

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 19/20) 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) 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 10. studenog 2022. godine, donio je

## **ODLUKU**

### **o zaključivanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Laginjina br. 8**

#### **I**

Utvrđuje se:

- da je između Grada Pule, kao zakupodavca, i Mirjane Hinić (OIB: 40767935064) iz Pule, Valsaline br. 35, kao prijašnjeg zakupnika koji je prvi ugovor zaključio na temelju prethodno provedenog javnog natječaja za davanje u zakup gradskih poslovnih prostora, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/17-01/344, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-17-1, od dana 6. studenog 2017. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-20311/17, na temelju Odluke o sklapanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/17-01/302, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-17-9, od dana 20. listopada 2017. godine, predmet kojeg je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Laginjina br. 8, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. 594/1 ZGR., površine 31,20 m<sup>2</sup>, k.o. Pula, po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 60,00 kn (7,96 €) po m<sup>2</sup>, odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 1.872,00 kn (248,46 €), na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV, za obavljanje trgovinske djelatnosti, na određeno vrijeme u trajanju od pet godina, te

- da zakupnik u poslovnom prostoru obavlja trgovinsku djelatnost – prodaju brendiranih proizvoda.

#### **II**

Sukladno utvrđenjima iz čl. I ove Odluke, ovom se Odlukom uređuje daljnje davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Laginjina br. 8, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. 594/1 ZGR., površine 31,20 m<sup>2</sup>, k.o. Pula, 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 Mirjanom Hinić (OIB: 40767935064) iz Pule, Valsaline br. 35, zaključit će se novi ugovor o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Laginjina br. 8, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. 594/1 ZGR., površine 31,20 m<sup>2</sup>, k.o. Pula, po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 60,00 kn / 7,96 € po m<sup>2</sup>, odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 1.872,00 kn / 248,46 € (na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), za obavljanje trgovinske djelatnosti – prodaje brendiranih proizvoda, 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, 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 ishoditi pisanu suglasnost nadležnog tijela Grada Pule, odnosno upravnog tijela u čijoj su nadležnosti poslovi 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:

- potvrdu nadležnog odjela Grada Pule o uplati garantnog pologa u visini iznosa tromjesečne zakupnine uvećane za pripadajući PDV te

- jednu bjanko zadužnicu sukladno odredbama Pravilnika o obliku i sadržaju bjanko zadužnice (Narodne novine br. 115/2012), ovjerenu putem javnog bilježnika, čiji iznos pokriva šest mjesečnih zakupnina (uvećan za pripadajući PDV).

Ukoliko prilikom zaključivanja Ugovora o zakupu poslovnog prostora zakupnik ne priloži sredstva osiguranja plaćanja, smatrat će se da je zakupnik odustao od zaključenja Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Laginjina br. 8, 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, zakupnik je dužan, u roku 15 dana od dana pisanog ili usmenog poziva, zakupodavcu dostaviti nova sredstva osiguranja plaćanja s istim iznosima, 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, sastavit će ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Laginjina br. 8.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Laginjina br. 8, 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, 120/16 i 57/22).

Troškove sklapanja Ugovora o zakupu poslovnog prostora snosi zakupnik.

## VII

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:372-03/22-01/54

URBROJ:2163-7-05-05-0411-22-3

Pula, 10. studeni 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, Laginjina br. 8, s postojećim zakupnikom navedenog poslovnog prostora Mirjanom Hinić (OIB: 40767935064) iz Pule, Valsaline br. 35.

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

Uvidom u evidenciju poslovnih prostora Grada Pule utvrđeno je da su između Grada Pule, kao zakupodavca, i Mirjane Hinić (OIB: 40767935064) iz Pule, Valsaline br. 35, tijekom prijašnjih godina bili zaključeni:

- Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-03/02-01/19, Urbroj: 2168/01-03-06-02-1, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OU-540/01, dana 15. srpnja 2002. godine, na temelju Odluke o prihvatu ponuda i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 022-05/02-01/221, Urbroj: 2168/01-07-03-02-2, od dana 18. lipnja 2002. godine, po natječaju objavljenom u dnevnom tisku „Glas Istre“ i oglasnoj ploči Upravnog odjela za komunalno gospodarstvo i gospodarenje stanovima i poslovnim prostorima, dana 18. svibnja 2002. godine,
- Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/12-01/353, Urbroj: 2168/01-04-03-02-0411-12-3, solemniziran po javnom bilježniku Denisu Krajcaru, pod posl. br. OV-14951/12, dana 16. studenog 2012. godine, na temelju Odluke o sklapanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/12-01/371, Urbroj: 2168/01-01-02-01-0019-12-3, od dana 30. listopada 2012. godine,

- Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/17-01/344, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-17-1, od dana 6. studenog 2017. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-20311/17, na temelju Odluke o sklapanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/17-01/302, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-17-9, od dana 20. listopada 2017. godine,

predmet kojih je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Laginjina br. 8, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. 594/1 ZGR., ukupne neto korisne površine 31,20 m<sup>2</sup>, k.o. Pula, po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 60,00 kn / 7,96 € po m<sup>2</sup>, odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 1.872,00 kn / 248,46 € (na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), za obavljanje trgovinske djelatnosti.

Riječ je o zakupniku koji je prethodno poslovni i prostor izlicitirao na javnom natječaju za davanje u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pule.

Zakupnik se nalazi u posjedu predmetnog poslovnog prostora i u njemu obavlja trgovinsku djelatnost – prodaju brendiranih proizvoda.

Posljednji zaključeni Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Laginjina br. 8, prestaje važiti istekom vremena na koji je zaključen, odnosno dana 17. studenog 2022. godine, te je zakupnik pozvan da se očituje o potrebi i interesu daljnjeg korištenja predmetnog poslovnog prostora.

Zakupnik je na vrijeme, putem elektroničke pošte, zatražio zaključivanje novog ugovora s obzirom na to da i dalje postoji interes za korištenjem predmetnog poslovnog prostora i u istom obavljanje trgovinske djelatnosti – prodaje brendiranih proizvoda.

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. 2. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola, određeno je da za poslovni prostor koji se daje u zakup bez provođenja javnog natječaja, zakupnina se utvrđuje na način da ista ne može biti niža od osnovne zakupnine utvrđene prema čl. 3. odnosno Odluke.

Sukladno odredbi čl. 8. st. 3. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola, visina zakupnine za poslovni prostor koji koristi zakupnik kojemu se ugovor o zakupu obnavlja bez provođenja javnog natječaja, utvrđuje se sukladno odredbi čl. 2. predmetne Odluke odnosno – kada je mjesečni iznos ugovorene zakupnine jednak cijeni osnovne zakupnine po ovoj Odluci, određuje se u tom iznosu.

Ugovorena izlicitirana zakupnina za predmetni poslovni prostor u kojem zakupnik obavlja trgovinske djelatnosti – prodaje brendiranih proizvoda, iznosi 60,00 kn (7,96 €) po m<sup>2</sup>, odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 1.872,00 kn (248,46 €) 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 Laginjina ulica br. 8, površine do 50,00 m<sup>2</sup> (odnosni poslovni prostor ima površinu od 31,20 m<sup>2</sup>) za obavljanje trgovinske djelatnosti – prodaje brendiranih proizvoda iznosi 60,00 kn (7,96 €) 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. 4. 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 sve pretpostavke za produženje zakupnog odnosa, jer je isto ekonomski opravdano iz razloga što je riječ o zakupniku koji u predmetnom poslovnom prostoru neprekidno obavlja djelatnost 20 godina, poštuje sve ugovorne odredbe važećeg ugovora o zakupu predmetnog poslovnog prostora i time Gradu Puli omogućuje redovan prihod.

Kako bi zakupniku bilo omogućeno daljnje korištenje poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Laginjina ulica br. 8, i kontinuitet u poslovanju, ovom Odlukom predlaže se zaključivanje novog ugovora s postojećim zakupnikom na određeno vrijeme u trajanju od 5 godina, za obavljanje već utvrđene trgovinske djelatnosti – prodaje brendiranih proizvoda, s utvrđenom tj.

prethodno izlicitiranom zakupninom koja je jednaka osnovnoj zakupnini u iznosu od 60,00 kn / 7,96 € 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.**