

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 19/20) te čl. 6 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 06. veljače 2023. godine, donio je

ODLUKU

o zaključivanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora

u Puli, Maksimijanova br. 8

I

Utvrđuje se:

- da je između Grada Pule, kao zakupodavca, i Mladenke Perušić (OIB: 58719577878), iz Pule, Maksimijanova br. 6, kao zakupnika, sukladno Odluci o sklapanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Maksimijanova br. 8, Klasa: 372-01/18-01/24, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-18-2, od dana 05. veljače 2018. godine, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/18-01/24, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-18-3, od dana 09. veljače 2018. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-2535/2018, dana 15. veljače 2018. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Maksimijanova br. 8, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 176, k.o. Pula, površine 59,98 m², po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 5,31 € (40,00 kn) po m², odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 318,43 € (2.399,20 kn), na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV, za obavljanje trgovinske djelatnosti, na određeno vrijeme u trajanju od pet godina, te

- da je zakupnik prvi ugovor o zakupu predmetnog poslovnog prostora zaključio na temelju provedenog javnog natječaja za davanje u zakup gradskih poslovnih prostora.

II

Sukladno utvrđenjima iz čl. I ove Odluke, ovom se Odlukom uređuje daljnje davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Maksimijanova br. 8, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 176, k.o. Pula, površine 59,98 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 Mladenkom Perušić (OIB: 58719577878), iz Pule, Maksimijanova br. 6, zaključit će se novi ugovor o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Maksimijanova br. 8, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 176, k.o. Pula, površine 59,98 m², po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 7,96 € (60,00 kn) po m², odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 477,64 € (3.598,80 kn), na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), za obavljanje trgovinske djelatnosti (osim prodaje sezonske robe, opreme za more i plažu te suvenira), 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 ishoditi pisanu suglasnost nadležnog tijela Grada Pule, odnosno upravnog tijela u čijoj su nadležnosti poslovi 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.

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:

- potvrdu nadležnog odjela Grada Pule o uplati garantnog pologa u visini iznosa tromjesečne zakupnine uvećane za pripadajući PDV te

- jednu bjanko zadužnicu sukladno odredbama Pravilnika o obliku i sadržaju bjanko zadužnice (Narodne novine br. 115/212, 87/17 i 154/22), ovjerenu putem javnog bilježnika, čiji iznos pokriva šest mjesečnih zakupnina (uvećan za pripadajući PDV).

Ukoliko prilikom zaključivanja Ugovora o zakupu poslovnog prostora zakupnik ne priloži sredstva osiguranja plaćanja, smatrat će se da je zakupnik odustao od zaključenja Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Maksimijanova br. 8, 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, 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, sastavit će ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Maksimijanova br. 8.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Maksimijanova br. 8, 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, 120/16 i 57/22).

Troškove sklapanja Ugovora o zakupu poslovnog prostora snosi zakupnik.

VII

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:372-03/23-01/6

URBROJ:2163-7-04-05-0411-23-4

Pula, 06. veljače 2023.

GRADONAČELNIK
dr. sc. Filip Zoričić, prof.



Ovo je elektronički dokument sukladan uredbi (EU) broj 910/2014.
Skeniranjem ovog QR koda, sustav će vas preusmjeriti na stranice izvornika
ovog dokumenta, kako biste mogli provjeriti njegovu autentičnost.

O B R A Z L O Ź E N J E

PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE ODLUKE:

Odredbe 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), čl. 6. 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 Puli, Maksimijanova br. 8, kojom se zapravo postojećem zakupniku Mladenki Perušić (OIB: 58719577878), iz Pule, Maksimijanova br. 6, koji je predmetni poslovni prostor izlicitirala na javnom natječaju za zakup gradskih poslovnih prostora, produžuje zakupni odnos za poslovni prostor na adresi Maksimijanova br. 8.

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

Uvidom u evidenciju poslovnih prostora Grada Pule utvrđeno je da je između Grada Pule, kao zakupodavca, i Mladenke Perušić (OIB: 58719577878), iz Pule, Maksimijanova br. 6, kao zakupnika, sukladno Odluci o sklapanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Maksimijanova br. 8, Klasa: 372-01/18-01/24, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-18-2, od dana 05. veljače 2018. godine, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/18-01/24, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-18-3, od dana 09. veljače 2018. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-2535/2018, dana 15. veljače 2018. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Maksimijanova br. 8, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 176, k.o. Pula, površine 59,98 m², po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 5,31 € (40,00 kn) po m², odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 318,43 € (2.399,20 kn), na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV, za obavljanje trgovinske djelatnosti, na određeno vrijeme u trajanju od pet godina, te da je zakupnik prvi ugovor o zakupu predmetnog poslovnog prostora zaključio na temelju provedenog javnog natječaja za davanje u zakup gradskih poslovnih prostora.

S obzirom da spomenuti ugovor prestaje važiti istekom roka na koji je zaključen, zakupnik je u nadležno upravno tijelo Grada Pule dostavio zahtjev za produženjem zakupnog odnosa, odnosno za zaključivanjem novog ugovora o zakupu, u kojem je iskazao interes za daljnjim korištenjem gradskog poslovnog prostora i obavljanjem djelatnosti u istome.

Zakupnik uredno podmiruje zakupninu, kao i ostale naknade i troškove koji se uz zakupninu plaćaju, te poštuje i ostale ugovorne odredbe, nalazi se u posjedu predmetnog poslovnog prostora te u istome obavlja ugovorenu djelatnost.

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. 6. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola, određeno je da se djelatnost u poslovnom prostoru utvrđuje, u pravilu, sukladno nomenklaturi iz nacionalne klasifikacije djelatnosti, no može se odrediti i uže u odnosu na djelatnost određenu nacionalnom klasifikacijom djelatnosti na način da se precizno utvrde aktivnosti koje se obavljaju u poslovnom prostoru, asortiman koji se nudi, vrsta ugostiteljske djelatnosti ili usluga koja se pruža i slično, ukoliko za to postoje opravdani razlozi.

Gore navedenim Ugovorom o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/18-01/24, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-18-3, od dana 09. veljače 2018. godine, solemniziranom po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-2535/2018, dana 15. veljače 2018. godine, određeno je da će se u predmetnom poslovnom prostoru obavljati trgovinska djelatnost, no sukladno citiranoj odredbi na temelju koje se utvrđuju djelatnosti u gradskim poslovnim prostorima, i to od dana stupanja na snagu Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola, Grad Pule u ugovorima o zakupu koji se zaključuju za gradske poslovne prostore točno navodi koja

će se djelatnost u poslovnom prostoru obavljati što znači da prilikom zaključivanja novog ugovora o zakupu više nije moguće djelatnost široko odrediti (u konkretnom slučaju to bi bila trgovinska djelatnost) već se ista precizira na način da se određuje i asortiman koji se nudi, odnosno vrsta trgovinske djelatnosti.

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 čl. 3. odnosne Odluke, a to znači da se ista određuje prema sljedećim kriterijima:

- zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi,
- površini poslovnog prostora i
- djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja.

Nadalje, sukladno odredbi čl. 8. st. 3. podst. 3. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola, visina zakupnine za poslovni prostor koji koristi zakupnik kojemu se ugovor o zakupu obnavlja bez provođenja javnog natječaja i za koji je mjesečni iznos ugovorene zakupnine manji od cijene osnovne zakupnine po citiranoj Odluci, određuje se prema osnovnoj zakupnini određenoj upravnoj tom odlukom.

Naime, ugovorena izlicitirana zakupnina za predmetni poslovni prostor, površine 59,98 m², koji se nalazi u prvoj gradskoj zoni i u kojem zakupnik obavlja trgovinsku djelatnost, iznosi 5,31 € (40,00 kn) po m², odnosno 318,43 € (2.399,20 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 Maksimijanova br. 8), površine od 50,01 m² do 200,00 m² (odnosni poslovni prostor ima površinu od 59,89 m²), za obavljanje trgovinske djelatnosti – ostalo (budući da više nije moguće djelatnost široko odrediti, već se ista precizira na način da se određuje i asortiman koji se nudi, odnosno vrsta trgovinske djelatnosti) iznosi 7,96 € (60,00 kn) po m².

Sukladno svemu naprijed iznijetom, mišljenje je i stav nadležnog upravnog tijela Grada Pule da je intencija zakonodavca bila da se omogućí 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 pa Grad Pula, slijedom navedenog, a istekom zaključenih ugovora o zakupu poslovnih prostora koji su zaključeni isključivo po prethodno provedenom javnom natječaju, s postojećim zakupnicima gradskih poslovnih prostora, ukoliko isti iskazuju interes za nastavkom zakupnog odnosa i poštuju ostale ugovorne odredbe, zaključuje nove ugovore na određeno vrijeme u trajanju od 5 godina, i to bez ponovne licitacije, odnosno provođenja javnog natječaja, no uz korekcije uvjetovane trenutno važećim odlukama koje reguliraju pitanja zakupa gradskih poslovnih prostora u smislu preciznijeg određivanja djelatnosti, ali i zakupnine.

Uzimajući u obzir citirane odredbe gore navedenih propisa, mišljenje je nadležnog tijela da su u ovom slučaju ispunjene sve pretpostavke za produženje zakupnog odnosa, a osim toga riječ je o zakupniku koji u predmetnom poslovnom prostoru neprekidno obavlja djelatnost od 2003. godine, dakle proteklih 20 godina, poštuje sve ugovorne odredbe i redovito podmiruje zakupnine te time Gradu Puli omogućuje redovan prihod.

Kako bi zakupniku bilo omogućeno daljnje korištenje poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Maksimijanova br. 8, 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 trgovinske djelatnosti, no osim prodaje sezonske robe, opreme za more i plažu te suvenira, s mjesečnom zakupninom u iznosu od 7,96 € (60,00 kn) po m² te uz ostale uvjete propisane odlukama Grada Pule koje reguliraju pitanja zakupa gradskih poslovnih prostora.

Napominje se da je Odlukom o objavi uvođenja eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj (Narodne novine br. 85/22) fiksni tečaj konverzije određen na 7,53450 kuna za jedan euro.

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.

P.O. PROČELNICA

Anja Ademi, mag. fin., v.r.



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD PULA - POLA
Upravni odjel za financije i
gospodarstvo



REPUBBLICA DI CROAZIA
REGIONE ISTRIANA
CITTA DI POLA
Assessorato alle finanze e all'economia

OIB: 79517841355

KARTICA PROMETA

Datumi faktura: 01.01.1990. - 19.01.2023.
Datumi uplata : 01.01.1990. - 19.01.2023.

ZAKUPNINA

OSOBA: 60017 PERUŠIĆ MLADENKA

58719577878 PULA MAKSIMIЈANOVA ULICA 6

Dokument	Dat.dok.	Dat.dos.	MM/GG	Broj računa:	Duguje	Potrazuje	Saldo
Z23-01Z-1999	02.01.23	20.01.23	1/23	60017-2301-1999	403.78	0.00	403.78
L23-014/23	14.01.23				0.00	403.78	0.00
Ukupno:					403.78	403.78	0.00
					Po tečaju: 7.53450		0,00 EUR / 0,00 HRK

PROČELNICA

Vesna Sajić, mag.oec.