

Na temelju čl. 6. st. 4. 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 18. listopada 2022. godine, donio je

ODLUKU

o zaključivanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Krmpotićeva br. 4

I

Utvrđuje se da je između Grada Pule, kao zakupodavca, i Tijane Dorić (OIB:37812087675), iz Pule, Medulinska br. 35, kao zakupnika, sukladno Odluci o prihvatu ponuda i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/12-01/331, Urbroj: 2168/01-01-02-01-0019-12-6, od dana 11. listopada 2012. godine, a po prethodno provedenom javnom natječaju za davanje u zakup gradskih poslovnih prostora, objavljenom na oglasnoj ploči nadležnog upravnog tijela, službenim stranicama Grada Pule te dnevnim tisku "Glas Istre" dana 15. rujna 2012. godine, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/12-01/361, Urbroj: 2168/01-04-03-01-0411-12-3, od dana 12. listopada 2012. godine, solemniziran po javom bilježniku Denisu Krajcaru, pod posl. br. OV-14266/12, dana 25. listopada 2012. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Krmpotićeva br. 4, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1138, k.o. Pula, površine 23,00 m², po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 68,00 kuna po m², odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 1.564,00 kuna (na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), za obavljanje osobne uslužne djelatnosti – frizerske djelatnosti, na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina.

II

Sukladno utvrđenjima iz čl. I ove Odluke, ovom se Odlukom uređuje daljnje davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Krmpotićeva br. 4, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1138, k.o. Pula, površine 23,00 m², postojećem zakupnika, 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 Tijanom Dorić (OIB:37812087675), iz Pule, Medulinska br. 35, zaključiti će se novi ugovor o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Krmpotičeva br. 4, u prizemlju zgrade sagrađene na kč. br. zgr. 1138, k.o. Pula, površine 23,00 m², po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 68,00 kuna po m², odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 1.564,00 kuna (na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), za obavljanje osobne uslužne djelatnosti – frizerske 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 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 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, Krmpotićeva br. 4, 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, Krmpotićeva br. 4.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Krmpotićeva br. 4, 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:372-01/22-01/283

URBROJ:2163-7-05-05-0411-22-3

Pula, 18. listopad 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. st. 4. 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, Krmpotićeva br. 4, s postojećim zakupnikom navedenog poslovnog prostora Tijanom Dorić (OIB:37812087675), iz Pule, Medulinska br. 35.

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

Uvidom u evidenciju poslovnih prostora Grada Pule utvrđeno je da je između Grada Pule, kao zakupodavca, i Tijane Dorić (OIB:37812087675), iz Pule, Medulinska br. 35, kao zakupnika, sukladno Odluci o prihvatu ponuda i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/12-01/331, Urbroj: 2168/01-01-02-01-0019-12-6, od dana 11. listopada 2012. godine, a po prethodno provedenom javnom natječaju za davanje u zakup gradskih poslovnih prostora, objavljenom na oglasnoj ploči nadležnog upravnog tijela, službenim stranicama Grada Pule te dnevnom tisku "Glas Istre" dana 15. rujna 2012. godine, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/12-01/361, Urbroj: 2168/01-04-03-01-0411-12-3, od dana 12. listopada 2012. godine, solemniziran po javom bilježniku Denisu Krajcaru, pod posl. br. OV-14266/12, dana 25. listopada 2012. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Krmpotićeva br. 4, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1138, k.o. Pula, površine 23,00 m², po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 68,00 kn po m², odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 1.564,00 kn (na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), za obavljanje osobne uslužne djelatnosti – frizerske djelatnosti, na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina.

Iz navedenog je, dakle, razvidno da je riječ o zakupniku koji je ugovor o zakupu predmetnog poslovnog prostora zaključio na temelju provedeno javnog natječaja.

Predmetni ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Krmpotićeva br. 4, prestaje važiti istekom vremena na koji je zaključen te je zakupnik na vrijeme pozvan da se očituje o potrebi i interesu daljnjeg korištenja predmetnog poslovnog prostora.

Dana 12. listopada 2022. godine, gospođa Tijana Dorić potvrdila je nadležnom upravnom tijelu da i dalje postoji interes i potreba za daljnjim korištenjem predmetnog poslovnog prostora te obavljanjem djelatnosti u istome (frizerski salon).

Prethodno je od Upravnog odjela za financije i gospodarstvo. Odjeka za proračun i naplatu prihoda zatražena kartica dugovanja, kojom je potvrđeno da nema nepodmirenih dugovanja za gradski poslovni prostor Krmpotićeva br. 4. Ista se nalazi u privitku predložene odluke i čini njen sastavni dio.

Odredbom čl. 6. st. 4. 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 veći od cijene osnovne zakupnine utvrđene po toj odluci.

Ugovorena izlicitirana zakupnina za predmetni poslovni prostor u kojem zakupnik obavlja osobnu uslužnu (frizersku) djelatnost iznosi 68,00 kn po m², odnosno 1.564,00 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 drugoj zoni u koju, između

ostaloga, spada i Krmpotičeva ulica, površine do 50,00 m² (narečeni prostor ima površinu od 23,00 m²) za obavljanje uslužne djelatnosti iznosi 40,00 kuna 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. 4. 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, pod uvjetom da su isti 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, mišljenje je nadležnog tijela da su u ovom slučaju ispunjene pretpostavke za produženje zakupnog odnosa, pa i uvjet ekonomske opravdanosti, kao i da je riječ o zakupniku koji u predmetnom poslovnom prostoru obavlja djelatnost 10 godina i poštuje sve ugovorne odredbe te uredno podmiruje zakupninu.

Kako bi zakupniku bilo omogućeno daljnje korištenje poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Krmpotičeva br. 4, 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 (uslužna – frizerska djelatnost), s utvrđenom tj. prethodno izlicitiranom zakupninom u iznosu od 68,00 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.