

Na temelju čl. 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (NN br. 125/11 i 64/15) i čl. 61. Statuta Grada Pula - Pola (Službene novine Grada Pule br. 7/09, 16/09, 12/11 i 01/13), a u svezi s čl. 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN br. 33/01, 60/01, 125/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/03 - pročišćeni tekst i 137/15 - ispravak) i čl. 10. Statuta Grada Pula - Pola, donio je



## **O D L U K U**

### **o zaključivanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Riva br. 2**

#### **I**

Utvrđuje se:

- da je na temelju Odluke o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 022-05/06-01/961, Urbroj: 2168/01-01-02-06-2, od dana 14. prosinca 2006. godine, a sve po natječaju za davanje u zakup poslovnih prostora Grada Pule, objavljenog u dnevnom tisku "Glas Istre" i oglasnoj ploči Upravnog odjela za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, komunalni sustav i imovinu, dana 18. studenog 2006. godine, između Grada Pule, kao zakupodavca, i Stupar Jaminke (JMBG: 3103966368009, OIB: 39760402818), kao zakupnika, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-03/06-01/45, Urbroj: 2168/01-03-06-06-1, od dana 27. prosinca 2006. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OU-27/07, dana 11. siječnja 2007. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u Puli, Riva br. 2, u zgradi sagrađenoj na k.č. br. zgr. 396, k.o. Pula, neto korisne površine 408,01 m<sup>2</sup>, po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 30,00 kuna po m<sup>2</sup> (odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 12.240,30 kuna), za obavljanje ugostiteljske djelatnosti, na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina,

- da je uvidom u izvadak iz obrtnog registra utvrđeno da je Stupar Jasminka vlasnica ugostiteljskog obrta "Sara" (MBO: 91445639), sa sjedištem obrta u Puli, Riva br. 2,

- da je odredbom čl. 4. Zakona o obrtu (NN br. 143/13) određeno da je obrtnik fizička osoba koja obavlja jednu ili više dopuštenih gospodarskih djelatnosti sa svrhom postizanja dohotka ili dobiti koja se ostvaruje proizvodnjom, prometom ili pružanjem usluga na tržištu u svoje ime i za svoj račun, a pritom se može koristiti i radom drugih osoba, dok je, sukladno čl. 2. st. 1. citiranog zakona, obrt samostalno i trajno obavljanje dopuštenih gospodarskih djelatnosti od strane fizičkih osoba sa svrhom postizanja dohotka ili dobiti koja se ostvaruje proizvodnjom, prometom ili pružanjem usluga na tržištu, te

- da je odredbom čl. 36. st. 1. Zakona o obrtu određeno da za obveze koje nastaju u obavljanju obrta obrtnik odgovara cjelokupnom svojom imovinom.

#### **II**

Sukladno utvrđenju iz točke I ove Odluke, utvrđuje se da će se, na temelju odredbe čl. 6. st. 3. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, sa zakupnikom poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, Stupar Jasminkom (JMBG: 3103966368009, OIB: 39760402818), kao vl. ugostiteljskog obrta "Sara" (MBO: 91445639), sa sjedištem obrta u Puli, Riva br. 2, zaključiti Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Riva br. 2, u zgradi sagrađenoj na k.č. br. zgr. 396, neto korisne površine 408,01 m<sup>2</sup>, s utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu od od 30,00 kuna po m<sup>2</sup>, odnosno s utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu od 12.240,30 kuna, na određeno vrijeme u trajanju od 5 godina.

### III

Zakupnina se plaća plaća mjesečno unaprijed, i to najkasnije do desetog dana u mjesecu za tekući mjesec, a u slučaju kašnjenja zakupodavac ima pravo obračunati i zakonsku zateznu kamatu.

Zakupnik je u obvezi uz zakupninu plaćati komunalnu i druge naknade određene zakonom, kao i poreze (porez na dodanu vrijednost) određene posebnim propisima, režijske troškove, i to o njihovom dospijecu, te snositi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora, a što nije uračunato u zakupninu.

Prilikom zaključenja Ugovora o zakupu, zakupnik je u obvezi kod javnog bilježnika priložiti jednu bjanko zadužnicu, sukladno odredbama Pravilnika o obliku i sadržaju bjanko zadužnice, ovjerenu putem javnog bilježnika, čiji iznos pokriva šest mjesečnih zakupnina, a sve radi osiguranja plaćanja.

Ukoliko je zakupodavac iz bilo kojeg razloga prisiljen unovčiti bjanko zadužnicu, zakupnik je dužan, u roku od 15 dana od dana pismenog ili usmenog poziva, zakupodavcu dostaviti novu bjanko zadužnicu s istim iznosom, a ukoliko zakupnik pravodobno ne dostavi zakupodavcu novu bjanko zadužnicu, zakupodavac ima pravo otkazati Ugovor o zakupu poslovnog prostora.

### IV

Za provedbu ove Odluke ovlašćuje se Upravni odjel za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Riva br. 2, sukladno ovoj Odluci, pripremiti će Upravni odjel za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopit će se kao ovršna isprava u smislu Zakona o javnom bilježništvu (NN br. 78/93, 29/94, 162/98, 16/07 i 75/09).

Troškove sklapanja Ugovora o zakupu poslovnog prostora snosi zakupnik.

### V

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

Klasa: 372-01/17-01/18  
Urbroj:2168/01-03-06-00-0411-17-4  
Pula, 07. veljače 2017.

**GRADONAČELNIK**  
**Boris Miletić**

## **O B R A Z L O Ž E N J E**

### **PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE ODLUKE**

Odredba čl. 6. st. 3. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (NN br. 125/11 i 64/15) i čl. 61. Statuta Grada Pula - Pola (Službene novine Grada Pule br. 7/09, 16/09, 12/11 i 01/13), a u svezi s čl. 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN br. 33/01, 60/01, 125/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 - pročišćeni tekst i 137/15 - ispravak).

### **OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM:**

Predlaže se donošenje Odluke o zaključivanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Riva br. 2, sa sadašnjim zakupnikom, koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu, a kako to i propisuje odredba čl. 6. st. 3. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora.

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

Uvidom u evidenciju poslovnih prostora Grada Pule utvrđeno je da je, na temelju Odluke o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 022-05/06-01/961, Urbroj: 2168/01-01-02-06-2, od dana 14. prosinca 2006. godine, a sve po natječaju za davanje u zakup poslovnih prostora Grada Pule, objavljenog u dnevnom tisku "Glas Istre" i oglasnoj ploči Upravnog odjela za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, komunalni sustav i imovinu, dana 18. studenog 2006. godine, između Grada Pule, kao zakupodavca, i Stupar Jaminke (JMBG: 3103966368009, OIB: 39760402818), kao zakupnice, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-03/06-01/45, Urbroj: 2168/01-03-06-06-1, od dana 27. prosinca 2006. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OU-27/07, dana 11. siječnja 2007. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u Puli, Riva br. 2, u zgradi sagrađenoj na k.č. br. zgr. 396, k.o. Pula, neto korisne površine 408,01 m<sup>2</sup>, po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 30,00 kuna po m<sup>2</sup> (odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 12.240,30 kuna), za obavljanje ugostiteljske djelatnosti, na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina.

Valja napomenuti da neto tlocrtna površina poslovnog prostora iznosi 283,24 m<sup>2</sup>, no u dijelu prostora tlocrtna površina 249,55 m<sup>2</sup>, visina je iznad 4,00 m te za istu vrijedi koeficijent obračuna neto korisne površine 1,5, dok je u dijelu tlocrtna površina 33,69 m<sup>2</sup>, visina ispod 4,00 m pa za istu vrijedi koeficijent obračuna neto korisne površine 1 te, sukladno navedenom, neto korisna površina poslovnog prostora u puli, Riva br. 2, iznosi 408,01 m<sup>2</sup>.

Nadalje, uvidom u izvadak iz obrtnog registra utvrđeno da je Stupar Jasminka vlasnica ugostiteljskog obrta "Sara" (MBO: 91445639), sa sjedištem obrta u Puli, Riva br. 2.

S obzirom da citirani Ugovor o zakupu poslovnog prostora prestaje važiti istekom vremena na koji je zaljučen, zakupnik je, usmenim putem pozvan da pristupi u nadležni Upravni odjel kako bi se očitovao o ponudi za sklapanje Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Riva br. 2, u vlasništvu Grada Pule, odnosno o produženju zakupnog odnosa, po uvjetima kao i gore citiranom ugovoru, ali na određeno vrijeme u trajanju od 5 godina, kako to i propisuje odredba čl. čl. 6. st. 3. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora.

Dana 17. siječnja 2017. godine, po pozivu nadležnog tijela, Jasminka Stupar, kao zakupnica predmetnog poslovnog prostora, pristupila je u ovaj upravni odjel te se izjavom na zapisnik pozitivno očitovala na ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu uz molbu da se potpisivanjem novog ugovora, preostali iznos na ime ulaganja u poslovni prostor u Puli, Riva br. 2, izvršenih na temelju gore citiranog ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-03/06-01/45, Urbroj: 2168/01-03-06-06-1, nastavi prebijati s mjesečnom zakupninom.

Zakupnica se ujedno obvezala obvezao da će prilikom zaključivanja ugovora kod javnog bilježnika priložiti jednu bjanko zadužnicu na iznos od 6 mjesečnih zakupnina, a sve radi osiguranja plaćanja.

Valja napomenuti da je zakupnica, prilikom sastavljanja gore spomenutog zapisnika, upoznata s odredbama Zakona o porezu na dodanu vrijednost (NN br. 73/13, 93/13, 148/13, 153/13 i 143/14) i Pravilnika o porezu na dodanu vrijednost (NN br. 79/13, 85/13, 160/13 i 35/14), sukladno kojim odredbama se na zakupninu, od dana 01. siječnja 2014. godine, obračunava i plaća PDV u visini od 25%, kao i obvezom da, u slučaju kada je zakupodavac iz bilo kojeg razloga prisiljen unovčiti bjanko zadužnicu, u roku od 15 dana od dana pismenog ili usmenog poziva, zakupodavcu dostavi novu bjanko zadužnicu s istim iznosom.

Nadalje, s obzirom da je uvidom u obrtni registar utvrđeno da je Stupar Jasminka vlasnica ugostiteljskog obrta "Sara", u prijedlogu odluke navedene su i odredbe Zakona o obrtu (NN br. 143/13), i to čl. 4. kojim je određeno da je obrtnik fizička osoba koja obavlja jednu ili više dopuštenih gospodarskih djelatnosti sa svrhom postizanja dohotka ili dobiti koja se ostvaruje proizvodnjom, prometom ili pružanjem usluga na tržištu u svoje ime i za svoj račun, a pritom se može koristiti i radom drugih osoba, zatim čl. 2. st. 1. kojim je određeno da je obrt samostalno i trajno obavljanje dopuštenih gospodarskih djelatnosti od strane fizičkih osoba sa svrhom postizanja dohotka ili dobiti koja se ostvaruje proizvodnjom, prometom ili pružanjem usluga na tržištu, te čl. 36. st. 1. kojim je određeno da za obveze koje nastaju u obavljanju obrta obrtnik odgovara cjelokupnom svojom imovinom, a sve kako bi u novom ugovoru bilo moguće kao zakupnicu utvrditi Stupar Jasminku (JMBG: 3103966368009, OIB: 39760402818), kao vl. ugostiteljskog obrta "Sara" (MBO: 91445639), sa sjedištem obrta u Puli, Riva br. 2, budući da je obrt zapravo samo način obavljanja određene gospodarske djelatnosti od strane fizičke osobe, što hoće reći da obrt ne može stjecati prava i obveze te ne može biti stranka u postupku, već je to uvijek fizička osoba - obrtnik, a osim toga, kao i fizičke osobe, i obrtnici odgovaraju cjelokupnom svojom imovinom za obveze koje nastaju u obavljanju obrta, a prestankom obrta ne prestaju i obveze nastale njegovim obavljanjem.

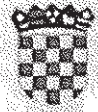
Slijedom navedenog, a uzimajući u obzir i činjenicu da je da je riječ o zakupnici koja u potpunosti izvršava obveze iz ugovora o zakupu poslovnog prostora, predlaže se donošenje ove Odluke.

#### **PROCJENA POTREBNIH FINACIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA:**

Za provedbu akta nije potrebno osigurati financijska sredstva.

Pripremila: Orijeta Babić, dipl. iur., v.r.

**P.O. GRADONAČELNIKA**  
**Giordano Škuflić, mag.ing.aedif.**



REPUBLIKA HRVATSKA  
ISTARSKA ŽUPANIJA

 GRAD PULA-POLA

UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO  
UREĐENJE, KOMUNALNI SUSTAVI  
IMOVINU

Odsjek za upravljanje imovinom

REPUBBLICA DI CROAZIA  
REGIONE ISTRIANA

 CITTÀ DI PULA-POLA

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA,  
AGLI AFFARI COMUNALI E AL  
PATRIMONIO

Sezione per la gestione del patrimonio

Klasa: 372-01/17-01/18

Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-17-2

Pula, 17.01.2017

## ZAPISNIK

### o sklapanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Riva br. 2

Sastavljen u Upravnom odjelu za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu, Odsjeku za upravljanje imovinom, dana 17. siječnja 2016. godine, u postupku sklapanja novog Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Riva br. 2, između Grada Pule, kao zakupodavca i sadašnjeg zakupnika Stupar Jasminke (JMBG: 3103966368009, OIB: 39760402818), iz Pule, Marulićeva br. 12.

Započeto u 10,00 sati

#### Nazočni:

Od strane Upravnog odjela:

1. Željko Pavletić, dipl. iur.
2. Orijeta Babić, dipl. iur.

Zakupnik:

1. Stupar Jasminka

#### 1. Utvrđuje se:

- da je sadašnji zakupnik poslovnog prostora u Puli, Riva br. 2, Jasminka Stupar, po usmenom pozivu nadležnog tijela, pristupila u ovaj upravni odjel dana 17. siječnja 2017. godine, a sve kako bi se očitovala o ponudi za sklapanje ugovora o zakupu predmetnog poslovnog prostora,

- da je na temelju Odluke o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 022-05/06-01/961, Urbroj: 2168/01-01-02-06-2, od dana 14. prosinca 2006. godine, a sve po natječaju za davanje u zakup poslovnih prostora Grada Pule, objavljenog u dnevnom tisku "Glas Istre" i oglasnoj ploči Upravnog odjela za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, komunalni sustav i imovinu, dana 18. studenog 2006. godine, između Grada Pule, kao zakupodavca, i Stupar Jaminke (JMBG: 3103966368009, OIB: 39760402818), kao zakupnika, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-03/06-01/45, Urbroj: 2168/01-03-06-06-1, od dana 27. prosinca 2006. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OU-27/07, dana 11. siječnja 2007. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u Puli, Riva br. 2, u zgradi sagrađenoj na k.č. br. zgr. 396, k.o. Pula, neto korisne površine 408,01 m<sup>2</sup> (neto tlocrtna površina poslovnog prostora iznosi 283,24 m<sup>2</sup>; no u dijelu prostora tlocrtna površina 249,55 m<sup>2</sup> visina je iznad 4,00 m te za istu vrijedi koeficijent obračuna neto korisne površine 1,5, dok je u dijelu tlocrtna površina 33,69 m<sup>2</sup> visina ispod 4,00 m pa za istu vrijedi koeficijent obračuna neto korisne površine 1), po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 30,00 kuna po m<sup>2</sup> (odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 12.240,30 kn), za obavljanje ugostiteljske djelatnosti, na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina.
- 2. Odredbom stavka 3. članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (NN br. 125/11 i 64/15) određeno je da će zakupodavac sadašnjem zakupniku poslovnog prostora koji u potpunosti izvršava obveze iz Ugovora o zakupu, najkasnije istekom 90 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme – ne dulje od 5 godina.
- 3. Slijedom navedenog, ovo upravno tijelo predlaže zakupniku sklapanje novog ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Riva br. 2, u zgradi sagrađenoj na k.č. br. zgr. 396, k.o. Pula, neto korisne površine 408,01 m<sup>2</sup>, pod uvjetima iz Ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-03/06-01/45, Urbroj: 2168/01-03-06-06-1, od dana 27. prosinca 2006. godine, solemniziranog po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OU-27/07, dana 11. siječnja 2007. godine, no na određeno vrijeme u trajanju od 5 godina, uz mjesečnu zakupninu u iznosu od 30,00 kn/m<sup>2</sup>, s tim da je prilikom zaključenja ugovora kod javnog bilježnika, zakupnik u obvezi dostaviti 1 bjanko zadužnice, ovjerenu putem javnog bilježnika, čiji iznos pokriva iznos 6 mjesečnih zakupnina, a sve radi osiguranja plaćanja.
- 4. Zakupnik je upoznat s odredbama Zakona o porezu na dodanu vrijednost (NN br. 73/13, 93/13, 148/13, 153/13 i 143/14) i Pravilnika o porezu na dodanu vrijednost (NN br. 79/13, 85/13, 160/13 i 35/14), sukladno kojim odredbama se na zakupninu, od dana 01. siječnja 2014. godine, obračunava i plaća PDV u visini od 25%.
- 5. Zakupnik je dužan, uz zakupninu, plaćati naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor, kao i komunalnu naknadu i druge naknade određene zakonom, režijske troškove te poreze (porez na dodanu vrijednost), a što nije uračunato u zakupninu.

Uz napomenu da je za donošenje konačne odluke o sklapanju novog ugovora o zakupu nadležan Gradonačelnik Grada Pule, zakupnik se poziva da se na ponudu očituje.

"Prihvaćam ponudu za sklapanje novog Ugovora o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, na adresi Riva br. 2, u zgradi sagrađenoj na k.č. br. zgr. 396, k.o. Pula, neto korisne površine 408,01 m<sup>2</sup>, po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 30,00 kuna po m<sup>2</sup>, odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 12.240,30 kuna, za obavljanje ugostiteljske djelatnosti, na određeno vrijeme u trajanju od 5 godina, te se obvezujem, prilikom zaključivanja Ugovora o zakupu, kod javnog bilježnika dostaviti jednu bjanko zadužnicu čiji iznos pokriva iznos od 6 mjesečnih zakupnina, a sve radi osiguranja plaćanja. S obzirom da je na ime izvršenih ulaganja

u poslovni prostor u Puli, Riva br. 2, ostalo još 65.775,75 kn koje bi trebalo prebiti sa zakupninom , a sukladno gore citiranom ugovoru o zakupu, molim da se i po potpisivanju novog ugovora nastavi prebijanje ulaganja sa ugovorenom mjesečnom zakupninom. Molim da se gradonačelniku Grada Pule uputi prijedlog odluke o sklapanju novog ugovora o zakupu prema navedenim uvjetima."

Zapisnik je pročitao te na isti nema primjedbi.

U znak suglasnosti navoda u zapisniku stranke ga vlastoručno potpisuju.

Dovršeno u 10,30 sati.

Od Upravnog odjela:

  
\_\_\_\_\_  
1. Željko Pavletić, dipl. iur.

  
\_\_\_\_\_  
2. Orijeta Babić, dipl. iur.

Zakupnik:

  
\_\_\_\_\_  
Jasminka Stupar

(OIB: 39760402818)