

Na temelju čl. 31. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine br. 125/11, 64/15 i 112/18), čl. 38. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. br. 05/19, 12/19 i 19/19) te čl. 8. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 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 članka 61. Statuta Grada Pula - Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/20, 4/21 i 5/21), Gradonačelnik Grada Pula - Pola dana 30. rujna 2024. godine, donio je

## **ODLUKU**

### **o stupanju u prava i obveze zakupnika poslovnog prostora u Puli, Splitska br. 7 i zaključivanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora**

#### **I**

Utvrđuje se:

- da je, na temelju Odluke o prihvatu ponuda i zaključivanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/23-01/168, Urbroj: 2163-7-04-05-0411-23-6, od dana 26. lipnja 2023. godine, po prethodno provedenom javnom natječaju za davanje u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pula - Pola (u daljnjem tekstu: Grad Pula), objavljenom dana 27. svibnja 2023. godine u dnevnom tisku "Glas Istre", oglasnoj ploči i službenim stranicama Grada Pule, između Grada Pule, kao zakupodavca, i trgovačkog društva QUI E ORA j.d.o.o. (OIB: 36146347256, MBS: 130138862), sa sjedištem u Puli, Japodska ulica br. 14D, kao zakupnika, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/23-01/185, Urbroj: 2163-7-04-05-0411-23-1, od dana 26. lipnja 2023. godine, solemniziran po javnom bilježniku Marini Paić Čerin, pod posl. br. OV-6402/2023, dana 11. srpnja 2023. godine, te Aneks ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/23-01/185, Urbroj: 2163-7-04-05-0411-23-6, od dana 26. srpnja 2023. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-23259/20232, dana 13. listopada 2023. godine, predmet kojih je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Splitska br. 7, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 4484, k.o. Pula, površine 211,76 m<sup>2</sup>, po najpovoljnijoj ponudi i mjesečnoj zakupnini u iznosu od 3,98 EUR po m<sup>2</sup>, na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost (PDV), za obavljanje djelatnosti – obrazovanje i poučavanje, na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina,

- da je, a sve sukladno izvratku iz sudskog registra, zakupnik – trgovačko društvo QUI E ORA j.d.o.o. (OIB: 36146347256, MBS: 130138862), sa sjedištem u Puli, Japodska ulica

br. 14D, jedini osnivač i jedini član ustanove za obrazovanje odraslih – Učilišta Edukacijski centar Vizija (OIB: 51535895752, MBS: 130148358), sa sjedištem u Puli, Splitska br. 7.

## II

Sukladno utvrđenjima iz članka I ove Odluke, odobrava se ustanovi za obrazovanje odraslih – Učilištu Edukacijski centar Vizija (OIB: 51535895752, MBS: 130148358), sa sjedištem u Puli, Splitska br. 7, stupanje u prava i obveze zakupnika iz čl. I ove Odluke, za poslovni prostor u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Splitska br. 7, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 4484, k.o. Pula, površine 211,76 m<sup>2</sup>.

## III

Sukladno utvrđenjima iz čl. I i II ove Odluke, s novim zakupnikom – ustanovom za obrazovanje odraslih – Učilištem Edukacijski centar Vizija (OIB: 51535895752, MBS: 130148358), sa sjedištem u Puli, Splitska br. 7, zaključiti će se novi ugovor o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Splitska br. 7, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 4484, k.o. Pula, površine 211,76 m<sup>2</sup>, po zakupnini utvrđenoj u iznosu od 3,98 EUR po m<sup>2</sup>, na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost (PDV), za obavljanje djelatnosti – obrazovanje i poučavanje, na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina, te po 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, kao i drugim važećim odlukama i zakonskim propisima kojima se uređuju pitanja zakupa poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pule.

Za svaku promjenu i/ili dopunu djelatnosti zakupnik je u obvezi ishodovati pisanu suglasnost nadležnog tijela Grada Pule, odnosno upravnog tijela u čijoj su nadležnosti poslovni upravljanja gradskim poslovnim prostorima.

Ukoliko zakupnik promjeni namjenu predmetnog poslovnog prostora, zakupodavac će biti ovlašten otkazati ugovor o zakupu poslovnog prostora, a zakupnik će biti u obvezi poslovni prostor u Puli, Splitska br. 7, 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 dospjeću, 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:

- jednu bjanko zadužnicu, sukladno odredbama Pravilnika o obliku i sadržaju bjanko zadužnice, ovjerene putem javnog bilježnika, čiji iznos pokriva šest mjesečnih zakupnina (uvećan za pripadajući PDV) te
- potvrdu nadležnog upravnog tijela Grada Pule o uplati garantnog pologa u visini iznosa tromjesečne zakupnine uvećane za PDV na račun Grada Pule, a sve radi osiguranja plaćanja.

Ukoliko prilikom zaključivanja Ugovora o zakupu poslovnog prostora zakupnik ne priloži bjanko zadužnicu na iznos od šest mjesečnih zakupnina (uvećan za pripadajući PDV), odnosno potvrdu nadležnog odjela Grada Pule o uplati garantnog pologa u visini iznosa tromjesečne zakupnine uvećane za PDV, smatrat će se da je odustao od zaključenja ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Splitska br. 7, 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, bilo bjanko zadužnicu bilo garantni polog, zakupnik je dužan, u roku 15 dana od dana pisanog ili usmenog poziva nadležnog tijela, zakupodavcu dostaviti novo sredstvo osiguranja plaćanja s istim iznosom, 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, Odsjek za upravljanje imovinom.

Upravni odjel za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove, Odsjek za upravljanje imovinom, sukladno ovoj Odluci, sastavit će ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Splitska br. 7.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Splitska br. 7, zaključit će se pod uvjetom da je zakupnik nema dospjelih dugovanja prema proračunu Grada Pule, i to kao ovršna isprava u smislu Zakona o javnom bilježništvu (Narodne novine br. 78/93, 29/94, 16/07, 75/09, 120/16 i 57/22).

Troškove zaključivanja Ugovora o zakupu poslovnog prostora snosi zakupnik.

## VII

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

Stupanjem na snagu ove Odluke, odnosno zaključivanjem novog ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Splitska br. 7, stavljaju se izvan snage i prestaju važiti ranije zaključeni Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/23-01/185, Urbroj: 2163-7-04-05-0411-23-1, od dana 26. lipnja 2023. godine, solemniziran po javnom bilježniku Marini Paić Čerin, pod posl. br. OV-6402/2023, dana 11. srpnja 2023. godine, te Aneks ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/23-01/185, Urbroj: 2163-7-04-05-0411-23-6, od dana 26. srpnja 2023. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-23259/20232, dana 13. listopada 2023. godine.

KLASA:372-03/24-01/56

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

Pula, 30. rujan 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:**

Odredba čl. 31. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine br. 125/11, 64/15 i 112/18), čl. 38. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. br. 05/19, 12/19 i 19/19), čl. 8. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 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. br. 7/09, 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 stupanju u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pula - Pola (u daljnjem tekstu: Grad Pula) u Puli, Splitska br. 7, odnosno prijenosu zakupa s dosadašnjeg zakupnika – trgovačkog društva QUI E ORA j.d.o.o. (OIB: 36146347256, MBS: 130138862), sa sjedištem u Puli, Japodska ulica br. 14D, na pravnog sljednika i novog zakupnika – ustanovu za obrazovanje odraslih Učilište Edukacijski centar Vizija (OIB: 51535895752, MBS: 130148358), sa sjedištem u Puli, Splitska br. 7.

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

Odredbom članka 31. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora određeno je da zakup ne prestaje smrću, odnosno promjenom pravnog položaja zakupnika, ako ugovorom nije drukčije određeno.

Odredbom članka 38. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola određeno je, između ostaloga, da Gradonačelnik može posebnom odlukom omogućiti stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika pravnoj osobi u kojoj zakupnik – fizička ili pravna osoba ima poslovni udio u visini od najmanje 50% temeljnog kapitala te pravne osobe, pod uvjetom da budući zakupnik preuzme zaposlenike dosadašnjeg zakupnika, da nastavi obavljati istu djelatnost i pod uvjetom da po osnovi zakupa nema dospjelih dugovanja.

U tom slučaju s novim zakupnikom zaključuje se novi ugovor o zakupu poslovnog prostora pod uvjetima utvrđenim odlukama kojima se uređuju pitanja zakupnog odnosa (dakle, pod uvjetima utvrđenim Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola i Odlukom o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola).

Uvidom u evidencije poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pule utvrđeno je:

- da je, na temelju Odluke o prihvatu ponuda i zaključivanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/23-01/168, Urbroj: 2163-7-04-05-0411-23-6, od dana 26. lipnja 2023. godine, a sve

po prethodno provedenom javnom natječaju za davanje u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pule, objavljenom dana 27. svibnja 2023. godine u dnevnom tisku "Glas Istre", oglasnoj ploči i službenim stranicama Grada Pule, između Grada Pule, kao zakupodavca, i trgovačkog društva QUI E ORA j.d.o.o. (OIB: 36146347256, MBS: 130138862), sa sjedištem u Puli, Japodska ulica br. 14D, kao zakupnika, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/23-01/185, Urbroj: 2163-7-04-05-0411-23-1, od dana 26. lipnja 2023. godine, solemniziran po javnom bilježniku Marini Paić Čerin, pod posl. br. OV-6402/2023, dana 11. srpnja 2023. godine, te Aneks ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/23-01/185, Urbroj: 2163-7-04-05-0411-23-6, od dana 26. srpnja 2023. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-23259/20232, dana 13. listopada 2023. godine, predmet kojih je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Splitska br. 7, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 4484, k.o. Pula, površine 211,76 m<sup>2</sup>, po najpovoljnijoj ponudi i mjesečnoj zakupnini u iznosu od 3,98 EUR po m<sup>2</sup>, na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost (PDV), za obavljanje djelatnosti – obrazovanje i poučavanje, na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina.

Nadalje, u nadležnom upravnom tijelu zaprimljen je dopis zakupnika – trgovačkog društva QUI E ORA j.d.o.o. (OIB: 36146347256, MBS: 130138862), sa sjedištem u Puli, Japodska ulica br. 14D, te pravnog sljednika – ustanove za obrazovanje odraslih Učilišta Edukacijski centar Vizija (OIB: 51535895752, MBS: 130148358), sa sjedištem u Puli, Splitska br. 7 (obje pravne osobe zastupane po Mirhadi Mešanović, kao jedinom osnivaču i članu uprave trgovačkog društva QUI E ORA j.d.o.o. te ravnateljici ustanove – Učilišta Edukacijski centar Vizija), uz priloženu dokumentaciju, iz koje je razvidno

- da je trgovačko društvo trgovačko društvo QUI E ORA j.d.o.o. (OIB: 36146347256, MBS: 130138862), sa sjedištem u Puli, Japodska ulica br. 14D, jedini osnivač ustanove za obrazovanje odraslih – Učilišta Edukacijski centar Vizija (OIB: 51535895752, MBS: 130148358), sa sjedištem u Puli, Splitska br. 7,
- da će se ugovorena djelatnost obrazovanja i poučavanja u predmetnom poslovnom prostoru obavljati putem ustanove za obrazovanje odraslih – Učilišta Edukacijski centar Vizija (OIB: 51535895752, MBS: 130148358), sa sjedištem u Puli, Splitska br. 7,
- da je, sukladno zaključku Ministarstva znanosti, obrazovanja i mladih, Klasa: UP/I 602-07/24-03/00462, Urbroj: 535-05-24-0002, od dana 6. rujna 2024. godine, odobrenje za izvođenje programa obrazovanja odraslih u poslovnom prostoru u Puli, Splitska br. 7, između ostalog uvjetovano i dokazom o zakupu predmetnog poslovnog prostora, odnosno dostavom ugovora o zakupu poslovnog prostora zaključenog između Učilišta Edukacijski centar Vizija i druge pravne osobe koja poslovni prostor daje u zakup,

te zahtjev za prijenosom prava i obveza dosadašnjeg zakupnika gradskog poslovnog prostora na adresi u Puli, Splitska br. 7, a sve kako bi Učilište Edukacijski centar Vizija moglo ispuniti zahtjeve nadležnog Ministarstva za dobivanje suglasnosti i odobrenja za rad u predmetnom poslovnom prostoru.

U postupku rješavanja predmetnog zahtjeva te uvidom u evidencije poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pule utvrđeno je da su ispunjene pretpostavke propisne važećim odlukama Grada Pule kojima

su uređena pitanja davanja u zakup gradskih poslovnih prostora pa tako i prijenos zakupa te da je s pravnim sljednikom dosadašnjeg zakupnika – ustanovom za obrazovanje za obrazovanje odraslih – Učilištem Edukacijski centar Vizija moguće zaključiti novi ugovor o zakupu predmetnog poslovnog prostora.

Slijedom navedenog, a uzimajući u obzir da su ispunjene pretpostavke gore navedenih zakonskih i podzakonskih propisa po kojima su upravna tijela Grada Pule dužna postupati, a kojima su regulirana pitanja zakupa gradskih poslovnih prostora, predlaže se donošenje ove Odluke na temelju koje će se s ustanovom za obrazovanje odraslih – Učilištem Edukacijski centar Vizija (OIB: 51535895752, MBS: 130148358), sa sjedištem u Puli, Splitska br. 7, kao pravnim sljednikom dosadašnjeg zakupnika – trgovačkog društva QUI E ORA j.d.o.o. (OIB: 36146347256, MBS: 130138862), sa sjedištem u Puli, Japodska ulica br. 14D, zaključiti novi ugovor o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Splitska br. 7, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 4484, k.o. Pula, površine 211,76 m<sup>2</sup>, za obavljanje djelatnosti – obrazovanje i poučavanje, po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 3,98 EUR po m<sup>2</sup> na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost (sukladno čl. 8. st. 3. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola kojim je određeno da se, u slučaju kada je mjesečni iznos ugovorene zakupnine jednak iznosu osnovne zakupnine utvrđenoj tom odlukom, novi ugovor zaključuje s tim iznosom zakupnine, dakle s iznosom prethodno ugovorene zakupnine), na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina, uz dostavu novih sredstava osiguranja plaćanja te pod uvjetom preuzimanja zaposlenika dosadašnjeg zakupnika, kao i pod uvjetom da po osnovi zakupa nema dospjelih dugovanja.

#### **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.**