

Na odredbe čl. 34. i čl. 35. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola (Službene novine Grada Pule br. 5/19, 12/19 i 19/20), 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, 19/03, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20) i čl. 61. Statuta Grada Pula – Pola (Službene novine Grada Pule br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/20, 4/21 i 5/21), Gradonačelnik Grada Pule donio je dana 28. veljače 2022. godine

## **ODLUKU**

### **o odobravanju dopune djelatnosti i**

### **zaključivanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Sergijevaca br. 39**

#### **I**

Utvrđuje se da je, sukladno Odluci o prihvatu ponuda i sklapanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 022-05/01-01/34, Urbroj: 2168/01-06-03-01-2, od dana 07. lipnja 2001. godine, po prethodno provedenom natječaju objavljenom u dnevnom tisku "Glas Istre" i oglasnoj ploči nadležnog upravnog tijela Grada Pule, dana 22. svibnja 2001. godine, između Grada Pule, kao zakupodavca, i trgovačkog društva MAKSIM JET d.o.o. (OIB: 51147508104, MBS: 040122076), sa sjedištem u Puli, Industrijska br. 11A, zastupanog po direktorici Jadranki Vukmirović, kao zakupnika, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/01-01/30, Urbroj: 2168/01-03-05-01-1, od dana 11. lipnja 2001. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OU-440/01, dana 18. lipnja 2001. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u Puli, Sergijevaca br. 39, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 259/1, k.o. Pula, površine 47,00 m<sup>2</sup>, po ugovorenoj mjesečnoj zakupnini u iznosu od 206,38 kuna po m<sup>2</sup>, odnosno po ugovorenoj mjesečnoj zakupnini u iznosu od 9.700,00 kuna, za obavljanje trgovinske djelatnosti – trgovina knjigama, papirnatom robom i pisaćim priborom, na neodređeno vrijeme.

#### **II**

Odobrava se zakupniku poslovnog prostora iz članka I ove Odluke dopuna djelatnosti, na čije je obavljanje u poslovnom prostoru ovlašten, na način da pored sadašnje – trgovinske djelatnosti – trgovina knjigama, papirnatom robom i pisaćim priborom, zakupnik može u poslovnom prostoru obavljati i ugostiteljsku djelatnost – slastičarna.

Zakupnik će eventualne preinake, odnosno radove na uređenju poslovnog prostora u Puli, Sergijevaca br. 39, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 259/1, k.o. Pula, površine 47,00 m<sup>2</sup>, potrebne radi obavljanja dopunjene djelatnosti izvršiti o vlastitom trošku, bez prava na povrat uloženi sredstava, a po prethodno ishodovanoj pisanoj suglasnosti nadležnog tijela Grada Pule te bez prava na oslobađanje od plaćanja zakupnine za vrijeme izvođenja radova.

### III

Sukladno utvrđenjima iz čl. I i čl. II ove Odluke sa zakupnikom će se zaključiti novi ugovor o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Sergijevaca br. 39, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 259/1, k.o. Pula, površine 47,00 m<sup>2</sup>, za obavljanje trgovinske djelatnosti – trgovina knjigama, papirnatom robom i pišaćim priborom te ugostiteljske djelatnosti – slastičarna, na određeno vrijeme u trajanju od deset godina, s utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu od 240,00 kuna po m<sup>2</sup>, na koju se obračunava i plaća porez na dodanu vrijednost – PDV, odnosno s utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu od 11.280,00 kuna uvećanom za pripadajući PDV te po ostalim uvjetima utvrđenim ovom Odlukom, Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola, Odlukom o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola, kao i drugim važećim odlukama i zakonskim propisima kojima se uređuju pitanja zakupa poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pule.

Zakupnik je u obvezi, i to prije zaključivanja novog ugovora o zakupu poslovnog prostora, na ime naknade za odobrenu dopunu djelatnosti uplatiti Gradu Puli posebnu nepovratnu naknadu u visini iznosa prethodne šestomjesečne zakupnine uvećane za PDV.

### IV

Zakupnik je u obvezi djelatnost u poslovnom prostoru obavljati se kroz cijelu kalendarsku godinu, osim u uvjetima pod kojima je korištenje poslovnog prostora djelomično onemogućeno u trajanju najviše trideset dana, bez krivnje zakupnika, te u slučajevima adaptacije poslovnog prostora za vrijeme trajanja zakupa, uz predočenje dokaza u pisanom obliku.

Za svaku promjenu i/ili dopunu djelatnosti zakupnik je u obvezi ishodovati pisanu suglasnost nadležnog tijela Grada Pule, odnosno upravnog tijela u čijoj su nadležnosti poslovni upravljanja gradskim poslovnim prostorima.

Ukoliko zakupnik promjeni namjenu predmetnog poslovnog prostora, zakupodavac će biti ovlašten otkazati ugovor o zakupu poslovnog prostora, a zakupnik će biti u obvezi poslovni prostor u Puli, Sergijevaca br. 39, slobodan od osoba i stvari, vratiti u posjed zakupodavcu

### V

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 prethodi 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 dospijeću, kao i snositi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora.

## VI

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 (uvećan za pripadajući PDV) te
- potvrdu nadležnog upravnog tijela Grada Pule o uplati garantnog pologa u visini iznosa tromjesečne zakupnine uvećane za PDV na račun Grada Pule, a sve radi osiguranja plaćanja.

Ukoliko prilikom zaključivanja Ugovora o zakupu poslovnog prostora zakupnik ne priloži bjanko zadužnicu na iznos od šest mjesečnih zakupnina (uvećan za pripadajući PDV), odnosno potvrdu nadležnog odjela Grada Pule o uplati garantnog pologa u visini iznosa tromjesečne zakupnine uvećane za PDV, smatrat će se da je odustao od zaključenja ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Sergijevaca br. 39, 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, bilo bjanko zadužnicu bilo garantni polog, zakupnik je dužan, u roku 15 dana od dana pisanog ili usmenog poziva nadležnog tijela, zakupodavcu dostaviti novo sredstvo osiguranja plaćanja s istim iznosom, 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.

## VII

Za provedbu ove Odluke ovlašćuje se Upravni odjel za komunalni sustav i upravljanje imovinom.

Upravni odjel za komunalni sustav i upravljanje imovinu, sukladno ovoj Odluci, sačinit će ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Sergijevaca br. 39.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Sergijevaca br. 39, zaključit će se pod uvjetom da je zakupnik nema dospjelih dugovanja prema proračunu Grada Pule, i to kao ovršna isprava u smislu Zakona o javnom bilježništvu (Narodne novine br. 78/93, 29/94, 16/07, 75/09 i 120/16).

Troškove zaključivanja Ugovora o zakupu poslovnog prostora snosi zakupnik.

## VIII

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

Stupanjem na snagu ove Odluke, odnosno zaključivanjem novog ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Sergijevaca br. 39, stavlja se izvan snage i prestaje važiti ranije potpisani Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/01-01/30, Urbroj: 2168/01-03-05-01-1, od dana 11. lipnja 2001. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OU-440/01, dana 18. lipnja 2001. godine.

KLASA:372-03/21-01/54  
URBROJ:2163-7-05-03-0411-22-3  
Pula, 28. veljače 2022.

**GRADONAČELNIK**  
**dr. sc. Filip Zoričić, prof.**

## **O B R A Z L O Ž E N J E**

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

Odredbe čl. 34. i čl. 35. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola (Službene novine Grada Pule br. 5/19, 12/19 i 19/20), 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, 19/03, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20) i čl. 61. Statuta Grada Pula – Pola (Službene novine Grada Pule br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/20, 4/21 i 5/21).

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

Predlaže se donošenje Odluke o odobravanju dopune djelatnosti i zaključivanju novog ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Sergijevaca br. 39.

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

U ovom upravnom tijelu zaprimljen je zahtjev trgovačkog društva MAKSIM JET d.o.o. (OIB: 51147508104, MBS: 040122076), sa sjedištem u Puli, Industrijska br. 11A, zastupanog po direktorici Jadranki Vukmirović, kao zakupnika poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Sergijevaca br. 47, za dopunom djelatnosti kako bi zakupniku bilo odobreno da pored trgovinske djelatnosti u poslovnom prostoru ujedno može obavljati i ugostiteljsku djelatnost.

Odredbom gore citiranog čl. 34. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola određeno je da odluku o promjeni i/ili dopuni ugovorene djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru donosi Gradonačelnik na prijedlog nadležnog upravnog odjela.

Nadalje, odredbom čl. 35. citirane Odluke propisani su uvjeti pod kojima se može odobriti dopuna djelatnosti, a koji moraju biti ispunjeni kumulativno, kako slijedi:

- da je zakupnik u poslovnom prostoru ugovorenu djelatnost obavljao najmanje dvije godine prije podnošenja zahtjeva za promjenu i/ili dopunu djelatnosti,
- da zakupnik o svom trošku, bez prava povrata uložениh 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 ugovora o zakupu na ime naknade za odobrenu dopunu djelatnosti uplatiti Gradu Puli posebnu nepovratnu naknadu u visini iznosa prethodne šestomjesečne zakupnine uvećane za PDV za predmetni poslovni prostor.

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

Nadalje, uvidom u evidencije poslovnih prostora utvrđeno je da je, na temelju Odluke o prihvatu ponuda i sklapanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 022-05/01-01/34, Urbroj: 2168/01-06-03-01-2, od dana 07. lipnja 2001. godine, po prethodno provedenom natječaju objavljenom u dnevnom tisku "Glas Istre" i oglasnoj ploči nadležnog upravno tijela Grada Pule, dana 22. svibnja 2001. godine, između Grada Pule, kao zakupodavca, i trgovačkog društva MAKSIM JET d.o.o. (OIB: 51147508104, MBS: 040122076), sa sjedištem u Puli, Industrijska br. 11A, zastupanog po direktorici Jadranki Vukmirović, kao zakupnika, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/01-01/30, Urbroj: 2168/01-03-05-01-1, od dana 11. lipnja 2001. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OU-440/01, dana 18. lipnja 2001. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u Puli, Sergijevaca br. 39, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 259/1, k.o. Pula, površine 47,00 m<sup>2</sup>, po ugovorenoj mjesečnoj zakupnini u iznosu od 206,38 kuna po m<sup>2</sup>, odnosno po ugovorenoj mjesečnoj zakupnini u iznosu od 9.700,00 kuna, za obavljanje trgovinske djelatnosti – trgovina knjigama, papirnatom robom i pisaćim priborom, na neodređeno vrijeme.

Osim toga, riječ o dugogodišnjem zakupniku koji uredno podmiruje zakupninu, nema dospjelih dugovanja prema proračunu Grada Pule te poštuje i pridržava se i drugih ugovornih odredbi.

Uvidom u podneseni zahtjev utvrđeno je da je zakupnik upoznat s gore citiranim odredbama čl. 35. Odluke o zakupu i kupoprodaji o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola, kao i da je pristao na kumulativno ispunjenje svih propisanih uvjeta.

Nadalje vezano za visinu zakupnine, sukladno gore citiranom članku 35. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola jedan od uvjeta koje valja ispuniti je da zakupnik prihvati povećanje visine zakupnine do 100% od ugovorene zakupnine utvrđene za djelatnost za koju traži promjenu i/ili dopunu djelatnosti.

Sukladno odredbi čl. 9 Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola (Službene novine Grada Pule br. 12/19, 20/19, 4/20 i 19/20), visina zakupnine za poslovni prostor koji se nalazi u nultoj zoni, površine do 50,00 m<sup>2</sup>, za obavljanje djelatnosti za koju traži promjenu i/ili dopunu, odnosno za obavljanje ugostiteljske djelatnosti – slastičarna utvrđena je u iznosu od 120,00 kuna po m<sup>2</sup>.

Sukladno zaključenom ugovoru o zakupu, predmetni poslovni prostor nalazi se u Ulici Sergijevaca br. 39, dakle u nultoj zoni, ima površinu od 47,00 m<sup>2</sup>, a ugovorena zakupnina iznosi 206,38 kuna po m<sup>2</sup>.

Slijedom navedenog, prijedlogom ove Odluke predlaže se povećanje ugovorene na zakupnine na 240,00 kuna po m<sup>2</sup> što je povećanje od 100% za obavljanje ugostiteljske djelatnosti – slastičarna, te povećanje od gotovo 20% u odnosu na ugovorenu zakupninu.

Nadalje, ovom odlukom zakupniku se odobrava dopuna djelatnosti, na čije je obavljanje u poslovnom prostoru ovlašten, na način da pored sadašnje – trgovinske djelatnosti – trgovina knjigama, papirnatom robom i pisaćim priborom, zakupnik može u poslovnom prostoru obavljati i ugostiteljsku djelatnost – slastičarna s tim da je zakupnik u obvezi eventualne preinake, odnosno radove na uređenju predmetnog poslovnog prostora koje su potrebne radi obavljanja dopunjene djelatnosti izvršiti o vlastitom trošku, bez prava na povrat uloženi sredstava, po prethodno ishodovanoj pisanoj suglasnosti nadležnog tijela Grada Pule te bez prava na oslobađanje od plaćanja zakupnine za vrijeme izvođenja radova.

Osim toga, zakupnik je u obvezi, i to prije zaključivanja novog ugovora o zakupu poslovnog prostora, koji se sada zaključuje na određeno vrijeme u trajanju od deset godina, na ime naknade za odobrenu dopunu djelatnosti uplatiti Gradu Puli posebnu nepovratnu naknadnu u visini iznosa prethodne šestomjesečne zakupnine uvećane za PDV.

Za svaku promjenu i/ili dopunu djelatnosti u obvezi je ishodovati pisanu suglasnost nadležnog tijela Grada Pule, odnosno upravnog tijela u čijoj su nadležnosti poslovni upravljanja gradskim poslovnim prostorima.

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 (uvećan za pripadajući PDV) te
- potvrdu nadležnog upravnog tijela Grada Pule o uplati garantnog pologa u visini iznosa tromjesečne zakupnine uvećane za PDV na račun Grada Pule, a sve radi osiguranja plaćanja.

U suprotnom, dakle ukoliko zakupnik ne dostavi navedena sredstva osiguranja plaćanja, ima se smatrati da je zakupnik odustao od zaključenja ugovora o zakupu poslovnog prostora te će biti u obvezi poslovni prostor Sergijevaca br. 39, slobodan od osoba i stvari, vratiti u posjed zakupodavcu. Jednako tako, ukoliko je zakupodavac iz bilo kojeg razloga prisiljen unovčiti sredstva osiguranja plaćanja, bilo bjanko zadužnicu bilo garantni polog, zakupnik je dužan, u roku 15 dana od dana pisanog ili usmenog poziva nadležnog tijela, zakupodavcu dostaviti novo sredstvo osiguranja plaćanja s istim iznosom, 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.

Slijedom navedenog, a uzimajući u obzir daje riječ o dugogodišnjem zakupniku koji uredno podmiruje zakupninu i poštuje sve ostale ugovorne odredbe te da je od strane nadležnog tijela zaprimljeni zahtjev ocijenjen osnovanim, predlaže se donošenje ove odluke.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Sergijevaca br. 39, zaključit će se kao ovršna isprava u smislu Zakona o javnom bilježništvu (Narodne novine br. 78/93, 29/94, 16/07, 75/09 i 120/16), troškove zaključivanja ugovora o zakupu poslovnog prostora snosi zakupnik.

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

Za provedbu akta nisu potrebna financijska sredstva.

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

**PROČELNIK**

**Robert Stemberger, dipl. ing. geod.**