli, Smareglina br. 2

I

Ovom Odlukom uređuje se davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, na adresi Smareglina br. 2, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1035/1, k.o. Pula, površine 113,86 m², koji čini zasebnu funkcionalnu i građevinsku cjelinu, za obavljanje djelatnosti od interesa za Grad Pulu, te način i vrijeme uporabe.

II

Poslovni prostor iz članka I ove Odluke daje se u zakup javnoj gradskoj ustanovi "GRADSKA KNJIŽNICA I ČITAONICA PULA" (OIB: 28668912722, MBS: 040133355), zastupanoj po ravnateljici ustanove Neli Načinović (u daljnjem tekstu: zakupnik), za obavljanje registrirane djelatnosti koja predstavlja javni interes, kao i interes Grada Pule.

III

Poslovni prostor iz članka 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 članka I ove Odluke.

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

IV

Poslovni prostor iz članka I ove Odluke daje se u zakup u stanju u kojem je isti viđen, a potpisom ugovora o zakupu poslovnog prostora zakupnik ujedno 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 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 članka 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 članka I ove Odluke čuvati pažnjom dobrog gospodarstvenika i u istom obavljati registriranu djelatnost.

Zakupnik je dužan izvršiti popravke oštećenja na poslovnom prostoru iz članka 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 članka 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, Smareglina br. 2, Klasa: 372-03/19-01/23, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0474-19-3, od dana 18. travnja 2019. godine.

KLASA:372-03/21-01/8

URBROJ:2168/01-03-06-00-0411-21-3

Pula, 12. svibnja 2021.

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 i 112/18), čl. 6. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola (Službene novine Grada Pule 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 Grada Pule 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 Grada Pule 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 kojom će se urediti davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Smareglina br. 2, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1035/1, k.o. Pula, površine 113,86 m², a sve kako bi gradskoj javnoj ustanovi "GRADSKA KNJIŽNICA I ČITAONICA PULA" bilo omogućeno daljnje korištenje predmetnog poslovnog prostora.

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

Na temelju Odluke Gradskog vijeća Grada Pule Klasa: 602-01/12-01/6, Urbroj: 2168/01-05-04-0277-12-6, od dana 23. veljače 2012. godine, o korištenju zgrade u Radićevoj br. 22, odnosno Dječjeg kreativnog centra koji je organiziran u predmetnoj zgradi, kao jedan od korisnika poslovnih prostorija u navedenoj zgradi te ujedno i nositelj određenih programskih aktivnosti određena je i javna ustanova "GRADSKA KNJIŽNICA I ČITAONICA PULA".

Spomenutom Odlukom, navedenoj ustanovi na korištenje je, za obavljanje registriranih djelatnosti, dodijeljen poslovni prostor na prvom katu zgrade, ukupne površine 118,30 m², a u sve svrhu organiziranja Dječje knjižnice i čitaonice.

Zbog radova na adaptaciji i uređenja čitave zgrade, odnosno Dječjeg kreativnog centra, koji su započeli tijekom 2019. godine, poslovni prostor unutar navedene zgrade koji je na korištenje dobila Gradska knjižnica i čitaonica Pula, nije bilo moguće koristiti za obavljanje svakodnevne registrirane djelatnosti navedene ustanove stoga je, Odlukom Gradonačelnika Grada Pule o uporabi poslovnog prostora Smareglina br. 2, Klasa: 372-03/19-01/23, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0474-19-3, od dana 18. travnja 2019. godine, uređena uporaba poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Smareglina br. 2, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1035/1, k.o. Pula, površine 113,86 m², te je isti dobijen na

uporabu Gradskoj knjižnici i čitaonici Pula, kao zamjenski prostor, i to na određeno vrijeme u trajanju od dvije godine, bez naknade, a sve kako bi Dječja gradska knjižnica i čitaonica neometano nastavila sa svojim radom.

Nadalje, po okončanju adaptacije i uređenja Dječjeg kreativnog centra u Puli, na adresi Radićeva br. 22, u nadležno upravno tijelo zaprimljen dopis Gradske knjižnice i čitaonice Pule iz kojeg je razvidno da poslovni prostor koji je unutar Dječjeg kreativnog centra ranije koristila Gradska knjižnica i čitaonica Pula u svrhu organiziranja Dječje knjižnice i čitaonice, sada koriste drugi korisnici Dječjeg kreativnog centra, te ujedno i zamolba za reguliranjem pravnog osnova korištenja zamjenskog poslovnog prostora na adresi Smareglina br. 2.

Za napomenuti je da je Gradska knjižnica i čitaonica Pula samostalna javna ustanova čiji je jedini osnivač upravo Grad Pula te da ista djeluje kao informacijsko, kulturno, obrazovno i socijalno središte grada Pule i šire okolice. Osim toga, Grad Pula, od 2011. godine, nositelj je titule "Grad prijatelj djece" te je time dobio i službeno priznanje za kvalitetno provođenje različitih aktivnosti koje unapređuju i podižu kvalitetu života djece i mladih u Puli, a ujedno se obvezao da će štiti prava i potrebe djeteta, stvarajući pritom sigurno i poticajno okruženje za život djece i njihovo izražavanje.

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.

Slijedom navedenog, a s obzirom na djelatnost Gradske knjižnice i čitaonice, 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 zamjenskog poslovnog prostora na adresi Smareglina br. 2, predviđeno je da se, u skladu s trenutno važećim, gore citiranim, propisima i aktima Grada Pule koji uređuju raspolaganje gradskim poslovnim prostorima, pravni odnos s dosadašnjim uporabnikom regulira kao zakupni odnos.

Osnovni cilj ove Odluke je da se Gradskoj knjižnici i čitaonici Pula omogući daljnje korištenje poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Smareglina br. 2, u svrhu organiziranja Dječje knjižnice i čitaonice.

Slijedom navedenog, a na temelju gore citiranih pravnih akata, prijedlogom ove Odluke uređuje se davanje u zakup spomenutog poslovnog prostora, za obavljanje djelatnosti od interesa za Grad Pulu, a sve kako bi Gradskoj knjižnici i čitaonici Pula bilo omogućeno daljnje korištenje navedenog prostora, i to na određeno vrijeme u trajanju od deset godina, 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 uložених 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.

PROČELNICA
Ingrid Bulian, dipl. ing. arh.