

Na temelju čl. 34. i 35. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola (Službene novine Grada Pule br. 5/19, 12/19 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, 19/03, 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, 2/20, 4/21 i 5/21), Gradonačelnik Grada Pule donio je dana 01. ožujka 2023. godine

ODLUKU

o odobravanju promjene djelatnosti i

zaključivanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Trg Portarata br. 2

I

Utvrdjuje se da je, sukladno Odluci o stupanju pravnog sljednika u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika poslovnog prostora u Puli, Trg Portarata br. 2, Klasa: 372-03/22-01/39, Urbroj: 2163-7-05-05-0411-22-4, od dana 11. listopada 2022. godine, između Grada Pule, kao zakupodavca, i trgovačkog društva A.R. pro plus d.o.o (OIB: 27698440640, MBS: 040444356), sa sjedištem u Puli, Trg Portarata br. 2 (ranije sa sjedištem u Rijeci, Jadranski trg br. 4), kao zakupnika, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-03/22-01/39, Urbroj: 2163-7-05-05-0411-22-6, od dana 14. listopada 2022. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-28032/2022, dana 28. listopada 2022. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u Puli, Trg Portarata br. 2, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 574, k.o. Pula, površine 103,00 m², po ugovorenoj mjesečnoj zakupnini u iznosu od 19,11 € (144,00 kn¹) po m², odnosno po ugovorenoj mjesečnoj zakupnini u iznosu od 1.968,54 € (14.832,00 kn²), za obavljanje trgovinske djelatnosti – trgovina odjeće, obuće i modnih dodataka, na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina.

II

Odobrava se zakupniku poslovnog prostora iz članka I ove Odluke promjena djelatnosti, na čije je obavljanje u poslovnom prostoru ovlašten, na način da umjesto dosadašnje trgovinske djelatnosti (trgovina odjeće, obuće i modnih dodataka), u poslovnom prostoru može obavljati ugostiteljsku djelatnost – bistro.

¹ po fiksnom tečaju konverzije 7,53450 kn za 1,00 EUR

² po fiksnom tečaju konverzije 7,53450 kn za 1,00 EUR

Zakupnik će eventualne preinake, odnosno radove na uređenju poslovnog prostora u Puli, Trg Portarata br. 2, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 574, k.o. Pula, površine 103,00 m², potrebne radi obavljanja dopunjene djelatnosti izvršiti o vlastitom trošku, bez prava na povrat uložених sredstava, a po prethodno ishodovanoj pisanoj suglasnosti nadležnog tijela Grada Pule.

III

Sukladno utvrđenjima iz čl. I i čl. II ove Odluke sa zakupnikom – trgovačkim društvom A.R. pro plus d.o.o (OIB: 27698440640, MBS: 040444356), sa sjedištem u Puli, Trg Portarata br. 2, zaključiti će se novi ugovor o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Trg Portarata br. 2, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 574, k.o. Pula, površine 103,00 m², za obavljanje ugostiteljske djelatnosti – bistro, na određeno vrijeme u trajanju od deset godina, s utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu od 29,13 € (219,45 kn³) po m², na koju se obračunava i plaća porez na dodanu vrijednost – PDV, odnosno s utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu od 3.000,00 € (22.603,50 kn⁴) uvećanom za pripadajući PDV te po 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 i zakonskim propisima kojima se uređuju pitanja zakupa poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pule.

Zakupnik je u obvezi, i to prije zaključivanja novog ugovora o zakupu poslovnog prostora, na ime naknade za odobrenu dopunu djelatnosti uplatiti Gradu Puli posebnu nepovratnu naknadnu u visini iznosa prethodne šestomjesečne zakupnine uvećane za PDV.

IV

Zakupnik je u obvezi djelatnost u poslovnom prostoru obavljati se kroz cijelu kalendarsku godinu, osim u uvjetima pod kojima je korištenje poslovnog prostora djelomično onemogućeno u trajanju najviše trideset dana, bez krivnje zakupnika, te u slučajevima adaptacije poslovnog prostora za vrijeme trajanja zakupa, uz prednošenje dokaza u pisanom obliku.

Za svaku promjenu i/ili dopunu djelatnosti zakupnik je u obvezi ishodovati pisanu suglasnost nadležnog tijela Grada Pule, odnosno upravnog tijela u čijoj su nadležnosti poslovni upravljanja gradskim poslovnim prostorima.

Ukoliko zakupnik, suprotno odredbi prethodnog stavka ovog članka ove Odluke, promjeni namjenu predmetnog poslovnog prostora, zakupodavac će biti ovlašten otkazati ugovor o zakupu poslovnog prostora, a zakupnik će biti u obvezi poslovni prostor u Puli, Trg Portarata br. 2, slobodan od osoba i stvari, vratiti u posjed zakupodavcu.

³ po fiksnom tečaju konverzije 7,53450 kn za 1,00 EUR

⁴ po fiksnom tečaju konverzije 7,53450 kn za 1,00 EUR

V

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.

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.

VI

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, ovjerene putem javnog bilježnika, čiji iznos pokriva šest mjesečnih zakupnina (uvećan za pripadajući PDV) te
- neopozivu bankarsku garanciju plativu na prvi poziv zakupodavca, i to na iznos od jednogodišnje ugovorene zakupnine uvećane za PDV, koja vrijedi za cijeli period trajanja ugovora, odnosno zakupnog odnosa, uz dodatni respiro rok od mjesec dana ili podredno bankarsku garanciju na iznos od jednogodišnje ugovorene zakupnine uvećane za PDV koja vrijedi jednu godinu uz obvezu da bankarsku garanciju produljuje svake godine pa sve do isteka ugovornog odnosa najkasnije, i to 30 dana prije isteka roka navedenog na bankarskoj garanciji.

Ukoliko prilikom zaključivanja Ugovora o zakupu poslovnog prostora zakupnik ne dostavi navedena sredstva osiguranja plaćanja smatrat će se da je odustao od zaključenja Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Trg Portarata br. 2.

Ukoliko je zakupodavac iz bilo kojeg razloga prisiljen unovčiti sredstvo osiguranja plaćanja, bilo bjanko zadužnicu bilo bankarsku garanciju, zakupnik je dužan, u roku 15 dana od dana pisanog ili usmenog poziva, zakupodavcu dostaviti novo sredstvo osiguranja plaćanja s istim iznosom 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.

VII

Za provedbu ove Odluke ovlašćuje se Upravni odjel za komunalni sustav i upravljanje imovinom.

Upravni odjel za komunalni sustav i upravljanje imovinu, sukladno ovoj Odluci, sačinjit će ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Trg Portarata br. 2.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Trg Portarata br. 2, 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, 16/07, 75/09, 120/16 i 57/22).

Troškove zaključivanja Ugovora o zakupu poslovnog prostora snosi zakupnik.

VIII

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

Stupanjem na snagu ove Odluke, odnosno zaključivanjem novog ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Trg Portarata br. 2, stavlja se izvan snage i prestaje važiti ranije zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-03/22-01/39, Urbroj: 2163-7-05-05-0411-22-6, od dana 14. listopada 2022. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-28032/2022, dana 28. listopada 2022. godine.

KLASA:372-01/23-01/18

URBROJ:2163-7-04-05-0411-23-5

Pula, 01. ožujak 2023.

GRADONAČELNIK
dr. sc. Filip Zoričić, prof.



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert



Ovo je elektronički dokument sukladan uredbi (EU) broj 910/2014.
Skeniranjem ovog QR koda, sustav će vas preusmjeriti na stranice izvornika
ovog dokumenta, kako biste mogli provjeriti njegovu autentičnost.

O B R A Z L O Ž E N J E

PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA:

Odredbe čl. 34. i čl. 35. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola (Službene novine Grada Pule br. 5/19, 12/19 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, 19/03, 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, 2/20, 4/21 i 5/21).

OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM:

Predlaže se donošenje Odluke o odobravanju promjene djelatnosti i zaključivanju novog ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Trg Portarata br. 2, s postojećim zakupnikom trgovačkim društvom A.R. pro plus d.o.o. (OIB: OIB:27698440640, MBS: 040444356), sa sjedištem u Puli, Trg Portarata br. 2 (ranije sa sjedištem u Rijeci, jadranski trg br. 4).

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

U ovom upravnom tijelu zaprimljen je zahtjev trgovačkog društva A.R. pro plus d.o.o. (OIB: OIB:27698440640, MBS: 040444356), sa sjedištem u Puli, Trg Portarata br. 2 (ranije sa sjedištem u Rijeci, Jadranski trg br. 4), kao zakupnika poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Trg Portarata br. 2, za promjenom ugovorene djelatnosti, a sve kako bi, umjesto dosadašnje trgovinske djelatnosti (trgovina odjeće, obuće i modnih dodataka), u predmetnom poslovnom prostoru mogao obavljati ugostiteljsku djelatnost – bistro.

Obrazlažući svoj zahtjev, zakupnik u istome navodi kako je pregledavajući poslovne knjige utvrđeno da je posljednjih nekoliko godina trgovinska djelatnost na predmetnoj lokaciji nerentabilna te je zakupnik, a sve u cilju održanja daljnjeg poslovanja društva, primoran poslovanje primijeniti iz trgovinske djelatnosti u ugostiteljsku.

Odredbom gore citiranog čl. 34. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola određeno je da odluku o promjeni i/ili dopuni ugovorene djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru donosi Gradonačelnik na prijedlog nadležnog upravnog odjela.

Nadalje, odredbom čl. 35. citirane Odluke propisani su uvjeti pod kojima se može odobriti dopuna djelatnosti, a koji moraju biti ispunjeni kumulativno, kako slijedi:

- da je zakupnik u poslovnom prostoru ugovorenu djelatnost obavljao najmanje dvije godine prije podnošenja zahtjeva za promjenu i/ili dopunu djelatnosti,
- da zakupnik o svom trošku, bez prava povrata uložених sredstava, izvrši dopuštene preinake poslovnog prostora potrebne radi obavljanja promijenjene, odnosno dopunjene djelatnosti,
- da zakupnik u potpunosti izvršava sve ugovorene obveze te uredno plaća dospelу zakupninu uvećanu za PDV,

- da je zakupnik, prije podnošenja zahtjeva, u potpunosti podmirio sve obveze prema proračunu Grada Pule, osim ako je zakupniku odobrena odgoda i/ili obročna otplata plaćanja sukladno posebnim pozitivnim propisima, pod uvjetom da se pridržava rokova plaćanja,
- da zakupnik prihvati povećanje visine zakupnine do 100% od ugovorene zakupnine utvrđene za djelatnost za koju traži promjenu i/ili dopunu djelatnosti,
- da zakupnik da izjavu da će prije potpisa ugovora o zakupu na ime naknade za odobrenu dopunu djelatnosti uplatiti Gradu Puli posebnu nepovratnu naknadu u visini iznosa prethodne šestomjesečne zakupnine uvećane za PDV za predmetni poslovni prostor.

U slučaju odobrenja promjene djelatnosti, sa zakupnikom se zaključuje novi ugovor o zakupu poslovnog prostora pod uvjetima utvrđenim odlukama kojima se uređuju pitanja zakupnog odnosa, dakle Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola (Službene novine Grada Pule br. 5/19, 12/19 i 19/20) te Odlukom 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).

Nadalje, uvidom u evidencije gradskih poslovnih prostora utvrđeno je da je, sukladno Odluci o stupanju u prva i obveze dosadašnjeg zakupnika poslovnog prostora u Puli, Trg Portarata br. 2, Klasa: 372-03/22-01/39, Urbroj: 2163-7-05-05-0411-22-4, od dana 11. listopada 2022. godine, između Grada Pule, kao zakupodavca i trgovačkog društva A.R. pro plus d.o.o. (OIB: 27698440640, MBS: 040444356), sa sjedištem u Puli, Trg Portarata br. 2 (ranije sa sjedištem u Rijeci, Jadranski trg br. 4), zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-03/22-01/39, Urbroj: 2163-7-05-05-0411-22-6, od dana 14. listopada 2022. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-28032/2022, dana 28. listopada 2022. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Trg Portarata br. 2, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 574, k.o. Pula, površine 103,00 m², po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 19,11 € (144,00 kn¹) po m², odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 1.968,54 € (14.832,00 kn²), na koju se plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost (PDV), na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina, za obavljanje trgovinske djelatnosti – trgovina odjeće, obuće i modnih dodataka

Osim toga, riječ o dugogodišnjem zakupniku koji uredno podmiruje zakupninu, nema dospjelih dugovanja prema proračunu Grada Pule te poštuje i pridržava se i drugih ugovornih odredbi.

Uvidom u podneseni zahtjev i kasnijom dopunom, utvrđeno je da je zakupnik upoznat s gore citiranim odredbama čl. 35. Odluke o zakupu i kupoprodaji o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola, kao i da je pristao na kumulativno ispunjenje svih propisanih uvjeta.

Vezano za visinu zakupnine, sukladno gore citiranom članku 35. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola jedan od uvjeta koje valja ispuniti je da zakupnik

¹ po fiksnom tečaju konverzije u iznosu 7,53450 kn za 1,00 EUR

² po fiksnom tečaju konverzije u iznosu 7,53450 kn za 1,00 EUR

prihvati povećanje visine zakupnine do 100% od ugovorene zakupnine utvrđene za djelatnost za koju traži promjenu i/ili dopunu djelatnosti.

Zakupnina za trgovinsku djelatnost, za koju zakupnik traži promjenu, ugovorena je u iznosu od 19,11 € (144,00 kn³) po m², odnosno u mjesečnom iznosu od 1.968,54 € (14.832,00 kn⁴).

Ovom Odlukom predlaže se zakupnina za odobrenu promijenjenu djelatnost (ugostiteljska – bistro) u iznosu od 29,13 € (219,45 kn⁵), odnosno u mjesečnom iznosu od 3.000,00 € (22.603,50 kn⁶), što predstavlja povećanje zakupnine od gotovo 53%.

Nadalje, ovom odlukom se zakupniku odobrava promjena djelatnosti na način da umjesto dosadašnje – trgovinske djelatnosti (trgovina odjeće, obuće i modnih dodataka) zakupnik može u poslovnom prostoru obavljati ugostiteljsku djelatnost (bistro) pod uvjetom da zakupnik eventualne preinake, odnosno radove na uređenju predmetnog poslovnog prostora koje su potrebne radi obavljanja promijenjene, izvrši o vlastitom trošku, bez prava na povrat uložених sredstava, no isključivo po prethodno ishodovanoj pisanoj suglasnosti nadležnog tijela Grada Pule.

Prije zaključivanja novog ugovora o zakupu poslovnog prostora zakupnik je u obvezi na ime naknade za odobrenu promjenu djelatnosti uplatiti Gradu Puli posebnu nepovratnu naknadu u visini iznosa prethodne šestomjesečne zakupnine uvećane za PDV.

Za svaku dodatnu promjenu i/ili dopunu djelatnosti u obvezi je ishodovati pisanu suglasnost nadležnog tijela Grada Pule, odnosno upravnog tijela u čijoj su nadležnosti poslovni upravljanja gradskim poslovnim prostorima.

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 na ime dužnika – zakupnika, ovjerenu putem javnog bilježnika, čiji iznos pokriva šest mjesečnih zakupnina (uvećan za pripadajući PDV), a sukladno odredbama Pravilnika o obliku i sadržaju bjanko zadužnice, te
- neopozivu bankarsku garanciju plativu na prvi poziv zakupodavca, i to na iznos od jednogodišnje ugovorene zakupnine uvećane za PDV, koja vrijedi za cijeli period trajanja ugovora, odnosno zakupnog odnosa, uz dodatni respiro rok od mjesec dana ili podredno bankarsku garanciju na iznos od jednogodišnje ugovorene zakupnine uvećane za PDV koja vrijedi jednu godinu uz obvezu da bankarsku garanciju produljuje svake godine pa sve do isteka ugovornog odnosa najkasnije, i to 30 dana prije isteka roka navedenog na bankarskoj garanciji.

U suprotnom, dakle ukoliko zakupnik ne dostavi navedena sredstva osiguranja plaćanja, ima se smatrati da je zakupnik odustao od zaključenja ugovora o zakupu poslovnog prostora te će biti u

³ po fiksnom tečaju konverzije u iznosu 7,53450 kn za 1,00 EUR

⁴ po fiksnom tečaju konverzije u iznosu 7,53450 kn za 1,00 EUR

⁵ po fiksnom tečaju konverzije u iznosu 7,53450 kn za 1,00 EUR

⁶ po fiksnom tečaju konverzije u iznosu 7,53450 kn za 1,00 EUR

obvezi poslovni prostor u Puli, Trg Portarata br. 2, slobodan od osoba i stvari, vratiti u posjed zakupodavcu. Jednako tako, ukoliko je zakupodavac iz bilo kojeg razloga prisiljen unovčiti sredstva osiguranja plaćanja, bilo bjanko zadužnicu bilo bankarsku garanciju, zakupnik je dužan, u roku 15 dana od dana pisanog ili usmenog poziva nadležnog tijela, zakupodavcu dostaviti novo sredstvo osiguranja plaćanja s istim iznosom, 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.

Slijedom navedenog, a uzimajući u obzir daje riječ o dugogodišnjem zakupniku koji uredno podmiruje zakupninu i poštuje sve ostale ugovorne odredbe te da je od strane nadležnog tijela zaprimljeni zahtjev ocijenjen osnovanim, predlaže se donošenje ove Odluke.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Trg Portarata br. 2, zaključit će se kao ovršna isprava u smislu Zakona o javnom bilježništvu (Narodne novine br. 78/93, 29/94, 16/07, 75/09, 120/16 i 57/22) pod uvjetom da zakupnik nema dospjelih dugovanja prema proralčunu grada Pule, kao i da troškove zaključivanja ugovora o zakupu poslovnog prostora snosi upravo zakupnik.

PROCJENA POTREBNIH FINANCIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA:

Za provedbu akta nisu potrebna financijska sredstva.

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

P.O. PROČELNICA

Anja Ademi, mag. fin., v.r.