

Na temelju čl. 34. i 35. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 5/19, 12/19 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, 19/03, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20) i čl. 61. Statuta Grada Pula – Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/20, 4/21 i 5/21), Gradonačelnik Grada Pula - Pola donio je dana 29. ožujka 2024. godine

ODLUKU

o odobravanju dopune djelatnosti i

zaključivanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Giardini br. 10

I

Utvrđuje se da je, sukladno Odluci o stupanju pravnog sljednika u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika poslovnog prostora u Puli, Giardini br. 10, Klasa: 372-03/23-01/31, Urbroj: 2163-7-04-05-0411-23-3, od dana 10. svibnja 2023. godine, između Grada Pula-Pola (u daljnjem tekstu: Grad Pula), kao zakupodavca, i trgovačkog društva JEWERLY MARIJA d.o.o. (OIB: 16423127466, MBS: 130137394), sa sjedištem u Puli, Mažuranićeva br. 5, kao zakupnika, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-03/23-01/31, Urbroj: 2163-7-04-05-0411-23-4, od dana 05. lipnja 2023. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-15351/2023, dana 07. srpnja 2023. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u Puli, Giardini br. 10, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1734/2, k.o. Pula, površine 45,00 m², po mjesečnoj zakupnini 13,27 EUR po m², na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost (PDV), za obavljanje trgovinske djelatnosti (osim trgovine prodaje sezonske robe, opreme za more i plažu, suvenira i sl.), na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina.

II

Odobrava se zakupniku poslovnog prostora iz članka I ove Odluke dopuna djelatnosti, na čije je obavljanje u poslovnom prostoru ovlašten, na način da uz dosadašnju trgovinsku djelatnost (osim trgovine – prodaje sezonske robe, opreme za more i plažu, suvenira i sl.), u poslovnom prostoru može obavljati ugostiteljsku djelatnost – bistro, buffet, snack bar i sl. djelatnosti koje uključuju pripremu i usluživanje hrane i pića (osim pripreme brze hrane – fast food-a).

Zakupnik će eventualne preinake, odnosno radove na uređenju poslovnog prostora u Puli, Giardini br. 10, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1734/2, k.o. Pula, površine

45,00 m², potrebne radi obavljanja dopunjene djelatnosti izvršiti o vlastitom trošku, bez prava na povrat uloženi sredstava, a po prethodno ishodovanoj pisanoj suglasnosti nadležnog tijela Grada Pule.

III

Sukladno utvrđenjima iz čl. I i čl. II ove Odluke sa zakupnikom – trgovačkim društvom JEWERLY MARIJA d.o.o. (OIB: 16423127466, MBS: 130137394), sa sjedištem u Puli, Mažuranićeva br. 5, zaključiti će se novi ugovor o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Giardini br. 10, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1734/2, k.o. Pula, površine 45,00 m², za obavljanje trgovinske djelatnosti (osim trgovine – prodaje sezonske robe, opreme za more i plažu, suvenira i sl.) i ugostiteljske djelatnosti – bistro, buffet, snack bar i sl. djelatnosti koje uključuju pripremu i usluživanje hrane i pića (osim pripreme brze hrane – fast food-a), na određeno vrijeme u trajanju od deset godina, s utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu od 26,54 € po m², na koju se obračunava i plaća porez na dodanu vrijednost – PDV, te po 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, kao i drugim važećim odlukama i zakonskim propisima kojima se uređuju pitanja zakupa poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pule.

Zakupnik je u obvezi, i to prije zaključivanja novog ugovora o zakupu poslovnog prostora, na ime naknade za odobrenu promjenu djelatnosti uplatiti Gradu Puli posebnu nepovratnu naknadu u visini iznosa prethodne šestomjesečne zakupnine uvećane za PDV.

IV

Zakupnik je u obvezi djelatnost u poslovnom prostoru obavljati se kroz cijelu kalendarsku godinu, osim u uvjetima pod kojima je korištenje poslovnog prostora djelomično onemogućeno u trajanju najviše trideset dana, bez krivnje zakupnika, te u slučajevima adaptacije poslovnog prostora za vrijeme trajanja zakupa, uz predočenje dokaza u pisanom obliku.

Za svaku promjenu i/ili dopunu djelatnosti zakupnik je u obvezi ishodovati pisanu suglasnost nadležnog tijela Grada Pule, odnosno upravnog tijela u čijoj su nadležnosti poslovni upravljanja gradskim poslovnim prostorima.

Ukoliko zakupnik, suprotno odredbi prethodnog stavka ovog članka ove Odluke, promjeni namjenu predmetnog poslovnog prostora, zakupodavac će biti ovlašten otkazati ugovor o zakupu poslovnog prostora, a zakupnik će biti u obvezi poslovni prostor u Puli, Giardini br. 10, slobodan od osoba i stvari, vratiti u posjed zakupodavcu.

V

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.

VI

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:

- jednu bjanko zadužnicu, sukladno odredbama Pravilnika o obliku i sadržaju bjanko zadužnice, ovjerene putem javnog bilježnika, čiji iznos pokriva šest mjesečnih zakupnina (uvećan za pripadajući PDV) te
- potvrdu nadležnog upravnog tijela Grada Pule o uplati garantnog pologa u visini iznosa od tri mjesečne zakupnine uvećane za pripadajući porez na dodanu vrijednost.

Ukoliko prilikom zaključivanja Ugovora o zakupu poslovnog prostora zakupnik ne dostavi navedena sredstva osiguranja plaćanja smatrat će se da je odustao od zaključenja Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Giardini br. 10.

Ukoliko je zakupodavac iz bilo kojeg razloga prisiljen unovčiti sredstvo osiguranja plaćanja, bilo bjanko zadužnicu bilo garantni polog, zakupnik je dužan, u roku 15 dana od dana pisanog ili usmenog poziva, zakupodavcu dostaviti novo sredstvo osiguranja plaćanja s istim iznosom 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.

VII

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, sačinit će Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Giardini br. 10.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Giardini 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 zaključivanja Ugovora o zakupu poslovnog prostora snosi zakupnik.

VIII

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

Stupanjem na snagu ove Odluke, odnosno zaključivanjem novog ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Giardini br. 10, stavlja se izvan snage i prestaje važiti ranije zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-03/23-01/31, Urbroj: 2163-7-04-05-0411-23-4, od dana 05. lipnja 2023. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-15351/2023, dana 07. srpnja 2023. godine.

KLASA:372-03/23-01/63

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

Pula, 29. ožujak 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 AKTA:

Odredbe čl. 34. i 35. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 5/19, 12/19 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, 19/03, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20) i čl. 61. Statuta Grada Pula – Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola 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 odobravanju dopune djelatnosti i zaključivanju novog ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Giardini br. 10, s postojećim zakupnikom trgovačkim društvom JEWERLY MARIJA d.o.o. (OIB: 16423127466, MBS: 130137394), sa sjedištem u Puli, Mažuranićeva br. 5.

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

U ovom upravnom tijelu zaprimljen je zahtjev trgovačkog društva JEWERLY MARIJA d.o.o. (OIB: 16423127466, MBS: 130137394), sa sjedištem u Puli, Mažuranićeva br. 5, kao zakupnika poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Giardini br. 10, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1734/2, k.o. Pula, površine 45,00 m², za dopunu ugovorene djelatnosti, a sve kako bi, uz dosadašnju trgovinsku djelatnost (osim trgovine – prodaje sezonske robe, opreme za more i plažu, suvenira i sl.), u poslovnom prostoru mogao obavljati i ugostiteljsku djelatnost – bistro, buffet, snack bar i sl. djelatnosti koje uključuju pripremu i usluživanje hrane i pića (osim pripreme brze hrane – fast food-a).

Obrazlažući svoj zahtjev zakupnik u bitnome navodi kako je, uslijed izgradnje trgovačkih centara na području grada Pule, posljednjih nekoliko godina trgovinska djelatnost na predmetnoj lokaciji nerentabilna te je zakupnik, a sve u cilju održanja daljnjeg poslovanja društva, primoran poslovanje dopuniti, a sve kako bi uz trgovinsku mogao obavljati i ugostiteljsku djelatnost.

Odredbom gore citiranog čl. 34. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola određeno je da odluku o promjeni i/ili dopuni ugovorene djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru donosi Gradonačelnik na prijedlog nadležnog upravnog odjela.

Nadalje, odredbom čl. 35. citirane Odluke propisani su uvjeti pod kojima se može odobriti dopuna djelatnosti, a koji moraju biti ispunjeni kumulativno, kako slijedi:

- da je zakupnik u poslovnom prostoru ugovorenu djelatnost obavljao najmanje dvije godine prije podnošenja zahtjeva za promjenu i/ili dopunu djelatnosti,
- da zakupnik o svom trošku, bez prava povrata uložениh sredstava, izvrši dopuštene preinake poslovnog prostora potrebne radi obavljanja promijenjene, odnosno dopunjene djelatnosti,
- da zakupnik u potpunosti izvršava sve ugovorene obveze te uredno plaća dospjelu zakupninu uvećanu za PDV,
- da je zakupnik, prije podnošenja zahtjeva, u potpunosti podmirio sve obveze prema proračunu Grada Pule, osim ako je zakupniku odobrena odgoda i/ili obročna otplata plaćanja sukladno posebnim pozitivnim propisima, pod uvjetom da se pridržava rokova plaćanja,
- da zakupnik prihvati povećanje visine zakupnine do 100% od ugovorene zakupnine utvrđene za djelatnost za koju traži promjenu i/ili dopunu djelatnosti,
- da zakupnik da izjavu da će prije potpisa ugovora o zakupu na ime naknade za odobrenu dopunu djelatnosti uplatiti Gradu Puli posebnu nepovratnu naknadu u visini iznosa prethodne šestomjesečne zakupnine uvećane za PDV za predmetni poslovni prostor.

U slučaju odobrenja promjene djelatnosti sa zakupnikom se zaključuje novi ugovor o zakupu poslovnog prostora pod uvjetima utvrđenim odlukama kojima se uređuju pitanja zakupnog odnosa, dakle Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola (Službene novine Grada Pule br. 5/19, 12/19 i 19/20) te Odlukom 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).

S obzirom da je citirani gore citirani ugovor o zakupu zaključen na temelju prethodno donesene odluke kojom je dozvoljen prijenos zakupa, odnosno stupanje navedenog trgovačkog društva – ovdje podnositelja predmetnog zahtjeva u prava i obveze prijašnjeg zakupnika poslovnog prostora u Puli, Giardini br. 10, a institutom pravnog sljedništva održava se kontinuitet građansko-pravnih odnosa bez obzira na prestanak i promjene fizičkih i pravnih osoba, mišljenje je nadležnog upravnog tijela Grada Pule da je ispunjen uvjet vremenskog obavljanja djelatnosti u poslovnom prostoru.

Osim toga, riječ o dugogodišnjem zakupniku koji uredno podmiruje zakupninu, nema dospjelih dugovanja prema proračunu Grada Pule te poštuje i pridržava se i drugih ugovornih odredbi. Zakupnik, uredno podmiruje zakupninu i ostale naknade koje se uz zakupninu plaćaju (isto je

utvrđeno uvidom u KIS – komunalno-informacijski sustav Grada Pule), kao i režijske troškove, a u ispunjavanju svojih ugovornih obveza koje se odnose na održavanje i korištenje predmetnog poslovnog prostora postupa pažnjom dobrog gospodarstvenika.

Nadalje, uvidom u podneseni zahtjev utvrđeno je da je zakupnik upoznat s gore citiranim odredbama čl. 35. Odluke o zakupu i kupoprodaji o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola, kao i da je pristao na kumulativno ispunjenje svih propisanih uvjeta.

Vezano za visinu zakupnine, sukladno gore citiranom članku 35. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola jedan od uvjeta koje valja ispuniti je da zakupnik prihvati povećanje visine zakupnine do 100% od ugovorene zakupnine utvrđene za djelatnost za koju traži promjenu i/ili dopunu djelatnosti.

Zakupnina za trgovinsku djelatnost, za koju zakupnik traži promjenu, ugovorena je u iznosu od 13,27 EUR po m², dok se ovom odlukom, zbog dopune djelatnosti i na ugostiteljsku djelatnost, predlaže zakupnina u iznosu od 26,54 EUR što predstavlja povećanje od maksimalnih 100% kao je to omogućeno i predviđeno citiranom odredbom čl. 35. Odluke o zakupu i kupoprodaji o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola.

Slijedom navedenog ovom se odlukom zakupniku odobrava dopuna djelatnosti na način da uz dosadašnju ugovorenu djelatnost, i to trgovinsku (osim trgovine – prodaje sezonske robe, opreme za more i plažu, suvenira i sl.), u poslovnom prostoru može obavljati i ugostiteljsku djelatnost – bistro, buffet, snack bar i sl. djelatnosti koje uključuju pripremu i usluživanje hrane i pića (osim pripreme brze hrane – fast food-a) te će se po donošenju ove odluke sa zakupnikom zaključiti novi ugovor o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Giardini br. 10, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1734/2, k.o. Pula, površine 45,00 m², za obavljanje trgovinske djelatnosti (osim trgovine – prodaje sezonske robe, opreme za more i plažu, suvenira i sl.) i ugostiteljske djelatnosti – bistro, buffet, snack bar i sl. djelatnosti koje uključuju pripremu i usluživanje hrane i pića (osim pripreme brze hrane – fast food-a), na određeno vrijeme u trajanju od deset godina, s utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu od 26,54 € po m², na koju se obračunava i plaća porez na dodanu vrijednost – PDV, s tim da će zakupnik eventualne preinake, odnosno radove na uređenju predmetnog poslovnog prostora koje su potrebne radi obavljanja dopunjene djelatnosti, izvršiti o vlastitom trošku, bez prava na povrat uložених sredstava, no isključivo po prethodno ishodovanoj pisanoj suglasnosti nadležnog tijela Grada Pule.

Prije zaključivanja novog ugovora o zakupu poslovnog prostora zakupnik je u obvezi na ime naknade za odobrenu promjenu djelatnosti uplatiti Gradu Puli posebnu nepovratnu naknadu u visini iznosa prethodne šestomjesečne zakupnine uvećane za PDV.

Za svaku dodatnu promjenu i/ili dopunu djelatnosti u obvezi je ishodovati pisanu suglasnost nadležnog tijela Grada Pule, odnosno upravnog tijela u čijoj su nadležnosti poslovni upravljanja gradskim poslovnim prostorima.

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:

- jednu bjanko zadužnicu na ime dužnika – zakupnika, ovjerenu putem javnog bilježnika, čiji iznos pokriva šest mjesečnih zakupnina (uvećan za pripadajući PDV), a sukladno odredbama Pravilnika o obliku i sadržaju bjanko zadužnice, te
- potvrdu nadležnog upravnog tijela Grada Pule o uplati garantnog pologa u visini iznosa od tri mjesečne zakupnine uvećane za pripadajući porez na dodanu vrijednost.

Ukoliko prilikom zaključivanja Ugovora o zakupu poslovnog prostora zakupnik ne dostavi navedena sredstva osiguranja plaćanja smatrat će se da je odustao od zaključenja Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Giardini br. 10.

Ukoliko je zakupodavac iz bilo kojeg razloga prisiljen unovčiti sredstvo osiguranja plaćanja, bilo bjanko zadužnicu bilo garantni polog, zakupnik je dužan, u roku 15 dana od dana pisanog ili usmenog poziva, zakupodavcu dostaviti novo sredstvo osiguranja plaćanja s istim iznosom 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.

Slijedom navedenog, a uzimajući u obzir daje riječ o dugogodišnjem zakupniku koji uredno podmiruje zakupninu i poštuje sve ostale ugovorne odredbe te da je od strane nadležnog tijela zaprimljeni zahtjev ocijenjen osnovanim, predlaže se donošenje ove Odluke.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Giardini br. 10 2, zaključit će se kao ovršna isprava u smislu Zakona o javnom bilježništvu (Narodne novine br. 78/93, 29/94, 16/07, 75/09, 120/16 i 57/22) pod uvjetom da zakupnik nema dospjelih dugovanja prema proračunu Grada Pule, kao i da troškove zaključivanja ugovora o zakupu poslovnog prostora snosi upravo zakupnik.

PROCJENA POTREBNIH FINANCIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA:

Za provedbu akta nisu potrebna financijska sredstva.

Pripremila: Orijeta Babić, univ. mag. iur.

**p.o. PROČELNICA
Sanja Kljajić Dakić, univ. mag. iur.**