

Na temelju čl. 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (NN br. 125/11 i 64/15), čl. 9. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora (Službene novine Grada Pule br. 3/97, 1/98, 7/98, 2/99, 5/02 i 10/03), a u svezi s čl. 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13-pročišćeni tekst i 137/15-isprava) i čl. 61. Statuta Grada Pula - Pola (Službene novine Grada Pule br. 07/09, 16/09, 12/11 i 01/17) Gradonačelnik Grada Pule dana 16. kolovoza 2017. godine, donio je



O D L U K U **o raspisivanju natječaja za davanje u zakup** **poslovnih prostora Grada Pule**

I

Ovom Odlukom ovlašćuje se Upravni odjel za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu da raspiše javni natječaj za davanje u zakup poslovnih prostora te da, nakon sklapanja ugovora, izda prethodne suglasnosti zakupnicima za izvođenje radova iz točke IV ove Odluke.

Obavijest o raspisanom natječaju objavljuje se u dnevnom tisku "Glas Istre" u sadržaju kako slijedi:

«Na temelju čl. 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (NN br. 125/11 i 64/15), čl. 9. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora (Službene novine Grada Pule br. 3/97, 1/98, 7/98, 2/99, 5/02 i 10/03), a u svezi s čl. 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13-pročišćeni tekst i 137/15-ispravak) i Odluke Gradonačelnika Grada Pule, Klasa:, Urbroj:, od dana _____ 2017. godine, Upravni odjel za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu, objavljuje

OBAVIJEST O RASPISANOM **NATJEČAJU ZA DAVANJE U ZAKUP POSLOVNIH PROSTORA** **GRADA PULE**

Raspisuje se javni natječaj za davanje u zakup poslovnih prostora Grada Pule.

Cjeloviti tekst natječaja sa svim podacima o poslovnim prostorima i uvjetima natječaja objavljen je na oglasnoj ploči Upravnog odjela za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu, Pula, Forum br. 2/II, te se uvid u isti može izvršiti svakog radnog dana u vremenu od 09.00 do 12.00 sati sve do isteka roka od 8 radnih dana računajući od dana objave obavijesti u dnevnom tisku te na web stranicama Grada Pule: www.pula.hr do dana ____ . ____ . 2017. godine.

Očevidi poslovnih prostora obaviti će se dana _____ 2017. godine, kada će se svi zainteresirani moći upoznati sa stanjem istih.

Usmeno nadmetanje provesti će se u prostorijama Komunalne palače, Sali Gradske vijećnice, Forum br. 1, dana _____ 2017. godine s početkom u _____ sati.

Uvid u tekst natječaja, kao i dobivanje informacija o istom, omogućeno je u Upravnom odjelu za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu u uredovno radno vrijeme za stranke ili telefonom na brojeve 371-842 i 371-831.

II

Javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora raspisuje se za slijedeće poslovne prostore:

1. Pula, Kandlerova br. 23

- k.č. br. zgr. 424, k.o. Pula
- djelatnost: trgovinska – trgovina prehrambenim proizvodima
- površina: 86,00 m²
- početna cijena: 40,00 kn/m²
- jamčevina u iznosu od 17.200,00 kn
- očevid poslovnog prostora omogućit će se trećeg dana nakon objave natječaja od 08.00 do 08.15 sati
- rok privođenja namjeni: priveden namjeni

2. Pula, Sergijevaca br. 32

- k.č. br. zgr. 618/1 i dio k.č. br. zgr. 619, obje k.o. Pula
- djelatnost: trgovinska – trgovina proizvodima dekorativne i preparativne kozmetike – parfumerija, ekskluzivan butik odjeće i obuće poznatih robnih marki (osim sportske opreme)
- površina: 262,20 m²
- početna cijena: 100,00 kn/m²
- jamčevina u iznosu od 131.100,00 kn
- očevid poslovnog prostora omogućit će se trećeg dana nakon objave natječaja od 08.15 do 08.30 sati
- rok privođenja namjeni: priveden namjeni

3. Pula, Maksimijanova br. 2

- k.č. br. zgr. 183, k.o. Pula
- djelatnost: skladište
- površina: 7,00 m²
- početna cijena: 30,00 kn/m²
- jamčevina u iznosu od 1.050,00 kn
- očevid poslovnog prostora omogućit će se trećeg dana nakon objave natječaja od 08.30 do 08.45 sati
- rok privođenja namjeni: priveden namjeni

4. Pula, Ciscuttijeva br. 12

- k.č. br. zgr. 1076, k.o. Pula
- djelatnost: trgovinska – trgovina prirodnim (organskim) i ekološkim kozmetičkim proizvodima
- površina: 19,73 m²
- početna cijena: 100,00 kn/m²
- jamčevina u iznosu od 9.865,00 kn
- očevid poslovnog prostora omogućit će se trećeg dana nakon objave natječaja od 08.45 do 09.00 sati
- rok privođenja namjeni: priveden namjeni

5. Pula, Flanatička br. 17

- k.č. br. zgr. 1056, k.o. Pula
- djelatnost: trgovinska – trgovina obućom poznatih robnih marki (osim sportske opreme)
- površina: 56,57 m²
- početna cijena: 150,00 kn/m²
- jamčevina u iznosu od 42.427,50 kn

- očevid poslovnog prostora omogućit će se trećeg dana nakon objave natječaja od 09.00 do 09.15 sati
- rok privođenja namjeni: priveden namjeni

6. Pula, Veronska br. 3

- k.č.br. zgr. 1115/1, k.o. Pula
- djelatnost: trgovinska, uslužna
- površina: 17,55 m²
- početna cijena: 50,00 kn/m²
- jamčevina u iznosu od 4.387,50 kn
- očevid poslovnog prostora omogućit će se trećeg radnog dana nakon objave natječaja od 09.15 do 09.30 sati
- rok privođenja namjeni: priveden namjeni

7. Pula, Zagrebačka br. 11

- k.č. br. zgr. 1562, k.o. Pula
- djelatnost: ugostiteljska – objekt jednostavnih brzih usluga (fast food), trgovinska, uslužna, uredska, agencijska
- površina: 40,00 m²
- početna cijena: 40,00 kn/m²
- jamčevina u iznosu od 8.000,00 kn
- očevid poslovnog prostora omogućit će se trećeg radnog dana nakon objave natječaja od 09.30 do 09.45 sati
- rok privođenja namjeni: priveden namjeni

8. Pula, Zagrebačka br. 16

- k.č. br. zgr. 1128, k.o. Pula
- djelatnost: ugostiteljska – objekt jednostavnih brzih usluga (fast food), trgovinska, uslužna, uredska, agencijska
- površina: 22,00 m²
- početna cijena: 40,00 kn/m²
- jamčevina u iznosu od 4.400,00 kn
- očevid poslovnog prostora omogućit će se trećeg radnog dana nakon objave natječaja od 09.45 do 10.00 sati
- rok privođenja namjeni: 15 dana, a u kojem roku je zakupnik u obvezi izvršiti zidarske radove (sanacija zidova, poda i stropa)

9. Pula, Zagrebačka br. 18

- k.č. br. zgr. 1128, k.o. Pula
- djelatnost: trgovinska, uslužna – kozmetički salon, uredska, agencijska
- površina: 37,00 m²
- početna cijena: 40,00 kn/m²
- jamčevina u iznosu od 7.400,00 kn
- očevid poslovnog prostora omogućit će se trećeg radnog dana nakon objave natječaja od 10.00 do 10.15 sati
- rok privođenja namjeni: priveden namjeni

10. Pula, Zagrebačka br. 27 i 29

- k.č. br. zgr. 1334 i k.č. br. zgr. 1337, obje k.o. Pula
- djelatnost: uslužna djelatnost – obavljanje dimnjačarskih poslova
- površina: 73,11 m²
- početna cijena: 40,00 kn/m²
- jamčevina u iznosu od 14.622,00 kn

- očevid poslovnog prostora omogućit će se trećeg radnog dana nakon objave natječaja od 10.15 do 10.30 sati
- rok privođenja namjeni: priveden namjeni

11. Pula, Zadarska br. 4

- k.č. br. zgr. 1742, k.o. Pula
 - djelatnost: trgovinska, uslužna
 - površina: 33,00 m²
 - početna cijena: 30,00 kn/m²
 - jamčevina u iznosu od 4.950,00 kn
 - očevid poslovnog prostora omogućit će se trećeg radnog dana nakon objave natječaja od 11.00 do 11.15 sati
- rok privođenja namjeni: 10 dana priveden namjeni, a u kojem roku je zakupnik u obvezi izvršiti zidarske radove (djelomična sanacija poda)

12. Pula, Istarska br. 11

- k.č. br. zgr. 513, k.o. Pula
- djelatnost: trgovinska, uslužna
- površina: 34,00 m²
- početna cijena: 60,00 kn/m²
- jamčevina u iznosu od 10.200,00 kn
- očevid poslovnog prostora omogućit će se trećeg radnog dana nakon objave natječaja od 11.15 do 11.30 sati
- rok privođenja namjeni: priveden namjeni

13. Pula, Ulica 43. istarske divizije br. 15

- k.č. br. zgr. 2114, k.o. Pula
- djelatnost: uslužna djelatnost – frizerski salon
- površina: 16,59 m²
- početna cijena: 30,00 kn/m²
- jamčevina u iznosu od 2.488,50 kn
- očevid poslovnog prostora omogućit će se trećeg radnog dana nakon objave natječaja od 09.00 do 09.15 sati
- rok privođenja namjeni: priveden namjeni

III

Poslovni prostori iz točke II ove Odluke daju se u zakup na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina.

IV

Poslovni prostor daje se u zakup u stanju u kojem je viđen.

Sa stanjem poslovnog prostora natjecatelji se mogu upoznati u terminu za očevid naznačenom u točki II ove Odluke.

Prije podnošenja ponude natjecatelji su u obvezi provjeriti kod nadležnih državnih tijela je li određena namjena pravno i tehnički moguća u određenom poslovnom prostoru.

U slučaju da poslovni prostor nije u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti, a što je utvrđeno ovim natječajem, zakupnik je dužan dovesti poslovni prostor u stanje potrebno za obavljanje djelatnosti ulaganjem vlastitih sredstava u uređenje poslovnog prostora.

Ulaganja zakupnika u poslovni prostor vrše se isključivo sukladno pismenoj suglasnosti nadležnog tijela Grada Pula - Pola.

Potreban akt odobrenja nadležnog upravnog odjela graditeljstva, sukladno Zakonu o gradnji (NN br. 153/13 i 20/17), odnosno drugi akt propisan zakonom, ishoduje zakupodavac, a ostala odobrenja zakupnik na temelju suglasnosti zakupodavca.

Ukoliko zakupniku nadležne stručne službe, sukladno važećim propisima, uvjetuju izvođenje radova na preuređenju prostora (ali ne i radova koji se odnose na opremu i sredstva) neophodnih za obavljanje ugovorom utvrđene djelatnosti, a koji nisu utvrđeni natječajem, isti će mu biti priznati uz prethodnu suglasnost zakupodavca.

Zakupnik je dužan urediti pročelje zgrade sukladno Uvjetima oblikovanja građevine utvrđenih od nadležnog tijela Grada Pule, odnosno sukladno Posebnim uvjetima oblikovanja pročelja izdanim od Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorskog odjela u Puli.

Pod preuređenjem poslovnog prostora podrazumijevaju se radovi na uređenju pročelja zgrade u dijelu poslovnog prostora (vraćanje otvora u prvobitno stanje, obnova dotrajale žbuke, dotrajalih elemenata pročelja, zamjena dotrajale stolarije i bravarije), a sve sukladno Uvjetima oblikovanja građevine, odnosno Posebnim uvjetima oblikovanja, vodoinstalaterski radovi (izrada vodovodnog priključka), elektroinstalaterski radovi (izrada glavnog voda s priključno mjernim ormarićem), zidarski radovi i izgradnja sanitarnog čvora za poslovne prostore u kojima isti nije izveden.

Zakupnik je u obvezi, u roku od 30 dana od dana potpisivanja ugovora o zakupu, podnijeti zahtjev za izdavanje suglasnosti jer će mu u protivnom biti otkazan ugovor o zakupu.

Zakupodavac ima pravo nadzirati izvođenje radova putem ovlaštene osobe i prisustvovati primopredaji radova, a zakupnik izvesti radove putem izabranog izvođača, sve sukladno troškovniku i drugoj dokumentaciji.

Zakupnik je dužan radove na preuređenju završiti u roku određenom u izdanoj suglasnosti te ukoliko zakupnik u navedenom roku ne privede prostor namjeni, zakupodavac će mu otkazati ugovor o zakupu.

U navedeni rok ne računa se vrijeme ishodovanja odobrenja radova na preuređenju od strane zakupodavca, kao ni vrijeme potrebno za ishodovanje potrebnog akta odobrenja nadležnog upravnog tijela sukladno Zakonu o gradnji, odnosno drugog akta propisanog zakonom (od podnošenja urednog zahtjeva zakupnika do donošenja akta Gradonačelnika).

Po završetku izvedenih radova, od strane nadležnog upravnog odjela, sačiniti će se zapisnik o izvedenim radovima u kojem će se konstatirati da su radovi stvarno i izvedeni u ugovorenom opsegu, uz obvezu dostave izvornih računa i dokaza o plaćanju istih, građevinske knjigu s dokaznicom mjera i atesta ugrađenih materijala i ispravnosti instalacija, ukoliko se izvršila rekonstrukcija istih.

Sukladno odredbi čl. 78. Zakona o porezu na dodanu vrijednost (NN br. 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14 i 115/16) zakupnik je obavezan zakupodavcu ispostaviti račun za izvršenu uslugu, a zakupodavac je dužan, sukladno odredbi čl. 37. Pravilnika o porezu na dodanu vrijednost (NN br. 79/13, 85/13, 160/13, 35/14, 157/14, 130/15 i 01/17), zakupniku ispostaviti račun za primljeni predujam.

Ulaganja zakupnika u preuređenje poslovnog prostora iz ove točke uračunat će mu se kao unaprijed plaćena zakupnina po završetku radova na preuređenju, a nakon izvršenog priznavanja ulaganja, odnosno priznata vrijednost izvršenih radova prebijat će se s 50% mjesečne ugovorene zakupnine danom donošenja Zaključka o prihvatu nagodbe od strane Gradonačelnika Grada Pula - Pola.

Do donošenja Zaključka o prihvatu nagodbe o priznatim ulaganjima od strane Gradonačelnika zakupnik je u obvezi plaćati cjelokupan iznos zakupnine.

Priznata ulaganja zakupnika u preuređenje poslovnog prostora vremenski se uračunavaju po isteku vremena uračunavanja jamčevine. Najviši dopušteni iznos ulaganja za koja će biti priznato pravo na prijeboj sa zakupninom na gore opisani način jest onaj koji odgovara polovici ukupnih zakupnina za ugovoreno razdoblje (10 godina).

Zakupnik nema pravo na povrat uložениh, a neamortiziranih sredstava, u slučaju da zakupnik otkáže ugovor o zakupu poslovnog prostora prije isteka roka u kojem je zakupodavac u obvezi isplatiti mu odobreni iznos prebijanjem s mjesečnom zakupninom ili ugovor otkáže zakupodavac zbog neizvršavanja ugovornih obveza od strane zakupnika, te se potpisom ugovora o zakupu poslovnog prostora zakupnik odriče prava primjene instituta stjecanja bez osnove i/ili posloводства bez naloga (bez obzira je li za takve radove imao suglasnost nadležnog tijela Grada Pule).

Ukoliko se naknadno utvrdi da postojeća površina poslovnog prostora ne odgovara površini utvrđenoj ugovorom o zakupu, sa zakupnikom će se zaključiti aneks ugovora o zakupu kojim će biti definirana nova mjesečna zakupnina na način da će ista predstavljati umnožak stvarne površine i cijene metra kvadratnog poslovnog prostora utvrđenog ugovorom o zakupu.

V

Prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora iz točke II ove Odluke za obrtničku i samostalnu profesionalnu djelatnost, ako sudjeluju u javnom natječaju i udovoljavaju uvjetima iz najpovoljnije ponude i prihvate najviši postignuti iznos zakupnine, imaju:

- članovi obitelji smrtno stradalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata,
- članovi obitelji zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata,
- HRVI iz Domovinskog rata,
- dragovoljci iz Domovinskog rata,
- ostali hrvatski branitelji iz Domovinskog rata koji su u obrani suvereniteta Republike Hrvatske proveli najmanje 12 mjeseci.

Osobe iz stavka 1. ove točke mogu ostvariti prvenstveno pravo ako nisu korisnici mirovine ostvarene po Zakonu o pravima Hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji (NN br. 174/04, 92/05, 02/07, 107/07, 65/09, 137/09, 146/10, 55/11, 140/12, 19/13, 33/13, 148/13 i 92/14) i ako već nisu zakupnici poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pula - Pola po osnovi ostvarenog prvenstvenog prava.

VI

Natječaj će se provesti usmenim nadmetanjem ponuditelja.

Pisane prijave za natječaj predaju se Komisiji za provedbu natječaja na mjestu i u vrijeme određeno objavljenim natječajem.

Pisana prijava za natječaj obvezno sadrži:

- ime i prezime, adresu prebivališta ili boravišta, OIB (ako je ponuditelj **fizička osoba – građanin**),
- naziv obrta, ime i prezime vlasnika obrta, OIB, MB obrta (ako je ponuditelj **fizička osoba - obrtnik**),
- tvrtku/naziv, adresu sjedišta, OIB i MB pravne osobe, ime i prezime te OIB osobe ovlaštene za zastupanje pravne osobe (ako je ponuditelj **pravna osoba**),
- oznaku poslovnog prostora i djelatnost koja će se u istom obavljati,
- broj računa ponuditelja s nazivom banke kod koje je isti otvoren radi povrata jamčevine,
- izjavu ponuditelja da prihvaća početnu ponudenu mjesečnu zakupninu.

Uz prijavu se prilaže:

1. Preslik važeće osobne iskaznice, ako je ponuditelj **fizička osoba (građanin ili obrtnik)**, odnosno presliku važeće osobne iskaznice osobe ovlaštene za zastupanje, ako je ponuditelj

pravna osoba, a ukoliko ponudu u ime ponuditelja daje opunomoćenik, i punomoć za zastupanje.

2. Izvornik ili ovjereni preslik obrtnice (ili izvadak iz nadležnog obrtnog registra koji ne smije biti stariji od 15 dana od dana raspisivanja javnog natječaja), iz koje mora biti vidljivo da je obrtnik registriran za djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru koji se licitira, ako je ponuditelj **fizička osoba - obrtnik**.
3. Izvornik ili ovjerenu presliku Rješenja nadležnog Trgovačkog suda o upisu u sudski registar ili Izvadak iz sudskog registra, koji ne smije biti stariji od 15 dana do dana raspisivanja javnog natječaja i iz kojeg mora biti vidljivo da je pravna osoba registrirana za djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru koji se licitira, te ime i prezime osobe zakonskog zastupnika pravne osobe, ako je ponuditelj **pravna osoba**.
4. Dokaz o uplaćenju jamčevine za poslovni prostor – uplata jamčevine mora biti izvršena na način da je uplata evidentirana na računu Grada Pula - Pola **dva dana prije usmenog nadmetanja**,
5. Izvornik ili ovjereni preslik obavijesti o razvrstavanju poslovnog subjekta izdanu od strane Državnog zavoda za statistiku sukladno odluci kojom se propisuje nacionalna klasifikacija djelatnosti, odnosno potvrdu o OIB-u.
6. Potvrde da ponuditelj nema nepodmirenih dugovanja prema Gradu Puli (Upravni odjel za financije i opću upravu Grada Pula - Pola, Pula, Polanijev prolaz br. 2), Istarskoj županiji (Upravni odjel za financije Istarske županije, Pula, Riva br. 8) i Republici Hrvatskoj (Porezna uprava, Ispostava Pula, Pula, Carrarina br. 5), a koje ne smiju biti starije od 30 dana od dana raspisivanja natječaja.
7. Ponuditelj je u obvezi dostaviti obvezujuće pismo namjere banke da će, ukoliko ponuditelj izlicitira poslovni prostor za koji se natječe, prilikom zaključenja ugovora dostaviti neopozivu bankarsku garanciju za osiguranje plaćanja i to za:
 - poslovni prostor pod red. br. 1. (Kandlerova br. 23) u iznosu od 50.000, 00 kuna,
 - poslovni prostor pod red. br. 2. (Sergijevaca br. 32) u iznosu od 100.000, 00 kuna,
 - poslovni prostor pod red. br. 4. (Ciscuttijeva br. 12) u iznosu od 20.000,00 kuna i
 - poslovni prostor pod red. br. 5. (Flanatička br. 17) u iznosu od 150.000,00 kuna.

Nakon što najpovoljniji ponuditelj izlicitira poslovni prostor, isti je u obvezi, prilikom zaključenja ugovora o zakupu kod javnog bilježnika, dostaviti neopozivu bankarsku garanciju za osiguranje plaćanja za:

- poslovni prostor pod red. br. 1. (Kandlerova br. 23) u iznosu od 50.000, 00 kuna,
- poslovni prostor pod red. br. 2. (Sergijevaca br. 32) u iznosu od 100.000, 00 kuna,
- poslovni prostor pod red. br. 4. (Ciscuttijeva br. 12) u iznosu od 20.000,00 kuna i
- poslovni prostor pod red. br. 5. (Flanatička br. 17) u iznosu od 150.000,00 kuna,

a koja garancija mora biti plativa na prvi poziv zakupodavca banci i mora vrijediti za cijeli period trajanja zakupnog odnosa, uz dodatni respiro rok od mjesec dana, odnosno bankarsku garanciju koja vrijedi godinu dana uz obvezu da bankarsku garanciju produljuje svake godine do isteka ugovornog odnosa, najkasnije 30 dana prije isteka roka navedenog na bankarskoj garanciji.

Ukoliko najpovoljniji ponuditelj ne dostavi navedenu bankarsku garanciju, smatrat će se da je isti odustao od zaključenja ugovora o zakupu poslovnog prostora te mu se uplaćena jamčevina neće vratiti.

Ukoliko je zakupodavac iz bilo kojeg razloga prisiljen unovčiti bankarsku garanciju, zakupnik je dužan, u roku od 15 dana od dana pismenog ili usmenog poziva, zakupodavcu dostaviti

novu bankarsku garanciju s istim iznosom. Ukoliko zakupnik pravodobno ne dostavi zakupodavcu novu bankarsku garanciju, zakupodavac ima pravo otkazati Ugovor o zakupu poslovnog prostora.

8. Potpisana izjava ponuditelja:

- a. **za fizičke osobe:** izjava ponuditelja kojom isti potvrđuje da će, ukoliko bude utvrđen kao najpovoljniji ponuditelj za poslovni prostor za koji se natječe, dostaviti bjanko zadužnicu ovjerenu kod javnog bilježnika, čiji iznos pokriva 6 mjesečnih zakupnina, radi osiguranja plaćanja.
- b. **za pravne osobe:** izjava pravne osobe i odgovorne osobe ponuditelja kojom potvrđuju da će, ukoliko pravna osoba bude utvrđena kao najpovoljniji ponuditelj za poslovni prostor za koji se natječe, pravna osoba i odgovorna osoba pravne osobe osobno dostaviti bjanko zadužnice ovjerene kod javnog bilježnika, čiji iznosi pokrivaju 6 mjesečnih zakupnina, radi osiguranja plaćanja.

Nakon što najpovoljniji ponuditelj izlicitira poslovni prostor, ponuditelj (za pravne i fizičke osobe) i odgovorna osoba ponuditelja osobno (za pravne osobe) u obvezi su prilikom zaključenja ugovora o zakupu kod javnog bilježnika dostaviti svaki po 1 bjanko zadužnicu, sukladno odredbama Pravilnika o obliku i sadržaju bjanko zadužnice, ovjerene putem javnog bilježnika, čiji iznos pokriva izlicitiranih 6 mjesečnih zakupnina, a sve radi osiguranja plaćanja.

Ukoliko najpovoljniji ponuditelj i odgovorna osoba ponuditelja osobno ne dostave navedene zadužnice, smatrat će se da je ponuditelj odustao od zaključenja ugovora o zakupu poslovnog prostora te mu se uplaćena jamčevina neće vratiti.

Ukoliko je zakupodavac iz bilo kojeg razloga prisiljen unovčiti bjanko zadužnicu, zakupnik je dužan, u roku od 15 dana od dana pismenog ili usmenog poziva, zakupodavcu dostaviti novu bjanko zadužnicu s istim iznosom. Ukoliko zakupnik pravodobno ne dostavi zakupodavcu novu bjanko zadužnicu, zakupodavac ima pravo otkazati Ugovor o zakupu poslovnog prostora.

9. Za osobe koje ostvaruju prvenstveno pravo za zakup poslovnog prostora – dokaz na temelju kojeg se može utvrditi postojanje prvenstvenog prava za dobivanje u zakup poslovnog prostora i to:

- a. HRVI:
 - potvrda od nadležnog tijela da ne primaju mirovinu,
 - drugostupanjsko rješenje o stupnju tjelesnog oštećenja (Uprava za skrb MORH),
- b. članovi obitelji smrtno stradalog hrvatskog branitelja:
 - potvrda od nadležnog tijela da ne primaju mirovinu,
 - dokaz o stradanju u Domovinskom ratu koji izdaje Ured za žrtve rata Vlade RH ili postrojbe HV, odnosno MUP-a,
- c. članovi obitelji zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja:
 - potvrda od nadležnog tijela da ne primaju mirovinu,
 - potvrdu koju izdaje Uprava za zatočene i nestale,
- d. hrvatski branitelji iz Domovinskog rata:
 - potvrda od nadležnog tijela da ne primaju mirovinu,
 - potvrdu Ministarstva obrane, odnosno MUP-a o sudjelovanju u Domovinskom ratu.

10. U svrhu podizanja kvalitete ponude i imidža Grada Pula - Pola, gdje je određena trgovina poznatih robnih marki, i to u poslovnom prostoru pod red br. 2. (Sergijevaca br. 23) – trgovinska djelatnost, ekskluzivan butik odjeće i obuće poznatih robnih marki (osim sportske opreme) i red. br. 5. (Flanatička br. 17), trgovina obućom poznatih robnih marki, natječaj se

raspisuje za trgovinsku djelatnost za jednu ili više sljedećih robnih marki: Coccinelle, Desigual, Gant, Geox, Guess, Lacoste, Lauren, Levi's, Liu Jo, Replay, Esprit, Reserved, Mohito, Only, Jack&Jones, S.Oliver, Massimo Dutti, Marella, Marx&Spencer, Mexx, Michael Kors, Napapijri, Pierre Cardin, Ralph Lauren, Roberto, Timberland, Telly Weijl, Tommy Hilfiger, Tosca Blue i Trussardi.

Sukladno navedenom natjecatelji dužni uz prijavu predložiti obostrano potpisani

- Ugovor o ekskluzivnoj distribuciji ili
- Ugovor o distribuciji robne marke.

Ugovor o ekskluzivnoj distribuciji mora biti sklopljen s nosiocem/proizvođačem robne marke izravno, odnosno Ugovor o distribuciji robne marke ili Ugovor o franšizi robne marke može biti zaključen s ovlaštenim ekskluzivnim distributerom ili s nosiocem/proizvođačem robne marke izravno. U slučaju da je Ugovor o ekskluzivnoj distribuciji (kao i Ugovor o franšizi robne marke ili Ugovor o distribuciji robne marke) sklopljen na stranom jeziku, obavezan je prijevod istih od strane ovlaštenog sudskog tumača.

Nakon što ponuditelj izlicitira poslovni prostor, ne smije, bez izričite pisane suglasnosti zakupodavca, isti koristiti ni u jednu drugu svrhu osim za poslovanje ekskluzivnog butika ili parfumerije, odnosno trgovine asortimanom brenda za koji je priložio gore navedenu dokumentaciju.

11. U svrhu podizanja kvalitete ponude i imidža Grada Pula - Pola, u poslovnom prostoru pod red. br. 4. (Ciscuttijeva br. 12) natječaj se raspisuje za trgovinsku djelatnost – trgovinu prirodnim (organskim) i ekološkim kozmetičkim proizvodima te su natjecatelji uz prijavu dužni priložiti i:

- Potvrdu o podrijetlu robe i
- Rješenje Ministarstva zdravstva Republike Hrvatske o ispunjavanju posebnih uvjeta za proizvodnju kozmetičkih proizvoda.

Dokazi uz prijavu prilažu se u izvorniku ili ovjerenom presliku.

Podnošenjem valjane i potpune prijave smatrat će se da ponuditelj prihvaća početnu ponudenu mjesečnu zakupninu, kao i ostale uvjete natječaja propisane ovom Odlukom, te da je upoznat sa stanjem poslovnog prostora koji se daje u zakup.

Usmeno nadmetanje provest će se u prostorijama Komunalne palače, Sali Gradske vijećnice, Forum br. 1, na dan i u terminu utvrđenom u obavijesti objavljenoj u dnevnom tisku, a najkasnije u roku od 30 dana od dana donošenja ove Odluke.

VII

Usmeno nadmetanje provodi Komisija za provođenje natječaja.

Komisija uvodno otvara nadmetanje i zaprima prijave, utvrđuje koji ponuditelj ispunjava uvjete natječaja te u tom smislu donosi odgovarajuću odluku koju odmah objavljuje.

O tijeku sjednice vodi se zapisnik kojeg po okončanju sjednice potpisuju članovi Komisije i zapisničar, a ovjeravaju ga dva ovjervitelja zapisnika koje između sebe izabiru nazočni ponuditelji.

Usmeno nadmetanje provodi se povećanjem usmene ponude.

Najmanji iznos povećanja usmene ponude za zakup iznosi 10% početne mjesečne zakupnine.

Usmeno nadmetanje okončat će se po isteku dvije minute od davanja najpovoljnije ponude.

Najpovoljnijom ponudom smatrat će se ona ponuda koja uz ispunjenje uvjeta iz natječaja sadrži i najviši iznos zakupnine.

Ako se za usmeno nadmetanje pojavi samo jedan ponuditelj, a ispunjava uvjete iz natječaja, Komisija utvrđuje njegovu ponudu u početnoj visini kao najpovoljniju.

Napuštanje prostorije u kojoj se održava nadmetanje i svaka razmjena informacija između ponuditelja i trećih osoba za vrijeme održavanja nadmetanja smatrat će se ometanjem tijeka nadmetanja i u tom slučaju Komisija za provedbu natječaja može donijeti odluku kojom takvog ponuditelja isključuje iz daljnjeg tijeka nadmetanja.

Po okončanju nadmetanja Komisija utvrđuje koja se ponuda smatra najpovoljnija te takvo utvrđenje unosi u zapisnik.

Nakon utvrđivanja najpovoljnije ponude Komisija utvrđuje da li neki od nazočnih ponuditelja želi ostvariti svoje prvenstveno pravo uz prihvrat najviše postignute zakupnine.

Ako ponuditelj koji dokaže da ostvaruje prvenstveno pravo, iskaže da to pravo želi ostvariti, njegova izjava unosi se u zapisnik, a takvu izjavu ponuditelj potpisuje.

VIII

Po okončanju postupka natječaja, zapisnik o provedenom natječaju s prijedlogom ponude za koju smatra da je potrebno prihvatiti Komisija dostavlja Gradonačelniku radi donošenja Odluke o prihvatu ponude i sklapanju ugovora.

Gradonačelnik zadržava pravo da bez obrazloženja, a po provedenom natječajnom postupku, ne izabere najpovoljnijeg ponuditelja.

IX

Jamčevina naznačena uz poslovni prostor u točki II ove Odluke, koja je izražena u iznosu bez pripadajućeg poreza na dodanu vrijednost (PDV), uplaćuje se za svaki pojedini poslovni prostor zasebno, što se naznačuje pod svrha uplate (jamčevina, adresa i redni broj iz natječaja).

Jamčevina se uplaćuje na IBAN Grada Pule, HR9523600001835900006, model HR68, poziv na broj 7722-OIB.

Uplata jamčevine mora biti izvršena na način da je uplata evidentirana na računu Grada Pule dva dana prije usmenog nadmetanja.

Licitaciji ne može pristupiti ponuditelj za kojeg Komisija utvrdi da za poslovni prostor za koji je podnio prijavu nije uplatio utvrđeni iznos jamčevine.

Jamčevina najpovoljnijeg ponuditelja računa se u zakupninu počev od dana nastanka obveze plaćanja zakupnine.

X

Ponuditeljima kojima su položili jamčevinu, a čije ponude nisu prihvaćene, vratit će se jamčevina u roku od 5 dana od dana donošenja Odluke Gradonačelnika o prihvatu ponude i sklapanju ugovora.

Ako ponuditelj čiju je ponudu Komisija zapisnički utvrdila kao najpovoljniju, odustane od svoje ponude na samom natječaju ili kasnije, prije donošenja Odluke o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o zakupu, te nakon donošenja iste, odnosno nakon sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora, nema pravo na povrat uplaćene jamčevine, a nekretnina će se ponovno izložiti natječaju.

Ponuditelji koji nakon donošenja Odluke Gradonačelnika o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora odustanu od sklapanja ugovora ili ne pristupe u roku određenom za sklapanje ugovora gube pravo na povrat uplaćene jamčevine, a poslovni prostor će se ponovno izložiti natječaju.

Ponuditelj je u obvezi potpisati ugovor u roku od 30 dana od dana primitka pisanog ili usmenog poziva za potpisivanje istog. O usmenom pozivu za potpisivanje ugovora sastavlja se službena bilješka.

XI

Sukladno Zakonu o pravu na pristup informacijama (NN br. 25/13 i 85/15), Grad Pula - Pola, kao tijelo javne vlasti, obavezno je, radi upoznavanja javnosti, omogućiti pristup informacijama o svom radu pravodobnom objavom na internetskim stranicama ili u javnom glasilu.

U cilju zakonom utvrđene svrhe i u interesu javnosti, Grad Pula - Pola objavljuje sve donesene akte na službenoj internetskoj stranici i u službenom glasilu Grada Pula - Pola.

Slijedom navedenog, smatrat će se da je ponuditelj, podnošenjem prijave koja sadrži njegove osobne podatke na ovaj natječaj, dao privolu za njihovo prikupljanje, obradu i korištenje istih javnom objavom na internetskim stranicama i u službenom glasilu Grada Pula - Pola, a u svrhu u koju su prikupljeni.

XII

Zakupniku će se poslovni prostor predati u posjed u roku od 15 dana od dana sklapanja ugovora o zakupu.

Grad Pula ne preuzima obvezu predaje posjeda poslovnih prostora pod red. br. 1. (Kandlerova br. 23), red. br. 10. (Zagrebačka br. 27 i 29) i red. br. 13. (Ulica 43. istarske divizije br. 15) budućem zakupniku već to zakupnik osigurava samostalno i o svom trošku.

Ukoliko sadašnji posjednik izlicitira poslovni prostor, isti se nalazi u posjedu poslovnog prostora.

Početne mjesečne zakupnine izražene su u iznosima bez uključenog poreza na dodanu vrijednost (PDV).

Sukladno Zakonu o porezu na dodanu te Pravilniku o porezu na dodanu vrijednost, na zakupninu se, od dana 01. siječnja 2014. godine, obračunava i plaća PDV.

Zakupnina se plaća mjesečno unaprijed i to najkasnije do desetog dana u mjesecu, a u slučaju zakašnjenja zakupodavac ima pravo obračunati zakonsku zateznu kamatu.

Ugovori o zakupu sadržavati će odredbu o valutnoj klauzuli za izlicitiranu zakupninu.

Zakupnik poslovnog prostora koji je priveden namjeni u obvezi je započeti s plaćanjem ugovorene zakupnine danom potpisa ugovora, odnosno u roku od 15 dana od dana stupanja u posjed poslovnog prostora, odnosno i ranije, ukoliko zakupnik započne s obavljanjem djelatnosti prije predviđenog roka.

Zakupnik poslovnog prostora koji nije priveden namjeni u obvezi je započeti s plaćanjem ugovorene zakupnine istekom roka za preuređenje poslovnog prostora, odnosno ranije, ukoliko zakupnik započne s obavljanjem djelatnosti prije predviđenog roka.

Zakupnik je dužan, osim zakupnine i pripadajućih poreza (PDV), plaćati naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor, komunalnu naknadu i druge naknade koje se plaćaju uz zakupninu, te snositi režijske troškove, i to o njihovu dospijeću.

Naknada za navedene troškove nije uračunata u zakupninu.

Zakupnik je dužan snositi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora.

XIII

Ugovor o zakupu sklopit će se kao ovršna isprava u smislu Zakona o javnom bilježništvu (NN br. 78/93, 29/94, 162/98, 16/07, 75/09 i 120/16).

Troškove sklapanja ugovora o zakupu snosi zakupnik.

XIV

Ugovor o zakupu prestaje na način propisan Ugovorom o zakupu te člankom 26. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora Grada Pule, kao i u slučaju da zakupnik ne izvršava obveze koje

se odnose na korištenje zajedničkih uređaja i obavljanja usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor.

Ugovor o zakupu otkazuje se pisanim otkazom zakupodavca.

Dostava pisanog otkaza po javnom bilježniku ugovorne strane smatrat će izvršenom s danom kojim je javni bilježnik predao odgovarajući pisani otkaz zakupniku, odnosno s danom kojim je javni bilježnik predao odgovarajući pisani otkaz na poštu preporučeno, i to bez obzira je li javni bilježnik ili pošta bila u mogućnosti uručiti zakupniku taj otkaz ili ne (zbog promjene adrese, odbijanja preuzimanja pismena ili drugih načina izbjegavanja primanja pismenog otkaza).

Otkazni rok iznosi 2 mjeseca, nakon čega je zakupnik u obvezi poslovni prostor zapisnički predati zakupodavcu, slobodan od osoba i stvari.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sadržavat će odredbu na temelju koje će zakupodavac biti ovlašten ući u posjed predmetnog poslovnog prostora istekom otkaznog roka, odnosno u slučaju da zakupnik mirnim putem ne preda poslovni prostor u posjed zakupodavcu, kao i u slučaju nemogućnosti uručivanja pismenog otkaza ugovora o zakupu poslovnog prostora, te se takvo ponašanje zakupodavca neće se smatrati smetanjem posjeda, a potpisom Ugovora o zakupu poslovnog prostora zakupnik potvrđuje da u takvom slučaju neće tražiti zaštitu posjeda, kao i odredbu sukladno kojoj će zakupodavac biti ovlašten, ukoliko bi zakupnik imao dug po osnovi korištenja poslovnog prostora, zadržati robu, namještaj ili drugu pokretnu imovinu zakupnika, koja se nalazi u poslovnom prostoru, sve dok mu ne bude plaćen dužan iznos na temelju ugovora o zakupu.

Zakupnik je dužan na kraju trajanja zakupa poslovni prostor predati zakupodavcu u stanju u kojem ga je primio, odnosno s promjenama do kojih je došlo redovitom upotrebom, i preinakama koje je učinio isključivo uz suglasnost zakupodavca, ukloniti sve pokretne predmete namještaja, kao i ugradnje koje je sam ugradio, reklame s pročelja zgrade, te otkloniti prouzročena oštećenja.

XV

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

Klasa: 372-01/17-01/253
Urbroj:2168/01-03-06-00-0411-17-1
Pula, 16. kolovoza 2017.

GRADONAČELNIK
Boris Miletić

O B R A Z L O Ž E N J E

PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA:

Članak 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (NN br. 125/11 i 64/15), članak 9. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora (Službene novine Grada Pule br. 3/97, 1/98, 7/98, 2/99, 5/02 i 10/03), a u svezi s člankom 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13-pročišćeni tekst i 137/15-ispravak) i članak 61. Statuta Grada Pula - Pola (Službene novine Grada Pule br. 07/09, 16/09, 12/11 i 01/13).

OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM:

Predlaže se donošenje Odluke o raspisivanju natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora Grada Pule, a kojom se Odlukom ujedno utvrđuju uvjeti i način provođenja natječaja, vrijeme trajanja zakupnog odnosa, međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika, kao i obveza zakupnika glede uređenja poslovnog prostora u slučaju da poslovni prostor nije priveden namjeni.

PRIKAZ STANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM:

Odredbom članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora određeno je da se poslovni prostori u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravnih osoba u njihovu vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daju u zakup putem javnog natječaja.

Slijedom navedenog, prijedlogom ove Odluke natječaju se izlaže 13 poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pule, odnosno nad kojima Grad Pula ima pravo raspolaganja ili korištenja, i to:

- poslovni prostori u Puli, Kandlerova br. 23, Sergijevaca br. 32, Maksimijanova br. 2, Ciscuttijeva br. 12, Zagrebačka br. 11, Zagrebačka br. 18, Zagrebačka br. 27 i 29, Zadarska br. 4, Istarska br. 11 i Ulica 43. istarske divizije br. 15, koji se natječaju izlažu prvi put,
- poslovni prostor u Puli, Veronska br. 3, koji je natječaju izložen drugi put,
- poslovni prostor u Puli, Flanatička br. 17, koji je natječaju izložen treći put te
- poslovni prostor u Puli, Zagrebačka br. 16, koji se natječaju izlaže četvrti put.

Odlukom su utvrđeni svi uvjeti javnog natječaja, izražene su površine poslovnih prostora u m², početna zakupnina po 1 m², uvjetovane djelatnosti i iznosi jamčevine.

Poslovni prostori daju u zakup na viđeno sa svim nedostacima, na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina pa su ovom Odlukom određeni i termini očevida kako bi se natjecatelji mogli upoznati sa stanjem istih.

Mjesečna zakupnina predstavlja umnožak početne cijene po m² i površine poslovnog prostora, a iskazana je u neto iznosu te se uvećava za pripadajući porez na dodanu vrijednost (PDV), s obzirom da je Grad Pula, od dana 01. siječnja 2014. godine, porezni obveznik plaćanja poreza na dodanu vrijednost u vezi s obavljanjem djelatnosti davanja u zakup poslovnog prostora.

Početna zakupnina utvrđena je usporedbom podataka o zakupninama koje plaćaju zakupnici u obližnjim poslovnim prostorima u vlasništvu Grada Pule te postignutim najvišim zakupninama za poslovne prostore na prethodnim natječajima.

Zakupnik je dužan, osim zakupnine i pripadajućih poreza (PDV), plaćati i naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor, zatim komunalnu naknadu i druge naknade određene posebnim propisima, a koje se plaćaju uz zakupninu, te snositi režijske troškove, i to o njihovu dospijeću.

Jamčevine za poslovne prostore također je iskazana bez poreza na dodanu vrijednost, a određena je u iznosu od pet mjesečnih početnih zakupnina.

Jamčevina najpovoljnijeg ponuditelja uračunava se u zakupninu, počev od dana nastanka obveze plaćanja zakupnine.

Poslovne prostore koji nisu u stanju prikladnom za obavljanje uvjetovanih djelatnosti, odnosno nisu privedeni namjeni, potrebno je urediti pa su, u prijedlogu ove Odluke, definirani radovi koje su zakupnici u obvezi izvesti, a naznačen je i rok privođenja namjeni.

Radovi na uređenju, odnosno radovi adaptacije poslovnih prostora radi privođenja namjeni, zakupnici su u obvezi izvršiti sukladno Pravilniku o kriterijima za naknadu uloženi sredstava u uređenje poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule (Službene novine Grada Pule br. 1/02 i 6a/04).

Najviši dopušteni iznos ulaganja za koja će biti priznato pravo na prijeboj sa zakupninom jest onaj koji odgovara polovici ukupnih zakupnina za ugovoreno razdoblje (10 godina) s tim da zakupnik nema pravo na povrat uloženi, a neamortiziranih sredstava u slučaju da zakupnik otkáže ugovor o zakupu poslovnog prostora prije isteka roka u kojem je zakupodavac u obvezi isplatiti mu odobreni iznos prebijanjem s mjesečnom zakupninom, ili ugovor otkáže zakupodavac zbog neizvršavanja ugovornih obveza od strane zakupnika.

Odlukom su određena i sredstva osiguranja plaćanja pa su tako, prilikom zaključenja ugovora o zakupu, najpovoljniji ponuditelji, odnosno zakupnici, i to fizičke osobe i obrtnici, u obvezi dostaviti jednu bjanko zadužnicu, ovjerenu od strane javnog bilježnika, čiji iznos pokriva šest mjesečnih zakupnina, no ukoliko je zakupnik pravna osoba, tada je u obvezi dostaviti dvije bjanko zadužnice (jednu bjanko zadužnicu na ime pravne osobe, a drugu na ime odgovorne osobe u pravnoj osobi).

Neovisno o dostavi bjanko zadužnice, kao sredstvu osiguranja plaćanja, za poslovne prostore u Puli, kandlerova br. 23, Segijevaca br. 32, Ciscuttijeva br. 12 i Flanatička br. 17, ponuditelji su u obvezi dostaviti i obvezujuće pismo namjere banke da će, ukoliko ponuditelj izlicitira poslovni prostor, prilikom zaključenja ugovora dostaviti neopozivu bankarsku garanciju za osiguranje plaćanja i to:

- poslovni prostor Kandlerova br. 23 u iznosu od 50.000, 00 kuna,
- poslovni prostor Segijevaca br. 32 u iznosu od 100.000, 00 kuna,
- poslovni prostor Ciscuttijeva br. 12 u iznosu od 20.000,00 kuna i
- poslovni prostor Flanatička br. 17 u iznosu od 150.000,00 kuna.

Ovom Odlukom ujedno je određeno da ukoliko je zakupodavac iz bilo kojeg razloga prisiljen unovčiti sredstvo osiguranja, bilo bankarsku garanciju bilo bjanko zadužnicu, zakupnik je dužan, u roku od 15 dana od dana pismenog ili usmenog poziva, zakupodavcu dostaviti novo sredstvo osiguranja plaćanja s istim iznosom.

Ukoliko zakupnik pravodobno ne dostavi zakupodavcu novo sredstvo osiguranja plaćanja, zakupodavac ima pravo otkazati Ugovor o zakupu poslovnog prostora.

Nadalje, u svrhu podizanja kvalitete ponude i imidža Grada Pula - Pola, u poslovnom prostoru pod red. br. 5. (Flanatička br. 17), natječaj se raspisuje za trgovinsku djelatnost za jednu ili više sljedećih robnih marki: Coccinelle, Desigual, Gant, Geox, Guess, Lacoste, Lauren, Levi's, Liu Jo, Massimo Dutti, Marella, Marx&Spencer, Mexx, Michael Kors, Napapirji, Pierre Cardin, Ralph Lauren, Replay, Roberto, Timberland, Telly Weijl, Tommy Hilfiger, Tosca Blue i Trussardi, te su, sukladno navedenom, natjecatelji dužni uz prijavu predložiti obostrano potpisani Ugovor o ekskluzivnoj distribuciji ili Ugovor o distribuciji robne marke. Ugovor o ekskluzivnoj distribuciji mora biti sklopljen s nosiocem/proizvođačem robne marke izravno, odnosno Ugovor o distribuciji robne marke može biti zaključen s ovlaštenim ekskluzivnim distributerom ili s nosiocem/proizvođačem robne marke izravno. U slučaju da je Ugovor o ekskluzivnoj distribuciji (kao i Ugovor o distribuciji robne marke) sklopljen na stranom jeziku, obavezan je prijevod istih od strane ovlaštenog sudskog tumača.

Iz istog razloga, dakle u svrhu podizanja kvalitete ponude i imidža Grada Pula - Pola, u poslovnom prostoru pod red. br. 4. (Ciscuttijeva br. 12) natječaj se raspisuje za trgovinsku djelatnost – trgovinu prirodnim (organskim) i ekološkim kozmetičkim proizvodima te su natjecatelji dužni uz prijavu predložiti i potvrdu o podrijetlu robe te Rješenje Ministarstva zdravstva Republike Hrvatske o ispunjavanju posebnih uvjeta za proizvodnju kozmetičkih proizvoda.

Nakon što ponuditelji izlicitiraju navedene poslovne prostore, ne smiju, bez izričite pisane suglasnosti zakupodavca, iste koristiti ni u jednu drugu svrhu, osim za poslovanje ekskluzivnog butika odjeće i obuće poznatih robnih marki, odnosno trgovine prirodnim (organskim) i ekološkim kozmetičkim proizvodima.

Nadalje, točkom V definirano je prvenstveno pravo sukladno Zakonu o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i Zakonu o pravima hrvatskih branitelja iz domovinskog rata i članova njihove obitelji (NN br. 174/04, 92/05, 02/07, 107/07, 65/09, 137/09, 146/10, 55/11, 140/12, 19/13, 33/13, 148/13 i 92/14).

Točkom X utvrđen je gubitak prava na povrat jamčevine. Naime, ako ponuditelj čiju je ponudu Komisija zapisnički utvrdila kao najpovoljniju, odustane od svoje ponude na samom natječaju ili kasnije, prije donošenja Odluke o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o zakupu, te nakon donošenja iste, odnosno nakon sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora, nema pravo na povrat uplaćene jamčevine, a nekretnina će se ponovno izložiti natječaju. Također, ponuditelji koji nakon donošenja Odluke Gradonačelnika o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora odustanu od sklapanja ugovora ili ne pristupe u roku određenom za sklapanje ugovora gube pravo na povrat uplaćene jamčevine, a poslovni prostor će se ponovno izložiti natječaju.

Točkom XII utvrđen je dan predaje u posjed poslovnog prostora i način plaćanja zakupnine te će se zakupniku poslovni prostor predati u posjed u roku od 15 dana od dana sklapanja ugovora o zakupu. No, s obzirom da Grad Pula nije u posjedu poslovnih prostora u Puli, kandlerova br. 23, Zagrebačka br. 27 i 29 te Ulica 43. istarske divizije br. 15, u natječaju je jasno navedeno kako Grad Pula ne preuzima obvezu predaje posjeda tih poslovnih prostora budućem zakupniku već to zakupnik osigurava samostalno i o svom trošku, te ukoliko sadašnji posjednik izlicitira poslovni prostor, isti se nalazi u posjedu poslovnog prostora.

Zakupnina se plaća mjesečno unaprijed i to najkasnije do desetog dana u mjesecu, a u slučaju zakašnjenja zakupodavac ima pravo obračunati zakonsku zateznu kamatu. Zakupnik poslovnog prostora koji je priveden namjeni u obvezi je započeti s plaćanjem ugovorene zakupnine danom potpisa ugovora, odnosno u roku od 15 dana od dana stupanja u posjed poslovnog prostora, odnosno i ranije, ukoliko zakupnik započne s obavljanjem djelatnosti prije predviđenog roka. Zakupnik poslovnog prostora koji nije priveden namjeni u obvezi je započeti s plaćanjem ugovorene zakupnine istekom roka za preuređenje poslovnog prostora, odnosno ranije, ukoliko zakupnik započne s obavljanjem djelatnosti prije predviđenog roka.

Točkom XIII definirano je da će se Ugovor o zakupu zaključiti kao ovršna isprava u smislu Zakona o javnom bilježništvu (NN br. 78/93, 29/94, 162/98, 16/07, 75/09 i 120/16).

Otkazni rok i otkazni razlozi, utvrđeni su u točki XIV.

Valja napomenuti da je na kraju trajanja zakupnog odnosa zakupnik je dužan poslovni prostor predati zakupodavcu u stanju u kojem ga je primio, odnosno s promjenama do kojih je došlo redovitom upotrebom, i preinakama koje je učinio isključivo uz suglasnost zakupodavca, ukloniti sve pokretne predmete namještaja, kao i ugradnje koje je sam ugradio, reklame s pročelja zgrade, te otkloniti prouzročena oštećenja.

Osim toga, ovom odlukom određeno je i da će se dostava pisanog otkaza po javnom bilježniku smatrati izvršenom s danom kojim je javni bilježnik predao odgovarajući pisani otkaz zakupniku, odnosno s danom kojim je javni bilježnik predao odgovarajući pisani otkaz na poštu preporučeno, i to bez obzira je li javni bilježnik ili pošta bila u mogućnosti uručiti zakupniku taj otkaz ili ne (zbog promjene adrese, odbijanja preuzimanja pismena ili drugih načina izbjegavanja primanja pismenog otkaza).

Nadalje, Ugovor o zakupu poslovnog prostora sadržavat će i odredbu na temelju koje će zakupodavac biti ovlašten ući u posjed poslovnog prostora istekom otkaznog roka, odnosno u slučaju da zakupnik mirnim putem ne preda poslovni prostor u posjed zakupodavcu, kao i u slučaju nemogućnosti uručivanja pismenog otkaza ugovora o zakupu poslovnog prostora, te se takvo ponašanje zakupodavca neće smatrati smetanjem posjeda, a potpisom Ugovora o zakupu poslovnog prostora zakupnik će potvrditi da u takvom slučaju neće tražiti zaštitu posjeda. Nadalje ugovor o zakupu sadržavati će odredbu sukladno kojoj će zakupodavac biti ovlašten, ukoliko bi zakupnik imao dug po osnovi korištenja poslovnog prostora, zadržati robu, namještaj ili drugu pokretnu imovinu zakupnika, koja se nalazi u poslovnom prostoru, sve dok mu ne bude plaćen dužan iznos na temelju ugovora o zakupu.

Sukladno narečenom, predlaže se donošenje ove Odluke.

PROCJENA POTREBNIH FINANCIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA:

Za provedbu akta nije potrebno osigurati financijska sredstva.

Pripremila: Orijeta Babić, dipl.iur., v.r.

ZAMJENICA PROČELNIKA
Ingrid Bulian, dipl.ing.arh.

O B R A Z L O Ž E N J E

PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA:

Članak 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (NN br. 125/11 i 64/15), članak 9. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora (Službene novine Grada Pule br. 3/97, 1/98, 7/98, 2/99, 5/02 i 10/03), a u svezi s člankom 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13-pročišćeni tekst i 137/15-ispravak) i članak 61. Statuta Grada Pula - Pola (Službene novine Grada Pule br. 07/09, 16/09, 12/11 i 01/13).

OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM:

Predlaže se donošenje Odluke o raspisivanju natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora Grada Pule, a kojom se Odlukom ujedno utvrđuju uvjeti i način provođenja natječaja, vrijeme trajanja zakupnog odnosa, međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika, kao i obveza zakupnika glede uređenja poslovnog prostora u slučaju da poslovni prostor nije priveden namjeni.

PRIKAZ STANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM:

Odredbom članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora određeno je da se poslovni prostori u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravnih osoba u njihovu vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daju u zakup putem javnog natječaja.

Slijedom navedenog, prijedlogom ove Odluke natječaju se izlaže 13 poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pule, odnosno nad kojima Grad Pula ima pravo raspolaganja ili korištenja, i to:

- poslovni prostori u Puli, Kandlerova br. 23, Sergijevaca br. 32, Maksimijanova br. 2, Ciscuttijeva br. 12, Zagrebačka br. 11, Zagrebačka br. 18, Zagrebačka br. 27 i 29, Zadarska br. 4, Istarska br. 11 i Ulica 43. istarske divizije br. 15, koji se natječaju izlažu prvi put,
- poslovni prostor u Puli, Veronska br. 3, koji je natječaju izložen drugi put,
- poslovni prostor u Puli, Flanatička br. 17, koji je natječaju izložen treći put te
- poslovni prostor u Puli, Zagrebačka br. 16, koji se natječaju izlaže četvrti put.

Odlukom su utvrđeni svi uvjeti javnog natječaja, izražene su površine poslovnih prostora u m², početna zakupnina po 1 m², uvjetovane djelatnosti i iznosi jamčevine.

Poslovni prostori daju u zakup na viđeno sa svim nedostacima, na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina pa su ovom Odlukom određeni i termini očevida kako bi se natjecatelji mogli upoznati sa stanjem istih.

Mjesečna zakupnina predstavlja umnožak početne cijene po m² i površine poslovnog prostora, a iskazana je u neto iznosu te se uvećava za pripadajući porez na dodanu vrijednost (PDV), s obzirom da je Grad Pula, od dana 01. siječnja 2014. godine, porezni obveznik plaćanja poreza na dodanu vrijednost u vezi s obavljanjem djelatnosti davanja u zakup poslovnog prostora.

Početna zakupnina utvrđena je usporedbom podataka o zakupninama koje plaćaju zakupnici u obližnjim poslovnim prostorima u vlasništvu Grada Pule te postignutim najvišim zakupninama za poslovne prostore na prethodnim natječajima.

Zakupnik je dužan, osim zakupnine i pripadajućih poreza (PDV), plaćati i naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor, zatim komunalnu naknadu i druge naknade određene posebnim propisima, a koje se plaćaju uz zakupninu, te snositi režijske troškove, i to o njihovu dospijeću.

Jamčevine za poslovne prostore također je iskazana bez poreza na dodanu vrijednost, a određena je u iznosu od pet mjesečnih početnih zakupnina.

Jamčevina najpovoljnijeg ponuditelja uračunava se u zakupninu, počev od dana nastanka obveze plaćanja zakupnine.

Poslovne prostore koji nisu u stanju prikladnom za obavljanje uvjetovanih djelatnosti, odnosno nisu privedeni namjeni, potrebno je urediti pa su, u prijedlogu ove Odluke, definirani radovi koje su zakupnici u obvezi izvesti, a naznačen je i rok privođenja namjeni.

Radovi na uređenju, odnosno radovi adaptacije poslovnih prostora radi privođenja namjeni, zakupnici su u obvezi izvršiti sukladno Pravilniku o kriterijima za naknadu uloženi sredstava u uređenje poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule (Službene novine Grada Pule br. 1/02 i 6a/04).

Najviši dopušteni iznos ulaganja za koja će biti priznato pravo na prijeboj sa zakupninom jest onaj koji odgovara polovici ukupnih zakupnina za ugovoreno razdoblje (10 godina) s tim da zakupnik nema pravo na povrat uloženi, a neamortiziranih sredstava u slučaju da zakupnik otkáže ugovor o zakupu poslovnog prostora prije isteka roka u kojem je zakupodavac u obvezi isplatiti mu odobreni iznos prebijanjem s mjesečnom zakupninom, ili ugovor otkáže zakupodavac zbog neizvršavanja ugovornih obveza od strane zakupnika.

Odlukom su određena i sredstva osiguranja plaćanja pa su tako, prilikom zaključenja ugovora o zakupu, najpovoljniji ponuditelji, odnosno zakupnici, i to fizičke osobe i obrtnici, u obvezi dostaviti jednu bjanko zadužnicu, ovjerenu od strane javnog bilježnika, čiji iznos pokriva šest mjesečnih zakupnina, no ukoliko je zakupnik pravna osoba, tada je u obvezi dostaviti dvije bjanko zadužnice (jednu bjanko zadužnicu na ime pravne osobe, a drugu na ime odgovorne osobe u pravnoj osobi).

Neovisno o dostavi bjanko zadužnice, kao sredstvu osiguranja plaćanja, za poslovne prostore u Puli, kandlerova br. 23, Segijevaca br. 32, Ciscuttijeva br. 12 i Flanatička br. 17, ponuditelji su u obvezi dostaviti i obvezujuće pismo namjere banke da će, ukoliko ponuditelj izlicitira poslovni prostor, prilikom zaključenja ugovora dostaviti neopozivu bankarsku garanciju za osiguranje plaćanja i to:

- poslovni prostor Kandlerova br. 23 u iznosu od 50.000, 00 kuna,
- poslovni prostor Segijevaca br. 32 u iznosu od 100.000, 00 kuna,
- poslovni prostor Ciscuttijeva br. 12 u iznosu od 20.000,00 kuna i
- poslovni prostor Flanatička br. 17 u iznosu od 150.000,00 kuna.

Ovom Odlukom ujedno je određeno da ukoliko je zakupodavac iz bilo kojeg razloga prisiljen unovčiti sredstvo osiguranja, bilo bankarsku garanciju bilo bjanko zadužnicu, zakupnik je dužan, u roku od 15 dana od dana pismenog ili usmenog poziva, zakupodavcu dostaviti novo sredstvo osiguranja plaćanja s istim iznosom.

Ukoliko zakupnik pravodobno ne dostavi zakupodavcu novo sredstvo osiguranja plaćanja, zakupodavac ima pravo otkazati Ugovor o zakupu poslovnog prostora.

Nadalje, u svrhu podizanja kvalitete ponude i imidža Grada Pula - Pola, u poslovnom prostoru pod red. br. 5. (Flanatička br. 17), natječaj se raspisuje za trgovinsku djelatnost za jednu ili više sljedećih robnih marki: Coccinelle, Desigual, Gant, Geox, Guess, Lacoste, Lauren, Levi's, Liu Jo, Massimo Dutti, Marella, Marx&Spencer, Mexx, Michael Kors, Napapirji, Pierre Cardin, Ralph Lauren, Replay, Roberto, Timberland, Telly Weijl, Tommy Hilfiger, Tosca Blue i Trussardi, te su, sukladno navedenom, natjecatelji dužni uz prijavu predložiti obostrano potpisani Ugovor o ekskluzivnoj distribuciji ili Ugovor o distribuciji robne marke. Ugovor o ekskluzivnoj distribuciji mora biti sklopljen s nosiocem/proizvođačem robne marke izravno, odnosno Ugovor o distribuciji robne marke može biti zaključen s ovlaštenim ekskluzivnim distributerom ili s nosiocem/proizvođačem robne marke izravno. U slučaju da je Ugovor o ekskluzivnoj distribuciji (kao i Ugovor o distribuciji robne marke) sklopljen na stranom jeziku, obavezan je prijevod istih od strane ovlaštenog sudskog tumača.

Iz istog razloga, dakle u svrhu podizanja kvalitete ponude i imidža Grada Pula - Pola, u poslovnom prostoru pod red. br. 4. (Ciscuttijeva br. 12) natječaj se raspisuje za trgovinsku djelatnost – trgovinu prirodnim (organskim) i ekološkim kozmetičkim proizvodima te su natjecatelji dužni uz prijavu predložiti i potvrdu o podrijetlu robe te Rješenje Ministarstva zdravstva Republike Hrvatske o ispunjavanju posebnih uvjeta za proizvodnju kozmetičkih proizvoda.

Nakon što ponuditelji izlicitiraju navedene poslovne prostore, ne smiju, bez izričite pisane suglasnosti zakupodavca, iste koristiti ni u jednu drugu svrhu, osim za poslovanje ekskluzivnog butika odjeće i obuće poznatih robnih marki, odnosno trgovine prirodnim (organskim) i ekološkim kozmetičkim proizvodima.

Nadalje, točkom V definirano je prvenstveno pravo sukladno Zakonu o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i Zakonu o pravima hrvatskih branitelja iz domovinskog rata i članova njihove obitelji (NN br. 174/04, 92/05, 02/07, 107/07, 65/09, 137/09, 146/10, 55/11, 140/12, 19/13, 33/13, 148/13 i 92/14).

Točkom X utvrđen je gubitak prava na povrat jamčevine. Naime, ako ponuditelj čiju je ponudu Komisija zapisnički utvrdila kao najpovoljniju, odustane od svoje ponude na samom natječaju ili kasnije, prije donošenja Odluke o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o zakupu, te nakon donošenja iste, odnosno nakon sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora, nema pravo na povrat uplaćene jamčevine, a nekretnina će se ponovno izložiti natječaju. Također, ponuditelji koji nakon donošenja Odluke Gradonačelnika o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora odustanu od sklapanja ugovora ili ne pristupe u roku određenom za sklapanje ugovora gube pravo na povrat uplaćene jamčevine, a poslovni prostor će se ponovno izložiti natječaju.

Točkom XII utvrđen je dan predaje u posjed poslovnog prostora i način plaćanja zakupnine te će se zakupniku poslovni prostor predati u posjed u roku od 15 dana od dana sklapanja ugovora o zakupu. No, s obzirom da Grad Pula nije u posjedu poslovnih prostora u Puli, kandlerova br. 23, Zagrebačka br. 27 i 29 te Ulica 43. istarske divizije br. 15, u natječaju je jasno navedeno kako Grad Pula ne preuzima obvezu predaje posjeda tih poslovnih prostora budućem zakupniku već to zakupnik osigurava samostalno i o svom trošku, te ukoliko sadašnji posjednik izlicitira poslovni prostor, isti se nalazi u posjedu poslovnog prostora.

Zakupnina se plaća mjesečno unaprijed i to najkasnije do desetog dana u mjesecu, a u slučaju zakašnjenja zakupodavac ima pravo obračunati zakonsku zateznu kamatu. Zakupnik poslovnog prostora koji je priveden namjeni u obvezi je započeti s plaćanjem ugovorene zakupnine danom potpisa ugovora, odnosno u roku od 15 dana od dana stupanja u posjed poslovnog prostora, odnosno i ranije, ukoliko zakupnik započne s obavljanjem djelatnosti prije predviđenog roka. Zakupnik poslovnog prostora koji nije priveden namjeni u obvezi je započeti s plaćanjem ugovorene zakupnine istekom roka za preuređenje poslovnog prostora, odnosno ranije, ukoliko zakupnik započne s obavljanjem djelatnosti prije predviđenog roka.

Točkom XIII definirano je da će se Ugovor o zakupu zaključiti kao ovršna isprava u smislu Zakona o javnom bilježništvu (NN br. 78/93, 29/94, 162/98, 16/07, 75/09 i 120/16).

Otkazni rok i otkazni razlozi, utvrđeni su u točki XIV.

Valja napomenuti da je na kraju trajanja zakupnog odnosa zakupnik je dužan poslovni prostor predati zakupodavcu u stanju u kojem ga je primio, odnosno s promjenama do kojih je došlo redovitom upotrebom, i preinakama koje je učinio isključivo uz suglasnost zakupodavca, ukloniti sve pokretne predmete namještaja, kao i ugradnje koje je sam ugradio, reklame s pročelja zgrade, te otkloniti prouzročena oštećenja.

Osim toga, ovom odlukom određeno je i da će se dostava pisanog otkaza po javnom bilježniku smatrati izvršenom s danom kojim je javni bilježnik predao odgovarajući pisani otkaz zakupniku, odnosno s danom kojim je javni bilježnik predao odgovarajući pisani otkaz na poštu preporučeno, i to bez obzira je li javni bilježnik ili pošta bila u mogućnosti uručiti zakupniku taj otkaz ili ne (zbog promjene adrese, odbijanja preuzimanja pismena ili drugih načina izbjegavanja primanja pismenog otkaza).

Nadalje, Ugovor o zakupu poslovnog prostora sadržavat će i odredbu na temelju koje će zakupodavac biti ovlašten ući u posjed poslovnog prostora istekom otkaznog roka, odnosno u slučaju da zakupnik mirnim putem ne preda poslovni prostor u posjed zakupodavcu, kao i u slučaju nemogućnosti uručivanja pismenog otkaza ugovora o zakupu poslovnog prostora, te se takvo ponašanje zakupodavca neće smatrati smetanjem posjeda, a potpisom Ugovora o zakupu poslovnog prostora zakupnik će potvrditi da u takvom slučaju neće tražiti zaštitu posjeda. Nadalje ugovor o zakupu sadržavati će odredbu sukladno kojoj će zakupodavac biti ovlašten, ukoliko bi zakupnik imao dug po osnovi korištenja poslovnog prostora, zadržati robu, namještaj ili drugu pokretnu imovinu zakupnika, koja se nalazi u poslovnom prostoru, sve dok mu ne bude plaćen dužan iznos na temelju ugovora o zakupu.

Sukladno narečenom, predlaže se donošenje ove Odluke.

PROCJENA POTREBNIH FINANCIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA:

Za provedbu akta nije potrebno osigurati financijska sredstva.

Pripremila: Orijeta Babić, dipl.iur., v.r.

ZAMJENICA PROČELNIKA
Ingrid Bulian, dipl.ing.arh.