

Na temelju čl. 31. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine br. 125/11, 64/15 i 112/18), čl. 38. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. br. 05/19, 12/19 i 19/19) te čl. 8. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 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 članka 61. Statuta Grada Pula - Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/20, 4/21 i 5/21), Gradonačelnik Grada Pula - Pola dana 02. veljače 2024. godine, donio je

## **ODLUKU**

### **o stupanju u prava i obveze zakupnika poslovnog prostora u Puli, Kandlerova br. 19 i zaključivanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora**

#### **I**

Utvrđuje se:

- da je Jozo Slipčević (OIB: 35878106541), s prebivalištem u Puli, Zadarska br. 12, zakupnik poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pula – Pola (u daljnjem tekstu: Grad Pula), u Puli, Kandlerova br. 19, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. 421/ZGR., k.o. Pula, površine 25,00 m<sup>2</sup>, za obavljanje frizerske djelatnosti, na neodređeno vrijeme, po utvrđenoj mjesečnoj zakupnini u iznosu od 220,59 EUR, na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost (PDV), a sve sukladno Odluci o stupanju u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika, Klasa: 372-03/11-01/10, Urbroj: 2168/01-04-03-02-0387, od dana 16. ožujka 2011. godine, na temelju koje je zaključen Aneks Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Kandlerova br. 19, Klasa: 372-03/11-01/10, Urbroj: 2168/01-04-03-02-0387, od dana 18. ožujka 2011. godine, kojim je izmijenjen osnovni Ugovor o zakupu poslovnog prostora, br. 2393/96, od dana 09. kolovoza 1996. godine, zaključen između Grada Pule, kao zakupodavca, i Anke Slipčević (r. Topić), a Jozi Slipčeviću omogućen prijenos zakupa,

- da je Jozo Slipčević (OIB: 35878106541), s prebivalištem u Puli, Zadarska br. 12, djelatnost u predmetnom poslovnom prostoru obavljao putem frizerskog obrta CHARME (MBO: 97231754), sa sjedištem obrta u Puli, Kandlerova br. 19,

- da je dana 04. siječnja 2024. godine, obrtu pristupila Klaudija Cetina (OIB: 13180820374), s prebivalištem u Vodnjanu, Sveti Kirin br. 40, kao vlasnik/ortak, te da su, a sve sukladno izvratku iz obrtnog registra i Rješenju Upravnog odjela za gospodarstvo Istarske županije, Klasa: UP/I 311-07/24-01/01, Urbroj: 2163-22/14-24-2, Jozo Slipčević (OIB:

35878106541) i Klaudija Cetina (OIB: 13180820374) vlasnici zajedničkog frizerskog obrta CHARME (MBO: 97231754), sa sjedištem obrta u Puli, Kandlerova br. 19,

- da je uvidom u Potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, Područnog ureda u Puli, Klasa: 034-04/24-03/6, Urbroj: 341-13-05/8-24-593, od dana 15. siječnja 2024. godine, utvrđeno da je Klaudija Cetina (OIB: 13180820374), s prebivalištem u Vodnjanu, Sveti Kirin br. 40, od dana 08. svibnja 1998. godine zaposlena kod zakupnika, odnosno u frizerskom obrtu CHARME,

- da je zakupnik Jozo Slipčević (OIB: 35878106541), s prebivalištem u Puli, Zadarska br. 12, stekao uvjete za ostvarenje i korištenje prava iz mirovinskog osiguranja, odnosno prava starosnu mirovinu,

- da su u spis predmeta zakonski nasljednici zakupnika priložili izjave kojima potvrđuju da su suglasni s prijenosom zakupa gradskog poslovnog prostora na adresi u Puli, Kandlerova br. 19, na Klaudiju Cetinu (OIB: 13180820374), s prebivalištem u Vodnjanu, Sveti Kirin br. 40, kao zaposlenicu zakupnika.

## II

Sukladno utvrđenjima iz članka I ove Odluke, odobrava se Klaudiji Cetini (OIB: 13180820374), s prebivalištem u Vodnjanu, Sveti Kirin br. 40, kao zaposlenici zakupnika, koja je kod zakupnika zaposlena od dana 08. svibnja 1998. godine, prijenos zakupa, odnosno stupanje u prava i obveze zakupnika iz čl. I ove Odluke, za poslovni prostor u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Kandlerova br. 19, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. 421/ZGR., k.o. Pula, površine 25,00 m<sup>2</sup>, za obavljanje frizerske djelatnosti, na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina, po utvrđenoj mjesečnoj zakupnini u iznosu od 220,59 EUR, odnosno po utvrđenoj mjesečnoj zakupni u iznosu od 8,82 EUR po m<sup>2</sup> (na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), s obzirom da je dosadašnji zakupnik stekao uvjete za ostvarenje i korištenje prava iz mirovinskog osiguranja.

## III

Sukladno utvrđenjima iz čl. i II ove Odluke, s novom zakupnicom – Klaudijom Cetinom (OIB: 13180820374), s prebivalištem u Vodnjanu, Sveti Kirin br. 40, zaključit će se novi ugovor o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Kandlerova br. 19, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. 421/ZGR., k.o. Pula, površine 25,00 m<sup>2</sup>, za obavljanje frizerske djelatnosti, na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina, po utvrđenoj mjesečnoj zakupnini u iznosu od 220,59 EUR, odnosno po utvrđenoj mjesečnoj zakupni u iznosu od 8,82 EUR po m<sup>2</sup> (na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – 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.

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, Kandlerova br. 19, 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.

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, 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, Kandlerova br. 19, 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.

## VI

Za provedbu ove Odluke ovlašćuje se Upravni odjel za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove, odsjek za upravljanje imovinom.

Upravni odjel za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove, odsjek za upravljanje imovinom, sukladno ovoj Odluci, sastavit će ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Kandlerova br. 19.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Kandlerova br. 19, 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, 120/16 i 57/22).

Troškove zaključivanja Ugovora o zakupu poslovnog prostora snosi zakupnik.

## VII

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

Stupanjem na snagu ove Odluke, odnosno zaključivanjem novog ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Kandlerova br. 19, stavlja se izvan snage i prestaju važiti ranije zaključeni Ugovor o zakupu poslovnog prostora, br. 2393/96, od dana 09. kolovoza 1996. godine i Aneks Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Kandlerova br. 19, Klasa: 372-03/11-01/10, Urbroj: 2168/01-04-03-02-0387, od dana 18. ožujka 2011. godine.

KLASA:372-03/24-01/7  
URBROJ:2163-7-05-01-0411-24-5  
Pula, 02. veljače 2024.

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



Skeniranjem ovog QR koda, sustav će vas preusmjeriti na stranice izvornika ovog dokumenta, kako biste mogli provjeriti njegovu autentičnost i vjerodostojnost.

## **O B R A Z L O Ź E N J E**

### **PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA:**

Odredba čl. 31. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine br. 125/11, 64/15 i 112/18), čl. 38. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. br. 05/19, 12/19 i 19/19), čl. 8. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 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 – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 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 stupanju u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika poslovnog prostora u Puli, Kandlerova br. 19, odnosno prijenosu zakupa s dosadašnjeg zakupnika Joze Slipčevića na novu zakupnicu Klaudiju Cetinu.

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

Odredbom članka 38. stavka 1. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola određeno je, između ostaloga, da Gradonačelnik može posebnom odlukom omogućiti stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika zaposlenicima zakupnika koji su najmanje 5 godina bili zaposleni kod zakupnika, ukoliko zakonski nasljednici ne stupe u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika, pod sljedećim uvjetima:

- da je zakupnik ostvario pravo na mirovinu i uz njegovu suglasnost,
- da su zakonski nasljednici prvog nasljednog reda suglasni s prijenosom zakupa na zaposlenika zakupnika,
- da nema nepodmirenih dospjelih dugovanja prema proračunu Grada Pule te
- da se u poslovnom prostoru nastavi obavljati ugovorena djelatnost.

Po trenutno važećim odlukama, a u odnosu na prethodno zaključeni ugovor, zakupodavac je ovlašten od zakupnika zatražiti da prilikom zaključivanja novog ugovora dostavi dodatna 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.

Osim toga, za napomenuti je Grad Pula više ne zaključuje ugovore na neodređeno vrijeme već se ugovori o zakupu zaključuju na određeno vrijeme u trajanju od deset godina, s mogućnošću produženja na daljnjih pet godina, ukoliko zakupnik poštuje ugovorne odredbe te kad je to ekonomski opravdano.

Nadalje, u nadležnom upravnom tijelu dana 17. siječnja 2024. godine, u nadležnom upravnom tijelu zaprimljen je zahtjev Joze Slipčevića (OIB: 35878106541), s prebivalištem u Puli, Zadarska br. 12, kao zakupnik poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pula – Pola (u daljnjem tekstu: Grad Pula), u Puli, Kandlerova br. 19, kojim je zatražen prijenos zakupa na zaposlenicu Klaudiju Cetinu (OIB: 13180820374), s prebivalištem u Vodnjanu, Sveti Kirin br. 40.

Uz zahtjev su priložene izjave – dosadašnjeg zakupnika koji traži prijenos zakupa, budućeg zakupnik koji je suglasan s budućim prijenosom zakupa te izjave nasljednika prvog nasljednog reda iz kojih se daje iščitati kako se odriču prava na zakup predmetnog poslovnog prostora.

U postupku rješavanja predmetnog zahtjeva te uvidom u evidencije poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pule utvrđeno je:

- da je Jozo Slipčević (OIB: 35878106541), s prebivalištem u Puli, Zadarska br. 12, zakupnik poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pula – Pola (u daljnjem tekstu: Grad Pula), u Puli, Kandlerova br. 19, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. 421/ZGR., k.o. Pula, površine 25,00 m<sup>2</sup>, za obavljanje frizerske djelatnosti, na neodređeno vrijeme, po utvrđenoj mjesečnoj zakupnini u iznosu od 220,59 EUR, na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost (PDV), a sve sukladno Odluci o stupanju u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika, Klasa: 372-03/11-01/10, Urbroj: 2168/01-04-03-02-0387, od dana 16. ožujka 2011. godine, na temelju koje je zaključen Aneks Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Kandlerova br. 19, Klasa: 372-03/11-01/10, Urbroj: 2168/01-04-03-02-0387, od dana 18. ožujka 2011. godine, kojim je izmijenjen osnovni Ugovor o zakupu poslovnog prostora, br. 2393/96, od dana 09. kolovoza 1996. godine, zaključen između Grada Pule, kao zakupodavca, i Anke Topić Slipčević, a Jozi Slipčeviću omogućen prijenos zakupa,

- da je Jozo Slipčević (OIB: 35878106541), s prebivalištem u Puli, Zadarska br. 12, djelatnost u predmetnom poslovnom prostoru obavljao putem frizerskog obrta CHARME (MBO: 97231754), sa sjedištem obrta u Puli, Kandlerova br. 19,

- da je dana 04. siječnja 2024. godine, obrtu pristupila Klaudija Cetina (OIB: 13180820374), s prebivalištem u Vodnjanu, Sveti Kirin br. 40, kao vlasnik/ortak, te da su, a sve sukladno izvratku iz obrtnog registra i Rješenju Upravnog odjela za gospodarstvo Istarske županije, Klasa: UP/I 311-07/24-01/01, Urbroj: 2163-22/14-24-2, Jozo Slipčević (OIB:

35878106541) i Klaudija Cetina (OIB: 13180820374) vlasnici zajedničkog frizerskog obrta CHARME (MBO: 97231754), sa sjedištem obrta u Puli, Kandlerova br. 19,

- da je, sukladno Potvrdi Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, Područnog ureda u Puli, Klasa: 034-04/24-03/6, Urbroj: 341-13-05/8-24-593, od dana 15. siječnja 2024. godine, Klaudija Cetina (OIB: 13180820374), još od dana 08. svibnja 1998. godine zaposlena kod zakupnika, odnosno u frizerskom obrtu CHARME,

- da je zakupnik Jozo Slipčević (OIB: 35878106541), s prebivalištem u Puli, Zadarska br. 12, stekao uvjete za ostvarenje i korištenje prava iz mirovinskog osiguranja, odnosno prava starosnu mirovinu,

- da su u spisu predmeta zakonski nasljednici zakupnika priložili izjave kojima potvrđuju da su suglasni s prijenosom zakupa gradskog poslovnog prostora na adresi u Puli, Kandlerova br. 19, na Klaudiju Cetinu (OIB: 13180820374), kao zaposlenicu zakupnika,

- da je riječ o zakupniku koji uredno podmiruje zakupninu i nema dospjelih dugovanja prema proračunu Grada Pule, što je potvrđeno i od strane nadležnog Odsjeka za proračun i naplatu prihoda Upravnog odjela za financije, gospodarstvo i provedbu ITU mehanizama.

Nadalje, a sve vezano za visinu zakupnine, kako je već gore i navedeno, zakupnina je utvrđena u mjesečnom iznosu od 220,59 EUR, odnosno u mjesečnom iznosu od 8,82 EUR po m<sup>2</sup> (na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost), za obavljanje frizerske, dakle uslužne, djelatnosti, u poslovnom prostoru koji se nalazi u nultoj gradskoj zoni.

Odlukom čl. IX važeće Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola mjesečna zakupnina za poslovne prostore koji se nalaze u nultoj gradskoj zoni, površine do 50,00 m<sup>2</sup>, za obavljanje uslužne djelatnosti utvrđena je u iznosu od 7,96 EUR po m<sup>2</sup>, dakle u manjem iznosu no što je to utvrđeno zaključenim ugovorom o zakupu poslovnog prostora i pripadajućim aneksom ugovora.

Odlukom čl. VIII iste Odluke utvrđeno je da se visina zakupnine za poslovni prostor za koji se ugovor o zakupu zaključuju bez provedbe javnog natječaja, a za koji je ugovorena zakupnina utvrđena u većem iznosu no što je to utvrđeno citiranom Odlukom, potvrđuje u ugovorenom iznosu. Time je, naime, ispunjen uvjet ekonomske isplativosti budući da je ugovorena zakupnina veća od osnovne zakupnine utvrđene Odlukom o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola.

Sijedom navedenog, a uzimajući u obzir da su ispunjene pretpostavke gore navedenih zakonskih i podzakonskih propisa po kojima su upravna tijela Grada Pule dužna postupati, a kojima su regulirana pitanja zakupa gradskih poslovnih prostora, predlaže se donošenje ove Odluke sukladno kojoj će se s Klaudijom Cetinom (OIB: 13180820374), s prebivalištem u Vodnjanu, Sveti Kirin br. 40, zaključiti novi ugovor o zakupu gradskog poslovnog prostora u Puli, na adresi Kandlerova br. 19, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. 421/ZGR., k.o. Pula, površine 25,00 m<sup>2</sup>, za obavljanje frizerske djelatnosti, na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina, po utvrđenoj mjesečnoj zakupnini u iznosu 8,82 EUR po m<sup>2</sup>, odnosno po utvrđenoj

mjesečnoj zakupni u iznosu od 220,59 EUR, (na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV).

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

Za provedbu akta nije potrebno osigurati financijska sredstva.

Pripremila: Orijeta Babić, univ.mag.iur.

**p.o. PROČELNICA  
Sanja Kljajić Dakić, univ.mag.iur.**