

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 25. srpnja 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 FABRIKA d.o.o. (OIB: 84929987632, MBS: 040047867), sa sjedištem u Puli, Trg I. istarske brigade br. 10, kao zakupnika, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/20-01/140, Urbroj: 2168/01-03-00-047-20-5, od dana 17. srpnja 2020. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-13257/2020, dana 31. kolovoza 2020. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Trg I. istarske brigade br. 10, na drugom katu zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 2005/5, k.o. Pula, površine 74,69 m², s utvrđenom mjesečnom zakupninom 3,98 EUR po m² (na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), za obavljanje uredske djelatnosti, na određeno vrijeme u trajanju od pet godina, a sve sukladno Odluci o zaključivanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Trg I. istarske brigade br. 10, KLASA: 372-01/20-01/140, URBROJ: 2168/01-03-06-00-0474-20-4, od dana 07. srpnja 2020. godine,

- 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 te da se nalazi u posjedu predmetnog poslovnog prostora i u istome obavlja ugovorenu (uredsku) djelatnost.

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



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

drugom katu zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 2005/5, k.o. Pula, površine 74,69 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 FABRIKA d.o.o. (OIB: 84929987632, MBS: 040047867), 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 drugom katu zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 2005/5, k.o. Pula, površine 74,69 m², s utvrđenom mjesečnom zakupninom 3,98 EUR po m² (na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), za obavljanje uredske djelatnosti, na određeno vrijeme u trajanju od pet godina te 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:

- potvrdu nadležnog odjela Grada Pule o uplati garantnog pologa u visini iznosa tromjesečne 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:372-01/24-01/164

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

Pula, 25. srpanj 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 FABRIKA d.o.o.

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

Uvidom u evidencije poslovnih prostora Grada Pule, kao i KIS (komunalno-informacijski sustav), utvrđeno je:

- da je između Grada Pule, kao zakupodavca, i trgovačkog društva FABRIKA d.o.o. (OIB: 84929987632, MBS: 040047867), sa sjedištem u Puli, Trg I. istarske brigade br. 10, kao zakupnika, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/20-01/140, Urbroj: 2168/01-03-00-047-20-5, od dana 17. srpnja 2020. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-13257/2020, dana 31. kolovoza 2020. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Trg I. istarske brigade br. 10, na drugom katu zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 2005/5, k.o. Pula, površine 74,69 m², s utvrđenom mjesečnom zakupninom 3,98 EUR po m² (na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), za obavljanje uredske djelatnosti, na određeno vrijeme u trajanju od pet godina, a sve sukladno Odluci o zaključivanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Trg I. istarske brigade br. 10, KLASA: 372-01/20-01/140, URBROJ: 2168/01-03-06-00-0474-20-4, od dana 07. srpnja 2020. godine,

- 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 te da se nalazi u posjedu predmetnog poslovnog prostora i u istome obavlja ugovorenu (uredsku) djelatnost,

- da zakupnik uredno podmiruje zakupninu i ostale naknade koje se uz zakupninu plaćaju te nema dospjelih dugovanja prema proračunu Grada Pule,

- da zakupnik u ispunjavanju svojih ugovornih obveza koje se odnose na održavanje i korištenje predmetnog poslovnog prostora postupa pažnjom dobrog gospodarstvenika,

- da je zakupnik usmenim putem kontaktirao nadležno upravno tijelo Grada Pule i postavio zahtjev za produženjem zakupa, odnosno zaključivanjem novog ugovora o zakupu predmetnog poslovnog prostora na daljnjih pet godina.

Nadalje, 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 (u ovom konkretnom slučaju, zakupnik je doista prvi ugovor o zakupu zaključio na temelju prethodno provedenog javnog natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pule) 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. 2. 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 veći od iznosa osnovne zakupnine po citiranoj Odluci, utvrđuje se u iznosu utvrđenom prethodno zaključenom ugovoru.

Naime, ugovorena izlicitirana zakupnina za predmetni poslovni prostor na adresi Trg I. istarske brigade (druga zona), površine 74,69 m², u kojem zakupnik obavlja uredsku djelatnost, iznosi 3,98 EUR po m², dok je visina osnovne zakupnine koja je određena Odlukom o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola, za poslovni prostor u drugoj zoni, površine od 50,01 m² do 200,00 m², za obavljanje uredske djelatnosti utvrđena u iznosu od 1,99 EUR po m².

Slijedom navedenog, ovom se Odlukom predlaže zaključivanje novog ugovora o zakupu predmetnog poslovnog prostora s prethodno utvrđenom zakupninom u iznosu od 3,98 EUR po m², čime je zadovoljen uvjet ekonomske opravdanosti.

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 jednako tako 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.

Slijedom navedenog, Grad Pula, istekom zaključenih ugovora o zakupu poslovnih prostora (ukoliko su isti zaključeni po prethodno provedenom javnom natječaju), s postojećim zakupnicima gradskih poslovnih prostora, koji iskažu interes za nastavkom zakupnog odnosa, redovito podmiruju dospelu zakupninu i poštuju ostale ugovorne odredbe, a u ispunjavanju svojih ugovornih obveza koje se odnose na održavanje i korištenje predmetnog poslovnog prostora postupa pažnjom dobrog gospodarstvenika, zaključuje nove ugovore na određeno vrijeme u trajanju od 5 godina, i to 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 te da je isto ekonomski opravdano.

Slijedom navedenog, a sve 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, a Gradu Puli redoviti prihod, ovom Odlukom predlaže se zaključivanje novog ugovora s postojećim zakupnikom na određeno vrijeme u trajanju od pet godina, za obavljanje već utvrđene (uredske) djelatnosti, s utvrđenom tj. prethodno izlicitiranom zakupninom u iznosu od 3,98 EUR po m², te uz ostale uvjete propisane odlukama Grada Pule koje reguliraju pitanja zakupa gradskih poslovnih prostora.

Za napomenuti je da je za svaku promjenu i/ili dopunu djelatnosti, zakupnik 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.

Ugovor o zakupu predmetnog poslovnog prostora zaključit će se u formi javnobilježničkog akta, a troškove solemnizacije snositi će zakupnik. Osim toga, 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

- 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).

Slijedom svega naprijed navedenog, predlaže se donošenje ove Odluke.

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