

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) 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 28. srpnja 2022. godine, donio je

ODLUKU

o zaključivanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Kosova br. 1

I

Utvrđuje se da je između Grada Pule, kao zakupodavca, i trgovačkog društva ŠIŠMIŠ d.o.o. (OIB: 44407115549, MBS: 040282266), sa sjedištem u Puli, Kosova br. 8 (ranije sa sjedištem na adresi Pula, Ujevićeva br. 1), kao zakupnika, sukladno Odluci o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/12-01/47, Urbroj: 2168/01-04-03-02-0387-12-6, od dana 20. ožujka 2012. godine, a sve 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 25. veljače 2012. godine, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/12-01/129, Urbroj: 2168/01-01-02-01-0387-12-1, od dana 22. ožujka 2012. godine, solemniziran po javnom bilježniku Denisu Krajcaru, pod posl. br. OV-2680/12, dana 28. ožujka 2012. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Kosova br. 1, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1245/2, k.o. Pula, neto korisne površine 25,20 m², po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 30,00 kuna po m² (na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), za obavljanje osobne 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 daljnje davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Kosova br. 1, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1245/2, k.o. Pula, neto korisne površine 25,20 m², postojećem zakupniku, koji je predmetni poslovni prostor prethodno izlicitirao na javnom natječaju, kao i način te vrijeme zakupnog odnosa.

III

Sukladno utvrđenjima iz čl. I i II ove Odluke, s postojećim zakupnikom gradskog poslovnog prostora – trgovačkim društvom ŠIŠMIŠ d.o.o. (OIB: 44407115549, MBS: 040282266), sa sjedištem u Puli, Kosova br. 8, zaključiti će se novi ugovor o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Kosova br. 1, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1245/2, k.o. Pula, neto korisne površine 25,20 m², po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 30,00 kuna po m² (na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), za obavljanje osobne uslužne djelatnosti, na određeno vrijeme u trajanju od pet godina, te uz ostale uvjete utvrđene prethodno zaključenim ugovorom o zakupu poslovnog prostora, 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 te 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 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, 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 trim, 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, Kosova br. 1, 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, Kosova br. 1.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Kosova br. 1, 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:372-01/22-01/213
URBROJ:2163-7-05-05-0411-22-4
Pula, 28. srpnja 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) 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, Kosova br. 1, s postojećim zakupnikom navedenog poslovnog prostora trgovačkim društvom ŠIŠMIŠ d.o.o. (OIB: 44407115549, MBS: 040282266), sa sjedištem u Puli, Kosova br. 8, koji je predmetni poslovni prostor prethodno izlicitirao na javnom natječaju.

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

Uvidom u evidenciju poslovnih prostora Grada Pule utvrđeno je da je između Grada Pule, kao zakupodavca, i trgovačkog društva ŠIŠMIŠ d.o.o. (OIB: 44407115549, MBS: 040282266), sa sjedištem u Puli, Kosova br. 8 (ranije sa sjedištem na adresi Pula, Ujevićeva br. 1), kao zakupnika, sukladno Odluci o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/12-01/47, Urbroj: 2168/01-04-03-02-0387-12-6, od dana 20. ožujka 2012. godine, a sve 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 25. veljače 2012. godine, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/12-01/129, Urbroj: 2168/01-01-02-01-0387-12-1, od dana 22. ožujka 2012. godine, solemniziran po javnom bilježniku Denisu Krajcaru, pod posl. br. OV-2680/12, dana 28. ožujka 2012. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Kosova br. 1, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1245/2, k.o. pula, neto korisne površine 25,20 m², po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 30,00 kuna po m² (na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), za obavljanje osobne uslužne djelatnosti, na određeno vrijeme u trajanju od deset godina.

Nadaje, uvidom u evidencije gradskih poslovnih prostora utvrđeno je da je predmetni ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Kosova br. 1, prestao važiti istekom vremena na koji je isti zaključen. Uz to, zakupnik je telefonskim putem obavijestio nadležno upravno tijelo da postoji interes za daljnjim korištenjem predmetnog poslovnog prostora.

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.

Odredbom čl. 8. st. 3. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola određeno je, između ostaloga, da se zakupnina za poslovni prostor koji se daje u zakup bez provođenja javnog natječaja utvrđuje u ugovorenom iznosu kada je mjesečni iznos ugovorene zakupnine jednak cijeni osnovne zakupnine po Odluci o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola.

Ugovorena izlicitirana zakupnina za predmetni poslovni prostor u kojem zakupnik obavlja osobnu uslužnu djelatnost iznosi 30,00 kuna po m².

Visina osnovne zakupnine koja je određena Odlukom o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola za poslovni prostor u trećoj zoni u koju, između ostaloga, spada i Kosova ulica, površine do 50,0 m² (narečeni prostor ima neto korisnu površinu od 25,20 m²) za obavljanje osobne uslužne djelatnosti, također iznosi 30,00 kuna po m².

Uzimajući u obzir citirane propise sukladno kojima su upravna tijela Grada Pule u obvezi postupati, razvidno je da novi ugovor valja zaključiti po ugovorenoj (prethodno izlicitiranoj) mjesečnoj zakupnini u iznosu od 30,00 kn po m².

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 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 koji su zaključeni po prethodno provedenom javnom natječaju, Grad Pula s postojećim zakupnicima gradskih poslovnih prostora, koji iskažu interes za nastavkom zakupnog odnosa i poštuju ostale ugovorne odredbe, zaključuju nove ugovore na određeno vrijeme u trajanju od 5 godina, bez ponovne licitacije, odnosno 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 u predmetnom poslovnom prostoru obavlja djelatnost 10 godina i do sada ispoštovao sve ugovorne odredbe važećeg ugovora o zakupu predmetnog poslovnog prostora.

Kako bi zakupniku bilo omogućeno daljnje korištenje poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Kosova br. 1, i kontinuitet u poslovanju, ovom Odlukom predlaže se zaključivanje novog ugovora s postojećim zakupnikom na određeno vrijeme u trajanju od 5 godina, za obavljanje već utvrđene djelatnosti - osobne uslužne djelatnosti, s utvrđenom tj. prethodno izlicitiranom zakupninom u iznosu od 30,00 kuna po m², te uz ostale uvjete propisane odlukama Grada Pule koje reguliraju pitanja zakupa gradskih poslovnih prostora.

PROCJENA POTREBNIH FINANCIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA:

Za provedbu akta nije potrebno osigurati financijska sredstva.

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

P.O. PROČELNIK
Damir Prhat, dipl. ing., v.r.