

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 04. listopada 2022. godine

## **ODLUKU**

### **o odobravanju promjene djelatnosti i**

### **zaključivanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Zagrebačka br. 7**

#### **I**

Utvrđuje se da su, sukladno Odluci o priznavanju prvenstvenog prava ranijim zakupnicima, utvrđenju najpovoljnijih ponuda i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 022-05/98-01/666, Urbroj: 2168/01-06-98-2, od dana 04. studenog 1998. godine, te Odluci, Klasa: 947-03/09-01/8, Urbroj: 2168/01-04-04-02-0387-09-4, od dana 19. siječnja 2009. godine, između Grada Pule, kao zakupodavca, i Dine Pauletić (OIB: 28986292219), iz Pule, Poljana Sv. Martina br. 2, kao zakupnika, zaključeni Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/98-01/298, Urbroj: 2168/01-03-03-98-1, od dana 04. studenog 1998. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OU-283/99, dana 14. svibnja 1999. godine, te Aneks ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 947-03/09-01/8, Urbroj: 2168/01-04-04-02-0387-09-7, od dana 02. ožujka 2009. godine, ovjeren po javnom bilježniku Denisu Krajcaru, pod posl. br. OV-3041/09, dana 13. ožujka 2009. godine, predmet kojih je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Zagrebačka br. 7, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1564, površine 31,00 m<sup>2</sup>, za obavljanje trgovinske djelatnosti, po ugovorenoj mjesečnoj zakupnini u iznosu od 40,00 kn po m<sup>2</sup>, odnosno po ugovorenoj mjesečnoj zakupnini u iznosu od 1.240,00 kn (na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), na neodređeno vrijeme.

#### **II**

Odobrava se zakupniku poslovnog prostora iz članka I ove Odluke promjena ugovorene djelatnosti, i to na način da umjesto sadašnje – trgovinske djelatnosti, zakupnik može u poslovnom prostoru obavljati uredsku djelatnost.

Zakupnik će eventualne preinake, odnosno radove na uređenju poslovnog prostora u Puli, Zagrebačka br. 7, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1564, površine 31,00 m<sup>2</sup>, potrebne radi obavljanja promijenjene – uredske djelatnosti, izvršiti o vlastitom trošku, bez prava na povrat uložениh 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, Zagrebačka br. 7, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1564, površine 31,00 m<sup>2</sup>, za obavljanje uredske djelatnosti, na određeno vrijeme u trajanju od deset godina, s utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu od 40,00 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 1.240,00 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, uplatiti Gradu Puli posebnu nepovratnu naknadu na ime naknade za odobrenu dopunu djelatnosti 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, Zagrebačka br. 7, 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 dospijecu, 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, Zagrebačka br. 7, 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, sačinjit će ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Zagrebačka br. 7.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Zagrebačka br. 7, 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, Zagrebačka br. 7, stavlja se izvan snage i prestaju važiti ranije zaključeni Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/98-01/298, Urbroj: 2168/01-03-03-98-1, od dana 04. studenog 1998. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OU-283/99, dana 14. svibnja 1999. godine, te Aneks ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 947-03/09-01/8, Urbroj: 2168/01-04-04-02-0387-09-7, od dana 02. ožujka 2009. godine, ovjeren po javnom bilježniku Denisu Krajcaru, pod posl. br. OV-3041/09, dana 13. ožujka 2009. godine.

KLASA:372-03/22-01/43

URBROJ:2163-7-05-05-0411-22-4

Pula, 04. listopada 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 promjene djelatnosti i zaključivanju novog ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Zagrebačka br. 7, s postojećim zakupnikom.

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

U ovom upravnom tijelu zaprimljen je zahtjev Dine Pauletić (OIB: 28986292219), iz Pule, Poljana Sv. Martina br. 2, kao zakupnika poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Zagrebačka br. 7, za promjenom ugovorene djelatnosti, a sve kako bi, umjesto dosadašnje trgovinske djelatnosti, u predmetnom poslovnom prostoru mogla obavljati uredsku 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, osim ako je zakupniku odobrena odgoda i/ili obročna otplata plaćanja sukladno posebnim pozitivnim propisima, pod uvjetom da se pridržava rokova plaćanja,

- 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 promjene 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 su, sukladno Odluci o priznavanju prvenstvenog prava ranijim zakupnicima, utvrđenju najpovoljnijih ponuda i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 022-05/98-01/666, Urbroj: 2168/01-06-98-2, od dana 04. studenog 1998. godine, te Odluci, Klasa: 947-03/09-01/8, Urbroj: 2168/01-04-04-02-0387-09-4, od dana 19. siječnja 2009. godine, između Grada Pule, kao zakupodavca, i Dine Pauletić (OIB: 28986292219), iz Pule, Poljana Sv. Martina br. 2, kao zakupnika, zaključeni Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/98-01/298, Urbroj: 2168/01-03-03-98-1, od dana 04. studenog 1998. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OU-283/99, dana 14. svibnja 1999. godine, te Aneks ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 947-03/09-01/8, Urbroj: 2168/01-04-04-02-0387-09-7, od dana 02. ožujka 2009. godine, ovjeren po javnom bilježniku Denisu Krajcaru, pod posl. br. OV-3041/09, dana 13. ožujka 2009. godine, predmet kojih je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Zagrebačka br. 7, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1564, površine 31,00 m<sup>2</sup>, za obavljanje trgovinske djelatnosti, po ugovorenoj mjesečnoj zakupnini u iznosu od 40,00 kn po m<sup>2</sup>, odnosno po ugovorenoj mjesečnoj zakupnini u iznosu od 1.240,00 kn (na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), 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.

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, visina zakupnine za poslovni prostor koji se nalazi u prvoj zoni, površine do 50,00 m<sup>2</sup>, za obavljanje djelatnosti za koju je zatražena promjena, odnosno za obavljanje uredske djelatnosti, utvrđena je u iznosu od 30,00 kuna po m<sup>2</sup>, dok za

obavljanje ugovorene – trgovinske djelatnosti zakupnik već plaća 40,00 kuna po m<sup>2</sup>, što predstavlja povećanje od 33% u odnosu na zakupninu za obavljanje uredske djelatnosti.

Osim toga, iako se, sukladno Odluci o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola, predmetni poslovni prostor nalazi u prvoj zoni, primijećen je porast trenda otkazivanja poslovnih prostora koji se nalaze u Zagrebačkoj ulici od strane zakupnika, kao i da na prijašnjim natječajima zapravo uopće nema zainteresiranih ponuditelja za gradske poslovne prostore koji se nalaze u Zagrebačkoj ulici.

Uzimajući u obzir sve gore navedeno, dakle

- nepostojanje interesa za zakup gradskih poslovnih prostora koji se nalaze u Zagrebačkoj ulici, zatim

- činjenicu da zakupnik već plaća zakupninu koja je 33% veća od zakupnine predviđene za obavljanje uredske djelatnosti u poslovnom prostoru na predmetnoj lokaciji, te

- intenciju Grada Pule da gradski poslovni prostor u što većem broju bude u zakupu te da se u istima kontinuirano i tijekom cijele kalendarske godine obavlja djelatnost na način da se zakupnicima omogući kontinuitet u poslovanju, ali ujedno i osiguraju redovan prihod u proračun Grada,

ovom se odlukom predlaže promjena djelatnosti po već utvrđenoj zakupnini u iznosu od 40,00 kuna po m<sup>2</sup>.

Nadalje, ovom odlukom se zakupniku odobrava dopuna djelatnosti na način da umjesto sadašnje – trgovinske djelatnosti zakupnik može u poslovnom prostoru obavljati uredsku djelatnost, s tim da je zakupnik u obvezi eventualne preinake, odnosno radove na uređenju predmetnog poslovnog prostora koje su potrebne radi obavljanja promijenjene djelatnosti izvršiti o vlastitom trošku, bez prava na povrat uložених sredstava, po prethodno ishodovanoj pisanoj suglasnosti nadležnog tijela Grada Pule te bez prava na oslobađanje od plaćanja zakupnine za vrijeme izvođenja radova.

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

Za svaku dodatnu 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 u Puli, Zagrebačka br. 7, 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, Zagrebačka br. 7, zaključit će se kao ovršna isprava u smislu Zakona o javnom bilježništvu (Narodne novine br. 78/93, 29/94, 16/07, 75/09, 120/16 i 57/22), 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.

**P.O. PROČELNIK**  
**Damir Prhat, dipl. ing.**