



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

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) te čl. 7. 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 Pula - Pola dana 22. veljače 2024. godine, donio je

ODLUKU

o zaključivanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora

u Puli, Trg I. istarske brigade br. 10

I

Utvrđuje se:

- da je između Grada Pula - Pola (u daljnjem tekstu: Grad Pula), kao zakupodavca, i trgovačkog društva ITALUNION d.o.o. (OIB: 86942287381, MBS: 040088171), sa sjedištem u Puli, Trg I. istarske brigade br. 10, kao zakupnika, na temelju Odluke o sklapanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Trg I. istarske brigade br. 10, Klasa: 372-01/19-01/25, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0474-19-3, od dana 22. veljače 2019. godine, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/19-01/25, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0474-19-4, od dana 28. veljače 2019. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-4651/2019, dana 13. ožujka 2019. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Trg I. istarske brigade br. 10, na prvom katu zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 2005/5, k.o. Pula, ukupne površine 895,31 m², po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 1,99 EUR po m², na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV, za obavljanje trgovinske djelatnosti, na određeno vrijeme u trajanju od pet godina,

- da je zakupnik prvi ugovor o zakupu predmetnog poslovnog prostora zaključio na temelju prethodno provedenog javnog natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pule.

II

Sukladno utvrđenjima iz čl. I ove Odluke, ovom se Odlukom uređuje daljnje davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Trg I. istarske brigade br. 10, na prvom katu zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 2005/5, k.o. Pula, ukupne površine 895,31 m², 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, Trg I. istarske brigade br. 10, trgovačkim društvom ITALUNION d.o.o. (OIB: 86942287381, MBS: 040088171), sa sjedištem u Puli, Trg I. istarske brigade br. 10, zaključit će se novi ugovor o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Trg I. istarske brigade br. 10, na prvom katu zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 2005/5, k.o. Pula, ukupne površine 895,31 m², po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 2,65 EUR po m², na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV, za obavljanje trgovinske djelatnosti – ostalo, na određeno vrijeme u trajanju od pet godina te pod ostalim uvjetima 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 i 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:

- neopozivu bankarsku garanciju, plativu na prvi poziv, u visini jednogodišnje zakupnine, uvećane za pripadajući PDV, te
- jednu bjanko zadužnicu sukladno odredbama Pravilnika o obliku i sadržaju bjanko zadužnice, ovjerenu putem javnog bilježnika, čiji iznos pokriva šest mjesečnih zakupnina (uvećan za pripadajući PDV).



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

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, Trg I. istarske brigade br. 10, 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, Trg I. istarske brigade br. 10.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Trg I. istarske brigade br. 10, 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:372-03/24-01/1

URBROJ:2163-7-05-01-0411-24-5

Pula, 22. veljače 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) te čl. 7. 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 Pula – Pola (u daljnjem tekstu: Grad Pula), u Puli, Trg I. istarske brigade br. 10, s postojećim zakupnikom navedenog poslovnog prostora – trgovačkim društvom ITALUNION 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 ITALUNION d.o.o. (OIB: 86942287381, MBS: 040088171), sa sjedištem u Puli, Trg I. istarske brigade br. 10, kao zakupnika, na temelju Odluke o sklapanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Trg I. istarske brigade br. 10, Klasa: 372-01/19-01/25, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0474-19-3, od dana 22. veljače 2019. godine, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/19-01/25, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0474-19-4, od dana 28. veljače 2019. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-4651/2019, dana 13. ožujka 2019. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Trg I. istarske brigade br. 10, na prvom katu zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 2005/5, k.o. Pula, ukupne površine 895,31 m², po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 1,99 EUR po m², na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV, za obavljanje trgovinske djelatnosti, na određeno vrijeme u trajanju od pet godina,

- da je zakupnik prvi ugovor o zakupu predmetnog poslovnog prostora zaključio na temelju prethodno provedenog javnog natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pule.

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 ugovorenu – trgovinsku djelatnost.

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. 3. 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 manji od iznosa osnovne zakupnine po citiranoj Odluci, utvrđuje se prema osnovnoj zakupnini utvrđenoj po toj Odluci, dakle po Odluci o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola.

Ugovorena izlicitirana zakupnina za predmetni poslovni prostor na adresi Trg I. istarske brigade br. 10 (II zona), površine 895,31 m², u kojem zakupnik obavlja trgovinsku djelatnosti – ostalo 1,99 EUR po m².

Visina osnovne zakupnine određena Odlukom o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola, za poslovni prostor u II zoni, površine od veće od 200,00 m², za obavljanje trgovinske djelatnosti – ostalo, utvrđena je također u iznosu od 5,31 EUR po m².

Premda je odredbom čl. 7. st. 1. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola određeno da se visina zakupnina utvrđuje kao umnožak korisne površine poslovnog prostora i jedinične cijene zakupnine po m² određene prema zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi, a sve sukladno osnovnim iznosima zakupnine utvrđenim upravo tom Odlukom, odredbom stavka 2. istog članka citirane Odluke, utvrđeno je da se posebnom odlukom Gradonačelnika, u slučajevima kada je to opravdano, za poslovni prostor korisne površine 300,00 m² i više, može odobriti visina zakupnine u iznosu do 50% niže od iznosa predviđenih Odlukom o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola.

Kako je prethodno navedeno, visina osnovne zakupnine određena Odlukom o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola, za poslovni prostor u II zoni, površine od veće od 300,00 m², za obavljanje trgovinske djelatnosti – ostalo, utvrđena je u iznosu od 5,31 EUR po m², no kako je riječ o zakupniku koji je poslovni prostor izlicitirao na natječaju još 1998. godine te od tada u poslovnom prostoru obavlja ugovorenu – trgovinsku djelatnost, redovito podmiruje zakupninu i ostale naknade koje se uz zakupninu plaćaju čime Gradu Puli omogućuje redovan prihod, a u ispunjavanju svojih ugovornih obveza koje se odnose na održavanje i korištenje predmetnog poslovnog prostora postupa pažnjom dobrog gospodarstvenika te pri tom uzimajući u obzir da predmetni poslovni prostor ima površinu od 895,31 m², mišljenje je i stav nadležnog upravnog tijela Grada Pule da je opravdano zakupninu utvrditi u iznosu od 2,65 EUR po m², (odnosno u iznosu koji je 50% niži od iznosa predviđenog Odlukom o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola.

Uvodom u KIS (komunalno-informacijski sustav Grada Pule) utvrđeno je da zakupnik nema nepodmirenih dospjelih dugovanja na ime zakupnika – trgovačko društvo ITALUNION d.o.o.

Isto je potvrđeno i Karticom prometa dostavljenom od strane nadležnog Upravnog odjela za financije, gospodarstvo i provedbu ITU mehanizama, Odsjeka za proračun i naplatu prihoda.

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 pa slijedom navedenog, a pri tom uzimajući u obzir i kako u navedenoj zakonskoj odredbi, kao niti igdje drugdje u Zakonu o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora nije navedeno da je to pravo postojećeg zakupnika jednokratno, istekom ugovora

o zakupu gradskim poslovnih prostora, no isključivo onih 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.

Kako bi zakupniku bilo omogućeno daljnje korištenje poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Trg I. istarske brigade br. 10, 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 – ostalo, po zakupnini u iznosu od 2,65 EUR po m² te uz ostale uvjete propisane odlukama Grada Pule koje reguliraju pitanja zakupa gradskih poslovnih prostora.

PROCJENA POTREBNIH FINACIJSKIH 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.