

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 i 12/19) i čl. 8. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola (Službene novine Grada Pule br. 12/19 i 13/19), 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 i 98/19) te članka 61. Statuta Grada Pula - Pola (Službene novine Grada Pule br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13 i 2/18), Gradonačelnik Grada Pule dana 25. veljače 2020. godine, donio je

O D L U K U
o zaključivanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora
u Puli, Teslina br. 18

I

Utvrđuje se:

- da je, na temelju Odluke o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/10-01/51, Urbroj: 2168/01-01-01-0019-10-8, od dana 18. ožujka 2010. godine, po natječaju objavljenom u dnevnom tisku "Glas Istre", kao i oglasnoj ploči Upravnog odjela za komunalni sustav i imovinu, dana 22. veljače 2010. godine, između Grada Pule, kao zakupodavca, i Marijane Benak (OIB: 73316064770), s prebivalištem u Puli, Teslina br. 12, kao zakupnika, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/10-01/99, Urbroj: 2168/01-04-03-02-0387-10-1, od dana 23. ožujka 2010. godine, solemniziran po javnom bilježniku Sonji Obrovac Skira, pod posl. br. OV-786/10, dana 25. ožujka 2010. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Teslina br. 18, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1531/1, k.o. Pula, površine 35,25 m², po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 40,00 kuna po m², odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 1.410,00 kuna, za obavljanje uslužne djelatnosti, na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina,

- da zakupnik u predmetnom poslovnom prostoru, i to od dana zaključenja Ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/10-01/99, Urbroj: 2168/01-04-03-02-0387-10-1, od dana 23. ožujka 2010. godine, solemniziran po javnom bilježniku Sonji Obrovac Skira, pod posl. br. OV-786/10, dana 25. ožujka 2010. godine, obavlja uslužnu djelatnost, i to krojačku djelatnost (šivanje po mjeri i krojački popravci),

- da se s obzirom na ekonomsku situaciju te tržišne okolnosti krojačka djelatnost smatra deficitarnom djelatnošću.

II

Sukladno utvrđenjima iz članka I ove Odluke, a na temelju čl. 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, čl. 7. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola i čl. 8. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola, sa zakupnikom poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, Marijanom Benak (OIB: 73316064770), s prebivalištem u Puli, Teslina br. 12, zaključiti će se

novi ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Teslina br. 18, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1531/1, k.o. Pula, površine 35,25 m², za obavljanje uslužne djelatnosti, i to isključivo krojačke djelatnosti (šivanje po mjeri i krojački popravci), s utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu od 20,00 kuna po m², na određeno vrijeme u trajanju od 5 godina, uz ostale uvjete kao i u još uvijek važećem Ugovoru o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/10-01/99, Urbroj: 2168/01-04-03-02-0387-10-1, od dana 23. ožujka 2010. godine, solemniziranom po javnom bilježniku Sonji Obrovac Skira, pod posl. br. OV-786/10, dana 25. ožujka 2010. godine, te pod ostalim uvjetima utvrđenim ovom Odlukom, Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola, kao i drugim važećim odlukama Grada Pule kojima se uređuju pitanja zakupnog odnosa.

Zakupnik se obvezuje poslovni prostor koristiti u svrhu poslovanja krojačke djelatnosti (šivanje po mjeri i krojački popravci) te ukoliko zakupnik promjeni namjenu predmetnog poslovnog prostora, zakupodavac će biti ovlašten otkazati ugovor o zakupu poslovnog prostora, a zakupnik će biti dužan poslovni prostor u Puli, Teslina br. 18, slobodan od osoba i stvari, vratiti u posjed zakupodavcu.

III

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 predhodi mjesecu za koji se plaća zakupnina.

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.

IV

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).

Ukoliko prilikom zaključivanja Ugovora o zakupu poslovnog prostora zakupnik ne priloži bjanko zadužnicu na iznos od šest mjesečnih zakupnina (uvećan za pripadajući PDV), smatrat će se da je odustao od zaključenja Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Teslina br. 18, 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 bjanko zadužnicu, zakupnik je dužan, u roku 15 dana od dana pisanog ili usmenog poziva, zakupodavcu dostaviti novu bjanko zadužnicu na iznos od šest mjesečnih zakupnina (uvećanu za pripadajući PDV), 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.

V

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

Upravni odjel za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu, sukladno ovoj Odluci, sačinit će ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Teslina br. 18.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Teslina br. 18, zaključit će se pod uvjetom da je zakupnik nema dospjelih dugovanja prema proračunu Grada Pule, i to kao kao ovršna isprava u smislu Zakona o javnom bilježništvu (NN br. 78/93, 29/94, 16/07, 75/09 i 120/16).

Troškove zaključivanja Ugovora o zakupu poslovnog prostora snosi zakupnik.

VI

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:372-03/20-01/24
URBROJ:2168/01-03-06-00-0411-20-4
Pula, 25. veljače 2020.

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 (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 i 12/19), čl. 8. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola (Službene novine Grada Pule br. 12/19 i 13/19), 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 i 98/19) te čl. 61. Statuta Grada Pula - Pola (Službene novine Grada Pule br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13 i 2/18).

OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM:

Predlaže se donošenje Odluke o zaključivanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Teslina br. 18, s postojećim zakupnikom navedenog poslovnog prostora – Marijanom Benak (OIB: 73316064770), s prebivalištem u Puli, Teslina br. 12.

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM

Uvidom u evidenciju poslovnih prostora Grada Pule utvrđeno je da je, na temelju Odluke o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/10-01/51, Urbroj: 2168/01-01-01-0019-10-8, od dana 18. ožujka 2010. godine, po natječaju objavljenom u dnevnom tisku "Glas Istre", kao i oglasnoj ploči Upravnog odjela za komunalni sustav i imovinu, dana 22. veljače 2010. godine, između Grada Pule, kao zakupodavca, i Marijane Benak (OIB: 73316064770), s prebivalištem u Puli, Teslina br. 12, kao zakupnika, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/10-01/99, Urbroj: 2168/01-04-03-02-0387-10-1, od dana 23. ožujka 2010. godine, solemniziran po javnom bilježniku Sonji Obrovac Skira, pod posl. br. OV-786/10, dana 25. ožujka 2010. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Teslina br. 18, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1531/1, k.o. Pula, površine 35,25 m², po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 40,00 kuna po m², odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 1.410,00 kuna, za obavljanje uslužne djelatnosti, na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina.

Za napomenuti da zakupnik u predmetnom poslovnom prostoru, i to od dana zaključenja citiranog Ugovora o zakupu poslovnog prostora, obavlja uslužnu djelatnost, i to krojačku djelatnost (šivanje po mjeri i krojački popravci), a koja se djelatnost, s obzirom na ekonomsku situaciju te tržišne okolnosti, smatra deficitarnom djelatnošću.

Vezano za visinu zakupnine, valja napomenuti da Odlukom o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola, utvrđeno da se, s obzirom na položaj u gradu, Teslina ulica nalazi u II zoni te da visina zakupnine za poslovni prostor u II zoni, površine do 50,00 m², za deficitarne djelatnosti iznosi 20,00 kn po m².

Nadalje, odredbom čl. 8. st. 3. podst. 2. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola, određeno je, između ostaloga, da se u

slučaju kada je mjesečni iznos ugovorene zakupnine veći od cijene osnovne zakupnine po Odluci o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule, tada visina zakupnine određuje po ugovorenoj zakupnini iz ugovorenog odnosa, osim za deficitarne djelatnosti kada visina zakupnine može biti niža od visine osnovne zakupnine, ali najviše do 50% visine osnovne zakupnine utvrđene navedenom Odlukom.

Mišljenje je ovog upravnog tijela, a uzimajući u obzir da se u predmetnom poslovnom prostoru obavlja deficitarna djelatnost, da je opravdano i u interesu Grada da se sa sadašnjim zakupninom zaključi novi ugovor s utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu od 20,00 kuna po m² za obavljanje uslužne – krojačke djelatnosti (šivanje po mjeri i krojački popravci) na određeno vrijeme u trajanju od 5 godina te po ostalim uvjetima iz postojećeg ugovora o zakupu, ove Odluke te drugih odluka Grada Pule kojima se uređuju pitanja zakupnog odnosa.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Teslina br. 18, zaključit će se pod uvjetom da zakupnik nema dospjelih dugovanja prema proračunu Grada Pule, i to kao kao ovršna isprava u smislu Zakona o javnom bilježništvu, a troškove zaključivanja Ugovora o zakupu poslovnog prostora snosi zakupnik.

Slijedom navedenog, a uzimajući u obzir da se radi o zakupniku koji uredno podmiruje zakupninu i poštuje ostale odredbe zaključenog Ugovora o zakupu poslovnog prostora te je iskazao interes za daljnjim korištenjem predmetnog poslovnog prostora, na temelju gore navedenih čl. 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, čl. 7. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola i čl. 8. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola, predlaže se donošenje ove Odluke.

PROCJENA POTREBNIH FINANCIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA:

Za provedbu akta nije potrebno osigurati financijska sredstva.

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

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