

Na temelju članka 29. Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora ("NN br. 91/96,124/97 i 174/04), članka 26. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora ("Službene novine" Grada Pule br. 3/97,1/98, 7/98, 2/99, 5/02 i 10/03) i članka 60. Statuta Grada Pule ("Službene novine" Grada Pule br. 9/06 – pročišćeni tekst, i 14/07) Gradsko poglavarstvo Grada Pule, na sjednici održanoj 11. prosinca 2008. godine donijelo je

## ODLUKU

### o otkazu Ugovora o zakupu poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pule

#### I

- Otkazuje se zakupniku **KASALO IVANA iz Pule, Sv.Stjepana 5, JMBG:1608973335180**), Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-03/07-01/23, Urbroj: 2168/01-03-06-07-1, od dana 14. lipnja 2007. godine, te Aneks Ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-03/07-01/23, Urbroj: 2168/01-03-06-07, od dana 02. kolovoza 2008. godine, za poslovni prostor u **Puli, Giardini br.18**, u zgradi sagrađenoj na k.č.br.zgr.1084, K.O. Pula, korisne površine 37,18 m<sup>2</sup>;

- Otkazuje se zakupniku **CLUB TRAVEL d.o.o.**, iz Pule, Ciscuttieva 6, Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/98-01/514, Urbroj:2168/01-03-03-98- , od 04. studenog 1998. godine, za poslovni prostor u **Puli, Ciscuttieva br.6**, u zgradi sagrađenoj na k.č.br. zgr. 1097, K.O. Pula, korisne površine 84,00 m<sup>2</sup>;

- Otkazuje se zakupniku **T.T. d.o.o.**, iz Pule, Jelušićev prilaz 2, Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-03/04-01/57, Urbroj:2168/01-03-06-04-01, od dana 22. listopada 2004. godine, za poslovni prostor u **Puli, Istarska br. 32**, u zgradi sagrađenoj na k.č.br. zgr. 1796, k.o. Pula, korisne površine 84,58 m<sup>2</sup>;

- Otkazuje se zakupniku **KAIĆ NADIA – Obrt za trgovinu i uljepšavanje «BELLA»**, **JMBG:2202950368046, iz Pule, Koparska br. 23**, Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa:372-01/98-01/348, Urbroj: 2168/01-03-03-98-1, od 04.11.1998. godine te Aneks Ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/98-01/348, Urbroj: 2168/01-03-05-00, od 28. rujna 2000. godine, za poslovni prostor u **Puli, Marulićeva 11**, u zgradi sagrađenoj na k.č.br. zgr.1212/23, K.O. Pula, korisne površine 32,00 m<sup>2</sup>;

#### II

Ugovori o zakupu poslovnih prostora otkazuju se zbog dugovanja zakupnika po osnovi Ugovora o zakupu:

Prema podacima Upravnog odjela za proračun i gospodarstvo, po osnovi Ugovora o zakupu, zaključno s danom 13. studenog 2008. godine, na ime zakupnine i drugih naknada koje se plaćaju uz zakupninu, te kamata:

Zakupnik **KASALO IVANA** duguje ukupan iznos od **352.870,77 kuna**.

Zakupnik **CLUB TRAVEL d.o.o.** duguje ukupan iznos od **201.412,30 kuna**,

Zakupnik **T.T. d.o.o.** duguje ukupan iznos od **455.372,16 kuna**.

Zakupnik **KAIĆ NADIA** duguje ukupan iznos od **250.563,21 kuna**.

### **III**

Zakupnicima se otkazuju Ugovori o zakupu poslovnih prostora, s danom 01.01.2009. godine, putem javnog bilježnika.

Otkazni rok iznosi dva mjeseca, nakon čega su zakupnici u obvezi poslovne prostore zapisnički predati zakupodavcu, slobodne od osoba i stvari.

### **IV**

Ovlašćuje se Upravni odjel za komunalni sustav i imovinu za provedbu ove Odluke.

### **V**

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

Klasa: 372-01/08-01/271

Urbroj:2168/01-04-04-02-0387-08-3

Pula, 11. prosinca 2008.

**GRADSKO POGLAVARSTVO GRADA PULE**

**PREDSJEDNIK**  
**Boris Miletić**

## OBRAZLOŽENJE

Zakupnik **KASALO MLADEN iz Pule, Sv.Stjepana 5, (JMBG:1806972390036)**, zaključio je sa zakupodavcem Gradom Pula Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-03/07-01/23, Urbroj: 2168/01-03-06-07-1, od dana 14. lipnja 2007. godine. Dana 02. kolovoza 2008. godine zakupodavac Grad Pula, zaključio je Aneks Ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-03/07-01/23, Urbroj: 2168/01-03-06-07, od dana 02. kolovoza 2008. godine, kojim je **KASALO IVANA iz Pule, Sv. Stjepana 5 (JMBG: 1608973335180)** stupila u prava i obveze dostadašnjeg zakupnika Kasalo Mladena, a sve za poslovni prostor u **Puli, Giardini br.18**, u zgradi sagrađenoj na k.č.br.zgr.1084, K.O. Pula, korisne površine 37,18 m<sup>2</sup>, sa mjesečnom zakupninom od 26.769,60 kuna.

Zakupnik **CLUB TRAVEL d.o.o.**, iz Pule, Ciscuttieva 6, zaključio je sa zakupodavcem Gradom Pula Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/98-01/514, Urbroj:2168/01-03-03-98-, od 04. studenog 1998. godine, za poslovni prostor u **Puli, Ciscuttieva br.6**, u zgradi sagrađenoj na k.č.br. zgr. 1097, K.O. Pula, korisne površine 84,00 m<sup>2</sup>, s mjesečnom zakupninom od 6.300,00 kuna.

Zakupnik **FITOGRADNJA d.o.o.**, iz Pule, Valmade br. 27, zaključio je sa zakupodavcem Gradom Pula Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-03/04-01/57, Urbroj:2168/01-03-06-04-01, od dana 22. listopada 2004. godine, za poslovni prostor u **Puli, Istarska br. 32**, u zgradi sagrađenoj na k.č.br. zgr. 1796, k.o. Pula, korisne površine 84,58 m<sup>2</sup>, s mjesečnom zakupninom od 8.119,65 kuna. Uvidom u sudski registar pravnih osoba utvrđeno je da je pravni sljednik naprijed navedenog zakupnika T.T. d.o.o. iz Pule, Jelušićev prilaz 2, (MB:40202599).

Zakupnik **KAIĆ NADIA – Obrt za trgovinu i uljepšavanje «BELLA»**, **JMBG:2202950368046, iz Pule, Koparska br. 23**, zaključio je sa zakupodavcem Gradom Pula Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa:372-01/98-01/348, Urbroj: 2168/01-03-03-98-1, od 04.11.1998. godine te Aneks Ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/98-01/348, Urbroj: 2168/01-03-05-00, od 28. rujna 2000. godine, za poslovni prostor u **Puli, Marulićeva 11**, u zgradi sagrađenoj na k.č.br. zgr.1212/23, K.O. Pula, korisne površine 32,00 m<sup>2</sup>, s mjesečnom zakupninom od 1.280,00 kuna.

Navedeni zakupnici poslovnih prostora imaju dugovanja po osnovi Ugovora o zakupu.

U članku 27. Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora (NN 91/96, 124/97 i 174/04/) decidirano stoji da zakupodavac može otkazati Ugovor o zakupu u svako doba, bez obzira na ugovorne i zakonske odredbe, ako zakupnik ne plati dospjelu zakupninu u roku od petnaest dana, od dana priopćenja pisane opomene zakupodavca. Svim gore navedenim zakupnicima prosljeđena je pisana opomena, koju su uredno zaprimili, međutim nisu postupili po istoj, te je sukladno navedenom sačinjen prijedlog ove Odluke.

Vežano za priznavanje ulaganja zakupnika **KAIĆ NADIE**, za poslovni prostor u Puli, Marulićeva br. 11, ista je podnijela zahtjev Upravnom odboru, Fond stambenog komunalnog gospodarstva Pula od dana 31. siječnja 1995. godine. Isti zahtjev ponovljen je Upravnom odjelu za prostorno uređenje i komunalno gospodarstvo Grada Pule dana 10. rujna 1997. godine. Dana 23. siječnja 1998. godine od strane Upravnog odjela za prostorno uređenje i komunalno gospodarstvo, Odsjek za poslovne prostore, donijelo je zaključak kojim se odredilo vještačenje radi utvrđivanja vrijednosti ulaganja u poslovni prostor u Puli, tadašnja L.Mariani 19. Dana 16. veljače 1998. godine od strane istog Odjela poslan je poziv zakupniku Kaić Nadiji, za izvršenje očevida 19. veljače 1998. godine, u svezi utvrđivanja radova ulaganja u poslovni prostor. Dana 19. veljače 1998. godine izvršen je očevid i sačinjen zapisnik kojim je utvrđeno stanje poslovnog prostora, te je priložen Troškovnik sačinjen od strane INGRAD poduzeće za projektiranje, inženjering i izvođenje građevinskih radova i trgovinu na veliko d.o.o. Dana 18. ožujka 1999. godine Upravni odjel za prostorno uređenje, zaštitu

okoliša, pripremu zemljišta i izgradnju komunalnih i drugih objekata, Odsjek za prostorno planiranje izdalo je suglasnost za uređenje pročelja zgrade izgrađene na k.č.br. zgr.1212/23, K.o. Pula, a koje se odnosilo na pretvaranje zatvorene staklene stijenke (izloga) u staklenu stijenku sa vrata u prizemlju zgrade. U to vrijeme na snazi je bio Ugovor o zakupu poslovnog prostora zaključen između Općinskog fonda komunalnog i stambenog gospodarstva Pula i Kaić Nadije, Broj: 2524/90 od dana 21. listopada 1991. godine, iz kojeg razdoblja proizlaze ulaganja po zahtjevima zakupnika. U istom ugovoru, u članku 8. decidirano stoji da se zakupodavac obvezuje da će nakon prestanka zakupnog odnosa, zakupniku isplatiti vrijednost nužnih i korisnih troškova, učinjenih radi uređenja zakupljenog poslovnog prostora u cilju privođenja njegove djelatnosti umanjene za 1/10 godišnje od dana ulaganja. Prema iznijetom ista nije imala pravo na priznavanje ulaganja dok je u zakupnom odnosu sa zakupodavcem te je iznos uložen u poslovni prostor u cijelosti amortiziran obzirom na protek vremena od 10 godina i obzirom na ugovorenu amortizaciju u iznosu od 1/10 vrijednosti ulaganja godišnje. Također, ista nije zatražila pisanu suglasnost zakupodavca za izvođenje radova u prostoru, što je temelj za priznavanje ulaganja u poslovni prostor, osim za pretvaranje zatvorene staklene stijenke (izloga) u staklenu stijenku za vrata u prizemlju zgrade za što je i izdana suglasnost nadležnog upravnog odjela. Još jedan zahtjev za priznavanje ulaganja ista je podnijela 01. lipnja 1999. godine, također za ulaganja učinjena tijekom 1991. godine, te je istoj odgovoreno dopisom od dana 14. ožujka 2000. godine, u kojem je utvrđeno da nema pravo na priznavanje ulaganja za preuređenje poslovnog prostora.

Budući je ista bila dužnik po osnovi zakupnine, podnijela je zahtjev za sklapanje nagodbe o plaćanju dospjelih a nenaplaćenih potraživanja po osnovu zakupnine, te je sačinjen Sporazum o obročnoj otplati duga, a koji sporazum nije sklopljen iz razloga što zakupnik Kaić Nadija nije pristupila njegovu sklapanju.

Ugovori o zakupu otkazuju se s danom 01.12.2008..godine, putem javnog bilježnika. Otkazni rok iznosi dva mjeseca, nakon čega su zakupnici u obvezi poslovne prostore zapisnički predati zakupodavcu, slobodne od osoba i stvari.

Slijedom iznijetog, predlaže se kao u točki I. ove Odluke.

Pripremila: Mirna Radolović, dipl.iur.  
Mirna Radolović, dipl.iur., v.r

**P.O. GRADSKOG POGLAVARSTVA**  
**Damir Prhat, dipl.ing.,v.r.**