

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 29. prosinca 2021. godine, donio je

ODLUKU

o davanju u zakup poslovnog prostora u Puli, Stankovićeve br. 18

I

Ovom Odlukom uređuje se davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Stankovićeve br. 18, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1323/4, k.o. Pula, površine 47,70 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 "INSTITUT DRUŠTVENIH ZNANOSTI IVO PILAR" (OIB: 32840574937, MBS: 080048248), sa sjedištem u Zagrebu, Marulićev trg br. 19/I, osnovanoj od strane Republike Hrvatske, a zastupanoj po ravnatelju ustanove Željku Holjevcu (u daljnjem tekstu: zakupnik), za obavljanje registrirane djelatnosti, odnosno za potrebe Područnog centra Instituta društvenih znanosti Ivo Pilar u svrhu obavljanje znanstvenoistraživačkih i uredskih poslova, prezentaciju te skladištenje knjižne građe, 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, s utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu od 1,00 kune po m².

Mjesečna zakupnina izražena je bez uključenog poreza na dodanu vrijednost (PDV), a plaća se mjesečno unaprijed, i to najkasnije do desetog dana u mjesecu za tekući mjesec, te u slučaju zakašnjenja u plaćanju zakupodavac ima pravo obračunati zakonsku zateznu kamatu.

Zakupnina se plaća počev od isteka roka od 15 dana od dana stupanja u posjed poslovnog prostora, odnosno ranije ukoliko zakupnik započne obavljati djelatnost prije isteka navedenog roka.

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, režijske troškove te poreze određene posebnim propisima (PDV), kao i snositi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora iz čl. I ove Odluke, a što nije uračunato u zakupninu.

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.

Zakupnik nema obvezu da dovede poslovni prostor u stanje potrebno za obavljanje djelatnosti s obzirom da je isti priveden namjeni.

Ukoliko zakupnik namjerava izvesti radove na uređenju poslovnog prostora, odnosno u slučaju da poslovni prostor nije priveden namjeni, odnosno nije u stanju prikladnom za obavljanje registrirane djelatnosti, zakupnik je dužan 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

U posjed poslovnog prostora iz čl. I ove Odluke zakupnik stupa najkasnije u roku od 15 dana od dana zaključivanja ugovora o zakupu predmetnog poslovnog prostora.

Prilikom primopredaje poslovnog prostora ugovorne strane sastavit će zapisnik o stanju i primopredaji poslovnog prostora u koji se unose podaci o stanju poslovnog prostora s potpisom ugovornih strana.

Potpisom zapisnika o stanju i primopredaji poslovnog prostora zakupnik potvrđuje da je upoznat sa stanjem poslovnog prostora.

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.

Grad Pula zadržava pravo kontrole namjenskog korištenja poslovnog prostora.

Zakupnik je dužan poslovni prostor iz čl. I ove Odluke čuvati pažnjom dobrog gospodarstvenika i 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 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, 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

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 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:022-05/21-01/197

URBROJ:2168/01-05-03-0411-21-3

Pula, 29. 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, Stankovićeve br. 18, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1323/4, k.o. Pula, površine 43,70 m², koji čini zasebnu funkcionalnu i građevinsku cjelinu, i to ustanovi osnovanoj od strane Republike Hrvatske – Institutu društvenih znanosti Ivo Pilar (OIB: 32840574937, MBS: 080048248), sa sjedištem u Zagrebu, Marulićev trg br. 19/I.

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 Instituta društvenih znanosti Ivo Pilar (OIB: 32840574937, MBS: 080048248), sa sjedištem u Zagrebu, Marulićev trg br. 19/I, zastupanog po ravnatelju Željku Holjevcu, a osnovanog od strane Republike Hrvatske, za dodjelu na korištenje gradskog poslovnog prostora i to za potrebe Područnog centra Instituta društvenih znanosti Ivo Pilar u Puli, a u svrhu obavljanje znanstvenoistraživačkih i uredskih poslova, prezentaciju te skladištenje knjižne građe.

Uvidom u evidencije gradskih poslovnih prostora utvrđeno je da Grad Pula raspolaže poslovnim prostorom na adresi Stankovićeve br. 18, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1323/4, k.o. Pula, površine 43,70 m², koji čini samostalnu građevinsku i funkcionalnu cjelinu, a sastoji se od dvije prostorije, galerije i sanitarnog čvora.

S obzirom da je od strane ravnatelja Instituta, kao i voditelja Područnog centra Pula, potvrđeno da poslovni prostor na adresi Stankovićeve br. 18 odgovara potrebama Instituta društvenih znanosti Ivo Pilar, predlaže se donošenje ove Odluke kojom se uređuje način i vrijeme korištenja istog na način da se gradski poslovni prostor Stankovićeve br. 18 daje u zakup Institutu društvenih znanosti Ivo Pilar na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina s utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu od 1,00 kune po m².

Mišljenje je i stav ovog odjela da je djelatnost Instituta društvenih znanosti Ivo Pilar od interesa za Grad Pulu te da će Područni centar Instituta društvenih znanosti Ivo Pilar u Puli svakako doprinijeti daljnjem razvoju grada Pule kao sveučilišnog centra, a na dobrobit postojeće akademske zajednice, kao i proširenje iste.

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.