

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 23. prosinca 2021. godine, donio je

O D L U K U

o davanju u zakup poslovnog prostora u Puli, Radnička br. 5

I

Ovom Odlukom uređuje se davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Radnička br. 5, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 2727, k.o. Pula, površine 87,00 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 za osnovnoškolsko obrazovanje – Osnovnoj školi Šijana Pula (OIB: 09289678022, MBS: 040063512), sa sjedištem u Puli, Ulica 43. istarske divizije br. 15, osnovanoj od strane Grada Pule, a zastupanoj po ravnateljici Almi Tomljanović (u daljnjem tekstu: zakupnik), za obavljanje registrirane djelatnosti, odnosno u svrhu organiziranja produženog boravka za potrebe škole, a koja djelatnost predstavlja javni interes, kao i interes Grada Pule.

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 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

Poslovni prostor iz čl. I ove Odluke daje se 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.

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 predmetni 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 se nalazi u posjedu poslovnog prostora iz čl. I ove Odluke.

Po potpisivanju ugovora o zakupu, ugovorne strane sastavit će i zapisnik o stanju poslovnog prostora s podacima o istome, kao i potpisima ugovornih strana.

VI

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 i u istom obavljati registriranu djelatnost, odnosno koristiti istu u svrhu organiziranja produženog boravka učenika Osnovne škole Šijana.

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 poslovnog prostora.

VII

Ugovor o zakupu poslovnog prostora 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 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

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, sačinit će ugovor o zakupu poslovnog prostora iz čl. 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.

IX

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:372-01/21-01/351

URBROJ:2168/01-05-03-0411-21-1

Pula, 23. prosinca 2021.

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 poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Radnička br. 5, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 2727, k.o. Pula, koji čini zasebnu funkcionalnu i građevinsku cjelinu, i to ustanovi osnovanoj od strane Grada Pule – Osnovnoj školi Šijana Pula.

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, Grad Pula osnivač je Osnovne škole Šijana (OIB: 09289678022, MBS: 040063512), sa sjedištem u Puli, Ulica 43. istarske divizije br. 15, zastupane po ravnateljici Almi Tomljanović. S obzirom na velik broj učenika, kao i činjenicu da nakon završenog četvrtog razreda učenici područne škole Muntić i područne škole Valtura, više razrede osnovne škole pohađaju upravo u osnovnoj školi Šijana, zbog nedovoljnog prostora, škola nije u mogućnosti organizirati produženi boravak za sve učenike.

Uvidom u evidencije gradskih poslovnih prostora utvrđeno je da Grad Pula raspolaže poslovnim prostorom na adresi Radnička br. 5, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 2727, k.o. Pula, koji čini zasebnu funkcionalnu i građevinsku cjelinu, a nalazi se u neposrednoj blizini škole.

S obzirom da je od strane ravnateljice potvrđeno da površinom i lokacijom predmetni poslovni prostor odgovara potrebama škole, predlaže se donošenje ove Odluke kojom se uređuje način i vrijeme korištenja i to istog na način da se gradski poslovni prostor Radićeva br. 5 daje u zakup Osnovnoj školi Šijana u svrhu organiziranja produženog boravka, i to na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina, s mogućnošću produženja na daljnjih pet godina.

S obzirom da je osnivač škole upravo Grad Pula, a prostor se dodjeljuje, odnosno daje u zakup u svrhu organiziranja produženog boravka učenika škole, sukladno mišljenju nadležnog odjela, predlaže se davanje u zakup bez naknade.

Slijedom navedenog, 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.

P.O. GRADONAČELNIKA

Robert Stemberger, dipl. ing. geod.