

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 19/20) 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) 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), Gradonačelnik Grada Pule dana 06. listopada 2021. godine, donio je

O D L U K U

o zaključivanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Kandlerova br. 3

I

Utvrđuje se da je između Grada Pule, kao zakupodavca, i trgovačkog društva VRDOLJAK d.o.o. (OIB: 76741793858, MBS: 080218281), sa sjedištem u Zagrebu, Domjanićeva br. 21, kao ranijeg zakupnika, a sve sukladno Odluci o zaključivanju ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Kandlerova br. 3, Klasa: 372-01/16-01/149, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-16-3, od dana 25. srpnja 2016. godine, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/16-01/149, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-16-4, od dana 28. srpnja 2016. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-12635/16, dana 17. kolovoza 2016. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Kandlerova br. 3, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 407, k.o. Pula, površine 134,36 m², po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 40,00 kuna po m² (uvećanoj za pripadajući porez na dodanu vrijednost), za obavljanje galerijske djelatnosti, na određeno vrijeme u trajanju od pet godina.

II

Sukladno utvrđenjima iz čl. 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, ovom se Odlukom uređuje produženje zakupnog odnosa, odnosno zaključenje novog ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Kandlerova br. 3, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 407, k.o. Pula, površine 134,36 m², s postojećim zakupnikom.

III

Sukladno utvrđenjima iz čl. I i čl. II ove Odluke, s postojećim zakupnikom poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Kandlerova br. 3, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 407, k.o. Pula, površine 134,36 m², trgovačkim društvom VRDOLJAK d.o.o. (OIB: 76741793858, MBS: 080218281), sa sjedištem u Zagrebu, Domjanićeva br. 21, zaključit će se novi ugovor o zakupu predmetnog poslovnog prostora, na određeno vrijeme u trajanju od pet godina, za obavljanje galerijske djelatnosti, po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 50,00 kuna po m² (uvećanoj za pripadajući porez na dodanu vrijednost).

Za svaku promjenu i/ili dopunu djelatnosti 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 u tom slučaju 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 postupi protivno odredbi prethodnog stavka ovog članka ove Odluke zakupodavac ima pravo otkazati ugovor o zakupu poslovnog prostora, a zakupnik će u tom slučaju biti u obvezi poslovni prostor u Puli, Kandlerova br. 3, slobodan od osoba i stvari, vratiti u posjed Gradu Puli.

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 dospijanju, kao i snositi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora.

V

Prilikom zaključenja Ugovora o zakupu poslovnog prostora, zakupnik je u obvezi, kao sredstvo osiguranja plaćanja zakupnine i ostalih naknada koje se uz zakupninu plaćaju, kod javnog bilježnika priložiti 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 porez na dodanu vrijednost).

Ukoliko prilikom zaključivanja Ugovora o zakupu poslovnog prostora zakupnik ne dostavi navedeno sredstvo osiguranja plaćanja smatrat će se da je odustao od zaključenja Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Kandlerova br. 3, 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 osiguranja plaćanja, odnosno bjanko zadužnicu, zakupnik je dužan, u roku 15 dana od dana pisanog ili usmenog poziva, zakupodavcu dostaviti novo sredstvo osiguranja plaćanja s istim iznosom 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 komunalni sustav i upravljanje imovinom.

Upravni odjel za komunalni sustav i upravljanje imovinom, sukladno ovoj Odluci, sačinjit će Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Kandlerova br. 3.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Kandlerova br. 3, 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, 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:372-01/21-01/18
URBROJ:2168/01-05-03-0411-21-3
Pula, 06. listopada 2021.

GRADONAČELNIK
dr. sc. Filip Zoričić, prof.

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) 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 zaključivanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Kandlerova br. 3, s postojećim zakupnikom navedenog poslovnog prostora – trgovačkim društvom VRDOLJAK 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 VRDOLJAK d.o.o. (OIB: 76741793858, MBS: 080218281), sa sjedištem u Zagrebu, Domjanićeva br. 21, kao ranijeg zakupnika, a sve sukladno Odluci o zaključivanju ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Kandlerova br. 3, Klasa: 372-01/16-01/149, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-16-3, od dana 25. srpnja 2016. godine, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/16-01/149, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-16-4, od dana 28. srpnja 2016. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-12635/16, dana 17. kolovoza 2016. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Kandlerova br. 3, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 407, k.o. Pula, površine 134,36 m², po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 40,00 kuna po m² (uvećanoj za pripadajući porez na dodanu vrijednost), za obavljanje galerijske djelatnosti, na određeno vrijeme u trajanju od pet godina.

Za napomenuti je da je prethodno zakupnik spomenuti poslovni prostor izlicitirao na usmenom nadmetanju održanom po javnom natječaju objavljenom u dnevnom tisku "Glas Istre" i oglasnoj ploči nadležnog upravnog tijela Grada Pule dana 06. lipnja 2006. godine.

Riječ je o zakupniku koji poštuje ugovorne odredbe i uredno podmiruje zakupninu i ostale naknade koje se uz zakupninu plaćaju.

Citirani ugovor prestao je važiti istekom vremena prestali su važiti istekom roka na koji su zaključeni, a zakupnik je iskazao interes za nastavkom zakupnog odnosa, odnosno daljnjim korištenjem predmetnog poslovnog prostora i obavljanjem ugovorene djelatnosti, no prijepori su

nastali oko ugovaranja zakupnine s obzirom da je sukladno izmjenama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, kao i Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola, uz produženje zakupnog odnosa potrebno i korigirati visinu zakupnine.

Naime, 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.

Za napomenuti je da je, s obzirom da je citiranom odredbom predviđeno da Grad Pula može (ali nužno ne mora) tražiti dodatna sredstva osiguranja plaćanja, nadležni odjel zauzeo stav da osim već ugovorenih neće tražiti dodatna sredstva osiguranja plaćanja, a sve s obzirom da je riječ o zakupniku koji uredno podmiruje zakupninu i sve ostale naknade koje se uz zakupninu plaćaju tim više što se ugovor zaključuje u periodu gospodarske nesigurnosti izazvane pandemijom bolesti COVID-19, a uslijed toga i većeg broja otkazivanja ugovora o zakupu gradskih poslovnih prostora od strane zakupnika. 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. 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. 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 i kojim je ugovorom cijena zakupa utvrđena u manjem iznosu, no što je to utvrđeno citiranom Odlukom, određuje prema osnovnoj zakupnini utvrđenoj upravo Odlukom o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola, a što u ovom slučaju, za poslovni prostor koji se nalazi u nultoj zoni, površine 134,36 m² 8odnono kako to navedena odluka definira površine od 50,01 m² do 200,00 m²), za obavljanje ostalih djelatnosti – galerijske djelatnosti iznosi 50,00 kuna po m². Zakupniku se, dakle ugovorena zakupnina određena u visini od 40,00 kuna po m², povećava na 50,00 kuna po m², što znači da će zakupnik umjesto dosadašnje mjesečne zakupnine u iznosu od 5.374,40 kn sada plaćati 6.718,00 kuna.

S obzirom da je dana 29. rujna 2021. godine zakupnik telefonskim putem potvrdio da je suglasan s predloženom korekcijom zakupnine, istog je dana izvršena provjera s Upravnim odjelom za financije prilikom koje je potvrđeno da zakupnik nema dugovanja prema proračunu Grada Pule.

Slijedom navedenog, a uzimajući u obzir citirane odredbe gore navedenih propisa, razvidno je da su ispunjene sve pretpostavke za produženje zakupnog odnosa, pa i uvjet ekonomske isplativosti, predlaže se donošenje ove Odluke kako bi zakupniku bilo omogućeno daljnje korištenje predmetnog poslovnog prostora i kontinuitet u poslovanju.

PROCJENA POTREBNIH FINANCIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA:

Za provedbu akta nije potrebno osigurati financijska sredstva.

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

P.O. GRADONAČELNIKA

Dijana Ažić, mag. iur.