

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 u zakup poslovnog prostora

u Puli, Sv. Ivana br. 1

I

Ovom Odlukom uređuje se davanje u zakup poslovnog prostora u Puli, na adresi Sv. Ivana br. 1, u zgradi sagrađenoj na k.č. br. zgr. 493/1, k.o. Pula, neto korisne površine 3.430,71 m², i to:

- prizemlje neto korisne površine 98,84 m²,
- I. kat neto korisne površine 73,35 m²,
- II. kat neto korisne površine 1.097,90 m²,
- III. kat neto korisne površine 1.127,65 m² i
- potkrovlje neto korisne površine 1.068, 24 m²,

koji čini zasebnu funkcionalnu i građevinsku cjelinu, te ujedno način i vrijeme zakupnog odnosa.

II

Poslovni prostor iz članka I ove Odluke daje se u zakup ustanovi "Muzej suvremene umjetnosti Istre – Museo d'arte contemporanea dell'Istria" (OIB: 59485940105, MBS: 130028641), sa sjedištem u Puli, Sv. Ivana br. 1, zastupanoj po ravnateljici ustanove Ketrin Milićević Mijošek (u daljnjem tekstu: zakupnik), za obavljanje registrirane djelatnosti koja predstavlja javni interes, kao i interes Grada Pule i Istarske županije.

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

Grad Pula zadržava pravo sudjelovanja u planiranju uređenja poslovnog prostora iz članka I ove Odluke, što će se urediti posebnim aktima, odnosno suglasnostima nadležnog upravnog tijela Grada Pule, prema ukazanoj potrebi, a u cilju realizacije gradskih projekata u svrhu razvoja muzejsko-galerijske djelatnosti.

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, bez prethodne pisane suglasnosti nadležnog tijela Grada Pule, a dužan ga je koristiti prema njegovoj namjeni.

Grad Pula suglasan je da zakupnik, za potrebe događanja kulturno-umjetničkog karaktera, adekvatan dio poslovnog prostora iz članka I ove Odluke da na korištenje trećim osobama u maksimalnom vremenskom trajanju do dva tjedna.

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, sačinjit 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 poslovnih prostora u Puli, Sv. Ivan br.1, Klasa: 372-03/11-01/27, Urbroj:2168/01-04-03-02-0387-11-2, od dana 01. lipnja 2011.godine.

KLASA:372-01/21-01/144

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, na adresi Sv. Ivana br. 1, ukupne neto korisne površine 3.430,71 m², u zgradi sagrađenoj na k.č. br. zgr. 493/1, k.o. Pula, a sve kako bi Muzeju suvremene umjetnosti Istre 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 za obavljanje svoje djelatnosti 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 03. svibnja 2021. godine, u nadležni upravni odjel pristigao je zahtjev ustanove osnovane od strane Istarske županije "Muzej suvremene umjetnosti Istre – Museo d'arte contemporanea dell'Istria" (OIB: 59485940105, MBS: 130028641), sa sjedištem u Puli, Sv. Ivana br. 1, zastupane po ravnateljici ustanove Ketrin Milićević Mijošek, za daljnju uporabu, odnosno korištenje poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Sv. Ivana br. 1, a sve s obzirom da zaključeni ugovor o uporabi predmetnog poslovnog prostora prestaje važiti istekom vremena na koji je isti zaključen, odnosno dana 02. lipnja 2021. godine.

Naime, na temelju Odluke o uporabi poslovnih prostora u Puli, Sv. Ivana br. 1, Klasa: 372-03/11-01/27, Urbroj: 2168/01-04-03-02-0387-11-2, od dana 01. lipnja 2011. godine, između Grada Pule, kao davatelja uporabe, i Muzeja suvremene umjetnosti Istre – Museo d'arte contemporanea dell'Istria" (OIB: 59485940105, MBS: 130028641), sa sjedištem u Puli, Sv. Ivana br. 1, kao uporabnika, zaključen je Ugovor o uporabi poslovnog prostora, Klasa: 372-03/11-01/27, Urbroj: 2168/01-01-02-01-0387-11-3, od dana 02. lipnja 2011. godine, predmet kojeg ugovora je uporaba poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, na adresi Sv. Ivana br. 1, u zgradi sagrađenoj na k.č. br. zgr. 493/1, k.o. Pula, ukupne neto korisne površine 3.430,71 m², i to:

- prizemlje neto korisne površine 98,84 m²,
- I. kat neto korisne površine 73,35 m²,
- II. kat neto korisne površine 1.097,90 m²,
- III. kat neto korisne površine 1.127,65 m² te
- potkrovlje neto korisne površine 1.068, 24 m²,

a za obavljanje registrirane djelatnosti, odnosno za obavljanje muzejsko-galerijske djelatnosti te održavanja ostalih kulturnih programa i sadržaja od interesa kako za Grad Pulu tako i za čitavu Istarsku županiju, na određeno vrijeme u trajanju od deset godina, bez naknade.

S obzirom na registriranu djelatnost uporabnika, 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 daljnje korištenje predmetnog poslovnog prostora, predviđeno da se pravni odnos s dosadašnjim uporabnikom, odnosno ustanovom "Muzej suvremene umjetnosti Istre – Museo d'arte contemporanea dell'Istria", regulira kao zakupni odnos, u skladu s trenutno važećim, gore citiranim, propisima i aktima Grada Pule koji uređuju raspolaganje gradskim poslovnim prostorima, sukladno kojim propisima su upravna tijela Grada Pule dužna postupati.

Osnovni cilj ove Odluke je da se Muzej suvremene umjetnosti Istre omogući daljnje korištenje predmetnog poslovnog prostora, s obzirom na djelatnost koju obavlja i koja obogaćuje kulturnu, ali i turističku ponudu lokalne zajednice pa je stoga od osobitog značaja i interesa za Grad Pulu, ali i čitavu Istarsku županiju.

Slijedom navedenog, a na temelju gore citiranih pravnih akata, prijedlogom ove Odluke uređuje se davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, na adresi Sv. Ivana br. 1, u zgradi sagrađenoj na k.č. br. zgr. 493/1, k.o. Pula, ukupne neto korisne površine 3.430,71 m², a sve kako bi dosadašnjem uporabniku (sada zakupniku) bilo omogućeno daljnje korištenje predmetnog poslovnog 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 uloženi sredstava, s tim da Grad Pula zadržava pravo sudjelovanja u planiranju uređenja predmetnog poslovnog prostora, što će se urediti posebnim aktima, odnosno suglasnostima, prema ukazanoj potrebi, a u cilju realizacije gradskih projekata u svrhu razvoja muzejsko-galerijske djelatnosti.

Zakupnik ne smije predmetni poslovni prostor davati u podzakup ili na uporabu drugome, bez prethodne pisane suglasnosti nadležnog upravnog tijela, no Grad Pula suglasan je da zakupnik, ali isključivo za potrebe događanja kulturno-umjetničkog karaktera, adekvatan dio poslovnog prostora da na korištenje trećim osobama u maksimalnom vremensku trajanju do dva tjedna.

Osim toga, zakupnik je dužan poslovni prostor čuvati pažnjom dobrog gospodarstvenika i u istom obavljati registriranu djelatnost te izvršiti popravke oštećenja na poslovnom prostoru koje je sam uzrokovao, a u svezi djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru.

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., v.r.