

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 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 02. ožujka 2020. godine, donio je

ODLUKU

o zaključivanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Trg I. istarske brigade br. 14 i 15

I

Utvrđuje se da je, na temelju Odluke o sklapanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Trg I. istarske brigade br. 14 i 15, Klasa: 372-01/14-01/465, Urbroj: 2168/01-04-03-01-0411-14-2, od dana 05. veljače 2015. godine, između Grada Pule, kao zakupodavca, i trgovačkog društva IN2 d.o.o. (OIB: 68195665956, MBS: 080071082), sa sjedištem u Zagrebu, Marohnićeva br. 1/I, kao zakupnika, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/14-01/465, Urbroja: 2168/01-04-03-01-0411-15-3, od dana 06. veljače 2015. godine, solemniziran po javnom bilježniku Denisu Krajcaru, pod posl. br. OV-1150/15, dana 19. veljače 2015. godine, predmet kojeg ugovora je poslovni prostor u Puli, Trg I. istarske brigade br. 14 i 15, u prizemlju i podrumu zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 2005/2, k.o. Pula, ukupne površine 304,58 m² (od čega je poslovni prostor u prizemlju površine 178,09 m², a poslovni prostor u podrumu površine 126,49 m²), po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 30,00 kuna po m², odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 9.137,40 kuna, za obavljanje kancelarijske (uredske) djelatnosti, na određeno vrijeme u trajanju od pet godina.

II

Sukladno utvrđenjima iz čl. I ove Odluke, a na temelju čl. 6. Zakona o kupoprodaji i zakupu poslovnoga prostora, čl. 7. Odluke o 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, trgovačkim društvom IN2 d.o.o. (OIB: 68195665956, MBS: 080071082), sa sjedištem u Zagrebu, Marohnićeva br. 1/I, zaključiti će se novi Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Trg I. istarske brigade br. 14 i 15, u prizemlju i podrumu zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 2005/2, k.o. Pula, ukupne površine 304,58 m² (od čega je poslovni prostor u prizemlju površine 178,09 m², a poslovni prostor u podrumu površine 126,49 m²), za obavljanje kancelarijske (uredske) djelatnosti, s utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu od 30,00 kuna po m², odnosno s utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu od 9.137,40 kuna (uvećanoj za pripadajući porez na dodanu vrijednost - PDV), na određeno vrijeme i to do privođenja namjeni poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Trg I. istarske brigade br. 10, na prvom katu zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 2005/5, k.o. Pula, površine 346,00 m², a najduže na rok od pet godina, te pod ostalim uvjetima utvrđenim gore citiranim Ugovorom o

zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/14-01/465, Urbroja: 2168/01-04-03-01-0411-15-3, od dana 06. veljače 2015. godine, solemniziranim po javnom bilježniku Denisu Krajcaru, pod posl. br. OV-1150/15, dana 19. veljače 2015. godine, 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, Trg I. istarske brigade br. 14 i 15, slobodan od osoba i stvari, vratiti u posjed zakupodavcu.

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.

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 komunalnu i druge naknade određene zakonom, kao i poreze određene posebnim propisima (porez na dodanu vrijednost), režijske troškove, i to o njihovom dospijanju, te snositi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora, a što nije uračunato u zakupninu.

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, Trg I. istarske brigade br. 14 i 15, 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, Trg I. istarske brigade br. 14 i 15.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli Trg I. istarske brigade br. 14 i 15, 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:372-01/20-01/18
URBROJ:2168/01-03-06-00-0411-20-3
Pula, 02. 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 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 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, Trg I. istarske brigade br. 14 i 15, s postojećim zakupnikom predmetnog poslovnog prostora – trgovačkim društvom IN2 d.o.o. (OIB: 68195665956, MBS: 080071082), sa sjedištem u Zagrebu, Marohnićeva br. 1/I, a sve sukladno gore citiranim zakonskim propisima i propisima Grada Pule kojima se uređuju pitanja zakupnog odnosa.

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM

Uvidom u evidenciju poslovnih prostora Grada Pule utvrđeno je da je, na temelju Odluke o sklapanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Trg I. istarske brigade br. 14 i 15, Klasa: 372-01/14-01/465, Urbroj: 2168/01-04-03-01-0411-14-2, od dana 05. veljače 2015. godine, između Grada Pule, kao zakupodavca, i trgovačkog društva IN2 d.o.o. (OIB: 68195665956, MBS: 080071082), sa sjedištem u Zagrebu, Marohnićeva br. 1/I, kao zakupnika, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/14-01/465, Urbroja: 2168/01-04-03-01-0411-15-3, od dana 06. veljače 2015. godine, solemniziran po javnom bilježniku Denisu Krajcaru, pod posl. br. OV-1150/15, dana 19. veljače 2015. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u Puli, Trg I. istarske brigade br. 14 i 15, u prizemlju i podrumu zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 2005/2, k.o. Pula, ukupne površine 304,58 m² (od čega je poslovni prostor u prizemlju površine 178,09 m², a poslovni prostor u podrumu površine 126,49 m²), po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 30,00 kuna po m², odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 9.137,40 kuna, za obavljanje kancelarijske (uredske) djelatnosti, na određeno vrijeme u trajanju od pet godina.

Nadalje, dana 24. siječnja 2020. godine nadležno upravno tijelo zaprimilo je zahtjev zakupnika predmetnog poslovnog prostora za produženje roka važenja gore citiranog ugovora o zakupu poslovnog prostora, a sve s obzirom da isti prestaje važiti istekom vremena na koji je zaključen, odnosno dana 19. veljače 2020. godine.

U predmetnom zahtjevu navedeno je da je trgovačko društvo IN2 d.o.o. (OIB: 68195665956, MBS: 080071082), sa sjedištem u Zagrebu, Marohnićeva br. 1/I, uz predmetni poslovni prostor zakupnik i poslovnog prostora u Puli, Trg I. istarske brigade br. 10, na prvom katu zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 2005/5, k.o. Pula, površine 346,00 m², također u vlasništvu

Grada Pule, a u kojem se prostoru izvode radovi na uređenju, rekonstrukciji kanalizacijskog priključka i ostali prateći radovi, te zakupnik moli produženje Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Trg I. istarske brigade br. 14 i 15, Klasa: 372-01/14-01/465, Urbroj: 2168/01-04-03-01-0411-14-2, i to do okončanja svih radova i preseljenja navedenog trgovačkog društva u novi poslovni prostor u vlasništvu Grada Pule, na adresi Trg I. istarske brigade br. 10/I.

S obzirom da je uvidom u evidenciju zaprimljenih predmeta utvrđeno da se radovi izvode na temelju izdane suglasnosti nadležnog tijela Grada Pule, Klasa: 372-01/19-01/117, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0474-19-2, od dana 11. travnja 2019. godine, te da je riječ o zakupniku koji uredno podmiruje zakupninu i ostale naknade koje se uz zakupninu plaćaju, predmetni zahtjev ocijenjen je osnovanim.

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 na temelju provedenog 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.

Odredbom 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 uredska djelatnost).

S obzirom da je mjesečni iznos zakupnine utvrđen još uvijek važećim ugovorom o zakupu poslovnog prostora, veći od cijene zakupnine po Odluci o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola, a zakupnik ne obavlja deficitarnu djelatnost, prijedlogom ove Odluke predlaže se zaključivanje novog ugovora o zakupu s istim iznosom zakupnine, odnosno s iznosom zakupnine od 3,00 kn po m².

Za napomenuti je da će se Ugovor o zakupu poslovnog prostora 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.

Slijedom navedenog, a sve s obzirom da gore citirani ugovor o zakupu poslovnog prostora prestaje važiti istekom vremena na koji je zaljučen, te uzimajući u obzir da se radi o zakupniku koji uredno podmiruje zakupninu i ostale naknade koje se uz zakupninu plaćaju i poštuje ostale odredbe zaključenog Ugovora o zakupu poslovnog prostora te je iskazao interes za daljnjim korištenjem predmetnog poslovnog prostora, predlaže se donošenje ove Odluke sukladno kojoj će se sa sadašnjim zakupnikom – trgovačkim društvom IN2 d.o.o. zaključiti novi ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Trg I. istarske brigade br. 14 i 15, s već utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu od 30,00 kuna po m², odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 9.137,40 kuna (uvećanoj za pripadajući porez na dodanu vrijednost - PDV), za obavljanje kancelarijske (uredske) djelatnosti, na određeno vrijeme i to do okončanja radova na uređenju poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Trg I. istarske brigade br. 10/1, a najduže na rok od pet godina, te uz ostale uvjete utvrđene Ugovorom o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/14-01/465, Urbroj: 2168/01-04-03-01-0411-14-2, ovom Odlukom te ostalim odlukama Grada Pule kojima se uređuju pitanja zakupnog odnosa.

PROCJENA POTREBNIH FINACIJSKIH 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.