

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 11. svibnja 2023. godine, donio je

ODLUKU

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

I

Utvrđuje se da su između Grada Pule, kao zakupodavca, i Nevena Šuputa (OIB: 87509232475), iz Pule, Rižanske skupštine br. 16, kao zakupnika, zaključeni Ugovor o zakupu poslovnih prostorija Ev. Br. 41/80, od dana 01. listopada 1980. godine te Aneks ugovora o zakupu poslovnih prostorija Ev. Br. 41/80, Klasa: 372-03/13-01/26, Urbroj: 2168/01-04-03-02-0411-13-4, od dana 22. travnja 2013. godine, solemniziran po javnom bilježniku Sonji Obrovac Skira, pod posl. br. OV-1160/13, dana 26. travnja 2013. godine, predmet kojih je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Zagrebačka br. 4, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1108, k.o. Pula, površine 35,93 m², s utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu od 6,64 EUR (50,00 kn¹) po m², odnosno s utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu od 238,44 EUR (1.796,50 kn²), na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV, za obavljanje osobne uslužne djelatnosti – frizerski salon, 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, Zagrebačka br. 4, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1108, k.o. Pula, površine 35,93 m², postojećem zakupniku, kao i način te vrijeme zakupnog odnosa.

¹ po fiksnom tečaju konverzije 7,53450 kn za 1,00 EUR

² po fiksnom tečaju konverzije 7,53450 kn za 1,00 EUR

III

Sukladno utvrđenjima iz čl. I i II ove Odluke, s postojećim zakupnikom gradskog poslovnog prostora Nevenom Šuputom (OIB: 87509232475), iz Pule, Rižanske skupštine br. 16, zaključit će se novi ugovor o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Zagrebačka br. 4, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1108, k.o. Pula, površine 35,93 m², s mjesečnom zakupninom u iznosu od 6,64 EUR (50,00 kn³) po m², odnosno s mjesečnom zakupninom u iznosu od 238,44 EUR (1.796,50 kn⁴), na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV, za obavljanje osobne uslužne djelatnosti – frizerski salon, na određeno vrijeme u trajanju od 5 godina, te 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 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:

³ po fiksnom tečaju konverzije 7,53450 kn za 1,00 EUR

⁴ po fiksnom tečaju konverzije 7,53450 kn za 1,00 EUR

- 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, Zagrebačka br. 4, 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, Zagrebačka br. 4.

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

Troškove sklapanja Ugovora o zakupu poslovnog prostora snosi zakupnik.

VII

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:372-03/23-01/37

URBROJ:2163-7-04-05-0411-23-3

Pula, 11. svibnja 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, Zagrebačka br. 4, kojom se postojećem zakupniku Nevenu Šuputu (OIB: 87509232475), iz Pule, Rižanske skupštine br. 16, produžuje zakupni odnos za predmetni poslovni prostor u vlasništvu Grada Pule.

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

Uvidom u evidenciju poslovnih prostora Grada Pule utvrđeno je da su između Grada Pule, kao zakupodavca, i Nevena Šuputa (OIB: 87509232475), iz Pule, Rižanske skupštine br. 16, kao zakupnika, zaključeni Ugovor o zakupu poslovnih prostorija Ev. Br. 41/80, od dana 01. listopada 1980. godine te Aneks ugovora o zakupu poslovnih prostorija Ev. Br. 41/80, Klasa: 372-03/13-01/26, Urbroj: 2168/01-04-03-02-0411-13-4, od dana 22. travnja 2013. godine, solemniziran po javnom bilježniku Sonji Obrovac Skira, pod posl. br. OV-1160/13, dana 26. travnja 2013. godine, predmet kojih je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Zagrebačka br. 4, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1108, k.o. Pula, površine 35,93 m², s utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu od 6,64 EUR (50,00 kn¹) po m², odnosno s utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu od 238,44 EUR (1.796,50 kn²), na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV, za obavljanje osobne uslužne djelatnosti – frizerski salon, na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina.

¹ po fiksnom tečaju konverzije 7,53450 kn za 1,00 EUR

² po fiksnom tečaju konverzije 7,53450 kn za 1,00 EUR

S obzirom da ugovor prestaje proizvoditi pravne učinke istekom vremena na koji je isti zaključen, zakupnik je u nadležno upravno tijelo dostavio zahtjev za produženjem zakupnog odnosa, odnosno za zaključivanjem novog ugovora o predmetnom poslovnom prostoru koji je u vlasništvu Grada Pule.

Za napomenuti je da je Ugovor o zakupu poslovnih prostorija Ev. Br. 41/80, od dana 01. listopada 1980. godine bio zaključen sa Zuhrom Šuput, majkom sadašnjeg zakupnika, i to na neodređeno vrijeme, no odlaskom u mirovinu, a sukladno traženju nasljednika, zaključen je Aneks ugovora o zakupu poslovnih prostorija Ev. Br. 41/80, Klasa: 372-03/13-01/26, Urbroj: 2168/01-04-03-02-0411-13-4, od dana 22. travnja 2013. godine, solemniziran po javnom bilježniku Sonji Obrovac Skira, pod posl. br. OV-1160/13, dana 26. travnja 2013. godine, kojim je njen sin Neven Šuput stupio na mjesto zakupnika i preuzeo sva prava i obveze iz ugovora o zakupu, ali je ujedno i regulirano vrijeme trajanja ugovora na određeno vrijeme, i to na 10 godina.

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 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 da se za poslovni prostor koji se daje u zakup bez provođenja javnog natječaja zakupnina utvrđuje na način da ista ne može biti niža od osnovne zakupnine utvrđene člankom 3. iste Odluke, a to znači da se zakupnina određuje prema slijedećim kriterijima:

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

dok je odredbom st. 3. točke 1. istog članka citirane Odluke određeno da u slučaju kada je mjesečni iznos ugovorene zakupnine jednak cijene osnovne zakupnine po Odluci o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule, tada se visina zakupnine određuje u tom iznosu.

Sukladno gore citiranom Ugovoru o zakupu poslovnog prostora čiji se prijenos traži, poslovni prostor nalazi se u prvoj zoni, ima površinu od 35,93 m² i u istome se obavlja osobna uslužna djelatnost – frizerski salon, a visina zakupnine utvrđena je u iznosu od u iznosu od 6,64 EUR (50,00 kn³) po m². Osnovna zakupnina za obavljanje navedene djelatnosti u poslovnom prostoru u prvj zoni, površine do 50,00 m², gore navedenom Odlukom određena je također u iznosu od u 6,64 EUR (50,00 kn⁴) po m².

Sukladno naprijed navedenom, predlaže se donošenje Odluke o stupanju u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika poslovnog prostora u Puli, Zagrebačka br. 4, na temelju koje će se s postojećim zakupnikom zaključiti novi Ugovor o zakupu predmetnog poslovnog prostora, pod uvjetima utvrđenim ovom Odlukom 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, dok će u slučaju suprotnog postupanja zakupnika, dakle ukoliko zakupnik promjeni namjenu predmetnog poslovnog prostora bez suglasnosti zakupodavca, 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.

Prilikom zaključenja ugovora o zakupu poslovnog prostora novi zakupnik u obvezi je kod javnog bilježnika priložiti sredstva osiguranja plaćanja zakupnine i ostalih naknada koje se uz zakupninu plaćaju, i to jednu bjanko zadužnicu na ime dužnika – zakupnika, ovjerenu putem javnog bilježnika, sukladno odredbama Pravilnika o obliku i sadržaju bjanko zadužnice, a čiji iznos pokriva šest mjesečnih zakupnina (uvećan za pripadajući porez na dodanu vrijednost) te potvrdu nadležnog upravnog tijela Grada Pule o uplati garantnog pologa u visini iznosa od tri 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, Zagrebačka br. 4, a 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

³ po fiksnom tečaju konverzije 7,53450 kn za 1,00 EUR

⁴ po fiksnom tečaju konverzije 7,53450 kn za 1,00 EUR

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.

Za napomenuti je da će se novi Ugovor o zakupu poslovnog prostora zaključiti kao ovršna isprava u smislu Zakona o javnom bilježništvu (Narodne novine br. Narodne novine br. 78/93, 29/94, 162/98, 16/07, 75/09, 120/16 i 57/22), i to pod uvjetom da novi zakupnik nadležnom tijelu dostavi sredstva osiguranja plaćanja tražbina koje su predmet ugovora o zakupu te da snosi troškove zaključivanja novog ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Zagrebačka br. 14.

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 narečenog, predlaže se donošenje ove Odluke.

PROCJENA POTREBNIH FINANCIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA

Za provedbu akta nisu potrebna financijska sredstva.

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

P.O. PROČELNICA

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