

Na temelju čl. 6. st. 8. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine br. 125/11, 64/15, 112/18 i 123/24), čl. 7. i čl. 33. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 05/19, 12/19 i 19/20) te čl. 6. – čl. 8. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola 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. 07/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/20, 4/21 i 5/21), Gradonačelnik Grada Pula – Pola dana 28. travnja 2025. godine, donio je

O D L U K U

o zaključivanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Trg I. istarske brigade br. 10

I

Utvrđuje se da je, po prethodno provedenom natječaju za davanje u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pula – Pola (u daljnjem tekstu: Grad Pula), objavljenom u dnevnom tisku Glas Iste te službenim stranicama i oglasnoj ploči Grada Pule dana 27. studenog 2014. godine, a sukladno Odluci o prihvatu ponuda i sklapanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/14-01/440, Urbroj: 2168/01-04-03-01-0411-14-6, od dana 17. prosinca 2014. godine, između Grada Pule, kao zakupodavca, i Kristaj Lajde (OIB: 81405392622), iz Pule, Divkovićeve br. 8, kao vl. pekarsko trgovačkog obrta VILSON (MBO: 91784697), sa sjedištem obrta u Puli, Trg I. istarske brigade br. 9, kao zakupnika, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/14-01/481, Urbroj: 2168/01-04-03-01-0411-14-1, od dana 17. prosinca 2014. godine, solemniziran po javnom bilježniku Pliško Mirni, pod posl. br. OV-114/15, dana 12. siječnja 2015. godine, predmet kojeg je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, na adresi Trg I. istarske brigade br. 10 (u tlocrtu označen brojem 018), u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 2005/5, k.o. Pula, neto korisne površine 34,66 m², po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 3,98 EUR po m² (na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), za obavljanje trgovinske, uslužne, osobne uslužne, uredske i agencijske djelatnosti, na određeno vrijeme u trajanju od 10 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, na adresi na adresi Trg I. istarske

brigade br. 10 (u tlocrtu označen brojem 018), u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 2005/5, k.o. Pula, neto korisne površine 34,66 m², kao i način te vrijeme zakupnog odnosa.

III

Sukladno utvrđenjima iz čl. I i II ove Odluke, između Grada Pule, kao zakupodavca, i Kristaj Lajde (OIB: 81405392622), iz Pule, Divkovićeve br. 8, kao vl. pekarsko trgovačkog obrta VILSON (MBO: 91784697), sa sjedištem obrta u Puli, Trg I. istarske brigade br. 9, kao zakupnika, zaključit će se novi ugovor o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, na adresi Trg I. istarske brigade br. 10 (u tlocrtu označen brojem 018), u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 2005/5, k.o. Pula, neto korisne površine 34,66 m², po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 7,96 EUR po m² (na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), za obavljanje trgovinske djelatnosti – ostalo (osim prodaje sezonske robe, opreme za more i plažu, suvenira i sl.) te uslužne, osobne uslužne, uredske i agencijske djelatnosti, na određeno vrijeme u trajanju od daljnjih 5 godina te uz ostale uvjete utvrđene 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.

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 dospijanju, 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



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

- 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).

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, Trg I. istarske brigade br. 10 (u tlocrtu označen brojem 018), 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 upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove.

Upravni odjel za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove, sukladno ovoj Odluci, sastavit će ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Trg I. istarske brigade br. 10 (u tlocrtu označen brojem 018).

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Trg I. istarske brigade br. 10 (u tlocrtu označen brojem 018), 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:372-01/25-01/127

URBROJ:2163-7-05-01-0411-25-2

Pula, 28. travanj 2025.

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 Ž 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, 112/18 i 123/24), čl. 7. i čl. 33. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 05/19, 12/19 i 19/20) te čl. 6. – čl. 8. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola 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. 07/09, 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 Pula – Pola (u daljnjem tekstu: Grad Pula), u Puli, na adresi Trg I. istarske brigade br. 10 (u tlocrtu označen brojem 018) na daljnjih 5 godina, a sve sukladno gore citiranim zakonskim i podzakonskim propisima.

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

Uvidom u evidenciju poslovnih prostora Grada Pule utvrđeno je da je:

- po prethodno provedenom natječaju za davanje u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pule, objavljenom u dnevnom tisku Glas Iste te službenim stranicama i oglasnoj ploči Grada Pule dana 27. studenog 2014. godine, a sukladno Odluci o prihvatu ponuda i sklapanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/14-01/440, Urbroj: 2168/01-04-03-01-0411-14-6, od dana 17. prosinca 2014. godine, između Grada Pule, kao zakupodavca, i Kristaj Lajde (OIB: 81405392622), iz Pule, Divkovićeve br. 8, kao vl. pekarsko trgovačkog obrta VILSON (MBO: 91784697), sa sjedištem obrta u Puli, Trg I. istarske brigade br. 9, kao zakupnika, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/14-01/481, Urbroj: 2168/01-04-03-01-0411-14-1, od dana 17. prosinca 2014. godine, solemniziran po javnom bilježniku Pliško Mirni, pod posl. br. OV-114/15, dana 12. siječnja 2015. godine, predmet kojeg je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, na adresi Trg I. istarske brigade br. 10 (u tlocrtu označen brojem 018), u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 2005/5, k.o. Pula, neto korisne površine 34,66 m², po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 3,98 EUR po m² (na koju se

obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), za obavljanje trgovinske, uslužne, osobne uslužne, uredske i agencijske djelatnosti, na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina.

U posjedu predmetnog poslovnog prostora nalazi upravo dosadašnji zakupnik – Kristaj Lajde i u istome obavlja dopuštenu, odnosno ugovorenu djelatnost, uredno podmiruju zakupninu i ostale naknade koje se uz zakupninu plaćaju, a u ispunjavanju svojih ugovornih obveza koje se odnose na održavanje i korištenje predmetnog poslovnog prostora postupa pažnjom dobrog gospodarstvenika.

S obzirom da je ugovor o zakupu prestao važiti istekom vremena na koji je zaključen, a dana 31. listopada 2024. godine na snagu je stupio i novi zakon koji regulira predmetno područje, odnosno Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, zakupnik je upoznat s novim zakonskim odredbama, kao i odredbama odluka Grada Pule koje uređuju pitanja zakupa gradskih poslovnih prostora te mu je ujedno upućena ponuda za zaključivanje novog ugora o zakupu predmetnog poslovnog prostora na daljnjih 5 godina, s mjesečnom zakupninom u iznosu od 7,96 EUR po m² (ranije 3,98 EUR po m²) te uz uvjet dostave novih sredstava osiguranja, kao i navođenje djelatnosti koje će se u poslovnom prostoru obavljati, ali u užem opsegu, no do sada važećem ugovoru.

Naime, odredbom čl. 6. st. 8. prethodno citiranog Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora određeno je, između ostaloga, da iznimno (pod uvjetom da se ne radi o poslovnom prostoru kojim jedinica lokalne samouprave namjerava raspolagati na drugačiji način) jedinica lokalne samouprave kao zakupodavac može zakupniku kojem je istekao ugovor o zakupu, a koji

- u potpunosti ispunjava sve obveze na temelju prijašnjeg ugovora o zakupu,
- obavlja dopuštenu djelatnost u tom prostoru te
- protiv kojega ne vodi postupak radi ispražnjenja i predaje u posjed poslovnog prostora,

ponuditi sklapanje ugovora o zakupu na određeno vrijeme od najduže deset godina, u kojoj će ponudi iznos mjesečne zakupnine biti određen prema kriterijima jedinice lokalne samouprave s obzirom na djelatnost koju zakupnik u poslovnom prostoru obavlja, osim ako je tako određen iznos zakupnine niži od iznosa mjesečne zakupnine odnosno naknade koju zakupnik plaća na temelju prijašnjeg ugovora o zakupu, u kojem će se slučaju iznos mjesečne zakupnine odrediti kao u prijašnjem ugovoru o zakupu odnosno u visini zatečene mjesečne naknade koju korisnik plaća.

Na taj način Zakon omogućuje uređenje odnosa sa zakupnicima kojima je ugovor isteka, naravno pod uvjetom da zakupnik u potpunosti izvršava sve ugovorne obveze, u poslovnom prostoru obavlja dopuštenu, odnosno ugovorenu djelatnost te da se protiv zakupnika ne vodi postupak radi ispražnjenja i predaje u posjed poslovnog prostora (što ovdje i jest slučaj), a sve kako bi zakupnicima bio omogućen kontinuitet u poslovanju, kao i daljnje planiranje poslovnih aktivnosti, a jedinicama lokalne samouprave kontinuirane prihode koje ostvaruju iz ugovora o zakupu.

Odredbom čl. 7. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola određeno je, između ostaloga, 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, no isključivo sa 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.

Nadalje, a sve vezano za određivanje djelatnosti koja će se obavljati u predmetnom poslovnom prostoru, treba istaknuti kako citirane odluke Grada Pule – Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola i Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola, po kojima su upravna tijela Grada Pule u obvezi postupati, za razliku od prijašnjih gradskih odluka, nisu predvidjele mogućnost određivanja djelatnosti u širem opsegu pa je tako odredbom čl. 33. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola određeno, između ostaloga, da se djelatnost koja se obavlja u poslovnom prostoru u pravilu utvrđuje sukladno nomenklaturi iz nacionalne klasifikacije djelatnosti, no ona se može odrediti i uže u odnosu na djelatnost određenu nacionalnom klasifikacijom djelatnosti na način da se utvrde aktivnosti koje će se obavljati u poslovnom prostoru, asortiman koji se nudi, vrsta ugostiteljske djelatnosti ili usluge koja se pruža i slično, ukoliko za to postoje opravdani razlozi ili je to u interesu Grada Pule.

Isto je određeno i odredbom čl. 6 Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola sukladno kojoj se djelatnost u pravilu određuje sukladno nomenklaturi iz nacionalne klasifikacije djelatnosti, no ista se može odrediti i uže u odnosu na djelatnost određenu nacionalnom klasifikacijom djelatnosti na način da se precizno utvrde aktivnosti koje se obavljaju u poslovnom prostoru, asortiman koji se nudi, vrsta ugostiteljske djelatnosti ili usluga koja se pruža i slično, ukoliko za to postoje opravdani razlozi, te je za potrebe određivanja zakupnine utvrđeno devet grupa djelatnosti.

Nadalje, 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. odnosne Odluke, a to znači prema zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi, prema površini poslovnog prostora te djelatnosti koja se u istome obavlja.

Sukladno odredbi čl. 8. st. 3. podst. 3. već citirane 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 i kojem je ugovorena zakupnina utvrđena u iznosu koji je manji od iznosa zakupnine po citiranoj Odluci, utvrđuje se u iznosu osnovne zakupnine određene upravo tom odlukom, dakle prema zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi, površini poslovnog prostora i djelatnosti koja se u istome obavlja.

S obzirom da je ugovorena zakupnina utvrđena u iznosu od 3,98 EUR po m² za obavljanje ugovorenih djelatnosti u predmetnom poslovnom prostoru koji se nalazi u drugoj zoni i ima površinu od 34,66 m², dok je osnovna zakupnina za opisani prostor i predmetnu djelatnost utvrđena u dvostrukom iznosu, odnosno u iznosu od 7,96 EUR po m², predloženom Odlukom uređuje se zaključivanje novog ugovora o zakupu predmetnog poslovnog prostora po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 7,96 EUR po m².

Sijedom svega naprijed navedenog, mišljenje je i stav nadležnog upravnog tijela da se novi ugovor, a pri tom uzimajući u obzir da je riječ o zakupniku koji uredno podmiruje dospjelu zakupninu, poštuje sve ugovorne odredbe, a u ispunjavanju svojih obveza koje se odnose na održavanje i korištenje predmetnog poslovnog prostora postupa pažnjom dobrog gospodarstvenika, može zaključiti s dosadašnjim zakupnikom – Kristaj Lajde, na daljnjih 5 godina s utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu od 7,96 EUR po m² za obavljanje trgovinske djelatnosti – ostalo (osim prodaje sezonske robe, opreme za more i plažu, suvenira i sl.) te uslužne, osobne uslužne, uredske i agencijske djelatnosti, te se predlaže se donošenje ove Odluke.

PROCJENA POTREBNIH FINACIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA:

Za provedbu akta nije potrebno osigurati financijska sredstva.

PROČELNICA

Nataša Simonelli, univ.mag.iur.