

Na temelju članka 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 90/10, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17), čl. 1, 6. i 42. st. 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Narodne novine“ broj 125/11, 64/15 i 112/18), Nadzorni odbor društva PULA USLUGE I UPRAVLJANJE d.o.o. na sjednici održanoj dana 21.9. 2023. godine, donio je

PRAVILNIK O IZMJENAMA I DOPUNAMA PRAVILNIKA O DAVANJU O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

I

U čl. 1. Pravilnika o davanju u zakup poslovnog prostora (dalje: Pravilnik), briše se st. 4.

II

U čl. 4. st. 3. t. 4. Pravilnika, riječi iza riječi „(bez poreza na dodanu vrijednost)“, brišu se.

III

U čl. 4. st. 3. t. 10. Pravilnika, riječi „na 50.000,00 kuna“ mijenjaju se i glase „na 10.000,00 €“.

IV

Čl. 13. Pravilnika mijenja se i glasi:

„Zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnog prostora dati u podzakup, osim ako za to ne ishodi pisano odobrenje zakupodavca.

Temeljem pisanog zahtjeva zakupnika, zakupodavac može odobriti podzakup poslovnog prostora, uz kumulativno ispunjenje sljedećih uvjeta:

- da zakupnik i podzakupnik nemaju dospjelih nepodmirenih dugovanja prema zakupodavcu;
- da se u poslovnom prostoru nastavi obavljati ugovorena djelatnost;
- da podzakupnina nije viša od zakupnine;
- da zakupnik isplati zakupodavcu nepovratnu naknadu za odobrenje podzakupa u visini od tri mjesečne zakupnine;
- da podzakupnik dostavi zakupodavcu istovjetna sredstva osiguranja za plaćanje zakupnine kakva je prethodno dostavio zakupnik.

Zahtjevu za odobrenje podzakupa mora biti priložen ugovor o podzakupu uvjetovan ishođenjem predmetnog odobrenja.

Stupanje na snagu odobrenja za podzakup uvjetovano je primitkom naknade za podzakup i sredstava osiguranja plaćanja zakupnine.

V

Iza čl. 13. Pravilnika dodaju se čl. 13.a i 13.b koji glase:

„Članak 13.a

Temeljem pisanog zahtjeva zakupnika, zakupodavac može odobriti promjenu ili dopunu ugovorene djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru uz kumulativno ispunjenje sljedećih uvjeta:

- da zakupnik nema dospjelih nepodmirenih dugovanja prema zakupodavcu;
- da zakupnik prihvati povećanje visine zakupnine do 100% od ugovorene zakupnine utvrđene za djelatnost za koju traži promjenu ili dopunu djelatnosti;
- da zakupnik isplati zakupodavcu nepovratnu naknadu za odobrenje promjene ili dopune djelatnosti u visini od tri mjesecne zakupnine.

Povećanje visine zakupnine radi promjene ili dopune djelatnosti utvrđuje se odobrenjem; stupanje na snagu odobrenja za promjenu ili dopunu djelatnosti uvjetovano je primitkom naknade za promjenu ili dopunu djelatnosti.

Pri promjeni ili dopuni ugovorene djelatnosti, nije moguće smanjenje ugovorene zakupnine.

Članak 13.b

Temeljem pisanog zahtjeva zakupnika, zakupodavac može odobriti stupanje u prava i obveze dotadašnjeg zakupnika – fizičke osobe:

- zakonskim nasljednicima zakupnika, u slučaju ostvarivanja prava na mirovinu ili smrti zakupnika, uz pisani sporazum svih osoba pozvanih na nasljedstvo, pod uvjetom danastave s obavljanjem ugovorene djelatnosti i da po osnovi zakupa nema dospjelih dugovanja;
- stupanje u prava i obveze u slučaju iz prethodnog stavka, ukoliko to pravo ne iskoriste zakonski nasljednici zakupnika, pod jednakim uvjetima može se omogućiti i radnicima zakupnika koji su najmanje 3 godine proveli u radnom odnosu kod zakupnika kao poslodavca;
- pravnoj osobi koja nastane promjenom pravnog položaja dosadašnjeg zakupnika, pod uvjetom da dostavi dokazo pravnom sljedništvu i da po osnovi zakupa nema dospjelih dugovanja;
- pravnoj osobi u kojoj zakupnik – fizička ili pravna osobaraspolaže poslovnim udjelom u visini od najmanje 50% temeljnog kapitala te pravne osobe, pod uvjetom da budući zakupnik preuzme radnike dosadašnjeg zakupnika i da po osnovi zakupa nema dospjelih dugovanja.

VI

Čl. 14. t. 8. Pravilnika mijenja se i glasi:

„odredbu kojom zakupnik prihvaća povećanje zakupnine za postotak koji odgovara postotku porasta cijena utvrđenim putem CPI (Consumer price indeks - Indeks potrošačkih cijena), kojega objavljuje Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, za cijelo razdoblje trajanja ugovornog odnosa, a ukoliko CPI na godišnjoj osnovi bude veći od + 2%; smanjenje CPI neće imati za posljedicu smanjenje ugovorene zakupnine, a radi usklađenja cijene zakupnine prema

odredbama ovog stavka neće se sklapati dodatak ugovora o zakupu, nego se zakupnik obvezuje plaćati usklađenu zakupninu na temelju pisane obavijesti zakupodavca“.

VII

U čl. 14. t. 11. Pravilnika iza riječi „odredbu da zakupnik ne može poslovni prostor dati u podzakup“ dodaju se riječi „bez pisanog odobrenja zakupodavca“

VIII

U čl. 17. Pravilnika riječi i brojke „deset (10)“ mijenjaju se i glase „pet (5)“.

IX

Iza čl. 25. Pravilnika dodaje se glava:

„V. POČETNA VISINA ZAKUPNINE

Članak 26.

Za utvrđivanje zakupnine, zona i djelatnosti, odgovarajuće se primjenjuju odredbe Odluke Grada Pule o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule-Pola („Službene novine“ Grada Pule broj 12/19, 20/19, 4/20 i 19/20).

Iznimno, kao početna cijena za zakup poslovnih prostora namijenjenih obavljanju uredske djelatnosti, utvrđuje se jedinstvena početna zakupnina od 7,00 €/m².

Glava V. i čl. 26. Pravilnika postaju Glava VI. i čl. 27.

X

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

Ur.br.:NO-2023-038

U Puli, 21.9.2023. godine

Predsjednik Nadzornog odbora



OBRAZLOŽENJE

Uz čl. I. prijedloga Odluke

Za cijene za korištenje površina postavljanjem ugostiteljskih terasa, donijet će se zaseban Pravilnik.

Uz čl. II. prijedloga Odluke

Prelaskom na euro kao službenu valutu plaćanja u Republici Hrvatskoj, izostaje potreba preračunavanja zakupnine u njenu kunsku protuvrijednost.

Uz čl. III. prijedloga Odluke

Pravilnikom o izmjenama Pravilnika o obliku i sadržaju bjanko zadužnice od 20. prosinca 2022. donesenim uslijed prelaska na euro kao službenu valutu plaćanja u Republici Hrvatskoj, izmijenjene su naznake najviših iznosa na koje je dopušteno izdati bjanko zadužnicu, pa se dosadašnja kunska naznaka najvišeg iznosa u Pravilniku usklađuje s prvom narednom naznakom najvišeg iznosa izraženoj u eurima prema Pravilniku o izmjenama Pravilnika o obliku i sadržaju bjanko zadužnice.

Uz čl. IV. prijedloga Odluke

Dosadašnja mogućnost zakupodavca da zakupniku odobri davanje u podzakup poslovnog prostora predlaže se ograničiti na način da se ista uvjetuje nepostojanjem nepodmirenih obveza prema zakupodavcu, time da se u poslovnom prostoru nastavi obavljati djelatnost koju je za poslovni prostor odredio zakupodavac, time da nije dopušteno da podzakupnina ne premašuje zakupninu, kako bi se onemogućila spekulativna postupanja, zatim time da se zakupodavcu za odobrenje isplati predložena naknada, te konačno time da podzakupnik zakupodavcu preda jednaka sredstva osiguranja plaćanja zakupnine kakva je prethodno već dostavio zakupnik.

Ovom odredbom se uz fleksibilnost zakupodavca u gospodarenjem poslovnim prostorom osigurava kontinuitet obavljanja ugovorene djelatnosti u poslovnom prostoru, a time i kontinuitet ostvarivanja prihoda od zakupnine, dodatno osiguranog ispunjavanjem predloženih uvjeta za podzakup.

Uz čl. V. prijedloga Odluke

Predloženim odredbama Pravilnika omogućava se prilagodba zakupnika izmijenjenim tržišnim uvjetima ili okolnostima poslovanja izmjenom ili dopunom djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja, a koja je uvjetovana ispunjenjem navedenih obveza zakupnika prema zakupodavcu.

Nadalje, omogućava se i prijenos zakupa na pravnog sljednika dotadašnjeg zakupnika, također uvjetovano ispunjenjem navedenih uvjeta i obveza prema zakupodavcu.

Uz čl. VI. prijedloga Odluke

Predloženom odredbom omogućava se korekcija zakupnine s inflatornim kretanjima. Izmjenom te odredbe isključena je i mogućnost povećanja zakupnine tek nakon 5 godina od sklapanja ugovora o zakupu, kao i ograničenje u pogledu povećanja visine zakupnine.

Uz čl. VII. prijedloga Odluke

Radi usklađivanja s izmijenjenim čl. 13. Pravilnika.

Uz čl. VIII. prijedloga Odluke

Kraće vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup, uz zakonsku mogućnost za produženje trajanja zakupa na isto vrijeme, ocjenjuje se dovoljnim za interes zakupnika za poslovanjem u poslovnom prostoru. S druge strane kraće vrijeme trajanja zakupa omogućava zakupodavcu učinkovitije gospodarenje poslovnim prostorom, u smislu izmjene djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru, ukoliko se za isto ukaže potreba, te uvjeta pod kojima se poslovni prostor daje u zakup.

Uz čl. IX. prijedloga Odluke

Predlaže se odgovarajuća primjena odluke Grada Pule o početnim zakupninama, zonama i djelatnostima u poslovnom prostoru, radi ujednačenog i svrsishodnog pristupa gospodarenju poslovnim prostorima, s iznimkom za poslovne prostore namijenjene obavljanju uredske djelatnosti, zbog usklađenja visine početne zakupnine za takve poslovne prostore s aktualno ugovorenima.

Predlagač:

Uprava Društva