



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

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 29. listopada 2024. godine, donio je

ODLUKU

o zaključivanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora

u Puli, Istarska br. 2

I

Utvrđuje se:

- da je između Grada Pula-Pola (u daljnjem tekstu: Grad Pula), kao zakupodavca, i trgovačkog društva A1 Hrvatska (OIB: 29524102049, MBS: 080253268), sa sjedištem u Zagrebu, Vrtni put br. 1, kao zakupnika, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/19-01/28, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0474-19-8, solemniziran po javnom bilježniku Stjepanu Šaškori iz Zagreba, posl br. OV-4229/2019, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Istarska br. 2, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1746, k.o. Pula, ukupne površine 104,64 m², s utvrđenom mjesečnom zakupninom 53,11 EUR po m² (na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), za obavljanje trgovinske i uslužne djelatnosti (osim obrta sa štetnim imisijama), na određeno vrijeme u trajanju od pet godina, a sve sukladno Odluci o sklapanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Istarska br. 2, Klasa: 372-01/19-01/28, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0474-19-7,

- 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.

II

Sukladno utvrđenjima iz čl. I ove Odluke, ovom se Odlukom uređuje daljnje davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Istarska br. 2, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1746, k.o. Pula, ukupne površine 104,64 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, Istarska br. 2, trgovačkim društvom A1 Hrvatska (OIB: 29524102049, MBS: 080253268), sa sjedištem u Zagrebu, Vrtni put br. 1, zaključit će se ugovor o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Istarska br. 2, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1746, k.o. Pula, ukupne površine 104,64 m², s utvrđenom mjesečnom zakupninom 53,11 EUR po m² (na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), 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), 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) te
- neopozivu bankarsku garanciju plativu na prvi poziv čiji iznos pokriva jednogodišnju ugovorenu zakupninu i koja mora vrijediti za cijelo vrijeme trajanja ugovora o zakupu predmetnog poslovnog prostora.



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

Ukoliko prilikom zaključivanja Ugovora o zakupu poslovnog prostora zakupnik ne priloži navedena sredstva osiguranja, smatrat će se da je zakupnik odustao od zaključenja Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Istarska br. 2, 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 navedena 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, Istarska br. 2.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, 2, 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:372-03/24-01/42

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

Pula, 29. listopada 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, Istarska br. 2, s postojećim zakupnikom navedenog poslovnog prostora – trgovačkim društvom A1 Hrvatska (OIB: 29524102049, MBS: 080253268), sa sjedištem u Zagrebu, Vrtni put br. 1.

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 trgovačkog društva A1 Hrvatska (OIB: 29524102049, MBS: 080253268), sa sjedištem u Zagrebu, Vrtni put br. 1, kao zakupnika, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/19-01/28, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0474-19-8, solemniziran po javnom bilježniku Stjepanu Šaškori iz Zagreba, posl br. OV-4229/2019, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Istarska br. 2, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1746, k.o. Pula, ukupne površine 104,64 m², s utvrđenom mjesečnom zakupninom 53,11 EUR po m² (na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), za obavljanje trgovinske i uslužne djelatnosti (osim obrta sa štetnim imisijama), na određeno vrijeme u trajanju od pet godina, a sve sukladno Odluci o sklapanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Istarska br. 2, Klasa: 372-01/19-01/28, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0474-19-7,

- 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, 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 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. 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 ugovorenom iznosu.

Ugovorena izlicitirana zakupnina za predmetni poslovni prostor na adresi Istarska br. 2 (prva zona), površine 104,64 m², za obavljanje trgovinske i uslužne djelatnosti (osim obrta sa štetnim imisijama), utvrđena je u iznosu 53,11 EUR po m², dok zakupnina određena Odlukom o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola, za poslovni prostor u prvoj zoni, površine od 50,01 m² do 200,00 m², za obavljanje trgovinske djelatnosti (ostalo) i uslužne djelatnosti, iznosi 7,96 EUR po m² pa se, slijedom navedenog, ovom Odlukom predlaže zaključivanje novog ugovora o zakupu na daljnjih pet godina s prethodno ugovorenim zakupninom.

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, Istarska br. 2, 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 53,11 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:

- 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) te

- neopozivu bankarsku garanciju plativu na prvi poziv u visini iznosa jednogodišnje ugovorene zakupnine, a koja garancija mora vrijediti za čitavo vrijeme trajanja ugovora o zakupu predmetnog poslovnog prostora.

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.

POMOĆNIK PROČELNICE
Zlatko Džananović, univ.mag.iur.