

Na temelju čl. 31. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine br. 125/11, 64/15 i 112/18), čl. 38. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola (Službene novine Grada Pule br. 05/19, 12/19 i 19/20) te 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, 4/21 i 5/21), Gradonačelnik Grada Pule dana 29. ožujka 2021. godine, donio je

ODLUKU

o stupanju u prava i obveze zakupnika poslovnog prostora u Puli, Istarska br. 18 i zaključivanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora

I

Utvrđuje se da je između Grada Pule, kao zakupodavca, i Antonine Krasnići (OIB: 43226202856), s prebivalištem u Medulinu, Centar br. 250, kao ranijeg zakupnika, a sve sukladno Odluci o zaključivanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Istarska br. 18, Klasa: 372-01/19-01/385, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0474-20-3, od dana 04. veljače 2020. godine, kojom je uređeno produženje ugovora o zakupu zaključenog po prethodno provedenom javnom natječaju, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/19-01/385, Urbroj: 268/01-03-06-00-0474-20-4, od dana 07. veljače 2020. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Istarska br. 18, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 6291, k.o. Pula, površine 17,00 m², za obavljanje trgovinske djelatnosti na određeno vrijeme u trajanju od pet godina, s utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu od 191,18 kuna po m² (uvećanom za pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), odnosno s utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu od 3.250,00 kuna uvećanom za pripadajući PDV.

II

Sukladno utvrđenjima iz članka I ove Odluke, a na temelju čl. 31. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, čl. 38. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola te čl. 8. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola, odobrava se Petru (Krasniqi) Krasnići (OIB: 34671266769), sinu dosadašnje zakupnice Antonine Krasnići, stupanje u prava i obveze zakupnika iz čl. I ove Odluke, za poslovni prostor u Puli, Istarska br. 18, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br.

zgr. 6291, k.o. Pula, površine 17,00 m², a sve s obzirom da je dosadašnja zakupnica stekla uvjete za ostvarenje i korištenje prava iz mirovinskog osiguranja, odnosno prava starosnu mirovinu.

III

Sukladno utvrđenjima iz čl. II ove Odluke s novim zakupnikom – Petrom (Krasniqi) Krasnići (OIB: 34671266769) zaključit će se novi ugovor o zakupu gradskog poslovnog prostora u Puli, Istarska br. 18, na određeno vrijeme u trajanju od deset godina, za obavljanje trgovinske djelatnosti, s već utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu od 191,18 kuna po m² (uvećanom za pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), odnosno s već utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu od 3.250,00 kuna uvećanom za pripadajući PDV, te pod ostalim uvjetima utvrđenim gore citiranim ugovorom o zakupu poslovnog prostora, ovom Odlukom, Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola, kao i drugim važećim odlukama i zakonskim propisima kojima se uređuju pitanja zakupa poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pule.

Za svaku promjenu i/ili dopunu djelatnosti, kao i promjenu prodajnog asortimana, zakupnik je u obvezi ishodovati pisanu suglasnost nadležnog tijela Grada Pule, odnosno upravnog tijela u čijoj su nadležnosti poslovni upravljanja gradskim poslovnim prostorima te će se sa zakupnikom zaključiti novi ugovor o zakupu poslovnog prostora sukladno odredbama važećih odluka Grada Pule kojima se reguliraju pitanja zakupnog odnosa, a koje se odredbe odnose na promjenu i/ili dopunu djelatnosti.

Ukoliko zakupnik promjeni namjenu predmetnog poslovnog prostora, odnosno postupi protivno odredbi prethodnog stavka ovog članka ove Odluke, zakupodavac će biti ovlašten otkazati ugovor o zakupu poslovnog prostora, a zakupnik će biti u obvezi poslovni prostor u Puli, Istarska br. 18, slobodan od osoba i stvari, vratiti u posjed zakupodavcu.

IV

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 prethodi 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 dospijeću, kao i snositi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora.

V

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, ovjerene putem javnog bilježnika, čiji iznos pokriva šest mjesečnih zakupnina (uvećan za pripadajući PDV) te
- potvrdu nadležnog upravnog tijela Grada Pule o uplati garantnog pologa u visini iznosa tromjesečne zakupnine uvećane za PDV na račun Grada Pule, a sve radi osiguranja plaćanja.

Ukoliko prilikom zaključivanja Ugovora o zakupu poslovnog prostora zakupnik ne priloži bjanko zadužnicu na iznos od šest mjesečnih zakupnina (uvećan za pripadajući PDV), odnosno potvrdu nadležnog odjela Grada Pule o uplati garantnog pologa u visini iznosa tromjesečne zakupnine uvećane za PDV, smatrat će se da je odustao od zaključenja Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Istarska 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 sredstva osiguranja plaćanja, odnosno bjanko zadužnicu i/ili garantni polog, zakupnik je dužan, u roku 15 dana od dana pisanog ili usmenog poziva nadležnog tijela, zakupodavcu dostaviti novu bjanko zadužnicu na iznos od šest mjesečnih zakupnina (uvećanu za pripadajući PDV) i/ili garantni polog u visini iznosa tromjesečne zakupnine uvećane za 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.

VI

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, Istarska br. 18.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Istarska 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.

VII

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

Stupanjem na snagu ove Odluke, odnosno zaključivanjem novog ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Istarska br. 18, stavljaju se izvan snage i prestaje važiti ranije potpisani Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/19-01/385, Urbroj: 268/01-03-06-00-0474-20-4, od dana 07. veljače 2020. godine.

KLASA:372-03/21-01/10
URBROJ:2168/01-03-06-00-0411-21-3
Pula, 29. ožujka 2021.

GRADONAČELNIK
Boris Miletić

O B R A Z L O Ž E N J E

PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA:

Odredba čl. 31. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine br. 125/11, 64/15 i 112/18), čl. 38. Odluke o o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola (Službene novine Grada Pule br. 5/19, 12/19 i 19/20) te 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 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, 2/20, 4/21 i 5/21).

OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM:

Predlaže se donošenje Odluke o stupanju u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika poslovnog prostora u Puli, Istarska br. 18, i zaključenju Ugovora o zakupu navedenog poslovnog prostora, a sve kako bi Petru (Krasnići) Krasniqi, nasljedniku, odnosno sinu dosadašnje zakupnice Antonine Krasnići, bio omogućen nastavak zakupnog odnosa i obavljanje ugovorom utvrđene djelatnosti u predmetnom poslovnom prostoru.

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

Odredbom članka 38. stavka 1. Odluke o o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola određeno je, između ostaloga, da Gradonačelnik može posebnom odlukom odobriti stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika zakonskim nasljednicima prvog nasljednog reda, ako zakupnik ostvari pravo na mirovinu, i to uz njegovu suglasnost te uz priloženi pisani sporazum svih zakonskih nasljednika u trenutku podnošenja zahtjeva, ali pod uvjetom da nastave s obavljanjem ugovorene djelatnosti i podmire dospjela dugovanja po osnovi zakupa poslovnog prostora, dostave pravomoćno rješenje Hrvatskog zavoda za mirovinsko i invalidsko osiguranje o mirovini te pod uvjetom da po osnovi zakupa nema dospjelih dugovanja, dok je odredbom stavka 2. citiranog članka određeno da će sa novim zakupnikom zaključuje se novi ugovor o zakupu poslovnog prostora pod uvjetima utvrđenim odlukama kojima se uređuju pitanja zakupnog odnosa.

Nadalje, dana 25. veljače 2021. godine, pod Klasom: 372-03/21-01/10, Urbroj: 15-21-1, zaprimljen je zahtjev zakupnice Antonine Krasnići (OIB: 43226202856), s prebivalištem u Medulinu, Centar br. 250, za stupanjem u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika poslovnog prostora u Puli, Istarska br. 18, a sve kako bi se njenom sinu - Petru (Krasniqi) Krasnići (OIB:

34671266769), bio omogućen prijenos zakupa, odnosno nastavak zakupnog odnosa i obavljanje ugovorene djelatnosti u predmetnom poslovnom prostoru budući da je dosadašnja zakupnica stekla uvjete za ostvarenje i korištenje prava iz mirovinskog osiguranja, odnosno prava starosnu mirovinu.

U postupku rješavanja predmetnog zahtjeva utvrđeno je:

- da je, na temelju Odluke o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/09-01/346, Urbroj: 2168/01-03-00-0387-09-12, od dana 19. prosinca 2009. godine, a po prethodno provedenom javnom natječaju za davanje u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pule, između Grada Pule, kao zakupodavca, i Antonine Krasnići (OIB: 43226202856), s prebivalištem u Medulinu, Centar br. 250, kao zakupnika, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-03/09-01/69, Urbroj: 2168/01-04-01-0330-09-1, od dana 20. prosinca 2009. godine, solemniziran po javnom bilježniku Denisu Krajcaru, iz Pule, pod posl. br. OV-15978/09, dana 29. prosinca 2009. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Istarska br. 18, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1754 (sada k.č. br. zgr. 6291), k.o. Pula, površine 17,00 m², za obavljanje trgovinske djelatnosti na određeno vrijeme u trajanju od deset godina, s utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu od 191,18 kuna po m² (uvećanom za pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), odnosno s utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu od 3.250,00 kuna uvećanom za pripadajući PDV,
- da je sukladno Odluci o zaključivanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Istarska br. 18, Klasa: 372-01/19-01/385, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0474-20-3, od dana 04. veljače 2020. godine, kojom je uređeno produženje ugovora o zakupu zaključenog po prethodno provedenom javnom natječaju, između zakupodavca i zakupnika zaključen novi Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/19-01/385, Urbroj: 268/01-03-06-00-0474-20-4, od dana 07. veljače 2020. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-2760/2020, dana 21. veljače 2020. godine, pod istim uvjetima kao i u ranije zaključenom ugovoru, no na određeno vrijeme u trajanju od pet godina, kako je to i propisano odredbom čl. 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji, a sve s obzirom da je zapravo riječ samo o produženju zakupnog odnosa postojećem zakupniku kako bi mu se omogućio kontinuitet u obavljanju ugovorene djelatnosti.

Uz predmetni zahtjev priloženo je:

- izjava podnositelja zahtjeva, odnosno Antonine Krasnići (OIB: 43226202856) da zakupni odnos prepušta sinu Petru (Krasniqi) Krasnići (OIB: 34671266769),
- izjava Petru (Krasniqi) Krasnići (OIB: 34671266769), sina dosadašnje zakupnice, kojom isti izjavljuje da prihvaća zakupni odnos i obavljanje ugovorene djelatnosti,

- izjave ostalih zakonskih nasljednika – Roberta Krasnići kojom izjavom potvrđuje da je suglasan da se zakupni odnos za predmetni poslovni prostor nastavi s Petrom Krasnići,
- preslika rodnog lista kao dokaz srodstva između dosadašnje zakupnice Antonine Krasnići i Petra Krasnići te
- zahtjev Antonine Krasnići za priznavanje prava na starosnu mirovinu, zaprimljen u Hrvatskom zavodu za mirovinsko osiguranje, Područnom uredu u Puli, dana 25. veljače 2021. godine.

Osim toga u nadležnom upravnom tijelu Grada Pule – Odsjeku za proračun i gospodarstvu potvrđeno je da je riječ o zakupniku koji uredno podmiruje zakupninu.

Vezano za visinu zakupnine, kako je već gore i navedeno, citiranim ugovorima o zakupu predmetnog poslovnog prostora utvrđena je zakupnina u iznosu od 191,18 kuna po m² za obavljanje trgovinske djelatnosti.

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. Predmetni poslovni prostor nalazi se u prvoj zoni, ima površinu od 17,00 m² te se koristi za obavljanje trgovinske djelatnosti.

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 veći od cijene osnovne zakupnine po Odluci o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola, onda se određuje po ugovorenoj zakupnini.

Uzimajući u obzir da su ispunjene pretpostavke gore navedenih zakonskih i podzakonskih propisa po kojima su upravna tijela Grada Pule dužna postupati, a kojima su regulirana pitanja zakupa gradskih poslovnih prostora, predlaže se donošenje ove Odluke sukladno kojoj će se s nasljednikom dosadašnje zakupnice zaključiti novi ugovor o zakupu gradskog poslovnog prostora u Puli, Istarska br. 18, na određeno vrijeme u trajanju od deset godina, za obavljanje ugovorene djelatnosti i to po već ugovorenoj mjesečnoj zakupnini u iznosu od 3.250,00 kuna uvećanoj za pripadajući porez na dodanu vrijednost s obzirom da je ugovorena zakupnina veća od iznosa zakupnine koja je za predmetni poslovni prostor propisana Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola.

**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.