

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 i 12/19) te čl. 7. i čl. 8. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola (Službene novine Grada Pule br. 12/19 i 20/19), 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 i 98/19) i članka 61. Statuta Grada Pula - Pola (Službene novine Grada Pule br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18 i 2/20), Gradonačelnik Grada Pule dana 06. travnja 2020. godine, donio je

## **ODLUKU**

### **o zaključivanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Trg prvog svibnja br. 5 i Narodni trg br. 1**

#### **I**

Utvrđuje se:

- da je na temelju Odluke o sklapanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Trg prvog svibnja br. 5 i Narodni trg br. 1, Klasa: 372-01/15-01/97, Urbroj: 2168/01-04-03-01-0411-15-4, od dana 22. travnja 2015. godine, između Grada Pule, kao zakupodavca, i trgovačkog društva SPLENDID – PULA d.o.o. (OIB: 56089461544, MBS: 040017244), sa sjedištem u Puli, Trg prvog svibnja br. 5, zastupanog po članu društva Slavku Cukonu, kao zakupnika, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/15-01/97, Urbroj: 2168/01-04-03-01-0411-15-5, od dana 24. travnja 2015. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OU-4058/15, dana 08. svibnja 2015. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u Puli, Trg prvog svibnja br. 5 i Narodni trg br. 1, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1030/1 i k.č. br. zgr. 1031, obje k.o. Pula, neto korisne površine 784,58 m<sup>2</sup>, s utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu od 31.383,20 kuna (odnosno 40,00 kuna po m<sup>2</sup>), uvećanu za pripadajući porez na dodanu vrijednost (PDV), za obavljanje ugostiteljske djelatnosti, na određeno vrijeme u trajanju od pet godina.

#### **II**

Sukladno utvrđenjima iz članka I ove Odluke, a na temelju čl. 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, čl. 7. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola te čl. 7. i čl. 8. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola, sa zakupnikom poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, trgovačkim društvom SPLENDID – PULA d.o.o. (OIB: 56089461544, MBS: 040017244), sa sjedištem u Puli, Trg prvog svibnja br. 5, zaključiti će se novi ugovor o

zakupu poslovnog prostora u Puli, Trg prvog svibnja br. 5 i Narodni trg br. 1, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1030/1 i k.č. br. zgr. 1031, obje k.o. Pula, neto korisne površine 784,58 m<sup>2</sup>, na određeno vrijeme u trajanju od pet godina, za obavljanje ugostiteljske djelatnosti, s utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu od 40,00 kuna po m<sup>2</sup> (uvećanu za pripadajući porez na dodanu vrijednost) te uz ostale uvjete kao i u još uvijek važećem Ugovoru o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/15-01/97, Urbroj: 2168/01-04-03-01-0411-15-5, od dana 24. travnja 2015. godine, solemniziranom po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OU-4058/15, dana 08. svibnja 2015. godine, 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, kao i drugim važećim odlukama Grada Pule kojima se uređuju pitanja zakupnog odnosa.

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, Trg prvog svibnja br. 5 i Narodni trg br. 1, slobodan od osoba i stvari, vratiti u posjed zakupodavcu.

### III

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 predhodi 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 dospjeću, kao i snositi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora.

### IV

Prilikom zaključenja Ugovora o zakupu poslovnog prostora, zakupnik i odgovorna osoba zakupnika u obvezi su kod javnog bilježnika priložiti sredstva osiguranja plaćanja zakupnine i ostalih naknada koje se uz zakupninu plaćaju, i to dvije bjanko zadužnice sukladno odredbama Pravilnika o obliku i sadržaju bjanko zadužnice, ovjerene putem javnog bilježnika, čiji iznosi pokrivaju šest mjesečnih zakupnina (uvećani za pripadajući PDV).

Ukoliko prilikom zaključivanja Ugovora o zakupu poslovnog prostora zakupnik i odgovorna osoba ne prilože bjanko zadužnice na iznose od šest mjesečnih zakupnina (uvećane za pripadajući PDV), smatrat će se da je zakupnik odustao od zaključenja Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Trg prvog svibnja br. 5 i Narodni trg br. 1, te će biti u obvezi poslovni prostor, slobodan od osoba i stvari, vratiti u posjed zakupodavcu.



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

Ukoliko je zakupodavac iz bilo kojeg razloga prisiljen unovčiti bjanko zadužnicu, zakupnik je dužan, u roku 15 dana od dana pisanog ili usmenog poziva, zakupodavcu dostaviti novu bjanko zadužnicu na iznos od šest mjesečnih zakupnina (uvećanu za pripadajući PDV), 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.

## V

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

Upravni odjel za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu, sukladno ovoj Odluci, sačinit će ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Trg prvog svibnja br. 5 i Narodni trg br. 1.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Trg prvog svibnja br. 5 i Narodni trg br. 1, 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 i 120/16).

Troškove zaključivanja Ugovora o zakupu poslovnog prostora snosi zakupnik.

## VI

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:372-01/20-01/111

URBROJ:2168/01-03-06-00-0411-20-3

Pula, 06. travnja 2020.

**GRADONAČELNIK**  
**Boris Miletić**

## **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 i 12/19) te čl. 7 i čl. 8. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola (Službene novine Grada Pule br. 12/19 i 20/19), a u svezi s čl. 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17 i 98/19) te čl. 61. Statuta Grada Pula - Pola (Službene novine Grada Pule br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18 i 2/20).

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

Predlaže se donošenje Odluke o zaključivanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Trg prvog svibnja br. 5 i Narodni trg br. 1, s postojećim zakupnikom navedenog poslovnog prostora – trgovačkim društvom SPLENDID – PULA d.o.o. (OIB: 56089461544, MBS: 040017244), sa sjedištem u Puli, Trg prvog svibnja br. 5.

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

Uvidom u evidenciju poslovnih prostora Grada Pule utvrđeno je na temelju Odluke o sklapanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Trg prvog svibnja br. 5 i Narodni trg br. 1, Klasa: 372-01/15-01/97, Urbroj: 2168/01-04-03-01-0411-15-4, od dana 22. travnja 2015. godine, između Grada Pule, kao zakupodavca, i trgovačkog društva SPLENDID – PULA d.o.o. (OIB: 56089461544, MBS: 040017244), sa sjedištem u Puli, Trg prvog svibnja br. 5, zastupanog po članu društva Slavku Cukonu, kao zakupnika, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/15-01/97, Urbroj: 2168/01-04-03-01-0411-15-5, od dana 24. travnja 2015. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OU-4058/15, dana 08. svibnja 2015. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u Puli, Trg prvog svibnja br. 5 i Narodni trg br. 1, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1030/1 i k.č. br. zgr. 1031, obje k.o. Pula, neto korisne površine 784,58 m<sup>2</sup>, s utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu od 31.383,20 kuna (odnosno 40,00 kuna po m<sup>2</sup>), uvećanom za pripadajući porez na dodanu vrijednost (PDV), za obavljanje ugostiteljske djelatnosti, na određeno vrijeme u trajanju od pet godina.

Za napomenuti je da je prethodno, između Grada Pule i navedenog trgovačkog društva bio zaključen i Ugovor o zakupu predmetnog poslovnog prostora, Klasa: 372-03/05-01/22, Urbroj: 2168/01-03-06-05-1, od dana 25. svibnja 2005. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OU-717/05, dana 10. lipnja 2005. godine, a sve sukladno Odluci o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 022-05/05-01/467, Urbroj: 2168/01-07-03-05-2, od dana 18. svibnja 2005. godine, i to po prethodno provedenom natječaju za davanje u zakup gradskih poslovnih prostora, koji je bio objavljenom u dnevnom tisku "Glas Istre" i oglasnoj ploči Upravnog odjela za izgradnju i komunalni sustav, dana 28. travnja 2005. godine (s tim da je taj ugovor bio zaključen na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina, također za obavljanje ugostiteljske djelatnosti, s utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu od 40,00 kuna po m<sup>2</sup>).

S obzirom da Ugovor o zakupu gradskog poslovnog prostora Trg prvog svibnja br. 5 i Narodni trg br. 1, Klasa: 372-01/15-01/97, Urbroj: 2168/01-04-03-01-0411-15-5, od dana 24. travnja 2015. godine, prestaje važiti istekom vremena na koji je zaključen, odnosno dana 08. svibnja 2020. godine, u nadležnom upravnom tijelu, dana 13. ožujka 2020. godine, zaprimljen je zahtjev zakupnika za produženjem ugovora, odnosno zakupnog odnosa.

Nadalje, odredbom čl. 6. st. 5. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora predviđena je mogućnost zaključivanja ugovora o zakupu bez provođenja javnog natječaja, isključivo sa zakupnikom s kojim jedinica lokalne samouprave već ima zaključen ugovor o zakupu poslovnog prostora i to na temelju javnog natječaja 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 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.

Vezano za visinu zakupnine, valja napomenuti da je Odlukom o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola, utvrđeno da se, s

obzirom na polažaj u gradu, Trg prvog svibnja br. 5 i Narodni trg br. 1, nalaze u nultoj zoni te da visina zakupnine za poslovni prostor u nultoj zoni, površine od 200,01 m<sup>2</sup> i više, za obavljanje ugostiteljske djelatnosti iznosi 80,00 kn po m<sup>2</sup>.

Nadalje, odredbom čl. 8. st. 3. podst. 3. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola, određeno je, između ostaloga, da se visina zakupnine za poslovni prostor koji koristi zakupnik kojemu se ugovor o zakupu obnavlja bez provođenja javnog natječaja, u slučaju kada je mjesečni iznos ugovorene zakupnine manji od cijene osnovne zakupnine po Odluci o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule, utvrđuje prema osnovnoj zakupnini utvrđenoj prema članku 3. citirane Odluke, odnosno prema sljedećim kriterijima:

- zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi,
- korisnoj površini poslovnog prostora i
- djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja.

Međutim, odredbom članka 7. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule, određeno je da se posebnom odlukom Gradonačenika, u slučajevima kada je to opravdano, za poslovni prostor korisne površine 300 i više m<sup>2</sup>, može odobriti visina zakupnine u iznosu do 50% niže od iznosa predviđenih citiranom Odlukom.

Mišljenje je ovog upravnog tijela, a uzimajući u obzir da se u predmetnom poslovnom prostoru ugostiteljska djelatnost obavlja već više od 50 godina te da navedeno trgovačko društvo zapošljava veći broj djelatnika među kojima su i supružnici s djecom na školovanju, ali i stariji djelatnici te učenici na praksi, da je opravdano i u interesu Grada da se sa sadašnjim zakupnikom zaključi novi ugovor o zakupu predmetnog poslovnog prostora sukladno odredbi čl. 7. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola, odnosno s utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu 31.383,20 kuna (40,00 kuna po m<sup>2</sup>), uvećanoj za pripadajući porez na dodanu vrijednost, za obavljanje ugostiteljske djelatnosti na određeno vrijeme u trajanju od 5 godina.

Zakupnina određena na taj način, odnosno visina zakupnine određena na taj način predstavlja 50% iznosa zakupnine određene Odlukom o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule (što je predviđeno citiranom odredbom čl. 7. navedene Odluke), tj. zakupninu utvrđenu prethodno zaključenim ugovorima, koja je formirana usmenim nadmetanjem, a sve sukladno ranije provedenom javnom natečaju.

Slijedom navedenog, a uzimajući u obzir da se radi o zakupniku koji uredno podmiruje zakupninu i poštuje ostale odredbe zaključenog Ugovora o zakupu poslovnog prostora te je iskazao interes za daljnjim korištenjem predmetnog poslovnog prostora, na temelju gore navedenih čl. 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, čl. 7. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola te čl. 7 i čl. 8. Odluke

o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola, predlaže se donošenje ove Odluke.

Za napomenuti je da će se Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Trg prvog svibnja br. 5 i Narodni trg br. 1, zaključiti pod uvjetom da zakupnik nema dospjelih dugovanja prema proračunu Grada Pule, i to kao kao ovršna isprava u smislu Zakona o javnom bilježništvu, a troškove zaključivanja Ugovora o zakupu poslovnog prostora snosi zakupnik.

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

Za provedbu akta nije potrebno osigurati financijska sredstva.

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

**P.O. GRADONAČELNIKA**  
**Ingrid Bulian, dipl. ing. arh.**



REPUBLIKA HRVATSKA  
ISTARSKA ŽUPANIJA  
GRAD PULA - POLA



Upravni odjel za financije i opću upravu

REPUBBLICA DI CROAZIA  
REGIONE ISTRIANA  
CITTA DI POLA



Assessorato alle finanze e  
all'amministrazione generale

OIB: 79517841355

## KARTICA PROMETA

Datumi faktura: 01.01.1990. - 18.03.2020.

Datumi uplata : 01.01.1990. - 18.03.2020.

### ZAKUPNINA

**OSOBA: 51254      SPLENDID-PULA D.O.O.**

**56089461544      PULA TRG PRVOG SVIBNJA 5**

Dokument	Dat.dok.	Dat.dos.	MM/GG	Broj računa:	Duguje	Potrazuje	Saldo
Z20-01Z-0001	02.01.20	15.01.20	1/20	51254-2001-0001	<b>38,626.08</b>	<b>0.00</b>	<b>38,626.08</b>
L20-014/602	14.01.20				<b>0.00</b>	<b>38,626.08</b>	<b>0.00</b>
Z20-02Z-1759	03.02.20	15.02.20	2/20	51254-2002-1759	<b>38,601.84</b>	<b>0.00</b>	<b>38,601.84</b>
L20-045/1076	14.02.20				<b>0.00</b>	<b>38,601.84</b>	<b>0.00</b>
Z20-03Z-4470	02.03.20	16.03.20	3/20	51254-2003-4470	<b>38,700.45</b>	<b>0.00</b>	<b>38,700.45</b>
L20-076/1844	16.03.20				<b>0.00</b>	<b>38,700.45</b>	<b>0.00</b>

**Ukupno:**

**115,928.37**

**115,928.37**

**0.00**

P.O.GRADONAČELNIKA

Vesna Sajić, mag.oec.