

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

ODLUKU

o zaključivanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Trg I. istarske brigade br. 10

I

Utvrđuje se da su između Grada Pule, kao zakupodavca, i trgovačkog društva KAJO GMBH d.o.o. (OIB: 14112912174, MBS: 040111837), sa sjedištem u Pješčanoj uvali, II Ogranak br. 1, kao ranijeg zakupnika, zaključeni:

- Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/16-01/184, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-16-4, od dana 13. lipnja 2016. godine, solemniziran po javnom bilježniku Denisu Krajcaru, pod posl. br. OV-6368/16, dana 27. lipnja 2016. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Trg I. istarske brigade br. 10, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 2005/5, k.o. Pula, površine 26,65 m², za obavljanje trgovinske djelatnosti, na određeno vrijeme u trajanju od 5 godina, s utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu od 30,00 kuna po m², a sve sukladno Odluci o zaključivanju ugovora o zakupu poslovnog prostora u puli, Trg I. istarske brigade br. 10, Klasa: 372-01/16-01/184, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-16-2, od dana 29. travnja 2016. godine, te

- Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/98-01/681, Urbroj: 2168/01-03-03-98-1, od dana 04. studenog 1998. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Trg I. istarske brigade br. 10, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 2005/5, k.o. Pula, površine 53,01 m², za obavljanje trgovinske i ugostiteljske djelatnosti, na određeno vrijeme i to do 15. rujna 2021. godine, s utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu od 1,02 EUR-a po m², a sve sukladno Odluci o priznavanju prvenstvenog prava ranijim zakupnicima, utvrđenju najpovoljnijih ponuda i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora – bivša vojarna V. Gortan, Klasa: 022-05/98-01/669, Urbroj: 2168/01-06-98-2, od dana 04. studenog 1998. godine, i Zaključku o prihvaćanju nagodbe o izvršenim ulaganjima u predmetni poslovni prostor, Klasa: 022-05/07-01/169, Urbroj: 2168/01-01-02-07-2, od dana 16. ožujka 2007. godine,

- da se radi o dva poslovna prostora koja se koriste kao jedna cjelina i u kojem zakupnik, od dana zaključivanja citiranih ugovora, obavlja ugostiteljsku djelatnost – pivnica.

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, ovom se Odlukom uređuje produženje ugovora o zakupu poslovnih prostora iz čl. I ove Odluke, koji su ugovori zaključeni po prethodno provedenim javnim natječajima, te će se sa zakupnikom – trgovačkim društvom KAJO GMBH d.o.o. (OIB: 14112912174, MBS: 040111837), sa sjedištem u Pješčanoj uvali, II Ogranak br. 1, zaključiti novi ugovor o zakupu poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Trg I. istarske brigade br. 10, oba u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 2005/5, k.o. Pula, jedan površine 26,65 m², a drugi površine 53,01 m², na način da se isti daju u zakup kao jedna cjelina ukupne površine 79,66 m², s utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu od 60,00 kuna po m² (koja se uvećava za pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), za obavljanje ugostiteljske djelatnosti – pivnica, na određeno vrijeme u trajanju od pet godina, te uz ostale uvjete utvrđene 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.

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, Trg I. istarske brigade br. 10, slobodan od osoba i stvari, vratiti u posjed Gradu Puli.

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 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 dospjeću, kao i snositi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora.

IV

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 PDV).

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, Trg I. istarske brigade br. 10, 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 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.

V

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, sačinit će Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Trg I. istarske brigade br. 10.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Trg I. istarske brigade br. 10, 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:372-01/21-01/132
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, Trg I. istarske brigade br. 10, s postojećim zakupnikom navedenog poslovnog prostora – trgovačkim društvom KAJO GMBH 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 KAJO GMBH d.o.o. (OIB: 14112912174, MBS: 040111837), sa sjedištem u Pješčanoj uvali, II Ogranak br. 1, kao ranijeg zakupnika, zaključeni:

- Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/16-01/184, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-16-4, od dana 13. lipnja 2016. godine, solemniziran po javnom bilježniku Denisu Krajcaru, pod posl. br. OV-6368/16, dana 27. lipnja 2016. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Trg I. istarske brigade br. 10, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 2005/5, k.o. Pula, površine 26,65 m², za obavljanje trgovinske djelatnosti, na određeno vrijeme u trajanju od 5 godina, s utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu od 30,00 kuna po m², a sve sukladno Odluci o zaključivanju ugovora o zakupu poslovnog prostora u puli, Trg I. istarske brigade br. 10, Klasa: 372-01/16-01/184, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-16-2, od dana 29. travnja 2016. godine, te

- Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/98-01/681, Urbroj: 2168/01-03-03-98-1, od dana 04. studenog 1998. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Trg I. istarske brigade br. 10, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 2005/5, k.o. Pula, površine 53,01 m², za obavljanje trgovinske i ugostiteljske djelatnosti, na određeno vrijeme i to do 15. rujna 2021. godine, s utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu od 1,02 EUR-a po m², a sve sukladno Odluci o priznavanju prvenstvenog prava ranijim zakupnicima, utvrđenju najpovoljnijih ponuda i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora – bivša vojarna V. Gortan, Klasa: 022-05/98-01/669, Urbroj: 2168/01-06-98-2, od dana 04. studenog 1998. godine, i Zaključku o prihvaćanju nagodbe o izvršenim ulaganjima u predmetni poslovni prostor, Klasa: 022-05/07-01/169, Urbroj: 2168/01-01-02-07-2, od dana 16. ožujka 2007. godine.

Osim toga, utvrđeno je da premda se radi o dva poslovna prostora da se isti koriste kao jedna cjelina, odnosno kao jedan poslovni prostor ukupne površine 79,66 m² te da u istom zakupnik obavlja ugostiteljsku djelatnost – pivnica.

Narečeni ugovori 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 obavljanja ugovorene djelatnosti.

Nadalje, u više je navrata zakupnik kontaktiran od strane nadležnog upravnog tijela Grada Pule, a sve 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. 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 Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola, a što u ovom slučaju, za poslovni prostor koji se nalazi u II zoni, površine 79,66 m² i koji se koristi za obavljanje ugostiteljske djelatnosti – pivnica, iznosi 60,00 kuna po m².

Dana, 29. rujna 2021. godine od strane Upravnog odjela za financije Grada Pule potvrđeno je da zakupnik nema dugovanja prema gradskom proračunu, a istog je dana zakupnik, telefonskim putem, potvrdio da pristaje na korekciju cijene zakupa, odnosno na zaključivanje novog ugovora sa zakupninom u iznosu od 60,00 kuna po m² te su time ostvarene sve propisane pretpostavke za produženje zakupnog odnosa, odnosno zaključivanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme u trajanju od pet godina.

Slijedom navedenog, predlaže se donošenje ove Odluke.

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.