

Na temelju čl. 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine br. 125/11, 64/15 i 112/18), čl. 5. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 5/19, 12/19 i 19/20), 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) i čl. 61. Statuta Grada Pula – Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/20, 4/21 i 5/21), Gradonačelnik Grada Pula - Pola dana 24. travnja 2024. godine, donio je

**ODLUKU**  
**o raspisivanju natječaja za davanje u zakup**  
**poslovnih prostora Grada Pula - Pola**

**I**

Ovom Odlukom ovlašćuje se Upravni odjel za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove da raspiše javni natječaj za davanje u zakup poslovnih prostora te da, nakon zaključivanja ugovora o zakupu, izda prethodne suglasnosti zakupnicima za izvođenje radova iz točke IV ove Odluke.

Obavijest o raspisanom natječaju objavljuje se u dnevnom tisku "Glas Istre" u sadržaju kako slijedi:

Na temelju čl. 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine br. 125/11, 64/15 i 112/18), čl. 5. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola (Službene novine Grada Pule – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 5/19, 12/19 i 19/20), Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola (Službene novine Grada Pule – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 12/19, 20/19, 4/20 i 19/20) i Odluke Gradonačelnika Grada Pula Pola, Klasa: ....., Urbroj: ....., od dana \_\_\_\_\_ 2024. godine, Upravni odjel za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove, objavljuje

**OBAVIJEST O RASPISANOM**  
**NATJEČAJU ZA DAVANJE U ZAKUP POSLOVNIH PROSTORA**  
**GRADA PULA - POLA**

Raspisuje se javni natječaj za davanje u zakup poslovnih prostora Grada Pula – Pola (u daljnjem tekstu: Grad Pula).

Cjeloviti tekst natječaja sa svim podacima o poslovnim prostorima i uvjetima natječaja objavljen je službenim stranicama Grada Pule ([www.pula.hr](http://www.pula.hr)) i na oglasnoj ploči Upravnog odjela za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove, Pula, Forum br. 2/II, te se uvid u isti može izvršiti svakog radnog dana u vremenu od 09.00 do 12.00 sati sve do isteka roka od 8 radnih dana računajući od dana objave obavijesti u dnevnom tisku te na web stranicama Grada Pule, odnosno do dana \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . 2024. godine.

Očevidi poslovnih prostora obaviti će se dana \_\_\_\_\_ 2024. godine, kada će se svi zainteresirani moći upoznati sa stanjem istih.



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

Usmeno nadmetanje provest će se u prostorijama Komunalne palače, Sali Gradske vijećnice, Forum br. 1, dana \_\_\_\_\_ 2024. godine s početkom u \_\_\_\_\_ sati.

Uvid u tekst natječaja, kao i dobivanje informacija o istom, omogućeno je u Upravnom odjelu za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove u uredovno radno vrijeme za stranke ili telefonom na brojeve 052/371-842 i 052/371-831.

## II

Javni natječaj za davanje u zakup poslovnih prostora raspisuje se za sljedeće poslovne prostore:

### 1. Pula, Porta Stovagnana br. 9

- k.č. br. 390/1 ZGR., k.o. Pula
- djelatnost: trgovinska – ostalo (osim prodaje sezonske robe, opreme za more i plažu, suvenira i sl.)
- površina: 19,20 m<sup>2</sup>
- početna cijena: 10,62 EUR/m<sup>2</sup>
- jamčevina u iznosu od 1.019,52 EUR
- očevid poslovnog prostora omogućit će se trećeg radnog dana nakon objave natječaja od 09.00 do 09.15 sati
- rok privođenja namjeni: 45 dana, a u kojem roku je zakupnik u obvezi izvesti zidarske radove (sanacija zidova, podova i stropa)

### 2. Pula, Flaciusova br. 10

- k.č. br. 41/ZGR, k.o. Pula
- djelatnost: trgovinska – prodaja brendiranih proizvoda
- površina: 128,62 m<sup>2</sup>
- početna cijena: 7,96 EUR
- jamčevina u iznosu od 5.119,08 EUR
- očevid poslovnog prostora omogućit će se trećeg radnog dana nakon objave natječaja od 09.15 do 09.30 sati
- rok privođenja namjeni: priveden namjeni

### 3. Pula, Sergijevaca br. 28

- k.č. br. 234/ZGR. i 23/ZGR., obje k.o. Pula
- djelatnost: trgovinska – prodaja brendiranih proizvoda
- površina: 161,70 m<sup>2</sup>
- početna cijena: 6,64 EUR/m<sup>2</sup>
- jamčevina u iznosu od 5.368,44 EUR
- očevid poslovnog prostora omogućit će se trećeg radnog dana nakon objave natječaja od 09.30 do 09.45 sati
- rok privođenja namjeni: priveden namjeni

### 4. Pula, Sergijevaca br. 32

- k.č. br. 618/1 ZGR. i 619/ZGR., obje k.o. Pula
- djelatnost: uslužna – igraonica za djecu
- površina: 269,49 m<sup>2</sup>
- početna cijena: 5,31 EUR/m<sup>2</sup>
- jamčevina u iznosu od 7.154,96 EUR
- očevid poslovnog prostora omogućit će se trećeg radnog dana nakon objave natječaja od 09.45 do 10.00 sati
- rok privođenja namjeni: priveden namjeni

#### **5. Pula, Laginjina br. 4**

- k.č. br. 590/ZGR., k.o. Pula
- djelatnost: show room – izložbeni salon brendiranih proizvoda i kožne galanterije
- površina: 16,20 m<sup>2</sup>
- početna cijena: 7,96 EUR/m<sup>2</sup>
- jamčevina u iznosu od 644,76 EUR
- očevid poslovnog prostora omogućit će se trećeg radnog dana nakon objave natječaja od 10.00 do 10.15 sati
- rok privođenja namjeni: priveden namjeni

#### **6. Pula, Švalbina br. 2**

- k.č. br. 1034/2 ZGR., k.o. Pula
- djelatnost: uredska, agencijska
- površina: 19,00 m<sup>2</sup>
- početna cijena: 6,64 EUR/m<sup>2</sup>
- jamčevina u iznosu od 630,80 EUR
- očevid poslovnog prostora omogućit će se trećeg radnog dana nakon objave natječaja od 10.15 do 10.30 sati
- rok privođenja namjeni: 10 dana, a u kojem roku je zakupnik u obvezi izvesti zidarske radove (djelomična sanacija zidova)

#### **7. Pula, Flavijejska br. 20**

- k.č. br. 1903/ZGR., k.o. Pula
- djelatnost: uredska
- površina: 20,00 m<sup>2</sup>
- početna cijena: 2,65 EUR/m<sup>2</sup>
- jamčevina u iznosu od 265,00 EUR
- očevid poslovnog prostora omogućit će se trećeg radnog dana nakon objave natječaja od 11.30 do 11.45 sati
- rok privođenja namjeni: 10 dana, a u kojem roku je zakupnik u obvezi izvesti zidarske radove (djelomična sanacija zidova)

#### **8. Pula, Flavijejska br. 20**

- k.č. br., k.o. Pula



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

- djelatnost: uredska, agencijska, uslužna – fotografski studio, uslužna – frizerski i/ili kozmetički salon
- površina: 25,00 m<sup>2</sup>
- početna cijena: 5,31 EUR/m<sup>2</sup>
- jamčevina u iznosu od 663,75 EUR
- očevid poslovnog prostora omogućit će se trećeg radnog dana nakon objave natječaja od 11.30 do 11.45 sati
- rok privođenja namjeni: 20 dana, a u kojem roku je zakupnik u obvezi izvesti zidarske radove (sanacija zidova i stropa)

## **9. Pula, Trg I. istarske brigade br. 10**

- k.č. br. zgr. 2005/5, k.o. Pula
- djelatnost: uredska
- površina: 39,63 m<sup>2</sup>
- početna cijena: 2,65 EUR/m<sup>2</sup>
- jamčevina u iznosu od 526,00 EUR
- očevid poslovnog prostora omogućit će se trećeg radnog dana nakon objave natječaja od 12.00 do 12.15 sati
- rok privođenja namjeni: priveden namjeni

### **III**

Poslovni prostori iz točke II ove Odluke daju se u zakup na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina.

Djelatnost u poslovnom prostoru mora se obavljati kroz cijelu kalendarsku godinu, osim u uvjetima pod kojima je korištenje poslovnog prostora djelomično onemogućeno u trajanju od najviše 30 dana, bez krivnje zakupnika, te u slučajevima adaptacije poslovnog prostora za vrijeme trajanja zakupa, uz predočenje dokaza u pisanom obliku.

### **IV**

Poslovni prostor daje se u zakup u stanju u kojem je viđen.

Sa stanjem poslovnog prostora natjecatelji se mogu upoznati u terminu za očevid naznačenom u točki II ove Odluke.

Prije podnošenja ponude natjecatelji su u obvezi provjeriti kod nadležnih državnih tijela je li određena namjena pravno i tehnički moguća u određenom poslovnom prostoru te u suprotnom Grad Pula ne snosi nikakvu odgovornost za eventualnu nemogućnost obavljanja djelatnosti u poslovnom prostoru.

U slučaju da poslovni prostor nije u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti, a što je prethodno utvrđeno objavljenim natječajem, zakupnik je dužan dovesti poslovni prostor u stanje potrebno za obavljanje djelatnosti ulaganjem vlastitih sredstava u uređenje poslovnog prostora.

Ulaganja zakupnika u poslovni prostor vrše se isključivo sukladno pisanoj suglasnosti nadležnog tijela Grada Pule.

Potreban akt odobrenja nadležnog upravnog odjela graditeljstva, sukladno Zakonu o gradnji (Narodne novine br. 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19), odnosno drugi akt propisan zakonom, ishoduje zakupodavac, a ostala odobrenja zakupnik na temelju suglasnosti zakupodavca.



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

Ukoliko zakupniku nadležne stručne službe, sukladno važećim propisima, uvjetuju izvođenje radova na preuređenju prostora (ali ne i radova koji se odnose na opremu i sredstva) neophodnih za obavljanje ugovorom utvrđene djelatnosti, a koji nisu utvrđeni natječajem, isti će mu biti priznati uz prethodnu pisanu suglasnost zakupodavca.

Zakupnik je dužan urediti pročelje zgrade sukladno Uvjetima oblikovanja građevine utvrđenih od nadležnog tijela Grada Pule, odnosno sukladno Posebnim uvjetima oblikovanja pročelja izdanim od Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorskog odjela u Puli.

Pod preuređenjem poslovnog prostora podrazumijevaju se radovi na uređenju pročelja zgrade u dijelu poslovnog prostora (vraćanje otvora u prvobitno stanje, obnova dotrajale žbuke, dotrajalih elemenata pročelja, zamjena dotrajale stolarije i bravarije), a sve sukladno Uvjetima oblikovanja građevine, odnosno Posebnim uvjetima oblikovanja, vodoinstalaterski radovi (izrada vodovodnog priključka), elektroinstalaterski radovi (izrada glavnog voda s priključno mjernim ormarićem), zidarski radovi i izgradnja sanitarnog čvora za poslovne prostore u kojima isti nije izveden.

Zakupnik je u obvezi, u roku od 30 dana od dana potpisivanja ugovora o zakupu poslovnog prostora, podnijeti zahtjev za izdavanje suglasnosti jer će mu u protivnom biti otkazan ugovor o zakupu.

Zakupodavac ima pravo nadzirati izvođenje radova putem ovlaštene osobe i prisustvovati primopredaji radova, a zakupnik izvesti radove putem izabranog izvođača, sve sukladno troškovniku i drugoj dokumentaciji.

Zakupnik je dužan radove na preuređenju završiti u roku određenom u izdanoj suglasnosti te ukoliko zakupnik u navedenom roku ne privede prostor namjeni, zakupodavac će mu otkazati ugovor o zakupu.

U navedeni rok ne računa se vrijeme ishodovanja odobrenja radova na preuređenju od strane zakupodavca, kao ni vrijeme potrebno za ishodovanje potrebnog akta odobrenja nadležnog upravnog tijela sukladno Zakonu o gradnji, odnosno drugog akta propisanog zakonom (od podnošenja urednog zahtjeva zakupnika do donošenja akta Gradonačelnika).

Po završetku izvedenih radova, od strane nadležnog upravnog odjela, sačiniti će se zapisnik o izvedenim radovima u kojem će se konstatirati da su radovi stvarno i izvedeni u ugovorenom opsegu, uz obvezu dostave izvornih računa i dokaza o plaćanju istih, građevinske knjigu s dokaznicom mjera i atesta ugrađenih materijala i ispravnosti instalacija, ukoliko se izvršila rekonstrukcija istih.

Sukladno odredbi članka 78. Zakona o porezu na dodanu vrijednost (Narodne novine br. 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18, 121/19, 138/20, 39/22, 113/22, 33/23 i 114/23) zakupnik je obavezan zakupodavcu ispostaviti račun za izvršenu uslugu, a zakupodavac je dužan, sukladno odredbi članka 37. Pravilnika o porezu na dodanu vrijednost (Narodne novine br. 79/13, 85/13, 160/13, 35/14, 157/14, 130/15, 1/17, 41/17, 128/17, 1/19, 1/20, 73/21, 41/22, 133/22 i 43/23), zakupniku ispostaviti račun za primljeni predujam.

Ulaganja zakupnika u preuređenje poslovnog prostora iz ove točke uračunat će mu se kao unaprijed plaćena zakupnina po završetku radova na preuređenju, a nakon izvršenog priznavanja ulaganja, odnosno priznata vrijednost izvršenih radova prebijat će se s 50% mjesečne ugovorene zakupnine danom donošenja Zaključka o prihvatu nagodbe od strane Gradonačelnika Grada Pule.

Do donošenja Zaključka o prihvatu nagodbe o priznatim ulaganjima od strane Gradonačelnika zakupnik je u obvezi plaćati cjelokupan iznos zakupnine.



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

Priznata ulaganja zakupnika u preuređenje poslovnog prostora vremenski se uračunavaju po isteku vremena uračunavanja jamčevine. Najviši dopušteni iznos ulaganja za koja će biti priznato pravo na prijeboj sa zakupninom na gore opisani način jest onaj koji odgovara polovici ukupnih zakupnina za ugovoreno razdoblje (10 godina).

Zakupnik nema pravo na povrat uložениh, a neamortiziranih sredstava, u slučaju da zakupnik otkaže ugovor o zakupu poslovnog prostora prije isteka roka u kojem je zakupodavac u obvezi isplatiti mu odobreni iznos prebijanjem s mjesečnom zakupninom ili ugovor o zakupu otkaže zakupodavac zbog neizvršavanja ugovornih obveza od strane zakupnika, te se potpisom ugovora o zakupu poslovnog prostora zakupnik odriče prava primjene instituta stjecanja bez osnove i/ili posloводства bez naloga (bez obzira je li za takve radove imao suglasnost nadležnog tijela Grada Pule).

Ukoliko se naknadno utvrdi da postojeća površina poslovnog prostora ne odgovara površini utvrđenoj ugovorom o zakupu, sa zakupnikom će se, po njegovom zahtjevu, zaključiti aneks ugovora o zakupu kojim će biti definirana nova mjesečna zakupnina na način da će ista predstavljati umnožak stvarne površine i cijene metra kvadratnog poslovnog prostora utvrđenog ugovorom o zakupu.

## V

Sukladno odredbi članka 132. Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji (Narodne novine br. 121/17, 98/19 i 84/21), pravo prednosti na zaključivanje ugovora o zakupu poslovnog prostora iz točke II ove Odluke za obrtničku i samostalnu profesionalnu djelatnost, ako sudjeluju u javnom natječaju i udovoljavaju uvjetima iz najpovoljnije ponude i prihvate najviši postignuti iznos zakupnine, imaju (prema slijedećem rasporedu):

- a. članovi uže i šire obitelji smrtno stradalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata i članovi uže i šire obitelji nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata,
- b. hrvatski ratni vojni invalidi iz Domovinskog rata,
- c. dragovoljci iz Domovinskog rata,
- d. ostali hrvatski branitelji iz Domovinskog rata, redosljedom od duljeg prema kraćem vremenu sudjelovanja u obrani suvereniteta Republike Hrvatske,
- e. braniteljske socijalno-radne zadruge za obavljanje registrirane djelatnosti koje su evidentirane u evidenciji braniteljskih socijalno-radnih zadruga koju vodi Ministarstvo ili koje su korisnice poticaja Ministarstva,
- f. djeca hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata ili
- g. osobe iz točaka a) do d) i f) članka 132. st. 1. Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji, a koje su korisnici mirovine.

Poslovni prostor na kojem je zasnovan zakup na temelju uvjeta iz članka 132. Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji ne može se dati u podzakup.

Pravo prednosti ne može se ostvariti za vrijeme dok traje zakup drugog poslovnog prostora, neovisno po kojoj osnovi je ostvaren.

## VI

Natječaj će se provesti usmenim nadmetanjem ponuditelja.



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

Pisane prijave za natječaj predaju se Povjerenstvu za provedbu natječaja **na mjestu i u vrijeme određeno objavljenim natječajem.**

**Pisana prijava za natječaj obvezno sadrži:**

- ime i prezime, adresu prebivališta ili boravišta, OIB (ako je ponuditelj **fizička osoba – građanin**),
- naziv obrta, ime i prezime vlasnika obrta, OIB, MB obrta (ako je ponuditelj **fizička osoba - obrtnik**),
- tvrtku/naziv, adresu sjedišta, OIB i MB pravne osobe, ime i prezime te OIB osobe ovlaštene za zastupanje pravne osobe (ako je ponuditelj **pravna osoba**),
- oznaku i redni broj poslovnog prostora koji se licitira te djelatnost koja će se u istom obavljati,
- broj računa ponuditelja s nazivom banke kod koje je isti otvoren radi povrata uplaćene jamčevine,
- izjavu ponuditelja da prihvaća početnu ponudenu mjesečnu zakupninu.

**Uz prijavu se prilaže:**

1. Preslik važeće osobne iskaznice, ako je ponuditelj **fizička osoba (građanin ili obrtnik)**, odnosno presliku važeće osobne iskaznice osobe ovlaštene za zastupanje, ako je ponuditelj **pravna osoba**, a ukoliko ponudu u ime ponuditelja daje **opunomoćenik**, i punomoć za zastupanje.
2. Izvornik ili ovjereni preslik obrtnice (ili izvadak iz nadležnog obrtnog registra koji ne smije biti stariji od 15 dana od dana raspisivanja javnog natječaja), iz koje mora biti vidljivo da je obrtnik registriran za djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru koji se licitira, ako je ponuditelj **fizička osoba – obrtnik**.
3. Izvornik ili ovjereni presliku Rješenja nadležnog Trgovačkog suda o upisu u sudski registar ili Izvadak iz sudskog registra, koji ne smije biti stariji od 15 dana do dana raspisivanja javnog natječaja, i iz kojeg mora biti vidljivo da je pravna osoba registrirana za djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru koji se licitira, te ime i prezime osobe zakonskog zastupnika pravne osobe, ako je ponuditelj **pravna osoba**.
4. Dokaz o uplaćenju jamčevine za poslovni prostor – uplata jamčevine mora biti izvršena na način da je uplata evidentirana na računu Grada Pule **dva dana prije usmenog nadmetanja**.
5. Osobe koje ostvaruju pravo prednosti za zakup poslovnog prostora po čl. 58. Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji, dužne su uz prijavu dostaviti i dokaz na temelju kojeg se može utvrditi postojanje prava prednosti za dobivanje u zakup poslovnog prostora, ukoliko takvo pravo žele ostvariti.
6. Potvrde da ponuditelj nema nepodmirenih dugovanja prema Gradu Puli (Upravni odjel za financije i opću upravu Grada Pule, Pula, Polanijev prolaz br. 2), Istarskoj županiji (Upravni odjel za financije Istarske županije, Pula, Riva br. 8) i Republici Hrvatskoj (Porezna uprava, Ispostava Pula, Pula, Carrarina br. 5), a koje ne smiju biti starije od 30 dana od dana raspisivanja natječaja.
7. Vlastoručno potpisana i ovjereni izjava ponuditelja (fizičke i pravne osobe):



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

- izjava ponuditelja kojom isti potvrđuje da će, ukoliko bude utvrđen kao najpovoljniji ponuditelj za poslovni prostor za koji se natječe, dostaviti jednu bjanko zadužnicu ovjerenu kod javnog bilježnika, čiji iznos pokriva 6 mjesečnih zakupnina, radi osiguranja plaćanja,
- izjava ponuditelja kojom isti potvrđuje da će, ukoliko bude utvrđen kao najpovoljniji ponuditelj za poslovni prostor za koji se natječe, uplatiti garantni polog u visini iznosa tromjesečne zakupnine uvećane za PDV na račun Grada Pule (ako izlicitirana mjesečna zakupnina uvećana za PDV iznosi do 1.990,84 EUR) te
- izjava ponuditelja kojom isti potvrđuje da će, ukoliko bude utvrđen kao najpovoljniji ponuditelj za poslovni prostor za koji se natječe, priložiti bankarsku garanciju u visini jednogodišnje izlicitirane zakupnine uvećane za PDV s klauzulom "bez prigovora", odnosno "plativo na prvi poziv", koja vrijedi za cijelo vrijeme trajanja ugovornog odnosa, a koja će biti podnesena banci na isplatu u slučaju da zakupnik u tijeku ugovornog odnosa ne podmiri dospjelu zakupninu, porez, zateznu kamatu i/ili troškove koji proizlaze s osnova korištenja poslovnog prostora (ako izlicitirana mjesečna zakupnina uvećana za PDV iznosi 1.990,84 EUR i više).

Nakon što najpovoljniji ponuditelj izlicitira poslovni prostor, ponuditelj je u obvezi prilikom zaključenja ugovora o zakupu kod javnog bilježnika dostaviti jednu bjanko zadužnicu, sukladno odredbama Pravilnika o obliku i sadržaju bjanko zadužnice, ovjerenu putem javnog bilježnika, čiji iznos pokriva izlicitiranih 6 mjesečnih zakupnina, a sve radi osiguranja plaćanja.

Nakon što najpovoljniji ponuditelj izlicitira poslovni prostor, isti je u obvezi prilikom zaključenja ugovora o zakupu kod javnog bilježnika dostaviti potvrdu nadležnog odjela Grada Pule o uplati garantnog pologa, u visini iznosa tromjesečne zakupnine uvećane za PDV na račun Grada Pule, a sve radi osiguranja plaćanja.

Ukoliko najpovoljniji ponuditelj ne dostavi bjanko zadužnicu na iznos od izlicitiranih 6 mjesečnih zakupnina, odnosno ukoliko ponuditelj ne dostavi potvrdu o uplati garantnog pologa u visini iznosa tromjesečne zakupnine uvećane za PDV, smatrat će se da je ponuditelj odustao od zaključenja ugovora o zakupu poslovnog prostora te mu se uplaćena jamčevina neće vratiti.

Ukoliko je zakupodavac iz bilo kojeg razloga prisiljen unovčiti bjanko zadužnicu, odnosno garantni polog, zakupnik je dužan, u roku od 15 dana od dana pisanog ili usmenog poziva, zakupodavcu dostaviti novu bjanko zadužnicu s istim iznosom, odnosno ponovo uplatiti garantni polog. Ukoliko zakupnik pravodobno ne dostavi zakupodavcu novu bjanko zadužnicu, odnosno ne uplati garantni polog, zakupodavac ima pravo otkazati ugovor o zakupu poslovnog prostora.

8. Nakon što najpovoljniji ponuditelj izlicitira poslovni prostor, isti je u obvezi, ukoliko je poslovni prostor izlicitiran s mjesečnom zakupninom s pripadajućim PDV-om u iznosu od 1.990,84 EUR ili više, prilikom zaključenja ugovora o zakupu kod javnog bilježnika, dostaviti
- **1 neopozivu bankarsku garanciju za osiguranje plaćanja u iznosu od jednogodišnje izlicitirane zakupnine uvećane za PDV,**





ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

a koja garancija mora biti plativa na prvi poziv zakupodavca banci i mora vrijediti za cijeli period trajanja zakupnog odnosa, uz dodatni respiro rok od mjesec dana, odnosno bankarsku garanciju koja vrijedi godinu dana uz obvezu da bankarsku garanciju produljuje svake godine do isteka ugovornog odnosa, najkasnije 30 dana prije isteka roka navedenog na bankarskoj garanciji.

Ukoliko najpovoljniji ponuditelj ne dostavi navedenu bankarsku garanciju, smatrat će se da je isti odustao od zaključenja ugovora o zakupu poslovnog prostora te mu se uplaćena jamčevina neće vratiti.

Ukoliko je zakupodavac iz bilo kojeg razloga prisiljen unovčiti bankarsku garanciju, zakupnik je dužan, u roku od 15 dana od dana pisanog ili usmenog poziva, zakupodavcu dostaviti novu bankarsku garanciju s istim iznosom. Ukoliko zakupnik pravodobno ne dostavi zakupodavcu novu bankarsku garanciju, zakupodavac ima pravo otkazati Ugovor o zakupu poslovnog prostora.

U slučaju da ponuditelj već ima tri ili više poslovnih prostora Grad Pule u zakupu, čija sveukupna ugovorena jednogodišnja zakupnina s PDV-om iznosi 150.000,00 EUR godišnje ili više, u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke važećem na dan donošenja Odluke o raspisivanju natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora Grada Pule, nije dužan uplatiti garantni polog ili dostaviti bankarsku garanciju, ali je u obvezi dostaviti potvrdu Upravnog odjela za financije i opću upravu Grada Pule da za gradske poslovne prostore koje ima u zakupu uredno podmiruje zakupninu i ostale naknade koje se uz zakupninu plaćaju, odnosno da u proteklih 12 mjeseci od dana donošenja Odluke o raspisivanju natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora Grada Pule nije imao dugovanja prema proračunu Grada Pule.

Smatrat će se da zakupnik uredno podmiruje zakupninu ukoliko dospjelu zakupninu podmiri najkasnije u tekućem mjesecu, a za koji postoji zaduženje.

9. U svrhu podizanja kvalitete ponude i imidža Grada Pule,
- u poslovnom prostoru pod red. br. 2. (Flaciusova br. 10), natječaj se raspisuje za trgovinsku djelatnost – prodaju brendiranih proizvoda za jednu ili više robnih marki: Calvin Klein Tommy Hilfiger, Philipp Plane, Replay i Superdry,
  - u poslovnim prostorima pod red. br. 3. (Sergijevaca br. 28) i red. br. 5. (Laginjina br. 4), natječaj se raspisuje za trgovinsku djelatnost– prodaju brendiranih proizvoda, odnosno djelatnost – show room (izložbeni salon brendiranih proizvoda i kožne galanterije), za jednu ili više robnih marki: Adidas, Adidas Originals, AW Lab, Footloacker, Snipees, Sizer i Givova,

te su (za prethodno navedene poslovne prostore i uvjetovane djelatnosti) natjecatelji dužni uz prijavu predočiti i obostrano potpisani Ugovor o ekskluzivnoj distribuciji, odnosno Ugovor o distribuciji robne marke ili Ugovor o franšizi.

Ugovor o ekskluzivnoj distribuciji mora biti zaključen s nosiocem/proizvođačem robne marke izravno, odnosno Ugovor o distribuciji robne marke ili Ugovor o franšizi robne marke može biti zaključen s ovlaštenim ekskluzivnim distributerom ili s nosiocem/proizvođačem robne marke izravno. U slučaju da je Ugovor o ekskluzivnoj distribuciji (kao i Ugovor o distribuciji robne marke ili Ugovor o franšizi robne marke) zaključen na stranom jeziku, obavezan je prijevod istih od strane ovlaštenog sudskog tumača.



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

Nakon što ponuditelj izlicitira poslovni prostor, ne smije, bez izričite pisane suglasnosti zakupodavca, isti koristiti ni u jednu drugu svrhu osim za poslovanje trgovine brendiranih proizvoda i to asortimanom brenda za koji je priložio gore navedenu dokumentaciju.

**Dokazi uz prijavu prilažu se u izvorniku ili ovjerenom presliku.**

**Podnošenjem valjane i potpune prijave smatrat će se da ponuditelj prihvaća početnu ponudenu mjesečnu zakupninu uvećanu za pripadajući PDV, kao i ostale uvjete natječaja propisane ovom Odlukom te da je upoznat sa stanjem poslovnog prostora koji se daje u zakup.**

Usmeno nadmetanje provest će se u prostorijama Komunalne palače, Sali Gradske vijećnice, Forum br. 1, na dan i u terminu utvrđenom u obavijesti objavljenoj u dnevnom tisku.

## VII

Usmeno nadmetanje provodi Povjerenstvo za provođenje natječaja.

Povjerenstvo uvodno otvara nadmetanje i zaprima prijave, utvrđuje koji ponuditelj ispunjava uvjete natječaja te u tom smislu donosi odgovarajuću odluku koju odmah objavljuje.

O tijeku sjednice vodi se zapisnik kojeg po okončanju sjednice potpisuju članovi Povjerenstva i zapisničar, a ovjeravaju ga dva ovjervitelja zapisnika koje između sebe izabiru nazočni ponuditelji.

Usmeno nadmetanje provodi se povećanjem usmene ponude.

Najmanji iznos povećanja usmene ponude za zakup iznosi 10% početne mjesečne zakupnine.

Usmeno nadmetanje okončat će se po isteku dvije minute od davanja najpovoljnije ponude ili odustankom.

Najpovoljnijom ponudom smatrat će se ona ponuda koja uz ispunjenje uvjeta iz natječaja sadrži i najviši iznos zakupnine.

Ako se za usmeno nadmetanje pojavi samo jedan ponuditelj, a ispunjava uvjete iz natječaja, Povjerenstvo utvrđuje njegovu ponudu u početnoj visini kao najpovoljniju.

Napuštanje prostorije u kojoj se održava nadmetanje i svaka razmjena informacija između ponuditelja i trećih osoba za vrijeme održavanja nadmetanja smatrat će se ometanjem tijeka nadmetanja i u tom slučaju Povjerenstvo za provedbu natječaja može donijeti odluku kojom takvog ponuditelja isključuje iz daljnjeg tijeka nadmetanja.

Po okončanju nadmetanja Povjerenstvo utvrđuje koja se ponuda smatra najpovoljnija te takvo utvrđenje unosi u zapisnik.

Nakon utvrđivanja najpovoljnije ponude Povjerenstvo utvrđuje da li neki od nazočnih ponuditelja želi ostvariti svoje prvenstveno pravo uz prihvatanje najviše postignute zakupnine.

Ako ponuditelj koji dokaže da ostvaruje prvenstveno pravo, iskaže da to pravo želi ostvariti, njegova izjava unosi se u zapisnik, a takvu izjavu ponuditelj potpisuje.

## VIII

Po okončanju postupka natječaja, zapisnik o provedenom natječaju s prijedlogom ponude za koju smatra da je potrebno prihvatiti, Povjerenstvo dostavlja Gradonačelniku.



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

Odluku o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora donosi Gradonačelnik.

Gradonačelnik zadržava pravo da, bez obrazloženja, po provedenom natječajnom postupku ne prihvati nijednu od pristiglih ponuda.

## IX

Jamčevina naznačena uz poslovni prostor u točki II ove Odluke, koja je izražena u iznosu bez pripadajućeg poreza na dodanu vrijednost (PDV), uplaćuje se za svaki pojedini poslovni prostor zasebno, što se naznačuje pod svrha uplate (jamčevina, adresa i redni broj iz natječaja).

Jamčevina se uplaćuje na IBAN Grada Pule, HR9523600001835900006, model HR68, poziv na broj 7722-OIB.

**Uplata jamčevine mora biti izvršena na način da je uplata evidentirana na računu Grada Pule dva dana prije usmenog nadmetanja.**

Usmenom nadmetanju ne može pristupiti ponuditelj za kojeg Povjerenstvo utvrdi da za poslovni prostor za koji je podnio prijavu nije uplatio utvrđeni iznos jamčevine.

Jamčevina najpovoljnijeg ponuditelja uračunava se u zakupninu počev od dana nastanka obveze plaćanja zakupnine.

## X

Ponuditeljima kojima su položili jamčevinu, a čije ponude nisu prihvaćene, vratit će se jamčevina u roku od 15 dana od dana donošenja Odluke Gradonačelnika o prihvatu ponude i zaključivanju ugovora.

Ako ponuditelj čiju je ponudu Povjerenstvo zapisnički utvrdila kao najpovoljniju, odustane od svoje ponude na samom natječaju ili kasnije, prije donošenja Odluke o prihvatu ponude i zaključivanju ugovora o zakupu, te nakon donošenja iste, odnosno nakon zaključivanja ugovora o zakupu poslovnog prostora, nema pravo na povrat uplaćene jamčevine, a nekretnina će se ponovno izložiti natječaju.

Ponuditelji koji nakon donošenja Odluke Gradonačelnika o prihvatu ponude i zaključivanju ugovora o zakupu poslovnog prostora odustanu od zaključivanju ugovora ili ne pristupe u roku određenom za zaključivanje ugovora gube pravo na povrat uplaćene jamčevine, a poslovni prostor će se ponovno izložiti natječaju.

Ponuditelj je u obvezi potpisati ugovor u roku od 15 dana od dana primitka pisanog ili usmenog poziva za potpisivanje istog. O usmenom pozivu za potpisivanje ugovora sastavlja se službena bilješka.

## XI

Sukladno Zakonu o pravu na pristup informacijama (Narodne novine br. 25/13, 85/15 i 69/22), Grad Pula, kao tijelo javne vlasti, obavezno je, radi upoznavanja javnosti, omogućiti pristup informacijama o svom radu pravodobnom objavom na internetskim stranicama ili u javnom glasilu.

U cilju zakonom utvrđene svrhe i u interesu javnosti, Grad Pula objavljuje sve donesene akte na službenoj internetskoj stranici i u službenom glasilu Grada Pule.

Slijedom navedenog, smatrat će se da je ponuditelj, podnošenjem prijave koja sadrži njegove osobne podatke na ovaj natječaj, dao privolu za njihovo prikupljanje, obradu i korištenje istih javnom objavom na internetskim stranicama i u službenom glasilu Grada Pule.

## XII

Zakupniku će se poslovni prostor predati u posjed najkasnije u roku od 15 dana od dana zaključivanja ugovora o zakupu.

Poslovni prostor pod red. br. 4. (Sergijevaca br. 32) zakupniku će biti predan u posjed dana 17. lipnja 2024. godine.

Grad Pula ne preuzima obvezu predaje posjeda poslovnog prostora pod red. br. 3. (Sergijevaca br. 28) budućem zakupniku, već to zakupnik osigurava samostalno i o svom trošku.

Ukoliko sadašnji posjednik izlicitira poslovni prostor, isti se nalazi u posjedu poslovnog prostora.

Početne mjesečne zakupnine izražene su u iznosima bez uključenog poreza na dodanu vrijednost (PDV).

Sukladno Zakonu o porezu na dodanu te Pravilniku o porezu na dodanu vrijednost, na zakupninu se, od dana 01. siječnja 2014. godine, obračunava i plaća PDV.

Zakupnina se plaća mjesečno unaprijed i to najkasnije do desetog dana u mjesecu, a u slučaju zakašnjenja zakupodavac ima pravo obračunati zakonsku zateznu kamatu.

Ugovori o zakupu sadržavati će odredbu o valutnoj klauzuli za izlicitiranu zakupninu.

Zakupnik poslovnog prostora koji je priveden namjeni u obvezi je započeti s plaćanjem ugovorene zakupnine danom potpisa ugovora, odnosno u roku od 15 dana od dana stupanja u posjed poslovnog prostora, odnosno i ranije, ukoliko zakupnik započne s obavljanjem djelatnosti prije predviđenog roka.

Zakupnik poslovnog prostora koji nije priveden namjeni u obvezi je započeti s plaćanjem ugovorene zakupnine istekom roka za preuređenje poslovnog prostora, odnosno ranije, ukoliko zakupnik započne s obavljanjem djelatnosti prije predviđenog roka.

Zakupnik je dužan, osim zakupnine i pripadajućih poreza (PDV), plaćati naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor, komunalnu naknadu i druge naknade koje se plaćaju uz zakupninu, te snositi režijske troškove, i to o njihovu dospijeću.

Naknada za navedene troškove nije uračunata u zakupninu.

Zakupnik je dužan snositi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora.

## XIII

Ugovor o zakupu zaključit će se 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 zaključivanja ugovora o zakupu poslovnog prostora snosi zakupnik.

## XIV

Ugovor o zakupu prestaje na način propisan Ugovorom o zakupu te člancima 39. – 41. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule, kao i u slučaju da zakupnik ne izvršava obveze koje se odnose na korištenje zajedničkih uređaja i obavljanja usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor.

Ugovor o zakupu otkazuje se pisanim otkazom zakupodavca.

Dostava pisanog otkaza po javnom bilježniku ugovorne strane smatrat će izvršenom s danom kojim je javni bilježnik predao odgovarajući pisani otkaz zakupniku, odnosno s danom



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

kojim je javni bilježnik predao odgovarajući pisani otkaz na poštu preporučeno, i to bez obzira je li javni bilježnik ili pošta bila u mogućnosti uručiti zakupniku taj otkaz ili ne (zbog promjene adrese, odbijanja preuzimanja pismena ili drugih načina izbjegavanja primanja pisanog otkaza).

Otkazni rok iznosi 2 mjeseca, nakon čega je zakupnik u obvezi poslovni prostor zapisnički predati zakupodavcu, slobodan od osoba i stvari.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sadržavat će odredbu na temelju koje će zakupodavac biti ovlašten ući u posjed predmetnog poslovnog prostora istekom otkaznog roka, odnosno u slučaju da zakupnik mirnim putem ne preda poslovni prostor u posjed zakupodavcu, kao i u slučaju nemogućnosti uručivanja pismenog otkaza ugovora o zakupu poslovnog prostora, te se takvo ponašanje zakupodavca neće se smatrati smetanjem posjeda, a potpisom Ugovora o zakupu poslovnog prostora zakupnik potvrđuje da u takvom slučaju neće tražiti zaštitu posjeda, kao i odredbu sukladno kojoj će zakupodavac biti ovlašten, ukoliko bi zakupnik imao dug po osnovi korištenja poslovnog prostora, zadržati robu, namještaj ili drugu pokretnu imovinu zakupnika, koja se nalazi u poslovnom prostoru, sve dok mu ne bude plaćen dužan iznos na temelju ugovora o zakupu.

Zakupnik je dužan na kraju trajanja zakupa poslovni prostor predati zakupodavcu u stanju u kojem ga je primio, odnosno s promjenama do kojih je došlo redovitom upotrebom, i preinakama koje je učinio isključivo uz suglasnost zakupodavca, ukloniti sve pokretne predmete namještaja, kao i ugradnje koje je sam ugradio, reklame s pročelja zgrade, te otkloniti prouzročena oštećenja.

## XV

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:372-01/24-01/89

URBROJ:2163-7-05-01-0411-24-2

Pula, 24. travanj 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 AKTA:**

Članak 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine br. 125/11, 64/15 i 112/18), članak 5. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola (Službene novine Grada Pule – Bollettino ufficiale Pula-Pola br. 5/19, 12/19 i 19/20), Odluka o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola (Službene novine Grada Pule – Bollettino ufficiale Pula-Pola br. 12/19, 13/19, 4/20 i 19/20) i članak 61. Statuta Grada Pula – Pola (Službene novine Grada Pule – 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 raspisivanju natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora Grada Pula – Pola (u daljnjem tekstu: Grad Pula), kojom se ujedno utvrđuju uvjeti i način provođenja natječaja, vrijeme trajanja zakupnog odnosa, međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika, kao i obveza zakupnika glede uređenja poslovnog prostora u slučaju da poslovni prostor nije priveden namjeni.

### **PRIKAZ STANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM:**

Odredbom članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora određeno je da se poslovni prostori u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravnih osoba u njihovu vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daju u zakup putem javnog natječaja.

Odredbom članka 5. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule određeno je, između ostaloga, da se poslovni prostor daje u zakup putem javnog natječaja (osim ako drukčije nije propisano zakonom) te da odluku o raspisivanju natječaja za davanje u zakup gradskih poslovnih prostora donosi Gradonačelnik.

Slijedom navedenog, prijedlogom ove Odluke natječaju se izlaže 9 poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pule, odnosno nad kojima Grad Pula ima pravo raspolaganja ili korištenja, i to:

- Porta Stovganana br. 9, Flaciusova br. 10, Sergijevaca br. 28, Sergijevaca br. 32, Laginjina br. 4, dva poslovna prostora na adresi Flavijevska br. 20 i Trg i. istarske brigade br. 10, koji se natječaju izlažu prvi put te

- Švalbina br. 2, koji je natječaju izložen drugi put.

Predloženom Odlukom utvrđeni su svi uvjeti javnog natječaja, izražene su površine poslovnih prostora u m<sup>2</sup>, početna zakupnina po 1 m<sup>2</sup>, uvjetovane djelatnosti i iznosi jamčevine, kao i termini očevida kako bi se natjecatelji mogli upoznati sa stanjem istih, budući da se poslovni prostori daju u zakup na viđeno sa svim nedostacima, na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina.

Djelatnost u poslovnom prostoru mora se obavljati kroz cijelu kalendarsku godinu, osim u uvjetima pod kojima je korištenje poslovnog prostora djelomično onemogućeno u trajanju od najmanje 30 dana, i to bez krivnje zakupnika, te u slučajevima adaptacije poslovnog prostora za vrijeme trajanja zakupa, uz predočenje dokaza u pisanom obliku.

Prilikom predlaganja djelatnosti koja će se obavljati u poslovnom prostoru nadležno upravno tijelo vodilo računa o iskazanom interesu potencijalnih zakupnika i zaprimljenim pismima namjere. Premda pisma namjere za zakupodavca, odnosno za Grad Pulu, nisu obvezujuća, prilikom sastavljanja prijedloga ove Odluke, vodilo se računa o potrebama građana za određenim djelatnostima, kao i zaprimljenim pismima namjere kojima se na taj način pokušalo udovoljiti. Intencija zakupodavca, odnosno Grada Pule, kao vlasnika poslovnih prostora koji se daju u zakup, je da se u njima obavlja djelatnost i da se broj neiskorištenih prostora maksimalno smanji te da se na taj način povećava vrijednost neaktivne gradske imovine jer se na taj način lokalnom stanovništvu, ali i turistima i posjetiteljima, pruža više kvalitetnijeg sadržaja i raznolikijih ponuda, a zainteresiranim zakupnicima gradskih prostora daje se mogućnost za realizaciju poslovnih ideja.

Jednako tako, a upravo iz navedenih razloga, u svrhu podizanja kvalitete ponude i imidža Grada Pule, u poslovnom prostoru pod red. br. 2. (Flaciusova br. 10), natječaj se raspisuje za trgovinsku djelatnost – prodaju brendiranih proizvoda za jednu ili više robnih marki: Calvin Klein Tommy Hilfiger, Philipp Plane, Replay i Superdry, dok se u poslovnim prostorima pod red. br. 3. (Sergijevaca br. 28) i red. br. 5. (Laginjina br. 4), natječaj se raspisuje za trgovinsku djelatnost – prodaju brendiranih proizvoda, odnosno djelatnost – show room (izložbeni salon brendiranih proizvoda i kožne galanterije), za jednu ili više robnih marki: Adidas, Adidas Originals, AW Lab, Footloacker, Snipees, Sizer i Givova, te su natjecatelji dužni uz prijavu predočiti i obostrano potpisani Ugovor o ekskluzivnoj distribuciji, odnosno Ugovor o distribuciji robne marke ili Ugovor o franšizi. Ugovor o ekskluzivnoj distribuciji mora biti zaključen s nosiocem/proizvođačem robne marke izravno, odnosno Ugovor o distribuciji robne marke ili Ugovor o franšizi robne marke može biti zaključen s ovlaštenim ekskluzivnim distributerom ili s nosiocem/proizvođačem robne marke izravno. U slučaju da je Ugovor o ekskluzivnoj distribuciji (kao i Ugovor o distribuciji robne marke ili Ugovor o franšizi robne marke) zaključen na stranom jeziku, obavezan je prijevod istih od strane ovlaštenog sudskog tumača. Nakon što ponuditelj izlicitira poslovni prostor, ne smije, bez izričite pisane suglasnosti zakupodavca, isti koristiti ni u jednu drugu svrhu osim za poslovanje trgovine brendiranih proizvoda i to asortimanom brenda za koji je priložio gore navedenu dokumentaciju.



Početna zakupnina predstavlja umnožak početne cijene po m<sup>2</sup> i površine poslovnog prostora, a utvrđena je sukladno Odluci o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule. Na temelju citirane Odluke, zakupnina za poslovni prostor određuje se prema zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi, korisnoj površini poslovnog prostora i djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja te se uvećava za pripadajući porez na dodanu vrijednost.

Osim zakupnine i pripadajućih poreza (PDV), zakupnik je dužan plaćati i naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor, zatim komunalnu naknadu i druge naknade određene posebnim propisima, a koje se plaćaju uz zakupninu, te snositi režijske troškove, i to o njihovu dospijeću.

Jamčevine za poslovne prostore također je iskazana bez poreza na dodanu vrijednost, a određena je u iznosu od pet mjesečnih početnih zakupnina, sukladno odredbi članka 10. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule. Jamčevina najpovoljnijeg ponuditelja računa se u zakupninu, počevši od dana nastanka obveze plaćanja zakupnine. Usmenom nadmetanju ne može pristupiti ponuditelj za kojeg Povjerenstvo utvrdi da za poslovni prostor za koji je podnio prijavu nije uplatio utvrđeni iznos jamčevine. Nadalje, ako ponuditelj čiju je ponudu Povjerenstvo zapisnički utvrdilo kao najpovoljniju, odustane od svoje ponude na samom natječaju ili kasnije, prije donošenja Odluke o prihvatu ponude i zaključivanju ugovora o zakupu te nakon donošenja iste, odnosno nakon zaključivanju ugovora o zakupu poslovnog prostora, nema pravo na povrat uplaćene jamčevine, a nekretnina će se ponovno izložiti natječaju, dok će se ponuditeljima kojima su položili jamčevinu, a čije ponude nisu prihvaćene, jamčevina vratiti u roku od 15 dana od dana donošenja Odluke Gradonačelnika o prihvatu ponude i zaključivanju ugovora o zakupu poslovnog prostora.

Poslovne prostore koji nisu u stanju prikladnom za obavljanje uvjetovanih djelatnosti, odnosno nisu privedeni namjeni, potrebno je urediti pa su u prijedlogu ove Odluke definirani i radovi koje su zakupnici u obvezi izvesti, a naznačen je i rok privođenja namjeni, s tim da se ulaganja zakupnika u poslovni prostor vrše isključivo sukladno pisanoj suglasnosti nadležnog tijela Grada Pule.

Radovi na uređenju, odnosno radovi adaptacije poslovnih prostora radi privođenja namjeni, zakupnici su u obvezi izvršiti sukladno Pravilniku o kriterijima za naknadu uloženi sredstava u uređenje poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule (Službene novine Grada Pule br. 1/02 i 6a/04) te prethodno ishodovanoj pisanoj suglasnosti zakupodavca – nadležnog upravnog tijela Grada Pule. Naime, u slučaju da poslovni prostor nije u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti zakupnik je dužan dovesti poslovni prostor u stanje potrebno za obavljanje djelatnosti ulaganjem vlastitih sredstava u uređenje poslovnog prostora, a zakupodavac ima pravo nadzirati izvođenje radova putem ovlaštene osobe i prisustvovati primopredaji radova. Zakupnik je u obvezi izvesti radove putem izabranog izvođača, sve sukladno prethodno dostavljenom troškovniku i drugoj dokumentaciji.

Ulaganja zakupnika u preuređenje poslovnog prostora, računat će mu se kao unaprijed plaćena zakupnina po završetku radova na preuređenju, a nakon izvršenog priznavanja ulaganja,

odnosno priznata vrijednost izvršenih radova prebijat će se s 50% mjesečne ugovorene zakupnine danom donošenja Zaključka o prihvatu nagodbe od strane Gradonačelnika Grada Pule. Do donošenja Zaključka o prihvatu nagodbe o priznatim ulaganjima od strane Gradonačelnika zakupnik je u obvezi plaćati cjelokupan iznos zakupnine. Priznata ulaganja zakupnika u preuređenje poslovnog prostora vremenski se uračunavaju po isteku vremena uračunavanja jamčevine.

Važno je istaknuti da najviši dopušteni iznos ulaganja za koja će biti priznato pravo na prijeboj sa zakupninom na gore opisani način jest onaj koji odgovara polovici ukupnih zakupnina za ugovoreno razdoblje (10 godina).

Zakupnik nema pravo na povrat uloženi, a neamortiziranih sredstava, u slučaju da zakupnik otkaže ugovor o zakupu poslovnog prostora prije isteka roka u kojem je zakupodavac u obvezi isplatiti mu odobreni iznos prebijanjem s mjesečnom zakupninom ili ugovor otkaže zakupodavac zbog neizvršavanja ugovornih obveza od strane zakupnika te se potpisom ugovora o zakupu poslovnog prostora zakupnik odriče prava primjene instituta stjecanja bez osnove i/ili posloводства bez naloga (bez obzira je li za takve radove imao suglasnost nadležnog tijela Grada Pule).

Odlukom su određena i sredstva osiguranja plaćanja pa su tako, prilikom zaključenja ugovora o zakupu, najpovoljniji ponuditelji, odnosno zakupnici, i fizičke i pravne osobe, u obvezi dostaviti jednu bjanko zadužnicu, ovjerenu od strane javnog bilježnika, čiji iznos pokriva šest mjesečnih zakupnina.

Nadalje, kao sredstva osiguranja plaćanja, uz bjanko zadužnice, ponuditelji, odnosno zakupnici (i fizičke i pravne osobe) su u obvezi prilikom zaključivanja ugovora o zakupu dostaviti:

- potvrdu nadležnog upravnog odjela za financije Grada Pule o uplati garantnog pologa na račun Grada Pule i to u visini iznosa tromjesečne izlicitirane zakupnine uvećane za PDV, ukoliko se radi o poslovnom prostoru za koji izlicitirana mjesečna zakupnina uvećana za PDV iznosi do 1.990,84 EUR, odnosno
- neopozivu bankarsku garanciju, plativu na prvi poziv, u visini jednogodišnje izlicitirane zakupnine uvećane za PDV – a, ukoliko je riječ o poslovnom prostoru za koji izlicitirana mjesečna zakupnina iznosi 1.990,84 EUR i više.

U slučaju da ponuditelj već ima tri ili više poslovnih prostora Grad Pule u zakupu, čija sveukupna ugovorena jednogodišnja zakupnina s PDV-om iznosi 150.000,00 EUR godišnje ili više, u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke važećem na dan donošenja Odluke o raspisivanju natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora Grada Pule, tada nije dužan dostaviti bankarsku garanciju, ali je u obvezi dostaviti potvrdu Upravnog odjela za financije gospodarstvo Grada Pule da za gradske poslovne prostore koje ima u zakupu uredno podmiruje zakupninu i ostale naknade koje se uz zakupninu plaćaju te da u proteklih 12 mjeseci od dana donošenja Odluke o raspisivanju natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora Grada Pule nije

imao dugovanja prema proračunu Grada Pule (smatrati će se da zakupnik uredno podmiruje zakupninu ukoliko dospjelu zakupninu podmiri najkasnije u tekućem mjesecu, a za koji postoji zaduženje).

Ukoliko je zakupodavac iz bilo kojeg razloga prisiljen unovčiti sredstvo osiguranja (bjanko zadužnicu, garantni polog ili bankarsku garanciju), zakupnik je dužan u roku od 15 dana od dana pisanog ili usmenog poziva, zakupodavcu dostaviti novo sredstvo osiguranja plaćanja s istim iznosom. Ukoliko zakupnik pravodobno ne dostavi zakupodavcu novo sredstvo osiguranja plaćanja, zakupodavac ima pravo otkazati ugovor o zakupu poslovnog prostora.

Nadalje, točkom V definirano je prvenstveno pravo sukladno Zakonu o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihove obitelji (Narodne novine br. 121/17, 98/19 i 84/21) pa su osobe koje ostvaruju pravo prednosti za zakup poslovnog prostora po čl. 58. Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji, dužne uz prijavu dostaviti i dokaz na temelju kojeg se može utvrditi postojanje prava prednosti za dobivanje u zakup poslovnog prostora, ukoliko takvo pravo žele ostvariti. Za napomenuti je da se pravo prednosti ne može ostvariti za vrijeme dok traje zakup drugog poslovnog prostora, neovisno po kojoj osnovi je ostvaren.

Točkom XII utvrđen je dan predaje u posjed poslovnog prostora i način plaćanja zakupnine sukladno kojoj će se zakupniku poslovni prostor predati u posjed najkasnije u roku od 15 dana od dana zaključivanja ugovora o zakupu s tim da Grad Pula ne preuzima Grad Pula ne preuzima obvezu predaje posjeda poslovnog prostora u predloženoj Odluci naveden pod rednim brojem 3., na adresi u Puli, Sergijevaca br. 28, budućem zakupniku, već to zakupnik osigurava samostalno i o svom trošku. Ukoliko sadašnji posjednik izlicitira poslovni prostor, isti se nalazi u posjedu poslovnog prostora. poslovni prostor u natječaju naveden pod rednim brojem 4., na adresi Sergijevaca br. 32, biti će predan u posjed zakupniku dana 17. lipnja 2024. godine. Naime, dosadašnji zakupodavac predmetnog poslovnog prostora (BIPA) pisanim otkazom, zaprimljenim u nadležnom upravnom tijelu Grada Pule, otkazao je predmetni poslovni prostor, no izrazio namjeru obavljanja djelatnosti u istome i to do kraja isteka otkaznog roka te se ujedno obvezao istekom otkaznog roka, odnosno dana 17. lipnja 2024. godine, predmetni poslovni prostor, slobodan od osoba i stvari, predati u posjed zakupodavcu i vlasniku – Gradu Puli. Odmah po preuzimanju navedenog poslovnog prostora, Grad Pula će isti zapisnički predati novom zakupniku.

Zakupnina se plaća mjesečno unaprijed i to najkasnije do desetog dana u mjesecu, a u slučaju zakašnjenja zakupodavac ima pravo obračunati zakonsku zateznu kamatu. Zakupnik poslovnog prostora koji je priveden namjeni u obvezi je započeti s plaćanjem ugovorene zakupnine danom potpisa ugovora, odnosno u roku od 15 dana od dana stupanja u posjed poslovnog prostora, odnosno i ranije, ukoliko zakupnik započne s obavljanjem djelatnosti prije predviđenog roka. Zakupnik poslovnog prostora koji nije priveden namjeni u obvezi je započeti s plaćanjem ugovorene zakupnine istekom roka za preuređenje poslovnog prostora, odnosno ranije, ukoliko zakupnik započne s obavljanjem djelatnosti prije predviđenog roka.

Točkom XIII definirano je da će se ugovor o zakupu poslovnog prostora zaključiti 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) te da troškove zaključivanja ugovora snosi zakupnik.

Otkazni rok i otkazni razlozi utvrđeni su u točki XIV. Ugovor o zakupu poslovnog prostora prestaje na način propisan samim ugovorom te člancima te člancima 39. – 41. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule, kao i u slučaju da zakupnik ne izvršava obveze koje se odnose na korištenje zajedničkih uređaja i obavljanja usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor. Ugovor o zakupu otkazuje se pisanim otkazom zakupodavca ili zakupnika. Osim toga, prijedlogom ove Odluke određeno je i da će se dostava pisanog otkaza po javnom bilježniku smatrati izvršenom s danom kojim je javni bilježnik predao odgovarajući pisani otkaz zakupniku, odnosno s danom kojim je javni bilježnik predao odgovarajući pisani otkaz na poštu preporučeno, i to bez obzira je li javni bilježnik ili pošta bila u mogućnosti uručiti zakupniku taj otkaz ili ne (zbog promjene adrese, odbijanja preuzimanja pismena ili drugih načina izbjegavanja primanja pismenog otkaza). Otkazni rok iznosi 2 mjeseca, nakon čega je zakupnik u obvezi poslovni prostor zapisnički predati zakupodavcu, slobodan od osoba i stvari.

Ugovori o zakupu gradskih poslovnih prostora sadržavati će i odredbu na temelju koje će zakupodavac biti ovlašten ući u posjed poslovnog prostora istekom otkaznog roka, odnosno u slučaju da zakupnik mirnim putem ne preda poslovni prostor u posjed zakupodavcu, kao i u slučaju nemogućnosti uručivanja pismenog otkaza ugovora o zakupu poslovnog prostora, te se takvo ponašanje zakupodavca neće smatrati smetanjem posjeda, a potpisom ugovora o zakupu poslovnog prostora zakupnik će potvrditi da u takvom slučaju neće tražiti zaštitu posjeda, kao i odredbu sukladno kojoj će zakupodavac biti ovlašten, ukoliko bi zakupnik imao dug po osnovi korištenja poslovnog prostora, zadržati robu, namještaj ili drugu pokretnu imovinu zakupnika, koja se nalazi u poslovnom prostoru, sve dok mu ne bude plaćen dužan iznos na temelju ugovora o zakupu.

Zakupnik je dužan na kraju trajanja zakupa poslovni prostor predati zakupodavcu u stanju u kojem ga je primio, odnosno s promjenama do kojih je došlo redovitom upotrebom, i preinakama koje je učinio isključivo uz suglasnost zakupodavca, ukloniti sve pokretne predmete namještaja, kao i ugradnje koje je sam ugradio, reklame s pročelja zgrade, te otkloniti prouzročena oštećenja.

Prijedlogom ove Odluke utvrđeno je, između ostaloga, i da će se podnošenjem valjane i potpune prijave smatrati da ponuditelj prihvaća početnu ponudenu mjesečnu zakupninu uvećanu za pripadajući PDV, kao i ostale uvjete natječaja propisane ovom Odlukom, te da je upoznat sa stanjem poslovnog prostora koji se daje u zakup.

Natjecatelji u obvezi, i to prije podnošenja ponude, provjeriti kod nadležnih državnih tijela je li određena namjena pravno i tehnički moguća u određenom poslovnom prostoru jer u suprotnom Grad Pula ne snosi nikakvu odgovornost za eventualnu nemogućnost obavljanja djelatnosti u poslovnom prostoru.

Natječaj će se provesti usmenim nadmetanjem ponuditelja. Usmeno nadmetanje provodi Povjerenstvo za provođenje natječaja. Usmeno nadmetanje provodi se povećanjem usmene ponude. Najmanji iznos povećanja usmene ponude za zakup iznosi 10% početne mjesečne zakupnine. Usmeno nadmetanje okončat će se po isteku dvije minute od davanja najpovoljnije ponude ili odustankom. Najpovoljnijom ponudom ima se smatrati ona koja uz ispunjenje uvjeta iz natječaja sadrži i najviši iznos zakupnine, a ukoliko se za usmeno nadmetanje pojavi samo jedan ponuditelj koji ispunjava uvjete iz natječaja, tada Povjerenstvo njegovu ponudu u početnoj visini utvrđuje kao najpovoljniju.

S obzirom da je, sukladno Zakonu o pravu na pristup informacijama (Narodne novine br. 25/13, 85/15 i 69/22), Grad Pula, kao tijelo javne vlasti, obavezno, radi upoznavanja javnosti, omogućiti pristup informacijama o svom radu pravodobnom objavom na internetskim stranicama ili u javnom glasilu, smatrat će se da je ponuditelj, podnošenjem prijave koja sadrži njegove osobne podatke na ovaj natječaj, dao privolu za njihovo prikupljanje, obradu i korištenje istih javnom objavom na internetskim stranicama i u službenom glasilu Grada Pule, a u svrhu u koju su prikupljeni.

Sukladno narečenom, predlaže se donošenje ove Odluke.

#### **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.**