

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 05. listopada 2022. godine, donio je

ODLUKU

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

I

Utvrđuje se da su između Grada Pule, kao zakupodavca, i trgovačkog društva VIA SERGI d.o.o. (OIB: 57786722999, MBO: 130081222), sa sjedištem u Puli, Flanatička br. 16, zaključeni:

- Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/12-01/299, Urbroj: 2168/01-04-03-02-0387-12-1, od dana 20. kolovoza 2012. godine, solemniziran po javnom bilježniku Denisu Krajcaru, pod posl. br. OV-13087/12, dana 20. rujna 2012. godine, a sve sukladno Odluci o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/12-01/272, Urbroj: 2168/01-04-03-02-0387-12-4, od dana 16. kolovoza 2012. godine, po prethodno provedenom javnom natječaju, objavljenom u dnevnom tisku "Glas Istre" i oglasnoj ploči Upravnog odjela za komunalni sustav i imovinu dana 21. srpnja 2012. godine, te
- Aneks Ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/18-01/217, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0474-19-4, od dana 26. ožujka 2019. godine, sukladno Odluci o stupanju u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika, Klasa: 372-01/18-01/217, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0474-19-3, od dana 21. godine,

predmet kojih je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Benediktinske opatije br. 1, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 118/1, k.o. Pula, površine 46,80 m², po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 270,00 kn po m², odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 12.636,00 kn (na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), za obavljanje ugostiteljske djelatnosti, na određeno vrijeme u trajanju od deset godina.

Utvrđuje se da je zakupnik prvi ugovor o zakupu predmetnog poslovnog prostora zaključio na temelju javnog natječaja te da u istome obavlja ugostiteljsku djelatnost – restoran.

II

Sukladno utvrđenjima iz čl. I ove Odluke, ovom se Odlukom uređuje daljnje davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli Benediktinske opatije br. 1, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 118/1, k.o. Pula, površine 46,80 m², postojećem zakupnika, 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 VIA SERGI d.o.o. (OIB: 57786722999, MBO: 130081222), sa sjedištem u Puli, Flanatička br. 16, zaključiti će se novi ugovor o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Benediktinske opatije br. 1, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 118/1, k.o. Pula, površine 46,80 m², po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 270,00 kn po m², odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 12.636,00 kn (na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), za obavljanje ugostiteljske djelatnosti – restoran, 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

- neopozivu bankarsku garanciju na iznos od 100.000,00 kuna, plativu na prvi poziv zakupodavca banci, a koja garancija mora važiti za cijeli period trajanja ugovora o zakupu, odnosno za cijeli period trajanja zakupnog odnosa, ili bankarsku garanciju koja vrijedi godinu dana uz obvezu produljenja iste svake godine do isteka ugovornog odnosa i to najkasnije 30 dana prije isteka roka navedenog na bankarskoj garanciji.

Ukoliko prilikom zaključivanja Ugovora o zakupu poslovnog prostora zakupnik ne priloži sredstva osiguranja plaćanja, bilo bjanko zadužnicu bilo bankarsku garanciju, smatrat će se da je zakupnik odustao od zaključenja Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Benediktinske opatije br. 1, 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 – bjanko zadužnicu i/ili bankarsku garanciju, zakupnik je dužan, u roku 15 dana od dana pisanog ili usmenog poziva, zakupodavcu dostaviti nova sredstva osiguranja plaćanja s istim iznosima, 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, Benediktinske opatije br. 1.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Benediktinske opatije 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:372-01/22-01/269
URBROJ:2163-7-05-05-0411-22-3
Pula, 05. listopada 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, Benediktinske opatije br. 1, s postojećim zakupnikom navedenog poslovnog prostora trgovačkim društvom VIA SERGI d.o.o. (OIB: 57786722999, MBO: 130081222), sa sjedištem u Puli, Flanatička br. 16.

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 VIA SERGI d.o.o. (OIB: 57786722999, MBO: 130081222), sa sjedištem u Puli, Flanatička br. 16, zaključeni:

- Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/12-01/299, Urbroj: 2168/01-04-03-02-0387-12-1, od dana 20. kolovoza 2012. godine, solemniziran po javnom bilježniku Denisu Krajcaru, pod posl. br. OV-13087/12, dana 20. rujna 2012. godine, a sve sukladno Odluci o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/12-01/272, Urbroj: 2168/01-04-03-02-0387-12-4, od dana 16. kolovoza 2012. godine, po prethodno provedenom javnom natječaju, objavljenom u dnevnom tisku "Glas Istre" i oglasnoj ploči Upravnog odjela za komunalni sustav i imovinu dana 21. srpnja 2012. godine, te
- Aneks Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/18-01/217, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0474-19-4, od dana 26. ožujka 2019. godine, sukladno Odluci o stupanju u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika, Klasa: 372-01/18-01/217, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0474-19-3, od dana 21. godine,

predmet kojih je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Benediktinske opatije br. 1, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 118/1, k.o. Pula, površine 46,80 m², po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 203,72 kn po m², odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 12.636,00 kn (na koju se

obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), za obavljanje ugostiteljske djelatnosti, na određeno vrijeme u trajanju od deset godina.

Zakupnik prvi ugovor o zakupu predmetnog poslovnog prostora zaključio na temelju javnog natječaja i u istome obavlja ugostiteljsku djelatnost – restoran.

Predmetni ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Benediktinske opatije br. 1, prestao je važiti istekom vremena na koji je zaključen, a zakupnik je usmenim putem (telefonom) na vrijeme zatražio zaključivanje novog ugovora s obzirom da i dalje postoji interes za korištenjem predmetnog poslovnog prostora i u istom obavljanje ugostiteljske djelatnosti – restoran.

Zakupnik uredno podmiruje zakupninu, kao i ostale naknade i troškove koji se uz zakupninu plaćaju, te poštuje i ostale ugovorne odredbe.

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. 2. 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 veći od cijene osnovne zakupnine utvrđene po toj odluci.

Ugovorena izlicitirana zakupnina za predmetni poslovni prostor u kojem zakupnik obavlja ugostiteljsku djelatnost – restoran iznosi 270,00 kn po m², odnosno 12.636,00 kn mjesečno.

Visina osnovne zakupnine koja je određena Odlukom o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola za poslovni prostor u prvoj zoni u koju, između ostaloga, spada i Benediktinske opatije, površine do 50,00 m² (narečeni prostor ima površinu od 46,80 m²) za obavljanje ugostiteljske djelatnosti – restoran iznosi 80,00 kuna po m².

Slijedom navedenog, razvidno je da u konkretnom slučaju ispunjen uvjet ekonomske isplativosti.

Nadalje, što se tiče sredstava osiguranja plaćanja, po prethodno zaključenom ugovoru, a sve sukladno uvjetima propisanim provedenim natječajem, zakupnik je, između ostalog, u obvezi dostaviti neopozivu bankarsku garanciju, plativu na prvi poziv zakupodavca banci, na iznos od 100.000,00 kn.

Gore citiranom odredbom čl. 7. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola predviđeno da Grad Pula može (ali nužno ne mora) tražiti dodatna sredstva osiguranja plaćanja, što bi u ovom slučaju bila bankarska garancija u iznosu jednogodišnje zakupnine, dakle na iznos od 151.632,00 kn, no kako je riječ o dugogodišnjem zakupniku koji uredno podmiruje zakupninu i sve ostale naknade i poreze koje se uz zakupninu plaćaju, kao i režijske troškove, te poštuje i sve ostale ugovorne odredbe, pa čak i u prethodnom periodu gospodarske nesigurnosti izazvane pandemijom bolesti COVID-19, koja je u najvećoj mjeri pogodila upravo ugostitelje, uslijed čega je došlo i do većeg broja otkazivanja ugovora o zakupu gradskih poslovnih prostora od strane zakupnika, nadležni odjel zauzeo stav da osim već ugovorenih neće tražiti dodatna sredstva osiguranja plaćanja.

Slijedom navedenog, zakupnik će, prilikom potpisivanja novog ugovora o zakupu kojim se, zapravo, produžuje zakupni odnos na narednih pet godina, biti u obvezi dostaviti 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 neopozivu bankarsku garanciju na iznos od 100.000,00 kuna, plativu na prvi poziv zakupodavca banci, a koja garancija mora važiti za cijeli period trajanja ugovora o zakupu, odnosno za cijeli period trajanja zakupnog odnosa, ili bankarsku garanciju koja vrijedi godinu dana uz obvezu produljenja iste svake godine do isteka ugovornog odnosa i to najkasnije 30 dana prije isteka roka navedenog na bankarskoj garanciji.

Uzimajući u obzir sve naprijed navedeno, a posebno citirane zakonske odredbe i odredbe važećih odluka Grada Pule koje reguliraju pitanja zakupa gradskih poslovnih prostora, mišljenje je i stav nadležnog upravnog tijela Grada Pule da je intencija zakonodavca bila da se postojećim zakupnicima omogući kontinuitet u poslovanju, kao i kontinuitet djelatnosti u određenom prostoru, a jedinicama lokalne samouprave osiguraju redoviti prihodi zaključivanjem novih ugovora s postojećim zakupnicima, i to istekom prijašnjih koji su zaključeni po prethodno provedenom javnom natječaju, te se ovom Odlukom predlaže zaključivanje novog ugovora s postojećim zakupnikom na određeno vrijeme u trajanju od 5 godina, za obavljanje već utvrđene ugostiteljske djelatnosti (restoran), s utvrđenom tj. prethodno izlicitiranom zakupninom u iznosu od 270,00 kuna po m², te uz ostale uvjete propisane odlukama Grada Pule koje reguliraju pitanja zakupa gradskih poslovnih prostora, sve kako bi zakupniku bilo omogućeno daljnje korištenje poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Benediktinske opatije br. 1, i kontinuitet u poslovanju, a Gradu Puli osiguran redoviti prihod u proračunu.

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.