

Na temelju čl. 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine br. 125/11, 64/15 i 112/18), čl. 7. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula-Pola br. 05/19, 12/19 i 19/20) i čl. 8. 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, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20) i čl. 61. Statuta Grada Pula – Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula-Pola br. 07/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/20, 4/21 i 5/21), Gradonačelnik Grada Pule dana 25. siječnja 2024. godine, donio je

ODLUKU

o zaključivanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Flanatička br. 11

I

Utvrđuje se:

- da je između Grada Pula-Pola (u daljnjem tekstu: Grad Pula), kao zakupodavca, i trgovačkog društva PULENA M. d.o.o. (OIB: 29928525047, MBS: 130044023), sa sjedištem u Puli, Flanatička br. 11, zastupanog po direktorici Mariji Škrelji, kao zakupnika, a sve na temelju Odluke o prihvatu ponuda i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/13-01/340, Urbroj: 2168/01-04-03-02-0411-13-4, od dana 19. prosinca 2013. godine, i to po prethodno provedenom javnom natječaju za davanje u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pule, objavljenom u dnevnom tisku Glas Istre, oglasnoj ploči nadležnog upravnog tijela Grada Pule, kao i službenim stranicama Grada Pule, dana 02. prosinca 2013. godine, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/13-01/356, Urbroj: 2168/01-04-03-02-0411-13-2, od dana 20. prosinca 2013. godine, solemniziran po javnom bilježniku Denisu Krajcaru, pod posl. br. OV-5/14, dana 09. siječnja 2014. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u Puli, Flanatička br. 11, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č br. zgr. 1062, k.o. Pula, ukupne neto korisne površine 81,50 m², po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 6,64 EUR po m², odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 541,16 EUR (na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), za obavljanje trgovinske djelatnosti – osim trgovine prehrane, na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina, te

- da zakupnik u poslovnom prostoru obavlja trgovinsku djelatnost – prodaju brendiranih proizvoda.

II

Sukladno utvrđenjima iz čl. I ove Odluke, ovom se Odlukom uređuje daljnje davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Flanatička br. 11, u prizemlju

zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1062, k.o. Pula, ukupne neto korisne površine 81,50 m², k.o. Pula, postojećem zakupniku, kao i način te vrijeme zakupnog odnosa.

III

Sukladno utvrđenjima iz čl. I i II ove Odluke, s postojećim zakupnikom gradskog poslovnog prostora na adresi u Puli, Flanatička br. 11, trgovačkim društvom PULENA M. d.o.o. (OIB: 29928525047, MBS: 130044023), sa sjedištem u Puli, Flanatička br. 11, zaključit će se novi ugovor o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Flanatička br. 11, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1062, k.o. Pula, ukupne neto korisne površine 81,50 m², po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 6,64 EUR po m², odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 541,16 EUR (na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), za obavljanje trgovinske djelatnosti – trgovina brendiranih proizvoda (osim trgovine prehrane), na određeno vrijeme u trajanju od pet godina, te uz ostale uvjete utvrđene prethodno zaključenim ugovorom o zakupu poslovnog prostora, odnosno pod ostalim uvjetima utvrđenim ovom Odlukom, Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola, Odlukom o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola te drugim važećim odlukama Grada Pule kojima se uređuju pitanja zakupnog odnosa.

Za svaku promjenu i/ili dopunu djelatnosti, zakupnik je u obvezi ishoditi pisanu suglasnost nadležnog tijela Grada Pule, odnosno upravnog tijela u čijoj su nadležnosti poslovi upravljanja gradskim poslovnim prostorima te će se u tom slučaju sa zakupnikom zaključiti novi ugovor o zakupu poslovnog prostora sukladno odredbama važećih odluka Grada Pule kojima se reguliraju pitanja zakupnog odnosa, a koje se odredbe odnose na promjenu i/ili dopunu djelatnosti.

Ukoliko postupi protivno odredbi prethodnog stavka ovog članka ove Odluke, odnosno ukoliko zakupnik promjeni namjenu predmetnog poslovnog prostora, zakupodavac će biti ovlašten otkazati ugovor o zakupu poslovnog prostora, a zakupnik će biti u obvezi predmetni poslovni prostor, slobodan od osoba i stvari, vratiti u posjed zakupodavcu.

IV

Zakupnina se plaća mjesečno unaprijed, i to najkasnije do desetog dana u mjesecu za tekući mjesec, a u slučaju kašnjenja zakupodavac ima pravo obračunati zakonsku zateznu kamatu.

Zakupnik je u obvezi uz zakupninu, plaćati i komunalnu i druge naknade određene zakonom, poreze određene posebnim propisima te režijske troškove, i to o njihovom dospijeću, kao i snositi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora.

V

Prilikom zaključenja Ugovora o zakupu poslovnog prostora, zakupnik je u obvezi kod javnog bilježnika priložiti sredstva osiguranja plaćanja zakupnine i ostalih naknada koje se uz zakupninu plaćaju, i to:

- potvrdu nadležnog odjela Grada Pule o uplati garantnog pologa u visini iznosa tromjesečne zakupnine uvećane za pripadajući PDV te



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

- jednu bjanko zadužnicu sukladno odredbama Pravilnika o obliku i sadržaju bjanko zadužnice (Narodne novine br. 115/2012), ovjerenu putem javnog bilježnika, čiji iznos pokriva šest mjesečnih zakupnina (uvećan za pripadajući PDV).

Ukoliko prilikom zaključivanja Ugovora o zakupu poslovnog prostora zakupnik ne priloži sredstva osiguranja plaćanja, smatrat će se da je zakupnik odustao od zaključenja Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Flanatička br. 11, te će biti u obvezi poslovni prostor, slobodan od osoba i stvari, vratiti u posjed zakupodavcu.

Ukoliko je zakupodavac iz bilo kojeg razloga prisiljen unovčiti sredstva osiguranja plaćanja, zakupnik je dužan, u roku 15 dana od dana pisanog ili usmenog poziva, zakupodavcu dostaviti nova sredstva osiguranja plaćanja s istim iznosima, jer u suprotnom zakupodavac ima pravo otkazati ugovor o zakupu poslovnog prostora, a zakupnik će biti u obvezi poslovni prostor, slobodan od osoba i stvari, predati u posjed zakupodavcu.

VI

Za provedbu ove Odluke ovlašćuje se Upravni odjel za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove.

Upravni odjel za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove, sukladno ovoj Odluci, sastavit će ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Flanatička br. 11.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Flanatička br. 11, zaključit će se pod uvjetom da zakupnik nema dospjelih nepodmirenih dugovanja prema proračunu Grada Pule, i to 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 poslovnog prostora snosi zakupnik.

VII

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:372-01/24-01/19

URBROJ:2163-7-05-01-0411-24-3

Pula, 25. siječanj 2024.

GRADONAČELNIK
dr. sc. Filip Zoričić, prof.



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 Ź E N J E

PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE ODLUKE:

Odredba čl. 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine br. 125/11, 64/15 i 112/18), čl. 7. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 05/19, 12/19 i 19/20) i čl. 8. 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, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20) i čl. 61. Statuta Grada Pula – Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 07/09, 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 zaključivanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Flanatička br. 11, s postojećim zakupnikom navedenog poslovnog prostora – trgovačkim društvom PULENA M. d.o.o.

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

Uvidom u evidenciju poslovnih prostora Grada Pule utvrđeno je:

- da je između Grada Pule, kao zakupodavca, i trgovačkog društva PULENA M. d.o.o. (OIB: 29928525047, MBS: 130044023), sa sjedištem u Puli, Flanatička br. 11, zastupanog po direktorici Mariji Škrelji, kao zakupnika, a sve na temelju Odluke o prihvatu ponuda i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/13-01/340, Urbroj: 2168/01-04-03-02-0411-13-4, od dana 19. prosinca 2013. godine, i to po prethodno provedenom javnom natječaju za davanje u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pule, objavljenom u dnevnom tisku Glas Istre, oglasnoj ploči nadležnog upravnog tijela Grada Pule, kao i službenim stranicama Grada Pule, dana 02. prosinca 2013. godine, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/13-01/356, Urbroj: 2168/01-04-03-02-0411-13-2, od dana 20. prosinca 2013. godine, solemniziran po javnom bilježniku Denisu Krajcaru, pod posl. br. OV-5/14, dana 09. siječnja 2014. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u Puli, Flanatička br. 11, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č br. zgr. 1062, k.o. Pula, ukupne neto korisne površine 81,50 m², po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 6,64 EUR po m², odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 541,16 EUR (na koju se

obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), za obavljanje trgovinske djelatnosti – osim trgovine prehrane, na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina.

Osim što se radi o zakupniku koji je prethodno poslovni prostor izlicitirao na provedenom javnom natječaju za davanje u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pule, za napomenuti je da se zakupnik se nalazi u posjedu predmetnog poslovnog prostora te da od trenutka zaključivanja citiranog ugovora i stupanja u posjed istog, odnosno od dana obavljanja djelatnosti, u predmetnom poslovnom prostoru obavlja isključivo trgovinsku djelatnost – trgovinu brendiranih proizvoda.

Tijekom prosinca 2023. godine, u prostorije nadležnog upravnog tijela Grada Pule pristupila je odvjetnica Marijana Bilić, kao opunomoćenik zakupnika, te zatražila zaključivanje novog ugovora na daljnjih 5 godina, odnosno produženje zakupa te tom prigodom dostavila Ugovor o prodaji brendova, kao dokaz o daljnjem obavljanju izlicitirane djelatnosti u predmetnom poslovnom prostoru, a sve s obzirom da i dalje postoji interes za korištenjem predmetnog poslovnog prostora..

Odredbom čl. 6. st. 4. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora predviđena je, između ostaloga, mogućnost zaključivanja ugovora o zakupu i to bez provođenja javnog natječaja, ali isključivo sa zakupnikom s kojim jedinica lokalne samouprave već ima zaključen ugovor o zakupu poslovnog prostora i to na temelju javnog natječaja (što ovdje i jest slučaj) i koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu, pod istim uvjetima kao i u postojećem ugovoru, ali na određeno vrijeme u trajanju od pet godina i u slučaju kada je to ekonomski opravdano.

Odredbom čl. 7. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola određeno je, između ostaloga, da iznimno, dakle bez provođenja javnog natječaja, Grad Pula kao zakupodavac može dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme na rok od pet godina pod istim uvjetima iz postojećeg ugovora o zakupu, s tim da Grad može tražiti dodatna sredstva osiguranja plaćanja zakupnine, poreza i ostalih naknada koja se plaćaju uz zakupnine, kada je to ekonomski opravdano, no isključivo sa zakupniku koji s Gradom ima sklopljen ugovor o zakupu na temelju prethodno provedenog javnog natječaja i koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu.

Odredbom čl. 8. st. 2. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola, određeno je da za poslovni prostor koji se daje u zakup bez provođenja javnog natječaja, zakupnina se utvrđuje na način da ista ne može biti niža od osnovne zakupnine utvrđene prema čl. 3. odnosne Odluke, a to znači prema zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi, prema površini poslovnog prostora te djelatnosti koja se u istome obavlja.

Nadalje, sukladno odredbi čl. 8. st. 3. podst. 1. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola, visina zakupnine za poslovni prostor koji koristi zakupnik kojemu se ugovor o zakupu obnavlja bez provođenja javnog natječaja i kojem je

ugovorena zakupnina utvrđena u iznosu koji je jednak iznosu osnovne zakupnine po citiranoj Odluci, utvrđuje se u tom iznosu, dakle u iznosu utvrđenom prethodno zaključenom ugovoru.

Naime ugovorena izlicitirana zakupnina za predmetni poslovni prostor na adresi Flanatička br. 11 (nulta zona), površine 81,50 m², u kojem zakupnik obavlja trgovinsku djelatnosti – trgovina brendiranih proizvoda iznosi 6,64 EUR po m².

Visina osnovne zakupnine koja je određena Odlukom o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola, za poslovni prostor u nultoj zoni, površine od 50,01 m² do 200,00 m², za obavljanje trgovinske djelatnosti – trgovina brendiranih proizvoda utvrđena je također u iznosu od 6,64 EUR po m².

Uvodom u KIS (komunalno-informacijski sustav Grada Pule) utvrđeno je da zakupnik redovito podmiruje zakupninu i ostale naknade koje se uz zakupnine plaćaju te nema nepodmirenih dospjelih dugovanja na ime zakupnika – trgovačko društvo PULENA M d.o.o.

Isto je potvrđeno i Karticom prometa dostavljenom dana 22. siječnja 2024. godine od strane nadležnog Upravnog odjela za financije, gospodarstvo i provedbu ITU mehanizama, Odsjeka za proračun i naplatu prihoda, koja se nalazi u prilogu predložene Odluke.

Sukladno svemu naprijed iznijetom, mišljenje je i stav nadležnog upravnog tijela Grada Pule da je intencija zakonodavca bila da se omogući kontinuitet u poslovanju postojećim zakupnicima, kao i kontinuitet djelatnosti u određenom prostoru, ali i da je smisao odredbe čl. 6. st. 4. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, između ostaloga, i u tome da se jedinicama lokalne samouprave osigura redovan prihod te istekom zaključenih ugovora o zakupu poslovnih prostora koji su zaključeni po prethodno provedenom javnom natječaju, Grad Pula s postojećim zakupnicima gradskih poslovnih prostora, koji iskazuju interes za nastavkom zakupnog odnosa, redovito podmiruju dospjelu zakupninu i poštuju ostale ugovorne odredbe, zaključuju nove ugovore na određeno vrijeme u trajanju od 5 godina, bez ponovne licitacije, odnosno provođenja javnog natječaja.

Uzimajući u obzir citirane odredbe gore navedenih propisa, mišljenje je nadležnog tijela da su u ovom slučaju ispunjene sve pretpostavke za produženje zakupnog odnosa budući da je isto ekonomski opravdano iz razloga što je riječ o zakupniku koji u predmetnom poslovnom prostoru neprekidno obavlja djelatnost 10 godina, poštuje sve ugovorne odredbe ugovora o zakupu predmetnog poslovnog prostora, redovito podmiruje dospjelu zakupninu i ostale naknade koje se uz zakupninu plaćaju i time Gradu Puli omogućuje redovan prihod.

Kako bi zakupniku bilo omogućeno daljnje korištenje poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Flanatička br. 11, i kontinuitet u poslovanju, ovom Odlukom predlaže se zaključivanje novog ugovora s postojećim zakupnikom na određeno vrijeme u trajanju od 5 godina, za obavljanje već utvrđene trgovinske djelatnosti – trgovina brendiranih proizvoda (osim trgovine

prehrane), s utvrđenom tj. prethodno izlicitiranom zakupninom koja je jednaka osnovnoj zakupnini utvrđenoj Odlukom o utvrđivanju zakupnine, zone i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule-Pola u iznosu od 6,64 EUR po m², te uz ostale uvjete propisane odlukama Grada Pule koje reguliraju pitanja zakupa gradskih poslovnih prostora.

PROCJENA POTREBNIH FINANCIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA:

Za provedbu akta nije potrebno osigurati financijska sredstva.

Pripremila: Orijeta Babić, univ.mag.iur.

p.o. PROČELNICA

Sanja Kljajić Dakić, univ.mag.iur.