

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) 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, 19/03, 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 10. svibnja 2024. godine

ODLUKU

o odobravanju dopune djelatnosti i

zaključivanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Kandlerova br. 24

I

Utvrđuje se da je, na temelju Odluke o prihvatu ponuda i sklapanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/16-01/441, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-17-5, od dana 04. siječnja 2017. godine, a sve po prethodno provedenom javnom natječaju objavljenom u dnevnom tisku "Glas Istre", oglasnoj ploči nadležnog upravnog tijela Grada Pula – Pola (u daljnjem tekstu: Grad Pula) te službenim stranicama Grada Pule dana 16. prosinca 2016. godine, između Grada Pule, kao zakupodavca, i trgovačkog društva A TURIZAM ISTRA d.o.o. (OIB: 64821939024, MBS: 130026855), sa sjedištem u Puli, Radićeva br. 10, kao zakupnika, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/17-01/3, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-17-1, od dana 05. siječnja 2017. godine, solemniziran po javnom bilježniku Denisu Krajcaru, pod posl. br. OV-575/17, dana 26. siječnja 2017. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Kandlerova br. 24, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 436, k.o. Pula, površine 35,69 m², po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 7,30 EUR po m², na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost (PDV), za obavljanje djelatnosti turističke agencije, 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 djelatnost turističke agencije u poslovnom prostoru može obavljati i ugostiteljsku djelatnost (osim pripreme brze hrane – fast food) te slastičarske djelatnosti.

Zakupnik će eventualne preinake, odnosno radove na uređenju poslovnog prostora u Puli, Kandlerova br. 24, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 436, k.o. Pula, površine

35,69 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 A TURIZAM ISTRA d.o.o. (OIB: 64821939024, MBS: 130026855), zaključiti će se novi ugovor o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Kandlerova br. 24, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 436, k.o. Pula, površine 35,69 m², po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 15,93 EUR po m² (na koju se obračunava i plaća porez na dodanu vrijednost – PDV), za obavljanje djelatnosti turističke agencije, ugostiteljske djelatnosti (osim pripreme brze hrane – fast food) i slastičarske djelatnosti, na određeno vrijeme u trajanju od deset 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.

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, Kandlerova br. 24, 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 dospijanju, 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, Kandlerova br. 24.

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, sastavit će Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Kandlerova br. 24

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Kandlerova br. 24, 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.



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

Stupanjem na snagu ove Odluke, odnosno zaključivanjem novog ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Kandlerova br. 24, stavlja se izvan snage i prestaje važiti ranije zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/17-01/3, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-17-1, od dana 05. siječnja 2017. godine, solemniziran po javnom bilježniku Denisu Krajcaru, pod posl. br. OV-575/17, dana 26. siječnja 2017. godine.

KLASA:372-03/23-01/61

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

Pula, 10. 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:

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), čl. 6. 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, 19/03, 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, Kandlerova br. 24, s postojećim zakupnikom trgovačkim društvom A TURIZAM ISTRRA d.o.o. (OIB: 64821939024, MBS: 130026855), sa sjedištem u Puli, Kandlerova br. 24 (ranije sa sjedištem u Puli, Radićeva br. 10).

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

U nadležnom upravnom tijelu Grada Pule zaprimljen je zahtjev trgovačkog društva A TURIZAM ISTRRA d.o.o. (OIB: 64821939024, MBS: 130026855), sa sjedištem u Puli, Kandlerova br. 24 (ranije sa sjedištem na adresi u Puli, Radićeva br. 10), kao zakupnika poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Kandlerova br. 24, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 436, k.o. Pula, površine 35,69 m², za dopunu ugovorene djelatnosti, a sve kako bi, u cilju održanja daljnjeg poslovanja društva, uz dosadašnju djelatnost turističke agencije, zakupnik bio ovlašten u predmetnom poslovnom prostoru obavljati i ugostiteljsku djelatnost i slastičarsku 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 te Odlukom o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola.

Predmnijeva se da je, podnošenjem valjanog i potpunog zahtjev, zakupnik upoznat s gore citiranim odredbama čl. 35. Odluke o zakupu i kupoprodaji o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola, odnosno da je pristao na kumulativno ispunjenje svih propisanih uvjeta.

Nadalje, odredbom čl. 6. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola određeno je da se djelatnost u pravilu određuje sukladno nomenklaturi iz nacionalne klasifikacije djelatnosti, no da se ista može odrediti i uže u odnosu na djelatnost određenu nacionalnom klasifikacijom djelatnosti na način da se precizno utvrde aktivnosti koje se obavljaju u poslovnom prostoru, asortiman koji se nudi, vrsta ugostiteljske djelatnosti ili usluga koja se pruža i slično, ukoliko za to postoje opravdani razlozi, te je za potrebe određivanja zakupnine utvrđeno devet grupa djelatnosti.

S obzirom da je zakupnik u svom zahtjevu naveo kako se traži dopuna ugovorene djelatnosti na način da u predmetnom poslovnom prostoru može obavljati ugostiteljsku i slastičarsku djelatnost, na temelju prethodno citirane odredbe čl. 6. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola, ovom se Odlukom predložena ugostiteljska djelatnost ograničava na način da zakupnik u predmetnom poslovnom prostoru ne može i nije ovlašten obavljati djelatnosti pripreme brze hrane – fast food.

Vezano za utvrđivanje visine zakupnine, premda je odredbom čl. 35. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule određeno da zakupnik prihvaća povećanje visine zakupnine do 100% od ugovorene zakupnine utvrđene za djelatnost za koju traži promjenu i/ili dopunu djelatnosti, što bi u ovom konkretnom slučaju bilo 14,60 EUR po m² (jer ugovorena zakupnina iznosi 7,30 EUR po m²), ovom se Odlukom predlaže zaključivanje ugovora po zakupnini utvrđenoj u iznosu od 15,93 EUR po m², a sve s obzirom na odredbu čl. 8. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pol.

Naime, odredbom čl. 8. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola određeno je, između ostaloga, da se za poslovni prostor koji se daje u zakup bez provođenja javnog natječaja zakupnina utvrđuje na način da ista ne može biti niža od osnovne zakupnine utvrđene člankom 3. iste Odluke, a to znači da se zakupnina određuje prema slijedećim kriterijima:

- zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi,
- korisnoj površini poslovnog prostora i
- djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja,

te je ista za poslovni prostor u nultoj zoni (u koju spada i Kandlerova ulica), površine do 50,00 m² (predmetni poslovni prostor ima površinu od 35,69 m²), za obavljanje ugostiteljske djelatnosti (osim pripreme brze hrane – fast food) i slastičarske djelatnosti, određena u iznosu od 15,93 EUR m² pa je, slijedom navedenog, nadležno tijelo zauzelo stav da nova zakupnina koja se utvrđuje za obavljanje dopunjene djelatnosti ne može biti niža od osnovne zakupnine utvrđene citiranom Odlukom o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule.

Sukladno naprijed navedenom, budući da su zadovoljeni svi propisani uvjeti, a riječ je o zakupninu koji uredno podmiruje zakupninu i ostale naknade koje se uza zakupninu plaćaju, kao i režijske troškove, a u ispunjavanju svojih preostalih ugovornih obveza koje se odnose na održavanje i korištenje predmetnog poslovnog prostora postupa pažnjom dobrog gospodarstvenika, predlaže se donošenje ove Odluke kojom se zakupniku odobrava dopuna djelatnosti na način da uz dosadašnju ugovorenu djelatnost turističke agencije, u poslovnom prostoru može obavljati i ugostiteljsku djelatnost (osim pripreme brze hrane – fast food-a) i slastičarsku djelatnost, s utvrđenom zakupninom u iznosu od 15,93 EUR po m² (na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina, 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 uloženi 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, Kandlerova br. 24.

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, Kandlerova br. 24, 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.**