

Na temelju čl. 6. st. 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN br. 125/11 i 64/14) i čl. 23. 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), a u svezi s čl. 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13-pročišćeni tekst, 137/15-ispravak i 123/17) i čl. 61. Statuta Grada Pula - Pola (Službene novine Grada Pule br. 07/09, 16/09, 12/11, 01/13 i 2/18), Gradonačelnik Grada Pule dana 18. svibnja 2018. godine, donio je

## **ODLUKU**

### **o davanju u zakup poslovnog prostora u Puli, Trg I. istarske brigade br. 14**

#### **I**

Ovom Odlukom uređuje se davanje u zakup poslovnog prostora u Puli, Trg I. istarske brigade br. 14, u zgradi sagrađenoj na k.č. br. zgr. 2005/2, k.o. Pula, neto korisne površine 1.020,82 m<sup>2</sup>, koji čini zasebnu funkcionalnu i građevinsku cjelinu, a za obavljanje djelatnosti od interesa za Grad Pulu, te način i vrijeme zakupnog odnosa.

#### **II**

Poslovni prostor iz članka I ove Odluke daju se u zakup trgovačkom društvu "PULA HERCULANEA" d.o.o. (OIB: 11294943436, MBS: 040013917), sa sjedištem u Puli, Trg I. istarske brigade br. 14, zastupanom po direktoru Stari Igoru (u daljnjem tekstu: zakupnik), za obavljanje registrirane djelatnosti.

#### **III**

Poslovni prostor iz članka I ove Odluke daje se u zakup na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina, s utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu od 500,00 kuna mjesečno.

Zakupnik poslovnog prostora iz članka I ove Odluke ne smije isti davati u podzakup drugome, a dužan ga je koristiti prema njegovoj namjeni.

Zakupnik se nalazi u posjedu poslovnog prostora iz članka I ove Odluke.

#### **IV**

Mjesečna zakupnina utvrđena člankom III ove Odluke izražena je u iznosu bez uključenog poreza na dodanu vrijednost (PDV).

Na iznos zakupnine obračunava se i plaća porez na dodanu vrijednost (PDV).

Zakupnik je u obvezi, osim zakupnine i pripadajućih poreza određenih posebnim zakonom (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.

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 je dužan snositi i troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora.

Zakupnik se plaća danom potpisa ugovora o uporabi s obzirom da se zakupnik nalazi u posjedu poslovnog prostora iz članka I ove Odluke.

## V

Poslovni prostor iz članka I ove Odluke priveden je namjeni te se daje u zakup u stanju u kojem je isti viđen.

Za sva ulaganja u poslovni prostor iz članka I ove Odluke zakupnik mora ishodovati prethodnu suglasnost nadležnog tijela Grada Pule.

Adaptaciju, odnosno preuređenje poslovnog prostora zakupnik je u obvezi izvesti o vlastitom trošku, bez prava na povrat uložениh sredstava.

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.

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 ima pravo otkazati ugovor o zakupu poslovnog prostora. U navedeni rok ne računa se vrijeme ishodovanja odobrenja radova na preuređenju.

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.

Ukoliko se naknadno utvrdi da postojeća površina poslovnog prostora ne odgovara površini utvrđenoj ugovorom o zakupuposlovnog prostora, sa zakupnikom će se 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.

## VI

Ugovor o zakupu poslovnog prostora, sukladno ovoj Odluci, pripremiti će Upravni odjel za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu.

Ugovor o zakupu sklopit će se kao ovršna isprava u smislu Zakona o javnom bilježništvu (NN br. 78/93, 29/94, 162/98, 16/07, 75/09 i 120/16).



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

Troškove sklapanja ugovora o zakupu snosi zakupnik.

## VII

Ugovor o zakupu poslovnog prostora prestaje na način propisan ugovorom o zakupu te člankom 26. Odluke o davanju u zakup poslovnog 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 koji se dostavlja putem javnog bilježnika. 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 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.

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.

## VIII

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:372-01/18-01/151

URBROJ:2168/01-03-06-00-0411-18-2

Pula, 18. svibnja 2018.

**GRADONAČELNIK**  
**Boris Miletić**

## **O B R A Z L O Ž E N J E**

### **PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA:**

Pravni temelj za donošenje ove Odluke je odredba čl. 6. st. 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN br. 125/11 i 64/14), čl. 23. 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), a u svezi s čl. 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/03 - pročišćeni tekst i 137/15 - ispravak) i čl. 61. Statuta Grada Pula-Pola (Službene novine Grada Pule br. 7/09, 16/09, 12/11 i 01/13).

### **OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM:**

Predlaže se donošenje Odluke kojom bi se uredilo davanje u zakup poslovnog prostora u Puli, Trg I. istarske brigade br. 14, u zgradi sagrađenoj na k.č. br. zgr. 2005/2, k.o. Pula, neto korisne površine 1.020,82 m<sup>2</sup>, trgovačkom društvu "PULA HERCULANEA" d.o.o. (OIB: 11294943436, MBS: 040013917).

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

Odredbom čl. 6. st. 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora određeno je da se, iznimno, ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave, odnosno područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Odredbom čl. 23. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora određeno je da iznimno, bez natječaja, gradonačelnik Grada Pule može dati na uporabu određene poslovne prostore za obavljanje djelatnosti koja se u cijelosti ili većem dijelu financiraju iz gradskog proračuna ili su od interesa za Grad Pulu.

Osnivači trgovačkog društva "PULA HERCULANEA" d.o.o. (OIB: 11294943436, MBS: 040013917), su gradovi Pula i Vodnjan te općine Barban, Ližnjan, Marčana, Medulin, Svetvinčenat i Fažana. S obzirom da je osnovna djelatnost društva "PULA HERCULANEA" d.o.o. održavanje čistoće, preкупljanje komunalnog otpada, zbrivanje i odlaganje komunalnog otpada na ekološki prihvatljiv način, održavanje javnih površina te obavljanje ostalih komunalnih djelatnosti na području navedenih jedinica lokalne samouprave, razvidno je da riječ o djelatnostima koje su od interesa za Grad Pulu te u cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka.

Na temelju citiranih zakonskih odredbi i odredbi Odluke Grada Pule o davanju u zakup poslovnog prostora, predlaže se donošenje Odluke kojom bi se uredilo davanje u zakup poslovnog prostora u Puli, Trg I. istarske brigade br. 14, u zgradi sagrađenoj na k.č. br. zgr. 2005/2, k.o. Pula, neto korisne površine 1.020,82 m<sup>2</sup>, trgovačkom društvu " PULA HERCULANEA " d.o.o.

Predmetni poslovni prostor daje se u zakup na viđeno sa svim nedostacima, na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina, s utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu od 500 kuna.

Mjesečna zakupnina iskazana je u neto iznosu te se uvećava za pripadajući porez na dodanu vrijednost (PDV), budući da je Grad Pula, od dana 01. siječnja 2014. godine, porezni obveznik plaćanja poreza na dodanu vrijednost u vezi s obavljanjem djelatnosti davanja u zakup poslovnog prostora.

Zakupnik je dužan, osim zakupnine i pripadajućih poreza (PDV), 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. Zakupnik je dužan snositi i troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora.

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 u obvezi je započeti s plaćanjem ugovorene zakupnine danom potpisa ugovora o zakupu s obzirom da se nalazi u posjedu predmetnog poslovnog prostora.

Adaptaciju, odnosno radove na preuređenju poslovnog prostora, zakupnik je u obvezi izvesti o vlastitom trošku, bez prava na povrat uložениh sredstava, no uz prethodno ishodovanu suglasnost nadležnog tijela Grada Pule, kao vlasnika predmetnog poslovnog prostora.

Nadalje, zakupnik ne smije predmetni poslovni prostor davati u podzakup drugome, a dužan ga je koristiti prema njegovoj namjeni.

Ugovor o zakupu zaključiti kao ovršna isprava u smislu Zakona o javnom bilježništvu (NN br. 78/93, 29/94, 162/98, 16/07, 75/09 i 120/16), s tim da troškove sklapanja aneksa snosi zakupnik.

Način prestanka ugovora o zakupu utvrđen je u točki VII predložene odluke, kao i otkazni razlozi te otkazni rok.

Valja napomenuti da je na kraju trajanja zakupnog odnosa zakupnik dužan 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, zatim ukloniti sve pokretne predmete namještaja, kao i ugradnje koje je sam ugradio, reklame s pročelja zgrade, te otkloniti prouzročena oštećenja.

Sukladno narečenom, predlaže se donošenje ove Odluke.

## **PROCJENA POTREBNIH FINANCIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA:**

Za provedbu akta nisu potrebna financijska sredstva.

Pripremila: Orijeta Babić, dipl. iur., v.r.

**P.O. GRADONAČELNIKA**  
**Giordano Škuflić, mag. ing. aedif., v.r.**