

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 30. srpnja 2024. godine, donio je

## **ODLUKU**

### **o zaključivanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Istarska br. 24**

#### **I**

Utvrđuje se:

- da je između Grada Pula-Pola (u daljnjem tekstu: Grad Pula), kao zakupodavca, i Marku Đona (OIB: 45637515612), iz Pule, Tršćanska br. 26, kao vl. obrta za optičarsku i trgovačku djelatnost "Optika Johny" (MBO: 9710923), sa sjedištem obrta u Puli, Istarska br. 24, kao zakupnika, a sve na temelju Odluke o prihvatu ponuda i sklapanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/14-01/90, Urbroj: 2168/01-04-03-01-0411-14-12, od dana 11. travnja 2014. 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 21. ožujka 2014. godine, te izmjena od dana 25. ožujka 2014. godine, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/14-01/167, Urbroj: 2168/01-04-03-01-0411-14-1, od dana 11. travnja 2014. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-5092/14, dana 02. svibnja 2014. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Istarska br. 24, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1771, k.o. Pula, ukupne neto korisne površine 58,00 m<sup>2</sup>, po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 13,54 EUR po m<sup>2</sup> (na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), za obavljanje trgovinske djelatnosti – osim trgovine prehrane, 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, Istarska br. 24, u prizemlju zgrade

sagrađene na k.č. br. zgr. 1771, k.o. Pula, ukupne neto korisne površine 58,00 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, Istarska br. 24, Marku Đonom (OIB: 45637515612), iz Pule, Tršćanska br. 26, kao vl. obrta za optičarsku i trgovačku djelatnost "Optika Johny" (MBO: 9710923), sa sjedištem obrta u Puli, Istarska br. 24, zaključit će se novi ugovor o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Istarska br. 24, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1771, k.o. Pula, ukupne neto korisne površine 58,00 m<sup>2</sup>, po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 13,54 EUR po m<sup>2</sup> (na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), za obavljanje trgovinske djelatnosti – osim trgovine prehrane, na određeno vrijeme u trajanju od pet godina, 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 dospijecu, 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, Istarska br. 24, 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, Istarska br. 24.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Istarska br. 24, 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:372-03/24-01/6

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

Pula, 30. srpanj 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 Pula – Pola (u daljnjem tekstu: Grad Pula), u Puli, Istarska br. 24, s postojećim zakupnikom navedenog poslovnog prostora – Marku Đonom, kao vlasnikom obrta "Optika Johny".

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

Uvidom u evidenciju poslovnih prostora, kao i u KIS (komunalno-informacijski sustav) Grada Pule utvrđeno je:

- da je između Grada Pule, kao zakupodavca, i Marku Đona (OIB: 45637515612), iz Pule, Tršćanska br. 26, kao vl. obrta za optičarsku i trgovačku djelatnost "Optika Johny" (MBO: 9710923), sa sjedištem obrta u Puli, Istarska br. 24, kao zakupnika, a sve na temelju Odluke o prihvatu ponuda i sklapanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/14-01/90, Urbroj: 2168/01-04-03-01-0411-14-12, od dana 11. travnja 2014. 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 21. ožujka 2014. godine, te izmjena od dana 25. ožujka 2014. godine, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/14-01/167, Urbroj: 2168/01-04-03-01-0411-14-1, od dana 11. travnja 2014. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-5092/14, dana 02. svibnja 2014. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Istarska br. 24, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1771, k.o. Pula, ukupne neto korisne površine 58,00 m<sup>2</sup>, po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 13,54 EUR po m<sup>2</sup> (na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na

dodanu vrijednost – PDV), za obavljanje trgovinske djelatnosti – osim trgovine prehrane, na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina,

- da se zakupnik nalazi u posjedu predmetnog poslovnog prostora i u istome obavlja ugovorenu djelatnost (naime, od trenutka zaključivanja citiranog ugovora i stupanja u posjed istog, odnosno od dana početka obavljanja djelatnosti, u predmetnom poslovnom prostoru zakupnik obavlja trgovinsku djelatnost – prodaja sunčanih i dioptrijskih naočala te drugih dioptrijskih i optičarskih pomagala),

- da je zakupnik u nadležno upravno tijelo Grada Pule dostavio zahtjev za produženjem zakupa, odnosno za zaključivanjem novog ugovora o zakupu sukladno važećoj zakonskoj regulativi, a sve s obzirom da i dalje postoji potreba i interes zakupnika za predmetnim poslovnim prostorom i obavljanjem djelatnosti u istome,

- da zakupnik uredno podmiruje zakupninu, kao i ostale naknade koje se plaćaju uz zakupninu, te nema dospjelog duga prema proračunu Grada Pule,

- da zakupnik 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 Istarska br. 24 (prva zona), površine 58,00 m<sup>2</sup>, u kojem zakupnik obavlja trgovinsku djelatnost – ostalo (u ovom slučaju trgovinska djelatnost, osim trgovine prehrane), iznosi 13,54 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 prvoj zoni, površine od 50,01 m<sup>2</sup> do 200,00 m<sup>2</sup>, za obavljanje trgovinske djelatnosti – ostalo, utvrđena u iznosu od 7,96 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 postojećim zakupnicima omogući kontinuitet u poslovanju, 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, sukladno navedenom, Grad Pula, istekom zaključenih ugovora o zakupu poslovnih prostora (naravno pod uvjetom da su zaključeni po prethodno provedenom javnom natječaju), s postojećim zakupnicima gradskih poslovnih prostora, koji iskažu interes za nastavkom zakupnog odnosa, redovito podmiruju dospjelu zakupninu i poštuju ostale ugovorne odredbe, zaključuju 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 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 dospjelu zakupninu (koja je utvrđena u većem iznosu, no što je to utvrđeno Odlukom o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule), i ostale naknade koje se uz zakupninu plaćaju te time Gradu Puli omogućuje redovan prihod, a osim toga u ispunjavanju svojih ugovornih obveza koje se odnose na održavanje i korištenje predmetnog poslovnog prostora postupa pažnjom dobrog gospodarstvenika

Slijedom navedenog, a sve kako bi zakupniku bilo omogućeno daljnje korištenje poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Istarska br. 24, 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 djelatnosti (trgovinska djelatnost – osim trgovine prehrane), s utvrđenom tj. prethodno izlicitiranom zakupninom u iznosu od 13,54 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 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.**