

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. 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. 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 30. lipnja 2025. godine, donio je

ODLUKU

o zaključivanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Kapitolinski trg br. 6

I

Utvrđuje se da je, sukladno Odluci o prihvatu ponuda i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/15-01/111, Urbroj: 2168/01-04-03-01-0411-15-8, od dana 02. lipnja 2015. godine, a sve po prethodno provedenom javnom natječaju za davanje u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pula – Pola (u daljnjem tekstu: Grad Pula), objavljenom u dnevnom tisku Glas Istre te službenim stranicama i oglasnoj ploči Grada Pule dana 04. svibnja 2015. godine, između Grada Pule, kao zakupodavca, i Udović Ivana (OIB: 08249641130), s prebivalištem u Puli, Flaciusova br. 10, kao zakupnika, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/15-01/175, Urbroj: 2168/01-04-03-01-0411-15-1, od dana 03. lipnja 2015. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-7616/15, dana 19. lipnja 2015. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, na adresi Kapitolinski trg br. 6, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 380, k.o. Pula, neto korisne površine 22,00 m², po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 6,64 EUR po m² (na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), za obavljanje skladišne 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 Kapitolinski trg br. 6, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 380, k.o. Pula, neto korisne površine 22,00, kao i način te vrijeme zakupnog odnosa.

III

Sukladno utvrđenjima iz čl. I i II ove Odluke, između Grada Pule, kao zakupodavca, i Udović Ivana (OIB: 08249641130), s prebivalištem u Puli, Flaciusova br. 10, kao zakupnika, zaključit će se novi ugovor o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, na adresi Kapitolinski trg br. 6, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 380, k.o. Pula, neto korisne površine 22,00 m², po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 6,64 EUR po m² (na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), za obavljanje skladišne djelatnosti, na određeno vrijeme u trajanju od 5 godina, te uz ostale uvjete utvrđene ovom Odlukom te Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola i Odlukom o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola, odnosno 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 dospjeću, 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, 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



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Kapitolinski trg br. 6, 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, Kapitolinski trg br. 6.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Kapitolinski trg br. 6, 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:372-03/25-01/37

URBROJ:2163-7-05-01-0411-25-3

Pula, 30. lipanj 2025.

GRADONAČELNIK

Peđa Grbin

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. st. 8. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine br. 125/11, 64/15, 112/18 i 123/24), čl. 7. 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. 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 Kapitolinski trg br. 6, s postojećim zakupnikom, 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, sukladno Odluci o prihvatu ponuda i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/15-01/111, Urbroj: 2168/01-04-03-01-0411-15-8, od dana 02. lipnja 2015. godine, a sve po prethodno provedenom javnom natječaju za davanje u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pule, objavljenom u dnevnom tisku Glas Istre, kao i službenim stranicama te oglasnoj ploči Grada Pule dana 04. svibnja 2015. godine, između Grada Pule, kao zakupodavca, i Udović Ivana (OIB: 08249641130), s prebivalištem u Puli, Flaciusova br. 10, kao zakupnika, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/15-01/175, Urbroj: 2168/01-04-03-01-0411-15-1, od dana 03. lipnja 2015. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-7616/15, dana 19. lipnja 2015. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, na adresi Kapitolinski trg br. 6, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 380, k.o. Pula, neto korisne površine 22,00 m², po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 6,64 EUR po m² (na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), za obavljanje skladišne djelatnosti, na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina.

U posjedu predmetnog poslovnog prostora nalazi upravo dosadašnji zakupnik – Udović Ivan 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 postupaju pažnjom dobrog gospodarstvenika.

U privitku ove Odluke nalazi se kartica prometa Upravnog odjela za financije, gospodarstvo i provedbu ITU mehanizama Grada Pule iz koje je razvidno da zakupnik nema nepodmirenih dugovanja prema proračunu Grada Pule.

Nadalje, 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, obavljati 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 istekao, 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, 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. 2. 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 veći od iznosa zakupnine po citiranoj Odluci, utvrđuje se u ugovorenom iznosu.

S obzirom da je ugovorena zakupnina za predmetni poslovni prostor koji se nalazi u prvoj zoni, ima površinu od 22,00 m² i u kojem se obavlja skladišna djelatnost utvrđena u iznosu od 6,64 EUR po m² dok je spomenutom gradskom odlukom koja uređuje predmetno područje visina zakupnine za poslovni prostor koji se nalazi u prvoj gradskoj zoni, ima površinu do 50,00 m² i u kojem se obavlja skladišna djelatnost određena u iznosu od 3,98 EUR po m², predlaže se zaključivanje novog ugovora o zakupu predmetnog poslovnog prostora po ugovorenoj mjesečnoj zakupnini (dakle u iznosu od 6,64 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 – Udović Ivanom, na daljnjih 5 godina s utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu od 6,64 EUR po m² za obavljanje skladišne djelatnosti te se predlaže se donošenje ove Odluke.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Kapitolinski trg br. 6, sastavit će Upravni odjel za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove, a isti će se zaključiti 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).

PROCJENA POTREBNIH FINACIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA:

Za provedbu akta nije potrebno osigurati financijska sredstva.

PROČELNICA

Nataša Simonelli, univ.mag.iur.



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD PULA - POLA

Upravni odjel za financije, gospodarstvo
i provedbu ITU mehanizma



REPUBBLICA DI CROAZIA
REGIONE ISTRIANA
CITTA DI PULA - POLA

Assessorato alle finanze, all' economia
e all' attuazione del meccanismo ITU

KARTICA PROMETA

Datumi faktura: 01.01.1990. - 25.06.2025.

Datumi uplata : 01.01.1990. - 25.06.2025.

ZAKUPNINA

OSOBA: 60324 UDOVIĆ IVAN

OIB 08249641130 PULA FLACIUSOVA ULICA 10

Dokument	Dat.dok.	Dat.dos.	MM/GG	Broj računa:	Duguje	Potrazuje	Saldo
Objekt 30827	KAPITOLINSKI TRG 6						
Z24-10Z-9250	01.10.24	15.10.24	10/24	60324-2410-9250	181.45	0.00	181.45
Z24-12Z-9250	02.12.24	16.12.24	12/24	60324-2412-9250	184.43	0.00	365.88
Z25-01Z-0001	02.01.25	15.01.25	1/25	60324-2501-0001	182.73	0.00	548.61
Z25-02Z-9250	03.02.25	15.02.25	2/25	60324-2502-9250	181.45	0.00	730.06
L25-035/429	04.02.25				0.00	365.88	364.18
L25-052/646	21.02.25				0.00	181.45	182.73
L25-058/296	27.02.25				0.00	182.73	0.00
Z25-03Z-9250	03.03.25	15.03.25	3/25	60324-2503-9250	193.63	0.00	193.63
L25-077/1694	18.03.25				0.00	193.63	0.00
Z25-04Z-9250	01.04.25	15.04.25	4/25	60324-2504-9250	181.62	0.00	181.62
L25-118/228	28.04.25				0.00	181.62	0.00
Z25-05Z-9250	02.05.25	15.05.25	5/25	60324-2505-9250	182.17	0.00	182.17
Z25-06Z-9250	02.06.25	16.06.25	6/25	60324-2506-9250	181.45	0.00	363.62
L25-164/1834	13.06.25				0.00	182.17	181.45
L25-169/677	18.06.25				0.00	181.45	0.00

Ukupno:					1,468.93	1,468.93	0.00
----------------	--	--	--	--	-----------------	-----------------	-------------

PROČELNIK

Aldo Rojnić

OIB: 79517841355