

Na temelju čl. 31. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine br. 125/11, 64/15 i 112/18), čl. 38. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. br. 05/19, 12/19 i 19/19) te čl. 8. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 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 – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/20, 4/21 i 5/21), Gradonačelnik Grada Pula - Pola dana 22. prosinca 2023. godine, donio je

ODLUKU

o stupanju u prava i obveze zakupnika poslovnog prostora u Puli, Veronska br. 1 i zaključivanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora

I

Utvrđuje se:

- da je, na temelju Odluke o priznavanju prvenstvenog prava ranijim zakupnicima, utvrđenju najpovoljnijih ponuda i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora Poglavarstva Grada Pule, Klasa: 022-05/98-01/666, Urbroj: 2168/01-06-98-2, od dana 04. studenog 1998. godine, po natječaju objavljenom u dnevnom tisku "Glas Istre" dana 22. listopada i ispravka natječaja od 26., 28. i 31. listopada 1998. godine, između Grada Pula-Pola (u daljnjem tekstu: Grad Pula), kao zakupodavca, i Suzane Tonković (OIB: 17736124434), s prebivalištem u Puli, Tartinijeva br. 1, kao zakupnika, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/98-01/509, Urbroj: 2168/01-03-03-98, od dana 04. studenog 1998. godine, solemniziran po javnom bilježniku Alidi Crljenici, pod posl. br. OU-248/99-1, dana 06. travnja 1999. godine, na koji je ugovor mišljenje o pravnoj valjanosti prethodno dalo Državno pravobraniteljstvo Istarske županije u Puli, br. Mp-775/98, dana 17. studenog 1998. godine, a predmet kojeg je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Veronska br. 1, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1112, k.o. Pula, površine 12,00 m², po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 7,96 EUR (60,00 kn¹) po m², odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 95,52 EUR (719,70 kn²), za obavljanje trgovačke djelatnosti, na neodređeno vrijeme,

- da je u provedenom postupku, i to uvidom u dosje predmetnog poslovnog prostora, kao i na temelju izjave zakupnice Suzane Tonković (OIB: 17736124434), utvrđeno da se u

¹ Po fiksnom tečaju konverzije u iznosu 7,53450 kn za 1,00 EUR

² Po fiksnom tečaju konverzije u iznosu 7,53450 kn za 1,00 EUR

poslovnom prostoru obavlja postolarska djelatnost, i to još od zaključenja prvog ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Veronska br. 1, dana 01. prosinca 1974. godine, zaključenog s Josipom Racanom, ocem sadašnje zakupnice Suzane Tonković,

- da je zakupnica Suzana Tonković djelatnost u predmetnom poslovnom prostoru obavljala putem obrta za popravak obuće i ostalih kožnih predmeta ASSTO (MBO: 91787459), sa sjedištem obrta u Puli, Veronska br. 1,

- da je zakupnica Suzana Tonković stekla uvjete za ostvarenje i korištenje prava iz mirovinskog osiguranja, odnosno prava starosnu mirovinu,

- da je uvidom u izvadak iz obrtnog registra utvrđeno da je dana 21. prosinca 2023. godine, ostvarivanjem prava na starosnu mirovinu, izvršen prijenos obrta sa Suzane Tonković na nasljednika – sina Sašu Tonkovića (OIB: 87700122798), s prebivalištem u Puli, Tartinijeva br. 1.

II

Sukladno utvrđenjima iz članka I ove Odluke, odobrava se Saši Tonkoviću (OIB: 87700122798), s prebivalištem u Puli, Tartinijeva br. 1, vlasniku obrta za popravak obuće i ostalih kožnih predmeta ASSTO (MBO: 91787459), sa sjedištem obrta u Puli, Veronska br. 1, kao sinu dosadašnje zakupnice Suzane Tonković (OIB: 17736124434), s prebivalištem u Puli, Tartinijeva br. 1, prijenos zakupa, odnosno stupanje u prava i obveze zakupnika iz čl. I ove Odluke, za poslovni prostor u Puli, Veronska br. 1, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1112, k.o. Pula, površine 12,00 m², po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 5,31 EUR (40,00 kn³) po m², odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 63,72 EUR (480,10 kn⁴), na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost (PDV), a sve s obzirom da se u predmetnom poslovnom prostoru obavlja deficitarna – postolarska djelatnost, na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina, budući da je dosadašnja zakupnica stekla uvjete za ostvarenje i korištenje prava iz mirovinskog osiguranja, odnosno prava starosnu mirovinu.

III

Sukladno utvrđenjima iz čl. i II ove Odluke, s novim zakupnikom – Sašom Tonkovićem (OIB: 87700122798), s prebivalištem u Puli, Tartinijeva br. 1, vlasniku obrta za popravak obuće i ostalih kožnih predmeta ASSTO (MBO: 91787459), sa sjedištem obrta u Puli, Veronska br. 1, zaključit će se novi ugovor o zakupu gradskog poslovnog prostora u Puli, Veronska br. 1, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1112, k.o. Pula, površine 12,00 m², po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 5,31 EUR (40,00 kn⁵) po m², odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 63,72 EUR (480,10 kn⁶), na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost (PDV), za obavljanje postolarske djelatnosti, na

³ Po fiksnom tečaju konverzije u iznosu 7,53450 kn za 1,00 EUR

⁴ Po fiksnom tečaju konverzije u iznosu 7,53450 kn za 1,00 EUR

⁵ Po fiksnom tečaju konverzije u iznosu 7,53450 kn za 1,00 EUR

⁶ Po fiksnom tečaju konverzije u iznosu 7,53450 kn za 1,00 EUR

određeno vrijeme u trajanju od 10 godina, te po 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, kao i drugim važećim odlukama i zakonskim propisima kojima se uređuju pitanja zakupa poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pule.

Za svaku promjenu i/ili dopunu djelatnosti zakupnik je u obvezi ishodovati pisanu suglasnost nadležnog tijela Grada Pula - Pola, odnosno upravnog tijela u čijoj su nadležnosti poslovni upravljanja gradskim poslovnim prostorima.

Ukoliko zakupnik promjeni namjenu predmetnog poslovnog prostora, zakupodavac će biti ovlašten otkazati ugovor o zakupu poslovnog prostora, a zakupnik će biti u obvezi poslovni prostor u Puli, Veronska br. 1, 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:

- jednu bjanko zadužnicu, sukladno odredbama Pravilnika o obliku i sadržaju bjanko zadužnice, ovjerene 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 tromjesečne zakupnine uvećane za PDV na račun Grada Pule, a sve radi osiguranja plaćanja.

Ukoliko prilikom zaključivanja Ugovora o zakupu poslovnog prostora zakupnik ne priloži bjanko zadužnicu na iznos od šest mjesečnih zakupnina (uvećan za pripadajući PDV), odnosno potvrdu nadležnog odjela Grada Pule o uplati garantnog pologa u visini iznosa tromjesečne zakupnine uvećane za PDV, smatrat će se da je odustao od zaključenja ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Veronska br. 1, 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, bilo bjanko zadužnicu bilo garantni polog, zakupnik je dužan, u roku 15 dana od

dana pisanog ili usmenog poziva nadležnog tijela, 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 upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove, Odsjek za upravljanje imovinom.

Upravni odjel za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove, Odsjek za upravljanje imovinom, sukladno ovoj Odluci, sastavit će ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Veronska br. 1.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Veronska br. 1, zaključit će se pod uvjetom da je zakupnik nema dospjelih dugovanja prema proračunu Grada Pule, i to kao ovršna isprava u smislu Zakona o javnom bilježništvu (Narodne novine br. 78/93, 29/94, 16/07, 75/09, 120/16 i 57/22).

Troškove zaključivanja Ugovora o zakupu poslovnog prostora snosi zakupnik.

VII

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

Stupanjem na snagu ove Odluke, odnosno zaključivanjem novog ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Veronska br. 1, stavlja se izvan snage i prestaje važiti ranije potpisani Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/98-01/509, Urbroj: 2168/01-03-03-98, od dana 04. studenog 1998. godine, solemniziran po javnom bilježniku Alidi Crljenici, pod posl. br. OU-248/99-1, dana 06. travnja 1999. godine.

KLASA:372-03/23-01/69

URBROJ:2163-7-05-01-0411-23-5

Pula, 22. prosinac 2023.

GRADONAČELNIK
dr. sc. Filip Zoričić, prof.



Skeniranjem ovog QR koda, sustav će vas preusmjeriti na stranice izvornika ovog dokumenta, kako biste mogli provjeriti njegovu autentičnost i vjerodostojnost.

O B R A Z L O Ź E N J E

PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA:

Odredba čl. 31. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine br. 125/11, 64/15 i 112/18), čl. 38. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. br. 05/19, 12/19 i 19/19), čl. 8. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 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 – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 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 stupanju u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika poslovnog prostora u Puli, Veronska br. 1, i zaključenju ugovora o zakupu navedenog poslovnog prostora, a sve kako bi Saši Tonkoviću, kao zakonskom nasljedniku (sinu) dosadašnje zakupnice Suzane Tonković, koja je stekla uvjete za ostvarenje i korištenja prava na starosnu mirovinu, bio omogućen nastavak zakupnog odnosa i obavljanje djelatnosti u predmetnom poslovnom prostoru.

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

Odredbom članka 38. stavka 1. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola određeno je, između ostaloga, da Gradonačelnik može posebnom odlukom odobriti stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika zakonskim nasljednicima prvog nasljednog reda, ako zakupnik ostvari pravo na mirovinu, i to uz njegovu suglasnost te uz priloženi pisani sporazum svih zakonskih nasljednika u trenutku podnošenja zahtjeva, ali pod uvjetom podmire dospjela dugovanja po osnovi zakupa poslovnog prostora, dostave pravomoćno rješenje Hrvatskog zavoda za mirovinsko i invalidsko osiguranje o mirovini te pod uvjetom da po osnovi zakupa nema dospjelih dugovanja, dok je odredbom stavka 2. citiranog članka određeno da će sa novim zakupnikom zaključuje se novi ugovor o zakupu poslovnog prostora pod uvjetima utvrđenim odlukama kojima se uređuju pitanja zakupnog odnosa.

Po trenutno važećim odlukama, a u odnosu na prethodno zaključeni ugovor, zakupodavac je ovlašten od zakupnika zatražiti da prilikom zaključivanja novog ugovora dostavi dodatna 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, ovjerene 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 tromjesečne zakupnine uvećane za PDV na račun Grada Pule, a sve radi osiguranja plaćanja.

Osim toga, za napomenuti je Grad Pula - Pola više ne zaključuje ugovore na neodređeno vrijeme već se ugovori o zakupu zaključuju na određeno vrijeme u trajanju od deset godina, s mogućnošću produženja na daljnjih pet godina, ukoliko zakupnik poštuje ugovorne odredbe te kad je to ekonomski opravdano.

Nadalje, u nadležnom upravnom tijelu dana 11. prosinca 2023. godine, pod KLASOM: 372-03/23-01/69, zaprimljen je zahtjev dosadašnje zakupnice poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Veronska br. 1, Suzane Tonković (OIB: 17736124434), s prebivalištem u Puli, Tartinijeva br. 1, za stupanjem u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika predmetnog poslovnog prostora, odnosno zahtjev za prijenos zakupa na njenog sina Sašu Tonkovića (OIB: 87700122798), s prebivalištem u Puli, Tartinijeva br. 1, budući da je ona stekla uvjete za ostvarenje i korištenje prava iz mirovinskog osiguranja, odnosno prava starosnu imovinu.

U postupku rješavanja predmetnog zahtjeva utvrđeno je sljedeće:

- na temelju Odluke o priznavanju prvenstvenog prava ranijim zakupnicima, utvrđenju najpovoljnijih ponuda i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora Poglavarstva Grada Pule, Klasa: 022-05/98-01/666, Urbroj: 2168/01-06-98-2, od dana 04. studenog 1998. godine, po natječaju objavljenom u dnevnom tisku "Glas Istre" dana 22. listopada i ispravka natječaja od 26., 28. i 31. listopada 1998. godine, između Grada Pule, kao zakupodavca, i Suzane Tonković (OIB: 17736124434), s prebivalištem u Puli, Tartinijeva br. 1, kao zakupnika, zaključen je Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/98-01/509, Urbroj: 2168/01-03-03-98, od dana 04. studenog 1998. godine, solemniziran po javnom bilježniku Alidi Crljenici, pod posl. br. OU-248/99-1, dana 06. travnja 1999. godine, na koji je ugovor mišljenje o pravnoj valjanosti prethodno dalo Državno pravobraniteljstvo Istarske županije u Puli, br. Mp-775/98, dana 17. studenog 1998. godine, a predmet kojeg je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Veronska br. 1, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1112, k.o. Pula, površine 12,00 m², po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 7,96 EUR (60,00 kn¹) po m², odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 95,52 EUR (719,70 kn²), za obavljanje trgovačke djelatnosti, na neodređeno vrijeme,

- u provedenom postupku, i to uvidom u dosje predmetnog poslovnog prostora, kao i na temelju izjave zakupnice Suzane Tonković (OIB: 17736124434), utvrđeno je da se u poslovnom prostoru obavlja postolarska djelatnost, i to još od zaključenja prvog ugovora o zakupu poslovnog

¹ Po fiksnom tečaju konverzije u iznosu 7,53450 kn za 1,00 EUR

² Po fiksnom tečaju konverzije u iznosu 7,53450 kn za 1,00 EUR

prostora u Puli, Veronska br. 1, dana 01. prosinca 1974. godine, zaključenog s Josipom Racanom, ocem sadašnje zakupnice Suzane Tonković,

- da je zakupnica Suzana Tonković djelatnost u predmetnom poslovnom prostoru obavljala putem obrta za popravak obuće i ostalih kožnih predmeta ASSTO (MBO: 91787459), sa sjedištem obrta u Puli, Veronska br. 1,

- da je zakupnica Suzana Tonković stekla uvjete za ostvarenje i korištenje prava iz mirovinskog osiguranja, odnosno prava starosnu mirovinu,

- da je uvidom u izvadak iz obrtnog registra utvrđeno da je dana 21. prosinca 2023. godine, ostvarivanjem prava na starosnu mirovinu, izvršen prijenos obrta sa Suzane Tonković na nasljednika – sina Sašu Tonkovića (OIB: 87700122798), s prebivalištem u Puli, Tartinijeva br. 1,

- da je riječ o zakupniku koji uredno podmiruje zakupninu i nema dospjelih dugovanja prema proračunu Grada Pule, a što je utvrđeno u karticu prometa izdanu od nadležnog Upravnog odjela za financije, gospodarstvo i provedbu ITU mehanizama, Odsjeka za proračun i naplatu prihoda, dana 19. prosinca 2023. godine, koja se nalazi u privitku predložene Odluke i čini njen sastavni dio.

Osim toga, za napomenuti je da su uz predmetni zahtjev priložene izjave ostalih zakonskih nasljednika prvog zakonskog reda iz kojih je razvidno da su suglasni s prijenosom zakupa s dosadašnje zakupnice Suzane Tonković na novog zakupnika Sašu Tonkovića.

Vezano za visinu zakupnine, kako je već gore i navedeno, dosadašnjim ugovorom o zakupu predmetnog poslovnog prostora zakupnina je utvrđena u iznosu od 7,96 EUR (60,00 kn³) po m², odnosno u mjesečnom iznosu od 95,52 EUR (719,70 kn⁴), za obavljanje trgovačke djelatnosti, no kako se u predmetnom poslovnom prostoru, što je već gore navedeno, obavlja postolarska djelatnost, i to još od 01. prosinca 1974. godine, dostavljenim zahtjevom zatražena je i korekcija zakupnine za deficitarnu – postolarsku djelatnost, a sve sukladno trenutno važećoj Odluci o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola.

Citiranom Odlukom zakupnina se utvrđuje prema zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi, površini istog, kao i djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja.

Predmetni poslovni prostor nalazi se u nultoj zoni, ima površinu od 12,00 m², a u istome se obavlja deficitarna – postolarska djelatnost.

Sukladno navedenom, citirano Odlukom o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola zakupnina za poslovni prostor u Veronskoj ulici, površine do 50,00 m², za obavljanje deficitarne djelatnosti utvrđena je u iznosu od 5,31 EUR (40,00 kn) po m².

³ Po fiksnom tečaju konverzije u iznosu 7,53450 kn za 1,00 EUR

⁴ Po fiksnom tečaju konverzije u iznosu 7,53450 kn za 1,00 EUR

Nadalje, odredbom čl. 8. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola, utvrđeno je da za poslovni prostor koji se daje u zakup bez provođenja javnog natječaja zakupnina određuje u ugovorenom iznosu kada je taj iznos veći od zakupnine utvrđene upravo po toj Odluci, osim ukoliko je riječ o deficitarnoj djelatnosti (postolari, kožari, ključari i sl.) kada ona može biti i niža od visine osnovne zakupnine, ali najviše do 50% visine osnovne zakupnine utvrđene spomenutom Odlukom.

Sijedom navedenog, a uzimajući u obzir da su ispunjene pretpostavke gore navedenih zakonskih i podzakonskih propisa po kojima su upravna tijela Grada Pula - Pola dužna postupati, a kojima su regulirana pitanja zakupa gradskih poslovnih prostora, predlaže se donošenje ove Odluke sukladno kojoj će se sa Sašom Tonkovićem, zakonskim nasljednikom prvog nasljednog reda – sinom dosadašnje zakupnice Suzane Tonković zaključiti novi ugovor o zakupu gradskog poslovnog prostora u Puli, Veronska br. 1, na određeno vrijeme u trajanju od deset godina, za obavljanje deficitarne – postolarske djelatnosti, s mjesečnom zakupninom u iznosu od 5,31 EUR (40,00 kn) po m².

PROCJENA POTREBNIH FINANCIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA:

Za provedbu akta nije potrebno osigurati financijska sredstva.

Pripremila: Orijeta Babić, univ.mag.iur.

p.o. PROČELNICA
Sanja Kljajić Dakić, univ.mag.iur.