

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 o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola (Službene novine Grada Pule br. 05/19 i 12/19) te čl. 2 i 8. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola (Službene novine Grada Pule br.12/19 i 13/19), 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, 137/15, 123/17 i 98/19) i članka 61. Statuta Grada Pula - Pola (Službene novine Grada Pule br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13 i 2/18), Gradonačelnik Grada Pule dana 03. veljače 2020. godine, donio je

## **ODLUKU**

### **o stupanju u prava i obveze**

### **dosadašnjeg zakupnika poslovnog prostora u Puli, Veronska br. 1 i zaključenju Ugovora o zakupu poslovnog prostora**

#### **I**

Utvrđuje se:

- da je, na temelju Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora (Službene novine br. 3/97, 1/98 i 7/98) i Odluke o priznavanju prvenstvenog prava ranijim zakupnicima, utvrđenju najpovoljnijih ponuda i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 022-05/98-01/666, Urbroj: 2168/01-06-98-2, od dana 04. studenog 1998. godine, po natječaju objavljenom u dnevnom tisku "Glas Istre" dana 22. listopada 1998. godine te ispravka od dana 26., 28. i 31. listopada 1998. godine, između Grada Pule, kao zakupodavca, i Špigić Dina (OIB: 43875395035), iz Medulina, Premantura, Runjačića br. 30, kao zakupnika, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/98-01/478, Urbroj: 2168/01-03-03-98-1, od dana 04. studenog 1998. godine, solemniziran po javnom bilježniku Divni Perković, posl. br. OU-194/99, dana 23. kolovoza 1999. godine, predmet kojeg Ugovora je zakup poslovnog prostora u Puli, Veronska br. 1, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1112, k.o. Pula, površine 85,00 m<sup>2</sup>, po utvrđenoj mjesečnoj zakupnini u iznosu od 60,00 kuna po m<sup>2</sup>, odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 5.100,00 kuna, za obavljanje trgovačke djelatnosti, na neodređeno vrijeme, te
- da zakupnik u predmetnom poslovnom prostoru, i to od dana zaključenja Ugovora o zakupu poslovnog prostora; Klasa: 372-01/98-01/478, Urbroj: 2168/01-03-03-98-1, od dana 04. studenog 1998. godine, solemniziranog po javnom bilježniku Divni Perković, posl. br. OU-194/99, dana 23. kolovoza 1999. godine obavlja trgovinsku djelatnost i to trgovina pozamanterijom (iglama, koncima, šivaćim priborom, priborom za pletenje i i sl.).

## II

Sukladno utvrđenjima iz članka I ove Odluke, odobrava se Špigić Dinu (OIB: 83112034825), s prebivalištem u Medulinu, Premantura, Runjačica br. 30, sinu dosadašnjeg zakupnika Špigić Dina (OIB: 43875395035), stupanje u prava i obveze zakupnika iz članka I ove Odluke, za poslovni prostor u Puli, Veronska br. 1, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1112, k.o. Pula, površine 85,00 m<sup>2</sup>, a sve s obzirom da je dosadašnji zakupnik stekao uvjete za ostvarenje i korištenje prava iz mirovinskog osiguranja, odnosno prava starosnu mirovinu.

## III

Sukladno utvrđenju iz članka II ove Odluke, s novim zakupnikom zaključit će se novi ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Veronska br. 1, na određeno vrijeme u trajanju od deset godina, za obavljanje trgovinske djelatnosti, i to trgovina pozamanterijom (iglama, koncima, šivaćim priborom, priborom za pletenje i sl.), s već utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu od 60,00 kuna po m<sup>2</sup> te pod ostalim uvjetima utvrđenim ovom Odlukom, Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola, kao i drugim važećim odlukama Grada Pule kojima se uređuju pitanja zakupnog odnosa.

Zakupnik se obvezuje poslovni prostor koristiti u svrhu poslovanja trgovinske djelatnosti, i to isključivo za trgovinu pozamanterijom iglama, koncima, šivaćim priborom, priborom za pletenje i sl.) te ukoliko zakupnik promjeni namjenu predmetnog poslovnog prostora, zakupodavac će biti ovlašten otkazati ugovor o zakupu poslovnog prostora, a zakupnik će biti dužan poslovni prostor u Puli, Veronska br. 1, 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.

Zakupnina se obračunava uz primjenu devizne klauzule na način da se obračunava u kunama prema EUR po srednjem tečaju HNB za zadnji dan u mjesecu koji predhodi mjesecu za koji se plaća zakupnina.

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, a koji će iznos biti uvećan za pripadajući porez na dodanu vrijednost (PDV).

Ukoliko prilikom zaključivanja aneksa ugovora o zakupu poslovnog prostora zakupnik ne priloži bjanko zadužnicu na iznos od šest mjesečnih zakupnina (uvećan za

pripadajući PDV), smatrat će se da je odustao od zaključenja Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Veronska br. 1, 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, odnosno bjanko zadužnicu, zakupnik je dužan, u roku 15 dana od dana pisanog ili usmenog poziva, zakupodavcu dostaviti novu bjanko zadužnicu na iznos od šest mjesečnih zakupnina (uvećanu za pripadajući PDV), 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 prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu.

Upravni odjel za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu, sukladno ovoj Odluci, sačinit će ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Veronska br. 1.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Veronska br. 1, zaključit će se pod uvjetom da je zakupnik nema dospjelih dugovanja prema proračunu Grada Pule, i to kao kao ovršna isprava u smislu Zakona o javnom bilježništvu (NN br. 78/93, 29/94, 16/07, 75/09 i 120/16).

Troškove sklapanja Ugovora o zakupu poslovnog prostora snosi zakupnik.

## VII

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

Stupanjem na snagu ove Odluke, odnosno zaključivanjem novog ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Veronska br. 1, stavlja se izvan snage i prestaje važiti ranije potpisan ugovor o zakupu predmetnog poslovnog prostora.

KLASA:372-03/19-01/85  
URBROJ:2168/01-03-06-00-0411-20-5  
Pula, 03. veljače 2020.

**GRADONAČELNIK**  
**Boris Miletić**

## **O B R A Z L O Ž E N J E**

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

Odredba čl. 31. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (NN br. 125/11, 64/15 i 112/18), čl. 38. Odluke o o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola (Službene novine Grada Pule br. 05/19 i 12/19) te čl. 2. i čl. 8. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola (Službene novine Grada Pule br. 12/19 i 13/19), 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, 137/15, 123/17 i 98/19) i čl. 61. Statuta Grada Pula – Pola (Službene novine Grada Pule br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13 i 2/18).

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

Predlaže se donošenje Odluke o stupanju u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika poslovnog prostora u Puli, Veronska br. 1, i zaključenju Ugovora o zakupu navedenog poslovnog prostora, a sve kako bi sinu Špigić Dinu, sinu dosadašnjeg zakupnika (također Špigić Dino), bio omogućen nastavak zakupnog odnosa i obavljanje ugovorom utvrđene djelatnosti u predmetnom poslovnom prostoru.

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

Odredbom članka 38. stavka 1. Odluke o o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola određeno je, između ostaloga, da Gradonačelnik može posebnom odlukom odobriti stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika zakonskim nasljednicima prvog nasljednog reda, ako zakupnik ostvari pravo na mirovinu, i to uz njegovu suglasnost te uz priloženi pisani sporazum svih zakonskih nasljednika u trenutku podnošenja zahtjeva, ali pod uvjetom da nastave s obavljanjem ugovorene djelatnosti i podmire dospjela dugovanja po osnovi zakupa poslovnog prostora, dostave pravomoćno rješenje Hrvatskog zavoda za mirovinsko i invalidsko osiguranje o mirovini te pod uvjetom da po osnovi zakupa nema dospjelih dugovanja, dok je odredbom stavka 2. citiranog članka određeno da će sa novim zakupnikom zaključuje se novi ugovor o zakupu poslovnog prostora pod uvjetima utvrđenim odlukama kojima se uređuju pitanja zakupnog odnosa.

Nadalje, dana 26. studenog 2019. godine, pod Klasom: 372-03/19-01/85, Urbroj: 15-19-1, zaprimljen je zahtjev zakupnika Špigić Dina, iz Medulina, Premantura, Runjačica br. 30, za stupanjem u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika poslovnog prostora u Puli, Veronska br. 1, a sve kako bi se njegovom sinu (također Špigić Dino, s prebivalištem u Medulinu, Premantura, Runjačica br. 30) bio omogućen prijenos zakupa, odnosno nastavak zakupnog odnosa i obavljanje ugovorene djelatnosti u predmetnom poslovnom prostoru, s obzirom da je dosadašnji zakupnik stekao uvjete za odlazak u mirovinu.

U postupku rješavanja predmetnog zahtjeva utvrđeno je:

- da je na temelju Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora (Službene novine br. 3/97, 1/98 i 7/98) i Odluke o priznavanju prvenstvenog prava ranijim zakupnicima, utvrđenju najpovoljnijih ponuda i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora,

Klasa: 022-05/98-01/666, Urbroj: 2168/01-06-98-2, od dana 04. studenog 1998. godine, po natječaju objavljenom u dnevnom tisku "Glas Istre" dana 22. listopada 1998. godine te ispravka od dana 26., 28. i 31. listopada 1998. godine, između Grada Pule, kao zakupodavca, i Špigić Dina (OIB: 43875395035), iz Premanture, Runjačića br. 30, kao zakupnika, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/98-01/478, Urbroj: 2168/01-03-03-98-1, od dana 04. studenog 1998. godine, solemniziran po javnom bilježniku Divni Perković, posl. br. OU-194/99, dana 23. kolovoza 1999. godine, predmet kojeg Ugovora je zakup poslovnog prostora u Puli, Veronska br. 1, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1112, k.o. Pula, površine 85,00 m<sup>2</sup>, po utvrđenoj mjesečnoj zakupnini u iznosu od 60,00 kuna po m<sup>2</sup>, odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 5.100,00 kuna, za obavljanje trgovačke djelatnosti, na neodređeno vrijeme te

- da zakupnik u predmetnom poslovnom prostoru, i to od dana zaključenja Ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/98-01/478, Urbroj: 2168/01-03-03-98-1, od dana 04. studenog 1998. godine, solemniziranog po javnom bilježniku Divni Perković, posl. br. OU-194/99, dana 23. kolovoza 1999. godine obavlja trgovinsku djelatnost – trgovina pozamanterijom (iglama, koncima, šivaćim priborom, priborom za pletenje i i sl.).

Uz predmetni zahtjev priloženo je:

- izjava podnositelja zahtjeva, odnosno zakupnika Špigić Dina (OIB: 43875395035) da zakupni odnos prepušta sinu Špigić Dinu (OIB: 83112034825),
- izjava Špigić Dina (OIB: 83112034852), iz Medulina, Premantura, Runjačića br. 30, sina dosadašnjeg zakupnika, kojom isti izjavljuje da prihvaća zakupni odnos i obavljanje ugovorene djelatnosti,
- izjave ostalih zakonskih nasljednika – Orbanić-Špigić Fride i Špigić Franca, a kojim izjavama potvrđuju da su suglasni da se zakupni odnos za predmetni poslovni prostor nastavi sa Špigić Dinom,
- preslika rodnog lista kao dokaz srodstva između dosadašnjeg zakupnika i Špigić Dina, te
- presliku Rješenja Ureda državne uprave u Istarskoj županiji, Službe za gospodarstvo i imovinsko pravne poslove, Odjela za gospodarstvo, Klasa: UP/I-330-04/19-01/144, Urbroj: 2163-03-02/9-19-2, od dana 29. studenog 2019. godine, a iz kojeg je razvidno da je došlo do prijenosa obrta s oca na sina, odnosno sa Špigić Dina (OIB: 43875395035), koji je s danom 30. studenim 2019. godine prestao obavljati obrt, na Špigić Dina (OIB: 83112034825), na kojeg je obrt prenesen dana 01. prosinca 2019. godine.

U postupku razmatranja predmetnog zahtjeva pribavljena je kartica prometa, izdana od Upravnog odjela za financije i opću upravu Grada Pule, od dana 21. siječnja 2020. godine, kojom je utvrđeno da zakupnik nema dugovanja prema proračunu Grada Pule.

Nadalje, dana 24. siječnja 2020. godine, u predmet je naknadno dostavljena

- izjava Špigić Dina (OIB: 83112034825), sina dosadašnjeg zakupnika, kojom isti potvrđuje da je suglasan da se Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli,

Veronska br. 1, zaključi na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina, kao i da će prilikom zaključivanja ugovora dostaviti sredstva osiguranja plaćanja, odnosno da će prilikom potpisivanja ugovora kod javnog bilježnika priložiti jednu bjanko zadužnicu na iznos od šest mjesečnih zakupnina uvećanih za PDV, a sve radi osiguranja plaćanja zakupnine i ostalih naknada koje se uz zakupninu plaćaju te

- preslika zahtjeva za priznavanje prava na prijevremu starosnu mirovinu, zaprimljen u Hrvatskom zavodu za mirovinsko osiguranje, Područnom uredu Pula, dana 21. studenog 2019. godine, kao dokaz o ostvarivanju prava iz mirovinskog osiguranja.

Vezano za visinu zakupnine, kako je već gore i navedeno, Ugovorom o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/98-01/478, Urbroj: 2168/01-03-03-98-1, od dana 04. studenog 1998. godine, solemniziranim po javnom bilježniku Divni Perković, posl. br. OU-194/99, dana 23. kolovoza 1999. godine, utvrđena je cijena zakupnine za poslovni prostor u Puli, Veronska br. 1, površine 85,00 m<sup>2</sup>, i to u iznosu od 60,00 kuna po m<sup>2</sup>.

Nadalje, sukladno Odluci o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola, utvrđeno je da se, s obzirom na polažaj u gradu, Veronska ulica nalazi u nultoj zoni te da visina zakupnine za poslovni prostor u nultoj zoni, površine od 50,01 m<sup>2</sup> do 200,00 m<sup>2</sup>, za deficitarne djelatnosti iznosi 30,00 kn po m<sup>2</sup>.

Odredbom čl. 2. Odlukom o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola uređen je osnovni iznos zakupnine za poslovni prostor u vlasništvu i suvlasništvu Grada te je između ostaloga određeno da je osnovni iznos zakupnine iznos zakupnine po kojoj će se sadašnjim zakupnicima poslovnih prostora u vlasništvu i suvlasništvu Grada, koji imaju sklopljene ugovore o zakupu tih poslovnih prostora na temelju javnog natječaja i koji u potpunosti ispunjavaju obveze iz ugovora o zakupu, nuditi sklapanje ugovora o zakupu na daljnji rok od pet godina pod istim uvjetima (iznos mjesečne zakupnine i sl.) bez provođenja javnog natječaja za iste, kada je to ekonomski opravdano, odnosno kada je mjesečni iznos zakupnine veći od cijene zakupnine po navedenoj odluci.

Odredbom članka 8. stavka 2. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola određeno je da za poslovni prostor koji se daje u zakup bez provođenja javnog natječaja zakupnina utvrđuje na način da ista ne može biti niža od osnovne zakupnine utvrđene člankom 3. iste Odluke, a to znači da se zakupnina određuje prema slijedećim kriterijima:

- zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi,
- korisnoj površini poslovnog prostora i
- djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja,

dok je odredbom stavka 3. točke 2. istog članka određeno da u slučaju kada je mjesečni iznos ugovorene zakupnine veći od cijene osnovne zakupnine po Odluci o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule, tada se visina zakupnine određuje po ugovorenoj zakupnini iz ugovorenog odnosa, osim za deficitarne djelatnosti kada visina zakupnine može biti niža od visine osnovne zakupnine, ali najviše do 50% visine osnovne zakupnine utvrđene navedenom Odlukom.

Mišljenje je ovog upravnog tijela, a uzimajući u obzir da se u predmetnom poslovnog prostoru obavlja deficitarna djelatnost (kojom će se djelatnošću nastaviti baviti i novi zakupnik nakon stupanja u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika), da je opravdano i u interesu Grada, s obzirom se poslovni prostor nalazi u nultoj zoni, odnosno u starom centru grada, da se s novim zakupnikom zaključi novi ugovor s utvrđenom mjesečnom zakupninom kao i u prijašnjem ugovoru o zakupu poslovnog prostora, odnosno u iznosu od 60,00 kn po m<sup>2</sup> za obavljanje trgovinske djelatnosti, isključivo trgovina pozamanterijom (iglama, koncima, šivaćim priborom, priborom za pletenje i i sl.), a što će biti navedeno i u novom ugovoru o zakupu poslovnog prostora.

Sukladno navedenom, predlaže se donošenje Odluke o stupanju u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika poslovnog prostora u Puli, Veronska br. 1, i zaključenju novog Ugovora o zakupu poslovnog prostora na određeno vrijeme u trajanju od deset godina, za obavljanje trgovinske djelatnosti – trgovina pozamanterijom (iglama, koncima, šivaćim priborom, priborom za pletenje i i sl.), s već utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu od 60,00 kuna po m<sup>2</sup>, pod uvjetom da novi zakupnik, prilikom zaključenja ugovora o zakupu poslovnog prostora dostavi sredstva osiguranja plaćanja te pod ostalim uvjetima utvrđenim odlukama kojima se uređuju pitanja zakupnog odnosa.

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

Za provedbu akta nisu potrebna financijska sredstva.

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

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