

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, Kandlerova br. 28

I

Utvrđuje se:

- da je između Grada Pule, kao zakupodavca, i Sonje Fable (OIB: 70293960924), kao vl. ugostiteljskog obrta FELIX (MBO: 91445256), sa sjedištem obrta u Puli, Kandlerova br. 30, kao zakupnika, sukladno Odluci o prihvatu ponude 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 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: 372-01/11-01/153, Urbroj: 2168/01-01-02-01-0387-11-1, od dana 13. lipnja 2011. godine, solemniziran po javnom bilježniku OV-8100/11, dana 28. srpnja 2011. godine, predmet kojeg je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Kandlerova br. 28, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 447, k.o. Pula, neto korisne 15,00 m², po utvrđenoj mjesečnoj zakupnini u iznosu od 80,00 kuna po m² (uvećanoj za pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), za obavljanje ugostiteljske djelatnosti, na određeno vrijeme u trajanju od deset godina, te

- da zakupnik u predmetnom poslovnom prostoru obavlja ugostiteljsku djelatnost – restoran.

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, Sonjom Fable (OIB: 70293960924), kao vl. ugostiteljskog obrta FELIX (MBO: 91445256), sa sjedištem obrta u Puli, Kandlerova br. 30, zaključiti će se novi ugovor o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli,



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

Kandlerova br. 28, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 447, k.o. Pula, neto korisne 15,00 m², po utvrđenoj mjesečnoj zakupnini u iznosu od 100,00 kuna po m² (uvećanoj za pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), za obavljanje ugostiteljske djelatnosti – restoran, 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 dospijecu, 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, Kandlerova br. 28, 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, Kandlerova br. 28.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Kandlerova br. 28, 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:372-01/21-01/287

URBROJ:2168/01-05-03-0411-21-3

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, Kandlerova br. 28, s postojećim zakupnikom navedenog poslovnog prostora Sonjom Fable (OIB: 70293960924), kao vl. ugostiteljskog obrta FELIX (MBO: 91445256), sa sjedištem obrta u Puli, Kandlerova br. 30.

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

Uvidom u evidenciju poslovnih prostora Grada Pule utvrđeno je da je između Grada Pule, kao zakupodavca, i Sonje Fable (OIB: 70293960924), kao vl. ugostiteljskog objekta FELIX (MBO: 91445256), sa sjedištem obrta u Puli, Kandlerova br. 30, kao zakupnika, sukladno Odluci o prihvatu ponude 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 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: 372-01/11-01/153, Urbroj: 2168/01-01-02-01-0387-11-1, od dana 13. lipnja 2011. godine, solemniziran po javnom bilježniku OV-8100/11, dana 28. srpnja 2011. godine, predmet kojeg je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Kandlerova br. 28, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 447, k.o. Pula, neto korisne 15,00 m², po utvrđenoj mjesečnoj zakupnini u iznosu od 80,00 kuna po m² (uvećanoj za pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), za obavljanje ugostiteljske djelatnosti, na određeno vrijeme u trajanju od deset godina.

Nadalje, s obzirom da je gore narečeni ugovor prestao važiti istekom roka na koji je zaključen, zakupnik je kontaktiran od strane službenika nadležnog upravnog tijela Grada Pule te je gospođa Sonja Fable, dana 06. listopada 2021. godine potvrdila da postoji interes za nastavkom zakupnog odnosa i zaključivanjem novog ugovora o zakupu.

S obzirom da je ujedno zakupnica upućena i da je uz produženje ugovora potrebno korigirati i visinu zakupnine, sukladno Odluci o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola, kao i da su istom odlukom djelatnosti pobliže i uže određene, no što je to u prethodno zaključenim ugovorima, zakupnica je potvrdila da se u predmetnom poslovnom prostoru obavlja ugostiteljska djelatnost – restoran.

Nadalje, dana 07. listopada 2021. godine, od strane Upravnog odjela za financije dostavljena je kartica prometa iz koje je razvidno da ne postoje dugovanja na ime dužnika Sonje Fable prema proračunu Grada Pule. Riječ je, dakle, o zakupniku, tj. zakupnici koja uredno podmiruje zakupninu i ostale naknade koje se uz zakupninu plaćaju.

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. 3. 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 osnovnoj zakupnini određenoj upravo tom odlukom, ukoliko je ugovorena zakupnina manja od iznosa zakupnine određene citiranom odlukom.

Naime, ugovorena izlicitirana zakupnina za predmetni poslovni prostor u kojem zakupnik obavlja ugostiteljsku djelatnost – restoran iznosi 80,00 kuna po m², dok visina osnovne zakupnine koja je određena Odlukom o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola za poslovni prostor u nultoj zoni u koju, između ostaloga, spada i Kandlerova ulica, površine do 50,00 m² (narečeni prostor ima površinu od 15,00 m²), za obavljanje ugostiteljske djelatnosti – restoran iznosi 1000,00 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 te se predlaže donošenje ove Odluke, a sve 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.