

Na temelju čl. 19. st. 1. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine br. 125/11, 64/15, 112/18 i 123/24), čl. 36. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora Grada Pule – Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 5/19, 12/19 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, 106/03, 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 Pule dana 23. prosinca 2024. godine, donio je

O D L U K U

o davanju u podzakup dijela poslovnog prostora u Puli,

Trg I. istarske brigade br. 1

I

Utvrđuje se da je, na temelju Odluke o zaključivanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Trg I. istarske brigade br. 1, Klasa: 372-03/24-01/57, Urbroj: 2163-7-05-01-0411-24-2, od dana 04. listopada 2024. godine, između Grada Pula – Pola (u daljnjem tekstu: Grad Pula), kao zakupodavca, i trgovačkog društva i BRIONI d.o.o. (OIB: 78706979190, MBS: 040040677), sa sjedištem u Puli, Šijanska cesta br. 4, kao zakupnika, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-03/24-01/57, Urbroj: 2163-7-05-01-0411-24-3, od dana 10. listopada 2024. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-21962/2024, dana 23. listopada 2024. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, na adresi Trg I. istarske brigade br. 1 (u tlocrtu označen brojevima 2, 4, 6, 13, 14, 15, 17 i 19), u zgradi sagrađenoj na k.č. br. zgr. 2005/10, k.o. Pula, korisne površine 144,45 m², s utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu 6,64 EUR po m² (na koju s obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), za obavljanje koje su utvrđene u Pravilniku o kategorizaciji autobusnih djelatnosti, na određeno vrijeme u trajanju od pet godina.

II

Ovom Odlukom odobrava se zakupniku – trgovačkom društvu BRIONI d.o.o. (OIB: 78706979190, MBS: 040040677), sa sjedištem u Puli, Šijanska cesta br. 4, davanje u podzakup dijela poslovnog prostora u Puli, Trg I. istarske brigade br. 1, u zgradi sagrađenoj na k.č. br. zgr. 2005/10, k.o. Pula, odnosno poslovne prostorije u tlocrtu predmetnog poslovnog prostora označene br. 4, ukupne površine 41,55 m², najduže na vrijeme određeno ugovorom o zakupu predmetnog poslovnog prostora, i to za obavljanje djelatnosti koje su utvrđene Pravilnikom o kategorizaciji autobusnih kolodvora, odnosno srodnih djelatnosti pružanja kolodvorskih usluga – usluge turističkih agencija i najma vozila (rent-a-car).

Podzakup prestaje u svakom slučaju kad prestaje i zakup.

U slučaju prestanka ugovora o zakupu poslovnog prostora, prestaje i ugovor o podzakupu poslovnog prostora, a zakupnik, odnosno podzakupnik, u obvezi su poslovni prostor, slobodan od osoba i stvari, vratiti zakupodavcu, i to najkasnije u roku od 8 dana od dana primitka otkaza ugovora o zakupu poslovnog prostora ili prestanka ugovora o zakupu poslovnog prostora po bilo kojoj osnovi.

Ugovoreni iznos podzakupa ne smije biti veći od zakupnine utvrđene prethodno zaključenim ugovorom o zakupu poslovnog prostora.

Prijedlog Ugovora o podzakupu poslovnog prostora sastavni je dio ove Odluke.

III

Nositelj svih prava i obveza prema Gradu Puli, kao zakupodavcu, glede zakupa poslovnog prostora iz točke II ove Odluke, je zakupnik – trgovačko društvo BRIONI d.o.o. (OIB: 78706979190, MBS: 040040677), sa sjedištem u Puli, Šijanska cesta br. 4.

Zakupnik i podzakupnik solidarno su odgovorni za potraživanja Grada Pule po osnovi zakupnine i ostalih naknada koje se plaćaju uz zakupninu o njihovu dospijeću.

IV

Podzakup iz točke II ove Odluke odobrava se uz kumulativno ispunjenje sljedećih uvjeta:

- da zakupnik, prije potpisa ugovora o zakupu poslovnog prostora, na ime naknade za odobreni podzakup uplati nepovratnu naknadu u korist proračuna Grada Pule u visini iznosa godišnje zakupnine uvećane za pripadajući porez na dodanu vrijednost, koja se plaća za predmetni poslovni prostor, a koja se naknada ne uračunava u redovnu mjesečnu zakupninu prema odredbama ugovora o zakupu poslovnog prostora,
- da zakupnik, prilikom potpisivanja novog ugovora o zakupu poslovnog prostora, potvrdu nadležnog upravnog tijela Grada Pule o uplati garantnog pologa u visini iznosa tromjesečne zakupnine uvećane za PDV na račun Grada Pule, a sve radi osiguranja plaćanja,
- da zakupnik i podzakupnik dostave svaki po jednu bjanko zadužnicu, sukladno odredbama Pravilnika o obliku i sadržaju bjanko zadužnice, ovjerene putem javnog bilježnika, čiji iznosi pokrivaju iznose od šest mjesečnih zakupnina, a sve radi osiguranja plaćanja novčane tražbine koja je predmet ugovora o zakupu poslovnog prostora.

Ukoliko prilikom zaključivanja Ugovora o zakupu poslovnog prostora zakupnik i podzakupnik ne prilože sredstva osiguranja plaćanja, odnosno ne prilože potvrdu o uplati garantnog pologa i/ili bjanko zadužnice, smatrat će se da je zakupnik odustao od zaključenja Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Trg I. istarske brigade br. 1, odnosno od davanja dijela poslovnog prostora u podzakup.

Ukoliko je zakupodavac iz bilo kojeg razloga prisiljen unovčiti sredstvo osiguranja plaćanja, zakupnik i podzakupnik su dužni, u roku 15 dana od dana pisanog ili usmenog

poziva, zakupodavcu dostaviti novo sredstvo osiguranja plaćanja jer u suprotnom zakupodavac ima pravo otkazati ugovor o zakupu poslovnog prostora, a zakupnik, odnosno podzakupnik, će biti u obvezi poslovni prostor, slobodan od osoba i stvari, predati u posjed zakupodavcu.

V

Za provedbu ove Odluke ovlašćuje se Upravni odjel za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora, sukladno ovoj Odluci, pripremiti će Upravni odjel za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove.

Danom zaključenja novog ugovora o zakupu poslovnog prostora iz članka II ove Odluke stupa na snagu i ugovor o podzakupu dijela predmetnog poslovnog prostora.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora zaključit će se pod uvjetom da je zakupnik i podzakupnik nemaju dospjelih dugovanja prema proračunu Grada Pule te pod ostalim uvjetima utvrđenim ovom Odlukom, Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola, kao i drugim važećim odlukama Grada Pule kojima se uređuju pitanja zakupnog odnosa, 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 zaključivanja Ugovora o zakupu poslovnog prostora snosi zakupnik.

VI

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:372-03/24-01/66
URBROJ:2163-7-05-01-0411-24-4
Pula, 23. prosinca 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 AKTA

Odredba čl. 19. st. 1. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine br. 125/11, 64/15, 112/18 i 123/24), čl. 36. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora Grada Pule – Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 5/19, 12/19 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, 106/03, 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 davanju u podzakup dijela poslovnog prostora u Puli, Trg I. istarske brigade br. 1, u zgradi sagrađenoj na k.č. br. zgr. 2005/10, k.o. Pula, odnosno poslovne prostorije u tlocrtu predmetnog poslovnog prostora označene br. 4, ukupne površine 41,55 m², Trg I. istarske brigade br. 10/II, a za koji je poslovni prostor na snazi Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-03/24-01/57, Urbroj: 2163-7-05-01-0411-24-2, od dana 04. listopada 2024. godine, zaključen između Grada Pula – Pola (u daljnjem tekstu: Grad Pula), kao zakupodavca, i trgovačkog društva i BRIONI d.o.o. (OIB: 78706979190, MBS: 040040677), sa sjedištem u Puli, Šijanska cesta br. 4, kao zakupnika.

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

Na temelju Odluke o zaključivanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Trg I. istarske brigade br. 1, Klasa: 372-03/24-01/57, Urbroj: 2163-7-05-01-0411-24-2, od dana 04. listopada 2024. godine, između Grada Pule, kao zakupodavca, i trgovačkog društva i BRIONI d.o.o. (OIB: 78706979190, MBS: 040040677), sa sjedištem u Puli, Šijanska cesta br. 4, kao zakupnika, zaključen je Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-03/24-01/57, Urbroj: 2163-7-05-01-0411-24-3, od dana 10. listopada 2024. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-21962/2024, dana 23. listopada 2024. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, na adresi Trg I. istarske brigade br. 1 (u tlocrtu označen brojevima 2, 4, 6, 13, 14, 15, 17 i 19), u zgradi sagrađenoj na k.č. br. zgr. 2005/10, k.o. Pula, korisne površine 144,45 m², s utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu 6,64 EUR po m² (na koju s obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), za obavljanje koje su utvrđene u Pravilniku o kategorizaciji autobusnih djelatnosti, i to na određeno vrijeme u trajanju od pet godina.

Nadalje, ovo upravno tijelo zaprimilo je zahtjev zakupnika za davanje u podzakup dijela predmetnog poslovnog prostora, odnosno poslovne prostorije u tlocrtu predmetnog poslovnog prostora označene br. 4, ukupne površine 41,55 m², trgovačkom društvu A-ANTICUS d.o.o. (OIB: 07545451198, MBS: 0807263359, sa sjedištem u Puli, Štefanovečka cesta br. 10, za obavljanje djelatnosti koje su utvrđene Pravilnikom o kategorizaciji autobusnih kolodvora, odnosno srodnih djelatnosti pružanja kolodvorskih usluga – usluge turističkih agencija i najma vozila (rent-a-car).

Predmetni zahtjev obrazložen je činjenicom kako, na temelju licence za obavljanje kolodvorske djelatnosti, Klasa: UP/I-340-05/24-01/511, od dana 31. listopada 2024. godine, izdane na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina, trgovačko društvo BRIONI d.o.o., kao nositelj prava upravljanja objektom autobusnog kolodvora Pula (a sve sukladno ugovoru o upravljanju objektom autobusnog kolodvora zaključenim između Grada Pule i navedenog društva) ima ovlast, u objektu autobusnog kolodvora Pula, obavljati kolodvorske djelatnosti čiji je sadržaj definiran Zakonom o prijevozu u cestovnom prometu i Pravilnikom o kategorizaciji autobusnih kolodvora.

Autobusni kolodvor Pula, sukladno Rješenju tadašnjeg Ureda državne uprave u Istarskoj županiji, Klasa: 372-05/10-01/47, od dana 17. svibnja 2010. godine, ispunjava uvjete propisane za A kategoriju autobusnog kolodvora, a takvu- najvišu kategoriju na području Republike hrvatske imaju još samo Autobusni kolodvor Zagreb i Autobusni kolodvor Osijek.

Za dobivanje navedene kategorije bilo je potrebno da trgovačko društvo Brioni d.o.o., kao nositelj prava upravljanja Autobusnim kolodvorom Pula, ispune cio niz propisanih uvjeta i mjerila kojima je potrebo udovoljavati stalno i kontinuirano, a ne samo ispunjavati iste prilikom kategorizacije. Da bi isto bilo moguće, dakle da bi Autobusni kolodvor u Puli zadržao licencu, odnosno A kategoriju, putnicima, odnosno korisnicima objekta Autobusnog kolodvora u Puli, potrebno je uz djelatnost cestovnog prijevoza pružiti i druge usluge propisane Pravilnikom o kategorizaciji autobusnih kolodvora, kao što su srodne djelatnosti pružanja kolodvorskih usluga – usluge turističkih agencija i najma vozila (rent-a-car), a koje djelatnosti trgovačko društvo BRIONI d.o.o. nisu u mogućnosti obavljati samostalno.

Nadalje, osim obrazloženja, uz predmetni zahtjev priložena je sva potrebna dokumentacija kojom se sokazuje ispunjavanje odredbi čl. 36. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora Grada Pule kojom je određeno da zakupodavac može, u iznimnim slučajevima i kada to ocijeni opravdanim, posebnom odlukom, a na prijedlog nadležnog upravnog odjela, može odobriti davanje dijela ili cijelog poslovnog prostora u podzakup uz kumulativno ispunjenje uvjeta iz citirane odredbe kako slijedi:

- da je zakupnik u poslovnom prostoru ugovorenu djelatnost obavljao najmanje tri godine dana prije podnošenja zahtjeva za davanje poslovnog prostora u podzakup,
- da zakupnik te pravna ili fizička osoba koja traži podzakup nemaju dospjelih nepodmirenih dugovanja prema Gradu Puli po bilo kojoj osnovi,

- da zakupnik te pravna ili fizička osoba koja traži podzakup nisu u sudskom sporu s Gradom Pula glede poslovnog prostora koji je predmet zakupa odnosno podzakupa,
- da zakupnik te pravna ili fizička osoba koja traži podzakup dostave ugovor o podzakupu na suglasnost Gradu Puli, a u kojem ugovoreni iznos podzakupa ne smije biti veći od zakupnine utvrđene u osnovnom ugovoru o zakupu, i kojim je ugovoreno da isti stupa na snagu danom ishodovanja suglasnosti Grada Pule,
- da zakupnik dostavi vlastoručno potpisanu i ovjerenu izjavu da će prije potpisa ugovora o zakupu poslovnog prostora, na ime naknade za odobreni podzakup, a koja naknada se ne uračunava u redovnu mjesečnu zakupninu prema odredbama ugovora o zakupu, uplatiti nepovratnu naknadu u korist proračuna Grada Pule, i to za prvi odobreni podzakup u visini iznosa šestomjesečne ugovorene zakupnine uvećane za PDV za određeni poslovni prostor, a za drugi odobreni podzakup u visini iznosa jednogodišnje ugovorene zakupnine uvećane za PDV za određeni poslovni prostor,
- da je djelatnost pravne ili fizičke osoba koja traži podzakup unutar iste grupe djelatnosti utvrđene ugovorom o zakupu poslovnog prostora za koji se traži odobrenje podzakupa,
- da i pravna ili fizička osoba koja traži podzakup dostavi sredstva osiguranja plaćanja novčane tražbine koja je predmet ugovora o zakupu poslovnog prostora, a koja će se naplatiti u slučaju da zakupnik u tijeku ugovornog odnosa ne podmiri dospjelu zakupninu, porez, zateznu kamatu i ostale troškove koji proizlaze s osnova korištenja poslovnog prostora.

U slučaju odobrenja podzakupa, sa zakupnikom se zaključuje novi ugovor o zakupu poslovnog prostora pod uvjetima utvrđenim odlukama kojima se reguliraju pitanja zakupa gradskih poslovnih prostora, a zakupnik i podzakupnik solidarno su odgovorni za obaveze iz zakupnog odnosa. Osim toga, u slučaju prestanka ugovora o zakupu poslovnog prostora, prestaje i ugovor o podzakupu poslovnog prostora, a podzakupnik je dužan poslovni prostor, slobodan od osoba i stvari, vratiti zakupodavcu, i to najkasnije u roku od 8 dana od dana primitka otkaza ugovora o zakupu poslovnog prostora ili prestanka ugovora o zakupu poslovnog prostora po bilo kojoj osnovi.

Slijedom navedenog, a uzimajući u obzir propise koji reguliraju područje cestovnog prijevoza i kolodvorskih djelatnosti – Zakon o prijevozu u cestovnom prometu i Pravilnik o kategorizaciji autobusnih kolodvora, sukladno kojima se autobusni kolodvor smatra jednom cjelinom koja treba ispuniti propisane uvjete u smislu infrastrukturne opremljenosti, radnog vremena te popratnih sadržaja i usluga, posebice kad je riječ o A kategoriji autobusnog kolodvora, a sve u svrhu pružanja kvalitetnijih usluga lokalnim putnicima, kao i posjetiteljima Grada Pule, predmetni zahtjev ocijenjen je osnovanim.

Slijedom navedenog, predlaže se donošenje predmetne Odluke.

Napominje se da su nadležna upravna tijela Grada Pule prethodno potvrdila da ni zakupnik ni podzakupnik nemaju dospjelih dugovanja prema proračunu Grada Pule niti isti vode bilo kakve sudske postupke s Gradom Pula.

PROCJENA POTREBNIH FINANCIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA:

Za provedbu akta nisu potrebna financijska sredstva.

Pripremila: Orijeta Babić, univ.mag.iur.

p.o. PROČELNICA

Nataša Simonelli, univ.mag.iur.