



**REPUBLIKA HRVATSKA  
ISTARSKA ŽUPANIJA  
GRAD POREČ - PARENZO  
CITTÀ DI POREČ - PARENZO**

**Gradonačelnik**

**KLASA : 361-01/18-01/128**

**URBROJ : 2167/01-09/01-18-2**

**Poreč - Parenzo, 12. prosinca 2018.**

Temeljem članka 53. Statuta Grada Poreča - Parenzo ("Službeni glasnik Grada Poreča-Parenzo" broj 2/13 i 10/18) na prijedlog Upravnog odjela za upravljanje gradskom imovinom Grada Poreča-Parenzo, KLASA: 361-01/09-01/172, URBROJ: 2167/01-02/13-18-145 od 06.12.2018. godine, Gradonačelnik Grada Poreča - Parenzo je donio sljedeći

**Z A K L J U Č A K**

1. Utvrđuje se prijedlog Odluke o davanju poslovne zgrade osnovne škole i sportske dvorane, izgrađene na k.č. 3396/1, k.o. Poreč, u zakup Osnovnoj školi Finida, te se upućuje na donošenje Gradskom vijeću Grada Poreča - Parenzo u priloženom tekstu.
2. Sva potrebna tumačenja uz prijedlog Odluke iz točke 1. ovog Zaključka dati će Đulijano Petrović, pročelnik Upravnog odjela za upravljanje gradskom imovinom Grada Poreča - Parenzo.

Privitak:

-Prijedlog Odluke

-Prijedlog Ugovora o zakupu

**GRADONAČELNIK**

Loris Peršurić

Dostaviti:

1. Gradsko vijeće - ovdje
2. Upravni odjel za upravljanje gradskom imovinom - ovdje
3. Pismohrana - ovdje



**REPUBLIKA HRVATSKA  
ISTARSKA ŽUPANIJA  
GRAD POREČ - PARENZO -  
CITTÀ DI POREČ - PARENZO  
Gradonačelnik**

**KLASA :**

**URBROJ:**

**Poreč-Parenzo, \_\_\_\_\_, 2018. g.**

Temeljem članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi ("NN br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17), i članka 41. Statuta Grada Poreča - Parenzo ("Službeni glasnik Grada Poreča" broj 2/13 i 10/18) Gradsko vijeće Grada Poreča - Parenzo na sjednici održanoj dana \_\_\_\_\_ donijelo je sljedeću

**O D L U K U**

**o davanju poslovne zgrade osnovne škole i sportske dvorane,  
izgrađene na k.č. 3396/1, k.o. Poreč, u zakup Osnovnoj školi Finida**

**Članak 1.**

Poslovna zgrada izgrađena temeljem prava građenja upisanog u z.k. uložak br. 5304, k.o. Poreč, i to: ŠKOLA, Poreč-Parenzo, Rovinjska ulica br.12, sa 2816 m<sup>2</sup>, i SPORTSKA DVORANA, sa 2268 m<sup>2</sup>, obje na k.č.br. 3396/1, k.o. Poreč, upisanoj u z.k. uložak br. 5303, uključujući vanjske terene i objekte, daju se u zakup Osnovnoj školi Finida, sa sjedištem u Poreču, Rovinjska ulica 12, OIB: 76876440716, u svrhu obavljanja odgoja i obveznog osnovnog školskog obrazovanja.

Poslovna zgrada iz stavka (1) ovog Članka izgrađena je sukladno Građevinskoj dozvoli, KLASA: UP/I -361-03/16-01/91,URBROJ: 2167/01-10/01-17-6 od 09.03.2017.godine, Rješenju o ispravku greške, KLASA: UP/I- 361-03/16-01/91, URBROJ: 2167/01-10/01-17-9 od 27.04.2017.godine, Rješenju o izmjeni i dopuni građevinske dozvole, KLASA: UP/I-361-03/18-01/81, URBROJ: 2167/01-10/01-18-3, od 27.07.2018.godine i Uporabnoj dozvoli, KLASA: UP/I-361-05/18-01/38, URBROJ: 2167/01-10/02-18-5 od 14.08.2018. godine.

**Članak 2.**

Poslovna zgrada iz Članka 1. ove Odluke daje se u zakup Osnovnoj školi Finida, u svrhu obavljanja odgoja i obveznog osnovnog školskog obrazovanja, na određeno vrijeme u trajanju osnovanog prava građenja iz Članka 1. ove Odluke, do 18.01.2037. godine, bez naknade.

**Članak 3.**

Grad Poreč-Parenzo i Osnovna škola Finida, sklopit će Ugovor o zakupu poslovne zgrade iz Članka 1. ove odluke na rok i uvjete određene člankom 2. ove Odluke.

Istekom Ugovora o zakupu, Osnovna škola Finida imati će prvenstvo prilikom ponovnog ugovaranja zakupa.

#### **Članak 4.**

Ovlašćuje se Gradonačelnik Grada Poreča-Parenzo da zaključi Ugovor o zakupu, prema tekstu ugovora koji čini prilog i sastavni je dio ove Odluke.

#### **Članak 5.**

Ova Odluka stupa na snagu osmi dan od dana objave u Službenom glasniku Grada Poreča-Parenzo.

**PREDSJEDNIK  
GRADSKOG VIJEĆA  
Adriano Jakus**

Dostaviti:

1. Gradonačelnik - ovdje
2. Upravni odjel za upravljanje gradskom imovinom – ovdje
3. Pismohrana – ovdje

**GRAD POREČ- PARENZO, OIB 41303906494**, sa sjedištem u Poreču, Obala M. Tita 5, zastupan po g. Lorisu Peršuriću, gradonačelniku Grada Poreča-Parenzo (dalje u tekstu: zakupodavac)

i

**OSNOVNA ŠKOLA FINIDA, OIB 76876440716**, sa sjedištem u Poreču, Rovinjska ulica 12, zastupana po ravnateljici Suzani Poropat Božac (dalje u tekstu: zakupnik) na temelju Odluke Gradskog vijeća Grada Poreča-Parenzo ("Službeni glasnik Grada Poreča" broj ----) sklapaju sljedeći

## **UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNE ZGRADE**

### **Članak 1.**

Zakupodavac daje, a zakupnik uzima u zakup poslovnu zgradu izgrađenu na pravu građenja upisanom u z.k. uložak br. 5304, k.o. Poreč, i to: ŠKOLA, Poreč-Parenzo, Rovinjska ulica br.12, sa 2816 m<sup>2</sup>, i SPORTSKA DVORANA, sa 2268 m<sup>2</sup>, obje na k.č.br. 3396/1, k.o. Poreč, upisanoj u z.k. uložak br. 5303, uključujući i vanjske terene i objekte (dalje u tekstu: poslovna zgrada).

Poslovna zgrada daje se u zakup u svrhu obavljanja odgoja i obveznog osnovnog školskog obrazovanja.

Poslovna zgrada izgrađena je sukladno Građevinskoj dozvoli KLASA: UP/I -361-03/16-01/91, URBROJ: 2167/01-10/01-17-6 od 09.03.2017.godine, Rješenju o ispravku greške KLASA: UP/I- 361-03/16-01/91, URBROJ: 2167/01-10/01-17-9 od 27.04.2017.godine, Rješenju o izmjeni i dopuni građevinske dozvole, KLASA: UP/I-361-03/18-01/81, URBROJ: 2167/01-10/01-18-3, od 27.07.2018.godine i Uporabnoj dozvoli KLASA: UP/I-361-05/18-01/38, URBROJ: 2167/01-10/02-18-5 od 14.08.2018. godine.

Ovaj ugovor sklapa se na rok do 18.01.2037. godine.

### **Članak 2.**

Zakupnik se oslobađa plaćanja zakupnine za korištenje poslovne zgrade iz Članka 1. ovog Ugovora.

Troškove električne energije, vode, komunalne naknade, odvoza smeća, redovnog i izvanrednog održavanja poslovne zgrade, kao i druge troškove koji su povezani s posjedovanjem i korištenjem poslovne zgrade snosi zakupnik.

Zakupnik se obvezuje zakupodavcu nadoknaditi troškove električne energije, vode, komunalne naknade, odvoza smeća i druge troškove nastale korištenjem poslovne zgrade za razdoblje od početka korištenja poslovne zgrade (03.09.2018. godine) do datuma potpisa ovog ugovora.

### **Članak 3.**

Zakupnik u svom trošku, sukladno odredbama ovoga ugovora i posebnih propisa, poslovnu zgradu osposobljava i održava u stanju podobnom za obavljanje djelatnosti određene ovim ugovorom.

### **Članak 4.**

Ugovorne strane utvrđuju da je zakupnik, prije potpisivanja ovog ugovora, pregledao poslovnu zgradu i upoznat je sa stanjem iste.

#### **Članak 5.**

Bez prethodne suglasnosti zakupodavca, zakupnik ne može:

- mijenjati namjenu poslovne zgrade određenu ovim ugovorom,
- vršiti preinake (adaptacije, rekonstrukcije i sl.) na poslovnoj zgradi i okolišu,

#### **Članak 6.**

Zakupnik može poslovnu zgradu ili njezin dio davati u podzakup, odnosno privremeno korištenje, pod uvjetom da se:

- time ne ometa ostvarivanje nastavnog plana i programa
- naplaćuje zakupnina
- vodi odgovarajuća evidencija o zaključenim ugovorima
- jednom godišnje izvješćuje zakupodavac o fakturiranim i naplaćenim prihodima od podzakupa, odnosno privremenog korištenja, najkasnije do 30. ožujka za prethodnu godinu

Visina zakupnine za sportsku dvoranu, unutarnje prostore i vanjske prostore, odredit će se posebnim aktom.

Zakupnik se obvezuje dio naplaćenih prihoda od davanja poslovne zgrade ili njezinog dijela u podzakup, odnosno privremenog korištenja, uplatiti zakupodavcu jednom godišnje za prethodnu godinu.

Visina i način plaćanja utvrdit će Zakupodavac i Zakupnik posebnim Ugovorom.

#### **Članak 7.**

Iznimno, zakupnik može poslovnu zgradu ili njezin dio dati na privremeno korištenje, bez plaćanje naknade: zakupodavcu, pravnoj osobi čiji je zakupodavac osnivač, mjesnom odboru na čijem se području poslovna zgrada nalazi, odnosno drugoj pravnoj ili fizičkoj osobi koju će odrediti Zakupodavac posebnom Odlukom.

Privremeni korisnik iz stavka 1. ovog Članka dužan je plaćati režijske troškove za korištenje poslovne zgrade ili njezinog dijela koji koristi, što će se regulirati ugovorom između korisnika i zakupnika.

#### **Članak 8.**

Prihod od zakupnine ostvarene davanjem poslovne zgrade ili njezinog dijela u podzakup ili na privremeno korištenje, zakupnik je dužan namjenski koristiti za razvoj i unapređenje djelatnosti odgoja i obaveznog osnovnoškolskog obrazovanja.

#### **Članak 9.**

Ovaj ugovor prestaje istekom roka na koji je sklopljen. U slučaju prestanka prava građenja prije isteka ugovorenog roka trajanja ovog ugovora, ovaj ugovor prestaje danom prestanka prava građenja. U slučaju produljenja roka trajanja prava građenja, za navedeni rok produljuje se i trajanje ovog ugovora. U tom slučaju ovaj ugovor prestaje važiti prestankom prava građenja.

#### **Članak 10.**

Ovaj ugovor može prestati i otkazom jedne od ugovornih strana. Uz zakonske uvjete za otkaz ugovora, zakupodavac može, uz otkazni rok od 30 (trideset) dana, otkazati ugovor i u slučaju:

- ako zakupnik poslovnu zgradu ili njezin dio daje u podzakup suprotno pravilima propisanim ovim Ugovorom,
- ako zakupnik bez dopuštenja zakupodavca vrši preinake na poslovnoj zgradi,
- u drugim slučajevima kada zakupnik ne izvršava obveze iz ovoga ugovora.

#### **Članak 11.**

Istekom ovog Ugovora, Zakupnik će imati prvenstvo prilikom ponovnog ugovaranja zakupa.

#### **Članak 12.**

Na odnose ugovornih strana u svezi zakupa poslovne zgrade, koji nisu uređeni ovim ugovorom primjenjuju se odredbe Zakona o zakupu poslovnoga prostora, Odluke o poslovnom prostoru i ostalih važećih propisa.

#### **Članak 13.**

U slučaju spora ugovorne strane ugovaraju nadležnost Općinskog suda u Puli, Stalna služba u Poreču.

#### **Članak 14.**

Ovaj ugovor izrađen je u 2 (dva) izvorna primjerka od kojih Grad Poreč- Parenzo zadržava 1 (jedan) original, a zakupnik 1 (jednu) ovjerenu presliku.

#### **Članak 15.**

Ugovorne strane prihvaćaju prava i obveze iz ovog ugovora, te ga u znak prihvatanja vlastoručno potpisuju.

KLASA: -----  
URBROJ: -----  
Poreč- Parenzo, -----

#### **ZAKUPNIK**

OSNOVNA ŠKOLA FINIDA  
Ravnateljica:  
Suzana Poropat Božac

#### **ZAKUPODAVAC**

GRAD POREČ- PARENZO  
Gradonačelnik:  
Loris Peršurić

---

---

## OBRAZLOŽENJE

### 1. PRAVNA OSNOVA

Člankom 35. Zakona o lokalnoj i područnoj samoupravi ("NN br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17) i člankom 41. Statuta Grada Poreča - Parenzo ("Službeni glasnik Grada Poreča" broj 2/13 i 10/18) utvrđene su ovlasti predstavničkog tijela jedinice lokalne i područne samouprave, u predmetnom slučaju Gradskog vijeća Grada Poreča - Parenzo.

Temeljem članka 58. Poslovnika o radu Gradskog vijeća („Sl. glasnik Grada Poreča - Parenzo br.7/09“) utvrđeno je što sve predlagatelj akta mora dostaviti Predsjedniku vijeća radi razmatranja te donošenja Odluke o prijedlogu.

Ujedno prethodno Prijedlog akta mora odobriti gradonačelnik Grada Poreča - Parenzo.

### 2. OCJENA STANJA

Nakon izgradnje građevine javne i društvene namjene, osnovne škole i sportske dvorane Finida, Grad Poreč-Parenzo, kao investitor ishodio je Uporabnu dozvolu, KLASA: UP/I-361-05/18-01/38, URBROJ: 2167/01-10/02-18-5 od 14.08.2018. godine.

Zahvat se sastoji od osnovne škole i sportske dvorane, tri vanjska igrališta i dva parkirališta. Osnovna škola ima bruto površinu 5266m<sup>2</sup>, sastoji se od 24 razredna odjeljenja, od čega u prizemlju 9 razredne nastave, a na katu 15 predmetne nastave s pratećim kabinetima nastavnika. Osim učionica razredne nastave, u prizemlju su smještene prostorije za organizaciju i koordinaciju rada (zbornica, uredi ravnatelja, tajnika, računovodstva i dr.) te zajedničke prostorije (ulazni prostor, blagovaonica, proširena komunikacija s prostorom više namjena, knjižnica i dr.). U podrumu su smještene gospodarske prostorije i topla veza sa sportskom dvoranom. Sportska dvorana ima bruto površinu 2763m<sup>2</sup>, a sastoji se od trodijelnog igrališta, tribina za gledatelje, tri grupe svlačionica i ostalih pratećih prostorija. Na istočnoj strani parcele smješteno je veće parkiralište s stajalištima za autobuse na koje se pristupa novoizgrađenom prometnicom iz Vrsarske ulice, a na zapadnom dijelu parcele smješteno je manje parkiralište na koje se pristupa iz Rovinjske ulice. U središnjem dijelu parcele smještena su igrališta za rukomet, košarku i odbojku, te glavne pješačke komunikacije.

Kako su izgrađeni objekti javne i društvene namjene - osnovna škola i sportska dvorana, predlaže se Gradskom vijeću Grada Poreča-Parenzo donošenje Odluke o davanju u zakup poslovne zgrade stvarnom korisniku, odnosno Osnovnoj školi Finida.

### 3.OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU ODLUKOM

Nekretnina, k.č. 3396/1 , k.o. Poreč u suvlasništvu Grada Poreča-Parenzo i Republike Hrvatske, na kojima su izgrađeni objekti osnovne škole i sportske dvorane sa pratećim sadržajima, u svrhu obavljanja odgoja i obveznog osnovnog školskog obrazovanja, dodjeljuju se u zakup Osnovnoj školi Finida.

Grad Poreč - Parenzo i Osnovna škola Finida, sa sjedištem u Poreču, Rovinjska ulica 12, sklopit će Ugovor o zakupu poslovne zgrade iz Članka 1. Predložene odluke na rok i uvjete određene člankom 2. predložene Odluke.

### 4. POSLJEDICE PROIZAŠLE DONAŠANJEM OVOG AKTA

Rješavajući predmetnu tematiku ostvaruju se zakonske pretpostavke nužne za zakonito raspolaganje nekretninama u vlasništvu jedinice lokalne samouprave - Grada Poreča-Parenzo izgrađenim temeljem prava građenja na nekretnini u suvlasništvu s Republikom Hrvatskom.

### 5. SREDSTVA POTREBNA ZA PROVOĐENJE ODLUKE

Sredstva za provođenje predložene Odluke nisu potrebna.