

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 06. veljače 2023. godine, donio je

ODLUKU

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

I

Ovom Odlukom uređuje se davanje u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Trg I. istarske brigade br. 2, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 6114/6, k.o. Pula, u grafičkom prikazu označenih br. 6 (površine 31,50 m²) i br. 7 (površine 30,00 m²), te ujedno način i vrijeme zakupnog odnosa.

II

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

Zakupnik je u obvezi plaćati komunalnu i druge naknade određene zakonom, kao i režijske troškove, te snositi troškove tekućeg održavanja poslovnih prostora iz čl. I ove Odluke.

U posjed poslovnih prostora iz čl. I ove Odluke zakupnik stupa najkasnije u roku od 15 dana od dana zaključivanja ugovora o zakupu, o čemu će se sastaviti zapisnik o stanju i primopredaji poslovnog prostora.

IV

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

Poslovni prostori iz čl. I ove Odluke nisu privedeni namjeni, odnosno nisu u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti, te je zakupnik dužan poslovne prostore privedi namjeni ulaganjem vlastitih sredstava u uređenje istih.

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 ovom Odlukom, odnosno ugovorom o zakupu, sa zakupnikom će se zaključiti aneks ugovora kojim će biti definirana nova površina poslovnih prostora.

V

Grad Pula daje suglasnost zakupniku za ishodovanje odgovarajućih odobrenja, odnosno dozvola za gradnju radi privođenja namjeni predmetnih poslovnih prostora, a sukladno čl. IV ove Odluke.

Grad Pula zadržava pravo nadziranja izvođenja radova putem ovlaštene osobe te ima pravo prisustvovati primopredaji radova, a zakupnik je u obvezi izvesti radove putem izabranog izvođača, sukladno troškovniku i drugoj dokumentaciji.

Po završetku izvedenih radova sačiniti će se zapisnik o izvedenim radovima od strane ovlaštene osobe za izvođenje radova i nadležnog tijela Grada Pule, a u kojem zapisniku će se konstatirati da su radovi stvarno i izvedeni i u kojem opsegu.

VI

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.

Zakupnik je dužan poslovne prostore iz čl. I ove Odluke čuvati pažnjom dobrog gospodarstvenika i u njima 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 poslovnom prostoru.

VII

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 poslovne prostore, slobodne od osoba i stvari, zapisnički predati zakupodavcu.

Zakupnik je dužan na kraju trajanja zakupnog odnosa poslovne prostore iz čl. I ove Odluke, slobodne od osoba i stvari, predati zakupodavcu u stanju u kojem ih je primio, odnosno s promjenama do kojih je došlo redovitom uporabom, kao 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, sukladno ovoj Odluci, sastavit će ugovor o zakupu poslovnih prostora iz čl. I ove Odluke.

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:940-03/22-01/112

URBROJ:2163-7-04-05-0411-23-9

Pula, 06. veljače 2023.

GRADONAČELNIK
dr. sc. Filip Zoričić, prof.



Ovo je elektronički dokument sukladan uredbi (EU) broj 910/2014.
Skeniranjem ovog QR koda, sustav će vas preusmjeriti na stranice izvornika
ovog dokumenta, kako biste mogli provjeriti njegovu autentičnost.

O B R A Z L O Ž E N J E

PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA

Odredba 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 uporabi poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Trg I. istarske brigade br. 2, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 6114/6, k.o. Pula, u grafičkom prikazu označenih br. 6 (površine 31,50 m²) i br. 7 (površine 30,00 m²), kojom će se ujedno urediti i način i vrijeme zakupnog odnosa.

Predloženom Odlukom predmetni poslovni prostori dati će se u zakup ustanovi za zapošljavanje osoba s invaliditetom – Zaštitna radionici Tekop Nova, osnovanoj od strane Istarske županije, Grada Pule te Saveza samostalnih sindikata Hrvatske.

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM

U nadležno upravno tijelo pristigao je zahtjev ustanove za zapošljavanje osoba s invaliditetom koja u pravnom prometu posluje pod tvrtkom Zaštitna radionici Tekop Nova, a koja je osnovana od strane Istarske županije, Grada Pule te Saveza samostalnih sindikata Hrvatske, za dodjelom na korištenje poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pule, na adresi Trg I. istarske brigade br. 2. Poslovni prostori navedeni u zaprimljenom zahtjevu nalaze se do poslovnih prostora koji su podnositelju zahtjeva već dodijeljeni na uporabu, a u grafičkom prikazu označeni su brojevima 6 i 7. Obrazlažući predmetni zahtjev, u istome se navodi da se dodjela traži zbog nedostatka prostora za obavljanje registrirane djelatnosti.

Prethodno su navedenoj ustanovi već dodijeljeni gradski poslovni prostori u grafičkom prikazu označeni brojevima 8, 9, 10, 11, 12, 13 i 14. Isti su adaptirani, odnosno privedeni namjeni i to bespovratnim sredstvima koja Zaštitna radionica Tekop Nova uspješno osigurava prijavljivanjem projekata na EU fondove.

Svakako je za napomenuti je Zaštitna radionica Tekop Nova ustanova koja zapošljava isključivo osobe s invaliditetom. Osnovna djelatnost je proizvodnja radne i zaštitne odjeće te usprkos krizi u tekstilnoj industriji uspijeva i dalje pozitivno poslovati.

Što se pravnog temelja za donošenje ove Odluke, to su čl. 6. st. 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, čl. 6. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule –

Pola i čl. 9. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola.

Naime, 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.

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, te za poslovni prostor koji koriste neprofitne pravne osobe od posebnog javnog interesa za Grad za obavljanje svoje djelatnosti.

Slijedom navedenog, a uzimajući u obzir da djelatnost navedene ustanove predstavlja javnu potrebu i interes Grada Pule, predlaže se donošenje ove Odluke.

Ujedno valja napomenuti da predmetni poslovni prostori nisu privedeni namjeni te se predmetnom Odlukom zakupnik ujedno obvezuje da, uz prethodnu pisanu suglasnost nadležnog tijela Grada Pule, iste privede namjeni, odnosno izvrši radove potrebne da bi se poslovni prostori doveli u stanje prikladno za obavljanje registrirane djelatnosti zakupnika, i to vlastitom trošku, bez prava na povrat uložених sredstava, budući da se poslovni prostori u zakup daju bez naknade.

PROCJENA POTREBNIH FINANCIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA:

Za provedbu akta nisu potrebna financijska sredstva.

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

P.O. PROČELNICA

Anja Ademi, mag. fin., v.r.