

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 27. lipnja 2022. godine, donio je

ODLUKU

o zaključivanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Marulićeva br. 11

I

Utvrđuje se da je između Grada Pule, kao zakupodavca, i Putar Ivica (OIB: 26352151969), vl. frizerskog obrta HAIR STUDIO (MBO: 97321028), sa sjedištem obrta u Puli, Marulićeva br. 11, kao zakupnika, sukladno Odluci o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/12-01/179, Urbroj: 2168/01-04-03-02-0387-12-5, od dana 05. lipnja 2012. godine, a po prethodno provedenom javnom natječaju za davanje u zakup gradskih poslovnih prostora objavljenom u dnevnom tisku "Glas Istre" i oglasnoj ploči nadležnog upravnog tijela dana 11. svibnja 2012. godine, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-03/12-01/27, Urbroj: 2168/01-04-03-02-0387-12-1, od dana 14. lipnja 2012. godine, solemniziranom po javnom bilježniku Sonji Obrovac Skira, pod posl. br. OV-1657/12, dana 26. lipnja 2022. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Marulićeva br. 11, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1212/23, k.o. Pula, neto korisne površine 39,06 m², po utvrđenoj mjesečnoj zakupnini u iznosu od 39,00 kn po m², koja se uvećava za pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV, za obavljanje uslužne djelatnosti, na određeno vrijeme u trajanju od deset godina.

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, Marulićeva br. 11, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr.

1212/23, k.o. Pula, neto korisne površine 39,06 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 – Putar Ivicom (OIB: 26352151969), vl. frizerskog obrta HAIR STUDIO (MBO: 97321028), sa sjedištem obrta u Puli, Marulićeva br. 11, zaključiti će se novi ugovor o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Marulićeva br. 11, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1212/23, k.o. Pula, neto korisne površine 39,06 m², po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 39,00 kn po m², koja se uvećava za pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV, za obavljanje uslužne djelatnosti, 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 dospijecu, 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, Marulićeva br. 11, 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, Marulićeva br. 11.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Marulićeva br. 11, 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:372-01/22-01/178

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

Pula, 27. lipnja 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, Marulićeva br. 11, s postojećim zakupnikom navedenog poslovnog prostora Putar Ivicom, vl. frizerskog obrta "HAIR STUDIO".

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

Uvidom u evidenciju poslovnih prostora Grada Pule utvrđeno je da je:

- između Grada Pule, kao zakupodavca, i Putar Ivica (OIB: 26352151969), vl. frizerskog obrta HAIR STUDIO (MBO: 97321028), sa sjedištem obrta u Puli, Marulićeva br. 11, kao zakupnika, sukladno Odluci o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/12-01/179, Urbroj: 2168/01-04-03-02-0387-12-5, od dana 05. lipnja 2012. godine, a po prethodno provedenom javnom natječaju za davanje u zakup gradskih poslovnih prostora objavljenom u dnevnom tisku "Glas Istre" i oglasnoj ploči nadležnog upravnog tijela dana 11. svibnja 2012. godine, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-03/12-01/27, Urbroj: 2168/01-04-03-02-0387-12-1, od dana 14. lipnja 2012. godine, solemniziranom po javnom bilježniku Sonji Obrovac Skira, pod posl. br. OV-1657/12, dana 26. lipnja 2022. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Marulićeva br. 11, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1212/23, k.o. Pula, neto korisne površine 39,06 m², po utvrđenoj mjesečnoj zakupnini u iznosu od 39,00 kn po m², koja se uvećava za pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV, odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 1.523,34 kn koja se uvećava za pripadajući PDV, za obavljanje uslužne djelatnosti, na određeno vrijeme u trajanju od deset godina.

S obzirom da gore narečeni ugovor prestaje važiti istekom roka na koji je zaključen, zakupnik je u nadležno upravno tijelo, dana 27. svibnja 2022. godine, dostavio zahtjev za produženje zakupa, odnosno zaključivanje novog zakupu predmetnog poslovnog prostora. Predmetni zahtjev naknadno je dopunjen, dana 21. lipnja 2022. godine, izjavom kojom se zakupnik obvezao, prilikom potpisivanja, odnosno solemnizacije ugovora kod javnog bilježnika, dostaviti nova sredstva osiguranja plaćanja, 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.

Dana 23. lipnja 2022. godine, od strane nadležnog Upravnog odjela za financije i gospodarstvo, Odsjeka za proračun i naplatu prihoda, pribavljena je kartica prometa iz koje je razvidno da zakupnik nema nepodmirenih dospjelih dugovanja prema proračunu Grada Pule.

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. 2. 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 veći od cijene osnovne zakupnine određene upravo tom odlukom, određuje po ugovorenoj zakupnini.

Ugovorena izlicitirana zakupnina za predmetni poslovni prostor u kojem zakupnik obavlja uslužnu djelatnost iznosi 39,00 kn po m².

Visina osnovne zakupnine za poslovni prostor u trećoj zoni u koju, između ostaloga, spada i Marulićeva ulica, površine do 50,01 m² (predmetni poslovni prostor ima korisnu površinu od 39,06 m²) određena je odredbom čl. XI Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola te za obavljanje uslužne i zanatske djelatnosti iznosi 30,00 kn po m².

Uzimajući u obzir naprijed navedeno, a vezano za određivanje visine zakupnine, prijedlogom odluke zakupnine se određuje po izlicitiranoj ugovorenoj zakupnini u iznosu od 39,00 m² te su na taj način zadovoljeni uvjeti propisani citiranim odredbama Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola, odnosno uvjet ekonomske opravdanosti.

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 iskazuju 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.

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 23. lipnja 2022. godine.

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 uslužne djelatnosti, s već utvrđenom zakupninom u iznosu od 39,00 kuna po m², a sve kako bi se ostvario 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.