

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, 12/19 i 19/19) 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, 20/19, 4/20 i 19/20), 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, 98/19 i 144/20) i članka 61. Statuta Grada Pula - Pola (Službene novine Grada Pule br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/20 i 4/21), Gradonačelnik Grada Pule dana 08. ožujka 2021. godine, donio je

ODLUKU

o zaključivanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Istarska br. 32

I

Utvrđuje se da je između Grada Pule, kao zakupodavca, i trgovačkog društva KANA d.o.o. (OIB: 62349899913, MBS: 040096352), sa sjedištem u Puli, Olge Ban br. 28, kao zakupnika, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/10-01/340, Urbroj: 2168/01-04-03-02-0387-10-1, od dana 29. prosinca 2010. godine, solemniziran po javnom bilježniku Denisu Krajcaru, pod posl. br. OV-513/11, dana 25. siječnja 201. godine, a sve sukladno Odluci o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/10-01/314, Urbroj: 2168/01-04-03-02-0387-10-5, od dana 23. prosinca 2010. godine, a sve 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. prosinca 2010. godine, predmet kojeg je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Istarska br. 32, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1796, k.o. Pula, neto korisne površine 84,58 m², po mjesečnoj zakupnini u iznos od 50,00 kuna po m², uvećanoj za pripadajući porez na dodanu vrijednost (odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 4.229,00 kuna, uvećanoj za pripadajući porez na dodanu vrijednost), za obavljanje trgovinske, osobne uslužne i uredske 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 KANA d.o.o. (OIB: 62349899913, MBS: 040096352), sa sjedištem u Puli, Olge Ban br. 28, zaključiti će se novi ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Istarska br. 32, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1796, k.o. Pula, neto korisne

površine 84,58 m², na određeno vrijeme u trajanju od 5 godina, za obavljanje trgovinske, osobne uslužne i uredske djelatnosti, s utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznos od 60,00 kuna po m², uvećanoj za pripadajući porez na dodanu vrijednost (odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 5.074,80 kuna, uvećanoj za pripadajući porez na dodanu vrijednost), te uz ostale uvjete utvrđene prethodno zaključenim ugovorom o zakupu poslovnog prostora, 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, Istarska br. 32, 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 sredstvo 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, ovjerenu 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 zakupnik odustao od zaključenja Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Istarska br. 32, 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, Istarska br. 32.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Istarska br. 32, 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:372-01/21-01/25

URBROJ:2168/01-03-06-00-0411-21-3

Pula, 08. ožujka 2021.

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, 12/19 i 19/20) 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, 20/19, 4/20 i 19/20), 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, 98/19 i 144/20) te čl. 61. Statuta Grada Pula - Pola (Službene novine Grada Pule br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/20 i 4/21).

OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM:

Predlaže se donošenje Odluke o zaključivanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Istarska br. 32, s postojećim zakupnikom navedenog poslovnog prostora – trgovačkim društvom KANA d.o.o.

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM

Uvidom u evidenciju poslovnih prostora Grada Pule utvrđeno je da je između Grada Pule, kao zakupodavca, i trgovačkog društva KANA d.o.o. (OIB: 62349899913, MBS: 040096352), sa sjedištem u Puli, Olge Ban br. 28, kao zakupnika, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/10-01/340, Urbroj: 2168/01-04-03-02-0387-10-1, od dana 29. prosinca 2010. godine, solemniziran po javnom bilježniku Denisu Krajcaru, pod posl. br. OV-513/11, dana 25. siječnja 201. godine, a sve sukladno Odluci o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/10-01/314, Urbroj: 2168/01-04-03-02-0387-10-5, od dana 23. prosinca 2010. godine, a sve 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. prosinca 2010. godine, predmet kojeg je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Istarska br. 32, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1796, k.o. Pula, neto korisne površine 84,58 m², po mjesečnoj zakupnini u iznos od 50,00 kuna po m², uvećanoj za pripadajući porez na dodanu vrijednost (odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 4.229,00 kuna, uvećanoj za pripadajući porez na dodanu vrijednost), za obavljanje trgovinske, osobne uslužne i uredske djelatnosti, na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina.

S obzirom da predmetni ugovor o zakupu gradskog poslovnog prostora prestaje važiti istekom roka na koji je zaključen, zakupnik je tijekom mjeseca siječnja 2021. godine u više

navrata kontaktirao nadležno upravno tijelo i zatražio produženje zakupnog odnosa, odnosno zaključivanje novog ugovora o zakupu poslovnog prostora.

Zakupnik je ujedno zatražio i dodatni rok za očitovanje s obzirom na izmjenu gradskih odluka kojima su regulirana pitanja zakupnih odnosa poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pule, odnosno predloženu korekciju visine zakupnine, a sve sukladno Odluci o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola kojom je utvrđeno, a sve s obzirom na djelatnost koja se u poslovnom prostoru obavlja, lokaciju na kojoj se nalazi te površinu istoga, da zakupnina iznosi 60,00 kuna po m².

S obzirom da je u provedenom postupku utvrđeno da postoji dospjeli dug zakupnika prema proračunu Grada Pule, a jedan od uvjeta produženja zakupnog odnosa i zaključivanja novog ugovora o zakupu upravo je nepostojanje duga prema gradskom proračunu, tek po potvrdi nadležnog Upravnog odjela za financije i opću upravu Grada Pule moglo se pristupiti rješavanju predmetnog zahtjeva.

Dana 08. veljače 2021. godine, u ovom upravnom tijelu zaprimljena je kartica dužnika izdana od strane Upravnog odjela za financije i opću upravu Grada Pule, Odsjeka za proračun i gospodarstvo, iz koje je razvidno da je zakupnik - trgovačko društvo KANA d.o.o. podmirilo postojeći dug.

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.

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. 2. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola određeno je da se zakupnina za poslovni prostor koji se daje u zakup bez provođenja javnog natječaja utvrđuje na način da ista ne može biti niža od osnovne zakupnine utvrđene prema članku 3. iste Odluke, dakle sukladno zoni u kojoj se prostor nalazi, korisnoj površini prostora i djelatnosti koja će se u istome obavljati.

Odredbom već navedenog čl. 8. st. 3. podst. 3. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola određeno je 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 manji od cijene osnovne zakupnine po citiranoj odluci, onda se određuje prema osnovnoj zakupnini utvrđenoj upravo Odlukom o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola.

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 položaj u gradu, poslovni prostor u Puli, Istarska br. 32, nalazi u prvoj zoni te da visina zakupnine za poslovni prostor u prvoj zoni, površine od 50,01 m² do 200,00 m², i to

- za obavljanje trgovinske djelatnosti iznosi 60,00 kuna po m²,
- za obavljanje uslužne djelatnosti iznosi 40,00 kuna po m² dok
- za obavljanje uredske djelatnosti iznosi 25,00 kuna po m².

U slučaju kada se u poslovnom prostoru obavlja više djelatnosti, zakupnina utvrđuje prema djelatnosti za koji je predviđen najviši iznos zakupnine po m² poslovnog prostora (u ovom slučaju to je trgovinska djelatnost), a sve sukladno odredbi čl. 6. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola.

Slijedom navedenog, a uzimajući u obzir gore citirane odredbe gradskih odluka kojima su regulirana pitanja zakupnog odnosa, zakupniku je predloženo zaključivanje novog ugovora o zakupu predmetnog poslovnog prostora, ali s utvrđenom zakupninom u iznosu od 60,00 kuna po m² (uvećanom za pripadajući PDV).

Uzimajući u obzir da su ispunjene pretpostavke gore navedenih zakonskih i podzakonskih propisa po kojima su upravna tijela Grada Pule dužna postupati, a zakupnik je ne samo iskazao interes za daljnjim korištenjem predmetnog poslovnog prostora već je pristao i na korekciju predložene cijene zakupnine, predlaže se donošenje ove Odluke sukladno kojoj će se s postojećim zakupnikom - trgovačkim društvom KANA d.o.o. zaključiti novi ugovor o zakupu

gradskog poslovnog prostora u Puli, Istarska br. 32, na određeno vrijeme u trajanju od 5 godina, za obavljanje ugovorene djelatnosti.

PROCJENA POTREBNIH FINANCIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA:

Za provedbu akta nije potrebno osigurati financijska sredstva.

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

PROČELNICA

Ingrid Bulian, dipl. ing. arh.



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD PULA - POLA

Upravni odjel za financije i opću upravu



REPUBBLICA DI CROAZIA
REGIONE ISTRIANA
CITTA DI POLA

Assessorato alle finanze e
all'amministrazione generale

OIB: 79517841355

KARTICA PROMETA

Datumi faktura: 01.01.1990. - 31.01.2021.

Datumi uplata : 01.01.1990. - 08.02.2021.

ZAKUPNINA

OSOBA: 89051 KANA D.O.O.

62349899913 PULA ULICA OLGE BAN 28

Dokument	Dat.dok.	Dat.dos.	MM/GG	Broj računa:	Duguje	Potrazuje	Saldo
Z21-01Z-0770	08.01.21	20.01.21	1/21	89051-2101-0770	5,389.77	0.00	5,389.77
Z21-01Z-0770	08.01.21		1/21	89051-2101-0770	-2,685.61	0.00	2,704.16
L21-035/85	04.02.21				0.00	2,704.16	0.00
Ukupno:					2,704.16	2,704.16	0.00

PROČELNICA

Vesna Sajić, mag.oec.