

Na temelju članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ br. 125/11, 64/15, 112/18) , a u svezi članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ br. 33/01, 60/01, 125/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20), članka 7. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora Grada Pule-Pola („Službene novine“ Grada Pule br 05/19, 12/19, 19/19), članka 2. i članka 8. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule-Pola („Službene novine“ Grad Pule br. 12/19, 20/19, 4/20, 19/20) i članka 61. Statuta Grada Pula-Pola („Službene novine“ Grada Pule br. 07/09, 16/09, 12/11, 01/13, 02/18, 02/20, 04/21 i 05/21-pročišćeni tekst), Gradonačelnik Grada Pule dana 27. listopada 2022. godine, donosi

ODLUKU

o zaključivanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Giardini 1

I

Utvrđuje se da je između Javne ustanove Pula Film Festival kao zakupodavca i trgovačkog društva PIETAS JULIA d.o.o., Pula, Riva 20, OIB 23592613625, kao zakupnika na temelju Odluke o prihvatu ponude i sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora Klasa: 372-01/12-01/304 od 19. rujna 2012. godine, a po prethodno provedenom javnom natječaju za davanje u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pule objavljenom u dnevnom tisku „Glas Istre“, oglasnim pločama Javne ustanove Pula Film Festival i nadležnog upravnog odjela te na web stranici Grada Pule dana 31. kolovoza 2012. godine zaključen je Ugovor o zakupu poslovnog prostora URBROJ: 01-03-12-546 dana 09. listopada 2012. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic broj OV -13236/12 od 09. listopada 2012. godine te Anex Ugovora o zakupu poslovnog prostora dana 15. lipnja 2021. godine , predmet kojeg je zakup poslovnog prostora u Puli, Giardini 1 u zgradi sagrađenoj na k.č. br zgr. 522 i k.č. br.zgr. 524/5 obje k.o. Pula, 6. etaža -1/7 dijela s kojom je povezano pravo vlasništva na posebnom dijelu u poslovnom prostoru u prizemlju zgrade koji se sastoji od jedne poslovne prostorije i sanitarnog čvora u prizemlju te dvije poslovne prostorije na galeriji prostora ukupne neto korisne površine 138,29 m², po mjesečnoj zakupnini od 93,00 kune po m² uvećano za PDV za obavljanje ugostiteljske djelatnosti - usluživanje pića i napitaka uz obvezu usluživanja slastica kao i/ili ugostiteljske djelatnosti sushi bara (priprema i usluživanje hrane u sushi baru).

II

Sukladno utvrđenjima iz točke I. ove Odluke, a na temelju članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, članka 7. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora Grada Pule-Pola, članka 2. i članka 8. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule - Pola ovom se Odlukom uređuje davanje u zakup poslovnog prostora u Puli, Giardini 1, u zgradi sagrađenoj na k.č. br zgr. 522 i k.č. br.zgr. 524/5 obje k.o. Pula 6. etaža - 1/7 dijela s kojom je povezano pravo vlasništva na posebnom dijelu u poslovnom prostoru u prizemlju zgrade koji se sastoji od jedne poslovne prostorije i sanitarnog čvora u prizemlju te dvije poslovne prostorije na galeriji prostora ukupne neto korisne površine 138,29 m², postojećem zakupniku kao i način te vrijeme trajanja zakupnog odnosa.

III

Sukladno utvrđenjima iz točke I. i II. ove Odluke s sadašnjim zakupnikom poslovnog prostora PIETAS JULIA d.o.o., Pula, Riva 20, OIB 23592613625 zaključit će se novi ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Giardini 1, u zgradi sagrađenoj na k.č. br zgr. 522 i k.č. br.zgr. 524/5 obje k.o. Pula 6. etaža - 1/7 dijela s kojom je povezano pravo vlasništva na posebnom dijelu u poslovnom prostoru u prizemlju zgrade koji se sastoji od jedne poslovne prostorije i sanitarnog čvora u prizemlju te dvije poslovne prostorije na galeriji prostora ukupne neto korisne površine 138,29 m² po mjesečnoj zakupnini od 93,00 kuna (12,34 Eura) uvećano za PDV za obavljanje ugostiteljske djelatnosti, - usluživanje pića i napitaka uz obvezu usluživanja slastica kao i/ili ugostiteljske djelatnosti sushi bara (priprema i usluživanje hrane u sushi baru), na određeno vrijeme u trajanju od 5 (pet) godina te uz ostale uvjete utvrđene prethodno zaključenim ugovorima o zakupu i odredbama utvrđenim ovom Odlukom i odlukama Grada Pule - Pola iz područja zakupa poslovnog prostora.

IV

Zakupnina se plaća mjesečno unaprijed i to najkasnije do petnaestog dana u mjesecu za tekući mjesec . U slučaju zakašnjenja zakupodavac ima pravo obračunati zakonsku zateznu kamatu. Zakupnik je dužan uz zakupninu plaćati i naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanje usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor kao i komunalnu naknadu i druge naknade određene zakonom, te snositi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora.

V

Prilikom zaključenja ugovora o zakupu poslovnog prostora zakupnik je u obvezi kod javnog bilježnika kao sredstvo osiguranja plaćanja priložiti bankarsku garanciju u visini jednogodišnje zakupnine uvećane za PDV sa klauzulom „bez prigovora“ plative na prvi poziv sa rokom valjanosti za cijelo vrijeme trajanja ugovora o zakupu te dvije (2) bjanko zadužnice ispunjene sukladno odredbama Pravilnika o obliku i sadržaju bjanko zadužnice sva na iznos koji pokriva iznos šest mjesečnih zakupnina uvećano za PDV.

Ako zakupnik ne dostavi sredstva osiguranja plaćanja iz stavka 1. ove točke smatra se da je odustao od zaključenja ugovora o zakupu te je dužan poslovni prostor osloboditi od osoba i stvari te isti predati u posjed zakupodavcu u roku od 30 (trideset) dana od dana isteka roka po Ugovoru o zakupu.

Zakupnik je dužan dostaviti nova sredstva osiguranja plaćanja iz stavka 1. ove točke u roku od 15 (petnaest) dana od dana pisanog poziva ako je zakupodavac ranije dostavljena sredstva osiguranja plaćanja djelomično ili potpuno iskoristio. Ako zakupnik ne dostavi nova sredstva osiguranja plaćanja zakupnik ima pravo otkazati ugovor o zakupu poslovnog prostora.

VI

Ugovor o zakupu poslovnog prostora na temelju ove Odluke zaključit će javna ustanova Pula Film Festival, Pula, Uspon na kaštel 2.

Ugovor o zakupu zaključit će se kao ovršna isprava u smislu Zakona o javnom bilježništvu na trošak zakupnika.

VII

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:024-02/22-01/171
URBROJ:2163-7-07-01-0277-22-3
Pula, 27. listopad 2022.

GRADONAČELNIK
dr.sc. Filip Zoričić, prof.

Obrazloženje

I. Pravni temelj za donošenje akta

Pravni temelj za donošenje akta sadržan je u članku 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ br. 125/11, 64/15, 112/18), a u svezi članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ br. 33/01, 60/01, 125/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20), članku 7. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora Grada Pule-Pola („Službene novine“ Grada Pule br. 05/19, 12/19, 19/19), članku 2. i članku 8. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule-Pola („Službene novine“ Grad Pule br. 12/19, 20/19, 4/20, 19/20) i članku 61. Statuta Grada Pula-Pola („Službene novine“ Grada Pule br. 07/09, 16/09, 12/11, 01/13, 02/18, 02/20, 04/21 i 05/21-pročišćeni tekst).

II. Osnovna pitanja i prikaz stanja

Ovom Odlukom predlaže se donošenje Odluke o zaključenju Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Giardini 1, s sadašnjim zakupnikom trgovačkim društvom PIETAS JULIA, Pula, Riva 20, OIB 23592613625.

Između Javne ustanove Pula Film Festival kao zakupodavca i trgovačkog društva PIETAS JULIA d.o.o., Pula, Riva 20, OIB 23592613625, kao zakupnika na temelju Odluke o prihvatu ponude i sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora Klasa: 372-01/12-01/304 od 19. rujna 2012. godine, a po prethodno provedenom javnom natječaju za davanje u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pule objavljenom u dnevnom tisku „Glas Istre“, oglasnim pločama Javne ustanove Pula Pula Film Festival i nadležnog upravnog odjela te na web stranici Grada Pule dana 31. kolovoza 2012. godine zaključen je Ugovor o zakupu poslovnog prostora URBROJ: 01-03-12-546 dana 09. listopada 2012. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic broj OV-13236/12 od 09. listopada 2012. godine te Anex Ugovora o zakupu poslovnog prostora dana 15. lipnja 2021. godine, predmet kojeg je zakup poslovnog prostora u Puli, Giardini 1 u zgradi sagrađenoj na k.č. br zgr. 522 i k.č. br.zgr. 524/5 obje k.o. Pula, 6. etaža-1/7 dijela s kojom je povezano pravo vlasništva na posebnom dijelu u poslovnom prostoru u prizemlju zgrade koji se sastoji od jedne poslovne prostorije i sanitarnog čvora u prizemlju te dvije poslovne prostorije na galeriji prostora ukupne neto korisne površine 138,29 m², po mjesečnoj zakupnini od 93,00 kune po m² uvećano za PDV za obavljanje ugostiteljske djelatnosti-usluživanje pića i napitaka uz obvezu usluživanja slastica kao i/ili ugostiteljske djelatnosti sushi bara (priprema i usluživanje hrane u sushi baru).

Zakupnik je sukladno odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i Odluci o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule-Pola podnio zahtjev za sklapanje novog ugovora o zakupu poslovnog prostora na rok od 5 godina pod istim uvjetima utvrđenim zaključenim Ugovorom o zakupu poslovnog prostora.

Člankom 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora predviđena je mogućnost da se, se bez provođenja javnog natječaja, može zaključiti ugovor o zakupu poslovnog prostora na određeno vrijeme od 5 godina, pod istim uvjetima, sa zakupnikom koji ima zaključen ugovor o zakupu na temelju javnog natječaja i koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu u slučaju kada je to ekonomski opravdano, odnosno kada je mjesečni iznos zakupnine veći od mjesečnog iznosa zakupnine koji je određen odlukom jedinice lokalne samouprave za djelatnost koju zakupnik obavlja u poslovnom prostoru.

Člankom 7. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora Grada Pule-Pola određena je mogućnost da se, bez provođenja natječaja, može zaključiti novi ugovor o zakupu poslovnog prostora na rok od pet godina sa zakupnikom koji je ugovor o zakupu poslovnog prostora

zaključio na temelju javnog natječaja kada je mjesečni iznos zakupnine veći od mjesečnog iznosa zakupnine koji je određen odlukom Grada Pule za djelatnost koju zakupnik obavlja u poslovnom prostoru.

Odlukom o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule-Pola određeno je da je osnovni iznos zakupnine po kojoj će se sadašnjim zakupcima poslovnih prostora koji imaju zaključene ugovore o zakupu poslovnih prostora na temelju javnog natječaja i koji u potpunosti ispunjavaju obveze iz ugovora o zakupu ponuditi sklapanje ugovora o zakupu na daljnji rok od 5 godina bez provođenja javnog natječaja ako je to ekonomski opravdano.

Ugovorena mjesečna zakupnina za predmetni poslovni prostor iznosi 93,00 kune po m² poslovnog prostora, a visina zakupnine određena Odlukom o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule-Pola za poslovni prostor u nultoj zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi površine do 200 m² iznosi 90,00 kuna.

Obzirom da su ispunjene sve pretpostavke za produženje zakupnog odnosa predlaže se zaključivanje novog ugovora o zakupu poslovnog prostora na vrijeme od 5 godina s utvrđenom zakupninom od 93,00 kuna po m² poslovnog prostora.

Obzirom da je Ugovorom o upravljanju zaključenim između Grada Pule i javne ustanove Klasa: 612-03/05-01/33 od 25. svibnja 2006. godine i Aneksa ugovora o upravljanju Klasa: 372-03/09-01/61 od 12. siječnja 2010. godine predmetni prostor dat na upravljanje Javnoj ustanovi Pula Film Festival Ugovor o zakupu poslovnog prostora zaključuje ustanova kao zakupodavac kao što je zaključila i važeći Ugovor o zakupu poslovnog prostora

III. Tekst prijedloga akta

Tekst prijedloga Odluke dostavljen je u prilogu.

IV. Procjena financijskih sredstava

Za realizaciju ove Odluke nije potrebno osigurati financijska sredstva.

PROČELNICA

Emina Popović Sterpin, mag.hist.art et philol.ital.