

Na temelju čl. 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine br. 125/11, 64/15, 112/18 i 123/24), čl. 7. i čl. 33. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 05/19, 12/19 i 19/20) te čl. 6. – čl. 8. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola 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. 07/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/20, 4/21 i 5/21), Gradonačelnik Grada Pula – Pola dana 30. travnja 2025. godine, donio je

ODLUKU

o zaključivanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Prolaz kod kazališta br. 1/Danteov trg br. 1

I

Utvrđuje se da su, po prethodno provedenom natječaju za davanje u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pula – Pola (u daljnjem tekstu: Grad Pula), objavljenom u dnevnom tisku Glas Iste te službenim stranicama i oglasnoj ploči Grada Pule dana 27. studenog 2014. godine, a sukladno Odluci o prihvatu ponuda i sklapanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/14-01/440, Urbroj: 2168/01-04-03-01-0411-14-6, od dana 17. prosinca 2014. godine, između Grada Pule, kao zakupodavca, i Biteri Rona (OIB: 56146315681), s prebivalištem u Puli, Riva br. 2, kao vl. ugostiteljskog obrta Old City bar (MBO: 97304948), sa sjedištem obrta u Puli, Prolaz kod zdenca br. 4 (sada sa sjedištem obrta u Puli, Danteov trg br. 1), kao zakupnika, zaključeni:

- Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/14-01/475, Urbroj: 2168/01-04-03-01-0411-14-1, od dana 17. prosinca 2014. godine, solemniziran po javnom bilježniku Pliško Mirni, pod posl. br. OV-118/15, dana 12. siječnja 2015. godine, i
- Aneks Ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/14-01/475, Urbroj: 2168/01-04-03-01-0411-14-8, od dana 17. srpnja 2015. godine, solemniziran po javnom bilježniku Pliško Mirni, pod posl. br. OV-4616/15, dana 06. kolovoza 2015. godine,

predmet kojih je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, na adresi Prolaz kod kazališta br. 1/Danteov trg br. 1, u prizemlju zgrade sagrađene na .č. br. zgr. 234 i k.č. br. zgr. 235, obje k.o. Pula, ukupne neto korisne površine 125,26 m², po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 6,64 EUR po m² (na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), za obavljanje ugostiteljske, na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina,

- da je dana 09. svibnja 2016. godine obrtu pristupio Biteri Jozef (OIB: 91558822101), s prebivalištem u Puli, Carrarina br. 7, kao vlasnik/ortak, te da su, a sve sukladno izvratku iz obrtnog registra i Rješenju Upravnog odjela za gospodarstvo Istarske županije, Klasa: UP/I 335-02/16-01/141, Urbroj: 2163-03-02/1-16-2, Biteri Ron (OIB: 56146315681) i Biteri Jozef (OIB: 91558822101) vlasnici zajedničkog obrta OLD CITY BAR (MBO: 97304948), sa sjedištem u Puli, Danteov trg br. 1.

II

Sukladno utvrđenjima iz čl. I ove Odluke, ovom se Odlukom uređuje daljnje davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, na adresi Prolaz kod kazališta br. 1/Danteov trg br. 1, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 234 i k.č. br. zgr. 235, obje k.o. Pula, ukupne neto korisne površine 125,26 m², kao i način te vrijeme zakupnog odnosa.

Zbog pristupanja nove osobe – obrtnika/ortaka Jozefa Biterija (OIB: 91558822101), s prebivalištem u Puli, Carrarina br. 7, postojećem obrtu OLD CITY BAR (MBO: 97304948), sa sjedištem u Puli, Danteov trg br. 1, ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, na adresi Prolaz kod kazališta br. 1/Danteov trg br. 1, uz zakupnika koji je sudjelovao na javnom natječaju –Biteri Rona (OIB: 56146315681), s prebivalištem u Puli, Riva br. 2, proširiti će se i na novog obrtnika/ortaka i sada zajednički obrt.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, na adresi Prolaz kod kazališta br. 1/Danteov trg br. 1, raskinuti će se ukoliko iz zajedničkog obrta istupi Biteri Ron (OIB: 56146315681), s prebivalištem u Puli, Riva br. 2, odnosno obrtnik koji je sudjelovao na javnom natječaju i koji je s Gradom Pula zaključio ugovor o zakupu predmetnog poslovnog prostora.

III

Sukladno utvrđenjima iz čl. I i II ove Odluke, između Grada Pule, kao zakupodavca, i Biteri Rona (OIB: 56146315681), s prebivalištem u Puli, Riva br. 2, i Biteri Jozefa (OIB: 91558822101) s prebivalištem u Puli, Carrarina br. 7, kao vlasnika zajedničkog obrta OLD CITY BAR (MBO: 97304948), sa sjedištem u Puli, Danteov trg br. 1, zaključit će se novi ugovor o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, na adresi Prolaz kod kazališta br. 1/Danteov trg br. 1, u prizemlju zgrade sagrađene na .č. br. zgr. 234 i k.č. br. zgr. 235, obje k.o. Pula, ukupne neto korisne površine 125,26 m², za obavljanje ugostiteljske djelatnosti (osim pripreme brze hrane – fast food), na određeno vrijeme u trajanju od daljnjih 5 godina, s utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu od 9,29 EUR po m² (na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV) te uz ostale uvjete utvrđene 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 dospjeću, 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, 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, Prolaz kod kazališta br. 1/Danteov trg 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, 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 upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove.

Upravni odjel za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove, sukladno ovoj Odluci, sastavit će ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Prolaz kod kazališta br. 1/Danteov trg br. 1.



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Prolaz kod kazališta br. 1/Danteov trg br. 1, 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:372-03/24-01/68

URBROJ:2163-7-05-01-0411-25-2

Pula, 30. travanj 2025.

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 Ž 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, 112/18 i 123/24), čl. 7. i čl. 33. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 05/19, 12/19 i 19/20) te čl. 6. – čl. 8. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola 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. 07/09, 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 Pula – Pola (u daljnjem tekstu: Grad Pula), u Puli, na adresi Prolaz kod kazališta br. 1/Danteov trg br. 1, i zaključivanje novog ugovora o zakupu predmetnog poslovnog prostora na daljnjih 5 godina, a sve sukladno gore citiranim zakonskim i podzakonskim propisima.

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

Uvidom u evidenciju poslovnih prostora Grada Pule utvrđeno je da su, po prethodno provedenom natječaju za davanje u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pula – Pola (u daljnjem tekstu: Grad Pula), objavljenom u dnevnom tisku Glas Iste te službenim stranicama i oglasnoj ploči Grada Pule dana 27. studenog 2014. godine, a sukladno Odluci o prihvatu ponuda i sklapanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/14-01/440, Urbroj: 2168/01-04-03-01-0411-14-6, od dana 17. prosinca 2014. godine, između Grada Pule, kao zakupodavca, i Biteri Rona (OIB: 56146315681), s prebivalištem u Puli, Riva br. 2, kao vl. ugostiteljskog obrta Old City bar (MBO: 97304948), sa sjedištem obrta u Puli, Prolaz kod zdenca br. 4 (sada sa sjedištem obrta u Puli, Danteov trg br. 1), kao zakupnika, zaključeni:

- Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/14-01/475, Urbroj: 2168/01-04-03-01-0411-14-1, od dana 17. prosinca 2014. godine, solemniziran po javnom bilježniku Pliško Mirni, pod posl. br. OV-118/15, dana 12. siječnja 2015. godine, i
- Aneks Ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/14-01/475, Urbroj: 2168/01-04-03-01-0411-14-8, od dana 17. srpnja 2015. godine, solemniziran po javnom bilježniku Pliško Mirni, pod posl. br. OV-4616/15, dana 06. kolovoza 2015. godine,

predmet kojih je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, na adresi Prolaz kod kazališta br. 1/Danteov trg br. 1, u prizemlju zgrade sagrađene na .č. br. zgr. 234 i k.č. br. zgr. 235, obje k.o. Pula, ukupne neto korisne površine 125,26 m², po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 6,64 EUR po m² (na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), za obavljanje ugostiteljske djelatnosti, na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina.

Uvidom u obrtni registar, odnosno izvadak iz obrtnog registra, utvrđeno je da je dana 09. svibnja 2016. godine, postojećem obrtu pristupio Biteri Jozef (OIB: 91558822101), s prebivalištem u Puli, Carrarina br. 7, kao vlasnik/ortak, te da su, sukladno Rješenju Upravnog odjela za gospodarstvo Istarske županije, Klasa: UP/I 335-02/16-01/141, Urbroj: 2163-03-02/1-16-2, Biteri Ron (OIB: 56146315681) i Biteri Jozef (OIB: 91558822101) u obrtnom registru upisani kao vlasnici/ortaci zajedničkog obrta OLD CITY BAR (MBO: 97304948), sa sjedištem obrta u Puli, Danteov trg br. 1.

U posjedu predmetnog poslovnog prostora nalaze se Biteri Ron (OIB: 56146315681) i Biteri Jozef (OIB: 91558822101) kao vlasnici/ortaci zajedničkog obrta OLD CITY BAR (MBO: 97304948), sa sjedištem obrta u Puli, Danteov trg br. 1, putem kojeg obrta u istom prostoru obavljaju ugovorenu – ugostiteljsku djelatnost, uredno podmiruju zakupninu i ostale naknade koje se uz zakupninu plaćaju, a u ispunjavanju svojih ugovornih obveza koje se odnose na održavanje i korištenje predmetnog poslovnog prostora postupaju pažnjom dobrog gospodarstvenika.

Osim toga, u nadležnom upravnom tijelu Grada Pule zaprimljen zahtjev za produženjem zakupa, odnosno zaključivanjem novog ugovora o zakupu predmetnog poslovnog prostora na daljnjih pet godina, te je zakupnik upoznat s odredbama novog Zakona, odnosno Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora koji je stupio na snagu 31. listopada 2024. godine, kao i odredbama odluka Grada Pule koje uređuju pitanja zakupu gradskih poslovnih prostora.

Naime, odredbom čl. 6. st. 8. prethodno citiranog Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora određeno je, između ostaloga, da iznimno, pod uvjetom da se ne radi o poslovnom prostoru kojim jedinica lokalne samouprave namjerava raspolagati na drugačiji način, jedinica lokalne samouprave kao zakupodavac može zakupniku kojem je istekao ugovor o zakupu, a koji u potpunosti ispunjava sve obveze na temelju prijašnjeg ugovora o zakupu i koji obavlja dopuštenu djelatnost u tom prostoru te protiv kojega ne vodi postupak radi ispražnjenja i predaje u posjed poslovnog prostora, ponuditi sklapanje ugovora o zakupu na određeno vrijeme od najduže deset godina, u kojoj će ponudi iznos mjesečne zakupnine biti određen prema kriterijima jedinice lokalne samouprave s obzirom na djelatnost koju zakupnik u poslovnom prostoru obavlja, osim ako je tako određen iznos zakupnine niži od iznosa mjesečne zakupnine odnosno naknade koju zakupnik plaća na temelju prijašnjeg ugovora o zakupu, u kojem će se slučaju iznos mjesečne zakupnine odrediti kao u prijašnjem ugovoru o zakupu odnosno u visini zatečene mjesečne naknade koju korisnik plaća.

Na taj način Zakon omogućuje uređenje odnosa sa zakupnicima koji su ugovor o zakupu s jedinicom lokalne samouprave zaključili na temelju provedenog javnog natječaja, no kojima je

ugovor istekao, ali pod uvjetom da zakupnik u potpunosti izvršava sve ugovorne obveze, u poslovnom prostoru obavlja dopuštenu, odnosno ugovorenu djelatnost te da se protiv zakupnika ne vodi postupak radi ispražnjenja i predaje u posjed poslovnog prostora (što ovdje i jest slučaj), a sve kako bi zakupnicima bio omogućen kontinuitet u poslovanju, kao i daljnje planiranje poslovnih aktivnosti, a jedinicama lokalne samouprave kontinuirane prihode koje ostvaruju iz ugovora o zakupu.

Odredbom čl. 7. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola određeno je, između ostaloga, 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, no isključivo sa 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.

Nadalje, a sve vezano za određivanje djelatnosti koja će se obavljati u predmetnom poslovnom prostoru, treba istaknuti kako citirane odluke Grada Pule – Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola i Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola, po kojima su upravna tijela Grada Pule u obvezi postupati, za razliku od prijašnjih gradskih odluka, nisu predvidjele mogućnost određivanja djelatnosti u širem opsegu pa je tako odredbom čl. 33. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola određeno, između ostaloga, da se djelatnost koja se obavlja u poslovnom prostoru u pravilu utvrđuje sukladno nomenklaturi iz nacionalne klasifikacije djelatnosti, no ona se može odrediti i uže u odnosu na djelatnost određenu nacionalnom klasifikacijom djelatnosti na način da se utvrde aktivnosti koje će se obavljati u poslovnom prostoru, asortiman koji se nudi, vrsta ugostiteljske djelatnosti ili usluge koja se pruža i slično, ukoliko za to postoje opravdani razlozi ili je to u interesu Grada Pule.

Isto je određeno i odredbom čl. 6 Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola sukladno kojoj se djelatnost u pravilu određuje sukladno nomenklaturi iz nacionalne klasifikacije djelatnosti, no ista se može 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, te je za potrebe određivanja zakupnine utvrđeno devet grupa djelatnosti.

Slijedom navedenog, razvidno je da s zakupnikom nije moguće zaključiti ugovor o zakupu poslovnog prostora kojim bi djelatnost bila određena u širom opsegu kao u do sada važećem ugovoru kojim je bilo određeno da će zakupnik poslovni prostor koristiti za obavljanje ugostiteljske djelatnosti, već će ona biti pobliže određena kako je to i predviđeno predloženom odlukom.

Nadalje, odredbom čl. 8. st. 2. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola, određeno je da za poslovni prostor koji se daje u zakup bez

provođenja javnog natječaja, zakupnina se 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 poslovni prostor nalazi, prema površini poslovnog prostora te djelatnosti koja se u istome obavlja.

Sukladno odredbi čl. 8. st. 3. podst. 3. već citirane 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 kojem je ugovorena zakupnina utvrđena u iznosu koji je manji od iznosa zakupnine po citiranoj Odluci, utvrđuje se u iznosu osnovne zakupnine određene upravo tom odlukom, dakle prema zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi, površini poslovnog prostora i djelatnosti koja se u istome obavlja.

S obzirom da je ugovorena zakupnina utvrđena u iznosu od 6,64 EUR po m² za obavljanje ugostiteljske u predmetnom poslovnom prostoru koji se nalazi u prvoj zoni i ima površinu od 125,26 m², dok je zakupnina za poslovne prostore u prvoj zoni (u kojoj se nalaze ulica Prolaz kod kazališta i Danteov trg), površine od 50,01 m² do 200,00 m², za obavljanje ugostiteljske djelatnosti (osim pripreme brze hrane – fast food-a) određena u iznosu od 9,29 EUR po m², predloženom Odlukom uređuje se zaključivanje novog ugovora o zakupu predmetnog poslovnog prostora po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 9,29 EUR po m².

Vezano za naknadno pristupanje ortaka postojećem obrtu navodi se sljedeće:

Sukladno odredbi čl. 2. st. Zakona o obrtu (Narodne novine br. 143/13, 127/19 i 41/20), obrt je samostalno i trajno obavljanje dopuštenih gospodarskih djelatnosti u skladu od fizičkih osoba, sa svrhom postizanja dohotka ili dobiti koja se ostvaruje proizvodnjom, prometom ili pružanjem usluga na tržištu. Nadalje, odredbom čl. 4. citiranog Zakona određeno je da je obrtnik fizička osoba koja obavlja jednu ili više gospodarskih djelatnosti u svoje ime i za svoj račun, a pritom se može koristiti i radom drugih osoba. Odredbom čl. 33. istog Zakona propisano je, između ostaloga, da radi obavljanja gospodarskih djelatnosti dvije ili više fizičkih osoba mogu zajednički obavljati obrt. U tom se slučaju njihovi međusobni odnosi uređuju pisanim ugovorom, na koji se primjenjuju propisi kojima se uređuju obvezni odnosi u ortaštvu, a takav obrt posluje pod zajedničkom tvrtkom.

Iz navedenog proizlazi da je obrt individualizirani način obavljanja gospodarskih djelatnosti, vezan uz fizičku osobu – obrtnika, koji se identificira OIB-om fizičke osobe – obrtnika i za čije obveze fizička osoba – obrtnik odgovara cjelokupnom svojom imovinom (članak 36. st. 1. Zakon o obrtu).

Slijedom navedenog, razvidno je da obrt kojem se pridruži druga osoba radi zajedničkog obavljanja obrta više nije isti obrt s kojim je jedinica lokalne samouprave, u ovom slučaju Grad Pula, zaključio ugovor o zakupu poslovnog prostora jer je riječ o djelomičnoj promjeni zakupnika pa bi ugovor o zakupu poslovnog prostora zaključen s obrtnikom koji je sudjelovao na natječaju, u slučaju pristupanja obrtu nove osobe – ortaka/obrnika trebalo nadopuniti aneksom kojim će se zaključen ugovor o zakupu proširi na zajednički obrt, ali uz odredbu da će se ugovor o zakupu poslovnog prostora raskinuti ukoliko iz zajedničkog obrta istupi obrtnik koji je sudjelovao na natječaju i s kojim je zaključen izvorni ugovor o zakupu poslovnog prostora.

Naime, slijedom navedenog, može se zaključiti da bi se bez te odredbe, dakle ukoliko bi iz obrta istupio obrtnik koji je sudjelovao na natječaju i s kojim je jedinica lokalne samouprave, u ovom slučaju Grad Pula zaključio ugovor o zakupu, zakupni odnos nastavio obrtnikom koji nije sudjelovao na javnom natječaju te bi takvo postupanje otvorilo mogućnost preprodaje gradskih poslovnih prostora, ali i prostor za nedopustivu zlorabu i izigravanje zakonom propisanog načela dodjele poslovnog prostora u zakup isključivo na temelju prethodno provedenog javnog natječaja.

Navedeno mišljenje izrazilo je i Ministarstvo državne imovine u aktu Klasa: 372-01/19-02/69, od dana 24. svibnja 2019. godine.

Analogno svemu navedenom, mišljenje je i stav nadležnog upravnog tijela da se novi ugovor, a pri tom uzimajući u obzir da je riječ o zakupniku koji uredno podmiruje dospelu zakupninu, poštuje sve ugovorne odredbe, a u ispunjavanju svojih obveza koje se odnose na održavanje i korištenje predmetnog poslovnog prostora postupi pažnjom dobrog gospodarstvenika, može zaključiti s Biteri Ronom – postojećim zakupnikom, i Biteri Jozefom – obrtnikom/ortakom koji je pristupio postojećem obrtu, i to kao vlasnicima sada zajedničkog obrta OLD CITY BAR, no uz odredbu sukladno kojoj će se ugovor o zakupu poslovnog prostora raskinuti ukoliko iz zajedničkog obrta istupi obrtnik koji je sudjelovao na natječaju i s kojim je zaključen izvorni ugovor o zakupu poslovnog prostora.

Slijedom navedenog, a uzimajući pri tom u obzir da je riječ o zakupniku koji u predmetnom poslovnom prostoru neprekidno obavlja djelatnost proteklih 10 godina, poštuje sve ugovorne odredbe ugovora o zakupu, redovito podmiruje dospelu zakupninu i ostale naknade koje se uz zakupninu plaćaju te time Gradu Puli omogućuje redovan prihod, mišljenje je nadležnog tijela da su u ovom slučaju ispunjene sve pretpostavke za zaključivanje novog ugovora, na daljnjih 5 godina, te se predlaže se donošenje ove Odluke.

PROCJENA POTREBNIH FINACIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA:

Za provedbu akta nije potrebno osigurati financijska sredstva.

PROČELNICA

Nataša Simonelli, univ.mag.iur.