

Na temelju čl. 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine br. 125/11, 64/15 i 112/18), čl. 7. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola (Službene novine Grada Pule br. 05/19, 12/19 i 19/19) te čl. 2. i čl. 8. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola (Službene novine Grada Pule br. 12/19, 20/19, 4/20 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, 19/13, 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, 2/2, 4/21 i 5/21), Gradonačelnik Grada Pule dana 12. svibnja 2022. godine, donio je

## **ODLUKU**

### **o zaključivanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Prolaz kod zdenca br. 4**

#### **I**

Utvrđuje se da je između Grada Pule, kao zakupodavca, i Rona Biterija (OIB: 56146315681), s prebivalištem u Puli, Danteov trg br. 1, kao zakupnika, sukladno Odluci o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/11-01/317, Urbroj: 2168/01-04-03-02-0387-12-4, od dana 18. siječnja 2012. godine, a po prethodno provedenom javnom natječaju za davanje u zakup gradskih poslovnih prostora objavljenom u dnevnom tisku "Glas Istre" i oglasnoj ploči nadležnog upravnog tijela dana 31. prosinca 2011. godine, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/12-01/34, Urbroj: 2168/01-04-03-02-0387-12-1, od dana 31. prosinca 2012. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-1268/12, dana 02. veljače 2012. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Prolaz kod zdenca br. 4, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 208, k.o. Pula, neto korisne površine 57,19 m<sup>2</sup>, po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 60,00 kuna po m<sup>2</sup>, koja se uvećava za pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV, za obavljanje ugostiteljske djelatnosti, na određeno vrijeme u trajanju od deset godina.

#### **II**

Sukladno utvrđenjima iz čl. I ove Odluke, s postojećim zakupnikom gradskog poslovnog prostora – Ronom Biterijem (OIB: 56146315681), s prebivalištem u Puli, Danteov trg br. 1, zaključiti će se novi ugovor o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Prolaz kod zdenca br. 4, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 208, k.o. Pula, neto korisne površine 57,19 m<sup>2</sup>, po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 70,00 kuna po m<sup>2</sup>, koja se uvećava za pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV, za obavljanje ugostiteljske

djelatnosti (osim djelatnosti pripreme brze hrane – fast food), na određeno vrijeme u trajanju od pet godina, te uz ostale uvjete utvrđene prethodno zaključenim ugovorom o zakupu poslovnog prostora, odnosno pod ostalim uvjetima utvrđenim ovom Odlukom, kao i drugim važećim odlukama Grada Pule kojima se uređuju pitanja zakupnog odnosa.

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 te će se u tom slučaju sa zakupnikom zaključiti novi ugovor o zakupu poslovnog prostora sukladno odredbama važećih odluka Grada Pule kojima se reguliraju pitanja zakupnog odnosa, a koje se odredbe odnose na promjenu i/ili dopunu djelatnosti.

Ukoliko postupi protivno odredbi prethodnog stavka ovog članka ove Odluke, odnosno ukoliko zakupnik promjeni namjenu predmetnog poslovnog prostora, zakupodavac će biti ovlašten otkazati ugovor o zakupu poslovnog prostora, a zakupnik će biti u obvezi predmetni poslovni prostor, slobodan od osoba i stvari, vratiti u posjed zakupodavcu.

### III

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.

### IV

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, ovjerenu 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 od tri mjesečne zakupnine uvećane za pripadajući porez na dodanu vrijednost.

Ukoliko prilikom zaključivanja Ugovora o zakupu poslovnog prostora zakupnik ne dostavi navedena sredstva osiguranja plaćanja smatrat će se da je odustao od zaključenja Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Prolaz kod zdenca br. 4, te će biti u obvezi, po pisanom pozivu zakupodavca, predmetni poslovni prostor, slobodan od osoba i stvari, vratiti u posjed Gradu Puli.

Ukoliko je zakupodavac iz bilo kojeg razloga prisiljen unovčiti sredstvo osiguranja plaćanja, bilo bjanko zadužnicu bilo garantni polog, zakupnik je dužan, u roku 15 dana od dana pisanog ili usmenog poziva, 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.

## V

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

Upravni odjel za komunalni sustav i upravljanje imovinom, sukladno ovoj Odluci, sačinit će ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Prolaz kod zdenca br. 4.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Prolaz kod zdenca br. 4, zaključit će se pod uvjetom da zakupnik nema dospjelih nepodmirenih dugovanja prema proračunu Grada Pule, i to kao ovršna isprava u smislu Zakona o javnom bilježništvu (Narodne novine br. 78/93, 29/94, 162/98, 16/07, 75/09 i 120/16).

Troškove zaključivanja Ugovora o zakupu poslovnog prostora snosi zakupnik.

## VI

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:372-03/22-01/1  
URBROJ:2163-7-05-03-0411-22-4  
Pula, 12. svibnja 2022.

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

## **O B R A Z L O Ź E N J E**

### **PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE ODLUKE:**

Odredba čl. 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine br. 125/11, 64/15 i 112/18), čl. 7. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola (Službene novine Grada Pule br. 05/19, 12/19 i 19/20) te čl. 2 i čl. 8. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola (Službene novine Grada Pule br. 12/19, 20/19, 4/20 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, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20) te 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 zaključivanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Prolaz kod zdenca br. 4, s postojećim zakupnikom navedenog poslovnog prostora Ronom Biterijem (OIB: 56146315681), s prebivalištem u Puli, Danteov trg br. 1.

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

Uvidom u evidenciju poslovnih prostora Grada Pule utvrđeno je da je između Grada Pule, kao zakupodavca, i Rona Biterija (OIB: 56146315681), s prebivalištem u Puli, Danteov trg br. 1, kao zakupnika, sukladno Odluci o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/11-01/317, Urbroj: 2168/01-04-03-02-0387-12-4, od dana 18. siječnja 2012. godine, i to po prethodno provedenom javnom natječaju za davanje u zakup gradskih poslovnih prostora objavljenom u dnevnom tisku "Glas Istre" i oglasnoj ploči nadležnog upravnog tijela dana 31. prosinca 2011. godine, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/12-01/34, Urbroj: 2168/01-04-03-02-0387-12-1, od dana 31. prosinca 2012. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-1268/12, dana 02. veljače 2012. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Prolaz kod zdenca br. 4, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 208, k.o. Pula, neto korisne površine 57,19 m<sup>2</sup>, po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 60,00 kuna po m<sup>2</sup>, koja se uvećava za pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV, za obavljanje ugostiteljske djelatnosti, na određeno vrijeme u trajanju od deset godina.

S obzirom da gore je narečeni ugovor prestao važiti istekom roka na koji je zaključen, zakupnik je nadležnom upravnom tijelu dostavio zahtjev za zaključivanjem novog ugovora o zakupu predmetnog poslovnog prostora, odnosno za produženjem zakupnog odnosa, a sve s obzirom

da i dalje postoji interes zakupnika za daljnjim korištenjem gradskog poslovnog prostora te kontinuiranog obavljanja ugostiteljske djelatnosti u istom.

Odredbom čl. 6. st. 5. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora predviđena je, između ostaloga, mogućnost zaključivanja ugovora o zakupu i to bez provođenja javnog natječaja, ali isključivo sa zakupnikom s kojim jedinica lokalne samouprave već ima zaključen ugovor o zakupu poslovnog prostora i to na temelju javnog natječaja (što ovdje i jest slučaj) i koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu, pod istim uvjetima kao i u postojećem ugovoru, ali na određeno vrijeme u trajanju od pet godina i u slučaju kada je to ekonomski opravdano, odnosno kada je mjesečni iznos zakupnine veći od cijene zakupnine po odluci jedinice lokalne samouprave za djelatnost koju zakupnik obavlja u poslovnom prostoru.

Odredbom čl. 7. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola određeno je da iznimno, dakle bez provođenja javnog natječaja, Grad Pula 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 Pule za djelatnost koju zakupnik obavlja, i to 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.

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

Odredbom čl. 8. st. 2. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola određeno je da se zakupnina za poslovni prostor koji se daje u zakup bez provođenja javnog natječaja utvrđuje na način da ista ne može biti niža od osnovne zakupnine utvrđene prema članku 3. iste Odluke, dakle sukladno zoni u kojoj se prostor nalazi, korisnoj površini prostora i djelatnosti koja će se u istome obavljati.

Odredbom već navedenog čl. 8. st. 3. podst. 3. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola određeno je, između ostaloga, da se visina zakupnine za poslovni prostor koji koristi zakupnik kojemu se ugovor o zakupu obnavlja bez provođenja javnog natječaja i sukladno kojem ugovoru je mjesečni iznos zakupnine manji od cijene osnovne zakupnine određene upravo tom odlukom, određuje prema osnovnoj zakupnini

utvrđenoj gore citiranim čl. 3. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola, dakle prema zoni u kojoj se prostor nalazi, korisnoj površini prostora i djelatnosti koja će se u istome obavljati.

Ugovorena izlicitirana zakupnina za predmetni poslovni prostor u kojem zakupnik obavlja ugostiteljsku djelatnost iznosi 60,00 kuna po m<sup>2</sup>. Visina osnovne zakupnine za poslovni prostor u prvoj zoni u koju, između ostaloga, spada i Prolaz kod zdenca, površine od 50,01 m<sup>2</sup> do 200,00 m<sup>2</sup> (narečeni prostor ima neto korisnu površinu od 57,19 m<sup>2</sup>) određena je odredbom čl. XI Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola kako slijedi:

<b>Red. br.</b>	<b>DJELATNOST</b>	<b>JEDINIČNA CIJENA KN/M<sup>2</sup> ZONA 1.</b>
<b>1.</b>	<b>UGOSTITELJSKA</b>	
A.	<b>Restoran, pripremnica obroka (catering), gostionica, pizzeria, bistro, konoba i sl.</b>	
	za svaki m <sup>2</sup> od 50,01 do 200,00 m <sup>2</sup>	70,00
B.	<b>Caffe bar, bar, pivnica, kavana, wine bar i sl.</b>	
	za svaki m <sup>2</sup> od 50,01 do 200,00 m <sup>2</sup>	70,00
C.	<b>Fast food (priprema brze hrane)</b>	
	za svaki m <sup>2</sup> od 50,01 do 200,00 m <sup>2</sup>	100,00
D.	<b>Ostalo (lounge bar, buffet, snack bar, slastičarnica, palačinkarnica i sl. djelatnosti koje uključuju kombinaciju pripreme i usluživanja hrane i pića)</b>	
	za svaki m <sup>2</sup> od 50,01 do 200,00 m <sup>2</sup>	70,00

Budući da zakupnik već cio niz godina, a sve sukladno prethodno zaključenom ugovoru o zakupu poslovnog prostora, u predmetnom poslovnom prostoru obavlja ugostiteljsku djelatnost, kao i uzimajući u obzir da su gore citiranom novom Odlukom djelatnosti određene sukladno nomenklaturi iz nacionalne klasifikacije djelatnosti, no uže u odnosu na djelatnosti određene ugovorima koji su zaključeni prije stupanja na snagu već više puta spomenute Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola, zakupnik je u zahtjevu, između ostaloga, zatražio produženje zakupnog odnosa i zaključivanje novog ugovora o zakupu poslovnog prostora za obavljanje ugostiteljske djelatnosti koje su u toj Odluci navedene pod rednim brojem 1 i to A, B i D (kako je to i prikazano u gornjoj tabeli preuzetoj upravo iz navedene Odluke).

Budući da je visina zakupnine za sve tražene djelatnosti određena u istom iznosu, predmetni zahtjev ocijenjen je osnovanim.

Nadalje, a sukladno svemu naprijed iznijetom, mišljenje je i stav nadležnog upravnog tijela Grada Pule da je intencija zakonodavca bila da se omogući kontinuitet u poslovanju postojećim zakupnicima, kao i kontinuitet djelatnosti u određenom prostoru, ali i da je smisao citirane odredbe čl. 6. st. 5. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, između ostaloga, i u tome da se jedinicama lokalne samouprave osigura redovan prihod te istekom zaključenih ugovora o zakupu

poslovnih prostora, koji su naravno zaključeni po prethodno provedenom javnom natječaju, Grad Pula s postojećim zakupnicima gradskih poslovnih prostora, ukoliko iskažu interes za nastavkom zakupnog odnosa te redovito podmiruju zakupninu, nemaju dugovanja prema proračunu Grada Pule i poštuju ostale ugovorne odredbe, zaključuje nove ugovore na određeno vrijeme u trajanju od 5 godina, bez ponovne licitacije, odnosno bez provođenja javnog natječaja, s tim da se prilikom zaključivanja novog ugovora korigira visina zakupnine ovisno o zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi, djelatnosti koja se u istome obavlja te površini poslovnog prostora, a sve sukladno odredbi čl. 8. 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).

Uzimajući u obzir citirane odredbe gore navedenih propisa, razvidno je da su u ovom slučaju ispunjene sve pretpostavke za produženje zakupnog odnosa, kao i da je riječ o zakupniku koji u predmetnom poslovnom prostoru obavlja djelatnost 10 godina i nema nepodmirenih dugovanja prema proračunu Grada Pule te je do sada ispoštovao sve ugovorne odredbe važećih ugovora o zakupu.

Kako bi zakupniku bilo omogućeno daljnje korištenje predmetnog poslovnog prostora i kontinuitet u poslovanju, ovom Odlukom predlaže se zaključivanje novog ugovora s postojećim zakupnikom na određeno vrijeme u trajanju od 5 godina, za obavljanje ugostiteljske djelatnosti, osim djelatnosti pripreme brze hrane – fast food, no s utvrđenom zakupninom u iznosu od 70,00 kuna po m<sup>2</sup>, a sve kako bi se ostvario i uvjet ekonomske isplativosti.

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

Za provedbu akta nije potrebno osigurati financijska sredstva.

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

**PROČELNIK**

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