

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 31. ožujka 2022. godine, donio je

ODLUKU

o davanju u zakup poslovnih prostora

u Puli, Riva br. 4

I

Ovom Odlukom uređuje se davanje u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Riva br. 4, u zgradi sagrađenoj na k.č. br. zgr. 413, k.o. Pula, i to poslovnog prostora površine 467,43 m² te poslovnog prostora površine 675,41 m², koji čine zasebne funkcionalne i građevinske cjeline, te ujedno način i vrijeme zakupnog odnosa.

II

Poslovni prostori iz čl. I ove Odluke daju se u zakup ustanovi "Istarsko veleučilište – Università Istriana di scienze applicate" (OIB: 79550001298, MBS: 040159322), sa sjedištem u Puli, Riva br. 6, osnovanoj od strane Istarske županije, a zastupanoj po dekanu dr. sc. Daglasu Koraci (u daljnjem tekstu: zakupnik), za obavljanje registrirane djelatnosti koja predstavlja javni interes, kao i interes Grada Pule.

III

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

Zakupnik je u obvezi plaćati naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja usluga u zgradi u kojoj se nalaze poslovni prostori, komunalnu i druge naknade određene zakonom, te režijske troškove, kao i snositi troškove tekućeg održavanja poslovnih prostora iz čl. I ove Odluke.

IV

Poslovni prostori iz čl. I ove Odluke daju se u zakup u stanju u kojem su isti viđeni, a potpisom ugovora o zakupu poslovnih prostora zakupnik potvrđuje da je poslovne prostore primio u viđenom stanju.

Zakupnik nema obvezu da dovede poslovne prostore u stanje potrebno za obavljanje djelatnosti s obzirom da su isti privedeni namjeni.

Ukoliko zakupnik namjerava izvesti radove na uređenju poslovnih prostora iz čl. I ove Odluke, kao i u slučaju da isti nisu u stanju prikladnom za obavljanje registrirane djelatnosti, zakupnik je dužan poslovne prostore privedi namjeni ulaganjem vlastitih sredstava u uređenje poslovnog prostora, bez prava na povrat uložених sredstava.

Za adaptaciju poslovnih prostora iz čl. I ove Odluke, odnosno za sva ulaganja u predmetne poslovne prostore, zakupnik mora ishodovati prethodnu pisanu suglasnost nadležnog upravnog tijela Grada Pule.

Adaptaciju poslovnih prostora iz čl. I ove Odluke zakupnik je u obvezi izvesti o vlastitom trošku, bez prava na povrat uložених sredstava.

Ukoliko se naknadno utvrdi da postojeća površina poslovnih prostora iz čl. I ove Odluke ne odgovara površini utvrđenoj ugovorom o zakupu poslovnih prostora, sa zakupnikom će se zaključiti aneks ugovora o zakupu kojim će biti definirana nova površina poslovnih prostora.

V

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

Zakupnik poslovnih prostora iz čl. I ove Odluke ne smije iste davati u podzakup ili na uporabu drugome, bez prethodne pisane suglasnosti nadležnog tijela Grada Pule, a dužan ih je koristiti prema njihovoj namjeni, odnosno u svrhu za koju se isti daju u zakup.

Grad Pula zadržava pravo kontrole namjenskog korištenja poslovnih prostora iz čl. I ove Odluke.

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

Zakupnik je dužan izvršiti popravke oštećenja na poslovnim prostorima iz čl. I ove Odluke koje je sam uzrokovao u svezi djelatnosti koja se obavlja u predmetnim poslovnim prostorima te snosi troškove tekućeg održavanja istih.

VI

Ugovor o zakupu poslovnih prostora iz čl. I ove Odluke 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 nalaze predmetni poslovni prostori.

Ugovor o zakupu poslovnih prostora iz čl. I ove Odluke otkazuje se pisanim otkazom koji se dostavlja putem javnog bilježnika.

Otkazni rok iznosi dva mjeseca, nakon čega je zakupnik u obvezi poslovne prostore iz čl. I ove Odluke, slobodne od osoba i stvari, zapisnički predati zakupodavcu.

Zakupnik je dužan na kraju trajanja zakupnog odnosa poslovne prostore iz čl. I ove Odluke predati zakupodavcu u stanju u kojem ih je primio, odnosno s promjenama do kojih je došlo redovitom uporabom te 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 komunalni sustav i upravljanje imovinom.

Upravni odjel za komunalni sustav i upravljanje imovinom, a sukladno ovoj Odluci te Odluci o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola, sačinjit će ugovor o zakupu poslovnih prostora iz čl. I ove Odluke.

Ugovor o zakupu poslovnih prostora iz čl. I ove Odluke zaključit će se 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 poslovnih prostora iz čl. I ove Odluke snosi zakupnik.

VIII

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja. Stupanjem na snagu ove Odluke, stavlja se izvan snage te prestaje važiti Odluka o uporabi poslovnog prostora, Klasa: 372-03/11-01/56, Urbroj: 2168/01-04-03-02-0387-12-5, od dana 20. ožujka 2012. godine.

KLASA:372-01/22-01/97
URBROJ:2163-7-05-03-0411-22-3
Pula, 31. ožujka 2022.

GRADONAČELNIK
dr. sc. Filip Zoričić, prof.

O B R A Z L O Ž E N J E

PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA:

Pravni temelj za donošenje ove Odluke su odredbe 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 o davanju u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Riva br. 4, ustanovi, osnovanoj od strane Istarske županije, "Istarsko veleučilište – Università Istriana di scienze applicate".

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

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.

Odredbom čl. 9. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola određeno je da se zakupnina ne obračunava za poslovni prostor koji koriste upravna tijela Grada i županije te pravne osobe u vlasništvu Grada za obavljanje svoje djelatnosti, zatim za poslovni prostor koji koriste mjesni odbori za obavljanje svoje

djelatnosti, kao i za poslovni prostor koji koriste ustanove kojima je Grad ili Županija osnivač ili suosnivač za obavljanje svoje djelatnosti, te za poslovni prostor koji koriste neprofitne pravne osobe od posebnog javnog interesa za Grad za obavljanje svoje djelatnosti.

Nadalje, u nadležno upravno tijelo pristigao je zahtjev ustanove, osnovane od strane Istarske županije, "Istarsko veleučilište – Università Istriana di scienze applicate" (OIB: 79550001298, MBS: 040159322), sa sjedištem u Puli, Riva br. 6, zastupane po dekanu dr. sc. Daglasu Koraci, za daljnjim korištenjem poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Riva br. 4, u zgradi sagrađenoj na k.č. br. zgr. 413, k.o. Pula, i to poslovnog prostora površine 467,43 m² te poslovnog prostora površine 675,41 m², koji čine zasebne funkcionalne i građevinske cjeline, a sve s obzirom da Ugovor o uporabi predmetnih poslovnih prostora, Klasa: 372-03/11-01/56, Urbroj: 2168/01-01-01-0387-12-6, na temelju kojeg navedena ustanova koristi spomenute gradske poslovne prostore, prestaje važiti istekom roka na koji je isti zaključen, odnosno dana 28. ožujka 2022. godine.

Temeljna djelatnost navedene ustanove je ustrojavanje i izvođenje kratkih stručnih studija te specijalističkih diplomskih stručnih studija polivalentnog sadržaja, prvenstveno iz područja tehničkih znanosti (politehnike), te kao takva predstavlja javnu potrebu i interes Grada Pule na području visokoškolskog obrazovanja.

Slijedom navedenog, predlaže se donošenje ove Odluke na temelju koje će se s ustanovom "Istarsko veleučilište – Università Istriana di scienze applicate" (OIB: 79550001298, MBS: 040159322), sa sjedištem u Puli, Riva br. 6, osnovanoj od strane Istarske županije, a zastupanoj po dekanu dr. sc. Daglasu Koraci, zaključiti ugovor o zakupu poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, u zgradi sagrađenoj na k.č. br. zgr. 413, k.o. Pula, i to poslovnog prostora površine 467,43 m² te poslovnog prostora površine 675,41 m², koji čine zasebne funkcionalne i građevinske cjeline, na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina, bez naknade, za obavljanje registrirane djelatnosti.

PROCJENA POTREBNIH FINANCIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA:

Za provedbu akta nisu potrebna financijska sredstva.

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

PROČELNIK

Robert Stemberger, dipl. ing. geod., v.r.