

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 05. veljače 2024. godine, donio je

## **ODLUKU**

### **o zaključivanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Trg I. istarske brigade br. 2**

#### **I**

Utvrđuje se:

- da je između Grada Pula - Pola (u daljnjem tekstu: Grad Pula), kao zakupodavca, i trgovačkog društva AUDIO LAB d.o.o. (OIB: 31294022488, MBS:040210285), sa sjedištem u Puli, Ravenska br. 6, 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: 372-01/13-01/372, 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-22/14, dana 09. siječnja 2014. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u Puli, Trg I. istarske brigade br. 2, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 2005/6, k.o. Pula, ukupne neto površine 132,19 m<sup>2</sup>, po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 1,99 EUR po m<sup>2</sup>, odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 263,17 EUR (na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), za obavljanje 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, Trg I. istarske brigade br. 2, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 2005/6, k.o. Pula, ukupne neto površine 132,19 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, Trg I. istarske brigade br. 2, trgovačkim društvom AUDIO LAB d.o.o. (OIB: 31294022488, MBS:040210285), sa sjedištem u Puli, Ravenska br. 6, zaključit će se novi ugovor o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Trg I. istarske brigade br. 2, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 2005/6, k.o. Pula, ukupne neto površine 132,19 m<sup>2</sup>, po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 3,98 EUR po m<sup>2</sup>, odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 526,12 EUR (na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), za obavljanje uslužne djelatnosti, na određeno vrijeme u trajanju od pet godina, te pod ostalim uvjetima utvrđenim 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, Trg I. istarske brigade br. 2, 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, Trg I. istarske brigade br. 2.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Trg I. istarske brigade br. 2, 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:372-03/24-01/9

URBROJ:2163-7-05-01-0411-24-5

Pula, 05. veljače 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 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 – 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, Trg I. istarske brigade br. 2, s postojećim zakupnikom navedenog poslovnog prostora – trgovačkim društvom AUDIO LAB d.o.o.

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

Uvidom u evidenciju poslovnih prostora Grada Pule utvrđeno je:

- da je između Grada Pula - Pola (u daljnjem tekstu: Grad Pula), kao zakupodavca, i trgovačkog društva AUDIO LAB d.o.o. (OIB: 31294022488, MBS:040210285), sa sjedištem u Puli, Ravenska br. 6, 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: 372-01/13-01/372, 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-22/14, dana 09. siječnja 2014. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u Puli, Trg I. istarske brigade br. 2, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 2005/6, k.o. Pula, ukupne neto površine 132,19 m<sup>2</sup>, po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 1,99 EUR po m<sup>2</sup>, odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 263,17 EUR (na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), za obavljanje 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 i u istome obavlja ugovorenu djelatnost.

S obzirom da je citirani ugovor o zakupu prestao važiti i proizvoditi pravne učinke istekom vremena na koji je zaključen, zakupnik je u nadležno upravno tijelo dostavio zahtjev za produženje zakupnog odnosa s obzirom da i dalje postoji potreba i interes zakupnika za obavljanje ugovorene djelatnosti u predmetnom gradskom poslovnom prostoru.

Kako su se u međuvremenu, dakle u periodu nakon provedene licitacije i zaključenja spomenutog ugovora, izmijenili uvjeti sukladno kojima Grad Pula zaključuje ugovore o zakupu poslovnih prostora koje ima u vlasništvu, a odnose na korekciju zakupnine i sredstva osiguranja plaćanja, zakupnik je pozvan na očitovanje.

Naime, 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.

Novo sredstvo osiguranja plaćanja odnosi se na uplatu garantnog pologa u visini iznosa tri mjesecne zakupnine, uz dostavu jedne bjanko zadužnice na ime zakupnika i to na iznos od šest mjesečnih zakupnina, dok je prethodno zakupnik bio u obvezi dostaviti dvije bjanko zadužnice svaku na iznos u visini šest mjesečnih zakupnina, no jednu na ime zakupnika – pravne osobe, a drugu na ime odgovorne osobe u pravnoj osobi.

Nadalje, citirani Ugovor je zakluče s utvrđenom mjesečno zakupninom u iznosu od 1,99 EUR po m<sup>2</sup>, a odredba čl. 6. st. 4. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, kojom je, između ostaloga, predviđena mogućnost zaključivanja ugovora o zakupu bez provođenja javnog natječaja, no 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. Kategorija ekonomske opravdanosti podrazumijeva korekciju ugovorene zakupnine.

Slijedom navedenog, za napomenuti je da je odredbom čl. 8. st. 2. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola, određeno da se za poslovni prostor koji se daje u zakup bez provođenja javnog natječaja, zakupnina utvrđuje na način da ista ne može biti niža od osnovne zakupnine utvrđene prema čl. 3. odnosno Odluke, a to znači prema zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi, prema površini poslovnog prostora te djelatnosti koja se u istome obavlja, dok je st. 3. podst. 3. istog članka iste Odluke određeno da u slučaju obnavljanja ugovora kojim je zakupnina određena u iznosu manjem, no što je to utvrđeno citiranom Odlukom, tada se novi ugovor o zakupu zaključuje po osnovnoj zakupnini utvrđenoj Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola.

Predmetni poslovni prostor nalazi se u drugoj gradskoj zoni, ima površinu od 132,19 m<sup>2</sup>, te se u istome obavlja uslužna djelatnost po ugovorenoj zakupnini u iznosu od 1,99 EUR po m<sup>2</sup>, dok je citiranom

Odlukom propisano da visina osnovne zakupnine za poslovne prostore koji se nalaze u drugoj gradskoj zoni i imaju površinu od 50,01 m<sup>2</sup> do 200,00 m<sup>2</sup>, za obavljanje uslužne djelatnosti, iznosi 3,98 EUR po m<sup>2</sup>.

S obzirom da je zakupnik u nadležno upravno tijelo, putem e-pošte, dostavio pozitivno očitovanje iz kojeg je razvidno da pristaje na zaključivanje novog ugovora pod ponešto izmijenjenim uvjetima, pristupilo se rješavanju predmetnog zahtjeva.

Uzimajući u obzir citirane odredbe gore navedenih propisa, mišljenje je nadležnog tijela da su u ovom slučaju ispunjene sve pretpostavke za produženje zakupnog odnosa.

Osim toga, riječ je o zakupniku koji u predmetnom poslovnom prostoru neprekidno obavlja djelatnost 10 godina, poštuje sve ugovorne odredbe ugovora o zakupu predmetnog poslovnog prostora i redovito podmiruje dospelu zakupninu i ostale naknade koje se uz zakupninu plaćaju te time Gradu Puli omogućuje redovan prihod pa je predmetni zahtjev ocijenjen osnovanim.

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 pa u skladu s navedenim, 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.

Uvidom u KIS (komunalno-informacijski sustav Grada Pule), kao i karticu prometa nadležnog Odsjeka za proračun i naplatu prihoda Upravnog odjela za financije, gospodarstvo i provedbu ITU mehanizama, koja se nalazi u pravitku ove odluke i čini njen sastavni dio, potvrđeno je da zakupnik redovito podmiruje dospelu zakupninu i ostale naknade koje se uz zakupninu plaćaju, odnosno da nema dospelog dugovanja prema proračunu Grada Pule.

Slijedom navedenog, predlaže se donošenje ove odluke.

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

Za provedbu akta nije potrebno osigurati financijska sredstva.

Pripremila: Orijeta Babić, unv.mag.iur.

**p.o. PROČELNICA**

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