

Na temelju čl. 31. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine br. 125/11, 64/15 i 112/18), čl. 38. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. br. 05/19, 12/19 i 19/19) te čl. 8. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 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 članka 61. Statuta Grada Pula - Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/20, 4/21 i 5/21), Gradonačelnik Grada Pula - Pola dana 09. svibnja 2024. godine, donio je

ODLUKU

o stupanju u prava i obveze zakupnika poslovnog prostora u Puli, Sergijevaca br. 43 i zaključivanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora

I

Utvrđuje se:

- da je, na temelju Odluke o priznavanju prvenstvenog prava ranijim zakupnicima, utvrđenju najpovoljnijih ponuda i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora Poglavarstva Grada Pula – Pola, Klasa: 022-05/98-01/666, Urbroj: 2168/01-06-98-2, od dana 04. studenog 1998. godine, po natječaju objavljenom u dnevnom tisku "Glas Istre" dana 22. listopada 1998. godine i ispravka natječaja objavljenog dana 26., 28. i 31. listopada 1998. godine, između Grada Pula – Pola (u daljnjem tekstu: Grad Pula), kao zakupodavca i Olge Šuvaković, vl. Frizerskog salona "Goga", zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/98-01/539, Urbroj: 2168/01-03-03-98-1, od dana 04. studenog 1998. godine, solemniziran po javnom bilježniku Alidi crljenici, pod posl. br. OU-42-99/1, dana 12. siječnja 1999. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Sergijevaca br. 43, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 238, k.o. Pula, površine 29,00 m², po zakupnini utvrđenoj u iznosu od 7,30 EUR po m², za obavljanje uslužne djelatnosti – frizer , na neodređeno vrijeme,

- da je uvidom u pravomoćno Rješenje o nasljeđivanju posl. br. O-98/2024, UPP-OS-17/2024, od dana 29. travnja 2024. godine, utvrđeno da je nasljednikom svih prava koja proizlaze iz obrtnice br. 18010101137, MBO: 91613213, naziv obrta Goga, sa sjedištem obrta u Puli, Sergijevaca br. 43, kao i svih prava koja proizlaze iz Ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/98-01/539, Urbroj: 2168/01-03-03-98-1, od dana 04. studenog 1998. godine, solemniziranog po javnom bilježniku Alidi Crljenici, pod posl. br. OU-42-99/1, dana 12. siječnja 1999. godine, proglašen Igor Šuvaković (OIB: 80730434493), s prebivalištem u

Puli, Bačićev prilaz br. 13, sin ostaviteljice – ovdje zakupnice pok. Olge Šuvaković (OIB: 77734367001).

II

Sukladno utvrđenjima iz članka I ove Odluke, odobrava se Igoru Šuvakoviću (OIB: 80730434493), s prebivalištem u Puli, Bačićev prilaz br. 13, prijenos zakupa, odnosno stupanje u prava i obveze zakupnika iz čl. I ove Odluke, za poslovni prostor u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Sergijevaca br. 43, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 238, k.o. Pula, površine 29,00 m², po zakupnini utvrđenoj u iznosu od 7,96 EUR po m² (na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), za obavljanje uslužne djelatnosti – frizer, na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina.

III

Sukladno utvrđenjima iz čl. I i II ove Odluke, s novim zakupnikom – Igorom Šuvakovićem (OIB: 80730434493), s prebivalištem u Puli, Bačićev prilaz br. 13, zaključit će se novi ugovor o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Sergijevaca br. 43, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 238, k.o. Pula, površine 29,00 m², po zakupnini utvrđenoj u iznosu od 7,96 EUR po m² (na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), za obavljanje uslužne djelatnosti – frizer, na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina, 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.

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 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, Sergijevaca br. 43, 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:

- 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 tromjesečne zakupnine uvećane za PDV na račun Grada Pule, a sve radi osiguranja plaćanja.

Ukoliko prilikom zaključivanja Ugovora o zakupu poslovnog prostora zakupnik ne priloži bjanko zadužnicu na iznos od šest mjesečnih zakupnina (uvećan za pripadajući PDV), odnosno potvrdu nadležnog odjela Grada Pule o uplati garantnog pologa u visini iznosa tromjesečne zakupnine uvećane za PDV, smatrat će se da je odustao od zaključenja ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Sergijevaca br. 43, 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, bilo bjanko zadužnicu bilo garantni polog, zakupnik je dužan, u roku 15 dana od dana pisanog ili usmenog poziva nadležnog tijela, 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.

VI

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

Upravni odjel za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove, Odsjek za upravljanje imovinom, sukladno ovoj Odluci, sastavit će ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Sergijevaca br. 43.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Sergijevaca br. 43, zaključit će se pod uvjetom da je zakupnik nema dospjelih dugovanja prema proračunu Grada Pule, i to 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).

Troškove zaključivanja Ugovora o zakupu poslovnog prostora snosi zakupnik.

VII

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

Stupanjem na snagu ove Odluke, odnosno zaključivanjem novog ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Sergijevaca br. 43, stavlja se izvan snage i prestaje važiti ranije zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/98-01/539, Urbroj: 2168/01-03-03-98-1, od dana 04. studenog 1998. godine, solemniziran po javnom bilježniku Alidi crljenici, pod posl. br. OU-42-99/1, dana 12. siječnja 1999. godine.

KLASA:372-03/24-01/10

URBROJ:2163-7-05-01-0411-24-4

Pula, 09. svibanj 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:

Odredba čl. 31. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine br. 125/11, 64/15 i 112/18), čl. 38. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. br. 05/19, 12/19 i 19/19), čl. 8. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 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. 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 stupanju u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika poslovnog prostora u Puli, Sergijevaca br. 43, odnosno prijenosu zakupa s dosadašnje zakupnice (pok. Olge Šuvaković) i zaključenju ugovora o zakupu predmetnog poslovnog prostora s novim zakupnikom – Igorom Šuvakovićem, kao zakonskim nasljednikom, kojem će na taj način biti omogućeno daljnje korištenje navedenog poslovnog prostora i obavljanje djelatnosti u istom.

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

Odredbom članka 31. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora određeno je da zakup ne prestaje smrću, odnosno promjenom pravnog položaja zakupnik, ako ugovorom nije drukčije određeno. Nadalje, odredbom stavka 2. istog članka citiranog Zakona, određen je da u tom slučaju, nasljednici koji preuzmu obrt ili drugu djelatnost iz ugovora o zakupu, odnosno pravni sljednici stupaju u prava i obveze zakupnika.

Odredbom članka 38. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola određeno je, između ostaloga, da Gradonačelnik može posebnom odlukom omogućiti stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika zakonskim nasljednicima prvog nasljednog reda, u slučaju smrti zakupnika, uz priloženi pisani sporazum svih osoba pozvanih na nasljedstvo, pod uvjetom da nastave s obavljanjem ugovorne djelatnosti i podmire dospjela dugovanja po osnovi zakupa poslovnog prostora i pod uvjetom da po osnovi zakupa nema dospjelih dugovanja.

U tom slučaju s novim zakupnikom zaključuje se novi ugovor o zakupu poslovnog prostora pod uvjetima utvrđenim odlukama kojima se uređuju pitanja zakupnog odnosa (dakle, pod uvjetima utvrđenim Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola i Odlukom o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola), što u ovom

konkretnom slučaju znači korekcija utvrđene zakupnine kako bi bio zadovoljen uvjet ekonomske isplativost, roka trajanja zakupnog odnosa (budući da se novi ugovor zaključuje na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina) te dostava sredstava osiguranja (s obzirom da je po trenutno važećim odlukama, a u odnosu na prethodno zaključen ugovor, zakupodavac ovlašten od zakupnika zatražiti da prilikom zaključivanja novog ugovora dostavi 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 tromjesečne zakupnine uvećane za PDV na račun Grada Pule, a sve radi osiguranja plaćanja zakupnine i ostalih naknada koje se uz zakupninu plaćaju).

Nadalje, u nadležnom upravnom tijelu zaprimljen je zahtjev zakonskih nasljednika pokojne Olge Šuvaković, kao zakupnice poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, na adresi Sergijevaca br. 43, za prijenosom zakupa na zakonskog nasljednika (sina) Igora Šuvakovića. Predmetni zahtjev naknadno je dopunjen pravomoćnim rješenjem o nasljeđivanju iz kojeg je razvidno da nasljednikom svih prava koja proizlaze iz obrtnice br. 18010101137, MBO: 91613213, naziv obrta Goga, sa sjedištem obrta u Puli, Sergijevaca br. 43, kao i svih prava koja proizlaze iz Ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/98-01/539, Urbroj: 2168/01-03-03-98-1, od dana 04. studenog 1998. godine, solemniziranog po javnom bilježniku Alidi Crljenici, pod posl. br. OU-42-99/1, dana 12. siječnja 1999. godine, proglašen Igor Šuvaković (OIB: 80730434493), s prebivalištem u Puli, Bačićev prilaz br. 13, sin ostaviteljice – ovdje zakupnice pok. Olge Šuvaković (OIB: 77734367001).

U postupku rješavanja predmetnog zahtjeva te uvidom u evidencije poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pule utvrđeno je da je, na temelju Odluke o priznavanju prvenstvenog prava ranijim zakupnicima, utvrđenju najpovoljnijih ponuda i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora Poglavarstva Grada Pula – Pola, Klasa: 022-05/98-01/666, Urbroj: 2168/01-06-98-2, od dana 04. studenog 1998. godine, po natječaju objavljenom u dnevnom tisku "Glas Istre" dana 22. listopada 1998. godine i ispravka natječaja objavljenog dana 26., 28. i 31. listopada 1998. godine, između Grada Pula – Pola (u daljnjem tekstu: Grad Pula), kao zakupodavca, i Olge Šuvaković, vl. Frizerskog salona "Goga", kao zakupnice, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/98-01/539, Urbroj: 2168/01-03-03-98-1, od dana 04. studenog 1998. godine, solemniziran po javnom bilježniku Alidi Crljenici, pod posl. br. OU-42-99/1, dana 12. siječnja 1999. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Sergijevaca br. 43, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 238, k.o. Pula, površine 29,00 m², po zakupnini utvrđenoj u iznosu od 7,30 EUR po m², za obavljanje uslužne djelatnosti – frizer, na neodređeno vrijeme.

Uzimajući u obzir da se novi ugovor o zakupu zaključuje po trenutno važećim odlukama, a vezano za visinu zakupnine, budući da je, kako je već gore i navedeno, zakupnina ugovorom utvrđena u iznosu od 7,30 EUR po m² (na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), za obavljanje frizerske, dakle uslužne djelatnosti, i to u poslovnom prostoru

koji se nalazi u nultoj gradskoj zoni, izvršit će se korekcija ugovorene zakupnine na način da će ista sada iznositi 7,96 EUR po m², a sve s obzirom da je odredbom članka IX važeće Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola mjesečna zakupnina za poslovne prostore koji se nalaze u nultoj gradskoj zoni, površine do 50,00 m², za obavljanje uslužne djelatnosti utvrđena upravo u tom iznosu, dakle 7,96 EUR po m².

Naime, odredbom čl. VIII iste Odluke utvrđeno je da se visina zakupnine za poslovni prostor za koji se ugovor o zakupu zaključuju bez provedbe javnog natječaja, a za koji je ugovorena zakupnina utvrđena u manjem iznosu no što je to utvrđeno citiranom Odlukom, utvrđuje u iznosu određenom upravo tom Odlukom te je zaključivanjem ugovora s novim (višim) iznosom zakupnine ispunjen uvjet ekonomske isplativosti.

Slijedom navedenog, a uzimajući u obzir da su ispunjene pretpostavke gore navedenih zakonskih i podzakonskih propisa po kojima su upravna tijela Grada Pule dužna postupati, a kojima su regulirana pitanja zakupa gradskih poslovnih prostora, predlaže se donošenje ove Odluke sukladno kojoj će se s Igorom Šuvakovićem (OIB: 80730434493), s prebivalištem u Puli, Bačićev prilaz br. 13, kao zakonskim nasljednikom (sinom) pokojne zakupnice Olge Šuvaković, zaključiti novi ugovor o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Sergijevaca br. 43, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 238, k.o. Pula, površine 29,00 m², po zakupnini utvrđenoj u iznosu od 7,96 EUR po m² (na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), za obavljanje uslužne djelatnosti – frizer, na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina, 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.

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.