

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, 2/2, 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. 16

I

Utvrđuje se da je između Grada Pule, kao zakupodavca, i Igora Matkovića (OIB: 681264869819), Pula, Kalčeva br. 22, kao zakupnika, sukladno Odluci o prihvatu ponuda i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/11-01/115, Urbroj: 2168/01-04-03-02-0387-11-5, od dana 01. lipnja 2011. 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 07. svibnja 2011. godine, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/11-01/158, Urbroj: 2168/01-04-03-02-0387-11-1, od dana 14. lipnja 2011. godine, solemniziran po javnom bilježniku Denisu Krajcaru, pod posl. br. OV-6327/11, dana 16. lipnja 2011. godine, predmet kojeg je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Trg I. istarske brigade br. 16 – u tlocrtu označen brojem 9, sagrađen na k.č. br. 2005/9, k.o. Pula, neto korisne površine 29,84 m², po utvrđenoj mjesečnoj zakupnini u iznosu od 40,00 kuna po m² (uvećanoj za pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), za obavljanje uredske 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 Grada Pule – Pola, s postojećim zakupnikom gradskog poslovnog prostora, Igorom Matkovićem (OIB: 681264869819), iz Pule, Kalčeva br. 22, zaključiti će se novi ugovor o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Trg I. istarske

brigade br. 16 – u tlocrtu označen brojem 9, sagrađenog na k.č. br. 2005/9, k.o. Pula, neto korisne površine 29,84 m², po već utvrđenoj mjesečnoj zakupnini u iznosu od 40,00 kuna po m² (uvećanoj za pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), za obavljanje uredske djelatnosti, i to na određeno vrijeme u trajanju od 5 godina, 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 predmetni poslovni prostor, 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 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.

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, Trg I. istarske brigade br. 16 – u tlocrtu označen brojem 9, te će biti u obvezi predmetni 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 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. 16 – u tlocrtu označen brojem 9.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Trg I. istarske brigade br. 16 – u tlocrtu označen brojem 9, 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:372-01/21-01/279
URBROJ:2168/01-05-03-0411-21-2
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) 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, Trg i. istarske brigade br. 16 – u tlocrtu označen brojem 9, s postojećim zakupnikom navedenog poslovnog prostora Igorom Matkovićem (OIB: 681264869819), s prebivalištem u Puli, Kalčeva br. 22.

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

Uvidom u evidenciju poslovnih prostora Grada Pule utvrđeno je da je između Grada Pule, kao zakupodavca, i Igora Matkovića (OIB: 681264869819), s prebivalištem u Puli, Kalčeva br. 22, kao zakupnika, sukladno Odluci o prihvatu ponuda i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/11-01/115, Urbroj: 2168/01-04-03-02-0387-11-5, od dana 01. lipnja 2011. 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 07. svibnja 2011. godine, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/11-01/158, Urbroj: 2168/01-04-03-02-0387-11-1, od dana 14. lipnja 2011. godine, solemniziran po javnom bilježniku Denisu Krajcaru, pod posl. br. OV-6327/11, dana 16. lipnja 2011. godine, predmet kojeg je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Trg I. istarske brigade br. 16 – u tlocrtu označen brojem 9, sagrađena na k.č. br. 2005/9, k.o. Pula, neto korisne površine 29,84 m², po utvrđenoj mjesečnoj zakupnini u iznosu od 40,00 kuna po m² (uvećanoj za pripadajući porez na dodanu vrijednost), odnosno s utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu od 1.193,60 kuna (uvećanom za pripadajući porez na dodanu vrijednost), za obavljanje uredske djelatnosti, na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina.

S obzirom da gore narečeni ugovor prestao važiti istekom roka na koji je zaključen, zakupnik je kontaktiran od strane upravnog tijela u čijoj su nadležnosti poslovni upravljanja gradskim poslovnim prostorima te je zakupnik potvrdio, odnosno iskazao interes za produženjem zakupnog odnosa, odnosno zaključivanjem novog ugovora radi daljnjeg obavljanja ugovorene djelatnosti u predmetnom poslovnom prostoru.

Nadalje, od strane Upravnog odjela za financije potvrđeno je zakupnik nema dugovanja prema proračunu Grada Pule.

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.

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).

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.

Nadalje, odredbom već navedenog čl. 8. st. 3. podst. 2. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola određeno je, između ostaloga, da se visina zakupnine za poslovni prostor koji koristi zakupnik kojemu se ugovor o zakupu obnavlja bez provođenja javnog natječaja određuje po ugovorenoj zakupnini iz ugovornog odnosa u slučaju kada je mjesečni iznos ugovorene zakupnine veći od cijene zakupne određene Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola.

Za napomenuti je da je Odlukom o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola, utvrđeno da se, s obzirom na položaj u gradu, Trg I. istarske brigade br. 16, nalazi u drugoj zoni te da visina zakupnine za poslovni prostor u nultoj zoni, površine do 50,00 m², za obavljanje uredske djelatnosti iznosi 20,00 kuna po m².

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 kontinuitete u poslovanju.

PROCJENA POTREBNIH FINACIJSKIH 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.

