

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) te čl. 7. 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 09.07.2024. godine, donio je

## **ODLUKU**

### **o zaključivanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Flavijevska br. 30**

#### **I**

Utvrđuje se:

- da je između Grada Pula-Pola (u daljnjem tekstu: Grad Pula), kao zakupodavca, i ustanove ISTARSKJE LJEKARNE (OIB: 68657585843, MBS: 040191657), sa sjedištem u Puli, Laginjina ulica br. 1, kao zakupnika, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-03/19-01/7, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0474-19-4, od dana 05. lipnja 2024. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-11795/2019, dana 02. srpnja 2019. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Flavijevska br. 30, u zgradi sagrađenoj na k.č. br. zgr. 1922/1, k.o. Pula, ukupne površine 37,51 m<sup>2</sup>, s utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu od 7,96 EUR po m<sup>2</sup> (na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), za obavljanje ljekarničke djelatnosti, na određeno vrijeme u trajanju od pet godina, a sve sukladno odluci o sklapanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Flavijevska br. 30, Klasa: 372-03/19-01/7, Urbroj: 2168/01-03-06-00-047-19-3, od dana 21. ožujka 2019. godine,

- da je, sukladno Odluci o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/09-01/89, Urbroj: 2168/01-01-03-00-0387-09-10, od dana 12. svibnja 2009. godine, zakupnik prvi ugovor o zakupu predmetnog poslovnog prostora zaključio na temelju prethodno provedenog javnog natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pule, objavljenog u dnevnom tisku Glas Istre i oglasnoj ploči nadležnog upravnog tijela Grada Pule dana 18. travnja 2009. godine,

- da se zakupnik nalazi u posjedu predmetnog poslovnog prostora i u istome obavlja ljekarničku djelatnost.

## II

Sukladno utvrđenjima iz čl. I ove Odluke, ovom se Odlukom uređuje daljnje davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Flavijevska br. 30, u zgradi sagrađenoj na k.č. br. zgr. 1922/1, k.o. Pula, ukupne površine 37,51 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, Flavijevska br. 30, ustanove ISTARSKA LJEKARNE (OIB: 68657585843, MBS: 040191657), sa sjedištem u Puli, Laginjina ulica br. 1, zaključit će se novi ugovor o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Flavijevska br. 30, u zgradi sagrađenoj na k.č. br. zgr. 1922/1, k.o. Pula, ukupne površine 37,51 m<sup>2</sup>, s utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu od 7,96 EUR po m<sup>2</sup> (na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), za obavljanje ljekarničke djelatnosti, na određeno vrijeme u trajanju od pet godina te 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 i 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



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

- 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, Flavijejska br. 30, 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, Flavijejska br. 30.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Flavijejska br. 30, 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:372-01/24-01/67

URBROJ:2163-7-05-01-0411-24-3

Pula, 09.07.2024.

**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) te čl. 7. 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 Pula – Pola (u daljnjem tekstu: Grad Pula), u Puli, Flavijejska br. 30, s postojećim zakupnikom navedenog poslovnog prostora – ustanovom ISTARSKJE LJEKARNE.

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

Uvidom u evidenciju poslovnih prostora Grada Pule utvrđeno je:

- da je između Grada Pule, kao zakupodavca, i ustanove ISTARSKJE LJEKARNE (OIB: 68657585843, MBS: 040191657), sa sjedištem u Puli, Laginjina ulica br. 1, kao zakupnika, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-03/19-01/7, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0474-19-4, od dana 05. lipnja 2024. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-11795/2019, dana 02. srpnja 2019. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Flavijejska br. 30, u zgradi sagrađenoj na k.č. br. zgr. 1922/1, k.o. Pula, ukupne površine 37,51 m<sup>2</sup>, s utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu od 7,96 EUR po m<sup>2</sup> (na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), za obavljanje ljekarničke djelatnosti, na određeno vrijeme u trajanju od pet godina, a sve sukladno odluci o sklapanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Flavijejska br. 30, Klasa: 372-03/19-01/7, Urbroj: 2168/01-03-06-00-047-19-3, od dana 21. ožujka 2019. godine,

- da je, sukladno Odluci o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/09-01/89, Urbroj: 2168/01-01-03-00-0387-09-10, od dana 12. svibnja 2009. godine, zakupnik prvi ugovor o zakupu predmetnog poslovnog prostora zaključio na temelju prethodno provedenog javnog natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pule,

objavljenog u dnevnom tisku Glas Istre i oglasnoj ploči nadležnog upravnog tijela Grada Pule dana 18. travnja 2009. godine,

- da se zakupnik nalazi u posjedu predmetnog poslovnog prostora i u istome obavlja ljekarničku djelatnost,

- da je zakupnik u nadležno upravno tijelo Grada Pule dostavio pisani zahtjev za produženjem zakupnog odnosa, odnosno za zaključivanjem novog ugovora o zakupu na daljnjih pet godina s obzirom da i dalje postoji interes zakupnika za obavljanjem djelatnosti u predmetnom poslovnom prostoru u vlasništvu Grada Pule,

- da zakupnik redovito podmiruje zakupninu i ostale naknade koje se uz zakupninu plaćaju, a u ispunjavanju svojih ugovornih obveza koje se odnose na održavanje i korištenje predmetnog poslovnog prostora postupa pažnjom dobrog gospodarstvenika.

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. 2. 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 veći od iznosa osnovne zakupnine po citiranoj Odluci, utvrđuje se u iznosu utvrđenom prethodno zaključenom ugovoru.

Naime, ugovorena izlicitirana zakupnina za predmetni poslovni prostor na adresi Flavijevska br. 30 (druga zona), površine 37,51 m<sup>2</sup>, u kojem zakupnik obavlja ljekarničku djelatnost, iznosi

7,96 EUR po m<sup>2</sup>, dok je visina osnovne zakupnine koja je određena Odlukom o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola, za poslovni prostor u drugoj zoni, površine do 50,00 m<sup>2</sup>, za obavljanje ljekarničke djelatnosti utvrđena u iznosu od 5,31 EUR po m<sup>2</sup>.

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.

Slijedom navedenog, Grad Pula, istekom zaključenih ugovora o zakupu poslovnih prostora (ukoliko su isti zaključeni po prethodno provedenom javnom natječaju), s postojećim zakupnicima gradskih poslovnih prostora, koji iskažu interes za nastavkom zakupnog odnosa, redovito podmiruju dospelu zakupninu i poštuju ostale ugovorne odredbe, a u ispunjavanju svojih ugovornih obveza koje se odnose na održavanje i korištenje predmetnog poslovnog prostora postupa pažnjom dobrog gospodarstvenika, zaključuje nove ugovore na određeno vrijeme u trajanju od 5 godina, i to 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 te da je isto ekonomski opravdano.

Slijedom navedenog, a sve kako bi zakupniku bilo omogućeno daljnje korištenje poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Flavijejska br. 30, i kontinuitet u poslovanju, a Gradu Puli redoviti prihod, ovom Odlukom predlaže se zaključivanje novog ugovora s postojećim zakupnikom na određeno vrijeme u trajanju od 5 godina, za obavljanje već utvrđene (ljekarničke) djelatnosti, s utvrđenom tj. prethodno izlicitiranom zakupninom u iznosu od 7,96 EUR po m<sup>2</sup>, te uz ostale uvjete propisane odlukama Grada Pule koje reguliraju pitanja zakupa gradskih poslovnih prostora.

Za napomenuti je da je za svaku promjenu i/ili dopunu djelatnosti, zakupnik 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.

Ugovor o zakupu predmetnog poslovnog prostora zaključit će se u formi javnobilježničkog akta, a troškove solemnizacije snositi će zakupnik. Osim toga, 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).

Slijedom svega naprijed navedenog, predlaže se donošenje ove Odluke.

**PROCJENA POTREBNIH FINACIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA:**

Za provedbu akta nije potrebno osigurati financijska sredstva.

Pripremila: Orijeta Babić, univ.mag.iur.

**POMOĆNIK PROČELNICE**

**Zlatko Džananović, univ.mag.iur.**