

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) te čl. 2. 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) i članka 61. Statuta Grada Pula - Pola (Službene novine Grada Pule br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18 i 2/20), Gradonačelnik Grada Pule dana 06. ožujka 2020. godine, donio je

O D L U K U

o zaključivanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Giardini 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 trgovačkog društva DINOX TRADE d.o.o. (OIB: 62024805142, MBS: 040096754, MB: 0717169), zastupanog po članu uprave Predragu Jorgiću, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/10-01/97, 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-800/10, dana 25. ožujka 2010. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Giardini br. 18, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1084, k.o. Pula, površine 37,18 m², po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 150,00 kuna po m², odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 5.577,00 kuna, za obavljanje trgovinske djelatnosti, na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina.

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 te čl. 2. i čl. 8. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola, sa zakupnikom poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, trgovačkoim društvom DINOX TRADE d.o.o. (OIB: 62024805142, MBS: 040096754, MB: 0717169), zaključiti će se novi ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Giardini br. 18, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1084, k.o. Pula, površine 37,18 m², za obavljanje trgovinske djelatnosti, s utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu od 150,00 kuna po m², odnosno s utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu od 5.577,00 kuna, na određeno vrijeme u trajanju od 5 godina, uz ostale uvjete kao i u još uvijek važećem Ugovoru o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/10-01/97, 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-800/10, 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.

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, Giardini 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 i odgovorna osoba zakupnika u obvezi su kod javnog bilježnika priložiti sredstva osiguranja plaćanja zakupnine i ostalih naknada koje se uz zakupninu plaćaju, i to dvije bjanko zadužnice sukladno odredbama Pravilnika o obliku i sadržaju bjanko zadužnice, ovjerene putem javnog bilježnika, čiji iznosi pokrivaju šest mjesečnih zakupnina (uvećan za pripadajući PDV).

Ukoliko prilikom zaključivanja Ugovora o zakupu poslovnog prostora zakupnik i odgovorna osoba ne prilože bjanko zadužnice na iznose od šest mjesečnih zakupnina (uvećane za pripadajući PDV), smatrat će se da je zakupnik odustao od zaključenja Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Giardini 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, Giardini br. 18.



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Giardini br. 18, 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 i 120/16).

Troškove zaključivanja Ugovora o zakupu poslovnog prostora snosi zakupnik.

VI

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:372-01/20-01/46

URBROJ:2168/01-03-06-00-0411-20-4

Pula, 06. ožujka 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) i čl. 2. 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, 2/18 i 2/20).

OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM:

Predlaže se donošenje Odluke o zaključivanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Giardini br. 18, s postojećim zakupnikom navedenog poslovnog prostora – trgovačkim društvom DINOX TRADE d.o.o..

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 trgovačkog društva DINOX TRADE d.o.o. (OIB: 62024805142, MBS: 040096754, MB: 0717169), zastupanog po članu uprave Predragu Jorgiću, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/10-01/97, 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-800/10, dana 25. ožujka 2010. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Giardini br. 18, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1084, k.o. Pula, površine 37,18 m², po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 150,00 kuna po m², odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 5.577,00 kuna, za obavljanje trgovinske djelatnosti, na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina.

S obzirom da predmetni ugovor prestaje važiti istekom vremena na koji je zaključen, odnosno dana 25. ožujka 2020. godine, zakupnik je usmenim zahtjevom (o čemu je u spisu predmeta sastavljena službena bilješka) zatražio produženje zakupa, odnosno zaključivanje novog ugovora o zakupu poslovnog prostora.

Nadalje, odredbom čl. 6. st. 5. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora predviđena je mogućnost zaključivanja ugovora o zakupu bez provođenja javnog natječaja, isključivo sa zakupnikom s kojim jedinica lokalne samouprave već ima zaključen ugovor o zakupu poslovnog prostora i to na temelju javnog natječaja i koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu, pod istim uvjetima kao i u postojećem ugovoru, ali na određeno vrijeme u trajanju od pet godina i u slučaju kada je to ekonomski opravdano, odnosno kada je mjesečni iznos zakupnine veći od cijene zakupnine po odluci jedinice lokalne samouprave za djelatnost koju zakupnik obavlja u poslovnom prostoru.,

Odlukom čl. 7. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola određeno je 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, odnosno kad je mjesečni iznos zakupnine veći od cijene zakupnine po odluci Grada za djelatnost koju zakupnik obavlja, i to isključivo 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 sklopljenog na temelju tog javnog natječaja, a na njegov pisani zahtjev.

Vezano za visinu zakupnine, valja napomenuti da je odredbom čl. 2. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola, određeno, između ostaloga, da je osnovni iznos zakupnine iznos zakupnine po kojoj će se sadašnjim zakupnicima poslovnih prostora u vlasništvu i suvlasništvu Grada, koji imaju sklopljene ugovore o zakupu tih poslovnih prostora na temelju javnog natječaja i koji u potpunosti ispunjavaju obveze iz ugovora o zakupu, nuditi sklapanje ugovora o zakupu na daljnji rok od pet godina pod istim uvjetima (iznos mjesečne zakupnine, zakupnik...) bez provođenja javnog natječaja za iste, kada je to ekonomski opravdano (kada je mjesečni iznos zakupnine veći od cijene zakupnine po toj odluci).

Nadalje, odredbom čl. 8. iste Odluke određeno je, između ostaloga, da se visina zakupnine za poslovni prostor koji koristi zakupnik kojemu se ugovor o zakupu obnavlja bez provođenja javnog natječaja utvrđuje sukladno gore citiranoj odredbi članka 2. navedene Odluke, odnosno kada je mjesečni iznos ugovorene zakupnine veći od cijene osnovne zakupnine po Odluci o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule, određuje se po ugovorenoj zakupnini iz ugovornog odnosa (osim za deficitarne djelatnosti kada visina zakupnine može biti niža od visine osnovne zakupnine, ali najviše do 50% visine osnovne zakupnine utvrđene tom Odlukom, što ovdje nije slučaj budući da u predmetnom poslovnom prostoru zakupnik obavlja trgovinsku djelatnost).

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. 2. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola, predlaže se donošenje ove Odluke.

Za napomenuti je da će se Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Giardini br. 18, zaključiti 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.

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.