

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) 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, Giardini br. 15

I

Utvrđuje se:

- da su između Grada Pule, kao zakupodavca, i trgovačkog društva KORZO d.o.o. (OIB: 44495683243, MBS: 04114526), sa sjedištem u Puli, Giardini br. 17, kao zakupnika koji je prvi ugovor zaključio na temelju prethodno provedenog javnog natječaja za davanje u zakup gradskih poslovnih prostora, zaključeni

- Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/13-01/82, Urbroj: 2168/01-04-03-02-0411-13-1, od dana 04. travnja 2013. godine, solemniziran po javnom bilježniku Sonji Obrovac Skira, pod posl. br. OV-999/13, dana 12. travnja 2013. godine, te
- Aneks Ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/20-01/382, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0474-20-1, od dana 10. lipnja 2020. godine, solemniziran po javnom bilježniku Sonji Obrovac Skira, pod posl. br. OV-1539/2020, dana 17. lipnja 2020. godine,

predmet kojih je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Giardini b. 15, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1088/1, k.o. Pula, površine 15,40 m², po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 9,29 EUR (70,00 kn¹) po m², odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 143,08 EUR (1.078,00 kn²), na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV, za obavljanje trgovinske djelatnosti – trgovina odjeće obuće, na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina, te

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

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

- da zakupnik u poslovnom prostoru obavlja trgovinsku djelatnost – prodaju brendiranih proizvoda asortimanom brenda (robne marke) Max Mara.

II

Sukladno utvrđenjima iz čl. I ove Odluke, ovom se Odlukom uređuje daljnje davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Giardini b. 15, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1088/1, k.o. Pula, površine 15,40 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 trgovačkim društvom KORZO d.o.o. (OIB: 44495683243, MBS: 04114526), sa sjedištem u Puli, Giardini br. 17, zaključit će se novi ugovor o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, u Puli, Giardini b. 15, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1088/1, k.o. Pula, površine 15,40 m², po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 9,29 EUR (70,00 kn³) po m², odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 143,08 EUR (1.078,00 kn⁴), na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV, za obavljanje trgovinske djelatnosti – trgovina brendirane odjeće i obuće, na određeno vrijeme u trajanju od 5 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.

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.

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

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

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:

- 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. 115/12 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, Giardini br. 15, 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, Giardini br. 15.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Giardini br. 15, 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:372-01/23-01/144
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:

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, Giardini br. 15, s postojećim zakupnikom navedenog poslovnog prostora trgovačkim društvom KORZO d.o.o.

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 KORZO d.o.o. (OIB: 44495683243, MBS: 04114526), sa sjedištem u Puli, Giardini br. 17, kao zakupnika, koji je prvi ugovor zaključio na temelju prethodno provedenog javnog natječaja za davanje u zakup gradskih poslovnih prostora, zaključeni

- Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/13-01/82, Urbroj: 2168/01-04-03-02-0411-13-1, od dana 04. travnja 2013. godine, solemniziran po javnom bilježniku Sonji Obrovac Skira, pod posl. br. OV-999/13, dana 12. travnja 2013. godine, te
- Aneks Ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/20-01/382, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0474-20-1, od dana 10. lipnja 2020. godine, solemniziran po javnom bilježniku Sonji Obrovac Skira, pod posl. br. OV-1539/2020, dana 17. lipnja 2020. godine,

predmet kojih je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Giardini b. 15, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1088/1, k.o. Pula, površine 15,40 m², po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 9,29 EUR (70,00 kn¹) po m², odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 143,08

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

EUR (1.078,00 kn²), na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV, za obavljanje trgovinske djelatnosti – trgovina odjeće obuće, na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina, te

- da zakupnik u poslovnom prostoru obavlja trgovinsku djelatnost – prodaju brendiranih proizvoda asortimanom brenda (robne marke) Max Mara.

Kako je već navedeno, riječ je o zakupniku koji je prethodno poslovni prostor izlicitirao na javnom natječaju za davanje u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pule. Zakupnik se nalazi u posjedu predmetnog poslovnog prostora i u njemu obavlja trgovinsku djelatnost – prodaju brendirane odjeće i obuće.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Giardini br. 15, zaključen je na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina, a istekom vremena na koji je isti zaključen prestaje proizvoditi pravne učinke te je zakupnik usmenim putem iskazao interes za daljnjim korištenjem predmetnog poslovnog prostora, odnosno postavio zahtjev za produženjem ugovora o zakupu gradskog poslovnog prostora na adresi u Puli, Giardini br. 15, te ujedno nadležnom upravnom tijelu Grada Pule dostavio ugovor o franšizi iz kojeg je razvidno da zakupnik u poslovnom prostoru obavlja trgovinsku djelatnost – trgovinu brendiranim proizvodima, tj. odjećom i obućom brenda Max Mara, a za što je prethodno i izlicitirao predmeti poslovni prostor.

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.

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

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 prema čl. 3. odnosne Odluke, a to znači prema zoni u kojoj se isti nalazi, površini poslovnog prostora i djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja.

Nadalje, a sve sukladno odredbi čl. 8. st. 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, utvrđuje se sukladno odredbi čl. 2. predmetne Odluke odnosno – kada je mjesečni iznos ugovorene zakupnine veći od cijene osnovne zakupnine po spomenutoj Odluci, tada se zakupnina određuje po ugovorenoj zakupnini.

Ugovorena izlicitirana zakupnina za predmetni poslovni prostor u kojem zakupnik obavlja trgovinsku djelatnost – trgovina brendirane odjeće i obuće, iznosi 9,29 EUR (70,00 kn³) po m², odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 143,08 € (1.078,00 kn⁴) mjesečno.

Visina osnovne zakupnine koja je određena Odlukom o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola, za poslovni prostor u nultoj zoni u koju, između ostaloga, spada i Ulica Giardini, površine do 50,00 m², za obavljanje trgovinske djelatnosti – prodaju brendiranih proizvoda iznosi 7,96 € (60,00 kn⁵) po m².

Slijedom navedenog, predloženom Odluke predlaže se zaključivanje novog ugovora o zakupu gradskog poslovnog prostora na adresi Giardini br. 15 sa zakupninom u iznosu od 9,29 EUR (70,00 kn⁶) po m², dakle po ugovorenoj zakupnini.

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 koji su 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 sve pretpostavke za produženje zakupnog odnosa, jer je isto ekonom-

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

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

⁵ po fiksnom tečaju konverzije 7,53450 kn za 1,00 EUR

⁶ po fiksnom tečaju konverzije 7,53450 kn za 1,00 EUR

ski opravdano iz razloga što je riječ o zakupniku koji u predmetnom poslovnom prostoru neprekidno obavlja djelatnost 15 godina, poštuje sve ugovorne odredbe važećeg ugovora o zakupu predmetnog poslovnog prostora i time Gradu Puli omogućuje redovan prihod.

Kako bi zakupniku bilo omogućeno daljnje korištenje poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Giardini br. 15, 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 – trgovina brendirane odjeće i obuće, s utvrđenom tj. prethodno izlicitiranom zakupninom u iznosu od 9,29 EUR (70,00 kn⁷) po m², te uz ostale uvjete propisane odlukama Grada Pule koje reguliraju pitanja zakupa gradskih poslovnih prostora.

PROCJENA POTREBNIH FINACIJSKIH 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.

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