

Na temelju čl. 31. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine br. 125/11, 64/15 i 112/18), čl. 38. 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, 4/21 i 5/21), Gradonačelnik Grada Pule dana 15. veljače 2022. godine, donio je

ODLUKU

o stupanju u prava i obveze zakupnika poslovnog prostora u Puli, Banovčeva br. 8 i zaključivanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora

I

Utvrđuje se:

- da su između Grada Pule, kao zakupodavca, i Ramadani Rametula (OIB: 42686955078), iz Pule, Tomasinijeva br. 23, kao vl. ugostiteljskog obrta "Veruda" (MBO: 91409519), sa sjedištem obrta u Puli, Banovčeva br. 8, kao zakupnika, zaključeni:

- Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/99-01/19, Urbroj: 2168/01-03-05-99-1, od dana 10. siječnja 2000. godine, a sve sukladno Odluci o prihvatu ponuda i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 022-05/99-01/371, Urbroj: 2168/01-06-99-2, od dana 03. prosinca 1999. godine, po prethodno provedenom natječaju objavljenom u dnevnom tisku "Glas Istre" i oglasnoj ploči nadležnog upravnog tijela dana 14. listopada 1999. godine, te
- Aneks ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-03/09-01/5, Urbroj: 2168/01-04-01-0387-09-6, dana 06. travnja 2009. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-5268/09, dana 21. travnja 2009. godine, a sve sukladno Odluci o stupanju u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika poslovnog prostora u Puli, Banovčeva br. 8, Klasa: 372-03/09-01/5, Urbroj: 2168/01-04-04-02-0387-09-4, od dana 26. ožujka 2009. godine,

predmet kojih je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Banovčeva br. 8, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 5056/5, k.o. Pula, korisne površine 39,00 m², po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 45,00 kn/m², odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od

1.755,00 kn (na koju se obračunava i plaća PDV – porez na dodanu vrijednost), za obavljanje ugostiteljske djelatnosti – caffe bar, na neodređeno vrijeme,

- da je zakupnik, sukladno Rješenju Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, Klasa: UP/I 141-02/21-01/03363529509, Urbroj: 341-13-05/3-21-13469, od dana 01. listopada 2021. godine, stekla uvjete za ostvarenje i korištenje prava iz mirovinskog osiguranja, odnosno prava invalidsku mirovinu,

- da je uvidom u izvadak iz obrtnog registra utvrđeno da je 15. listopada 2021. godine ostvarivanjem prava na mirovinu izvršen prijenos obrta s Ramadani Rametule na nasljednika Ramadani Zedija.

II

Sukladno utvrđenjima iz članka I ove Odluke, a na temelju čl. 31. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, čl. 38. 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, odobrava se Ramadani Zediju (OIB: 15625869631), vl. ugostiteljskog obrta "Veruda" (MBO: 91409519), sa sjedištem obrta u Puli, Banovčeva br. 8, sinu dosadašnjeg zakupnika Ramadani Rametula, prijenos zakupa, odnosno stupanje u prava i obveze zakupnika iz čl. I ove Odluke, za poslovni prostor u Puli, Banovčeva br. 8, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 5056/5, k.o. Pula, korisne površine 39,00 m², po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 50,00 kn/m², odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 1.950,00 kn (na koju se obračunava i plaća PDV – porez na dodanu vrijednost), za obavljanje ugostiteljske djelatnosti – caffe bar, na određeno vrijeme u trajanju od deset godina, a sve s obzirom da je dosadašnji zakupnik stekao uvjete za ostvarenje i korištenje prava iz mirovinskog osiguranja, odnosno pravo na mirovinu.

III

Sukladno utvrđenjima iz čl. I i II ove Odluke, s novim zakupnikom – Ramadani Zedijem (OIB: 15625869631), vl. ugostiteljskog obrta "Veruda" (MBO: 91409519), sa sjedištem obrta u Puli, Banovčeva br. 8, zaključit će se novi ugovor o zakupu gradskog poslovnog prostora u Puli, Banovčeva br. 8, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 5056/5, k.o. Pula, korisne površine 39,00 m², na određeno vrijeme u trajanju od deset godina, za obavljanje ugostiteljske djelatnosti – caffe bar, s mjesečnom zakupninom u iznosu od 50,00 kn/m² (uvećanom za pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV) te po 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 i zakonskim propisima kojima se uređuju pitanja zakupa poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pule.

Za svaku promjenu i/ili dopunu djelatnosti zakupnik je u obvezi ishodovati pisanu suglasnost nadležnog tijela Grada Pule, odnosno upravnog tijela u čijoj su nadležnosti poslovni upravljanja gradskim poslovnim prostorima.

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, Banovčeva br. 8, slobodan od osoba i stvari, vratiti u posjed zakupodavcu.

IV

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

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 prethodi 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 dospijeću, kao i snositi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora.

V

Prilikom zaključenja Ugovora o zakupu poslovnog prostora, zakupnik je u obvezi kod javnog bilježnika priložiti 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 iznos pokriva šest mjesečnih zakupnina (uvećan za pripadajući PDV) te
- potvrdu nadležnog upravnog tijela Grada Pule o uplati garantnog pologa u visini iznosa tromjesečne zakupnine uvećane za PDV na račun Grada Pule, a sve radi osiguranja plaćanja.

Ukoliko prilikom zaključivanja Ugovora o zakupu poslovnog prostora zakupnik ne priloži bjanko zadužnicu na iznos od šest mjesečnih zakupnina (uvećan za pripadajući PDV), odnosno potvrdu nadležnog odjela Grada Pule o uplati garantnog pologa u visini iznosa tromjesečne zakupnine uvećane za PDV, smatrat će se da je odustao od zaključenja ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Banovčeva br. 8, 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 sredstva osiguranja plaćanja, bilo bjanko zadužnicu bilo garantni polog, zakupnik je dužan, u roku 15 dana od dana pisanog ili usmenog poziva nadležnog tijela, zakupodavcu dostaviti novo sredstvo osiguranja plaćanja s istim iznosom, jer u suprotnom zakupodavac ima pravo otkazati ugovor o zakupu poslovnog prostora, a zakupnik će biti u obvezi poslovni prostor, slobodan od osoba i stvari, predati u posjed zakupodavcu.

VI

Za provedbu ove Odluke ovlašćuje se Upravni odjel za 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, Banovčeva br. 8.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Banovčeva br. 8, 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.

VII

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

Stupanjem na snagu ove Odluke, odnosno zaključivanjem novog ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Banovčeva br. 8, stavljaju se izvan snage i prestaju važiti ranije potpisani Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/99-01/19, Urbroj: 2168/01-03-05-99-1, od dana 10. siječnja 2000. godine, kao i Aneks ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-03/09-01/5, Urbroj: 2168/01-04-01-0387-09-6, dana 06. travnja 2009. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-5268/09, dana 21. travnja 2009. godine.

KLASA:372-03/21-01/55
URBROJ:2163-7-05-03-0411-22-3
Pula, 15. veljače 2022.

GRADONAČELNIK
dr. sc. Filip Zoričić, prof.

O B R A Z L O Ž E N J E

PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA:

Odredba čl. 31. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine br. 125/11, 64/15 i 112/18), čl. 38. Odluke o o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola (Službene novine Grada Pule br. 5/19, 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 i 98/19) i čl. 61. Statuta Grada Pula – Pola (Službene novine Grada Pule br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/20, 4/21 i 5/21).

OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM:

Predlaže se donošenje Odluke o stupanju u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika poslovnog prostora u Puli, Banovčeva br. 8, i zaključenju Ugovora o zakupu navedenog poslovnog prostora, a sve kako bi Ramadani Zediju (OIB: 15625869631), vl. ugostiteljskog obrta "Veruda" (MBO: 91409519), sa sjedištem obrta u Puli, Banovčeva br. 8, sinu dosadašnjeg zakupnika Ramadani Rametula, bio omogućen nastavak zakupnog odnosa i obavljanje ugovorom utvrđene djelatnosti u predmetnom poslovnom prostoru.

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

Odredbom članka 38. stavka 1. Odluke o o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola određeno je, između ostaloga, da Gradonačelnik može posebnom odlukom odobriti stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika zakonskim nasljednicima prvog nasljednog reda, ako zakupnik ostvari pravo na mirovinu, i to uz njegovu suglasnost te uz priloženi pisani sporazum svih zakonskih nasljednika u trenutku podnošenja zahtjeva, ali pod uvjetom da nastave s obavljanjem ugovorene djelatnosti i podmire dospjela dugovanja po osnovi zakupa poslovnog prostora, dostave pravomoćno rješenje Hrvatskog zavoda za mirovinsko i invalidsko osiguranje o mirovini te pod uvjetom da po osnovi zakupa nema dospjelih dugovanja, dok je odredbom stavka 2. citiranog članka određeno da će sa novim zakupnikom zaključuje se novi ugovor o zakupu poslovnog prostora pod uvjetima utvrđenim odlukama kojima se uređuju pitanja zakupnog odnosa.

Po trenutno važećim odlukama, a u odnosu na prethodno zaključeni ugovor, valja istaknuti da je zakupodavac ovlašten od zakupnika zatražiti da prilikom zaključivanja novog ugovora dostavi dodatna 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 iznos pokriva šest mjesečnih zakupnina (uvećan za pripadajući PDV) te
- potvrdu nadležnog upravnog tijela Grada Pule o uplati garantnog pologa u visini iznosa tromjesečne zakupnine uvećane za PDV na račun Grada Pule, a sve radi osiguranja plaćanja.

Osim toga, za napomenuti je Grad Pula više ne zaključuje ugovore na neodređeno vrijeme već se ugovori o zakupu zaključuju na određeno vrijeme u trajanju od deset godina, s mogućnošću produženja na daljnjih pet godina, ukoliko zakupnik poštuje ugovorne odredbe te kad je to ekonomski opravdano.

Nadalje, dana 03. studenog 2021. godine, u nadležnom upravnom tijelu, pod Klasom: 372-03/21-01/55, Urbroj: 15-21-1, zaprimljen je zahtjev zakupnika Ramadani Rametula (OIB: 42686955078), iz Pule, Tomasinijeva br. 23, za stupanjem u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika poslovnog prostora u Puli, Banovčeva br. 8, a sve kako bi se njegovom nasljedniku – sinu Ramadani Zediju (OIB: 15625869631), bio omogućen prijenos zakupa, odnosno nastavak zakupnog odnosa i obavljanje ugovorene djelatnosti u predmetnom poslovnom prostoru budući da je dosadašnji zakupnik stekao uvjete za ostvarenje i korištenje prava iz mirovinskog osiguranja, odnosno prava invalidsku imovinu.

U postupku rješavanja predmetnog zahtjeva utvrđeno je:

- da su između Grada Pule, kao zakupodavca, i Ramadani Rametula (OIB: 42686955078), iz Pule, Tomasinijeva br. 23, kao vl. ugostiteljskog obrta "Veruda" (MBO: 91409519), sa sjedištem obrta u Puli, Banovčeva br. 8, kao zakupnika, zaključeni:

- Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/99-01/19, Urbroj: 2168/01-03-05-99-1, od dana 10. siječnja 2000. godine, a sve sukladno Odluci o prihvatu ponuda i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 022-05/99-01/371, Urbroj: 2168/01-06-99-2, od dana 03. prosinca 1999. godine, po prethodno provedenom natječaju objavljenom u dnevnom tisku "Glas Istre" i oglasnoj ploči nadležnog upravnog tijela dana 14. listopada 1999. godine, te
- Aneks ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-03/09-01/5, Urbroj: 2168/01-04-01-0387-09-6, dana 06. travnja 2009. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-5268/09, dana 21. travnja 2009. godine, a sve sukladno Odluci o stupanju u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika poslovnog prostora u Puli, Banovčeva br. 8, Klasa: 372-03/09-01/5, Urbroj: 2168/01-04-04-02-0387-09-4, od dana 26. ožujka 2009. godine,

predmet kojih je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Banovčeva br. 8, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 5056/5, k.o. Pula, korisne površine 39,00 m², po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 45,00 kn/m², odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od

1.755,00 kn (na koju se obračunava i plaća PDV – porez na dodanu vrijednost), za obavljanje ugostiteljske djelatnosti – caffè bar, na neodređeno vrijeme,

- da je zakupnik, sukladno Rješenju Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, Klasa: UP/I 141-02/21-01/03363529509, Urbroj: 341-13-05/3-21-13469, od dana 01. listopada 2021. godine, stekla uvjete za ostvarenje i korištenje prava iz mirovinskog osiguranja, odnosno prava invalidsku mirovinu,

- da je uvidom u izvadak iz obrtnog registra utvrđeno da je 15. listopada 2021. godine ostvarivanjem prava na mirovinu izvršen prijenos obrta s Ramadani Rametule na nasljednika Ramadani Zedija, te

- da je riječ o zakupniku koji uredno podmiruje zakupninu i nema dospjelih dugovanja prema proračunu Grada Pule, a što je utvrđeno u karticu prometa izdanu od nadležnog Upravnog odjela za financije i gospodarstvo, dana 02. veljače 2022. godine, koja se nalazi u privitku predložene Odluke i čini njen sastavni dio.

Osim toga, za napomenuti je da je uz predmetni zahtjev priložena i izjava drugog nasljednika koji je tom izjavom potvrdio da je suglasan s zaprimljenim zahtjevom, odnosno s prijenosom zakupa na Ramadani Zedija.

Vezano za visinu zakupnine, kako je već gore i navedeno, ugovorom o zakupu predmetnog poslovnog prostora utvrđena je zakupnina u iznosu od 45,00 kuna po m² za obavljanje ugostiteljske djelatnosti – caffè bar.

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. Predmetni poslovni prostor nalazi se u trećoj zoni, ima površinu od 39,00 m² te se koristi za obavljanje ugostiteljske djelatnosti – caffè bar, za koju je, sukladno citiranoj odluci minimalna zakupnina utvrđena u iznosu od 50,00 kuna po m².

Slijedom navedenog, a uzimajući u obzir gore citirane odredbe odluka kojima su regulirana pitanja zakupnog odnosa za gradske poslovne prostore, prijedlogom ove odluke novom zakupniku predloženo je zaključivanje novog ugovora o zakupu predmetnog poslovnog prostora, ali s utvrđenom zakupninom u iznosu od 50,00 kuna po m² (uvećanom za pripadajući PDV).

Uzimajući u obzir da su ispunjene pretpostavke gore navedenih zakonskih i podzakonskih propisa po kojima su upravna tijela Grada Pule dužna postupati, a kojima su regulirana pitanja zakupa gradskih poslovnih prostora, predlaže se donošenje ove Odluke sukladno kojoj će se s nasljednikom dosadašnjeg zakupnika zaključiti novi ugovor o zakupu gradskog poslovnog prostora u Puli, Banovčeva br. 8, na određeno vrijeme u trajanju od deset godina, za obavljanje ugostiteljske djelatnosti – caffè bar, s mjesečnom zakupninom u iznosu od 50,00 kuna po m².

Slijedom navedenog, 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.

PROČELNIK

Robert Stemberger, dipl. ing. geod.