





REPUBLIKA HRVATSKA  
ISTARSKA ŽUPANIJA

 GRAD PULA-POLA  
GRADONAČELNIK

REPUBBLICA DI CROAZIA  
REGIONE ISTRIANA

 CITTA DI PULA-POLA  
IL SINDACO

KLASA:947-03/20-01/915  
URBROJ:2168/01-01-02-01-0019-20-2  
Pula, 07. prosinca 2020.



## GRADSKO VIJEĆE GRADA PULE

PREDMET: Zaključak o utvrđivanju prijedloga Odluke o izmjenama i dopunama  
Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pula-Pola  
- dostavlja se

U predmetu razmatranja i utvrđivanja prijedloga Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pula-Pola, temeljem članka 61. Statuta Grada Pula-Pola («Službene novine» Grada Pule br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/20), Gradonačelnik Grada Pule dana 07. prosinca 2020. godine, donio je

### ZAKLJUČAK

1. Utvrđuje se prijedlog Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pula-Pola.
2. Akt iz točke 1. sastavni je dio ovog Zaključka.
3. Ovaj Zaključak proslijedit će se Gradskom vijeću Grada Pule, na nadležno postupanje.  
Ovlašćuju se Boris Miletić, gradonačelnik Grada Pule, Robert Cvek, zamjenik gradonačelnika Grada Pule, Elena Puh Belci, zamjenica gradonačelnika Grada Pule, Ingrid Bulian, p.o. Gradonačelnika pročelnica Upravnog odjela za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu i Mirna Radolović, pomoćnica pročelnika Upravnog odjela za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu, da sudjeluju u radu Gradskog vijeća po prijedlogu akta, te da se izjašnjavaju o amandmanima na isti.
4. Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja.

GRADONAČELNIK  
Boris Miletić

Na temelju članka 6. stavka 8. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Narodne novine“ br. 125/11, 64/15 i 112/18) i članka 39. Statuta Grada Pula - Pola („Službene novine“ Grada Pule br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18 i 2/20), Gradsko vijeće Grada Pule na sjednici održanoj dana \_\_\_\_\_2020. godine, donosi

## **ODLUKU**

### **o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola**

#### **Članak 1.**

U Odluci o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola („Službene novine Grada Pule“ br. 5/19 i 12/19), u članku 10. stavku 1. točki 7. brišu se riječi: „i odgovorne osobe zakupnika“.

#### **Članak 2.**

Članak 10. stavak 1. dopunjuje se na način da se iza točke 8. dodaje nova točka 9. koja glasi:

„odredbu da u slučaju ako 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 uplatiti garantni polog ili 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“

Dosadašnje točke 9-23. postaju točke 10-24. stavka 1. članka 10. Odluke.

#### **Članak 3.**

U članku 35. stavku 1. točka 1. riječ „3 (tri)“ zamjenjuje se s riječju „2 (dvije)“.

U članku 35. stavak 1. točka 4. iza riječi „Pule“ dodaje se „osim ako je zakupniku odobrena odgoda i/ili obročna otpлата plaćanja obveza sukladno posebnim pozitivnim propisima, pod uvjetom da se pridržava rokova plaćanja;“.

U članku 35. stavku 2. točka 6. briše se riječ „aneksa“.

Iza stavka 1. članka 35. dodaje se stavak 2. koji glasi:

„Neće se prihvatiti zahtjev za promjenu i/ili dopunu ugovorene djelatnosti onim zakupnicima koji u poslovnom prostoru ne obavljaju djelatnost sukladno članku VI. stavak 5. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola s time što će nadležni upravni odjel vršiti kontrolu obavljanja djelatnosti zakupnika unutar poslovnih prostora najmanje 2 (dva) puta mjesečno.“

Dosadašnji stavak 2., 3. i 4. postaju stavak 3., 4. i 5. članka 35. Odluke.

#### **Članak 4.**

U članku 36. stavku 2. točki 5. briše se riječ „aneksa“.

#### **Članak 5.**

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od objave u Službenim novinama Grada Pule - Pola.

KLASA:947-03/20-01/915

URBROJ:

Pula,

**GRADSKO VIJEĆE GRADA PULE**

**PREDSJEDNIK**

**Tiziano Sošić**

## **O B R A Z L O Ž E N J E**

### **I. PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA**

Članak 6. stavak 8. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Narodne novine“ br. 125/11, 64/15 i 112/18) i članak 39. Statuta Grada Pula - Pola („Službene novine Grada Pule“ br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18 i 2/20).

### **II. OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM**

Predlaže se donošenje Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola (Službene novine Grada Pule br. 5/19 i 12/19) kojom se uređuju pojedine odredbe Odluke u cilju olakšanja poslovanja zakupnicima gradskih prostora te kojom se ispravljaju tehničke pogreške u pisanju.

### **III. PRIKAZ STANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM**

Prijedlogom ove Odluke u Odluci o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola („Službene novine Grada Pule“ br. 5/19 i 12/19) mijenja se dio kojim se uređuju sredstva osiguranja plaćanja, te dio Odluke kojim se uređuju uvjeti odobravanja promjene djelatnosti u gradskom poslovnom prostoru, a sve u cilju olakšanja poslovanja poduzetnicima koji za obavljanje svoje djelatnosti imaju u zakupu gradske poslovne prostore. Također, ispravljaju se tehničke pogreške u pisanju.

Ovom Odlukom predlaže se izmjena članka 10. gore navedene Odluke na način da se sredstva osiguranja plaćanja ublaže i to tako da je dovoljno dostaviti samo bjanko zadužnicu zakupnika, ne i bjanko zadužnicu odgovorne osobe zakupnika, a sve obzirom da se u praksi često nailazi na problem da pojedini poslovni subjekti imaju više odgovornih osoba, odnosno da se iste često mijenjaju što je teško i kontrolirati. Obzirom da se uz bjanko zadužnicu zakupnika, za izlicitiranu mjesečnu zakupninu uvećanu za PDV do 15.000,00 kuna, kao sredstvo osiguranja zahtijeva i uplata garantnog pologa u visini iznosa izlicitirane tromjesečne zakupnine uvećane za PDV na račun Grada Pule, kao instrument osiguranja plaćanja za pravovremeno plaćanje zakupnine i troškova redovnog održavanja, odnosno bankarska garancija u visini jednogodišnje izlicitirane zakupnine uvećane za PDV za izlicitiranu mjesečnu zakupninu uvećanu za PDV veću od 15.000,00 kuna, smatra se nepotrebnim zahtijevati i bjanko zadužnicu odgovorne osobe zakupnika pa je prijedlog ove Odluke da se to izostavi.

Nadalje, navedeni članak prijedlogom ove Odluke dopunjava se na način da se utvrđuje da ponuditelj koji 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 niti uplatiti garantni polog niti 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. Navedenom odredbom uvodi se stvaranje prakse poslovnog povjerenja između dugogodišnjih i stalnih zakupnika gradskih prostora i Grada Pule kao zakupodavca, a sve u cilju olakšanja poslovanja zakupnicima koji su uredni platiše.

Ovom Odlukom predlaže se i izmjena članka 35. važeće Odluke na način da se korigiraju uvjeti za podnošenje zahtjeva za promjenom i/ili dopunom djelatnosti u poslovnom prostoru na način da se umanjuje vremenski period obavljanja djelatnosti u poslovnom prostoru sa tri na dvije godine, te uvjet nepostojanja duga prema proračunu grada uzimaju u obzir i slučajevi odgode i/ili obročne otplate duga sukladno pozitivnim propisima. Navedena izmjena predlaže se u cilju olakšanja poslovanja zakupnicima gradskih prostora, a sve kako bi se privuklo poslovne subjekte da u slučaju slabijeg poslovanja jedne djelatnosti, prije otkazivanja ugovora o zakupu, pokušaju s nekim drugim, eventualno profitabilnijim djelatnostima uz fleksibilnije uvjete koje je potrebno ispuniti. Ujedno se u navedenom članku prijedlogom Odluke ispravlja i očita pogreška nastala u pisanju, u kojem se utvrđuje da zakupnik dostavi vlastoručno potpisanu i ovjerenu izjavu da će prije potpisa aneksa ugovora o zakupu poslovnog prostora, na ime naknade za odobrenu promjenu i/ili dopunu djelatnosti uplatiti nepovratnu naknadu, dok se u kasnijem stavku istog članka Odluke utvrđuje da će se u slučaju odobrene promjene i/ili dopune djelatnosti, sa zakupnikom zaključiti novi ugovor o zakupu poslovnog prostora pod uvjetima utvrđenim odlukama kojima se uređuju pitanja zakupnog odnosa. Slijedom navedenoga, razvidno je da je riječ o očitij o mašci u pisanju kada se u stavku 2. točki 6. spominje aneks ugovora, a ne ugovor.

Nadalje, na isti način se prijedlogom ove Odluke ispravlja se očita pogreška nastala omaškom u pisanju u članku 36. stavku 2. točki 5. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola („Službene novine Grada Pule“ br. 5/19 i 12/19) u kojem se utvrđuje da zakupnik dostavi vlastoručno potpisanu i ovjerenu izjavu da će prije potpisa aneksa ugovora o zakupu poslovnog prostora, na ime naknade za odobreni podzakup uplatiti nepovratnu naknadu dok se u stavku 4. istog članka Odluke utvrđuje da će se u slučaju odobrenog podzakupa, sa zakupnikom zaključiti novi ugovor o zakupu poslovnog prostora pod uvjetima utvrđenim odlukama kojima se uređuju pitanja zakupnog odnosa. Slijedom navedenoga, razvidno je da je riječ o očitij o mašci u pisanju kada se u stavku 2, alineji 5 spominje aneks ugovora, a ne ugovor.

Za napomenuti je da je, sukladno odredbama Zakona o pravu na pristup informacijama („Narodne novine“ br. 25/13 i 85/15), u periodu od 04. studenog 2020. godine pa do 04. prosinca 2020. godine Grad Pula proveo savjetovanje sa zainteresiranom javnošću, a sve s ciljem upoznavanja šire javnosti s predloženom Odlukom te ujedno pribavljanja mišljenja,

primjedbi i prijedloga. U navedenom periodu nije zaprimljena ni jedna primjedba ili prijedlog na predloženu Odluku.

Slijedom svega navedenoga, predlaže se donošenje ove Odluke.

#### **IV. PROCJENA POTREBNIH FINANCIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA**

Za provedbu akta nije potrebno osigurati financijska sredstva.

**P.O. GRADONAČELNIKA**  
**Ingrid Bulian,dipl.ing.arh., v.r.**

Nacrt prijedloga Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola

**Obrazac Izvješća o savjetovanju s javnošću**

<b>IZVJEŠĆE O SAVJETOVANJU S JAVNOŠĆU U POSTUPKU DONOŠENJA ODLUKE O DONOŠENJU ODLUKE O IZMJENAMA I DOPUNAMA ODLUKE O ZAKUPU I KUPOPRODAJI POSLOVNIH PROSTORA GRADA PULE – POLA Nositelj izrade izvješća: Grad Pula - Pola, Upravni odjel za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu Pula, 04. prosinca 2020. godine</b>	
<b>Naziv akta za koji je provedeno savjetovanje s javnošću</b>	Nacrt prijedloga Odluke o donošenju Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola
<b>Naziv tijela nadležnog za izradu nacrtu / provedbu savjetovanja</b>	Upravni odjel za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu Grada Pule-Pola
<b>Razlozi za donošenje akta i ciljevi koji se njime žele postići uz sažetak ključnih pitanja</b>	Uključivanje javnosti u postupak donošenja Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola, s ciljem upoznavanja šire javnosti te pribavljanja mišljenja, primjedbi i prijedloga.
<b>Objava dokumenata za savjetovanje</b>	<a href="https://www.pula.hr/hr/eusluge/ekonzultacije/ekonzultacije-u-tijeku/41/nacrt-prijedloga-odluke-o-izmjenama-i-dopunama-odluke-o-zakupu-i-kupoprodaji-poslovnih-prostora-grada-pule-pola/">https://www.pula.hr/hr/eusluge/ekonzultacije/ekonzultacije-u-tijeku/41/nacrt-prijedloga-odluke-o-izmjenama-i-dopunama-odluke-o-zakupu-i-kupoprodaji-poslovnih-prostora-grada-pule-pola/</a>
<b>Razdoblje provedbe savjetovanja</b>	Internetsko savjetovanje s javnošću provedeno je u razdoblju od 04. studenog 2020. godine do 04. prosinca 2020. godine
<b>Pregled osnovnih pokazatelja uključenosti savjetovanja s javnošću</b>	U za to propisanom roku nije pristigla ni jedna primjedba/prijedlog/mišljenje podnesene od strane zainteresirane javnosti.
<b>Pregled prihvaćenih i neprihvaćenih mišljenja i prijedloga s obrazloženjem</b>	





Na temelju članka 35. i članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 100/04, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17), u vezi sa člankom 48. Zakona o lokalnoj upravi i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15 i 123/17), članka 1. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Narodne novine“ br. 125/11, 64/15 i 112/18) i članka 39. Statuta Grada Pule - Pola („Službene novine“ Grada Pule br. 7/09, 16/09, 12/11, 01/13 i 02/18), Gradsko vijeće Grada Pule na sjednici održanoj dana 20. ožujka 2019. godine, donosi

## **ODLUKU** **o zakupu i kupoprodaji** **poslovnih prostora Grada Pule - Pola**

### **I. OSNOVNE ODREDBE**

#### **Članak 1.**

Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule - Pola (u daljnjem tekstu: Odluka) uređuju se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora, uvjeti i postupak natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule - Pola, odnosno poslovnim prostorima na kojima Grad Pula - Pola ima pravo raspolaganja i korištenja, kao i uvjeti i način kupoprodaje poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule - Pola (u daljnjem tekstu: Grad).

#### **Članak 2.**

Poslovnim prostorom sukladno Zakonu o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora smatraju se poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto.

### **II. DONOŠENJE ODLUKA U SVEZI** **POSLOVNOG PROSTORA**

#### **Članak 3.**

Poslovnim prostorom koji je u vlasništvu Grada, odnosno poslovnim prostorom na kojem Grad ima pravo raspolaganja i korištenja, upravlja Gradonačelnik Grada Pule - Pola (u daljnjem tekstu: Gradonačelnik).

#### **Članak 4.**

Odluke u svezi poslovnih prostora donosi Gradonačelnik na prijedlog nadležnog upravnog odjela, osim ako zakonom drugačije propisano.

### **III. ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA**

#### **1. ZASNIVANJE ZAKUPA**

#### **Članak 5.**

Poslovni prostor daje se u zakup putem javnog natječaja (u daljnjem tekstu: natječaj), osim ako drukčije nije propisano zakonom ili ovom odlukom.

Odluku o raspisivanju natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora Grada donosi Gradonačelnik.

Temeljem Odluke iz stavka 2. ovoga članka, natječaj raspisuje nadležni upravni odjel.

Obavijest o raspisanom natječaju objavljuje se u dnevnom tisku, dok se cjeloviti tekst natječaja objavljuje na oglasnoj ploči nadležnog upravnog odjela i na web stranicama Grada Pule.

Dan oglašavanja obavijesti o raspisanom natječaju u dnevnom tisku smatra se danom objave natječaja.

Postupak javnog natječaja provodi Povjerenstvo za davanje u zakup poslovnog prostora (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

Članove povjerenstva imenuje Gradonačelnik na vrijeme od dvije godine. Povjerenstvo čine predsjednik i dva člana, te njihovi zamjenici.

#### **Članak 6.**

Iznimno od odredbe članka 5. stavka 1. ove Odluke, ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga međusobno sklapaju Grad Pula i Republika Hrvatska, odnosno Grad Pula i jedinice područne (regionalne) i lokalne samouprave, te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, Grada Pule i jedinica područne (regionalne) i lokalne samouprave, ako je to u interesu i cilju općeg, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

#### **Članak 7.**

Iznimno od odredbe članka 5. stavka 1. ove Odluke, Grad kao zakupodavac može dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme na rok od pet godina pod istim uvjetima iz postojećeg ugovora o zakupu, s tim da Grad može tražiti dodatna sredstva osiguranja plaćanja zakupnine, poreza i ostalih naknada koja se plaćaju uz zakupnine, kada je to ekonomski opravdano, odnosno kad je mjesečni iznos zakupnine veći od cijene zakupnine po odluci Grada za djelatnost koju zakupnik obavlja, isključivo zakupniku koji s Gradom ima sklopljen ugovor o zakupu na temelju prethodno provedenog javnog natječaja i koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu sklopljenog na temelju tog javnog natječaja, a na njegov pisani zahtjev.

Zakupnik je dužan pisani zahtjev za sklapanje novog ugovora o zakupu podnijeti nadležnom upravnom odjelu za raspolaganje imovinom najkasnije 120 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, a nadležni upravni odjel je dužan najkasnije 90 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen zakupniku dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora ili ga pisanim putem obavijestiti da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu.

Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 1. ovog članka najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, zakupni odnos prestaje istekom roka na koji je ugovor sklopljen.

### **2. POSTUPAK NATJEČAJA**

#### **Članak 8.**

U postupku provedbe natječaja prvenstveno se utvrđuje koji ponuditelji svojim ponudama ispunjavaju opće i posebne uvjete natječaja.

Ponude koje ne ispunjavaju uvjete iz stavka 1. ovog članka, odbacit će se kao nevaljane ili nepotpune.

Kao najpovoljnija ponuda utvrdit će se ona ponuda kojom se ispunjavaju opći i posebni uvjeti natječaja te kojom je ponuđen najviši iznos zakupnine.

## Članak 9.

Natječaj se može provesti na dva načina:

- usmenim nadmetanjem,
- prikupljanjem pisanih ponuda.

Usmeno nadmetanje je postupak u kojem se ponuditelji usmeno nadmeću u visini ponude.

Prikupljanje pisanih ponuda je postupak u kojemu ponuditelji svoje ponude dostavljaju u pisanom obliku u zatvorenim omotnicama.

## Članak 10.

- Natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora sadrži:
- podatke o poslovnom prostoru (broj zemljišnoknjižne čestice i zemljišnoknjižnog uloška u koji je poslovni prostor upisan, adresa poslovnog prostora, površina poslovnog prostora te ostale podatke za približnu oznaku poslovnog prostora),
- stanje poslovnog prostora,
- djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru,
- vrijeme trajanja zakupa,
- početni iznos mjesečne zakupnine uvećane za PDV,
- iznos jamčevine, koju treba položiti svaki ponuditelj na način da ista iznosi najmanje 5 (pet), a najviše 36 (tridesetšest) početnih iznosa zakupnine, te rok i način plaćanja,
- odredbu da najpovoljniji ponuditelj mora prilikom sklapanja ugovora o zakupu kod javnog bilježnika, radi osiguranje plaćanja novčane tražbine koja je predmet ugovora o zakupu, dostaviti bjanko zadužnice na iznos šestomjesečne izlicitirane zakupnine uvećane za PDV na ime zakupnika i odgovorne osobe zakupnika, a koje će se naplatiti u slučaju da zakupnik u tijeku ugovornog odnosa ne podmiri dospjelu zakupninu, porez, zateznu kamatu i/ili ostale troškove koji proizlaze po osnovi korištenja poslovnog prostora;
- odredbu da najpovoljniji ponuditelj mora prilikom sklapanja ugovora o zakupu kod javnog bilježnika, radi osiguranje plaćanja novčane tražbine koja je predmet ugovora o zakupu:
- za izlicitiranu mjesečnu zakupninu uvećanu za PDV do 15.000,00 kuna, uplatiti jednokratno garantni polog u visini iznosa izlicitirane tromjesečne zakupnine uvećane za PDV na račun Grada Pule, kao instrument osiguranja plaćanja za pravovremeno plaćanje zakupnine i troškova redovnog održavanja (na naprijed navedena sredstva pologa ne obračunavaju se kamate),
- za izlicitiranu mjesečnu zakupninu uvećanu za PDV od 15.000,00 kuna i više, priložiti bankarsku garanciju u visini jednogodišnje izlicitirane zakupnine uvećane za PDV s klauzulom „bez prigovora“ odnosno „plativo na prvi poziv“ koja vrijedi za cijelo vrijeme trajanja ugovornog odnosa, a koja će biti podnesena banci na isplatu u slučaju da zakupnik u tijeku ugovornog odnosa ne podmiri dospjelu zakupninu, porez, zateznu kamatu i/ili troškove koji proizlaze s osnova korištenja poslovnog prostora,
- rok za sklapanje ugovora,
- rok i način plaćanja zakupnine,
- početak obveze plaćanja zakupnine, poreza i ostalih naknada koje se uz zakupninu plaćaju,
- rok, način i mjesto dostave prijave (kod usmenog nadmetanja), odnosno ponude (za prikupljanje pisanih ponuda),
- obvezu dostave osnovnih podataka o ponuditelju i dokaz

- da ponuditelj ispunjava uvjete za obavljanje djelatnosti utvrđene natječajem, a osobe koje po članku 58. Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji („Narodne novine“ RH br. 174/04, 92/05, 02/07, 107/07, 65/09, 137/09, 146/10, 55/11, 140/12, 19/13, 33/13, 148/013 i 92/14) imaju pravo sklapanja ugovora pod uvjetima najpovoljnije ponude iz natječaja, i dokaze o ostvarivanju tog statusa,
  - dan, vrijeme i mjesto usmenog nadmetanja, odnosno otvaranja pisanih ponuda,
  - vrijeme u kojem se može izvršiti očevid poslovnog prostora, kao i uvid u zapisnik s utvrđenim stanjem poslovnog prostora,
  - obvezu ponuditelja da dostavi izjavu kojom isti potvrđuje da prihvaća opće uvjete zakupa propisane Odlukom o raspisivanju natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora Grada Pule, te da je upoznat sa stanjem prostora koji se daje u zakup,
  - obvezu ponuditelja da dostavi izjavu kojom isti potvrđuje da uzima poslovni prostor u viđenom stanju, da ga je dužan urediti i privesti ugovorenoj djelatnosti o vlastitom trošku, odnosno da se odriče prava primjene instituta stjecanja bez osnova i/ili posloводства bez naloga (bez obzira da li je za takve radove imao suglasnost nadležnog tijela Grada Pule),
  - obvezu ponuditelja o dostavi potvrde (koja ne smije biti starija od 30 dana od dana održavanja usmenog nadmetanja):
  - upravnog odjela nadležnog za poslove financije da nema nepodmirenih dugovanja prema Gradu Puli, a ako se radi o pravnoj osobi, i potvrde da odgovorne osobe nemaju nepodmirenih dugovanja prema Gradu po bilo kojoj osnovi,
  - upravnog odjela nadležnog za poslove financija da nema nepodmirenih dugovanja prema Istarskoj županiji,
  - porezne uprave da nema nepodmirenih dugovanja prema državnom proračunu,
- te naznaku da se neće razmatrati ponude onih ponuditelja koji imaju dospjelu nepodmirenu obvezu prema Gradu Puli, Istarskoj županiji ili državnom proračunu,
- odredbu da se ponuditelju čija je ponuda prihvaćena, uplaćena jamčevina uračunava u zakupninu, a ponuditeljima čije ponude nisu prihvaćene jamčevina vraća, u roku od 15 dana od donošenja Odluke o prijemu ponude i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora,
  - odredbu da se uplaćena jamčevina ne vraća najpovoljnijem ponuditelju ako odustane do donošenja Odluke o prijemu ponude i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora, odnosno ako ne pristupi sklapanju ugovora o zakupu u roku određenom ovom Odlukom, kao i nakon sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora ako nije u cijelosti provedeno prebijanje zakupnine sa jamčevinom uplaćenom radi sudjelovanja u javnom nadmetanju,
  - odredbu da se ugovor o zakupu sklupa kao ovršna isprava, sukladno pozitivnim propisima, na trošak zakupnika,
  - odredbu da podnošenjem prijave na natječaj koja sadrži njegove osobne podatke, uz tražene priloge, natjecatelj daje privolu za njihovo prikupljanje, obradu i korištenje istih javnom objavom na internetskim stranicama i u službenom glasilu Grada Pule, a u svrhu u koju su prikupljeni
  - odredbu da Gradonačelnik zadržava pravo da bez posebnog obrazloženja po provedenom natječajnom

postupku ne prihvati nijednu od zaprimljenih ponuda.

Elemente natječaja iz stavka 1. ovoga članka utvrđuje Gradonačelnik prilikom donošenja odluke o raspisivanju natječaja, na prijedlog nadležnog upravnog tijela.

#### Članak 11.

Prije raspisivanja javnog natječaja, nadležni upravni odjel zapisnički utvrđuje stanje poslovnog prostora.

Zapisnikom iz stavka 1. utvrđuje se opće stanje poslovnog prostora (stanje podova, zidova i stropova, vanjske i unutarnje stolarije, postojanje i stanje sanitarnog čvora, vodovodnih, plinskih i elektro – instalacija i sl.).

#### Članak 12.

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

Ponuditeljima koji su položili jamčevinu, a čije ponude nisu prihvaćene, vratit će se jamčevina u roku od 15 dana od dana donošenja Odluke Gradonačelnika o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora.

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

#### Članak 13.

Visina zakupnine za poslovni prostor koji se daje u zakup utvrđuje se u postupku javnog natječaja.

Uplaćena zakupnina prihod je proračuna Grada Pule.

Pod zakupninom se smatra visina mjesečne zakupnine utvrđene na javnom natječaju uvećana za PDV.

Mjesečna zakupnina za poslovni prostor obračunava se umnoškom korisne površine poslovnog prostora i zakupnine po m<sup>2</sup>, sve uvećano za PDV.

Pod korisnom površinom poslovnog prostora razumijeva se površina poslovnog prostora koja je upisana u zemljišnim knjigama na temelju uspostavljenog etažnog vlasništva.

Ukoliko na poslovnim prostorima nije uspostavljeno etažno vlasništvo, korisna površina poslovnog prostora utvrđuje se izmjerom, a koju ponuditelj prijavom na javni natječaj prihvaćaju.

#### Članak 14.

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, ili ranije, ukoliko zakupnik započne s obavljanjem djelatnosti prije predviđenog roka.

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

Da li se neki prostor smatra uređenim, djelomično uređenim ili neuređenim utvrđuje Gradonačelnik prije raspisivanja natječaja.

#### a.) Usmeno nadmetanje

##### Članak 15.

Usmeno nadmetanje vodi Povjerenstvo na način da na mjestu i u vrijeme određenom objavljenim natječajem, uvodno otvara nadmetanje i potom zaprima prijave za pojedine poslovne prostore za koje se utvrđuje koji ponuditelji ispunjavaju uvjete iz natječaja, te u tome smislu donosi odgovarajuću odluku koju odmah objavljuje.

Ponude koje ne ispunjavaju uvjete iz natječaja, odbacit će se kao nevaljane ili nepotpune.

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 i redni broj poslovnog prostora koji se licitira te 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:

- 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,
- izvornik ili ovjereni preslik obrtnice 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,
- izvornik ili ovjereni preslik Rješenja nadležnog Trgovačkog suda o upisu u sudski registar ili Izvadak iz sudskog registra, koji ne smije biti stariji od 15 dana od dana održavanja usmenog nadmetanja, 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,
- dokaz o uplaćenju jamčevine za poslovni prostor,
- dokaz o prvenstvenom pravu osoba temeljem članka 58. Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, za osobe koje takvo pravo žele ostvariti,
- potvrde da ponuditelj nema nepodmirenih dugovanja prema Gradu Puli, Istarskoj županiji i Republici Hrvatskoj, a koje ne smiju biti starije od 30 dana od dana održavanja usmenog nadmetanja,
- vlastoručno potpisane i ovjerene izjave o uplati pologa, odnosno dostavi sredstava osiguranja plaćanja novčane tražbine koja je predmet ugovora o zakupu.

Podnošenjem valjane i potpune prijave smatrat će se da ponuditelj prihvaća početnu ponudenu mjesečnu zakupninu uvećanu za PDV, kao i ostale uvjete natječaja propisane Odlukom o raspisivanju natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora Grada Pule, te da je upoznat sa stanjem poslovnog prostora koji se daje u zakup.

O tijeku usmenog nadmetanja vodi se zapisnik.

Ako tijekom usmenog nadmetanja ponuditelji narušavaju red i disciplinu, a osobito ukoliko međusobno

ili s trećim osobama komuniciraju neposredno, pomoću uređaja za komunikaciju ili na drugi način, šetaju ili napuštaju prostorije gdje se licitacija provodi, ometaju drugog ponuditelja i slično, Povjerenstvo može donijeti odluku o isključenju ponuditelja iz daljnjeg nadmetanja ili prekidi licitacije i ponovnom raspisivanju javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora.

Po okončanju nadmetanja zapisnik potpisuju nazočni članovi Povjerenstva i zapisničar, a ovjeravaju dva ovjervitelja zapisnika koje između sebe izaberu nazočni ponuditelji.

Sukladno Zakonu o pravu na pristup informacijama (NN 25/13 i 85/15), Grad Pula 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 objavljuje sve donesene akte na službenoj internetskoj stranici i u službenom glasilu Grada. Slijedom navedenog, smatrat će se da je natjecatelj, podnošenjem prijave koja sadrži njegove osobne podatke na ovaj natječaj, uz tražene priloge, dao privolu za njihovo prikupljanje, obradu i korištenje istih javnom objavom na internetskim stranicama i u službenom glasilu Grada Pule, a u svrhu u koju su prikupljeni.

#### **Članak 16.**

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, odnosno odustanku od daljnjeg nadmetanja preostalih ponuditelja.

Ako se za usmeno nadmetanje za pojedini poslovni prostor prijavi samo jedan ponuditelj, a ispunjava uvjete iz natječaja, Povjerenstvo utvrđuje njegovu ponudu u početnoj visini kao najpovoljniju.

#### **Članak 17.**

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

Ako ponuditelj koji dokaže da ostvaruje prvenstveno pravo na temelju članka 58. Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, iskaže da to pravo želi ostvariti, njegova izjava unosi se u zapisnik, a takvu izjavu ponuditelj potpisuje.

Osobe iz stavka 2. ovoga članka mogu ostvariti prvenstveno pravo ako nisu korisnici mirovine ostvarene po Zakonu o pravima Hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji i ako već nisu zakupnici poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule po osnovi ostvarenog prvenstvenog prava, odnosno ukoliko već nisu iskoristili prvenstvo pravo.

Zapisnik o provedenom nadmetanju s prijedlogom ponude za koju smatra da je potrebno prihvatiti, Povjerenstvo dostavlja Gradonačelniku.

#### **Članak 18.**

Gradonačelnik donosi Odluku o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora.

Gradonačelnik zadržava pravo da, bez obrazloženja, po provedenom natječajnom postupku ne prihvatiti nijednu od pristiglih ponuda.

### **b.) Prikupljanje pisanih ponuda**

#### **Članak 19.**

Prikupljanje pisanih ponuda provodi se dostavom takvih ponuda putem pošte ili osobno predajom pisarnici Grada Pule, u zatvorenoj omotnici uz naznaku „NE OTVARAJ – PONUDA ZA NATJEČAJ“.

Pisana ponuda 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 i redni broj poslovnog prostora koji se licitira te djelatnost koja će se u istom obavljati,
- broj računa ponuditelja s nazivom banke kod koje je isti otvoren radi povrata jamčevine,
- ponudenu mjesečnu zakupninu.

Uz ponudu se prilaže:

- 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,
- izvornik ili ovjereni preslik obrtnice 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,
- izvornik ili ovjereni preslik Rješenja nadležnog Trgovačkog suda o upisu u sudski registar ili Izvadak iz sudskog registra, koji ne smije biti stariji od 15 dana od dana održavanja usmenog nadmetanja, 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,
- dokaz o uplaćenju jamčevine za poslovni prostor,
- dokaz o prvenstvenom pravu osoba temeljem članka 58. Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, za osobe koje takvo pravo žele ostvariti,
- potvrde da ponuditelj nema nepodmirenih dugovanja prema Gradu Puli, Istarskoj županiji i Republici Hrvatskoj, a koje ne smiju biti starije od 30 dana od dana održavanja usmenog nadmetanja,
- vlastoručno potpisane i ovjerene izjavi o uplati pologa, odnosno dostavi sredstava osiguranja plaćanja novčane tražbine koja je predmet ugovora o zakupu,
- izjavu da pristaje na prikupljanje, obradu i korištenje osobnih podataka javnom objavom na internetskim stranicama i u službenom glasilu Grada Pule, a u svrhu u koju su prikupljeni.

Ponude koje ne ispunjavaju uvjete iz natječaja, odbacit će se kao nevaljane ili nepotpune.

Podnošenjem valjane i potpune ponude smatrat će se da ponuditelj prihvaća uvjete natječaja propisane Odlukom o raspisivanju natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora Grada Pule, te da je upoznat sa stanjem poslovnog prostora koji se daje u zakup.

**Članak 20.**

Otvaranje i razmatranje prispjelih ponuda provodi Povjerenstvo na mjestu i u vrijeme određenom objavljenim natječajem, na način da uvodno utvrdi koliko je pisanih ponuda zaprimljeno i koji su ponuditelji nazočni.

O tijeku sjednice Povjerenstvo vodi zapisnik.

Po okončanju sjednice zapisnik potpisuju nazočni članovi Povjerenstva i zapisničar, a ovjeravaju dva ovjerovitelja zapisnika koje između sebe izaberu nazočni ponuditelji ako ih ima, i ako izvrše izbor.

Nakon otvaranja svake omotnice Povjerenstvo upoznaje nazočne ponuditelje sa sadržajem ponude.

Zakašnjele i nepotpune ponude Povjerenstvo neće uzeti u raspravljanje već će odmah zapisnički utvrditi njihovu nevaljanost i donijeti odluku o njihovu odbacivanju.

Valjane ponude Povjerenstvo razmatra usporedbom ponuđenih zakupnina te zapisnički utvrđuje koju ponudu smatra najpovoljnijom.

Ako je za iste poslovne prostore prispjelo više valjanih najpovoljnijih ponuda raznih ponuditelja koje su istovjetne glede ponuđene visine zakupnine, Povjerenstvo će usmenim nadmetanjem između takvih ponuditelja utvrditi koja je ponuda najpovoljnija.

Ako su takvi ponuditelji nazočni sjednici usmeno nadmetanje provest će se odmah po otvaranju svih prispjelih ponuda.

U slučaju izostanka kojeg ponuditelja s valjanom istovjetnom ponudom, usmeno nadmetanje provest će Povjerenstvo u vrijeme i na mjestu koje će naknadno odrediti, te o tome obavijestiti sve ponuditelje s valjanom istovjetnom ponudom.

**Članak 21.**

Po okončanju postupka utvrđivanja najpovoljnijih ponuda, Povjerenstvo će pristupiti utvrđivanju koji od nazočnih ponuditelja želi ostvariti prvenstveno pravo temeljem članka 58. Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, uz prihvata najviše postignute zakupnine.

Ako ponuditelj za kojega se prema prispjeloj ponudi utvrdi da ima osnova za ostvarivanje prvenstvenog prava, nije nazočan otvaranju ponuda, Povjerenstvo će takvog ponuditelja u roku od 8 dana pismenim putem pozvati da pristupi u nadležni upravni odjel radi upoznavanja s najvišom postignutom zakupninom i zaprimanja izjave o eventualnom ostvarivanju prvenstvenog prava uz prihvata najviše postignute zakupnine.

**Članak 22.**

Po okončanju postupka natječaja, zapisnik o provedenom natječaju s prijedlogom ponude za koju smatra da je potrebno prihvatiti, Povjerenstvo dostavlja Gradonačelniku.

Odluku o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora donosi Gradonačelnik.

Gradonačelnik zadržava pravo da, bez obrazloženja, po provedenom natječajnom postupku ne prihvati nijednu od pristiglih ponuda.

**Članak 23.**

Obavijest o izboru najpovoljnije ponude dostavlja se svim ponuditeljima u roku od 8 dana od dana donošenja odluke.

U obavijesti o izboru najpovoljnije ponude koja se dostavlja svim ponuditeljima, navodi se i iznos zakupnine kojeg je najpovoljniji ponuditelj ponudio.

**Članak 24.**

Natječaj za davanje poslovnog prostora u zakup može se ponoviti u slučaju da se ne izvrši izbor najpovoljnijeg ponuditelja ili ako izabrani ponuditelj odustane od sklapanja ugovora o zakupu.

**3. PRAVA I OBEVEZE UGOVORNIH STRANA****a.) UGOVOR O ZAKUPU****Članak 25.**

Zakup poslovnog prostora zasniva se ugovorom o zakupu.

Ugovor o zakupu izrađuje nadležni upravni odjel, na temelju Odluke o izboru najpovoljnije ponude.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se na određeno vrijeme u trajanju do 10 godina.

**Članak 26.**

Ugovor o zakupu poslovnog prostora posebice sadrži:

- broj i datum odluke o izboru zakupnika, odnosno odluke o prihvatu ponuda i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora,
- naznaku ugovornih strana (ime prezime ili naziv, adresu prebivališta ili sjedišta te osobni identifikacijski broj)
- podatke o poslovnom prostoru (broj zemljišnoknjižne čestice i zemljišnoknjižnog uloška u koji je poslovni prostor upisan, adresa poslovnog prostora, površina poslovnog prostora te ostale podatke za pobližu oznaku poslovnog prostora),
- djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru,
- naznaku visine zakupnine po m<sup>2</sup>,
- iznos mjesečne zakupnine, kao i poreza i drugih naknada koje se plaćaju uz zakupninu, te rokove njihovog plaćanja,
- ostale troškove koji proizlaze s osnova korištenja poslovnog prostora, odnosno troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor,
- rok u kojem je zakupodavac u obvezi poslovni prostor predati zakupniku,
- vrijeme na koje je ugovor sklopljen,
- odredbe o prestanku ugovora, posebno o otkazu i otkaznim rokovima,
- odredbu da zakupnik u zakup uzima poslovni prostor u viđenom stanju te da se odriče prava instituta stjecanja bez osnove i/ili posloводства bez naloga (bez obzira da li će u poslovni prostor ulagati sa ili bez suglasnosti zakupodavca),
- odredbu da zakupnik ne može vršiti preinaku poslovnog prostora bez prethodne pismene suglasnosti zakupodavca,
- odredbu o zabrani davanja poslovnog prostora u podzakup ili na korištenje nekim drugim pravnim poslom, bez prethodne pismene suglasnosti zakupodavca,
- odredbe o osiguranju plaćanja novčane tražbine koja je predmet ugovora o zakupu poslovnog prostora ovisno o visini ugovorene zakupnine,
- odredbu da je zakupnik u obvezi zakupodavcu dostaviti novo sredstvo osiguranja plaćanja novčane tražbine koja je predmet ugovora o zakupu poslovnog prostora, ukoliko je zakupodavac ranije dostavljena sredstva osiguranja djelomično ili u potpunosti iskoristio,
- odredbu o korištenju zajedničkih dijelova i uređaja u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor,

- odredbu da se ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa kao ovršna isprava sukladno pozitivnim propisima i to na trošak zakupnika,
  - mjesto i vrijeme sklapanja ugovora i potpis ugovornih strana,
- druge odredbe sukladno ovoj Odluci i Zakonu o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora.

#### Članak 27.

Ugovor o zakupu mora biti sastavljen u pisanom obliku i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

Ugovor o zakupu u ime zakupodavca potpisuje Gradonačelnik ili osoba koju Gradonačelnik za to ovlasti u roku od 8 dana od dana donošenja Odluke o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora.

#### Članak 28.

Zakupnik je dužan ugovor o zakupu potpisati u roku od 15 dana od dana primitka pisanog ili usmenog poziva za potpisivanje istog. O usmenom pozivu za potpisivanje ugovora sastavlja se službena bilješka.

Ukoliko zakupnik u roku iz stavka 1. ovog članka ne pristupi sklapanju ugovora o zakupu, smatra se da je odustao od sklapanja ugovora te mu se uplaćena jamčevina neće vratiti.

Smatra se da je ponuditelj odustao od sklapanja ugovora o zakupu ukoliko prilikom potpisivanja ugovora kod javnog bilježnika ne pruži sredstva osiguranja na koja se obvezao ponudom.

Zakupnik snosi troškove potvrde (solemnizacije) ugovora te ishoda i ovjere instrumenta osiguranja.

#### Članak 29.

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

Prilikom primopredaje poslovnog prostora ugovorne strane sastavljaju zapisnik u koji se unose podaci o stanju poslovnog prostora s potpisom ugovornih strana.

Zakupnik ne može ući u posjed poslovnog prostora prije sklapanja ugovora o zakupu i potpisivanja zapisnika o primopredaji poslovnog prostora.

Potpisom ugovora o zakupu i zapisnika o primopredaji poslovnog prostora zakupnik potvrđuje da je poslovni prostor primio u viđenom stanju.

### b.) PRAVA I OBVEZE ZAKUPNIKA

#### Članak 30.

Zakupnik može koristiti poslovni prostor samo u svrhu i na način određen ugovorom o zakupu.

Zakupnik je dužan poslovni prostor čuvati pažnjom dobrog gospodarstvenika i u istom obavljati ugovorom utvrđenu djelatnost.

Zakupnik je u obvezi, osim zakupnine i pripadajućih poreza sukladno pozitivnim propisima, 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 troškove iz prethodnog stavka nije uračunata u zakupninu.

Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora.

Pod tekućim održavanjem smatra se čišćenje poslovnog prostora, soboslikarski i ličilački radovi na zidovima, stropovima i stolariji, sitniji popravci na instalacijama, na sanitarnoj opremi i pripadajućim odvodnim i dovodnim armaturama i uređajima, uključujući i kutni nadžbukni ventil, električnim prekidačima, utičnicama, rasvjetnim tijelima i slično.

Zakupnik je dužan o svom trošku izvršiti popravke oštećenja poslovnog prostora, koje je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe za koje zakupnik odgovara, a koriste se poslovnim prostorom zakupnika.

#### Članak 31.

Zakupnik smije samo uz prethodnu pisanu suglasnost zakupodavca činiti preinake poslovnog prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena i/ili vanjski izgled poslovnog prostora.

U slučaju da poslovni prostor nije priveden namjeni, a što je utvrđeno ugovorom o zakupu ili zapisnikom o stanju i primopredaji poslovnog prostora, odnosno ukoliko za vrijeme trajanja ugovora o zakupu poslovnog prostora nastane potreba za izvođenjem isključivo nužnih i korisnih radova, 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 uz prethodnu pisanu suglasnost nadležnog tijela Grada Pule.

#### Članak 32.

Zakupnik je dužan na kraju trajanja zakupa poslovni prostor predati zakupodavcu u čistom i neoštećenom stanju, ali stanju koji odgovara trajanju korištenja istog, ukloniti sve pokretne predmete namještaja, kao i ugradnje koje je sam ugradio bez oštećenja prostora, reklame s pročelja zgrade, te otkloniti prouzročena oštećenja.

### c.) DJELATNOST U POSLOVNOM PROSTORU

#### Članak 33.

Djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru koji se daje u zakup utvrđuje Gradonačelnik na prijedlog upravnog odjela.

Prilikom predlaganja djelatnosti koja će se obavljati u poslovnom prostoru upravni odjel vodi računa o uvjetima propisanim prostorno-planskom dokumentacijom, posebnim uvjetima koje prostor mora ispunjavati za obavljanje određenih djelatnosti, iskazanom interesu potencijalnih zakupnika, potrebama građana za određenim djelatnostima na određenom području te djelatnostima koje obavljaju drugi gospodarski subjekti u neposrednoj blizini i slično.

Djelatnost koja se obavljati u poslovnom prostoru utvrđuje se, u pravilu, sukladno nomenklaturi iz nacionalne klasifikacije djelatnosti.

Djelatnost se može odrediti i uže u odnosu na djelatnost određenu nacionalnom klasifikacijom djelatnosti na način da se utvrde aktivnosti koje će se obavljati u poslovnom prostoru, asortiman koji se nudi, vrsta ugostiteljske djelatnosti ili usluge koja se pruža i slično, ukoliko za to postoje opravdani razlozi ili je to u interesu Grada Pule.

#### Članak 34.

Odluku o promjeni i/ili dopuni ugovorene djelatnosti koja se obavljati u poslovnom prostoru donosi Gradonačelnik na prijedlog nadležnog upravnog odjela.

**Članak 35.**

Promjena i/ili dopuna ugovorene djelatnosti može se odobriti uz kumulativno ispunjene sljedećih uvjetima:

- da je zakupnik u poslovnom prostoru ugovorenu djelatnost obavljao najmanje 3 (tri) godine prije podnošenja zahtjeva za promjenu i/ili dopunu djelatnosti,
- da zakupnik o svom trošku, bez prava povrata uloženi sredstava, izvrši dopuštene preinake poslovnog prostora potrebne radi obavljanja promijenjene, odnosno dopunjene djelatnosti,
- da zakupnik u potpunosti izvršava sve ugovorene obveze te uredno plaća dospjelu zakupninu uvećanu za PDV,
- da je zakupnik, prije podnošenja zahtjeva, u potpunosti podmirio sve obveze prema proračunu Grada Pule,
- da zakupnik prihvati povećanje visine zakupnine do 100% od ugovorene zakupnine utvrđene za djelatnost za koju traži promjenu i/ili dopunu djelatnosti,
- da zakupnik da izjavu da će prije potpisa aneksa ugovora o zakupu na ime naknade za odobrenu promjenu i/ili dopunu djelatnosti uplatiti Gradu Puli posebnu nepovratnu naknadu u visini iznosa prethodne šestomjesečne zakupnine uvećane za PDV za predmetni poslovni prostor.

Po primitku usmene ili pismene obavijesti o donošenju odluke Gradonačelnika o promjeni i/ili dopuni djelatnosti, zakupnik je dužan uplatiti naknadu iz stavka 1.točke 7. ovog članka u korist proračuna Grada Pule.

U slučaju odobrenja promjene i/ili dopune djelatnosti, sa zakupnikom se zaključuje novi ugovor o zakupu poslovnog prostora pod uvjetima utvrđenim odlukama kojima se uređuju pitanja zakupnog odnosa.

Gradonačelnik zadržava pravo da bez posebnog obrazloženja ne prihvati promjenu i/ili dopunu djelatnosti.

**d.) PODZAKUP****Članak 36.**

Podzakupom se, u smislu ove Odluke, smatra davanje poslovnog prostora na korištenje ili sukorištenje od strane zakupnika drugoj fizičkoj ili pravnoj osobi.

Gradonačelnik može, u iznimnim slučajevima i kada to ocijeni opravdanim, posebnom odlukom na prijedlog nadležnog upravnog odjela, odobriti davanje dijela ili cijelog poslovnog prostora u podzakup uz kumulativno ispunjenje sljedećih uvjeta:

- ukoliko je zakupnik u poslovnom prostoru ugovorenu djelatnost obavljao najmanje tri godine dana prije podnošenja zahtjeva za davanje poslovnog prostora u podzakup,
- ukoliko zakupnik i pravna ili fizička osoba koja traži podzakup nemaju dospjelih nepodmirenih dugovanja prema Gradu Puli po bilo kojoj osnovi,
- ukoliko zakupnik i pravna ili fizička osoba koja traži podzakup nisu u sudskom sporu s Gradom Pula glede poslovnog prostora koji je predmet zakupa odnosno podzakupa,
- ukoliko zakupnik i pravna ili fizička osoba koja traži podzakup dostave ugovor o podzakup na suglasnost Gradu, a u kojem ugovoreni iznos podzakupa ne smije biti veći od zakupnine utvrđene u osnovnom ugovoru o zakupu, i kojime je ugovoreno da isti stupa na snagu danom ishodovanja suglasnosti Grada,
- ukoliko zakupnik dostavi vlastoručno potpisanu i ovjerenu izjavu da će prije potpisa aneksa ugovora o

zakupu poslovnog prostora, na ime naknade za odobreni podzakup, a koja naknada se ne uračunava u redovnu mjesečnu zakupninu prema odredbama ugovora o zakupu, uplatiti nepovratnu naknadu u korist proračuna Grada Pule i to:

- za prvi odobreni podzakup – u visini iznosa šestomjesečne ugovorene zakupnine uvećane za PDV za određeni poslovni prostor,
- za drugi odobreni podzakup - u visini iznosa godišnje ugovorene zakupnine uvećane za PDV za određeni poslovni prostor,
- da je djelatnost pravne ili fizičke osoba koja traži podzakup unutar iste grupe djelatnosti utvrđene ugovorom o zakupu poslovnog prostora za koji se traži odobrenje podzakupa,
- da i pravna ili fizička osoba koja traži podzakup dostavi sredstva osiguranja plaćanja novčane tražbine koja je predmet ugovora o zakupu poslovnog prostora, a koja će se naplatiti u slučaju da zakupnik u tijeku ugovornog odnosa ne podmiri dospjelu zakupninu, porez, zateznu kamatu i ostale troškove koji proizlaze s osnova korištenja poslovnog prostora.

Podzakup se neće odobriti:

- a) osobama koje imaju u zakupu dva ili više gradskih poslovnih prostora,
- b) osobama koje u podzakup imaju već jedan gradski poslovni prostor,
- c) osobama koje su u mirovini,
- d) ukoliko je zakupnik ostvario prvenstveno pravo prihvatom iznosa najviše postignute zakupnine u smislu članka 58. Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji,
- e) u slučaju promjene djelatnosti zakupnika.

U slučaju odobrenog podzakupa, sa zakupnikom se zaključuje novi ugovor o zakupu poslovnog prostora pod uvjetima utvrđenim odlukama kojima se uređuju pitanja zakupnog odnosa.

Za vrijeme trajanja ugovora o zakupu poslovnog prostora podzakup se može odobriti najviše dva puta za isti poslovni prostor.

Zakupnik i podzakupnik su solidarno odgovorni za obaveze iz zakupnog odnosa.

U slučaju prestanka ugovora o zakupu poslovnog prostora prestaje i ugovor o podzakup poslovnog prostora.

Gradonačelnik zadržava pravo da bez posebnog obrazloženja ne odobri podzakup poslovnog prostora.

**Članak 37.**

U slučaju prestanka ugovora o zakupu poslovnog prostora prestaje i ugovor o podzakup poslovnog prostora.

U slučaju iz stavka 1. ovog članka, podzakupnik je dužan poslovni prostor, slobodan od osoba i stvari, vratiti Gradu Puli i to najkasnije u roku od osam dana od dana primitka otkaza ugovora o zakupu ili prestanka ugovora o zakupu po bilo kojoj osnovi.

U slučaju odobrenja podzakupa, zakupnik snosi solidarnu odgovornost za obaveze podzakupnika po osnovi osnovnog ugovora o zakupu.

**e.) PRIJENOS ZAKUPA****Članak 38.**

Gradonačelnik može posebnom odlukom odobriti

stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika slijedećim osobama:

- zakonskim nasljednicima prvog nasljednog reda, u slučaju smrti zakupnika, uz priloženi pisani sporazum svih osoba pozvanih na nasljedstvo, pod uvjetom da nastave s obavljanjem ugovorene djelatnosti i podmire dospjela dugovanja po osnovi zakupa poslovnog prostora i pod uvjetom da po osnovi zakupa nema dospjelih dugovanja,
- zakonskim nasljednicima prvog nasljednog reda, ako zakupnik ostvari pravo na mirovinu uz njegovu suglasnost, uz priloženi pisani sporazum svih zakonskih nasljednika u trenutku podnošenja zahtjeva, pod uvjetom da nastave s obavljanjem ugovorene djelatnosti i podmire dospjela dugovanja po osnovi zakupa poslovnog prostora, te dostave pravomoćno rješenje Hrvatskog zavoda za mirovinsko i invalidsko osiguranje o mirovini i pod uvjetom da po osnovi zakupa nema dospjelih dugovanja,
  - ukoliko zakonski nasljednici ne stupe u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika, stupanje u prava i obveze može se omogućiti:
    - zaposlenicima zakupnika koji su najmanje 5 godina bili zaposleni kod zakupnika, i
    - obrtnicima koji su sa zakupnikom obavljali zajednički obrt najmanje 5 godina.
- pravnoj osobi koja nastane promjenom pravnog položaja dosadašnjeg zakupnika pod uvjetom da dostavi dokaz o pravnom sljedništvu (rješenje nadležnog Trgovačkog suda) i pod uvjetom da po osnovi zakupa nema dospjelih dugovanja
- pravnoj osobi u kojoj zakupnik – fizička ili pravna osoba ima poslovni udio u visini od najmanje 50% temeljnog kapitala te pravne osobe, pod uvjetom da budući zakupnik preuzme zaposlenike dosadašnjeg zakupnika, da nastavi obavljati istu djelatnost i pod uvjetom da po osnovi zakupa nema dospjelih dugovanja.

U slučaju iz prethodnog stavka sa novim zakupnikom zaključuje se novi ugovor o zakupu poslovnog prostora pod uvjetima utvrđenim odlukama kojima se uređuju pitanja zakupnog odnosa.

#### f.) PRESTANAK ZAKUPA

##### Članak 39.

Zakup poslovnog prostora prestaje na način propisan Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, ovom Odlukom i ugovorom o zakupu poslovnog prostora.

Zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu poslovnog prostora u svako doba bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa:

- ukoliko i poslije pisane opomene zakupodavca zakupnik ne plati dospjelu zakupninu, porez ili troškove s osnove korištenja poslovnog prostora u roku od 15 dana od dana dostave pisane opomene,
- ukoliko i poslije pisane opomene zakupodavca zakupnik koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,
- ukoliko i poslije pisane opomene zakupodavca zakupnik bez opravdanih razloga duže od 30 dana u istome ne obavlja ugovorenu djelatnost,
- ukoliko zakupnik ne dostavi zakupodavcu novo sredstvo osiguranja plaćanja novčane tražbine koja je predmet ugovora o zakupu poslovnog prostora u slučaju da je zakupodavac ranije dostavljena sredstva osiguranja

djelomično ili u potpunosti iskoristio,

- ako se poslovni prostor mora rušiti radi dotrajalosti ili iz urbanističkih razloga,
- ako se nakon sklapanja ugovora o zakupu posebnim propisom utvrdi da se poslovni prostor ne može koristiti samo za obavljanje ugovorene djelatnosti,
- ako zakupnik izgubi pravo na obavljanje djelatnosti,
- ako zakupnik bez prethodnog pisanog odobrenja/suglasnosti zakupodavca izvrši promjenu i/ili dopunu djelatnosti,
- ako zakupnik bez prethodnog pisanog odobrenja/suglasnosti zakupodavca vrši preinake poslovnog prostora,
- ako zakupnik cijeli poslovni prostor ili njegov dio izda u podzakup protivno ugovoru, odnosno ovoj Odluci, te ukoliko se utvrdi da je iznos podzakupa veći od zakupnine utvrđene ugovorom o zakupu,
- ako zakupnik ne izvršava obveze koje se odnose na korištenje zajedničkih uređaja i obavljanje usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor,
- ako tijekom trajanja zakupa ne omogući zakupodavcu nesmetano izvođenje radova na održavanju poslovnog prostora ili zajedničkih dijelova zgrade ukoliko se isti nalaze u poslovnom prostoru,
- u drugim slučajevima utvrđenim od strane Gradonačelnika.

##### Članak 40.

U slučaju da Grad Pula otkáže ugovor o zakupu poslovnog prostora, Gradonačelnik može povući otkaz ugovora o zakupu ako zakupnik u roku od 60 dana od donošenja odluke o otkazu ugovora o zakupu podmiri cjelokupno dugovanje zakupnine, poreza, kamata i ostalih naknada po osnovi korištenja poslovnog prostora i svih troškova nastalih u postupku iseljenja zakupnika i predaje poslovnog prostora u posjed Gradu Puli te u postupku naplate potraživanja.

##### Članak 41.

Glede prava i obveza ugovornih strana koje nisu posebno utvrđene ovom Odlukom primjenjuju se odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora.

#### IV. KUPOPRODAJA POSLOVNOG PROSTORA

##### 1. OPĆE ODREDBE

##### Članak 42.

Poslovni prostor u vlasništvu Grada odnosno na kojima Grad Pula ima pravo raspolaganja i korištenja prodaju se putem javnog natječaja (u daljnjem tekstu: natječaj).

Poslovni prostor prodaje se po procijenjenoj vrijednosti koju određuje sudski vještak prema odredbama propisa kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina, a po odabiru vlasnika poslovnog prostora, ne starijoj od 6 mjeseci od dana donošenja odluke o raspisivanju natječaja.

Procijenjena vrijednost je početna kupoprodajna cijena.

##### Članak 43.

Kada se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku, procijenjena vrijednost umanjuje se za neamortizirana ulaganja sadašnjeg zakupnika koja su utjecala na visinu procijenjene vrijednosti poslovnog prostora te za koje je



zakupodavac dao prethodnu suglasnost, s tim da se visina neamortiziranog ulaganja zakupnika priznaje najviše do 30% procijenjene vrijednosti poslovnog prostora.

Sadašnjem zakupniku neće se priznati ulaganja u preinake poslovnog prostora učinjene bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca, osim nužnih troškova održavanja, kao ni ulaganja koja je zakupodavac priznao u obliku smanjene zakupnine.

Pod sadašnjim zakupnikom smatra se zakupnik poslovnog prostora koji ima sklopljen ugovor o zakupu s Gradom Pula i koji obavlja u tom prostoru dopuštenu djelatnost, ako taj prostor koristi bez prekida u trajanju od najmanje 5 godina.

#### Članak 44.

Kupoprodajna cijena postignuta na javnom natječaju je kupoprodajna cijena poslovnog prostora.

## 2. POSTUPAK NATJEČAJA

#### Članak 45.

Odluku o kupoprodaji poslovnih prostora Grada donosi Gradonačelnik.

Temeljem Odluke iz stavka 1. ovoga članka, natječaj raspisuje nadležni upravni odjel.

Obavijest o raspisanom natječaju objavljuje se u dnevnom tisku, dok se cjeloviti tekst natječaja objavljuje na oglasnoj ploči nadležnog upravnog odjela i na web stranicama Grada Pule.

Dan oglašavanja obavijesti o raspisanom natječaju u dnevnom tisku smatra se danom objave natječaja.

#### Članak 46.

Javni natječaj provodi Povjerenstvo za kupoprodaju poslovnih prostora.

Članove povjerenstva imenuje gradonačelnik u vrijeme od dvije godine. Povjerenstvo čine predsjednik i dva člana, te njihovi zamjenici.

#### Članak 47.

Natječaj se može provesti na dva načina:

- usmenim nadmetanjem
- prikupljanjem pisanih ponuda

Usmeno nadmetanje je postupak u kojem se ponuditelji usmeno nadmeću u visini ponude.

Prikupljanje pisanih ponuda je postupak u kojemu ponuditelji svoje ponude dostavljaju u pisanom obliku u zatvorenim omotnicama.

#### Članak 48.

Sukladno Zakonu o pravu na pristup informacijama (NN 25/13 i 85/15), Grad Pula 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 objavljuje sve donesene akte na službenoj internetskoj stranici i u službenom glasilu Grada. Slijedom navedenog, smatrat će se da je natjecatelj, podnošenjem prijave koja sadrži njegove osobne podatke na ovaj natječaj, uz tražene priloge, dao privolu za njihovo prikupljanje, obradu i korištenje istih javnom objavom na internetskim stranicama i u službenom glasilu Grada Pule, a u svrhu u koju su prikupljeni.

#### Članak 49.

Javni natječaj obvezatno sadrži:

- podatke o identifikaciji poslovnog prostora (broj zemljišnoknjižne čestice i zemljišnoknjižnog uloška u koji je poslovni prostor upisan, adresa poslovnog prostora, površina poslovnog prostora te ostale podatke za poblizu oznaku poslovnog prostora),
- odredbu o tome tko može biti ponuditelj
- početnu kupoprodajnu cijenu
- iznos i način plaćanja jamčevine
- popis dokumentacije koju je potrebno priložiti uz ponudu
- rok za sklapanje ugovora,
- rok, način i mjesto dostave prijave (kod usmenog nadmetanja), odnosno ponude (za prikupljanje pisanih ponuda),
- odredbu o pravu neprihvatanja nijedne ponude
- odredbu o tome tko će se smatrati najpovoljnijim ponuditeljem
- odredbu da se ponuditelju čija je ponuda prihvaćena, uplaćena jamčevina uračunava u kupoprodajnu cijenu, a ponuditeljima čije ponude nisu prihvaćene jamčevina vraća
- odredbu da se uplaćena jamčevina ne vraća najpovoljnijem ponuditelju ako nakon provedenog natječaja odustane od ponude, odnosno od sklapanja ugovora o kupoprodaji
- rok za sklapanje ugovora s najpovoljnijim ponuditeljem
- rok za plaćanje kupoprodajne cijene.

Javni natječaj može sadržavati i druge podatke u svezi s prodajom poslovnog prostora.

#### Članak 50.

Osobe koje sudjeluju u javnom natječaju moraju položiti jamčevinu u iznosu od najmanje 10% od početne kupoprodajne cijene poslovnog prostora, u korist proračuna Grada Pule.

Nakon provedenog postupka javnog natječaja uplaćena jamčevina se odabranom ponuditelju uračunava u kupoprodajnu cijenu, a ponuditeljima čije ponude nisu prihvaćene, vraća najkasnije u roku od 15 dana od dana donošenja odluke o prijehu ponude i izboru najpovoljnijeg ponuditelja.

#### Članak 51.

Povjerenstvo za prodaju poslovnih prostora vodi zapisnik o prispjelim ponudama za svaki pojedini poslovni prostor oglašen u javnom natječaju. Zapisnik sadrži podatke o ponuditeljima i ponuđenim kupoprodajnim cijenama te podatak o najvišoj ponuđenoj kupoprodajnoj cijeni za pojedini poslovni prostor.

#### a.) Usmeno nadmetanje

#### Članak 52.

Usmeno nadmetanje vodi Povjerenstvo za provedbu natječaja na način da na mjestu i u vrijeme određenom objavljenim natječajem, uvodno otvara nadmetanje i zaprima prijave, i utvrđuje koji ponuditelji ispunjavaju uvjete iz natječaja, te u tom smislu donosi odgovarajuću odluku koju odmah objavljuje.

Ponude koje ne ispunjavaju uvjete iz natječaja, odbacit će se kao nevaljane ili nepotpune.

O tijeku usmenog nadmetanja vodi se zapisnik.

Ako tijekom usmenog nadmetanja ponuditelji narušavaju red i disciplinu, a osobito ukoliko međusobno ili

s trećim osobama komuniciraju neposredno, pomoću uređaja za komunikaciju ili na drugi način, šetaju ili napuštaju prostorije gdje se licitacija provodi, ometaju drugog ponuditelja i slično, Povjerenstvo može donijeti odluku o isključenju ponuditelja iz daljnjeg nadmetanja ili prekida.

Po okončanju nadmetanja zapisnik potpisuju nazočni članovi Povjerenstva i zapisničar, a ovjeravaju dva ovjervitelja zapisnika koje između sebe izaberu nazočni ponuditelji.

Sukladno Zakonu o pravu na pristup informacijama (NN 25/13 i 85/15), Grad Pula 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 objavljuje sve donesene akte na službenoj internetskoj stranici i u službenom glasilu Grada. Slijedom navedenog, smatrat će se da je natjecatelj, podnošenjem prijave koja sadrži njegove osobne podatke na ovaj natječaj, uz tražene priloge, dao privolu za njihovo prikupljanje, obradu i korištenje istih javnom objavom na internetskim stranicama i u službenom glasilu Grada Pule, a u svrhu u koju su prikupljeni.

#### **Članak 53.**

Usmeno nadmetanje provodi se povećanjem usmene ponude.

Najmanji iznos povećanja usmene ponude za kupoprodajnu cijenu poslovnog prostora iznosi 5% početne cijene.

Usmeno nadmetanje okončat će se po isteku dvije minute od davanja najpovoljnije ponude, odnosno odustanku od daljnjeg nadmetanja preostalih ponuditelja.

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

#### **Članak 54.**

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

Zapisnik o provedenom nadmetanju s prijedlogom ponude za koju se smatra da je potrebno prihvatiti, Povjerenstvo dostavlja nadležnom tijelu.

#### **b.) Pisano prikupljanje ponuda**

#### **Članak 55.**

Prikupljanje pisanih ponuda provodi se dostavom takvih ponuda putem pošte ili osobno predajom u pisarnici, u zatvorenoj omotnici uz naznaku. «NE OTVARAJ-PONUĐA ZA NATJEČAJ».

Pisana ponuda 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 i redni broj poslovnog prostora koji se licitira,
- broj računa ponuditelja s nazivom banke kod koje je isti otvoren radi povrata jamčevine,

- ponuđenu kupoprodajnu cijenu.

Uz ponudu se prilaže:

- 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 ovjerenu punomoć za zastupanje, odnosno preslik obrtnice ako je ponuditelj fizička osoba obrtnik, odnosno ovjereni preslik Rješenja nadležnog Trgovačkog suda o upisu u sudski registar ili Izvadak iz sudskog registra, koji ne smije biti stariji od 30 dana od dana objave natječaja ako je ponuditelj pravna osoba,
- dokaz o uplaćenju jamčevine za poslovni prostor,
- potvrde da ponuditelj nema nepodmirenih dugovanja prema Gradu Puli, Istarskoj županiji i Republici Hrvatskoj, a koje ne smiju biti starije od 30 dana od dana održavanja usmenog nadmetanja,
- izjavu da pristaje na prikupljanje, obradu i korištenje osobnih podataka javnom objavom na internetskim stranicama i u službenom glasilu Grada Pule, a u svrhu u koju su prikupljeni, a sve sukladno Zakonu o pravu na pristup informacijama (NN 25/13 i 85/15), temeljem kojeg je Grad Pula kao tijelo javne vlasti, obavezno je, radi upoznavanja javnosti, omogućiti pristup informacijama o svom radu pravodobnom objavom na internetskim stranicama ili u javnom glasilu.

Ponude koje ne ispunjavaju uvjete iz natječaja, odbacit će se kao nevaljane ili nepotpune.

#### **Članak 56.**

Otvaranje i razmatranje prispjelih pisanih ponuda provodi Povjerenstvo za provedbu natječaja na mjestu i u vrijeme određenom objavljenim natječajem, na način da uvodno utvrdi koliko je pisanih ponuda zaprimljeno i koji su ponuditelji nazočni.

O tijeku sjednice Povjerenstvo vodi se zapisnik.

Po okončanju sjednice zapisnik potpisuju nazočni članovi Povjerenstva i zapisničar, a ovjeravaju dva ovjervitelja zapisnika koje između sebe izaberu nazočni ponuditelji.

Nakon otvaranja svake omotnice Povjerenstvo upoznaje nazočne ponuditelje sa sadržajem ponude.

Zakašnjele i nepotpune ponude Povjerenstvo neće uzeti u raspravljanje već će odmah zapisnički utvrditi njihovu nevaljanost i donijeti odluku o njihovu odbacivanju.

Valjane ponude Povjerenstvo razmatra usporedbom ponuđene kupoprodajne cijene. Nakon razmatranja, Povjerenstvo zapisnički utvrđuje postojanje valjane ponude koja sadrži najvišu ponuđenu kupoprodajnu cijenu.

Ako je za isti poslovni prostor prispjelo više valjanih najpovoljnijih ponuda raznih ponuditelja koje su istovjetne glede ponuđene visine cijene, Povjerenstvo će usmenim nadmetanjem između takvih ponuditelja utvrditi koja je ponuda povoljnija.

Ako su takvi ponuditelji nazočni sjednici, usmeno nadmetanje provesti će se odmah po otvaranju svih prispjelih ponuda.

U slučaju izostanka kojeg ponuditelja s valjanom istovjetnom ponudom, usmeno nadmetanje provesti će Povjerenstvo u vrijeme i na mjestu koje će naknadno odrediti, te o tome obavijestiti sve ponuditelje sa valjanom istovjetnom ponudom.

#### Članak 57.

Po okončanju postupka natječaja, zapisnik o provedenom natječaju s prijedlogom ponude za koju smatra da je potrebno prihvatiti, Povjerenstvo dostavlja nadležnom tijelu koje zatim donosi odluku o prihvatu ponude i sklapanju kupoprodajnog ugovora.

#### Članak 58.

Najpovoljnijim ponuditeljem smatra se ponuditelj koji je ponudio najvišu kupoprodajnu cijenu i ispunjava sve uvjete natječaja.

Ako najpovoljniji ponuditelj iz st.1. ovog članka, čiju je ponudu Povjerenstvo za prodaju poslovnih prostora utvrdilo kao najpovoljniju, odustane od svoje ponude na samom natječaju ili kasnije, prije donošenja Odluke o prihvatu ponude i sklapanju kupoprodajnog ugovora, te nakon donošenja iste, nema pravo na povrat uplaćene jamčevine, a poslovni prostor može se ponovno izložiti natječaju.

#### Članak 59.

Po okončanju postupka natječaja, odluku o prihvatu ponude i sklapanju kupoprodajnog ugovora donosi nadležno tijelo.

Odluku o prihvatu ponude i sklapanju kupoprodajne cijene donosi:

- Gradonačelnik, za ponuđenu kupoprodajnu cijenu poslovnog prostora koja ne prelazi iznos od 1.000.000,00 (riječima: milijun) kuna,
- Gradsko vijeće, za ponuđenu kupoprodajnu cijenu poslovnog prostora koja prelazi iznos od 1.000.000,00 (riječima: milijun) kuna.

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

#### Članak 60.

Ako najpovoljniji ne pristupi sklapanju kupoprodajnog ugovora u roku od 30 dana od dana kad je obaviješten da može pristupiti sklapanju ugovora, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora.

Jamčevina se ne vraća najpovoljnijem ponuditelju koji odustane od sklapanja ugovora.

Ako kupac u ugovorenom roku ne uplati kupoprodajnu cijenu u cijelosti, ugovor se raskida, a jamčevina se ne vraća.

### 3. UGOVOR O KUPOPRODAJI

#### Članak 61.

Ugovor o kupoprodaji, osim bitnih sastojaka ugovora određenih Zakonom o obveznim odnosima, mora sadržavati i odredbe:

- da rok za plaćanje kupoprodajne cijene ne može biti duži od 30 dana od dana sklapanja ugovora
- da se kupac odriče prava potraživanja naknade štete u slučaju raskida kupoprodajnog ugovora zbog pravnih nedostataka na kupljenom poslovnom prostoru, te da kupac neće tražiti naknadu štete ako bi mu ona bila izazvana sudskim postupkom protiv bespravnog korisnika poslovnog prostora, odnosno naknadu eventualne štete koju bi trpio zbog duljine trajanja postupka uknjižbe prava vlasništva na kupljenom poslovnom prostoru,
- da kupac uknjižbu prava vlasništva na kupljenom poslovnom prostoru može zatražiti na temelju kupoprodajnog ugovora i prodavateljeve potvrde da je kupoprodajnu cijenu platio u cijelosti.

### V. ZAVRŠNE ODREDBE

#### Članak 62.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o davanju u zakup poslovnog prostora („Službene novine Grada Pule“, br. 3/97, 1/98, 2/99, 5/02 i 10/03).

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave, a objavljuje se u „Službenim novinama Grada Pule“.

KLASA:947-03/19-01/102

URBROJ:2168/01-03-01-0387-19-5

Pula, 20. ožujka 2019.

### GRADSKO VIJEĆE GRADA PULE

**PREDSJEDNIK**

**Tiziano Sošić, v.r.**

prethodnog stavka ovog članka ostaju na snazi do donošenja novih sukladno ovoj Odluci. Zadužuju se nadležni upravni odjeli da u roku od tri mjeseca od dana stupanja na snagu ove Odluke, usklade postojeće opće akte sa ovom Odlukom.

(3) Ova Odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u "Službenim novinama" Grada Pule.

KLASA:023-01/19-01/655

URBROJ:2168/01-03-01-0052-19-4

Pula, 01. kolovoza 2019.

## GRADSKO VIJEĆE GRADA PULE

**PREDSJEDNIK**  
**Tiziano Sošić, v.r.**

Na temelju članka 6. stavka 8. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Narodne novine“ br. 125/11, 64/15 i 112/18) u vezi sa člankom 48. Zakona o lokalnoj upravi i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15 i 123/17) i člankom 39. Statuta Grada Pula-Pola („Službene novine“ Grada Pule br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13 i 2/18), Gradsko vijeće Grada Pule na sjednici održanoj dana 01. kolovoza 2019. godine, donosi

## **ODLUKU** **o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu i** **kupoprodaji poslovnih prostora** **Grada Pule – Pola**

### **Članak 1.**

U Odluci o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola (Službene novine Grada Pule br. 5/19) u članku 36. iza stavka 2. dodaje se novi stavak 3. koji glasi:

„Iznimno, Gradonačelnik može, kada to ocijeni opravdanim, posebnom odlukom na prijedlog nadležnog upravnog odjela, odobriti davanje dijela poslovnog prostora u podzakup za postavu bankomata, pod uvjetom da zakupnik prihvati obvezu da za površinu prostora koja se daje u podzakup plaća zakupninu u iznosu koji je pet puta veći od ugovorene zakupnine po m2 te da ispunjava sljedeće uvjete:

- ukoliko je zakupnik u poslovnom prostoru ugovorenu djelatnost obavljao najmanje tri godine prije podnošenja zahtjeva za davanje dijela poslovnog prostora u podzakup za postavljanje bankomata,
- ukoliko zakupnik i financijska institucija koja traži podzakup nemaju dospjelih nepodmirenih dugovanja prema Gradu Puli po bilo kojoj osnovi,
- ukoliko zakupnik i financijska institucija koja traži podzakup nisu u sudskom sporu s Gradom Pula glede poslovnog prostora koji je predmet zakupa odnosno podzakupa,
- ukoliko zakupnik i financijska ustanova koja traži podzakup dostave ugovor o podzakupu na suglasnost Gradu, a u kojem ugovoreni iznos podzakupa ne smije biti veći od zakupnine utvrđene u osnovnom ugovoru o zakupu, uvećane za peterostruki iznos ugovorene zakupnine za dio poslovnog prostora koji se daje u podzakup, i kojime je ugovoreno da isti stupa na snagu danom ishodovanja suglasnosti Grada,
- da i financijska ustanova koja traži podzakup dostavi sredstva osiguranja plaćanja novčane tražbine koja je predmet ugovora o zakupu poslovnog prostora do visine jednogodišnjeg iznosa podzakupa, a koja će se naplatiti u slučaju da zakupnik u tijeku ugovornog odnosa ne podmiri dospjelu zakupninu, porez, zateznu kamatu i ostale troškove koji proizlaze s osnova korištenja poslovnog prostora.“

Dosadašnji stavci 3, 4, 5, 6, 7 i 8 članka 36 Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola (Službene novine Grada Pule br. 5/19) postaju stavci 4, 5, 6, 7, 8 i 9.

### Članak 2.

Sve ostale odredbe Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola (Službene novine Grada Pule br. 5/19) ostaju neizmijenjene i na snazi.

### Članak 3.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od objave u Službenim novinama Grada Pule -Pola.

KLASA:947-03/19-01/548

URBROJ:2168/01-03-06-00-0474-19-4

Pula, 01. kolovoza 2019.

## GRADSKO VIJEĆE GRADA PULE

**PREDSJEDNIK**

**Tiziano Sošić, v.r.**

Na temelju čl. 6 st.4 Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine br. 125/11, 64/15 i 112/18) i čl. 15. Zakona izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine br. 112/18), a u svezi s čl. 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13-pročišćeni tekst i 137/15-ispravak) i čl. 39. Statuta Grada Pula - Pola (Službene novine Grada Pule br. 07/09, 16/09, 12/11, 01/13 i 02/18), Gradsko vijeće Grada Pule dana 01. kolovoza 2019. godine, donio je

## ODLUKU

### o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule-Pola

#### I

Ovom Odlukom uređuje se način utvrđivanja zakupnine za poslovni prostor u vlasništvu i suvlasništvu Grada Pula (u daljnjem tekstu: Grad) te način i postupak utvrđivanja djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru.

Odredbe ove Odluke primjenjuju se i na poslovni prostor koji je u vlasništvu ili suvlasništvu Republike Hrvatske na kojem Grad ima pravo upravljanja, raspolaganja ili korištenja, temeljem odgovarajućeg akta sklopljenog između Grada i Republike Hrvatske.

Odredbe ove Odluke primjenjuju se i na poslovni prostor koji je još uvijek upisan u zemljišnim knjigama kao društveno vlasništvo na kojem Grad ima pravo raspolaganja ili korištenja te na poslovni prostor koji je bio u društvenom vlasništvu s pravom korištenja Grada za koji se vodi postupak na temelju zakona kojim se uređuje naknada za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, do pravomoćnog okončanja tog postupka.

#### II

Ovom Odlukom uređuje se osnovni iznos zakupnine za poslovni prostor u vlasništvu i suvlasništvu Grada.

Osnovni iznos zakupnine je:

- minimalni početni iznos visine zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu Grada koji se izlažu javnim natječajima
- 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, zakupnik...) bez provođenja javnog natječaja za iste, kada je to ekonomski opravdano (kada je mjesečni iznos zakupnine veći od cijene zakupnine po ovoj odluci)
- iznos zakupnine po kojoj će se sadašnjim korisnicima poslovnih prostora u vlasništvu i suvlasništvu Grada, koji nemaju sklopljene ugovore o zakupu tih poslovnih prostora, nuditi sklapanje ugovora o zakupu na rok od pet godina bez provođenja javnog natječaja za iste.