

Na temelju čl. 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine br. 125/11, 64/15 i 112/18), čl. 7. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola (Službene novine Grada Pule br. 05/19 i 12/19) te čl. 2. i čl. 8. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola (Službene novine Grada Pule br. 12/19, 20/19 i 4/20), 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 i 98/19) i članka 61. Statuta Grada Pula - Pola (Službene novine Grada Pule br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18 i 2/20), Gradonačelnik Grada Pule dana 28. listopada 2020. godine, donio je

ODLUKU

o stupanju u obveze i prava dosadašnjeg zakupnika i zaključivanju ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Forum br. 11

I

Utvrđuje se:

- da je, na temelju Odluke o priznavanju prvenstvenog prava ranijim zakupnicima, utvrđenju najpovoljnijih ponuda i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 022-05/98-01/666, Urbroj: 2168/01-06-98-2, od dana 04. studenog 1998. godine, a sve po natječaju objavljenom u dnevnom tisku "Glas Istre" dana 22. listopada 1998. godine i ispravka od dana 26., 28. i 31. listopada 1998. godine, između Grada Pule, kao zakupodavca, i Silvane Milisavljević (JMBG: 0501944368018), iz Valbandona, Pineta III ogranak br. 25, kao zakupnika, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/98-01/388, Urbroj: 2168/01-03-03-98, od dana 04. studenog 1998. godine, solemniziran po javnom bilježniku Denisu Krajcaru, pod posl. br. OU-227/99-1, dana 16. ožujka 1999. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u Puli, Forum br. 11, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 25, k.o. Pula, površine 27,00 m², po najpovoljnijoj ponudi i mjesečnoj zakupnini u iznosu od 60,00 kuna po m², odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 1.620,00 kuna, za obavljanje trgovinske djelatnosti – trgovina, na neodređeno vrijeme,

- da su između Grada Pule, kao zakupodavca, i Dušanke Pečečnik, r. Milisavljević (OIB: 13127425261), s prebivalištem u Puli, Forum br. 11, kao kćeri prijašnje zakupnice Silvane Milisavljević, zaključeni:

- Aneks Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Forum br. 11, Klasa: 372-01/98-01/388, Urbroj: 2168/01-03-06-04, od dana 30. siječnja 2004. godine, ovjeren od strane javnog bilježnika Nansi Kopic, pod posl. br. OV-1394/04, dana 04. ožujka 2004. godine (sukladno Odluci o stupanju u prava i obveze

dosadašnjeg zakupnika, Klasa: 022-05/04-01/18, Urbroj: 2168/01-07-03-04-2, od dana 20. siječnja 2004. godine) i

- Aneks II Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Forum br. 11, Klasa: 023-01/09-01/1549, Urbroj: 2168/1-04-03-02-0387-10-12, od dana 10. lipnja 2010. godine, solemiziran po javnom bilježniku Denisu Krajcaru, pod posl. br. OV-6209/10, dana 17. lipnja 2010. godine (sukladno Odluci o odobravanju dopune djelatnosti i zaključivanju Aneksa II ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 023-01/09-01/1549, Urbroj: 2168/1-04-03-02-0387-10-7, od dana 09. lipnja 2010. godine),

predmet kojih je zakup poslovnog prostora u Puli, Forum br. 11, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 25, k.o. Pula, površine 27,00 m², po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 120,00 kuna po m², odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 3.240,00 kuna (uvećanoj za pripadajući porez na dodanu vrijednost), za obavljanje trgovinske djelatnosti – trgovina i ugostiteljske djelatnosti – djelatnost pripreme i usluživanja pića, na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina.

II

Sukladno utvrđenjima iz članka I ove Odluke, a na temelju čl. 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, čl. 7. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola te čl. 2. i čl. 8. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola, sa zakupnikom poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule – Dušankom Pečečnik r. Milisavljević (OIB: 13127425261), s prebivalištem u Puli, Forum br. 11, zaključiti će se novi ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Forum br. 11, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 25, k.o. Pula, površine 27,00 m², po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 120,00 kuna po m², odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 3.240,00,00 kuna (uvećanoj za pripadajući porez na dodanu vrijednost), za obavljanje trgovinske djelatnosti – trgovina i ugostiteljske djelatnosti – djelatnost pripreme i usluživanja pića, na određeno vrijeme u trajanju od pet godina, uz ostale uvjete kao i u prethodno zaključenim Ugovorom o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/98-01/388, Urbroj: 2168/01-03-03-98, od dana 04. studenog 1998. godine, solemniziranim po javnom bilježniku Denisu Krajcaru, pod posl. br. OU-227/99-1, dana 16. ožujka 1999. godine, Aneksom Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Forum br. 11, Klasa: 372-01/98-01/388, Urbroj: 2168/01-03-06-04, od dana 30. siječnja 2004. godine, ovjerenim od strane javnog bilježnika Nansi Kopic, pod posl. br. OV-1394/04, dana 04. ožujka 2004. godine te Aneksom II Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Forum br. 11, Klasa: 023-01/09-01/1549, Urbroj: 2168/1-04-03-02-0387-10-12, od dana 10. lipnja 2010. godine, solemiziranim po javnom bilježniku Denisu Krajcaru, pod posl. br. OV-6209/10, dana 17. lipnja 2010. godine, odnosno 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, kao i drugim važećim odlukama Grada Pule kojima se uređuju pitanja zakupnog odnosa.

Zakupnik se obvezuje poslovni prostor koristiti u svrhu poslovanja trgovinske djelatnosti – trgovina i ugostiteljske djelatnosti – djelatnost pripreme i usluživanja pića, te ukoliko zakupnik promjeni namjenu predmetnog poslovnog prostora, zakupodavac će biti ovlašten otkazati ugovor o zakupu poslovnog prostora, a zakupnik će biti dužan poslovni prostor u Puli, Forum br. 11, slobodan od osoba i stvari, vratiti u posjed zakupodavcu.

III

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.

Zakupnina se obračunava uz primjenu devizne klauzule na način da se obračunava u kunama prema EUR po srednjem tečaju HNB za zadnji dan u mjesecu koji predhodi mjesecu za koji se plaća zakupnina.

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 dospjeću, kao i snositi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora.

IV

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, ovjerene putem javnog bilježnika, čiji iznosi pokrivaju šest mjesečnih zakupnina (uvećani za pripadajući PDV).

Ukoliko prilikom zaključivanja Ugovora o zakupu poslovnog prostora zakupnik ne priloži bjanko zadužnicu na iznos od šest mjesečnih zakupnina (uvećan za pripadajući PDV), smatrat će se da je zakupnik odustao od zaključenja Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Forum br. 11, 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 bjanko zadužnicu, zakupnik je dužan, u roku 15 dana od dana pisanog ili usmenog poziva, zakupodavcu dostaviti novu bjanko zadužnicu na iznos od šest mjesečnih zakupnina (uvećan za pripadajući PDV), 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.

V

Za provedbu ove Odluke ovlašćuje se Upravni odjel za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu.

Upravni odjel za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu, sukladno ovoj Odluci, sačinit će ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Forum br. 11.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Forum br. 11, zaključit će se pod uvjetom da je zakupnik nema dospjelih dugovanja prema proračunu Grada Pule, i to kao ovršna isprava u smislu Zakona o javnom bilježništvu (Narodne novine br. 78/93, 29/94, 16/07, 75/09 i 120/16).

Troškove zaključivanja Ugovora o zakupu poslovnog prostora snosi zakupnik.

VI

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:372-03/20-01/47
URBROJ:2168/01-03-06-00-0411-20-4
Pula, 28. listopada 2020.

ZAMJENIK GRADONAČELNIKA
Robert Cvek

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. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola (Službene novine Grada Pule br. 05/19 i 12/19) te čl. 2. i čl. 8. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola (Službene novine Grada Pule br. 12/19, 20/19 i 4/20), 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 i 98/19) te čl. 61. Statuta Grada Pula - Pola (Službene novine Grada Pule br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18 i 2/20).

OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM:

Predlaže se donošenje Odluke o zaključivanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Forum br. 11, s postojećim zakupnikom navedenog poslovnog prostora – Dušankom Pečečnik (OIB: 13127425261), s prebivalištem u Puli, Forum br. 11.

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM

Uvidom u evidenciju poslovnih prostora Grada Pule utvrđeno je:

- da je, na temelju Odluke o priznavanju prvenstvenog prava ranijim zakupnicima, utvrđenju najpovoljnijih ponuda i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 022-05/98-01/666, Urbroj: 2168/01-06-98-2, od dana 04. studenog 1998. godine, a sve po natječaju objavljenom u dnevnom tisku "Glas Istre" dana 22. listopada 1998. godine i ispravka od dana 26., 28. i 31. listopada 1998. godine, između Grada Pule, kao zakupodavca, i Silvane Milisavljević (JMBG: 0501944368018), iz Valbandona, Pineta III ogranak br. 25, kao zakupnika, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/98-01/3887, Urbroj: 2168/01-03-03-98, od dana 04. studenog 1998. godine, solemniziran po javnom bilježniku Denisu Krajcaru, pod posl. br. OU-227/99-1, dana 16. ožujka 1999. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u Puli, Forum br. 11, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 25, k.o. Pula, površine 27,00 m², po najpovoljnijoj ponudi i mjesečnoj zakupnini u iznosu od 60,00 kuna po m², odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 1.620,00 kuna, za obavljanje trgovinske djelatnosti, na neodređeno vrijeme,

- da su između Grada Pule, kao zakupodavca, i Dušanke Pečečnik, r. Milisavljević (OIB: 13127425261), s prebivalištem u Puli, Forum br. 11, kao kćeri prijašnje zakupnice Silvane Milisavljević, zaključeni:

- Aneks Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Forum br. 11, Klasa: 372-01/98-01/388, Urbroj: 2168/01-03-06-04, od dana 30. siječnja 2004. godine, ovjeren od strane javnog bilježnika Nansi Kopic, pod posl. br. OV-1394/04, dana 04. ožujka 2004. godine (sukladno Odluci o stupanju u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika, Klasa: 022-05/04-01/18, Urbroj: 2168/01-07-03-04-2, od dana 20. siječnja 2004. godine) i
- Aneks II Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Forum br. 11, Klasa: 023-01/09-01/1549, Urbroj: 2168/1-04-03-02-0387-10-12, od dana 10. lipnja 2010. godine, solemiziran po javnom bilježniku Denisu Krajcaru, pod posl. br. OV-6209/10, dana 17. lipnja 2010. godine (sukladno Odluci o odobravanju dopune djelatnosti i zaključivanju Aneksa II ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 023-01/09-01/1549, Urbroj: 2168/1-04-03-02-0387-10-7, od dana 09. lipnja 2010. godine),

predmet kojih je zakup poslovnog prostora u Puli, Forum br. 11, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 25, k.o. Pula, površine 27,00 m², po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 120,00 kuna po m², odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 3.240,00 kuna (uvećanoj za pripadajući porez na dodanu vrijednost), za obavljanje trgovinske djelatnosti – trgovina i ugostiteljske djelatnosti – djelatnost pripreme i usluživanja pića, na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina.

S obzirom da predmetni ugovor o zakupu gradskog poslovnog prostora Forum br. 11, prestao važiti istekom roka na koji je isti zaključen, odnosno dana 17. lipnja 2020. godine, zakupnica – Dušanka Pečečnik, dostavila je, putem e-maila, dana 16. ožujka 2020. godine, u nadležno upravno tijelo zahtjev za produženjem zakupnog odnosa, odnosno zahtjev za zaključivanje novog ugovora o zakupu.

Nadalje, odredbom čl. 6. st. 5. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora predviđena je mogućnost zaključivanja ugovora o zakupu bez provođenja javnog natječaja, 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, odnosno kada je mjesečni iznos zakupnine veći od cijene zakupnine po odluci jedinice lokalne samouprave za djelatnost koju zakupnik obavlja u poslovnom prostoru.

Odredbom čl. 7. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola određeno je 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, odnosno kad je mjesečni iznos zakupnine veći od cijene zakupnine po odluci Grada za djelatnost koju zakupnik obavlja, i to isključivo 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 sklopljenog na temelju tog javnog natječaja, a na njegov pisani zahtjev.

Vezano za visinu zakupnine, valja napomenuti da je Odlukom o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola, utvrđeno da se, s obzirom na polažaj u gradu, poslovni prostor Forum br. 11, nalazi u nultoj zoni te da visina zakupnine za poslovni prostor u nultoj zoni, površine do 50,00 m², za obavljanje trgovinske djelatnosti – ostalo iznosi 100,00 kuna, odnosno za obavljanje ugostiteljske djelatnosti – caffe bar, pivnica, kavana, wine bar i sl. te ugostiteljska djelatnost – djelatnosti koje uključuju kombinaciju pripreme i usluživanja hrane i pića, iznosi 120,00 kuna po m².

Sukladno odredbi čl. 6. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola, u slučaju kada se u poslovnom prostoru obavlja više djelatnosti, zakupnina se utvrđuje prema djelatnosti za koju je predviđen najviši iznos zakupnine po m² poslovnog prostora (u ovom slučaju to je ugostiteljska djelatnost).

Nadalje, odredbom čl. 2. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola, određeno je, između ostaloga, da je osnovni iznos zakupnine iznos zakupnine po kojoj će se sadašnjim zakupnicima poslovnih prostora u vlasništvu i suvlasništvu Grada, koji imaju sklopljene ugovore o zakupu tih poslovnih prostora na temelju javnog natječaja i koji u potpunosti ispunjavaju obveze iz ugovora o zakupu, nuditi sklapanje ugovora o zakupu na daljnji rok od pet godina pod istim uvjetima (iznos mjesečne zakupnine, zakupnik...) bez provođenja javnog natječaja za iste, kada je to ekonomski opravdano (kada je mjesečni iznos zakupnine veći od cijene zakupnine po tog odluci).

Odredbom čl. 8. st. 3. podst. 1. navedene Odluke određeno je, između ostaloga, da se visina zakupnine za poslovni prostor koji koristi zakupnik kojemu se ugovor o zakupu obnavlja bez provođenja javnog natječaja utvrđuje sukladno gore citiranoj odredbi članka 2. navedene Odluke, odnosno u slučaju kada je mjesečni iznos ugovorene zakupnine jednak cijeni osnovne zakupnine po Odluci o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule, tada se visina zakupnine određuje u tom iznosu.

Slijedom navedenog, a uzimajući u obzir da postoji interes za daljnjim korištenjem predmetnog poslovnog prostora te da je predmetni zahtjev ocijenjen osnovanim, na temelju gore navedenih čl. 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, čl. 7. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola te čl. 2. i čl. 8. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola, predlaže se donošenje ove Odluke na temelju koje će se s dosadašnjim zakupnikom – Dušankom Pečečnik (OIB: 13127425261), s prebivalištem u Puli, Forum br. 11. zaključiti novi ugovor o zakupu gradskog poslovnog prostora u Puli, Forum br. 11, na određeno vrijeme u trajnju od pet godina, za obavljanje trgovinske djelatnosti – trgovina i ugostiteljske djelatnosti – djelatnost pripreme i usluživanja pića, s mjesečnom zakupninom u iznosu od 120,00 kuna po m² te uz ostale uvjete utvrđene odlukama Grada Pule kojima se uređuju pitanja zakupnog odnosa.

Prijedlogom ove Odluke utvrđeno da će se ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Forum br. 11, zaključiti pod uvjetom da zakupnik nema dospjelih dugovanja prema proračunu Grada Pule, i to kao kao ovršna isprava u smislu Zakona o javnom bilježništvu, te da troškove zaključivanja Ugovora o zakupu poslovnog prostora snosi zakupnik, a s obzirom da se zakupnik obvezao podmiriti sva dospjela dugovanja prije zaključivanja novog ugovora o zakupu predmetnog poslovnog prostora te uzimajući u obzir da je zakupnik upoznat s činjenicom da je novi ugovor o zakupu poslovnog prostora moguće zaključiti jedino pod uvjetom da zakupnik nema dugovanja prema proračunu Grada Pule, 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.

P.O. GRADONAČELNIKA
Ingrid Bulian, dipl. ing. arh., v.r.