

Na temelju čl. 6. st. 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN br. 125/11, 64/15 i 112/18) i čl. 23. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora (Službene novine Grada Pule br. 3/97, 1/98, 7/98, 2/99, 5/02 i 10/03), a u svezi s čl. 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/03 - pročišćeni tekst, 137/15 – ispravak, 123/17) i čl. 61. Statuta Grada Pule (Službene novine Grada Pule br. 7/09, 16/09, 12/11, 01/13 i 2/18), Gradonačelnik Grada Pule dana 17. siječnja 2019. godine, donio je

O D L U K U
o davanju u zakup poslovnog prostora u
Puli, Ravenska 6

I

Ovom Odlukom uređuje se davanje u zakup poslovnog prostora u Puli, Ravenska 6, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č.br. 4484/ZGR., k.o. Pula, neto korisne površine 21,00 m², koji čini zasebnu funkcionalnu i građevinsku cjelinu.

II

Poslovni prostor iz točke I ove Odluke daje se u zakup trgovačkom društvu u vlasništvu Grada Pule "CASTRUM PULA 97 d.o.o." (OIB: 62830233394, MBS: 040103773), sa sjedištem u Puli, Splitska br. 7 (u daljnjem tekstu: zakupnik), zastupanom po direktoru Matić Aleksandru, za obavljanje registrirane djelatnosti.

III

Poslovni prostor iz točke I ove Odluke daje se u zakup na određeno vrijeme u trajanju od 10 (slovima: deset) godina, s utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu od 20,00 kuna po m².

Zakupnik poslovnog prostora iz točke I ove Odluke ne smije isti davati u podzakup drugome, a dužan ga je koristiti prema njegovoj namjeni.

U posjed poslovnog prostora iz članka I ove Odluke zakupnik će stupiti danom potpisa ugovora o zakupu.

IV

Mjesečna zakupnina izražena je u iznosu bez uključenog poreza na dodanu vrijednost (PDV).

Zakupnik je u obvezi, osim zakupnine i pripadajućih poreza određenih posebnim zakonom (PDV), plaćati naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor, komunalnu naknadu i druge naknade koje se plaćaju uz zakupninu, te snositi režijske troškove, i to o njihovu dospeljeću.

Naknada za navedene troškove nije uračunata u zakupninu.

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

Zakupnik je dužan snositi i troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora.

Zakupnik poslovnog prostora u obvezi je započeti s plaćanjem ugovorene zakupnine u roku od 15 dana od dana stupanja u posjed poslovnog prostora, odnosno i ranije, ukoliko zakupnik započne s obavljanjem djelatnosti prije predviđenog roka.

V

Poslovni prostor iz točke I ove Odluke priveden je namjeni te se daje u zakup u stanju u kojem je isti viđen.

Za sva ulaganja u poslovni prostor iz točke I ove Odluke zakupnik mora ishodovati prethodnu suglasnost nadležnog tijela Grada Pule.

Adaptaciju, odnosno preuređenje poslovnog prostora zakupnik je u obvezi izvesti o vlastitom trošku, bez prava na povrat uložених sredstava.

Ukoliko se naknadno utvrdi da postojeća površina poslovnog prostora ne odgovara površini utvrđenoj ugovorom o zakupu, sa zakupnikom će se zaključiti aneks ugovora o zakupu kojim će biti definirana nova mjesečna zakupnina na način da će ista predstavljati umnožak stvarne površine i cijene metra kvadratnog poslovnog prostora utvrđenog ugovorom o zakupu.

VI

Ugovor o zakupu poslovnog prostora, sukladno ovoj Odluci, pripremiti će Upravni odjel za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu.

Ugovor o zakupu sklopiti će se kao ovršna isprava u smislu Zakona o javnom bilježništvu (NN br. 78/93, 29/94, 162/98, 16/07, 75/09 i 120/16).

Troškove sklapanja ugovora o zakupu snosi zakupnik.

VII

Ugovor o zakupu prestaje na način propisan Ugovorom o zakupu te člankom 26. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora Grada Pule, kao i u slučaju da zakupnik ne izvršava obveze koje se odnose na korištenje zajedničkih uređaja i obavljanja usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor.

Ugovor o zakupu otkazuje se pisanim otkazom koji se dostavlja putem javnog bilježnika.

Otkazni rok iznosi 2 mjeseca, nakon čega je zakupnik u obvezi poslovni prostor zapisnički predati zakupodavcu, slobodan od osoba i stvari.

Zakupnik je dužan na kraju trajanja zakupa poslovni prostor predati zakupodavcu u stanju u kojem ga je primio, odnosno s promjenama do kojih je došlo redovitom upotrebom, i preinakama koje je učinio isključivo uz suglasnost zakupodavca, ukloniti sve pokretne predmete namještaja, kao i ugradnje koje je sam ugradio, reklame s pročelja zgrade, te otkloniti prouzročena oštećenja.



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

VIII

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:372-01/19-01/3

URBROJ:2168/01-03-06-00-0474-19-2

Pula, 17. siječnja 2019.

GRADONAČELNIK
Boris Miletić

O B R A Z L O Ž E N J E

PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA:

Pravni temelj za donošenje ove Odluke je odredba čl. 6. st. 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN br. 125/11, 64/15 i 112/18) i čl. 23. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora (Službene novine Grada Pule br. 3/97, 1/98, 7/98, 2/99, 5/02 i 10/03), a u svezi s čl. 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/03 - pročišćeni tekst i 137/15 – ispravak, 123/17) i čl. 61. Statuta Grada Pula-Pola (Službene novine Grada Pule br. 7/09, 16/09, 12/11, 01/13 i 2/18).

OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM:

Predlaže se donošenje Odluke kojom bi se uredilo davanje u zakup poslovnog prostora u Puli, na adresi Ravenska 6, u prizemlju građevine sagrađene na k.č. br. 4484/ZGR., k.o. Pula, neto korisne površine 21,00 m², trgovačkom društvu "Castrum Pula 97" d.o.o., a koje je društvo u vlasništvu Grada Pule.

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

Odredbom čl. 6. st. 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora određeno je da se, iznimno, ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave, odnosno područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Trgovačko društvo "Castrum Pula 97" d.o.o. u vlasništvu je Grada Pule, a osnovna djelatnost navedenog društva je održavanje i upravljanje stambenim i poslovnim zgradama, kao i objekata u vlasništvu Grada Pule. Osim toga, trgovačko društvo "Castrum Pula 97" d.o.o. trenutno upravlja sa 650 zgrada što ga čini najvećim upraviteljem u gradu Puli, ali i Istarskoj županiji.

Na temelju citiranih zakonskih odredbi, odnosno Odluke Grada Pule predlaže se donošenje odluke kojom bi se uredilo davanje u zakup poslovnog prostora u Puli, Ravenska 6, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. 4484/ZGR., k.o. Pula, neto korisne površine 21,00 m², trgovačkom društvu "Castrum Pula 97" d.o.o., čiji je jedini osnivač i vlasnik Grad Pula te koje je, između ostaloga, registrirano za obavljanje djelatnosti koje su od interesa za Grad Pulu.

Predmetni poslovni prostor daje se u zakup na viđeno sa svim nedostacima, na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina, s utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu od 20,00 kuna po m², što predstavlja tržišnu vrijednost zakupnine za prostor takvih obilježja u vrijeme izrade ovog prijedloga odluke.

Mjesečna zakupnina predstavlja umnožak početne cijene po m² i površine poslovnog prostora, a iskazana je u neto iznosu te se uvećava za pripadajući porez na dodanu vrijednost (PDV), s obzirom da je Grad Pula, od dana 01. siječnja 2014. godine, porezni obveznik plaćanja poreza na dodanu vrijednost u vezi s obavljanjem djelatnosti davanja u zakup poslovnog prostora.

Zakupnik je dužan, osim zakupnine i pripadajućih poreza (PDV), plaćati i naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor, zatim komunalnu naknadu i druge naknade određene posebnim propisima, a koje se plaćaju

uz zakupninu, te snositi režijske troškove, i to o njihovu dospijeću. Zakupnik je dužan snositi i troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora.

Zakupnina se plaća mjesečno unaprijed i to najkasnije do desetog dana u mjesecu, a u slučaju zakašnjenja zakupodavac ima pravo obračunati zakonsku zateznu kamatu. Zakupnik poslovnog prostora u obvezi je započeti s plaćanjem ugovorene zakupnine u roku od 15 dana od dana stupanja u posjed poslovnog prostora, odnosno i ranije, ukoliko zakupnik započne s obavljanjem djelatnosti prije predviđenog roka.

Adaptaciju, odnosno radove na preuređenju poslovnog prostora, zakupnik je u obvezi izvesti o vlastitom trošku, bez prava na povrat uložених sredstava, no uz prethodno ishodovanu suglasnost nadležnog tijela.

Valja napomenuti da je ovom odlukom utvrđeno da zakupnik ne smije predmetni poslovni prostor davati u podzakup drugome, a dužan je isti koristiti prema njegovoj namjeni.

Ugovor o zakupu će se zaključiti kao ovršna isprava u smislu Zakona o javnom bilježništvu (NN br. 78/93, 29/94, 162/98, 16/07 i 75/09, 120/16), s tim da troškove sklapanja aneksa snosi zakupnik.

Način prestanka ugovora o zakupu utvrđen je u točki VI predložene odluke, kao i otkazni razlozi te otkazni rok.

Valja napomenuti da je na kraju trajanja zakupnog odnosa zakupnik dužan poslovni prostor predati zakupodavcu u stanju u kojem ga je primio, odnosno s promjenama do kojih je došlo redovitom upotrebom, i preinakama koje je učinio isključivo uz suglasnost zakupodavca, ukloniti sve pokretne predmete namještaja, kao i ugradnje koje je sam ugradio, reklame s pročelja zgrade, te otkloniti prouzročena oštećenja.

Sukladno narečenom, predlaže se donošenje ove Odluke.

PROCJENA POTREBNIH FINANCIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA:

Za provedbu akta nisu potrebna financijska sredstva.

Pripremila: Sanja Kljajić Dakić, mag. iur., v.r.

P.O. GRADONAČELNIKA
Giordano Škuflić, mag. ing. aedif., v.r.