

Na temelju čl. 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (NN br. 125/11) i čl. 61. Statuta Grada Pule (Službene novine Grada Pule br. 7/09, 16/09, 12/11 i 01/13), a u svezi s čl. 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN br. 33/01, 60/01, 125/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12 i 19/03), Gradonačelnik Grada Pule dana 27. svibnja 2014. godine, donio je

O D L U K U
o sklapanju Ugovora o zakupu poslovnih prostora
u Puli, Trg I. istarske brigade br. 10

I

Utvrđuje se da je, na temelju Odluke o priznavanju prvenstvenog prava ranijim zakupnicima, utvrđenju najpovoljnijih ponuda i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora - bivša vojarna "V. Gortan", Klasa: 022-05/98-01/669, Urbroj: 2168/01-06-98-2, od dana 04. studenog 1998. godine, a sve po natječaju objavljenom u dnevnom tisku "Glas Istre", dana 23. listopada 1998. godine:

- između Grada Pule, kao zakupodavca, i trgovačkog društva Fabrika d.o.o. (OIB: 84929987632, MBS: 040047867, MB: 3440699), sa sjedištem u Puli, Trg I. istarske brigade br. 10, kao zakupnika, dana 04. studenog 1998. godine, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/98-01/702, Urbroj: 2168/01-03-03-98, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u Puli, Trg I. istarske brigade br. 10 - u tlocrtu označen brojem 213, na drugom katu zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 2005/5 k.o. Pula, ukupne površine 91,23 m², od čega je poslovni prostor površine 73,69 m², a zajednički dijelovi površine 17,54 m², s utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu od 93,29 EUR (odnosno 1,02 EUR po m²), plativo u kunama po srednjem tečaju HNB na prvi dan u mjesecu za koji se zakupnina plaća, za obavljanje registrirane djelatnosti - kancelarija, na određeno vrijeme i to do 30. lipnja 2012. godine, s tim da je vrijeme trajanja zakupa određeno je prebijanjem ugovorene zakupnine s ulaganjem zakupnika u poslovni prostor, te
- između Grada Pule, kao zakupodavca, i trgovačkog društva Seal d.o.o. (OIB: 74579082851, MBS: 040091978, MB: 3577767), sa sjedištem u Puli, Trg I. istarske brigade br. 10, kao zakupnika, dana 04. studenog 1998. godine, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/98-01/698, Urbroj: 2168/01-03-03-98, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u Puli, Trg I. istarske brigade br. 10 – u tlocrtu označen brojem 208, na drugom katu zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 2005/5 k.o. Pula, ukupne površine 82,25 m², od čega je poslovni prostor površine 66,44 m², a zajednički dijelovi površine 15,81 m², s utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu od 84,11 EUR (odnosno 1,02 EUR po m²), plativo u kunama po srednjem tečaju HNB na prvi dan u mjesecu za koji se zakupnina plaća, za obavljanje registrirane djelatnosti - kancelarija, na određeno vrijeme i to do 30. listopada 2013. godine, s tim da je vrijeme trajanja zakupa određeno je prebijanjem ugovorene zakupnine s ulaganjem zakupnika u poslovni prostor.

II

Sukladno utvrđenjima iz točke I ove Odluke, utvrđuje se da će se sa zakupnicima poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pule, zaključiti Ugovori o zakupu poslovnog prostora na određeno vrijeme u trajanju od 5 godina, s utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu od 30,00 kuna po m², budući da je to zakupnina koju Grad Pula postiže na javnim nadmetanjima za davanje u zakup poslovnih prostora na predmetnoj lokaciji, i to:



čkim društvom Fabrika d.o.o. - za poslovni prostor u Puli, Trg I. istarske brigade - u tlocrtu označen brojem 213, na drugom katu zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. k.o. Pula, ukupne površine 91,23 m² (od čega je poslovni prostor površine 73,69 m², a zajednički dijelovi površine 17,54 m²), uz mjesečnu zakupninu u iznosu od 2.736,90 i obavljanje kancelarijske (uredske) djelatnosti, te

- s trgovačkim društvom Seal d.o.o. - za poslovni prostor u Puli, Trg I. istarske brigade br. 10 – u tlocrtu oznaen brojem 208, na drugom katu zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 2005/5 k.o. Pula, ukupne površine 82,25 m² (od čega je poslovni prostor površine 66,44 m², a zajednički dijelovi površine 15,81 m²), uz mjesečnu zakupninu u iznosu od 2.467,50 kuna, za obavljanje kancelarijske (uredske) djelatnosti.

III

Zakupnina se plaća plaća mjesečno unaprijed, i to najkasnije do desetog dana u mjesecu za tekući mjesec, a u slučaju kašnjenja zakupodavac ima pravo obračunati i zakonsku zateznu kamatu.

Zakupnici su u obvezi uz zakupninu plaćati komunalnu i druge naknade određene zakonom, kao i poreze, i to o njihovom dospijeću, te snositi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora, a što nije uračunato u zakupninu.

IV

Zakupnici iz točke I ove Odluke, s kojima će se zaključiti Ugovori o zakupu poslovnog prostora, u obvezi su podmiriti cjelokupno dugovanje na ime zakupnine i ostalih naknada koje se uz zakupninu plaćaju, nastalo nakon isteka važenja predmetnih Ugovora o zakupu poslovnog prostora i to u iznosu utvrđenom citiranim Ugovorima, odnosno u iznosu od 1,02 EUR po m², plativo u kunsnoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB za zadnji dan u mjesecu koji prethodi mjesecu za koji se plaća zakupnina.

V

Za provedbu ove Odluke ovlašćuje se Upravni odjel za komunalni sustav i imovinu.

VI

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

Klasa: 372-01/14-01/114
Urbroj:2168/01-04-03-01-0411-14-9
Pula, 27. svibnja 2014.

GRADONAČELNIK
Boris Miletić

O B R A Z L O Ž E N J E

PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE ODLUKE:

Odredba čl. 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (NN br. 125/11) i čl. 61. Statuta Grada Pule (Službene novine Grada Pule br. 7/09, 16/09, 12/11 i 01/13), a u svezi s čl. 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN br. 33/01, 60/01, 125/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12 i 19/13).

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

Uvidom u evidenciju poslovnih prostora Grada Pule utvrđeno je da je, na temelju Odluke o priznavanju prvenstvenog prava ranijim zakupnicima, utvrđenju najpovoljnijih ponuda i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora - bivša vojarna "V. Gortan", Klasa: 022-05/98-01/669, Urbroj: 2168/01-06-98-2, od dana 04. studenog 1998. godine, a sve po natječaju objavljenom u dnevnom tisku "Glas Istre", dana 23. listopada 1998. godine:

- između Grada Pule, kao zakupodavca, i trgovačkog društva Fabrika d.o.o. (OIB: 84929987632, MBS: 040047867, MB: 3440699), sa sjedištem u Puli, Trg I. istarske brigade br. 10, kao zakupnika, dana 04. studenog 1998. godine, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/98-01/702, Urbroj: 2168/01-03-03-98, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u Puli, Trg I. istarske brigade br. 10 - u tlocrtu označen brojem 213, na drugom katu zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 2005/5 k.o. Pula, ukupne površine 91,23 m², od čega je poslovni prostor površine 73,69 m², a zajednički dijelovi površine 17,54 m², s utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu od 2 DEM po m², odnosno 182,46 DEM, plativo u kunama po srednjem tečaju HNB na prvi dan u mjesecu za koji se zakupnina plaća (s tim da se do tada važeća valuta od dana 01. siječnja 2002. godine preračunava u euro po utvrđenom tečaju 1 EUR = 1.95583 DEM), na određeno vrijeme i to do 30. lipnja 2012. godine, za obavljanje registrirane djelatnosti - kancelarija,

- između Grada Pule, kao zakupodavca, i trgovačkog društva Seal d.o.o. (OIB: 74579082851, MBS: 040091978, MB: 3577767), sa sjedištem u Puli, Trg I. istarske brigade br. 10, kao zakupnika, dana 04. studenog 1998. godine, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/98-01/698, Urbroj: 2168/01-03-03-98, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u Puli, Trg I. istarske brigade br. 10 - u tlocrtu označen brojem 208, na drugom katu zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 2005/5 k.o. Pula, ukupne površine 82,25 m², od čega je poslovni prostor 66,44 m², a zajednički dijelovi 15,81 m², s utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu od 2 DEM po m², odnosno 164,50 DEM, plativo u kunama po srednjem tečaju HNB na prvi dan u mjesecu za koji se zakupnina plaća (s tim da se do tada važeća valuta od dana 01. siječnja 2002. godine preračunava u euro po utvrđenom tečaju 1 EUR = 1.95583 DEM), na određeno vrijeme i to do 30. listopada 2013. godine, za obavljanje registrirane djelatnosti - kancelarija.

Valja napomenuti da je vrijeme trajanja zakupa određeno prebijanjem ugovorene zakupnine s ulaganjem zakupnika u poslovni prostor, a iznosi zakupnine su, kako je već gore navedeno, citiranim Ugovorima o zakupu poslovnog prostora bili izraženi u DEM s obzirom da su isti zaključeni 1998. godine, no budući da je dana 01. siječnja 2002. godine došlo do konačnog uvođenja jedinstvene europske valute te je kao jedinstveni novac u optjecaj došao euro, tadašnju valutu, u ovom slučaju njemačku marku, valjalo je zamjeniti te su zakupnine preračunate u EUR po konverzijskom tečaju svih valuta zemalja EMU utvrđenom dana 01. siječnja 1999. godine, a sukladno kojem tečaju 1 EUR vrijedi 1,95583 DEM.

Nadalje, budući da su predmetni Ugovori o zakupu prestali važiti istekom vremena na koji su sklopljeni, zakupnici su pismenim putem pozvani da se očituju pristaju li na sklapanje novog Ugovora o zakupu predmetnog poslovnog prostora na određeno vrijeme u trajanju od 5 godina (kako to i propisuje čl.

6. st. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora) s utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu od 30,00 kn po m² (budući da je to zakupnina koju Grad Pula postiže na javnim nadmetanjima za davanje u zakup poslovnih prostora na predmetnoj lokaciji), uz napomenu da su, a sve s obzirom da su zakupnici nastavili koristiti predmetne poslovne prostore i nakon isteka važenja Ugovora o zakupu, u obvezi podmirivati zakupninu u iznosu utvrđenom gore navedenim Ugovorom, kao i komunalnu naknadu i druge naknade koje se plaćaju uz zakupninu o njihovom dospjeću, dok god se nalaze u posjedu predmetnog poslovnog prostora.

Sukladno navedenom, zakupnici su ovom upravnom tijelu dostavili izjave kojom potvrđuju da su suglasni s produženjem zakupnog odnosa te potvrde o izvršenom plaćanju dugovanja na ime komunalne naknade i naknade za uređenje voda, te izjavu kojom su se ujedno obvezali podmiriti dugovanje na ime zakupnine nastalo zbog korištenja poslovnog prostora i nakon isteka važenja predmetnih Ugovora o zakupu poslovnog prostora, kao i dostaviti, prilikom zaključenja ugovora, dvije bjanko zadužnice (jednu na ime pravne osobe, a jednu na ime odgovorne osobe u pravnoj osobi) čiji iznosi pokrivaju iznos od šest mjesečnih zakupnina, a sve radi osiguranja plaćanja.

Bitno je istaknuti da su zakupnici bili u posjedu predmetnih poslovnih prostora i nakon isteka roka važenja gore citiranih Ugovora jer su, sukladno Javnom pozivu za podnošenje zahtjeva za kupnju poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, objavljenim na temelju odredbe čl. 33. st. 4. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora te Odluke Gradskog vijeća Grada Pule, Klasa: 947-03/12-01/40, Urbroj: 2168/01-04-03-02-0330-4, od dana 30. siječnja 2012. godine, dostavili ovom upravnom tijelu zahtjeve za kupnju predmetnih poslovnih prostora. No, s obzirom da su u konačnici zbog neslaganja s kupoprodajnim cijenama utvrđenim od strane sudskih vještaka građevinske struke odustali od kupoprodaje, ali su i dalje izrazili interes za obavljanjem djelatnosti u tim poslovnim prostorima, odnosno zakupom istih, pristupilo se izradi ove Odluke.

Slijedom narečenog, predlaže se Gradonačelniku Grada Pule donošenje navedene Odluke.

PROCJENA POTREBNIH FINACIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA:

Za provedbu akta nije potrebno osigurati financijska sredstva.

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

PROČELNIK
Damir Prhat, dipl. ing., v.r.