

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 20/19), 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 03. travnja 2020. godine, donio je

ODLUKU

o zaključivanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Ciscuttijeva br. 6

I

Utvrđuje se da su između Grada Pule, kao zakupodavca, i trgovačkog društva EUREST TRADING d.o.o. (OIB: 96754429814, MBS: 040110008, MB: 0693774), kao zakupnika, zaključeni:

- Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 947-03/10-01/165, Urbroj: 2168/01-04-03-02-0387-10-1, od dana 14. lipnja 2010. godine, solemniziran po javnom bilježniku Denisu Krajcaru, pod posl. br. OV-6326/10, dana 18. lipnja 2010. godine, a sve sukladno Odluci o prihvatu ponuda i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/10-01/143, Urbroj: 2168/01-01-01-0019-10-8, od dana 08. lipnja 2010. godine, po prethodno provedenom natječaju za davanje u zakup poslovnih prostora Grada Pule, objavljenom u dnevnom tisku "Glas Istre" i oglasnoj ploči Upravnog odjela za komunalni sustav i imovinu, dana 04. svibnja 2010. godine,
- Aneks Ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-03/10-01/51, Urbroj: 2168/01-04-03-02-0387-10-4, od dana 27. prosinca 2010. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-198/11, dana 10. siječnja 2011. godine,

predmet kojih je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Ciscuttijeva br. 6, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1097, k.o. Pula, neto korisne površine 76,65 m², po mjesečnoj zakupnini u iznos od 100,00 kuna (odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 7.665,00 kuna, uvećanoj za pripadajući porez na dodanu vrijednost), 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, trgovačkim društvom EUREST TRADING d.o.o. (OIB: 96754429814, MBS: 040110008, MB: 0693774), sa sjedištem u Puli, Ciscuttijeva br. 6, zaključiti će se novi ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Ciscuttijeva br. 6, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1097, k.o. Pula, neto korisne površine 76,65 m², na određeno vrijeme u trajanju od 5 godina, za obavljanje trgovinske djelatnosti, s utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu od 100,00 kuna po m² (a koja se zakupnina uvećava za pripadajući porez na dodanu vrijednost) te uz ostale uvjete kao i u još uvijek važećem Ugovoru o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 947-03/10-01/165, Urbroj: 2168/01-04-03-02-0387-10-1, od dana 14. lipnja 2010. godine, solemniziran po javnom bilježniku Denisu Krajcaru, pod posl. br. OV-6326/10, dana 18. lipnja 2010. godine, kao i Aneksu citiranog ugovora, Klasa: 372-03/10-01/51, Urbroj: 2168/01-04-03-02-0387-10-4, od dana 27. prosinca 2010. godine, solemniziranom po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-198/11, dana 10. siječnja 2011. godine, odnosno pod ostalim uvjetima utvrđenim 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, 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 u obvezi poslovni prostor u Puli, Ciscuttijeva br. 6, 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 (uvećani 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, Ciscuttijeva br. 6, 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, sačinjit će ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Ciscuttijeva br. 6.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Ciscuttijeva br. 6, 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:372-01/20-01/110

URBROJ:2168/01-03-06-00-0411-20-3

Pula, 03. travnja 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) 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 20/19), 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, 19/13, 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, Ciscuttijeva br. 6, s postojećim zakupnikom navedenog poslovnog prostora – trgovačkim društvom EUREST TRADING d.o.o. (OIB: 96754429814, MBS: 040110008, MB: 0693774), sa sjedištem u Puli, Ciscuttijeva br. 6.

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM

Uvidom u evidenciju poslovnih prostora Grada Pule utvrđeno je da su između Grada Pule, kao zakupodavca, i trgovačkog društva EUREST TRADING d.o.o. (OIB: 96754429814, MBS: 040110008, MB: 0693774), kao zakupnika, zaključeni:

- Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 947-03/10-01/165, Urbroj: 2168/01-04-03-02-0387-10-1, od dana 14. lipnja 2010. godine, solemniziran po javnom bilježniku Denisu Krajcaru, pod posl. br. OV-6326/10, dana 18. lipnja 2010. godine, a sve sukladno Odluci o prihvatu ponuda i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/10-01/143, Urbroj: 2168/01-01-01-0019-10-8, od dana 08. lipnja 2010. godine, po prethodno provedenom natječaju za davanje u zakup poslovnih prostora Grada Pule, objavljenom u dnevnom tisku "Glas Istre" i oglasnoj ploči Upravnog odjela za komunalni sustav i imovinu, dana 04. svibnja 2010. godine,

- Aneks Ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-03/10-01/51, Urbroj: 2168/01-04-03-02-0387-10-4, od dana 27. prosinca 2010. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-198/11, dana 10. siječnja 2011. godine,

predmet kojih je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Ciscuttijeva br. 6, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1097, k.o. Pula, neto korisne površine 76,65 m², po mjesečnoj zakupnini u iznos od 100,00 kuna (odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od

7.665,00 kuna, uvećanoj za pripadajući porez na dodanu vrijednost), za obavljanje trgovinske djelatnosti, na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina.

S obzirom da Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 947-03/10-01/165, Urbroj: 2168/01-04-03-02-0387-10-1, od dana 14. lipnja 2010. godine, solemniziran po javnom bilježniku Denisu Krajcaru, pod posl. br. OV-6326/10, dana 18. lipnja 2010. godine, prestaje važiti istekom roka na koji je zaključen, odnosno dana 18. lipnja 2020. godine, u nadležnom upravnom tijelu, dana 13. ožujka 2020. godine, zaprimljen je zahtjev zakupnika za produženjem ugovora, odnosno zakupnog odnosa.

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.

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 Odlukom o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola, utvrđeno da se, s obzirom na polažaj u gradu, Ciscuttijeva br. 6, nalazi u nultoj zoni te da visina zakupnine za poslovni prostor u nultoj zoni, površine od 50,01 m² do 200,00 m², za obavljanje trgovinske djelatnosti iznosi 80,00 kn po m², odnosno 50,00 kuna ukoliko se radi o prodaji brendiranih proizvoda.

Odredbom čl. 2. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola određeno je, 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. st. 3. podst. 2. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola 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 te čl. 2. i čl. 8. 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, Ciscuttijeva br. 6, 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
Ingrid Bulian, dipl. ing. arh.