

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 15. listopada 2021. godine, donio je

ODLUKU

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

I

Utvrđuje se:

- da je između Grada Pule, kao zakupodavca, i trgovačko društvo GALIJA d.o.o. (OIB: 68775533802, MBS: 040211671), sa sjedištem u Puli, Epulonova br. 4, zastupano po direktoru Eljveru Rači (OIB: 03728232878), kao zakupnika, sukladno Odluci o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/11-01/173, Urbroj: 2168/01-04-03-02-0387-11-8, od dana 03. kolovoza 2011. godine, a sve po prethodno provedenom natječaju objavljenom u dnevnom tisku "Glas Istre" i oglasnoj ploči Upravnog odjela za komunalni sustav i imovinu, dana 11. srpnja 2011. godine, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 947-03/11-01/399, Urbroj: 2168/01-01-02-01-0387-11-1, od dana 09. kolovoza 2011. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-11169/11, dana 30. kolovoza 2011. godine, predmet kojeg je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Zagrebačka br. 3, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. 1726/zgr., k.o. Pula, površine 180,41 m², po utvrđenoj mjesečnoj zakupnini u iznosu od 60,00 kuna po m² (uvećanoj za pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), za obavljanje trgovinske djelatnosti, na određeno vrijeme u trajanju od deset godina, te

- da zakupnik u predmetnom poslovnom prostoru obavlja trgovinsku djelatnost i to prodaju odjeće i obuće.

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, s postojećim zakupnikom gradskog poslovnog prostora, trgovačkim društvom GALIJA d.o.o. (OIB: 68775533802, MBS: 040211671), sa sjedištem u Puli, Epulonova br. 4, zastupanom po direktoru Eljveru Rači (OIB: 03728232878), zaključiti će se novi ugovor o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Zagrebačka br. 3, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br.

zgr. 1726/zgr., k.o. Pula, površine 180,41 m², po utvrđenoj mjesečnoj zakupnini u iznosu od 60,00 kuna po m² (uvećanoj za pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), za obavljanje trgovinske djelatnosti – prodaja odjeće i obuće, na određeno vrijeme u trajanju od pet 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.

Za svaku promjenu i/ili dopunu djelatnosti, kao i promjenu i/ili dopunu 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 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 postupi protivno odredbi prethodnog stavka ovog članka ove Odluke, odnosno 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 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 50.000,00 kuna, plativu na prvi poziv zakupodavca banci, a koja garancija mora važiti za cijeli period trajanja ugovora o zakupu, odnosno za cijeli period trajanja zakupnog odnosa ili bankarsku garanciju koja vrijedi godinu dana uz obvezu produljenja iste svake godine do isteka ugovornog odnosa i to najkasnije 30 dana prije isteka roka navedenog na bankarskoj garanciji.

Ukoliko prilikom zaključivanja Ugovora o zakupu poslovnog prostora zakupnik ne priloži sredstva osiguranja plaćanja, bilo bjanko zadužnicu bilo bankarsku garanciju, smatrat će se da je zakupnik odustao od zaključenja Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Zagrebačka 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 sredstva osiguranja plaćanja – bjanko zadužnicu i/ili bankarsku garanciju, zakupnik je dužan, u roku 15 dana od dana pisanog ili usmenog poziva, zakupodavcu dostaviti nova sredstva osiguranja plaćanja s istim iznosima, 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, Zagrebačka br. 3.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Zagrebačka 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:372-03/21-01/39

URBROJ:2168/01-05-03-0411-21-4

Pula, 15. 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, 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, Zagrebačka br. 3, s postojećim zakupnikom navedenog poslovnog prostora trgovačkim društvom GALIJA d.o.o. (OIB: 68775533802, MBS: 040211671), sa sjedištem u Puli, Epulonova br. 4, zastupanim po direktoru Eljveru Rači (OIB: 03728232878).

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 GALIJA d.o.o. (OIB: 68775533802, MBS: 040211671), sa sjedištem u Puli, Epulonova br. 4, zastupanom po direktoru Eljveru Rači (OIB: 03728232878), kao zakupnika, a sve sukladno Odluci o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/11-01/173, Urbroj: 2168/01-04-03-02-0387-11-8, od dana 03. kolovoza 2011. godine, po prethodno provedenom natječaju objavljenom u dnevnom tisku "Glas Istre" i oglasnoj ploči Upravnog odjela za komunalni sustav i imovinu, dana 11. srpnja 2011. godine, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 947-03/11-01/399, Urbroj: 2168/01-01-02-01-0387-11-1, od dana 09. kolovoza 2011. godine, solemniziranom po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-11169/11, dana 30. kolovoza 2011. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Zagrebačka br. 3, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. 1726/zgr., k.o. Pula, površine 180,41 m², po utvrđenoj mjesečnoj zakupnini u iznosu od 60,00 kuna po m² (uvećanoj za pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), za obavljanje trgovinske djelatnosti, na određeno vrijeme u trajanju od deset godina.

Osim toga, utvrđeno je da zakupnik u poslovnom prostoru i to od dana zaključivanja citiranog ugovora, odnosno od dana stupanja u posjed predmetnog poslovnog prostora u istome obavlja trgovinsku djelatnost – prodaju odjeće i obuće

Nadalje, s obzirom da je gore narečeni ugovor prestao važiti istekom roka na koji je zaključen, zakupnik je po zaprimljenom dopisu nadležnog upravnog tijela Grada Pule pisanim putem iskazao interes za daljnjim korištenjem predmetnog poslovnog prostora, odnosno za nastavkom zakupnog odnosa radi obavljanja ugovorom utvrđene djelatnosti.

Odredbom čl. 6. st. 5. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora predviđena je, između ostaloga, mogućnost zaključivanja ugovora o zakupu i to bez provođenja javnog natječaja, ali isključivo sa zakupnikom s kojim jedinica lokalne samouprave već ima zaključen ugovor o zakupu poslovnog prostora i to na temelju javnog natječaja (što ovdje i jest slučaj) 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, u ovom slučaju riječ je o bjanko zadužnici na iznos od 6 izlicitiranih zakupnika te neopozivoj bankarskoj garanciji na iznos od 50.000,00 kuna, a sve s obzirom da je riječ o dugogodišnjem zakupniku koji uredno podmiruje zakupninu i sve ostale naknade koje se uz zakupninu plaćaju i da poštuje ostale ugovorne odredbe, 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. 1. 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 jednak cijeni osnovne zakupnine određene upravo tom Odlukom.

Ugovorena izlicitirana zakupnina za predmetni poslovni prostor u kojem zakupnik obavlja trgovinsku djelatnost – prodaju odjeće i obuće iznosi 60,00 kuna po m², a upravo je to i visina osnovne zakupnine koja je određena Odlukom o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola za poslovni prostor u prvoj zoni u koju, između ostaloga, spada i Zagrebačka ulica, površine od 50,01 m² do 200,00 m² (narečeni prostor ima površinu od 180,41 m²), za obavljanje trgovinske djelatnosti – prodaja obuće i odjeće.

Slijedom navedenog, a uzimajući u obzir citirane odredbe gore navedenih propisa, razvidno je da su ispunjene sve pretpostavke za produženje zakupnog odnosa pa se predlaže 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.