

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) 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 10. studenog 2022. godine, donio je

ODLUKU

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

I

Utvrđuje se da je između Grada Pule, kao zakupodavca, i Andreje Emanuela (OIB: 38231858018), iz Pule, Špiljavac br. 9, kao prijašnjeg zakupnika, zaključen:

- Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/17-01/347, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-17-2, od dana 6. studenog 2017. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-20049/17, na temelju Odluke o sklapanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/17-01/302, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-17-9, od dana 20. listopada 2017. godine,

predmet kojeg je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Kapitolinski trg br. 3, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. 351/ZGR., površine 52,93 m², k.o. Pula, po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 113,36 kn (15,05 €) po m², odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 6.000,00 kn (796,34 €), a na koju se zakupninu obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV, za obavljanje galerijske djelatnosti – autorska galerija, na određeno vrijeme u trajanju od pet godina.

Utvrđuje se da je zakupnik prvi ugovor o zakupu predmetnog poslovnog prostora zaključio na temelju prethodno provedenog javnog natječaja te da u istome obavlja galerijsku djelatnost – autorska galerija.

II

Sukladno utvrđenjima iz čl. I ove Odluke, ovom se Odlukom uređuje daljnje davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Kapitolinski trg br. 3, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. 351/ZGR., površine 52,93 m², k.o. Pula, postojećem zakupniku, kao i način te vrijeme zakupnog odnosa.

III

Sukladno utvrđenjima iz čl. I i II ove Odluke, s postojećim zakupnikom gradskog poslovnog prostora Andrejom Emanuelom (OIB: 38231858018), iz Pule, Špiljavac br. 9, zaključiti će se novi ugovor o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Kapitolinski trg br. 3, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. 351/ZGR., površine 52,93 m², k.o. Pula, po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 113,36 kn (15,05 €) po m², odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 6.000,00 kn (796,34 €), na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV, za obavljanje galerijske djelatnosti – autorska galerija, 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 te drugim važećim odlukama Grada Pule kojima se uređuju pitanja zakupnog odnosa.

Za svaku promjenu i/ili dopunu djelatnosti, zakupnik je u obvezi ishoditi pisanu suglasnost nadležnog tijela Grada Pule, odnosno upravnog tijela u čijoj su nadležnosti poslovi 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.

IV

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.

V

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:

- potvrdu nadležnog odjela Grada Pule o uplati garantnog pologa u visini iznosa tromjesečne zakupnine uvećane za pripadajući PDV,

- jednu bjanko zadužnicu sukladno odredbama Pravilnika o obliku i sadržaju bjanko zadužnice (Narodne novine br. 115/2012), 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 sredstva osiguranja plaćanja, smatrat će se da je zakupnik odustao od zaključenja Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Kapitolinski trg 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, 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.

VI

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, sastavit će ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Kapitolinski trg br. 3.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Kapitolinski trg br. 3, zaključit će se pod uvjetom da zakupnik nema dospjelih nepodmirenih 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, 120/16 i 57/22).

Troškove sklapanja Ugovora o zakupu poslovnog prostora snosi zakupnik.

VII

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:372-01/22-01/331

URBROJ:2163-7-05-05-0411-22-2

Pula, 10. studenog 2022.

GRADONAČELNIK
dr. sc. Filip Zoričić, prof.

O B R A Z L O Ź 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) 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, Kapitolinski trg br. 3, s postojećim zakupnikom navedenog poslovnog prostora Andrejom Emanuelom (OIB: 38231858018), iz Pule, Špiljavac br. 9.

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

Uvidom u evidenciju poslovnih prostora Grada Pule utvrđeno je da je između Grada Pule, kao zakupodavca, i Andreje Emanuela (OIB: 38231858018), iz Pule, Špiljavac br. 9, kao ranijeg zakupnika, sukladno Odluci o sklapanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/17-01/302, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-17-9, od dana 20. listopada 2017. godine, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/17-01/347, urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-17-2, od dana 06. sstudenog 2017. godine, solemniziran po javnom bilježniku nansi Kopic, pod posl. br. OV-20048/17, dana 29. studenog 2017. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Kapitolinski trg br. 3, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. 351/ZGR., površine 52,93 m², k.o. Pula, po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 113,36 kn (15,05 €) po m², odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 6.000,00 kn (796,34 €), na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV, za obavljanje ugostiteljske djelatnosti, na određeno vrijeme u trajanju od pet godina.

Zakupnik se nalazi u posjedu predmetnog poslovnog prostora i u njemu obavlja galerijsku djelatnost – autorska galerija.

Za istaknuti je da je riječ o zakupniku koji je prvi ugovor o zakupu predmetnog poslovnog prostora zaključio na temelju prethodno provedenog javnog natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pule.

Predmetni ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Kapitolinski trg br. 3, prestao je važiti istekom vremena na koji je zaključen te zakupnik na vrijeme pozvan da se očituje o potrebi i interesu daljnjeg korištenja predmetnog poslovnog prostora.

Zakupnik je na vrijeme, i to putem elektroničke pošte zatražio zaključivanje novog ugovora, a sve s obzirom na to da i dalje postoji interes za korištenjem predmetnog poslovnog prostora i u istom obavljanje.

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.

Odredbom čl. 8. st. 2. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola određeno je, između ostaloga, da se zakupnina za poslovni prostor koji se daje u zakup bez provođenja javnog natječaja utvrđuje u ugovorenom iznosu kada je mjesečni iznos ugovorene zakupnine veći od cijene osnovne zakupnine utvrđene po toj odluci.

Ugovorena izlicitirana zakupnina za predmetni poslovni prostor u kojem zakupnik obavlja ugostiteljsku djelatnost – restoran iznosi 113,36 kn (15,05 €) po m², odnosno 6.000,00 kn (796,34 €) mjesečno, dok 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 Kapitolinski trg, površine od 50,01 do 200 m² (odnosni prostor ima površinu od 52,93 m²) za obavljanje ostalih djelatnosti (galerijska djelatnost – autorska galerija) iznosi 40,00 kn (5,31 €) po m².

Sukladno svemu naprijed iznijetom, mišljenje je i stav nadležnog upravnog tijela Grada Pule da je intencija zakonodavca bila da se omogući kontinuitet u poslovanju postojećim zakupnicima, kao i kontinuitet djelatnosti u određenom prostoru, ali i da je smisao odredbe čl. 6. st. 5. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, između ostaloga, i u tome da se jedinicama lokalne samouprave osigura redovan prihod te istekom zaključenih ugovora o zakupu poslovnih prostora koji su zaključeni po prethodno provedenom javnom natječaju, Grad Pula s postojećim zakupnicima gradskih poslovnih prostora, koji iskažu interes za nastavkom zakupnog odnosa i poštuju ostale ugovorne odredbe, zaključuju nove ugovore na određeno vrijeme u trajanju od 5 godina, bez ponovne licitacije, odnosno provođenja javnog natječaja.

Uzimajući u obzir citirane odredbe gore navedenih propisa, mišljenje je nadležnog tijela da su u ovom slučaju ispunjene pretpostavke za produženje zakupnog odnosa, kao i da je riječ o zakupniku koji u predmetnom poslovnom prostoru obavlja djelatnost 15 godina i do sada ispoštovao sve ugovorne odredbe važećeg ugovora o zakupu predmetnog poslovnog prostora.

Kako bi zakupniku bilo omogućeno daljnje korištenje poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Kapitolinski trg br. 3, i kontinuitet u poslovanju, ovom Odlukom predlaže se zaključivanje novog ugovora s postojećim zakupnikom na određeno vrijeme u trajanju od 5 godina, za obavljanje već utvrđene galerijske djelatnosti – autorska galerija, s utvrđenom tj. prethodno izlicitiranom zakupninom u iznosu od 113,36 kn (15,05 €) po m², te uz ostale uvjete propisane odlukama Grada Pule koje reguliraju pitanja zakupa gradskih poslovnih prostora.

Napominje se da je Odlukom o objavi uvođenja eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj (Narodne novine br. 85/22) fiksni tečaj konverzije određen na 7,53450 kuna za jedan euro.

PROCJENA POTREBNIH FINANCIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA:

Za provedbu akta nije potrebno osigurati financijska sredstva.

Pripremila: Orijeta Babić, dipl. iur., v.r.

P.O. PROČELNIK

Damir Prhat, dipl. ing., v.r.