

Na temelju čl. 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine br. 125/11, 64/15 i 112/18), čl. 7. i čl. 33. 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. 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, 19/13, 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, Giardini br. 15

I

Utvrđuje se:

- da je između Grada Pula-Pola (u daljnjem tekstu: Grad Pula), kao zakupodavca, i trgovačkog društva GHETALDUS Očna optika d.d. (OIB: 31209269613, MBS: 040000374), sa sjedištem u Puli, Giardini br. 15, kao zakupnika, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/19-01/188, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0474-19-4, od dana 19. srpnja 2019. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-15864/2019, dana 06. rujna 2019. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Giardini br. 15, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1088/1 i k.č. br. zgr. 1088/2, obje k.o. Pula, ukupne površine 206,35 m², s utvrđenom mjesečnom zakupninom 26,54 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, a sve sukladno Odluci o sklapanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Giardini br. 15, KLASA: 372-01/19-01/188, URBROJ: 2168/01-03-06-00-0474-19-3, od dana 09. srpnja 2019. 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 trgovinsku djelatnost – prodaja naočala te dioptrijskih i optičkih pomagala.

II

Sukladno utvrđenjima iz čl. I ove Odluke, ovom se Odlukom uređuje daljnje davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Giardini br. 15, u prizemlju zgrade



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

sagrađene na k.č. br. zgr. 1088/1 i k.č. br. zgr. 1088/2, obje k.o. Pula, ukupne površine 206,35 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, Giardini br. 15, trgovačkim društvom GHETALDUS Očna optika d.d. (OIB: 31209269613, MBS: 040000374), sa sjedištem u Puli, Giardini br. 15, zaključit će se ugovor o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Giardini br. 15, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1088/1 i k.č. br. zgr. 1088/2, obje k.o. Pula, ukupne površine 206,35 m², s utvrđenom mjesečnom zakupninom 26,54 EUR po m² (na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), za obavljanje trgovinske djelatnosti – prodaja naočala te dioptrijskih i optičkih pomagala, 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 sredstvo 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, ovjerenu putem javnog bilježnika, čiji iznos pokriva šest mjesečnih zakupnina (uvećan za pripadajući PDV).

Ukoliko prilikom zaključivanja Ugovora o zakupu poslovnog prostora zakupnik ne priloži sredstvo osiguranja plaćanja, smatrat će se da je zakupnik odustao od zaključenja



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Giardini br. 15, 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 sredstvo osiguranja plaćanja, zakupnik je dužan, u roku 15 dana od dana pisanog ili usmenog poziva, zakupodavcu dostaviti nova sredstvo 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, Giardini br. 15.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Giardini br. 15, 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:372-01/24-01/64

URBROJ:2163-7-05-01-0411-24-2

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 Ž 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. i čl. 33. 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. 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, 19/13, 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, Giardini br. 15, s postojećim zakupnikom navedenog poslovnog prostora – trgovačkim društvom Ghetaldus Očna optika d.d.

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 GHETALDUS Očna optika d.d. (OIB: 31209269613, MBS: 040000374), sa sjedištem u Puli, Giardini br. 15, kao zakupnika, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/19-01/188, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0474-19-4, od dana 19. srpnja 2019. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-15864/2019, dana 06. rujna 2019. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Giardini br. 15, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1088/1 i k.č. br. zgr. 1088/2, obje k.o. Pula, ukupne površine 206,35 m², s utvrđenom mjesečnom zakupninom 26,54 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, a sve sukladno Odluci o sklapanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Giardini br. 15, KLASA: 372-01/19-01/188, URBROJ: 2168/01-03-06-00-0474-19-3, od dana 09. srpnja 2019. 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 trgovinsku djelatnost – prodaja naočala te dioptrijskih i optičkih pomagala,

- 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 u nadležno upravno tijelo Grada Pule dostavio 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. 33. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola određeno je, između ostaloga da se djelatnost koja se obavlja u poslovnom prostoru utvrđuje, u pravilu, sukladno nomenklaturi iz nacionalne klasifikacije djelatnosti, no ona se može odrediti i uže u odnosu na djelatnost određenu nacionalnom klasifikacijom djelatnosti na način da se utvrde aktivnosti koje će se obavljati u poslovnom prostoru, asortiman koji se nudi, vrsta ugostiteljske djelatnosti ili usluge koja se pruža i slično, ukoliko za to postoje opravdani razlozi ili je to u interesu Grada Pule.

Odredbama čl. 6. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola utvrđeno je, između ostaloga, da premda se djelatnost u poslovnom prostoru u pravilu utvrđuje sukladno nomenklaturi iz nacionalne klasifikacije djelatnosti, djelatnost u poslovnom prostoru se 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.

Nadalje, 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.

Sukladno odredbi čl. 8. st. 3. podst. 2. već citirane 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 Giardini br. 15 (nulta zona), površine 206,35 m², u kojem zakupnik obavlja trgovinsku djelatnost – prodaja naočala te dioptrijskih i optičkih pomagala, iznosi 26,54 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 nultoj zoni, površine od 200,01 m² i više zoni, za obavljanje trgovinske djelatnosti – ostalo utvrđena u iznosu od 7,96 EUR po m², odnosno čak i niže u slučaju prodaje brendiranih proizvoda (što ovdje i jest slučaj jer zakupnik u poslovnom prostoru prodaje brendirane dioptrijske i sunčane naočale te ostala dioptrijska i optička pomagala) kada je zakupnina utvrđena u iznosu od 5,31 EUR po m².

Slijedom navedenog, ovom se Odlukom predlaže zaključivanje novog ugovora o zakupu predmetnog poslovnog prostora s prethodno utvrđenom zakupninom u iznosu od 26,54 EUR po m², a čime je zadovoljen uvjet ekonomske opravdanosti.

Što se tiče namjene poslovnog prostora, odnosno djelatnosti koja će se u istome obavljati, premda je ugovorom čiji se prijenos traži određeno da će se u poslovnom prostoru obavljati trgovinska djelatnost, sukladno gore citiranim odredbama čl. 33. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola, kao i čl. 6. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola, predloženom Odlukom pobliže se određuje djelatnost koja će se obavljati u predmetnom poslovnom prostoru i to na način da će u novom ugovoru stajati da će se u poslovnom prostoru Giardini br. 15 obavljati trgovinska djelatnost – prodaja naočala te dioptrijskih i optičkih pomagala.

Sukladno svemu naprijed iznijetom, mišljenje je i stav nadležnog upravnog tijela Grada Pule da je intencija zakonodavca bila da se omogućí 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 postupaju 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, Giardini br. 15, 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 trgovinska djelatnost – prodaja naočala te dioptrijskih i optičkih pomagala, s utvrđenom tj. prethodno izlicitiranom zakupninom u iznosu od 26,54 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, budući da, sukladno gore citiranoj odredbi čl. 7. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola, Grad Pula može, prilikom zaključivanja ugovora o zakupu poslovnog prostora bez provođenja javnog natječaja, tražiti dodatna sredstva osiguranja plaćanja zakupnine i ostalih naknada koje se uz zakupninu plaćaju, no nužno ne mora, tim više što isti članak propisuje da se novi ugovor zaključuje pod uvjetima iz postojećeg ugovora, mišljenje je i stav nadležnog upravnog tijela da će svrha dostave sredstava osiguranja plaćanja, kao zaštite zakupodavca od rizika neizvršenja ili neurednog izvršenja ugovornih obveza, biti ispunjena i ako zakupnik prilikom zaključenja ugovora o zakupu poslovnog prostora kod javnog bilježnika priloži 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), ne samo zato što je riječ o dioničkom društvu, a solemnizirana bjanko zadužnica ima snagu ovršne isprave, već i zato što je riječ o zakupniku koji je iz mjeseca u mjesec uredno podmiruje zakupninu

i ostale naknade koje se uz zakupninu plaćaju te ni jednom svih proteklih godina (a u posjedu je predmetnog poslovnog prostora od 2004. godine) nije imao dugovanja prema Gradu Puli.

Slijedom svega naprijed navedenog, predlaže se donošenje ove Odluke.

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