

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 15. prosinca 2025. godine, donio je

ODLUKU

o davanju u zakup poslovnog prostora u Puli, Trg I. istarske brigade br. 2

I

Ovom Odlukom uređuje se davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pula – Pola (u daljnjem tekstu: Grad Pula), u Puli, na adresi Trg I. istarske brigade br. 2, sagrađen na k.č. br. zgr. 2005/6, k.o. Pula, površine 388,14 m², koji čini zasebnu funkcionalnu i građevinsku cjelinu te ujedno način i vrijeme zakupnog odnosa.

II

Poslovni prostor iz čl. I ove Odluke daju se u zakup ustanovi za zapošljavanje osoba s invaliditetom "Zaštitna radionica Tekop Nova" (OIB: 33876111143, MBS: 040187757), sa sjedištem u Puli, Trg I. istarske brigade br. 2, osnovanoj od strane Istarske županije, Grada Pule te Saveza samostalnih sindikata Hrvatske, a zastupanoj po ravnateljici ustanove Mihaeli Zubić (u daljnjem tekstu: zakupnik), za obavljanje registrirane djelatnosti, koja je od interesa za Grad Pulu.

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.

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 poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pule.

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, 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.

Upravni odjel za izgradnju, komunalno gospodarstvo, promet i imovinu, sukladno ovoj Odluci, sastavit će se ugovor o zakupu poslovnog prostora.

Ugovor o zakupu 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, 120/16 i 57/22).

Troškove sklapanja ugovora o zakupu snosi zakupnik.

IX

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:372-03/25-01/60
URBROJ:2163-7-05-04-0411-25-3
Pula, 15. prosinac 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 Trg I. istarske brigade br. 2, sagrađen na k.č. br. zgr. 2005/6, k.o. Pula, površine 388,14 m², koji čini zasebnu funkcionalnu i građevinsku cjelinu, ustanovi za zapošljavanje osoba s invaliditetom "Zaštitna radionica Tekop Nova" (OIB: 33876111143, MBS: 040187757), sa sjedištem u Puli, Trg I. istarske brigade br. 2, za obavljanje registrirane djelatnosti koja predstavlja javni interes i interes Grada Pule.

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

Uvidom u evidencije poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pule utvrđeno je:

- da je između Grada Pule, kao vlasnika poslovnog prostora i davatelja uporabe, i ustanove za zapošljavanje osoba s invaliditetom "Zaštitna radionica Tekop Nova" (OIB: 33876111143, MBS: 040187757), sa sjedištem u Puli, Trg I. istarske brigade br. 2, kao uporabnika, zaključen Ugovor o uporabi poslovnog prostora u Puli, Trg I. istarske brigade br. 2, KLASA: 372-03/15-01/39, URBROJ: 2168/041-03-06-00-0411-15-3, od dana 07. listopada 2015. godine, predmet kojeg ugovora je uporaba poslovnog prostora u vlasništvu Grad Pule, u Puli, na adresi Trg I. istarske brigade br. 2, sagrađenog na k.č. br. zgr. 2005/6, k.o. Pula, površine 388,14 m², koji čini zasebnu funkcionalnu i građevinsku cjelinu, za obavljanje registrirane djelatnosti uporabnika, koja predstavlja javnu potrebu i interes Grada Pule, na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina,
- da je uporabnik stupio u posjed predmetnog poslovnog prostora dana 17. prosinca 2015. godine o čemu je sastavljen Zapisnik o stanju i primopredaji poslovnog prostora, KLASA: 372-03/15-01/39, URBROJ: 2168/01-03-06-00-0263-15-4,

- da je uporabnik izvršio adaptaciju predmetnog poslovnog prostora i priveo ga namjeni ulaganjem vlastitih sredstava, i to bez prava na povrat uložених sredstava,

- da se uporabnik nalazi 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.

"Zaštitna radionica Tekop Nova" (OIB: 33876111143, MBS: 040187757), sa sjedištem u Puli, Trg I. istarske brigade br. 2, ustanova je za zapošljavanje osoba s invaliditetom osnovana od strane Istarske županije, Grada Pule te Saveza samostalnih sindikata Hrvatske, a zastupana po ravnateljici ustanove Mihaeli Zubić. Primarna djelatnost je proizvodnja radne i zaštitne odjeće te usprkos krizi u tekstilnoj industriji zaštitna radionica Tekop Nova uspijeva i dalje pozitivno poslovati.

Dana 21. studenog 2025. godine u nadležnom upravnom tijelu Grada Pule zaprimljen je zahtjev uporabnika za produženje uporabe, odnosno za zaključivanje novog ugovora pod istim uvjetima.

Prethodno važećim odlukama, koje su u vrijeme zaključenja gore citiranog ugovora bile na snazi i sukladno kojim odlukama su upravna tijela Grada Pule bila u obvezi postupati, bilo je propisano da iznimno, bez natječaja i bez naknade, gradonačelnik može dati na uporabu određene poslovne prostore za obavljanje djelatnosti koja se u cijelosti ili većem dijelu financiraju iz gradskog proračunu ili su od interesa za Grad Pulu, no trenutno 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 jedinica lokalne samouprave, već mogućnost zaključivanja ugovora o zakupu, naravno uz ispunjenje određenih uvjeta.

Premda su, dakle, trenutno važeći akti kao institut raspolaganja predvidjeli zakup umjesto uporabe, i dalje postoji mogućnost dodjele poslovnog prostora i zaključivanja ugovora bez provedbe javnog natječaja i bez naknade.

Naime, trenutno važećim gradskim odlukama određeno je sljedeće:

Odredbom članka 6. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola određeno je da se iznimno ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa bez javnog natječaja kada ga međusobno sklapaju Grad 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 područne (regionalne) i lokalne samouprave, ako je to u interesu i 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, i u konačnici za poslovni prostor koji koriste neprofitne pravne osobe od posebnog javnog interesa za Grad za obavljanje svoje djelatnosti.

Iznimku od obveze provedbe javnog natječaja predvidio je i Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora. Naime, odredbom čl. 6. st. 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora određeno je da se iznimno 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 i ovisno o djelatnosti koja će se u poslovnom prostoru obavljati.

Slijedom navedenog, uzimajući pri tom u obzir da su ispunjeni svi uvjeti propisani gore citiranim odredbama zakonskih i podzakonski akata te da ustanova "Zaštitna radionica Tekop Nova" zapošljava ljude s invaliditetom (OIB: 33876111143, MBS: 040187757), predmetni zahtjev ocijenjen je osnovanim, sastavljen je prijedlog ove Odluke te se predlaže njeno donošenje.

PROCJENA POTREBNIH FINACIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA:

Za provedbu akta nisu potrebna financijska sredstva.

PROČELNIK

Danijel Ferić