

Na temelju čl. 6. st. 4. 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) 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 11. listopada 2022. godine, donio je

## **ODLUKU**

### **o zaključivanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Augustov prolaz br. 5**

#### **I**

Utvrđuje se:

- da su između Grada Pule, kao zakupodavca, i Branislave Legović (OIB: 03687740137, JMBG: 2709952368008), iz Pješčane uvale (Općina Medulin), X Ogranak br. 8, kao ranijeg zakupnika, zaključeni:

- Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/17-01/242, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-17-3, od dana 21. srpnja 2017. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-13010/17, dana 10. kolovoza 2017. godine, sukladno Odluci o zaključivanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Augustov prolaz br. 5, Klasa: 372-01/17-01/242, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-17-2, od dana 20. srpnja 2017. godine, te
- Aneks Ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/19-01/249, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0474-19-1, od dana 04. rujna 2019. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-7631/2019, dana 30. rujna 2019. godine,

predmet kojih je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Augustov prolaz br. 5, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 20, k.o. Pula, površine 55,43 m<sup>2</sup>, po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 12,50 kn po m<sup>2</sup>, odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 692, 87 kn (na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), za obavljanje galerijske djelatnosti – autorska galerija, na određeno vrijeme u trajanju od pet godina,

- da je zakupnik prvi ugovor o zakupu predmetnog poslovnog prostora zaključio na temelju provedenog javnog natječaja za davanje u zakup gradskih poslovnih prostora.

## II

Sukladno utvrđenjima iz čl. I ove Odluke, ovom se Odlukom uređuje daljnje davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Augustov prolaz br. 5, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 20, k.o. Pula, površine 55,43 m<sup>2</sup>, postojećem zakupnika, kao i način te vrijeme zakupnog odnosa.

## III

Sukladno utvrđenjima iz čl. I i II ove Odluke, s postojećim zakupnikom gradskog poslovnog prostora Branislavom Legović (OIB: 03687740137, JMBG: 2709952368008), iz Pješčane uvale (Općina Medulin), X Ogranak br. 8, kao ranijeg zakupnika, zaključiti će se novi ugovor o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Augustov prolaz br. 5, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 20, k.o. Pula, površine 55,43 m<sup>2</sup>, po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 12,50 kn po m<sup>2</sup>, odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 692, 87 kn (na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), za obavljanje galerijske djelatnosti – autorska galerija, na određeno vrijeme u trajanju od pet godina, te uz ostale uvjete utvrđene prethodno zaključenim ugovorom i aneksom ugovora o zakupu predmetnog poslovnog prostora, odnosno pod 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 te 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.

## IV

Zakupnina se plaća mjesečno unaprijed, i to najkasnije do desetog dana u mjesecu za tekući mjesec, a u slučaju kašnjenja zakupodavac ima pravo obračunati zakonsku zateznu kamatu.

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

**V**

Prilikom zaključenja Ugovora o zakupu poslovnog prostora, zakupnik je u obvezi kod javnog bilježnika priložiti sredstva osiguranja plaćanja zakupnine i ostalih naknada koje se uz zakupninu plaćaju, i to jednu bjanko zadužnicu sukladno odredbama Pravilnika o obliku i sadržaju bjanko zadužnice, 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, Augustov prolaz br. 5, 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.

**VI**

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, sačinjit će ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Augustov prolaz br. 5.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Augustov prolaz br. 5, 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.

**VII**

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:372-01/22-01/275  
URBROJ:2163-7-05-05-0411-22-3  
Pula, 11. listopada 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) 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, Augustov prolaz br. 5, s postojećim zakupnikom navedenog poslovnog prostora Branislavom Legović (OIB: 03687740137, JMBG: 2709952368008), iz Pješčane uvale (Općina Medulin), X Ogranak br. 8.

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

Uvidom u evidenciju poslovnih prostora Grada Pule utvrđeno je da su između Grada Pule, kao zakupodavca, i Branislave Legović (OIB: 03687740137, JMBG: 2709952368008), iz Pješčane uvale (Općina Medulin), X Ogranak br. 8, kao ranijeg zakupnika, zaključeni:

- Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/17-01/242, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-17-3, od dana 21. srpnja 2017. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-13010/17, dana 10. kolovoza 2017. godine, sukladno Odluci o zaključivanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Augustov prolaz br. 5, Klasa: 372-01/17-01/242, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-17-2, od dana 20. srpnja 2017. godine, te
- Aneks Ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/19-01/249, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0474-19-1, od dana 04. rujna 2019. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-7631/2019, dana 30. rujna 2019. godine,

predmet kojih je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Augustov prolaz br. 5, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 20, k.o. Pula, površine 55,43 m<sup>2</sup>, po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 12,50 kn po m<sup>2</sup>, odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 692,87 kn (na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), za obavljanje galerijske djelatnosti – autorska galerija, na određeno vrijeme u trajanju od pet godina.

Za napomenuti da je, inicijalno, zakupnik prvi ugovor o zakupu predmetnog poslovnog prostora zaključio na temelju provedenog javnog natječaja za davanje u zakup gradskih poslovnih prostora.

Predmetni ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Augustov prolaz br. 5, prestao je važiti istekom vremena na koji je zaključen te je zakupnik na vrijeme, dakle sukladno važećom propisima, pozvan da se očituje o potrebi i interesu daljnjeg korištenja predmetnog poslovnog prostora.

Naknadno je zakupnik telefonskim putem obavijestio ovo uspravno tijelo o postojanju interesa i potrebe za daljnjim korištenjem predmetnog poslovnog prostora. Napominje se da je zakupnik u posjedu poslovnog prostora te u istome obavlja djelatnost autorske galerije, redovito podmiruje zakupninu te poštuje i ostale ugovorne odredbe.

Odredbom čl. 6. st. 4. 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.

Odredbom čl. 8. st. 3. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola određeno je, između ostaloga, da se visina zakupnina za poslovni prostor koji koristi zakupnik kojemu se ugovor o zakupu obnavlja bez provođenja javnog natječaja utvrđuje kako slijedi:

- kada je mjesečni iznos ugovorene zakupnine jednak cijeni osnovne zakupnine po citiranoj Odluci određuje se u tom iznosu,

- kada je mjesečni iznos ugovorene zakupnine veći od cijene osnovne zakupnine po citiranoj Odluci određuje se po ugovorenoj zakupnini iz ugovornog odnosa, osim za deficitarne djelatnosti (postolari, ključari, kožari, autorske galerije i sl.) kada visina zakupnine može biti niža od visine osnovne zakupnine, ali najviše do 50% visine osnovne zakupnine utvrđene tom Odlukom,

- kada je mjesečni iznos ugovorene zakupnine manji od cijene osnovne zakupnine po citiranoj Odluci, određuje se prema osnovnoj zakupnini utvrđenoj prema članku 3. iste Odluke (dakle, ovisno o zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi, površini poslovnog prostora te djelatnosti koja se u istome obavlja),

- iznimno, kada je poslovni prostor bio tri ili više puta izložen natječaju pa je sukladno članku X citirane Odluke izvršeno umanjenje osnovne zakupnine te je pod tim uvjetima zaključen ugovor o zakupu, visina zakupnine određuje se po ugovorenoj zakupnini iz ugovornog odnosa.

Ugovorena zakupnina za predmetni poslovni prostor u kojem zakupnik obavlja galerijsku djelatnost – autorska galerija iznosi 12,50 kn po m<sup>2</sup>, odnosno 692,87 kn mjesečno.

Visina osnovne zakupnine koja je određena Odlukom o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola za poslovni prostor u prvoj zoni u koju, između ostaloga, spada i Augustov prolaz, površine od 50,01 m<sup>2</sup> do 200,00 m<sup>2</sup> (narečeni prostor ima površinu od 55,43 m<sup>2</sup>) za obavljanje djelatnosti autorske djelatnosti iznosi 25,00 kuna po m<sup>2</sup>, odnosno (a sve s obzirom na ostavljenu mogućnost da za deficitarne djelatnosti visina zakupnine može biti i do 50% niža od osnovne zakupnine propisane Odlukom o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola) 12,50 kn po m<sup>2</sup>.

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 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 zaključeni po prethodno provedenom javnom natječaju, Grad Pula s postojećim zakupnicima gradskih poslovnih prostora, koji iskažu interes za nastavkom zakupnog odnosa i poštuju ostale ugovorne odredbe, zaključuju nove ugovore na određeno vrijeme u trajanju od 5 godina, bez ponovne licitacije, odnosno provođenja javnog natječaja.

Uzimajući u obzir citirane odredbe gore navedenih propisa, mišljenje je nadležnog tijela da su u ovom slučaju ispunjene pretpostavke za produženje zakupnog odnosa te se ovom odlukom, a sve kako bi zakupniku bilo omogućeno daljnje korištenje gradskog poslovnog prostora i kontinuitet u poslovanju, a Gradu osigurali redoviti prihodi, budući da je riječ o zakupniku koji redovito podmiruje zakupninu te poštuje i sve ostale ugovorne odredbe, predlaže se zaključivanje novog ugovora s postojećim zakupnikom na određeno vrijeme u trajanju od 5 godina, za obavljanje već utvrđene galerijske djelatnosti (autorska galerija), s ugovorenom zakupninom u iznosu od 12,50

kuna po m<sup>2</sup>, te uz ostale uvjete propisane odlukama Grada Pule koje reguliraju pitanja zakupa gradskih poslovnih prostora.

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

Za provedbu akta nije potrebno osigurati financijska sredstva.

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

**P.O. PROČELNIK**

**Damir Prhat, dipl. ing., v.r.**