

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, Banovčeva br. 8

I

Utvrđuje se da je između Grada Pule, kao zakupodavca, i Biljane Pliško (OIB: 20738462870, JMBG: 1310971368015), iz Vodnjana, Rudarska br. 22, kao ranijeg zakupnika, sukladno Odluci o zaključivanju ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Banovčeva br. 8, Klasa: 372-01/16-01/301, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-16-2, od dana 25. srpnja 2016. godine, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/16-01/301, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-16-3, od dana 28. srpnja 2016. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-14097/16, dana 13. rujna 2016. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Banovčeva br. 8, u zgradi sagrađenoj na k.č. br. zgr. 5056/5, k.o. Pula, površine 66,23 m², po utvrđenoj mjesečnoj zakupnini u iznosu od 40,00 kuna po m² (uvećanoj za pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), za obavljanje krojačke 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, s postojećim zakupnikom gradskog poslovnog prostora, Biljane Pliško (OIB: 20738462870, JMBG: 1310971368015), iz Vodnjana, Rudarska br. 22, zaključiti će se novi ugovor o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Banovčeva br. 8, u zgradi sagrađenoj na k.č. br. zgr. 5056/5, k.o. Pula, površine

66,23 m², po utvrđenoj mjesečnoj zakupnini u iznosu od 40,00 kuna po m² (uvećanoj za pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), za obavljanje krojačke djelatnosti, 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 dospjeću, 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).

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, Banovčeva br. 8, 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 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, Banovčeva br. 8.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Banovčeva br. 8, 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:372-01/21-01/225
URBROJ:2168/01-05-03-0411-21-5
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, Banovčeva br. 8, s postojećim zakupnikom navedenog poslovnog prostora Biljanom Pliško (OIB: 20738462870, JMBG: 1310971368015).

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

Uvidom u evidenciju poslovnih prostora Grada Pule utvrđeno je da je između Grada Pule, kao zakupodavca, i Biljane Pliško (OIB: 20738462870, JMBG: 1310971368015), iz Vodnjana, Rudarska br. 22, kao ranijeg zakupnika, sukladno Odluci o zaključivanju ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Banovčeva br. 8, Klasa: 372-01/16-01/301, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-16-2, od dana 25. srpnja 2016. godine, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/16-01/301, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-16-3, od dana 28. srpnja 2016. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-14097/16, dana 13. rujna 2016. godine, predmet kojeg je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Banovčeva br. 8, u zgadi sagrađenoj na k.č. br. zgr. 5056/5, k.o. Pula, površine 66,23 m², po utvrđenoj mjesečnoj zakupnini u iznosu od 40,00 kuna po m² (uvećanoj za pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), za obavljanje krojačke djelatnosti, na određeno vrijeme u trajanju od pet godina.

Za napomenuti je da je prethodno između zakupodavca i zakupnika bio zaključen ugovor o zakupu predmetnog poslovnog prostora na određeno vrijeme u trajanju od deset godina te je zakupnik isti izlicitirao na usmenom nadmetanju po objavljenom javnom natječaju. Riječ je, dakle, o dugogodišnjem zakupniku koji u gradskom poslovnom prostoru kontinuirano obavlja djelatnost i poštuje ugovorne odredbe.

Nadalje, s obzirom da je 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 produženje

njem zakupnog odnosa –zaključivanjem novog ugovora radi daljnjeg obavljanja ugovorene djelatnosti u predmetnom poslovnom prostoru.

Dana 05. listopada 2021. godine od strane Upravnog odjela za financije potvrđeno je zakupnik nema dugovanja prema proračunu Grada Pule.

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, a sve s obzirom da je riječ o dugogodišnjem zakupniku koji uredno podmiruje zakupninu i sve ostale naknade koje se uz zakupninu plaćaju, kao 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. 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, Banovčeva br. 8, nalazi u trećoj zoni te da visina zakupnine za poslovni prostor u trećoj zoni, površine do 50,00 m², za obavljanje zanatske i uslužne djelatnosti (što podrazumijeva i krojačku djelatnost) iznosi 25,00 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 kontinuitet 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.