

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 čl. 61. Statuta Grada Pula – Pola (Službene novine Grada Pule br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/2, 4/21 i 5/21), Gradonačelnik Grada Pule dana 25. svibnja 2022. godine, donio je

ODLUKU

o zaključivanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Dubrovačke bratovštine br. 2

I

Utvrđuje se da je Marija Grgorinić (OIB: 56790440014), s prebivalištem u Puli, Grožnjanska br. 12, vl. obrta "PIKULECA" (MBO: 97390496), sa sjedištem obrta u Puli, Dubrovačke bratovštine br. 2, zakupnik poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Dubrovačke bratovštine br. 2, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1771, k.o. Pula, površine 6,00 m², po utvrđenoj mjesečnoj zakupnini u iznosu od 257,26 kuna, koja se uvećava za pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV, za obavljanje ugostiteljske i trgovinske djelatnosti, na određeno vrijeme u trajanju od deset godina, a sve sukladno zaključenom Ugovoru o zakupu poslovnog prostora, br. 2584/90, od dana 20. ožujka 1991. godine i Aneksu navedenog ugovora, br. 9223/94, od dana 30. studenog 1994. godine, te Aneksu II Ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-03/10-01/25, Urbroj: 2168/01-04-03-02-0387-12-5, od dana 12. travnja 2012. godine, zaključenog na temelju Odluke o stupanju u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika poslovnog prostora, dopuni djelatnosti i zaključenu aneksa ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-03/10-01/25, Urbroj: 2168/01-04-03-02-0387-12-4, od dana 11. travnja 2012. godine.

II

Sukladno utvrđenjima iz čl. 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 Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola, ovom se Odlukom uređuje davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Dubrovačke bratovštine br. 2, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1771, k.o. Pula, površine 6,00 m², postojećem zakupniku, kao i način te vrijeme zakupnog odnosa.

III

Sukladno utvrđenjima iz čl. I i II ove Odluke, s postojećim zakupnikom gradskog poslovnog prostora – Marijom Grgorinić (OIB: 56790440014), s prebivalištem u Puli, Grožnjanska br. 12, vl. obrta "PIKULECA" (MBO: 97390496), sa sjedištem obrta u Puli, Dubrovačke bratovštine br. 2, zaključiti će se novi ugovor o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Dubrovačke bratovštine br. 2, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1771, k.o. Pula, korisne površine 6,00 m², po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 80,00 kuna po m², koja se uvećava za pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV, za obavljanje ugostiteljske djelatnosti (snack bar, slastičarnica, palačinkarnica i sl. djelatnosti koje uključuju kombinaciju pripreme i usluživanja hrane i pića) i trgovinske djelatnosti – ostalo, na određeno vrijeme u trajanju od pet godina, te uz ostale uvjete utvrđene ovom Odlukom, kao i drugim važećim odlukama Grada Pule kojima se uređuju pitanja zakupnog odnosa.

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 te će se u tom slučaju sa zakupnikom zaključiti novi ugovor o zakupu poslovnog prostora sukladno odredbama važećih odluka Grada Pule kojima se reguliraju pitanja zakupnog odnosa, a koje se odredbe odnose na promjenu i/ili dopunu djelatnosti.

Ukoliko postupi protivno odredbi prethodnog stavka ovog članka ove Odluke, odnosno ukoliko zakupnik promjeni namjenu predmetnog poslovnog prostora, zakupodavac će biti ovlašten otkazati ugovor o zakupu poslovnog prostora, a zakupnik će biti u obvezi predmetni poslovni prostor, 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 dospjeću, 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, ovjerenu 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 od tri mjesečne zakupnine uvećane za pripadajući porez na dodanu vrijednost.

Ukoliko prilikom zaključivanja Ugovora o zakupu poslovnog prostora zakupnik ne dostavi navedena sredstva osiguranja plaćanja smatrat će se da je odustao od zaključenja Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Dubrovačke bratovštine br. 2, te će biti u obvezi, po pisanom pozivu zakupodavca, predmetni poslovni prostor, slobodan od osoba i stvari, vratiti u posjed Gradu Puli.

Ukoliko je zakupodavac iz bilo kojeg razloga prisiljen unovčiti sredstvo osiguranja plaćanja, bilo bjanko zadužnicu bilo garantni polog, zakupnik je dužan, u roku 15 dana od dana pisanog ili usmenog poziva, 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 komunalni sustav i upravljanje imovinom.

Upravni odjel za komunalni sustav i upravljanje imovinom, sukladno ovoj Odluci, sačinit će ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Dubrovačke bratovštine br. 2.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Dubrovačke bratovštine br. 2, zaključit će se pod uvjetom da zakupnik nema dospjelih nepodmirenih 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.

VII

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:372-01/19-01/54

URBROJ:2163-7-05-03-0411-22-5

Pula, 25. svibnja 2022.

GRADONAČELNIK
dr. sc. Filip Zoričić, prof.

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, 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, 4/21 i 5/21).

OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM:

Predlaže se donošenje Odluke o zaključivanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Dubrovačke bratovštine br. 2, s postojećim zakupnikom navedenog poslovnog prostora Marijom Grgorinić, vl. obrta "PIKULECA".

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

Uvidom u evidenciju poslovnih prostora Grada Pule utvrđeno je da su između Grada Pule, kao zakupodavca, i Mirjane Jačmenjak, iz Pule, Kaštanjer br. 60, kao zakupnika, zaključeni Ugovor o zakupu poslovnog prostora, br. 2584/90, od dana 20. ožujka 1991. godine i Aneks navedenog ugovora, br. 9223/94, od dana 30. studenog 1994. godine, predmet kojih je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Dubrovačke bratovštine br. 2, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1771, k.o. Pula, površine 6,00 m², po utvrđenoj mjesečnoj zakupnini u iznosu od 257,26 kuna, za obavljanje postolarske i trgovinske djelatnosti – prodaja obuće, na neodređeno vrijeme.

Nadalje, Odlukom o stupanju u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika poslovnog prostora, dopuni djelatnosti i zaključenu aneksa ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-03/10-01/25, Urbroj: 2168/01-04-03-02-0387-12-4, od dana 11. travnja 2012. godine, uređen je prijenos zakupa na zakonskog nasljednika prvog nasljednog reda te je s kćeri Mirjane Ječmenjak – Marijom Grgorinić zaključen Aneks II Ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-03/10-01/25, Urbroj: 2168/01-04-03-02-0387-12-5, od dana 12. travnja 2012. godine, kojim je ujedno uređena i dopuna/izmjena ugovorene djelatnosti te vrijeme trajanja zakupa, odnosno ugovora i to na deset godina od dana potpisivanja aneksa II.

S obzirom da gore narečeni ugovor prestaje važiti istekom roka na koji je zaključen, zakupnik je pozvan da se očituje pristaje li na nastavak zakupnog odnosa tj. zaključivanje novog ugovora o zakupu predmetnog poslovnog prostora, ali na određeno vrijeme te uz korekciju zakupnine i uže utvrđivanje uže u odnosu na djelatnosti određene ugovorima koji su zaključeni prije stupanja na snagu Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola.

Dana 03. svibnja 2022. godine zakupnik je u nadležno upravno tijelo dostavio zahtjev za produženjem zakupnog odnosa te se pristupilo izradi ove odluke.

Odredbom čl. 6. st. 5. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora predviđena je, između ostaloga, mogućnost zaključivanja ugovora o zakupu i to bez provođenja javnog natječaja, ali isključivo sa zakupnikom s kojim jedinica lokalne samouprave već ima zaključen ugovor o zakupu poslovnog prostora i to na temelju javnog natječaja (što ovdje i jest slučaj) 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.

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 toj odluci).

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.

Odredbom već navedenog čl. 8. st. 3. podst. 3. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola određeno je, između ostaloga, da se visina zakupnine za poslovni prostor koji koristi zakupnik kojemu se ugovor o zakupu obnavlja bez provođenja javnog natječaja i sukladno kojem ugovoru je mjesečni iznos zakupnine manji od cijene osnovne zakupnine određene upravo tom odlukom, određuje prema osnovnoj zakupnini utvrđenoj gore citiranim čl. 3. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola, dakle prema zoni u kojoj se prostor nalazi, korisnoj površini prostora i djelatnosti koja će se u istome obavljati.

Ugovorena izlicitirana zakupnina za predmetni poslovni prostor u kojem zakupnik obavlja ugostiteljsku i trgovinsku djelatnost iznosi 257,26 kuna, odnosno 42,88 kn po m². Visina osnovne zakupnine za poslovni prostor u prvoj zoni u koju, između ostaloga, spada i Dubrovačke bratovštine, površine do 50,01 m² (predmetni poslovni prostor ima korisnu površinu od 6,00 m²) određena je odredbom čl. XI Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola te za obavljanje ugostiteljske djelatnosti – ostalo (lounge bar, buffet, snack bar, slastičarnica, palačinkarnica i sl. djelatnosti koje uključuju kombinaciju pripreme i usluživanja hrane i pića) iznosi 80,00 kn po m². Po izjavi zakupnika riječ je o pripremi i prodaji palačinki te prodaji sirovih slastica i kolača, s obzirom da u poslovnom prostoru površine 6,00 m² nije ni moguće organizirati drugu ugostiteljsku djelatnost.

Jednako tako, i za obavljanje trgovinske djelatnosti – ostalo, visina zakupnine za predmetni poslovni prostor koji se, kako je već prethodno navedeno nalazi u prvoj zoni ima površinu do 50,00 m², iznosi 80,00 kuna po m².

Nadalje, a sukladno svemu naprijed iznijetom, mišljenje je i stav nadležnog upravnog tijela Grada Pule da je intencija zakonodavca bila da se omogući kontinuitet u poslovanju postojećim zakupnicima, kao i kontinuitet djelatnosti u određenom prostoru, ali i da je smisao citirane odredbe čl. 6. st. 5. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, između ostaloga, i u tome da se jedinicama lokalne samouprave osigura redovan prihod te istekom zaključenih ugovora o zakupu poslovnih prostora, Grad Pula s postojećim zakupnicima gradskih poslovnih prostora, ukoliko iskažu interes za nastavkom zakupnog odnosa te redovito podmiruju zakupninu, nemaju dugovanja prema proračunu Grada Pule i poštuju ostale ugovorne odredbe, zaključuje nove ugovore na određeno vrijeme u trajanju od 5 godina, bez ponovne licitacije, odnosno bez provođenja javnog natječaja, s tim da se prilikom zaključivanja novog ugovora korigira visina zakupnine ovisno o zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi, djelatnosti koja se u istome obavlja te površini poslovnog prostora, a sve sukladno odredbi 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).

Uzimajući u obzir citirane odredbe gore navedenih propisa, razvidno je da su u ovom slučaju ispunjene sve pretpostavke za produženje zakupnog odnosa, kao i da je riječ o zakupniku

koji nema nepodmirenih dugovanja prema proračunu Grada Pule, što se dokazuje karticom dužnika dostavljenom od strane nadležnog Upravnog odjela za financije i gospodarstvo dana 17. svibnja 2022. godine, koja se nalazi u prilogu ove odluke.

Kako bi zakupniku bilo omogućeno daljnje korištenje predmetnog poslovnog prostora i kontinuitet u poslovanju, ovom Odlukom predlaže se zaključivanje novog ugovora s postojećim zakupnikom na određeno vrijeme u trajanju od 5 godina, za obavljanje ugostiteljske djelatnosti (snack bar, slastičarnica, palačinkarnica i sl. djelatnosti koje uključuju kombinaciju pripreme i usluživanja hrane i pića) i trgovinske djelatnosti – ostalo, no s utvrđenom zakupninom u iznosu od 80,00 kuna po m², a sve kako bi se ostvarilo i uvjet ekonomske isplativosti.

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.