

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 – Bollettino ufficiale Pula - Pola 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 – Bollettino ufficiale Pula-Pola 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 – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 07/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/20, 4/21 i 5/21), Gradonačelnik Grada Pula - Pola dana 29. siječnja 2024. godine, donio je

## **ODLUKU**

### **o zaključivanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Zagrebačka br. 16**

#### **I**

Utvrđuje se:

- da je između Grada Pula-Pola (u daljnjem tekstu: Grad Pula), kao zakupodavca, i trgovačkog društva FLASH STUDIO d.o.o. (OIB: 51228516593, MBS: 040316847), sa sjedištem u Puli, Zagrebačka br. 16, kao zakupnika, a sve na temelju Odluke o prihvatu ponuda i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/13-01/340, Urbroj: 2168/01-04-03-02-0411-13-4, od dana 19. prosinca 2013. godine, i to po prethodno provedenom javnom natječaju za davanje u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pule, objavljenom u dnevnom tisku Glas Istre, oglasnoj ploči nadležnog upravnog tijela Grada Pule, kao i službenim stranicama Grada Pule, dana 02. prosinca 2013. godine, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/13-01/367, Urbroj: 2168/01-04-03-02-0411-13-1, od dana 19. prosinca 2013. godine, solemniziran po javnom bilježniku Denisu Krajcaru, pod posl. br. OV-27/14, dana 09. siječnja 2014. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Zagrebačka br. 16, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1128, k.o. Pula, ukupne neto korisne površine 40,78 m<sup>2</sup>, po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 6,64 EUR po m<sup>2</sup>, odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 270,78 EUR (na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), za obavljanje uslužne djelatnosti (osim obrta sa štetnim imisijama) i osobne uslužne djelatnosti, na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina.

#### **II**

Sukladno utvrđenjima iz čl. I ove Odluke, ovom se Odlukom uređuje daljnje davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Zagrebačka br. 16, u prizemlju

zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1128, k.o. Pula, ukupne neto korisne površine 40,78 m<sup>2</sup>, 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 na adresi u Puli, Zagrebačka br. 16, trgovačkim društvom FLASH STUDIO d.o.o. (OIB: 51228516593, MBS: 040316847), sa sjedištem u Puli, Zagrebačka br. 16, zaključit će se novi ugovor o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Zagrebačka br. 16, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1128, k.o. Pula, ukupne neto korisne površine 40,78 m<sup>2</sup>, po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 6,64 EUR po m<sup>2</sup>, odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 270,78 EUR (na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), za obavljanje uslužne djelatnosti (osim obrta sa štetnim imisijama) i osobne uslužne djelatnosti, na određeno vrijeme u trajanju od pet, 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.

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 dospijeću, 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 te

- 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 sredstva osiguranja plaćanja, smatrat će se da je zakupnik odustao od zaključenja Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Zagrebačka br. 16, 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 upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove.

Upravni odjel za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove, sukladno ovoj Odluci, sastavit će ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Zagrebačka br. 16.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Zagrebačka br. 16, 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:372-01/24-01/21

URBROJ:2163-7-05-01-0411-24-4

Pula, 29. siječanj 2024.

**GRADONAČELNIK**  
**dr. sc. Filip Zoričić, prof.**



Skeniranjem ovog QR koda, sustav će vas preusmjeriti na stranice izvornika ovog dokumenta, kako biste mogli provjeriti njegovu autentičnost i vjerodostojnost.

## **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 – Bollettino ufficiale Pula - Pola 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 – Bollettino ufficiale Pula - Pola 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 – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 07/09, 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, Zagrebačka br. 16, s postojećim zakupnikom navedenog poslovnog prostora – trgovačkim društvom FLASH STUDIO d.o.o.

### **PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:**

Uvidom u evidenciju poslovnih prostora Grada Pula - Pola utvrđeno je:

- da je između Grada Pula - Pola (u daljnjem tekstu: Grad Pula), kao zakupodavca, i trgovačkog društva FLASH STUDIO d.o.o. (OIB: 51228516593, MBS: 040316847), sa sjedištem u Puli, Zagrebačka br. 16, kao zakupnika, a sve na temelju Odluke o prihvatu ponuda i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/13-01/340, Urbroj: 2168/01-04-03-02-0411-13-4, od dana 19. prosinca 2013. godine, i to po prethodno provedenom javnom natječaju za davanje u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pule, objavljenom u dnevnom tisku Glas Istre, oglasnoj ploči nadležnog upravnog tijela Grada Pule, kao i službenim stranicama Grada Pule, dana 02. prosinca 2013. godine, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/13-01/367, Urbroj: 2168/01-04-03-02-0411-13-1, od dana 19. prosinca 2013. godine, solemniziran po javnom bilježniku Denisu Krajcaru, pod posl. br. OV-27/14, dana 09. siječnja 2014. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Zagrebačka br. 16, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1128, k.o. Pula, ukupne neto korisne površine 40,78 m<sup>2</sup>, po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 6,64 EUR po m<sup>2</sup>, odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 270,78 EUR (na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), za obavljanje uslužne djelatnosti (osim obrta sa štetnim imisijama) i osobne uslužne djelatnosti, na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina.

Osim što se radi o zakupniku koji je prethodno poslovni prostor izlicitirao na provedenom javnom natječaju za davanje u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pule, za napomenuti je da se zakupnik

se nalazi u posjedu predmetnog poslovnog prostora te da od trenutka zaključivanja citiranog ugovora i stupanja u posjed istog, odnosno od dana početka obavljanja djelatnosti, u predmetnom poslovnom prostoru obavlja fotografsku djelatnost.

S obzirom da i dalje postoji potreba i interes za zakupom predmetnog poslovnog prostora, zakupnik se obratio nadležnom upravnom tijelu Grada Pule radi produženja zakupnog odnosa, odnosno zaključivanja novog ugovora o zakupu.

Odredbom čl. 6. st. 4. 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.

Odredbom čl. 7. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola određeno je, između ostaloga, 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, no isključivo sa 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.

Odredbom čl. 8. st. 2. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola, određeno je da za poslovni prostor koji se daje u zakup bez provođenja javnog natječaja, zakupnina se utvrđuje na način da ista ne može biti niža od osnovne zakupnine utvrđene prema čl. 3. odnosne Odluke, a to znači prema zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi, prema površini poslovnog prostora te djelatnosti koja se u istome obavlja.

Nadalje, sukladno odredbi čl. 8. st. 3. podst. 1. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola, visina zakupnine za poslovni prostor koji koristi zakupnik kojemu se ugovor o zakupu obnavlja bez provođenja javnog natječaja i kojem je ugovorena zakupnina utvrđena u iznosu koji je jednak iznosu osnovne zakupnine po citiranoj Odluci, utvrđuje se u tom iznosu, dakle u iznosu utvrđenom prethodno zaključenom ugovoru.

Naime, ugovorena izlicitirana zakupnina za predmetni poslovni prostor na adresi Zagrebačka br. 16 (prva zona), površine 40,78 m<sup>2</sup>, u kojem zakupnik obavlja uslužbu djelatnost, iznosi 6,64 EUR po m<sup>2</sup>.

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, površine do 50,00 m<sup>2</sup>, za obavljanje zanatske i uslužne djelatnosti utvrđena je također u iznosu od 6,64 EUR po m<sup>2</sup>.

Uvidom u KIS (komunalno-informacijski sustav Grada Pule) utvrđeno je daje zakupnik podmirio sva dospjela dugovanja te da nema duga prema proračunu Grada Pule na ime trgovačkog društva FLASH STUDIO d.o.o.

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. 4. 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, redovito podmiruju dospelu zakupninu 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 sve pretpostavke za produženje zakupnog odnosa budući da je isto ekonomski opravdano iz razloga što je riječ o zakupniku koji u predmetnom poslovnom prostoru neprekidno obavlja djelatnost 10 godina, poštuje sve ugovorne odredbe ugovora o zakupu predmetnog poslovnog prostora, redovito podmiruje dospelu zakupninu i ostale naknade koje se uz zakupninu plaćaju i time Gradu Puli omogućuje redovan prihod.

Kako bi zakupniku bilo omogućeno daljnje korištenje poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Zagrebačka br. 16, 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 djelatnosti (uslužna djelatnost (osim obrta sa štetnim imisijama) i osobna uslužna djelatnost), s utvrđenom tj. prethodno izlicitiranom zakupninom koja je jednaka osnovnoj zakupnini utvrđenoj Odlukom o utvrđivanju zakupnine, zone i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule-Pola i iznosi 6,64 EUR po m<sup>2</sup>, te uz ostale uvjete propisane odlukama Grada Pule koje reguliraju pitanja zakupa gradskih poslovnih prostora.

#### **PROCJENA POTREBNIH FINANCIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA:**

Za provedbu akta nije potrebno osigurati financijska sredstva.

Pripremila: Orijeta Babić, univ.mag.iur.

**p.o. PROČELNICA**

**Sanja Kljajić Dakić, univ.mag.iur.**