

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, Trg Poratarata br. 4**

#### **I**

Utvrđuje se da je između Grada Pule, kao zakupodavca, i trgovačkog društva GLAS ISTRE NOVINE d.o.o. (OIB: 89054078461, MBS: 040157591), sa sjedištem u Puli, Japodska ulica br. 28 (ranije sa sjedištem na adresi Pula, Riva br. 10), kao zakupnika, sukladno Odluci o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/12-01/272, Urbroj: 2168/01-04-03-02-0387-12-4, od dana 16. kolovoza 2012. godine, po prethodno provedenom natječaju za davanje u zakup gradskih poslovnih prostora, objavljenom u dnevnom tisku "Glas Istre" i oglasnoj ploči nadležnog upravnog tijela Grada, dana 21. srpnja 2012. godine, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/12-01/295, Urbroj: 2168/01-04-03-02-0387-12-1, od dana 20. kolovoza 2012. godine, solemniziran po javnom bilježniku Denisu Krajceru, pod posl. br. OV-12968/12, dana 17. rujna 2012. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Trg Portarata br. 4, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. 1083/ZGR., k.o. Pula, površine 60,91 m<sup>2</sup>, za obavljanje izdavačke djelatnosti, po utvrđenoj – izlicitiranoj zakupnini u iznosu od 80,0 kuna po m<sup>2</sup>, odnosno s utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu od 4.872,80 kuna (na koju se obračunava i plaća i pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), na određeno vrijeme u trajanju od deset godina.

#### **II**

Sukladno utvrđenjima iz čl. I ove Odluke, ovom se Odlukom uređuje daljnje davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Trg Portarata br. 4, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. 1083/ZGR., k.o. Pula, površine 60,91 m<sup>2</sup>, postojećem zakupniku, kao i način te vrijeme zakupnog odnosa.

### III

Sukladno utvrđenjima iz čl. I i II ove Odluke, s postojećim zakupnikom gradskog poslovnog prostora trgovačkim društvom GLAS ISTRE NOVINE d.o.o. (OIB: 89054078461, MBS: 040157591), sa sjedištem u Puli, Japodska ulica br. 28 (ranije sa sjedištem na adresi pula, Riva br. 10), koji je prethodno poslovni prostor izlicitirao na javnom natječaju za davanje u zakup gradskih poslovnih prostora, zaključiti će se novi ugovor o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Trg Portarata br. 4, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. 1083/ZGR., k.o. Pula, površine 60,91 m<sup>2</sup>, za obavljanje izdavačke djelatnosti, po utvrđenoj – izlicitiranoj zakupnini u iznosu od 80,0 kuna po m<sup>2</sup>, odnosno s utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu od 4.872,80 kuna (na koju se obračunava i plaća i pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), 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 dospijecu, 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, bilo bjanko zadužnicu bilo potvrdu nadležnog upravnog tijela Grada Pule o uplati garantnog pologa, smatrat će se da je odustao od zaključenja Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Trg Portarata 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.

## 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, Trg Portarata br. 4.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Trg Portarata 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.

## VII

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:372-01/22-01/277  
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. 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 19/20) 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, Trg Portarata br. 4, s postojećim zakupnikom navedenog poslovnog prostora trgovačkim društvom GLAS ISTRE NOVINE d.o.o. (OIB: 89054078461, MBS: 040157591), sa sjedištem u Puli, Japodska ulica br. 28 (ranije sa sjedištem na adresi Pula, Riva br. 10).

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

Uvidom u evidenciju poslovnih prostora Grada Pule utvrđeno je da je između Grada Pule, kao zakupodavca, i trgovačkog društva GLAS ISTRE NOVINE d.o.o. (OIB: 89054078461, MBS: 040157591), sa sjedištem u Puli, Japodska ulica br. 28 (ranije sa sjedištem na adresi Pula, Riva br. 10), kao zakupnika, sukladno Odluci o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/12-01/272, Urbroj: 2168/01-04-03-02-0387-12-4, od dana 16. kolovoza 2012. godine, po prethodno provedenom natječaju za davanje u zakup gradskih poslovnih prostora, objavljenom u dnevnom tisku "Glas Istre" i oglasnoj ploči nadležnog upravnog tijela Grada, dana 21. srpnja 2012. godine, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/12-01/295, Urbroj: 2168/01-04-03-02-0387-12-1, od dana 20. kolovoza 2012. godine, solemniziran po javnom bilježniku Denisu Krajceru, pod posl. br. OV-12968/12, dana 17. rujna 2012. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Trg Portarata br. 4, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. 1083/ZGR., k.o. Pula, površine 60,91 m<sup>2</sup>, za obavljanje izdavačke djelatnosti, po utvrđenoj – izlicitiranoj zakupnini u iznosu od 80,0 kuna po m<sup>2</sup>, odnosno s utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu od 4.872,80 kuna (na koju se obračunava i plaća i pripadajućí porez na dodanu vrijednost – PDV), na određeno vrijeme u trajanju od deset godina.

Radi se, dakle, o zakupniku, koji je poslovni prostor izlicitirao na javnom natječaju zadavanju u zakup gradskih poslovnih prostora.

Predmetni ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Trg Portarata br. 4, 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 izdavačku djelatnost, kako je to i utvrđeno gore navedenim ugovorom.

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 umanjnje 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 izdavačku djelatnost iznosi 80,00 kuna po m<sup>2</sup>, odnosno 4.872,80 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 nultoj zoni u koju, između ostaloga, spada i Trg Portarata, površine od 50,01 m<sup>2</sup> do 200,00 m<sup>2</sup> (narečeni prostor ima površinu od 60,91 m<sup>2</sup>) za obavljanje ostalih djelatnosti (s obzirom da predmetna odluka nije taksativno i decidirano navela izdavačke djelatnosti) iznosi 50,00 kuna po m<sup>2</sup>.

S obzirom da je, a sve na temelju naprijed navedenog, mišljenje 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, a jedinicama lokalne samouprave osiguran redovan prihod, ovom se odlukom predlaže zaključivanje novog ugovora s postojećim zakupnikom koji je prethodno poslovni prostor izlicitirao na javnom natječaju, uredno podmiruje zakupninu i poštuje ostale ugovorne odredbe, i to na određeno vrijeme u trajanju od pet godina, s ugovorenom (izlicitiranom) zakupninom u iznosu od 80,00 kuna po m<sup>2</sup>, za obavljanje ugovorene – izdavačke djelatnosti.

#### **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.**