

Na temelju čl. 6. st. 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine br. 125/11, 64/15, 112/18 i 123/24), čl. 6. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola 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 – Bollettino ufficiale Pula - Pola 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 – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/20, 4/21 i 5/21), Gradonačelnik Grada Pula - Pola dana 26. kolovoza 2025. godine, donio je

ODLUKU

o davanju u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pula – Pola

I

Ovom Odlukom uređuje se davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pula - Pola (u daljnjem tekstu: Grad Pula), u Puli, na adresi Ulica Velog Jože br. 22, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 3858, k.o. Pula, površine 120,96 m², koji čini zasebnu funkcionalnu i građevinsku cjelinu, te ujedno način i vrijeme zakupnog odnosa.

II

Poslovni prostor iz čl. I ove Odluke daje se u zakup ustanovi osnovanoj od strane Republike Hrvatske – "Dom za odrasle osobe Vila Maria" (OIB: 71297971198, MBS: 0401682789, sa sjedištem u Puli, Šišanska cesta br. 2 (u daljnjem tekstu: zakupnik), za obavljanje registrirane djelatnosti koja predstavlja javni interes i interes Grada Pule, odnosno u svrhu pružanja izvaninstitucijske usluge boravka za osobe s mentalnim oštećenjima.

III

Poslovni prostor iz čl. I ove Odluke daje se u zakup na određeno vrijeme u trajanju od pet godina, bez naknade.

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

IV

Zakupnik se nalazi u posjedu poslovnog prostora iz čl. I ove Odluke pa potpisom ugovora o zakupu poslovnog prostora zakupnik potvrđuje da je isti primio u viđenom stanju.

Ukoliko zakupnik namjerava izvesti radove na uređenju poslovnog prostora, dužan je poslovni prostor privesti namjeni ulaganjem vlastitih sredstava u uređenje poslovnog prostora.

Za adaptaciju poslovnog prostora iz čl. I ove Odluke, odnosno za sva ulaganja u isti, 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.

V

Zakupnik poslovnog prostora iz čl. 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, odnosno u svrhu za koju se isti daje u zakup.

Zakupnik je dužan poslovni prostor iz čl. I ove Odluke čuvati pažnjom dobrog gospodarstvenika te 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 te snosi troškove tekućeg održavanja istog.

VI

Ugovor o zakupu 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.

Ugovor o zakupu 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.

VII

Za provedbu ove Odluke ovlašćuje se Upravni odjel za izgradnju, komunalno gospodarstvo, promet i imovinu.



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

Upravni odjel za izgradnju, komunalno gospodarstvo, promet i imovinu, sukladno ovoj Odluci te Odluci o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola, sastaviti ugovor o zakupu poslovnog prostora.

VIII

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:372-03/25-01/43

URBROJ:2163-7-05-0411-25-3

Pula, 26. kolovoz 2025.

GRADONAČELNIK
Peda Grbin

Skeniranjem ovog QR koda, sustav
će vas preusmjeriti na stranice
izvornika ovog dokumenta, kako
biste mogli provjeriti njegovu
autentičnost i vjerodostojnost.

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. 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine br. 125/11, 64/15, 112/18 i 13/24), čl. 6. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola 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 – Bollettino ufficiale Pula - Pola 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 – Bollettino ufficiale Pula - Pola 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 poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pula – Pola (u daljnjem tekstu: Grad Pula), u Puli, na adresi Ulica Velog Jože br. 22, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 3858, k.o. Pula, površine 120,96 m², koji čini zasebnu funkcionalnu i građevinsku cjelinu, i to ustanovi osnovanoj od strane Republike Hrvatske – "Dom za odrasle osobe Vila Maria" (OIB: 71297971198, MBS: 0401682789, sa sjedištem u Puli, Šišanska cesta br. 2, a za obavljanje registrirane djelatnosti koja predstavlja javni interes i interes Grada Pule.

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

Sukladno odredbi čl. 6. st. 6. 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.

Nadalje, 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, i u konačnici za poslovni prostor koji koriste neprofitne pravne osobe od posebnog javnog interesa za Grad za obavljanje svoje djelatnosti.

Osnivač ustanove "Dom za odrasle osobe Vila Maria" je Republika Hrvatska za obavljanje sljedećih djelatnosti stručne procjene i psihosocijalnog savjetovanja, socijalnog mentorstva, psihološke i psihosocijalne podrške, pomoći u kući – osobama s invaliditetom i mentalnim oštećenjima koje nisu u mogućnosti udovoljiti životnim potrebama, osobama koje zbog starosti ili bolesti nisu u mogućnosti udovoljiti osnovnim životnim potrebama, osobama kojima je zbog privremenog ili trajnog tjelesnog, mentalnog, intelektualnog ili osjetilnog oštećenja prijeko potrebna pomoć druge osobe, zatim djelatnosti boravka, smještaja i organiziranog stanovanja, procjenjivanje potreba korisnika i sudjelovanje u donošenju socijalnog plana za područje jedinice lokalne i regionalne samouprave.

Slijedom navedenog razvidno je da su zadovoljeni uvjeti propisani gore citiranim odredbama zakonskih i podzakonskih propisa te je moguće za navedeni poslovni prostor i postojećeg korisnika istog zaključiti ugovor o zakupu bez provedbe javnog natječaja i bez naknade.

Uvidom u evidencije poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pule utvrđeno je da je s navedenom ustanovom za predmetni gradski poslovni prostor prethodno zaključen Ugovor o uporabi, Klasa: 372-03/15-01/33, Urbroj: 2168/01-03-07-0411-15-5, od dana 16. rujna 2015. godine, na temelju kojeg ugovora je ustanova "Dom za odrasle osobe Vila Maria" u posjedu predmetnog poslovnog prostora te u istome obavlja registriranu djelatnost, a u ispunjavanju svojih ugovornih obveza koje se odnose na održavanje i korištenje predmetnog poslovnog prostora postupa pažnjom dobrog gospodarstvenika.

S obzirom da citirani ugovor prestaje važiti istekom roka na koji je zaključen, odnosno dana 16. rujna 2025. godine, u nadležnom upravnom tijelu zaprimljen je zahtjev za produženjem ugovora s obzirom da i dalje postoji potreba korisnika za predmetnim poslovnim prostorom u svrhu pružanja izvaninstitucijske usluge boravka osobama s mentalnim oštećenjima.

S obzirom da sada važeće odluke Grada Pule koje reguliraju korištenje gradskih poslovnih prostora, bilo da je riječ o zakupu ili uporabi, više ne predviđaju mogućnost zaključivanja ugovora o uporabi s ustanovama osnovanim od strane Republike Hrvatske, već mogućnost zaključivanja ugovora o zakupu, naravno uz ispunjenje uvjeta gore citiranih zakonskih i podzakonskih, radi određivanja pravnog osnova daljnjeg korištenja predmetnog poslovnog prostora te omogućavanja ustanovi "Dom za odrasle osobe Vila Maria" da u predmetnom poslovnom prostoru i dalje obavlja registriranu djelatnost, koja je od iznimnog značaja za Grad Pulu, predlaže se donošenje ove Odluke.

PROCJENA POTREBNIH FINANCIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA:

Za provedbu akta nisu potrebna financijska sredstva.

SLUŽBENICA KOJA JE PRIVREMENO OVLAŠTENA OBAVLJATI POSLOVE PROČELNICE

Maša Mihelić, univ.mag.oec.