

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 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), Gradonačelnik Grada Pule dana 08. ožujka 2021. godine, donio je

ODLUKU

o zaključivanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Flanatička br. 19

I

Utvrđuje se da su između Grada Pule, kao zakupodavca, i trgovačkog društva D&A d.o.o. (OIB: 66391023733, MBS: 040093498), sa sjedištem u Puli, Galižanski odvojak 6, kao zakupnika, 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, po prethodno provedenom natječaju za davanje u zakup poslovnih prostora Grada Pule, objavljenom u dnevnom tisku "Glas Istre", oglasnoj ploči Upravnog odjela za komunalni sustav i imovinu te službenim stranicama Grada Pule, dana 04. prosinca 2010. godine, zaključeni:

- Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/10-01/338, Urbroj: 2168/01-04-03-02-0387-10-1, od dana 29. prosinca 2010. godine, solemniziran po javnom bilježniku Denisu Krajcaru, posl. br. OV-156/11, dana 13. siječnja 2011. godine, te
- Aneks ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/11-01/141, Urbroj: 2168/01-01-02-01-0387-11-9, od dana 18. srpnja 2011. godine, solemniziran po javnom bilježniku Denisu Krajcaru, pod posl. br. OV-8011/11, dana 26. srpnja 2011. godine,

predmet kojih je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Flanatička br. 19, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1118, k.o. Pula, površine 113,77 m², po utvrđenoj mjesečnoj zakupnini u iznosu od 192,00 kune po m² (uvećanoj za pripadajući porez na dodanu vrijednost), odnosno s utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu od 21.843,84 kune (uvećanom za pripadajući porez na dodanu vrijednost), za obavljanje trgovinske i uslužne djelatnosti, na određeno vrijeme u trajanju od deset 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



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

Grada Pule – Pola, sa zakupnikom poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, s trgovačkim društvom D&A d.o.o. (OIB: 66391023733, MBS: 040093498), sa sjedištem u Puli, Galižanski odvojak 6, zaključiti će se novi ugovor o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Flanatička br. 19, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1118, k.o. Pula, površine 113,77 m², s već utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu od 192,00 kune po m² (uvećanoj za pripadajući porez na dodanu vrijednost), odnosno s utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu od 21.843,84 kune (uvećanom za pripadajući porez na dodanu vrijednost), za obavljanje trgovinske i uslužne djelatnosti, na određeno vrijeme u trajanju od pet godine, te uz ostale uvjete utvrđene prethodno zaključenim ugovorom o zakupu poslovnog prostora i aneksom predmetnog ugovora, 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, Flanatička br. 19, 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, ovjerenu putem javnog bilježnika, čiji iznos pokriva šest mjesečnih zakupnina (uvećan za pripadajući PDV) te

- neopozivu bankarsku garanciju na iznos od 200.000,00 kuna, plativu na prvi poziv zakupodavca banci, a koja mora vrijediti za cijeli period trajanja zakupnog odnosa, uz dodatni respiro rok od mjesec dana, odnosno bankarsku garanciju koja vrijedi godinu dana uz obvezu zakupnika da bankarsku garanciju produljuje svake godine do isteka ugovornog odnosa, najkasnije 30 dana prije isteka roka navedenog na bankarskoj garanciji.



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

Ukoliko prilikom zaključivanja Ugovora o zakupu poslovnog prostora zakupnik ne priloži bjanko zadužnicu na iznos od šest mjesečnih zakupnina (uvećan za pripadajući porez na dodanu vrijednost) ili neopozivu bankarsku garanciju na iznos od 200.000,00 kuna, smatrat će se da je zakupnik odustao od zaključenja Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Flanatička br. 19, 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 sredstvo osigurnja plaćanja, bilo bjanko zadužnicu bilo bankarsku garanciju, zakupnik je dužan, u roku 15 dana od dana pisanog ili usmenog poziva, zakupodavcu dostaviti novo sredstvo osiguranja plaćanja 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, Flanatička br. 19.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Flanatička br. 19, zaključit će se pod uvjetom da je zakupnik nema dospelih dugovanja prema proračunu Grada Pule, i to kao ovršna isprava u smislu Zakona o javnom bilježništvu (Narodne novine br. 78/93, 29/94, 162/98, 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:372-01/21-01/38

URBROJ:2168/01-03-06-00-0411-21-2

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 19/19) 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 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, Flanatička br. 19, s postojećim zakupnikom navedenog poslovnog prostora – trgovačkim društvom D&A d.o.o.

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 društva D&A d.o.o. (OIB: 66391023733, MBS: 040093498), sa sjedištem u Puli, Galižanski odvojak 6, kao zakupnika, 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, po prethodno provedenom natječaju za davanje u zakup poslovnih prostora Grada Pule, objavljenom u dnevnom tisku "Glas Istre", oglasnoj ploči Upravnog odjela za komunalni sustav i imovinu te službenim stranicama Grada Pule, dana 04. prosinca 2010. godine, zaključeni Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/10-01/338, Urbroj: 2168/01-04-03-02-0387-10-1, od dana 29. prosinca 2010. godine, solemniziran po javnom bilježniku Denisu Krajcaru, posl. br. OV-156/11, dana 13. siječnja 2011. godine, te Aneks ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/11-01/141, Urbroj: 2168/01-01-02-01-0387-11-9, od dana 18. srpnja 2011. godine, solemniziran po javnom bilježniku Denisu Krajcaru, pod posl. br. OV-8011/11, dana 26. srpnja 2011. godine, predmet kojih je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Flanatička br. 19, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1118, k.o. Pula, površine 113,77 m², po utvrđenoj mjesečnoj zakupnini u iznosu od 192,00 kune po m² (uvećanoj za pripadajući porez na dodanu vrijednost), odnosno s utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu od

21.843,84 kune (uvećanom za pripadajući porez na dodanu vrijednost), za obavljanje trgovinske i uslužne djelatnosti, na određeno vrijeme u trajanju od deset godina.

S obzirom da gore narečeni ugovor prestaje važiti istekom roka na koji je isti zaključen, a riječ je o dugogodišnjem zakupniku koji u potpunosti ispunjava ugovorne odredbe, zakupnik je usmenim putem kontaktirao nadležno upravno tijelo te iskazao interes za zaključivanjem novog ugovora, odnosno interes za produženjem zakupnog odnosa s obzirom da u predmetnom poslovnom prostoru zakupnik obavlja registriranu djelatnost, odnosno djelatnost prodaje sunčanih naočala, zatim prodaje naočala i leća za vid, odnosno optičarskih pomagala, te vrši preglede i kontrole vida.

U provedenom postupku pribavljena je kartica dužnika nadležnog Upravnog odjela za financije i opću upravu, Odsjeka za proračun i gospodarstvo, kojom je potvrđeno da zakupnik nema dugovanja prema Gradu Puli. Navedena kartica dužnika nalazi se u prilogu predložene Odluke i čini njen sastavni dio.

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 Pule 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).

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. 2. 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 veći od cijene osnovne zakupnine po navedenoj Odluci, onda se zakupnina određuje po ugovorenoj zakupnini iz ugovornog odnosa.

Za napomenuti je da je odredbom čl. 6. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola određeno da se, 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).

Sukladno citiranoj Odluci o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola, utvrđeno je da se, s obzirom na položaj u gradu, Flanatička ulica nalazi u nultoj zoni te da visina zakupnine za poslovni prostor u nultoj zoni, površine od 50,01 m² do 200,00 m² iznosi od 50,00 kn do 80,00 kn, i to kako slijedi:

- 80 kn za obavljanje trgovinske djelatnosti - odjeća i obuća te trgovinsku djelatnost - ostalo,
- 50,00 kn za obavljanje trgovinske djelatnosti - prodaja brendiranih proizvoda,
- 50,00 kn za obavljanje uslužne djelatnosti.

Za napomenuti je, doduše, da za prodaju sezonske robe (npr. opreme za more i plažu, suvenira i sl.) visina zakupnine iznosi 400,00 kn po m² za poslovni prostor u nultoj zoni površine od 50,01 m² do 200,00 m², no s obzirom da će u ugovoru stajati odredba kako zakupnik ne smije bez izričite pisane suglasnosti zakupodavca promijeniti namjenu poslovnog prostora, a zakupnik poslovni prostor koristi za isključivo prodaju naočala i leća za vid, odnosno prodaju optičarskih pomagala te prodaju sunčanih naočala, kao i za preglede i kontrole vida, mišljenje je nadležnog tijela, a uzimajući u obzir odredbe gore citiranih propisa da zakupnik već plaća maksimalan iznos zakupnine utvrđen za obavljanje trgovinske i uslužne djelatnosti.

Slijedom navedenog, a uzimajući u obzir da su ispunjene pretpostavke gore navedenih zakonskih i podzakonskih propisa po kojima su upravna tijela Grada Pule dužna postupati te da je zakupnik 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.

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. - 31.01.2021.

ZAKUPNINA

OSOBA: 60449 D & A D.O.O.

66391023733 PULA GALIŽANSKI ODVOJAK 6

Dokument	Dat.dok.	Dat.dos.	MM/GG	Broj računa:	Duguje	Potrazuje	Saldo
Z20-12Z-1041	01.12.20	15.12.20	12/20	60449-2012-1041	0.33	0.00	0.33
Z21-01Z-1164	08.01.21	20.01.21	1/21	60449-2101-1164	76,723.13	0.00	76,723.46
Z21-01Z-1164	08.01.21		1/21	60449-2101-1164	-38,111.53	0.00	38,611.93
L21-019/536	19.01.21				0.00	38,611.60	0.33
Ukupno:					38,611.93	38,611.60	0.33

PROČELNICA

Vesna Sajić, mag.oec.