

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. listopada 2024. godine, donio je

ODLUKU

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

I

Utvrđuje se:

- da je, sukladno Odluci o prihvatu ponuda i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 37201/14-01/301, Urbroj: 2168/01-04-03-01-0411-14-9, od dana 30. rujna 2014. godine, po prethodno provedenom javnom natječaju za davanje u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pula – Pola (u daljnjem tekstu: Grad Pula), objavljenom dana 08. rujna 2014. godine na oglasnoj ploči i službenim stranicama Grada Pule te dnevnom tisku Glas Istre, kao i izmjena objavljenih dana 13. rujna 2014. godine na oglasnoj ploči i službenim stranicama Grada Pule te dnevnom tisku Glas Istre, između Grada Pule, kao zakupodavca, i trgovačkog društva PINJOLA ISTRA d.o.o. (OIB: 81877340089, MBS: 040269515), sa sjedištem u Puli, Šenoina br. 18, kao zakupnika, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/14-01/377 Urbroj: 2168/01-04-03-01-0411-14-2, od dana 02. listopada 2014. godine, solemniziran po javnom bilježniku Denisu Krajcaru, pod posl. br. OV-8959/14, dana 15. listopada 2014. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Flavijevska br. 32, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1932, k.o. Pula, ukupne neto korisne površine 109,00 m², za obavljanje trgovinske i uslužne djelatnosti (osim obrta sa štetnim imisijama), po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 3,98 EUR po m² (na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina,

- 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, Flavijejska br. 32, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1932, k.o. Pula, ukupne neto korisne površine 109,00 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, Flavijejska br. 32, trgovačkom društvom PINJOLA ISTRA d.o.o. (OIB: 81877340089, MBS: 040269515), sa sjedištem u Puli, Šenoina br. 18, zaključiti će se novi ugovor o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Flavijejska br. 32, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1932, k.o. Pula, ukupne neto korisne površine 109,00 m², za obavljanje trgovinske djelatnosti (ostalo – osim prodaje sezonske robe, opreme za more i plažu, suvenira i sl.) i uslužne djelatnosti (osim obrta sa štetnim imisijama), po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 6,64 EUR po m² (na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), na određeno vrijeme u trajanju od pet 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



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

- 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 sredstva osiguranja plaćanja, smatrat će se da je zakupnik odustao od zaključenja Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Flavijevska 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, Flavijevska br. 32

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Flavijevska 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:372-01/24-01/151

URBROJ:2163-7-05-01-0411-24-9

Pula, 25. listopad 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, Flavijevska br. 32, s postojećim zakupnikom navedenog poslovnog prostora – trgovačkim društvom PINJOLA ISTRRA d.o.o. (OIB: 81877340089, MBS: 040269515), sa sjedištem u Puli, Šenoina br. 18.

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

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

- da je, sukladno Odluci o prihvatu ponuda i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 37201/14-01/301, Urbroj: 2168/01-04-03-01-0411-14-9, od dana 30. rujna 2014. godine, po prethodno provedenom javnom natječaju za davanje u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pule, objavljenom dana 08. rujna 2014. godine na oglasnoj ploči i službenim stranicama Grada Pule te dnevnom tisku Glas Istre, kao i izmjena objavljenih dana 13. rujna 2014. godine na oglasnoj ploči i službenim stranicama Grada Pule te dnevnom tisku Glas Istre, između Grada Pule, kao zakupodavca, i trgovačkog društva PINJOLA ISTRRA d.o.o. (OIB: 81877340089, MBS: 040269515), sa sjedištem u Puli, Šenoina br. 18, kao zakupnika, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/14-01/377, Urbroj: 2168/01-04-03-01-0411-14-2, od dana 02. listopada 2014. godine, solemniziran po javnom bilježniku Denisu Krajcaru, pod posl. br. OV-8959/14, dana 15. listopada 2014. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli,

Flavijevska br. 32, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1932, k.o. Pula, ukupne neto korisne površine 109,00 m², za obavljanje trgovinske i uslužne djelatnosti (osim obrta sa štetnim imisijama), po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 3,98 EUR po m² (na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina,

- da se zakupnik nalazi u posjedu predmetnog poslovnog prostora i u istome obavlja ugovorenu djelatnost, podmiruje ugovorenu zakupninu, a u ispunjavanju svojih ugovornih obveza koje se odnose na održavanje i korištenje predmetnog poslovnog prostora postupa pažnjom dobrog gospodarstvenika,

- da je zakupnik 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, a odnose se na korekciju visine zakupnine te dostavu novih sredstava osiguranja plaćanja zakupnine i ostalih naknada koje se uz zakupninu plaćaju.

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 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 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 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. 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, što u ovom slučaju znači u iznosu od 6,64 EUR po m², premda je izlicitirana zakupnina bila utvrđena u iznosu od 3,98 EUR po m².

Naime, ugovorena izlicitirana zakupnina za predmetni poslovni prostor na adresi Flavijevska br. 32 (druga zona), površine 109,00 m², za obavljanje trgovinske i uslužne djelatnosti (osim obrta sa štetnim imisijama), utvrđena je u iznosu 3,98 EUR po m², dok zakupnina 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 trgovinske djelatnosti (ostalo) i uslužne djelatnosti, iznosi 6,64 EUR po m².

Nadalje, a sve vezano za djelatnost koja se obavlja u predmetnom poslovnom prostoru, premda se ista u pravilu određuje sukladno nacionalnoj klasifikaciji djelatnost, ona će, a sve sukladno odredbi čl. 33. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola i čl. 6. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola, biti određena u užem opsegu na način da će u novom ugovoru umjesto dosadašnje trgovinske djelatnosti stajati trgovinska djelatnost – ostalo (osim prodaje sezonske robe, opreme za more i plažu, suvenira i sl.).

Sukladno svemu naprijed iznijetom, a uzimajući u obzir odredbu čl. 6. st. 4. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, mišljenje je i stav nadležnog upravnog tijela Grada Pule da je intencija zakonodavca bila da se postojećim zakupnicima omogući kontinuitet u poslovanju, a jedinicama lokalne samouprave osigura redovan prihod pa, sukladno navedenom, Grad Pula, istekom zaključenih ugovora o zakupu poslovnih prostora s postojećim zakupnicima gradskih poslovnih prostora koji su ugovore zaključili po prethodno provedenom javnom natječaju i koji iskažu interes za nastavkom zakupnog odnosa i poštuju ugovorne odredbe, zaključuje nove ugovore na određeno vrijeme u trajanju od pet 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, a sve kako bi zakupniku bilo omogućeno daljnje korištenje poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Flavijevska br. 32, i kontinuitet u poslovanju, a Gradu Puli redoviti prihod, ovom Odlukom predlaže zaključivanje novog ugovora s postojećim zakupnikom na određeno vrijeme u trajanju od pet godina, za obavljanje trgovinske djelatnosti – ostalo (osim prodaje sezonske robe, opreme za more i plažu, suvenira i sl.) i uslužne djelatnosti (osim obrta sa štetnim imisijama), s utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu od 6,64 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.

POMOĆNIK PROČELNICE
Zlatko Džananović, univ.mag.iur.