

Na temelju čl. 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (NN br. 125/11 i 64/15), čl. 9. 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 02/18), Gradonačelnik Grada Pule dana 18. svibnja 2018. godine, donio je

## **O D L U K U**

### **o raspisivanju natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora Grada Pule**

#### **I**

Ovom Odlukom ovlašćuje se Upravni odjel za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu da raspiše javni natječaj za davanje u zakup poslovnih prostora te da, nakon sklapanja ugovora, izda prethodne suglasnosti zakupnicima za izvođenje radova iz točke IV ove Odluke.

Obavijest o raspisanom natječaju objavljuje se u dnevnom tisku "Glas Istre" u sadržaju kako slijedi:

«Na temelju čl. 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (NN br. 125/11 i 64/15), čl. 9. 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 Odluke Gradonačelnika Grada Pule, Klasa: ....., Urbroj: ....., od dana \_\_\_\_\_ 2018. godine, Upravni odjel za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu, objavljuje

### **OBAVIJEST O RASPISANOM NATJEČAJU ZA DAVANJE U ZAKUP POSLOVNIH PROSTORA GRADA PULE**

Raspisuje se javni natječaj za davanje u zakup poslovnih prostora Grada Pule.

Cjeloviti tekst natječaja sa svim podacima o poslovnim prostorima i uvjetima natječaja objavljen je na oglasnoj ploči Upravnog odjela za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu, Pula, Forum br. 2/II, te se uvid u isti može izvršiti svakog radnog dana u vremenu od 09.00 do 12.00 sati sve do isteka roka od 8 radnih dana računajući od dana objave obavijesti u dnevnom tisku te na web stranicama Grada Pule: [www.pula.hr](http://www.pula.hr) do dana \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ 2018. godine.

Očevidi poslovnih prostora obaviti će se dana \_\_\_\_\_ 2018. godine, kada će se svi zainteresirani moći upoznati sa stanjem istih.

Usmeno nadmetanje provest će se u prostorijama Komunalne palače, Sali Gradske vijećnice, Forum br. 1, dana \_\_\_\_\_ 2018. godine s početkom u \_\_\_\_\_ sati.

Uvid u tekst natječaja, kao i dobivanje informacija o istom, omogućeno je u Upravnom odjelu za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu u uredovno radno vrijeme za stranke ili telefonom na brojeve 371-842 i 371-831.

## II

Javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora raspisuje se za slijedeće poslovne prostore:

### 1. Pula, Sergijevaca br. 4

- dio k.č. br. zgr. 103/1, k.o. Pula
- djelatnost: trgovinska – trgovina prehrambenim proizvodima
- površina: 111,30 m<sup>2</sup>
- početna cijena: 80,00 kn/m<sup>2</sup>
- jamčevina u iznosu od 44.520,00 kn
- očevid poslovnog prostora omogućit će se trećeg radnog dana nakon objave natječaja od 09.00 do 09.15 sati
- rok privođenja namjeni: priveden namjeni

### 2. Pula, Sergijevaca br. 23

- k.č. br. zgr. 281, k.o. Pula
- djelatnost: trgovinska – ekskluzivan butik odjeće i obuće
- površina: 83,00 m<sup>2</sup>
- početna cijena: 80,00 kn/m<sup>2</sup>
- jamčevina u iznosu od 32.200,00 kn
- očevid poslovnog prostora omogućit će se trećeg radnog dana nakon objave natječaja od 09.15 do 09.30 sati
- rok privođenja namjeni: priveden namjeni

### 3. Pula, Istarska br. 12

- k.č. br. zgr. 1751, k.o. Pula
- djelatnost: ugostiteljska i trgovinska – trgovina isključivo prehrambenim autohtonim istarskim proizvodima, odnosno prehrambenim proizvodima autohtonih istarskih proizvođača
- površina: 92,00 m<sup>2</sup>
- početna cijena: 100,00 kn/m<sup>2</sup>
- jamčevina u iznosu od 46.000,00 kn
- očevid poslovnog prostora omogućit će se trećeg radnog dana nakon objave natječaja od 09.30 do 09.45 sati
- rok privođenja namjeni: 10 dana, a u kojem roku je zakupnik u obvezi izvršiti zidarske radove (djelomična sanacija zidova)

### 4. Pula, Stankovićeve br. 18

- k.č. br. zgr. 1323/4, k.o. Pula
- djelatnost: uredska
- površina: 43,70 m<sup>2</sup>
- početna cijena: 30,00 kn/m<sup>2</sup>
- jamčevina u iznosu od 6.555,00 kn
- očevid poslovnog prostora omogućit će se trećeg radnog dana nakon objave natječaja od 10.30 do 10.45 sati
- rok privođenja namjeni: priveden namjeni

### 5. Pula, Jeretova br. 37

- k.č. br. zgr. 2679/1, k.o. Pula
- djelatnost: uslužna – frizerski salon
- površina: 18,00 m<sup>2</sup>
- početna cijena: 30,00 kn/m<sup>2</sup>
- jamčevina u iznosu od 2.700,00 kn

- očevid poslovnog prostora omogućit će se četvrtog radnog dana nakon objave natječaja od 09.00 do 09.15 sati
- rok privođenja namjeni: priveden namjeni

#### **6. Pula, Fižela br. 3**

- k.č. br. zgr. 2702/1, k.o. Pula
- djelatnost: skladište
- površina: 58,43 m<sup>2</sup>
- početna cijena: 30,00 kn/m<sup>2</sup>
- jamčevina u iznosu od 8.764,50 kn
- očevid poslovnog prostora omogućit će se četvrtog radnog dana nakon objave natječaja od 09.30 do 09.45 sati
- rok privođenja namjeni: 60 dana, a u kojem roku je zakupnik u obvezi izvršiti zidarske radove (sanacija zidova, poda i krovne konstrukcije) i radove na uređenju pročelja zgrade (stolarski radovi – zamjena vanjske stolarije) sukladno Uvjetima oblikovanja građevine

#### **7. Pula, Splitska br. 7**

- k.č. br. zgr. 4484 i k.č. br. zgr. 4326, obje k.o. Pula
- djelatnost: trgovinska, uredska
- površina: 194,75 m<sup>2</sup>
- početna cijena: 30,00 kn/m<sup>2</sup>
- jamčevina u iznosu od 29.212,50 kn
- očevid poslovnog prostora omogućit će se četvrtog radnog dana nakon objave natječaja od 10.00 do 10.15 sati
- rok privođenja namjeni: priveden namjeni

#### **8. Pula, Trg I. istarske brigade br. 10 (u tlocrtu označen br. 315)**

- k.č. br. zgr. 2005/5, k.o. Pula
- djelatnost: uredska
- površina: 65,08 m<sup>2</sup>
- početna cijena: 30,00 kn/m<sup>2</sup>
- jamčevina u iznosu od 9.762,00 kn
- očevid poslovnog prostora omogućit će se četvrtog radnog dana nakon objave natječaja od 10.30 do 10.45 sati
- rok privođenja namjeni: priveden namjeni

#### **9. Pula, Trg I. istarske brigade br. 17**

- k.č. br. zgr. 2005/9, k.o. Pula
- djelatnost: uredska, uslužna, ugostiteljska
- površina: 29,84 m<sup>2</sup>
- početna cijena: 40,00 kn/m<sup>2</sup>
- jamčevina u iznosu od 5.968,00 kn
- očevid poslovnog prostora omogućit će se trećeg radnog dana nakon objave natječaja od 10.45 do 11.00 sati
- rok privođenja namjeni: priveden namjeni

#### **10. Pula, Trg I. istarske brigade br. 1 (u tlocrtu označen br. 21)**

- k.č. br. zgr. 2005/10, k.č. br. zgr. 2118/1 i k.č. br. 1322/1, sve k.o. Pula
- djelatnost: trgovinska, uredska, uslužna
- površina: 591,00 m<sup>2</sup>
- početna cijena: 40,00 kn/m<sup>2</sup>
- jamčevina u iznosu od 118.200,00 kn

- očevid poslovnog prostora omogućit će se četvrtog radnog dana nakon objave natječaja od 11.00 do 11.15 sati
- rok privođenja namjeni: 30 dana, a u kojem roku je zakupnik u obvezi izvršiti zidarske radove

### III

Poslovni prostori iz točke II ove Odluke daju se u zakup na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina.

### IV

Poslovni prostor daje se u zakup u stanju u kojem je viđen.

Sa stanjem poslovnog prostora natjecatelji se mogu upoznati u terminu za očevid naznačenom u točki II ove Odluke.

Prije podnošenja ponude natjecatelji su u obvezi provjeriti kod nadležnih državnih tijela je li određena namjena pravno i tehnički moguća u određenom poslovnom prostoru.

U slučaju da poslovni prostor nije u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti, a što je utvrđeno ovim natječajem, zakupnik je dužan dovesti poslovni prostor u stanje potrebno za obavljanje djelatnosti ulaganjem vlastitih sredstava u uređenje poslovnog prostora.

Ulaganja zakupnika u poslovni prostor vrše se isključivo sukladno pismenoj suglasnosti nadležnog tijela Grada Pula - Pola.

Potreban akt odobrenja nadležnog upravnog odjela graditeljstva, sukladno Zakonu o gradnji (NN br. 153/13 i 20/17), odnosno drugi akt propisan zakonom, ishoduje zakupodavac, a ostala odobrenja zakupnik na temelju suglasnosti zakupodavca.

Ukoliko zakupniku nadležne stručne službe, sukladno važećim propisima, uvjetuju izvođenje radova na preuređenju prostora (ali ne i radova koji se odnose na opremu i sredstva) neophodnih za obavljanje ugovorom utvrđene djelatnosti, a koji nisu utvrđeni natječajem, isti će mu biti priznati uz prethodnu suglasnost zakupodavca.

Zakupnik je dužan urediti pročelje zgrade sukladno Uvjetima oblikovanja građevine utvrđenih od nadležnog tijela Grada Pule, odnosno sukladno Posebnim uvjetima oblikovanja pročelja izdanim od Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorskog odjela u Puli.

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.

Zakupnik je u obvezi, u roku od 30 dana od dana potpisivanja ugovora o zakupu, podnijeti zahtjev za izdavanje suglasnosti jer će mu u protivnom biti otkazan ugovor o zakupu.

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 će mu otkazati ugovor o zakupu.

U navedeni rok ne računa se vrijeme ishodovanja odobrenja radova na preuređenju od strane zakupodavca, kao ni vrijeme potrebno za ishodovanje potrebnog akta odobrenja nadležnog upravnog tijela sukladno Zakonu o gradnji, odnosno drugog akta propisanog zakonom (od podnošenja urednog zahtjeva zakupnika do donošenja akta Gradonačelnika).

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.

Sukladno odredbi čl. 78. Zakona o porezu na dodanu vrijednost (NN br. 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14 i 115/16) zakupnik je obavezan zakupodavcu ispostaviti račun za izvršenu uslugu, a zakupodavac je dužan, sukladno odredbi čl. 37. Pravilnika o porezu na dodanu vrijednost (NN br. 79/13, 85/13, 160/13, 35/14, 157/14, 130/15, 01/17, 41/17 i 128/17), zakupniku ispostaviti račun za primljeni predujam.

Ulaganja zakupnika u preuređenje poslovnog prostora iz ove točke uračunat će mu se kao unaprijed plaćena zakupnina po završetku radova na preuređenju, a nakon izvršenog priznavanja ulaganja, odnosno priznata vrijednost izvršenih radova prebijat će se s 50% mjesečne ugovorene zakupnine danom donošenja Zaključka o prihvatu nagodbe od strane Gradonačelnika Grada Pula - Pola.

Do donošenja Zaključka o prihvatu nagodbe o priznatim ulaganjima od strane Gradonačelnika zakupnik je u obvezi plaćati cjelokupan iznos zakupnine.

Priznata ulaganja zakupnika u preuređenje poslovnog prostora vremenski se uračunavaju po isteku vremena uračunavanja jamčevine. Najviši dopušteni iznos ulaganja za koja će biti priznato pravo na prijebor sa zakupninom na gore opisani način jest onaj koji odgovara polovici ukupnih zakupnina za ugovoreno razdoblje (10 godina).

Zakupnik nema pravo na povrat uloženi, a neamortiziranih sredstava, u slučaju da zakupnik otkáže ugovor o zakupu poslovnog prostora prije isteka roka u kojem je zakupodavac u obvezi isplatiti mu odobreni iznos prebijanjem s mjesečnom zakupninom ili ugovor otkáže zakupodavac zbog neizvršavanja ugovornih obveza od strane zakupnika, te se potpisom ugovora o zakupu poslovnog prostora zakupnik odriče prava primjene instituta stjecanja bez osnove i/ili poslovodstva bez naloga (bez obzira je li za takve radove imao suglasnost nadležnog tijela Grada Pule).

Ukoliko se naknadno utvrdi da postojeća površina poslovnog prostora ne odgovara površini utvrđenoj ugovorom o zakupu, 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.

## V

Sukladno odredbi čl. 132. Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji (NN br. 121/17), pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora iz točke II ove Odluke za obrtničku i samostalnu profesionalnu djelatnost, ako sudjeluju u javnom natječaju i udovoljavaju uvjetima iz najpovoljnije ponude i prihvate najviši postignuti iznos zakupnine, imaju (prema slijedećem rasporedu):

- članovi uže i šire obitelji smrtno stradalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata i članovi uže i šire obitelji nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata,
- hrvatski ratni vojni invalidi iz Domovinskog rata,
- dragovoljci iz Domovinskog rata,
- ostali hrvatski branitelji iz Domovinskog rata, redosljedom od duljeg prema kraćem vremenu sudjelovanja u obrani suvereniteta Republike Hrvatske,
- braniteljske socijalno-radne zadruge za obavljanje registrirane djelatnosti koje su evidentirane u evidenciji braniteljskih socijalno-radnih zadruga koju vodi Ministarstvo ili koje su korisnice poticaja Ministarstva,
- djeca hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata ili
- osobe iz točaka a) do d) i f) čl. 132. st. 1. Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji, a koje su korisnici mirovine.

Poslovni prostor na kojem je zasnovan zakup na temelju uvjeta iz čl. 132. Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji ne može se dati u podzakup.

Pravo prednosti ne može se ostvariti za vrijeme dok traje zakup drugog poslovnog prostora, neovisno po kojoj osnovi je ostvaren.

## VI

Natječaj će se provesti usmenim nadmetanjem ponuditelja.

Pisane prijave za natječaj predaju se Komisiji za provedbu natječaja na mjestu i u vrijeme određeno objavljenim natječajem.

### Pisana prijava za natječaj obvezno sadrži:

- ime i prezime, adresu prebivališta ili boravišta, OIB (ako je ponuditelj **fizička osoba – građanin**),
- naziv obrta, ime i prezime vlasnika obrta, OIB, MB obrta (ako je ponuditelj **fizička osoba - obrtnik**),
- tvrtku/naziv, adresu sjedišta, OIB i MB pravne osobe, ime i prezime te OIB osobe ovlaštene za zastupanje pravne osobe (ako je ponuditelj **pravna osoba**),
- oznaku poslovnog prostora i djelatnost koja će se u istom obavljati,
- broj računa ponuditelja s nazivom banke kod koje je isti otvoren radi povrata jamčevine,
- izjavu ponuditelja da prihvaća početnu ponudenu mjesečnu zakupninu.

### Uz prijavu se prilaže:

1. Preslik važeće osobne iskaznice, ako je ponuditelj **fizička osoba (građanin ili obrtnik)**, odnosno presliku važeće osobne iskaznice osobe ovlaštene za zastupanje, ako je ponuditelj **pravna osoba**, a ukoliko ponudu u ime ponuditelja daje opunomoćenik, i punomoć za zastupanje.
2. Izvornik ili ovjereni preslik obrtnice (ili izvadak iz nadležnog obrtnog registra koji ne smije biti stariji od 15 dana od dana raspisivanja javnog natječaja), iz koje mora biti vidljivo da je obrtnik registriran za djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru koji se licitira, ako je ponuditelj **fizička osoba - obrtnik**.
3. Izvornik ili ovjereni presliku Rješenja nadležnog Trgovačkog suda o upisu u sudski registar ili Izvadak iz sudskog registra, koji ne smije biti stariji od 15 dana do dana raspisivanja javnog natječaja, i iz kojeg mora biti vidljivo da je pravna osoba registrirana za djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru koji se licitira, te ime i prezime osobe zakonskog zastupnika pravne osobe, ako je ponuditelj **pravna osoba**.
4. Dokaz o uplaćenju jamčevine za poslovni prostor – uplata jamčevine mora biti izvršena na način da je uplata evidentirana na računu Grada Pula - Pola **dva dana prije usmenog nadmetanja**,
5. Izvornik ili ovjereni preslik obavijesti o razvrstavanju poslovnog subjekta izdanu od strane Državnog zavoda za statistiku sukladno odluci kojom se propisuje nacionalna klasifikacija djelatnosti, odnosno potvrdu o OIB-u.
6. Potvrde da ponuditelj nema nepodmirenih dugovanja prema Gradu Puli (Upravni odjel za financije i opću upravu Grada Pula - Pola, Pula, Polanijev prolaz br. 2), Istarskoj županiji (Upravni odjel za financije Istarske županije, Pula, Riva br. 8) i Republici Hrvatskoj (Porezna uprava, Ispostava Pula, Pula, Carrarina br. 5), a koje ne smiju biti starije od 30 dana od dana raspisivanja natječaja.
7. Potpisana izjava ponuditelja:





ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

- a. **za fizičke osobe:** izjava ponuditelja kojom isti potvrđuje da će, ukoliko bude utvrđen kao najpovoljniji ponuditelj za poslovni prostor za koji se natječe, dostaviti bjanko zadužnicu ovjerenu kod javnog bilježnika, čiji iznos pokriva 6 mjesečnih zakupnina, radi osiguranja plaćanja.
- b. **za pravne osobe:** izjava pravne osobe i odgovorne osobe ponuditelja kojom potvrđuju da će, ukoliko pravna osoba bude utvrđena kao najpovoljniji ponuditelj za poslovni prostor za koji se natječe, pravna osoba i odgovorna osoba pravne osobe osobno dostaviti bjanko zadužnice ovjerene kod javnog bilježnika, čiji iznosi pokrivaju 6 mjesečnih zakupnina, radi osiguranja plaćanja.

Nakon što najpovoljniji ponuditelj izlicitira poslovni prostor, ponuditelj (za pravne i fizičke osobe) i odgovorna osoba ponuditelja osobno (za pravne osobe) u obvezi su prilikom zaključenja ugovora o zakupu kod javnog bilježnika dostaviti svaki po 1 bjanko zadužnicu, sukladno odredbama Pravilnika o obliku i sadržaju bjanko zadužnice, ovjerene putem javnog bilježnika, čiji iznos pokriva izlicitiranih 6 mjesečnih zakupnina, a sve radi osiguranja plaćanja.

Ukoliko najpovoljniji ponuditelj i odgovorna osoba ponuditelja osobno ne dostave navedene zadužnice, smatrat će se da je ponuditelj odustao od zaključenja ugovora o zakupu poslovnog prostora te mu se uplaćena jamčevina neće vratiti.

Ukoliko je zakupodavac iz bilo kojeg razloga prisiljen unovčiti bjanko zadužnicu, zakupnik je dužan, u roku od 15 dana od dana pismenog ili usmenog poziva, zakupodavcu dostaviti novu bjanko zadužnicu s istim iznosom. Ukoliko zakupnik pravodobno ne dostavi zakupodavcu novu bjanko zadužnicu, zakupodavac ima pravo otkazati Ugovor o zakupu poslovnog prostora.

8. Ponuditelj je u obvezi dostaviti obvezujuće pismo namjere banke da će, ukoliko ponuditelj izlicitira poslovni prostor za koji se natječe, prilikom zaključenja ugovora dostaviti neopozivu bankarsku garanciju za osiguranje plaćanja i to za:
  - poslovni prostor pod red. br. 1. (Sergijevaca br. 4) u iznosu od 100.000,00 kuna,
  - poslovni prostor pod red. br. 2. (Sergijevaca br. 23) u iznosu od 100.000,00 kuna i
  - poslovni prostor pod red. br. 3. (Istarska br. 12) u iznosu od 100.000,00 kuna.

Nakon što najpovoljniji ponuditelj izlicitira poslovni prostor, isti je u obvezi, prilikom zaključenja ugovora o zakupu kod javnog bilježnika, dostaviti neopozivu bankarsku garanciju za osiguranje plaćanja za:

- poslovni prostor pod red. br. 1. (Sergijevaca br. 4) u iznosu od 100.000,00 kuna,
- poslovni prostor pod red. br. 2. (Sergijevaca br. 23) u iznosu od 100.000,00 kuna i
- poslovni prostor pod red. br. 3. (Istarska br. 12) u iznosu od 100.000,00 kuna.

a koja garancija mora biti plativa na prvi poziv zakupodavca banci i mora vrijediti za cijeli period trajanja zakupnog odnosa, uz dodatni respiro rok od mjesec dana, odnosno bankarsku garanciju koja vrijedi godinu dana uz obvezu da bankarsku garanciju produljuje svake godine do isteka ugovornog odnosa, najkasnije 30 dana prije isteka roka navedenog na bankarskoj garanciji.

Ukoliko najpovoljniji ponuditelj ne dostavi navedenu bankarsku garanciju, smatrat će se da je isti odustao od zaključenja ugovora o zakupu poslovnog prostora te mu se uplaćena jamčevina neće vratiti.

Ukoliko je zakupodavac iz bilo kojeg razloga prisiljen unovčiti bankarsku garanciju, zakupnik je dužan, u roku od 15 dana od dana pismenog ili usmenog poziva, zakupodavcu dostaviti novu bankarsku garanciju s istim iznosom. Ukoliko zakupnik pravodobno ne dostavi zakupodavcu novu bankarsku garanciju, zakupodavac ima pravo otkazati Ugovor o zakupu poslovnog prostora.

U slučaju da ponuditelj već ima tri ili više poslovnih prostora Grada Pule u zakupu, čija sveukupna ugovorena jednogodišnja zakupnina s PDV-om iznosi 150.000,00 EUR godišnje ili više, u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke važećem na dan donošenja Odluke o raspisivanju natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora Grada Pule, nije dužan dostaviti bankarsku garanciju, ali je u obvezi dostaviti potvrdu Upravnog odjela za financije i opću upravu Grada Pule da za gradske poslovne prostore koje ima u zakupu uredno podmiruje zakupninu i ostale naknade koje se uz zakupninu plaćaju, odnosno da u proteklih 12 mjeseci od dana donošenja Odluke o raspisivanju natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora Grada Pule nije imao dugovanja prema proračunu Grada Pule.

Smatrati će se da zakupnik uredno podmiruje zakupninu ukoliko dospjela zakupninu podmiri najkasnije u tekućem mjesecu, a za koji postoji zaduženje.

9. Osobe koje ostvaruju pravo prednosti za zakup poslovnog prostora po Zakonu o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji, dužne su uz prijavu dostaviti i dokaz na temelju kojeg se može utvrditi postojanje prava prednosti za dobivanje u zakup poslovnog prostora.
10. U svrhu podizanja kvalitete ponude i imidža Grada Pula - Pola, u poslovnom prostoru pod red. br. 2. (Sergijevaca br. 23), natječaj se raspisuje za trgovinsku djelatnost za jednu ili više sljedećih robnih marki: Armani, Basler, Bershka, Betty Barclay, Camel, Centra, Centra Mini, Desigual, Dolce&Gabbana, Gerry Weber, H&M, Kennys, Lauren, Mango, Marina Rinaldi, Marks&Spencer, Massimo Dutti, Moderato, Mohito, Naf-Naf, Navigare, Penny Black, Pinko, Stradivarius i Zara.

Sukladno navedenom natjecatelji dužni uz prijavu predočiti obostrano potpisani

- Ugovor o ekskluzivnoj distribuciji ili
- Ugovor o distribuciji robne marke ili
- Ugovor o franšizi.

Ugovor o ekskluzivnoj distribuciji mora biti sklopljen s nosiocem/proizvođačem robne marke izravno, odnosno Ugovor o distribuciji robne marke ili Ugovor o franšizi robne marke može biti zaključen s ovlaštenim ekskluzivnim distributerom ili s nosiocem/proizvođačem robne marke izravno. U slučaju da je Ugovor o ekskluzivnoj distribuciji (kao i Ugovor o distribuciji robne marke ili Ugovor o franšizi robne marke) sklopljen na stranom jeziku, obavezan je prijevod istih od strane ovlaštenog sudskog tumača.

Nakon što ponuditelj izlicitira poslovni prostor, ne smije, bez izričite pisane suglasnosti zakupodavca, isti koristiti ni u jednu drugu svrhu osim za poslovanje ekskluzivnog butika odjeće i obuće (osim sportske opreme) asortimanom brenda za koji je priložio gore navedenu dokumentaciju.

11. U svrhu poticanja ukupnog gospodarskog razvoja grada Pule, ali i Istarske županije, kroz prodaju, promociju i plasman domaćih autohtonih proizvoda, natjecatelji su, za poslovne prostore pod red. br. 1. (Sergijevaca br. 4) i red. br. 3. (Istarska br. 12), dužni uz prijavu dostaviti i dokaz da prodaju autohtone istarske proizvode:
  - Potvrda Agencije za ruralni razvoj Istre ili
  - Ugovor zaključen s proizvođačima autohtonih istarskih proizvoda (poljoprivredno gospodarstvo, obiteljsko poljoprivredno gospodarstvo – OPG, obrt, trgovačko društvo ili zadruga registrirana za proizvodnju autohtonih istarskih proizvoda).

**Dokazi uz prijavu prilažu se u izvorniku ili ovjerenom presliku.**

**Podnošenjem valjane i potpune prijave smatrat će se da ponuditelj prihvaća početnu ponudenu mjesečnu zakupninu, kao i ostale uvjete natječaja propisane ovom Odlukom, te da je upoznat sa stanjem poslovnog prostora koji se daje u zakup.**



Usmeno nadmetanje provest će se u prostorijama Komunalne palače, Sali Gradske vijećnice, Forum br. 1, na dan i u terminu utvrđenom u obavijesti objavljenoj u dnevnom tisku, a najkasnije u roku od 60 dana od dana donošenja ove Odluke.

## VII

Usmeno nadmetanje provodi Komisija za provođenje natječaja.

Komisija uvodno otvara nadmetanje i zaprima prijave, utvrđuje koji ponuditelj ispunjava uvjete natječaja te u tom smislu donosi odgovarajuću odluku koju odmah objavljuje.

O tijeku sjednice vodi se zapisnik kojeg po okončanju sjednice potpisuju članovi Komisije i zapisničar, a ovjeravaju ga dva ovjervitelja zapisnika koje između sebe izabiru nazočni ponuditelji.

Usmeno nadmetanje provodi se povećanjem usmene ponude.

Najmanji iznos povećanja usmene ponude za zakup iznosi 10% početne mjesečne zakupnine.

Usmeno nadmetanje okončat će se po isteku dvije minute od davanja najpovoljnije ponude.

Najpovoljnijom ponudom smatrat će se ona ponuda koja uz ispunjenje uvjeta iz natječaja sadrži i najviši iznos zakupnine.

Ako se za usmeno nadmetanje pojavi samo jedan ponuditelj, a ispunjava uvjete iz natječaja, Komisija utvrđuje njegovu ponudu u početnoj visini kao najpovoljniju.

Napuštanje prostorije u kojoj se održava nadmetanje i svaka razmjena informacija između ponuditelja i trećih osoba za vrijeme održavanja nadmetanja smatrat će se ometanjem tijeka nadmetanja i u tom slučaju Komisija za provedbu natječaja može donijeti odluku kojom takvog ponuditelja isključuje iz daljnjeg tijeka nadmetanja.

Po okončanju nadmetanja Komisija utvrđuje koja se ponuda smatra najpovoljnija te takvo utvrđenje unosi u zapisnik.

Nakon utvrđivanja najpovoljnije ponude Komisija utvrđuje da li neki od nazočnih ponuditelja želi ostvariti svoje prvenstveno pravo uz prihvat najviše postignute zakupnine.

Ako ponuditelj koji dokaže da ostvaruje prvenstveno pravo, iskaže da to pravo želi ostvariti, njegova izjava unosi se u zapisnik, a takvu izjavu ponuditelj potpisuje.

## VIII

Po okončanju postupka natječaja, zapisnik o provedenom natječaju s prijedlogom ponude za koju smatra da je potrebno prihvatiti Komisija dostavlja Gradonačelniku radi donošenja Odluke o prihvatu ponude i sklapanju ugovora.

Gradonačelnik zadržava pravo da bez obrazloženja, a po provedenom natječajnom postupku, ne izabere najpovoljnijeg ponuditelja.

## IX

Jamčevina naznačena uz poslovni prostor u točki II ove Odluke, koja je izražena u iznosu bez pripadajućeg poreza na dodanu vrijednost (PDV), uplaćuje se za svaki pojedini poslovni prostor zasebno, što se naznačuje pod svrha uplate (jamčevina, adresa i redni broj iz natječaja).

Jamčevina se uplaćuje na IBAN Grada Pule, HR9523600001835900006, model HR68, poziv na broj 7722-OIB.

Uplata jamčevine mora biti izvršena na način da je uplata evidentirana na računu Grada Pule dva dana prije usmenog nadmetanja.

Licitaciji ne može pristupiti ponuditelj za kojeg Komisija utvrdi da za poslovni prostor za koji je podnio prijavu nije uplatio utvrđeni iznos jamčevine.

Jamčevina najpovoljnijeg ponuditelja uračunava se u zakupninu počev od dana nastanka obveze plaćanja zakupnine.

## X

Ponuditeljima kojima su položili jamčevinu, a čije ponude nisu prihvaćene, vratit će se jamčevina u roku od 5 dana od dana donošenja Odluke Gradonačelnika o prihvatu ponude i sklapanju ugovora.

Ako ponuditelj čiju je ponudu Komisija zapisnički utvrdila kao najpovoljniju, odustane od svoje ponude na samom natječaju ili kasnije, prije donošenja Odluke o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o zakupu, te nakon donošenja iste, odnosno nakon sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora, nema pravo na povrat uplaćene jamčevine, a nekretnina će se ponovno izložiti natječaju.

Ponuditelji koji nakon donošenja Odluke Gradonačelnika o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora odustanu od sklapanja ugovora ili ne pristupe u roku određenom za sklapanje ugovora gube pravo na povrat uplaćene jamčevine, a poslovni prostor će se ponovno izložiti natječaju.

Ponuditelj je u obvezi potpisati ugovor u roku od 30 dana od dana primitka pisanog ili usmenog poziva za potpisivanje istog. O usmenom pozivu za potpisivanje ugovora sastavlja se službena bilješka.

## XI

Sukladno Zakonu o pravu na pristup informacijama (NN br. 25/13 i 85/15), Grad Pula - Pola, kao tijelo javne vlasti, obavezno je, radi upoznavanja javnosti, omogućiti pristup informacijama o svom radu pravodobnom objavom na internetskim stranicama ili u javnom glasilu.

U cilju zakonom utvrđene svrhe i u interesu javnosti, Grad Pula - Pola objavljuje sve donesene akte na službenoj internetskoj stranici i u službenom glasilu Grada Pula - Pola.

Slijedom navedenog, smatrat će se da je ponuditelj, podnošenjem prijave koja sadrži njegove osobne podatke na ovaj natječaj, dao privolu za njihovo prikupljanje, obradu i korištenje istih javnom objavom na internetskim stranicama i u službenom glasilu Grada Pula - Pola, a u svrhu u koju su prikupljeni.

## XII

Zakupniku će se poslovni prostor predati u posjed najkasnije u roku od 15 dana od dana sklapanja ugovora o zakupu.

Grad Pula ne preuzima obvezu predaje posjeda poslovnog prostora pod red. br. 1. (Sergijevaca br. 4), red. br. 2. (Sergijevaca br. 23) i red. br. 7 (Splitska br. 7), budućem zakupniku već to zakupnik osigurava samostalno i o svom trošku.

Ukoliko sadašnji posjednik izlicitira poslovni prostor, isti se nalazi u posjedu poslovnog prostora.

Posjednik poslovnog prostora pod red. br. 1 (Sergijevaca br. 4) istaknuo je prema vlasniku poslovnog prostora zahtjev za priznavanje ulaganja u visini od 200.000,00 kuna bez PDV-a (odnosno 250.000,00 kuna s PDV-om) te najpovoljniji ponuditelj, odnosno budući zakupnik, preuzima obvezu isplate posjedniku konačno utvrđenog iznosa ulaganja u predmetni poslovni prostor.

Grad Pula ne preuzima obvezu priznavanja ulaganja po naprijed navedenom zahtjevu.

Posjednik poslovnog prostora pod red. br. 2. (Sergijevaca br. 23) istaknuo je prema vlasniku poslovnog prostora zahtjev za priznavanje ulaganja u visini od 122.941,00 kuna bez PDV-a (odnosno 165.949,00 kuna s PDV-om) te najpovoljniji ponuditelj, odnosno budući zakupnik, preuzima obvezu isplate posjedniku konačno utvrđenog iznosa ulaganja u predmetni poslovni prostor.

Grad Pula ne preuzima obvezu priznavanja ulaganja po naprijed navedenom zahtjevu.

Posjednik poslovnog prostora pod red. br. 7. (Splitska br. 7) istaknuo je prema vlasniku poslovnog prostora zahtjev za priznavanje ulaganja u visini od 181.039,65 kuna bez PDV-a (odnosno 226.299,56 kuna s PDV-om) te najpovoljniji ponuditelj, odnosno budući zakupnik, preuzima obvezu isplate posjedniku konačno utvrđenog iznosa ulaganja u predmetni poslovni prostor.

Grad Pula ne preuzima obvezu priznavanja ulaganja po naprijed navedenom zahtjevu.

Početne mjesečne zakupnine izražene su u iznosima bez uključenog poreza na dodanu vrijednost (PDV).

Sukladno Zakonu o porezu na dodanu te Pravilniku o porezu na dodanu vrijednost, na zakupninu se, od dana 01. siječnja 2014. godine, obračunava i plaća PDV.

Zakupnina se plaća mjesečno unaprijed i to najkasnije do desetog dana u mjesecu, a u slučaju zakašnjenja zakupodavac ima pravo obračunati zakonsku zateznu kamatu.

Ugovori o zakupu sadržavati će odredbu o valutnoj klauzuli za izlicitiranu zakupninu.

Zakupnik poslovnog prostora koji je priveden namjeni u obvezi je započeti s plaćanjem ugovorene zakupnine danom potpisa ugovora, odnosno u roku od 15 dana od dana stupanja u posjed poslovnog prostora, odnosno i ranije, ukoliko zakupnik započne s obavljanjem djelatnosti prije predviđenog roka.

Zakupnik poslovnog prostora koji nije priveden namjeni u obvezi je započeti s plaćanjem ugovorene zakupnine istekom roka za preuređenje poslovnog prostora, odnosno ranije, ukoliko zakupnik započne s obavljanjem djelatnosti prije predviđenog roka.

Zakupnik je dužan, osim zakupnine i pripadajućih poreza (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.

Zakupnik je dužan snositi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora.

### **XIII**

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).

Troškove sklapanja ugovora o zakupu snosi zakupnik.

### **XIV**

Ugovor o zakupu 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 zakupodavca.

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.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sadržavat će odredbu na temelju koje će zakupodavac biti ovlašten ući u posjed predmetnog poslovnog prostora istekom otkaznog roka, odnosno u slučaju da zakupnik mirnim putem ne preda poslovni prostor u posjed zakupodavcu, kao i u slučaju nemogućnosti uručivanja pismenog otkaza ugovora o zakupu poslovnog prostora, te se takvo ponašanje zakupodavca neće se smatrati smetanjem posjeda, a potpisom Ugovora o zakupu poslovnog prostora zakupnik potvrđuje da u takvom slučaju neće tražiti zaštitu posjeda, kao i odredbu sukladno kojoj će zakupodavac biti ovlašten, ukoliko bi zakupnik imao dug po osnovi korištenja poslovnog prostora,



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

zadržati robu, namještaj ili drugu pokretnu imovinu zakupnika, koja se nalazi u poslovnom prostoru, sve dok mu ne bude plaćen dužan iznos na temelju ugovora o zakupu.

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.

## XV

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:372-01/18-01/153

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:**

Članak 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (NN br. 125/11 i 64/15), članak 9. 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 člankom 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 članak 61. Statuta Grada Pula - Pola (Službene novine Grada Pule br. 07/09, 16/09, 12/11, 01/13 i 02/18).

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

Predlaže se donošenje Odluke o raspisivanju natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora Grada Pule, a kojom se Odlukom ujedno utvrđuju uvjeti i način provođenja natječaja, vrijeme trajanja zakupnog odnosa, međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika, kao i obveza zakupnika glede uređenja poslovnog prostora u slučaju da poslovni prostor nije priveden namjeni.

### **PRIKAZ STANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM:**

Odredbom članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora određeno je da se poslovni prostori u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravnih osoba u njihovu vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daju u zakup putem javnog natječaja.

Slijedom navedenog, prijedlogom ove Odluke natječaju se izlaže 9 poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pule, odnosno nad kojima Grad Pula ima pravo raspolaganja ili korištenja, i to:

- poslovni prostori u Puli, Sergijevaca br. 4, Sergijevaca br. 23, Jeretova br. 37, Fižela br. 3, Splitska br. 7 i Trg I. istarske brigade br. 10 (u tlocrtu označen br. 315), koji se natječaju izlažu prvi put,
- Istarska br. 12, Stankovićeve br. 18 i Trg I. istarske brigade br. 1 (u tlocrtu označen br. 21) koji su natječaju se izloženi drugi put, i
- poslovni prostori u Puli, Trg I. istarske brigade br. 17, koji je natječaju izlažen sedmi put.

Odlukom su utvrđeni svi uvjeti javnog natječaja, izražene su površine poslovnih prostora u m<sup>2</sup>, početna zakupnina po 1 m<sup>2</sup>, uvjetovane djelatnosti i iznosi jamčevine, kao i termini očevida kako bi se natjecatelji mogli upoznati sa stanjem istih, budući da se poslovni prostori daju u zakup na viđeno sa svim nedostacima, na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina.

Početna zakupnina utvrđena je usporedbom podataka o zakupninama koje plaćaju zakupnici u obližnjim poslovnim prostorima u vlasništvu Grada Pule te postignutim najvišim zakupninama za poslovne prostore na prethodnim natječajima.

Mjesečna zakupnina predstavlja umnožak početne cijene po m<sup>2</sup> i površine poslovnog prostora, a iskazana je u neto iznosu te se uvećava za pripadajući porez na dodanu vrijednost (PDV), s obzirom 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. Osim zakupnine i pripadajućih poreza (PDV), zakupnik je dužan 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.

Jamčevine za poslovne prostore također je iskazana bez poreza na dodanu vrijednost, a određena je u iznosu od pet mjesečnih početnih zakupnina. Jamčevina najpovoljnijeg ponuditelja

uračunava se u zakupninu, počev od dana nastanka obveze plaćanja zakupnine. Licitaciji, odnosno usmenom nadmetanju ne može pristupiti ponuditelj za kojeg Komisija utvrdi da za poslovni prostor za koji je podnio prijavu nije uplatio utvrđeni iznos jamčevine. Nadalje, ako ponuditelj čiju je ponudu Komisija zapisnički utvrdila kao najpovoljniju, odustane od svoje ponude na samom natječaju ili kasnije, prije donošenja Odluke o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o zakupu, te nakon donošenja iste, odnosno nakon sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora, nema pravo na povrat uplaćene jamčevine, a nekretnina će se ponovno izložiti natječaju, dok će se ponuditeljima kojima su položili jamčevinu, a čije ponude nisu prihvaćene, jamčevina vratiti u roku od 5 dana od dana donošenja Odluke Gradonačelnika o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora.

Poslovne prostore koji nisu u stanju prikladnom za obavljanje uvjetovanih djelatnosti, odnosno nisu privedeni namjeni, potrebno je urediti pa su u prijedlogu ove Odluke definirani radovi koje su zakupnici u obvezi izvesti, a naznačen je i rok privođenja namjeni. Radovi na uređenju, odnosno radovi adaptacije poslovnih prostora radi privođenja namjeni, zakupnici su u obvezi izvršiti sukladno Pravilniku o kriterijima za naknadu uloženi sredstava u uređenje poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule (Službene novine Grada Pule br. 1/02 i 6a/04).

Najviši dopušteni iznos ulaganja za koja će biti priznato pravo na prijebor sa zakupninom jest onaj koji odgovara polovici ukupnih zakupnina za ugovoreno razdoblje (10 godina) s tim da zakupnik nema pravo na povrat uloženi, a neamortiziranih sredstava u slučaju da zakupnik otkaže ugovor o zakupu poslovnog prostora prije isteka roka u kojem je zakupodavac u obvezi isplatiti mu odobreni iznos prebijanjem s mjesečnom zakupninom ili ugovor otkaže zakupodavac zbog neizvršavanja ugovornih obveza od strane zakupnika.

Odlukom su određena i sredstva osiguranja plaćanja pa su tako, prilikom zaključenja ugovora o zakupu, najpovoljniji ponuditelji, odnosno zakupnici, i to fizičke osobe i obrtnici, u obvezi dostaviti jednu bjanko zadužnicu, ovjerenu od strane javnog bilježnika, čiji iznos pokriva šest mjesečnih zakupnina, no ukoliko je zakupnik pravna osoba, tada je u obvezi dostaviti dvije bjanko zadužnice (jednu bjanko zadužnicu na ime pravne osobe, a drugu na ime odgovorne osobe u pravnoj osobi).

Za poslovne prostore u Puli, Sergijevaca br. 4, Sergijevaca br. 23 i Istarska br. 12, ponuditelji su u obvezi, kao sredstvo osiguranja plaćanja, uz bjanko zadužnice dostaviti i obvezujuće pismo namjere banke da će, ukoliko ponuditelj izlicitira poslovni prostor, prilikom zaključenja ugovora dostaviti neopozivu bankarsku garanciju za osiguranje plaćanja u iznosu od 100.00,00 kuna.

Međutim, u slučaju da ponuditelj već ima tri ili više poslovnih prostora Grad Pule u zakupu, čija sveukupna ugovorena jednogodišnja zakupnina s PDV-om iznosi 150.000,00 EUR godišnje ili više, u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke važećem na dan donošenja Odluke o raspisivanju natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora Grada Pule, nije dužan dostaviti bankarsku garanciju, ali je u obvezi dostaviti potvrdu Upravnog odjela za financije i opću upravu Grada Pule da za gradske poslovne prostore koje ima u zakupu uredno podmiruje zakupninu i ostale naknade koje se uz zakupninu plaćaju te da u proteklih 12 mjeseci od dana donošenja Odluke o raspisivanju natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora Grada Pule nije imao dugovanja prema proračunu Grada Pule. Smatrati će se da zakupnik uredno podmiruje zakupninu ukoliko dospjelu zakupninu podmiri najkasnije u tekućem mjesecu, a za koji postoji zaduženje.

Za napomenuti je da Odlukom ujedno određeno da ukoliko je zakupodavac iz bilo kojeg razloga prisiljen unovčiti sredstvo osiguranja, bilo bankarsku garanciju bilo bjanko zadužnicu, zakupnik je dužan, u roku od 15 dana od dana pismenog ili usmenog poziva, zakupodavcu dostaviti novo sredstvo osiguranja plaćanja s istim iznosom. Ukoliko zakupnik pravodobno ne dostavi zakupodavcu novo sredstvo osiguranja plaćanja, zakupodavac ima pravo otkazati Ugovor o zakupu poslovnog prostora.

U svrhu podizanja kvalitete ponude i imidža Grada Pula - Pola, u poslovnom prostoru pod red. br. 2. (Sergijevaca br. 23), natječaj se raspisuje za trgovinsku djelatnost za jednu ili više sljedećih robnih marki: Armani, Basler, Bershka, Betty Barclay, Camel, Centra, Centra Mini, Desigual, Dolce&Gabbana, Gerry Weber, H&M, Kennys, Lauren, Mango, Marina Rinaldi, Marks&Spencer, Massimo Dutti, Moderato, Mohito, Naf-Naf, Navigare, Penny Black, Pinko, Stradivarius i Zara, te su,



sukladno navedenom, natjecatelji dužni uz prijavu predložiti obostrano potpisani Ugovor o ekskluzivnoj distribuciji ili Ugovor o distribuciji robne marke ili Ugovor o franšizi.

U svrhu poticanja ukupnog gospodarskog razvoja grada Pule, ali i Istarske županije, kroz prodaju, promociju i plasman domaćih autohtonih proizvoda, natjecatelji su, za poslovne prostore pod red. br. 1. (Sergijevaca br. 4) i red. br. 3. (Istarska br. 12), dužni uz prijavu dostaviti i dokaz da prodaju autohtone istarske proizvode, odnosno uz prijavu su dužni priložiti i Potvrdu Agencije za ruralni razvoj Istre ili Ugovor zaključen s proizvođačima autohtonih istarskih proizvoda (poljoprivredno gospodarstvo, obiteljsko poljoprivredno gospodarstvo – OPG, obrt, trgovačko društvo ili zadruga registrirana za proizvodnju autohtonih istarskih proizvoda).

Nadalje, točkom V definirano je prvenstveno pravo sukladno Zakonu o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihove obitelji (NN br. 121/17). Naime, sukladno odredbi čl. 132. Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji, pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora za obrtničku i samostalnu profesionalnu djelatnost, ako sudjeluju u javnom natječaju i udovoljavaju uvjetima iz najpovoljnije ponude i prihvate najviši postignuti iznos zakupnine, imaju (i to prema sljedećem rasporedu):

- članovi uže i šire obitelji smrtno stradalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata i članovi uže i šire obitelji nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata,
- hrvatski ratni vojni invalidi iz Domovinskog rata,
- dragovoljci iz Domovinskog rata,
- ostali hrvatski branitelji iz Domovinskog rata, redosljedom od duljeg prema kraćem vremenu sudjelovanja u obrani suvereniteta Republike Hrvatske,
- braniteljske socijalno-radne zadruge za obavljanje registrirane djelatnosti koje su evidentirane u evidenciji braniteljskih socijalno-radnih zadruga koju vodi Ministarstvo ili koje su korisnice poticaja Ministarstva,
- djeca hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata ili
- osobe iz točaka a) do d) i f) čl. 132. st. 1. Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihove obitelji, a koje su korisnici mirovine,

te su osobe koje ostvaruju pravo prednosti za zakup poslovnog prostora po Zakonu o hrvatskim braniteljima i članovima njihovih obitelji, dužne uz prijavu dostaviti i dokaz na temelju kojeg se može utvrditi postojanje prava prednosti za dobivanje u zakup poslovnog prostora. Za napomenuti je da se pravo prednosti ne može ostvariti za vrijeme dok traje zakup drugog poslovnog prostora, neovisno po kojoj osnovi je ostvaren.

Točkom XII utvrđen je dan predaje u posjed poslovnog prostora i način plaćanja zakupnine te će se zakupniku poslovni prostor predati u posjed najkasnije u roku od 15 dana od dana sklapanja ugovora o zakupu. 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 koji je priveden namjeni u obvezi je započeti s plaćanjem ugovorene zakupnine danom potpisa ugovora, odnosno u roku od 15 dana od dana stupanja u posjed poslovnog prostora, odnosno i ranije, ukoliko zakupnik započne s obavljanjem djelatnosti prije predviđenog roka. Zakupnik poslovnog prostora koji nije priveden namjeni u obvezi je započeti s plaćanjem ugovorene zakupnine istekom roka za preuređenje poslovnog prostora, odnosno ranije, ukoliko zakupnik započne s obavljanjem djelatnosti prije predviđenog roka.

Vezano za privođenje poslovnih prostora namjeni, odnosno adaptaciju istih, za napomenuti je da u slučaju da poslovni prostor nije u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti, a što je utvrđeno ovim natječajem, zakupnik je dužan dovesti poslovni prostor u stanje potrebno za obavljanje djelatnosti ulaganjem vlastitih sredstava u uređenje poslovnog prostora, s tim da se ulaganja zakupnika u poslovni prostor vrše isključivo sukladno pismenoj suglasnosti nadležnog tijela Grada Pule. Zakupnik je u obvezi, u roku od 30 dana od dana potpisivanja ugovora o zakupu, podnijeti zahtjev za izdavanje suglasnosti jer će mu u protivnom biti otkazan ugovor o zakupu, a dužan je radove na

preuređenju završiti u roku određenom u izdanoj suglasnosti te ukoliko zakupnik u navedenom roku ne privede prostor namjeni, zakupodavac će mu otkazati ugovor o zakupu. 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. 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. Ulaganja zakupnika u preuređenje poslovnog prostora iz ove točke uračunat će mu se kao unaprijed plaćena zakupnina po završetku radova na preuređenju, a nakon izvršenog priznavanja ulaganja, odnosno priznata vrijednost izvršenih radova prebijat će se s 50% mjesečne ugovorene zakupnine danom donošenja Zaključka o prihvatu nagodbe od strane Gradonačelnika Grada Pula - Pola. Do donošenja Zaključka o prihvatu nagodbe o priznatim ulaganjima od strane Gradonačelnika zakupnik je u obvezi plaćati cjelokupan iznos zakupnine. Priznata ulaganja zakupnika u preuređenje poslovnog prostora vremenski se uračunavaju po isteku vremena uračunavanja jamčevine.

Važno je istaknuti da najviši dopušteni iznos ulaganja za koja će biti priznato pravo na prijebor sa zakupninom na gore opisani način jest onaj koji odgovara polovici ukupnih zakupnina za ugovoreno razdoblje (10 godina). Zakupnik nema pravo na povrat uloženi, a neamortiziranih sredstava, u slučaju da zakupnik otkáže ugovor o zakupu poslovnog prostora prije isteka roka u kojem je zakupodavac u obvezi isplatiti mu odobreni iznos prebijanjem s mjesečnom zakupninom ili ugovor otkáže zakupodavac zbog neizvršavanja ugovornih obveza od strane zakupnika, te se potpisom ugovora o zakupu poslovnog prostora zakupnik odriče prava primjene instituta stjecanja bez osnove i/ili poslovodstva bez naloga (bez obzira je li za takve radove imao suglasnost nadležnog tijela Grada Pule).

Točkom XIII definirano je da će se 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).

Otkazni rok i otkazni razlozi utvrđeni su u točki XIV. Ugovor o zakupu 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 zakupodavca ili zakupnika. Osim toga, prijedlogom ove Odluke određeno je i da će se dostava pisanog otkaza po javnom bilježniku smatrati 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. Nadalje, Ugovor o zakupu poslovnog prostora sadržavat će i odredbu na temelju koje će zakupodavac biti ovlašten ući u posjed poslovnog prostora istekom otkaznog roka, odnosno u slučaju da zakupnik mirnim putem ne preda poslovni prostor u posjed zakupodavcu, kao i u slučaju nemogućnosti uručivanja pismenog otkaza ugovora o zakupu poslovnog prostora, te se takvo ponašanje zakupodavca neće smatrati smetanjem posjeda, a potpisom Ugovora o zakupu poslovnog prostora zakupnik će potvrditi da u takvom slučaju neće tražiti zaštitu posjeda, kao i odredbu sukladno kojoj će zakupodavac biti ovlašten, ukoliko bi zakupnik imao dug po osnovi korištenja poslovnog prostora, zadržati robu, namještaj ili drugu pokretnu imovinu zakupnika, koja se nalazi u poslovnom prostoru, sve dok mu ne bude plaćen dužan iznos na temelju ugovora o zakupu. 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.

S obzirom da je, sukladno Zakonu o pravu na pristup informacijama (NN br. 25/13 i 85/15), Grad Pula - Pola, kao tijelo javne vlasti, obavezno, radi upoznavanja javnosti, omogućiti pristup informacijama o svom radu pravodobnom objavom na internetskim stranicama ili u javnom glasilu,

smatrat će se da je ponuditelj, podnošenjem prijave koja sadrži njegove osobne podatke na ovaj natječaj, dao privolu za njihovo prikupljanje, obradu i korištenje istih javnom objavom na internetskim stranicama i u službenom glasilu Grada Pula - Pola, a u svrhu u koju su prikupljeni.

Sukladno narečenom, predlaže se donošenje ove Odluke.

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

Za provedbu akta nije potrebno osigurati financijska sredstva.

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

**P.O. GRADONAČELNILA**  
**Giordano Škuflić, mag.ing.aedif.**