

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 30. rujna 2024. godine, donio je

ODLUKU

o zaključivanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Kandlerova br. 32

I

Utvrđuje se:

- da je između Grada Pula - Pola (u daljnjem tekstu: Grad Pula), kao zakupodavca, i Stefanović Danila (OIB: 14404924504), iz Pule, J. Žakna br. 4, kao zakupnika, a sve na temelju Odluke o stupanju u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika poslovnog prostora u Puli, Kandlerova br. 32, Klasa: 372-03/14-01/6, Urbroj: 2168/01-04-03-01-0411-14-4, od dana 19. veljače 2014. godine, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-03/14-01/6, Urbroj: 2168/01-04-03-01-0411-14-5, solemniziran po javnom bilježniku Denisu Krajcaru, pod posl. br. OV-1466/14, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Kandlerova br. 32, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. 449 k.o. Pula, korisne površine 47,00 m², po najpovoljnijoj ponudi i mjesečnoj zakupnini u iznosu od 7,96 EUR po m² (na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), za obavljanje ugostiteljske djelatnosti, na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina,

- da je prvi ugovor o zakupu predmetnog poslovnog prostora zaključen na temelju prethodno provedenog javnog natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pule, dok je Stefanović Danilo, kao zakonski nasljednik prijašnjeg zakupnika, stupio u prava i obveze zakupnika predmetnog poslovnog prostora te preuzeo pravo zakupa, odnosno sva prava i obveze prijašnjeg zakupnika poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Kandlerova br. 32,

- da se zakupnik nalazi u posjedu predmetnog poslovnog prostora i u istome obavlja ugovorenu 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, Kandlerova br. 32, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. 449 k.o. Pula, korisne površine 47,00 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, Kandlerova br. 32, Stefanović Danilom (OIB: 14404924504), iz Pule, J. Žakna br. 4, zaključit će se novi ugovor o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Kandlerova br. 32, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. 449 k.o. Pula, korisne površine 47,00 m², po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 13,27 EUR po m² (na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), za obavljanje ugostiteljske djelatnosti (restoran, gostionica, pizzeria, bistro, konoba i sl.), na određeno vrijeme u trajanju od 5 godina te uz ostale uvjete utvrđene 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 te 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, Kandlerova br. 32, 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, Kandlerova br. 32.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Kandlerova br. 32, 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:372-01/24-01/202

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

Pula, 30. rujan 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. 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, Kandlerova br. 32, s postojećim zakupnikom navedenog poslovnog prostora – Stefanović Danilom (OIB: 14404924504).

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

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

- da je između Grada Pule, kao zakupodavca, i Stefanović Danila (OIB: 14404924504), iz Pule, J. Žakna br. 4, kao zakupnika, a sve na Odluke o stupanju u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika poslovnog prostora u Puli, Kandlerova br. 32, Klasa: 372-03/14-01/6, Urbroj: 2168/01-04-03-01-0411-14-4, od dana 19. veljače 2014. godine, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-03/14-01/6, Urbroj: 2168/01-04-03-01-0411-14-5, solemniziran po javnom bilježniku Denisu Krajcaru, pod posl. br. OV-1466/14, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Kandlerova br. 32, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. 449 k.o. Pula, korisne površine 47,00 m², po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 7,96 EUR po m² (na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), za obavljanje ugostiteljske djelatnosti, na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina,

- da je prvi ugovor o zakupu predmetnog poslovnog prostora zaključen na temelju prethodno provedenog javnog natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pule, dok je Stefanović Danilo, kao zakonski nasljednik ranijeg zakupnika, stupio u prava i obveze prijašnjeg zakupnika predmetnog poslovnog prostora,

- da se zakupnik nalazi u posjedu predmetnog poslovnog prostora i u istome obavlja ugovorenu djelatnost,

- da zakupnik nema nepodmirenih dospjelih dugovanja prema proračunu Grada Pule što je utvrđeno uvidom u KIS (komunalno-informacijski sustav 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 kontaktirao nadležno upravno tijelo Grada Pule i iskazao interes za daljnjim korištenjem predmetnog poslovnog prostora te pristao na uvjete zaključenja novog ugovora (propisane trenutno važećim odlukama Grada Pule koje reguliraju pitanja zakupa gradskih poslovnih prostora) u smislu korekcije zakupnine, trajanja zakupnog odnosa, dostave novih sredstava osiguranja plaćanja zakupnine i ostalih naknada koje se uz zakupnu plaćaju te detaljnijeg definiranja djelatnosti koja će se obavljati u predmetnom poslovnom prostoru.

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 (što ovdje i jest slučaj) 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. 3. 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 manji od iznosa osnovne zakupnine po citiranoj Odluci, utvrđuje se u iznosu utvrđenom upravo tom Odlukom.

Naime, ugovorena izlicitirana zakupnina za predmetni poslovni prostor na adresi Kandlerova br. 32 (nulta zona), površine 47,00 m², za obavljanje ugostiteljske djelatnosti utvrđena je u

iznosu 7,96 EUR po m², dok 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 do 50,00 m², za obavljanje ugostiteljske djelatnosti (restoran., catering (pripremnica obroka), gostionica, pizzeria, bistro, konoba i sl.) utvrđena u iznosu d 13,27 EUR po m².

Vezano za djelatnost koja će se u predmetnom poslovnom prostoru obavljati, premda je dosadašnjim ugovorom o zakupu bilo utvrđeno da će zakupnik u predmetnom poslovnom prostoru obavljati ugostiteljsku djelatnost, odredbom čl. 33. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule određeno je, između ostaloga, da se djelatnost koja se obavlja u poslovnom prostoru u pravilu utvrđuje sukladno nomenklaturi iz nacionalne klasifikacije djelatnosti, no ona može biti i uže određena 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 usluge koja se pruža i slično, ukoliko za to postoje opravdani razlozi ili je to u interesu Grada Pule.

Isto je određeno i odredbom čl. 6. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola.

Sukladno svemu naprijed iznijetom, mišljenje je i stav nadležnog upravnog tijela Grada Pule da je intencija zakonodavca bila da se postojećim zakupnicima omogući kontinuitet u poslovanju, kao i kontinuitet djelatnosti u određenom prostoru, ali 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 pa, sukladno navedenom, Grad Pula, istekom zaključnih ugovora o zakupu poslovnih prostora (naravno pod uvjetom da su zaključeni po prethodno provedenom javnom natječaju), s postojećim zakupnicima gradskih poslovnih prostora, koji iskažu interes za nastavkom zakupnog odnosa, redovito podmiruju dospjelu zakupninu i poštuju ostale ugovorne odredbe, zaključuju 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 pa se, slijedom navedenog, kako bi zakupniku bilo omogućeno daljnje korištenje poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Kandlerova br. 32, 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 5 godina, za obavljanje ugostiteljske djelatnosti (restoran, gostionica, pizzeria, bistro, konoba i sl.), s utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu od 13,27 EUR po m² (na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV).

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.