

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, 12/19 i 19/19) 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, 4/20 i 19/20), a u svezi s čl. 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20) i članka 61. Statuta Grada Pula - Pola (Službene novine Grada Pule br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/20 i 4/21), Gradonačelnik Grada Pule dana 17. veljače 2021. godine, donio je

ODLUKU

o zaključivanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Sergijevaca br. 4

I

Utvrđuje se da su između Grada Pule, kao zakupodavca, i trgovačkog društva CAMPO MARZIO d.o.o. (OIB: 08364101478, MBS: 040187409), sa sjedištem u Puli, Flanatička br. 16, zastupanog po članu uprave Toni-Dorijanu Otočanu, kao zakupnika, a sve sukladno Odluci o prihvatu ponuda i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/10-01/263, Urbroj: 2168/01-04-03-02-0387-10-7, od dana 01. prosinca 2010. godine, po prethodno provedenom natječaju za davanje u zakup poslovnih prostora Grada Pule, objavljenom u dnevnom tisku "Glas Istre", oglasnoj ploči Upravnog odjela za komunalni sustav i imovinu te službenim stranicama Grada Pule, zaključeni:

- Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/10-01/307, Urbroj: 2168/01-04-03-02-0387-10-1, od dana 02. prosinca 2010. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, posl. br. OV-17294/10, dana 22. prosinca 2010. godine, te
- Aneks ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 947-03/11-01/328, Urbroj: 2168/01-02-01-0387-11-2, od dana 13. lipnja 2011. godine, solemniziran po javnom bilježniku Denisu Krajcaru, pod posl. br. OV-6396/11, dana 17. lipnja 2011. godine,

predmet kojih je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Sergijevaca br. 4, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 103/1, k.o. Pula, površine 30,00 m², po utvrđenoj mjesečnoj zakupnini u iznosu od 150,00 kuna po m² (uvećanoj za pripadajući porez na dodanu vrijednost - PDV), odnosno s utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu od 4.500,00 kuna (uvećanom za pripadajući porez na dodanu vrijednost - PDV), za obavljanje ugostiteljske djelatnosti, na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina.

Utvrđuje se da je između Grada Pule, kao zakupodavca, i trgovačkog društva VIA SERGI d.o.o. (OIB: 57786722999, MBS: 130081222), sa sjedištem u Puli, Flanatička br. 16, zastupanog po članu uprave Toni-Dorijanu Otočanu, kao zakupnika, a sve sukladno Odluci o stupanju uprava i obveze dosadašnjeg zakupnika poslovnih prostora, Klasa: 372-01/18-01/217, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0474-19-3, od dana 21. ožujka 2019. godine, zaključen

- Aneks II Ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/18-01/217, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0474-19-5, od dana 26. ožujka 2019. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. Br. OV-9083/2019, dana 20. svibnja 2019. godine,

kojim je kao zakupnik poslovnog prostora vlasništvu Grada Pule, u Puli, Sergijevaca br. 4, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 103/1, k.o. Pula, utvrđeno trgovačko društvo VIA SERGI d.o.o. (OIB: 57786722999, MBS: 130081222), sa sjedištem u Puli, Flanatička br. 16, i to kao sveopći pravni sljednik prijašnjeg zakupnika trgovačkog društva CAMPO MARZIO d.o.o.

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, s trgovačkim društvom VIA SERGI d.o.o. (OIB: 57786722999, MBS: 130081222), sa sjedištem u Puli, Flanatička br. 16, zaključiti će se novi ugovor o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Sergijevaca br. 4, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 103/1, k.o. Pula, površine 30,00 m², s već utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu od 150,00 kuna po m² (uvećanom za pripadajući porez na dodanu vrijednost - PDV), odnosno s već utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu od 4.500,00 kuna (uvećanom za pripadajući porez na dodanu vrijednost - PDV), za obavljanje ugostiteljske djelatnosti, na određeno vrijeme u trajanju od 5 godine, te uz ostale uvjete utvrđene prethodno zaključenim ugovorom o zakupu poslovnog prostora i aneksima predmetnog ugovora, 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.

Ukoliko zakupnik promjeni namjenu predmetnog poslovnog prostora, zakupodavac će biti ovlašten otkazati ugovor o zakupu poslovnog prostora, a zakupnik će biti u obvezi poslovni prostor u Puli, Sergijevaca br. 4, 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, ovjerenu putem javnog bilježnika, čiji iznos pokriva šest mjesečnih zakupnina (uvećan za pripadajući PDV).

Ukoliko prilikom zaključivanja Ugovora o zakupu poslovnog prostora zakupnik ne priloži 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, Sergijevaca br. 4, 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 (uvećanu 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, Sergijevaca br. 4.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Sergijevaca br. 4, zaključit će se pod uvjetom da je zakupnik nema dospelih dugovanja prema proračunu Grada Pule, i to kao

ovršna isprava u smislu Zakona o javnom bilježništvu (Narodne novine br. 78/93, 29/94, 162/98, 16/07, 75/09 i 120/16).

Troškove zaključivanja Ugovora o zakupu poslovnog prostora snosi zakupnik.

VI

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:372-03/20-01/99

URBROJ:2168/01-03-06-00-0411-21-3

Pula, 17. veljače 2021.

GRADONAČELNIK
Boris Miletić

O B R A Z L O Ž E N J E

PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE ODLUKE:

Odredba čl. 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine br. 125/11, 64/15 i 112/18), čl. 7. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola (Službene novine Grada Pule br. 05/19, 12/19 i 19/20) 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, 4/20 i 19/20), a u svezi s čl. 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20) te čl. 61. Statuta Grada Pula - Pola (Službene novine Grada Pule br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/20 i 4/21).

OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM:

Predlaže se donošenje Odluke o zaključivanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Sergijevaca br. 4, s postojećim zakupnikom navedenog poslovnog prostora – trgovačkim društvom VIA SERGI d.o.o.

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

Uvidom u evidenciju poslovnih prostora Grada Pule utvrđeno je da su između Grada Pule, kao zakupodavca, i trgovačkog društva CAMPO MARZIO d.o.o. (OIB: 08364101478, MBS: 040187409), sa sjedištem u Puli, Flanatička br. 16, zastupanog po članu uprave Toni-Dorijanu Otočanu, kao zakupnika, a sve sukladno Odluci o prihvatu ponuda i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/10-01/263, Urbroj: 2168/01-04-03-02-0387-10-7, od dana 01. prosinca 2010. godine, po prethodno provedenom natječaju za davanje u zakup poslovnih prostora Grada Pule, objavljenom u dnevnom tisku "Glas Istre", oglasnoj ploči Upravnog odjela za komunalni sustav i imovinu te službenim stranicama Grada Pule, zaključeni:

- Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/10-01/307, Urbroj: 2168/01-04-03-02-0387-10-1, od dana 02. prosinca 2010. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, posl. br. OV-17294/10, dana 22. prosinca 2010. godine, i
- Aneks ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 947-03/11-01/328, Urbroj: 2168/01-02-01-0387-11-2, od dana 13. lipnja 2011. godine, solemniziran po javnom bilježniku Denisu Krajcaru, pod posl. br. OV-6396/11, dana 17. lipnja 2011. godine,

predmet kojih je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Sergijevaca br. 4, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 103/1, k.o. Pula, površine 30,00 m², po utvrđenoj mjesečnoj zakupnini u iznosu od 150,00 kuna po m² (uvećanoj za pripadajući porez na dodanu vrijednost - PDV), odnosno s utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu od 4.500,00 kuna

(uvećanom za pripadajući porez na dodanu vrijednost - PDV), za obavljanje ugostiteljske djelatnosti, na određeno vrijeme u trajanju od 10 godine, te da je

- između Grada Pule, kao zakupodavca, i trgovačkog društva VIA SERGI d.o.o. (OIB: 57786722999, MBS: 130081222), sa sjedištem u Puli, Flanatička br. 16, zastupanog po članu uprave Toni-Dorijanu Otočanu, kao zakupnika, a sve sukladno Odluci o stupanju uprava i obveze dosadašnjeg zakupnika poslovnih prostora, Klasa: 372-01/18-01/217, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0474-19-3, od dana 21. ožujka 2019. godine, zaključen

- Aneks II Ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/18-01/217, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0474-19-5, od dana 26. ožujka 2019. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-9083/2019, dana 20. svibnja 2019. godine,

kojim je kao zakupnik poslovnog prostora vlasništvu Grada Pule, u Puli, Sergijevaca br. 4, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 103/1, k.o. Pula, utvrđeno trgovačko društvo VIA SERGI d.o.o. (OIB: 57786722999, MBS: 130081222), sa sjedištem u Puli, Flanatička br. 16, i to kao sveopći pravni sljednik prijašnjeg zakupnika trgovačkog društva CAMPO MARZIO d.o.o.

S obzirom da gore narečeni ugovor prestaje važiti istekom roka na koji je isti zaključen, u nadležnom tijelu zaprimljen je zahtjev zakupnika za produženjem zakupnog odnosa.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, bilo je utvrđeno da postoji dospjeli dug zakupnika prema proračunu Grada Pule te je zakupnik usmeno, putem telefona, obaviješten da će se postupak nastaviti po podmirenju duga s obzirom da je jedan od uvjeta za produženje zakupa upravo nepostojanje duga prema proračunu Grada Pule.

Dana 05. veljače 2021. godine, zakupnik je podmirio dospjeli dug te je od strane Upravnog odjela za financije i opću upravu, Odsjeka za proračun i gospodarstvo, ovom upravnom tijelu dostavljena kartica dužnika iz koje je razvidno da trgovačko društvo VIA SERGI d.o.o. nema nepodmirenog duga prema proračunu Grada Pule.

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 Pule 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.

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 toj odluci).

Nadalje, odredbom čl. 8. st. 2. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola određeno je da se zakupnina za poslovni prostor koji se daje u zakup bez provođenja javnog natječaja utvrđuje na način da ista ne može biti niža od osnovne zakupnine utvrđene prema članku 3. iste Odluke, dakle sukladno zoni u kojoj se prostor nalazi, korisnoj površini prostora i djelatnosti koja će se u istome obavljati.

Nadalje, odredbom već navedenog čl. 8. st. 3. podst. 1. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola određeno je 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 kada je mjesečni iznos ugovorene zakupnine jednak cijeni osnovne zakupnine po navedenoj Odluci, onda se zakupnina određuje u tom iznosu.

Vezano za visinu zakupnine, još valja napomenuti da je Odlukom o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola, utvrđeno je da se, s obzirom na položaj u gradu, Ulica Sergijevaca nalazi u nultoj zoni te da visina zakupnine za poslovni prostor u nultoj zoni, površine do 50,00 m² iznosi od 100,00 kn do 150, 00 kn, i to kako slijedi:

- 100,00 kn za obavljanje ugostiteljske djelatnosti - restoran, pripremnica obroka (catering), gostionica, pizzeria, bistro, konoba i sl;
- 120,00 kn za obavljanje ugostiteljske djelatnosti - caffe bar, bar, pivnica, kavana, wine bar, lounge bar, slastičarnica, palačinkarnica i sl. djelatnosti koje uključuju kombinaciju pripreme i usluživanja hrane i pića;
- 150,00 kn za obavljanje ugostiteljske djelatnosti - fast food (priprema brze hrane).

Slijedom navedenog, a uzimajući u obzir citirane odredbe gore navedenih propisa, razvidno je da zakupnik već plaća maksimalan iznos zakupnine utvrđen za obavljanje ugostiteljske djelatnosti.

Slijedom navedenog, a uzimajući u obzir da su ispunjene pretpostavke gore navedenih zakonskih i podzakonskih propisa po kojima su upravna tijela Grada Pule dužna postupati, a zakupnik je iskazao interes za daljnjim korištenjem predmetnog poslovnog prostora, 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.

PROCJENA POTREBNIH FINANCIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA:

Za provedbu akta nije potrebno osigurati financijska sredstva.

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

PROČELNICA

Ingrid Bulian, dipl. ing. arh.