

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. 2. i čl. 8. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola (Službene novine Grada Pule br. 12/19, 20/19 i 4/20), 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 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 23. prosinca 2020. godine, donio je

**ODLUKU**  
**o zaključivanju ugovora o zakupu**  
**poslovnog prostora u Puli, Kandlerova br. 4**

**I**

Utvrđuje se da je, na temelju Odluke o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/10-01/263, Urbroj: 2168/01-04-03-02-0387-10-7, od dana 01. prosinca 2010. godine, a sve po natječaju objavljenom u dnevnom tisku Glas Istre i oglasnoj ploči Upravnog odjela za komunalni sustav i imovinu, dana 02. studenog 2010. godine, između Grada Pule, kao zakupodavca, i Filipa Vrdoljaka (OIB: 79398527052), s prebivalištem u Zagrebu, Žuti brijeg br. 12, kao zakupnika, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/10-01/306, Urbroj: 2168/01-04-03-02-0387-10-1, od dana 02. prosinca 2010. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-16476/10, dana 09. prosinca 2010. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u Puli, Kandlerova br. 4, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 3727, k.o. Pula, površine 22,00 m<sup>2</sup>, po utvrđenoj mjesečnoj zakupnini u iznosu od 40,00 kuna po m<sup>2</sup>, odnosno po utvrđenoj mjesečnoj zakupnini u iznosu od 880,00 kuna, uvećanoj za pripadajući porez na dodanu vrijednost (PDV), za obavljanje galerijske djelatnosti - autorska galerija, na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina.

**II**

Sukladno utvrđenjima iz čl. 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. 2. i čl. 8. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola, sa zakupnikom poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule – Filipom Vrdoljakom (OIB: 793985270529), s prebivalištem u Zagrebu, Žuti brijeg br. 12, zaključiti će se novi ugovor o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Kandlerova br. 4, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 3727, k.o. Pula, površine 22,00 m<sup>2</sup>, po utvrđenoj mjesečnoj zakupnini u iznosu od 40,00 kuna po m<sup>2</sup>, odnosno po utvrđenoj mjesečnoj zakupnini u iznosu od 880,00 kuna, uvećanoj za pripadajući porez na dodanu vrijednost (PDV), za obavljanje galerijske djelatnosti - autorska galerija, na određeno vrijeme u trajanju od pet godina, te uz ostale uvjete kao i u prethodno zaključenom Ugovoru o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/10-01/306, Urbroj: 2168/01-04-03-02-0387-10-1, od dana 02. prosinca 2010. godine, solemniziranom po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-16476/10, dana 09. prosinca 2010. 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.

Zakupnik se obvezuje poslovni prostor koristiti u svrhu obavljanja djelatnosti galerijske djelatnosti - autorska galerija, a ukoliko zakupnik promjeni namjenu predmetnog poslovnog prostora, zakupodavac će biti ovlašten otkazati ugovor o zakupu poslovnog prostora, dok će zakupnik biti dužan poslovni prostor u Puli, Kandlerova br. 4, 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 je u obvezi kod javnog bilježnika priložiti sredstva osiguranja plaćanja zakupnine i ostalih naknada koje se uz zakupninu plaćaju, i to jednu 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 ne priloži bjanko zadužnicu na iznos od šest mjesečnih zakupnina (uvećan za pripadajući PDV), smatrat će se da je zakupnik odustao od zaključenja Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Kandlerova br. 4, 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 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 (uvećan 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, Kandlerova br. 4.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Kandlerova br. 4, zaključit će se pod uvjetom da je zakupnik nema dospelih 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:372-03/20-01/57

URBROJ:2168/01-03-06-00-0411-20-2

Pula, 23. prosinca 2020.

**GRADONAČELNIK**  
**Boris Miletić**

## **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 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. 2. i čl. 8. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola (Službene novine Grada Pule br. 12/19, 20/19 i 4/20), 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 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, Kandlerova br. 4, s postojećim zakupnikom navedenog poslovnog prostora – Filipom Vrdoljakom (OIB: 79398527052), s prebivalištem u Zagrebu, Žuti brijeg br. 12.

### **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: 372-01/10-01/263, Urbroj: 2168/01-04-03-02-0387-10-7, od dana 01. prosinca 2010. godine, a sve po natječaju objavljenom u dnevnom tisku Glas Istre i oglasnoj ploči Upravnog odjela za komunalni sustav i imovinu, dana 02. studenog 2010. godine, između Grada Pule, kao zakupodavca, i Filipa Vrdoljaka (OIB: 79398527052), s prebivalištem u Zagrebu, Žuti brijeg br. 12, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/10-01/306, Urbroj: 2168/01-04-03-02-0387-10-1, od dana 02. prosinca 2010. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-16476/10, dana 09. prosinca 2010. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u Puli, Kandlerova br. 4, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 3727, k.o. Pula, površine 22,00 m<sup>2</sup>, po utvrđenoj mjesečnoj zakupnini u iznosu od 40,00 kuna po m<sup>2</sup>, odnosno po utvrđenoj mjesečnoj zakupnini u iznosu od 880,00 kuna, uvećanoj za pripadajući porez na dodanu vrijednost, za obavljanje galerijske djelatnosti - autorska galerija, na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina.

S obzirom da predmetni ugovor o zakupu gradskog poslovnog prostora u Puli, Kandlerova br. 4, prestaje važiti istekom roka na koji je isti zaključen, odnosno dana 09. prosinca 2020. godine, zakupnik je u nadležno upravno tijelo dostavio pisani zahtjev za produženje zaklupnog odnosa, a sve kako bi mu bilo omogućeno daljnje korištenje predmetnog poslovnog prostora, odnosno obavljanje ugovorom utvrđene djelatnosti.

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 položaj u gradu, poslovni prostor u Puli, Kandlerova br. 4, nalazi u nultoj zoni te da visina zakupnine za poslovni prostor u nultoj zoni, površine do 50,00 m<sup>2</sup>, za obavljanje deficitarne djelatnosti, a za napomenuti je da se obavljanje djelatnosti autorske djelatnosti po odredbama čl. 8. citirane Odluke smatra deficitarnom djelatnosti, iznosi 40,00 kuna, dakle visina zakupnine određena je kao i još uvijek važećem ugovoru o zakupu.

Nadalje, odredbom čl. 2. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola, određeno je, između ostaloga, da je osnovni iznos zakupnine iznos zakupnine po kojoj će se sadašnjim zakupnicima poslovnih prostora u vlasništvu i suvlasništvu Grada, koji imaju sklopljene ugovore o zakupu tih poslovnih prostora na temelju javnog natječaja i koji u potpunosti ispunjavaju obveze iz ugovora o zakupu, nuditi sklapanje ugovora o zakupu na daljnji rok od pet godina pod istim uvjetima (iznos mjesečne zakupnine, zakupnik...) bez provođenja javnog natječaja za iste, kada je to

ekonomski opravdano (kada je mjesečni iznos zakupnine veći od cijene zakupnine po toj odluci).

Odredbom čl. 8. st. 3. podst. 1. navedene Odluke određeno je, između ostaloga, da se visina zakupnine za poslovni prostor koji koristi zakupnik kojemu se ugovor o zakupu obnavlja bez provođenja javnog natječaja utvrđuje sukladno gore citiranoj odredbi članka 2. navedene Odluke, odnosno u slučaju kada je mjesečni iznos ugovorene zakupnine jednak cijeni osnovne zakupnine po Odluci o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule, tada se visina zakupnine određuje u tom iznosu.

Slijedom navedenog, a uzimajući u obzir da postoji interes za daljnjim korištenjem predmetnog poslovnog prostora te da je predmetni zahtjev ocijenjen osnovanim, 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. 2. i čl. 8. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola, predlaže se donošenje ove Odluke na temelju koje će se s dosadašnjim zakupnikom – Filipom Vrdoljakom (OIB: 79398527052), s prebivalištem u Zagrebu, Žuti brijeg br. 12, zaključiti novi ugovor o zakupu gradskog poslovnog prostora u Puli, Kandlerova br. 4, na određeno vrijeme u trajnju od pet godina, za obavljanje galerijske djelatnosti - autorska galerija, na određeno vrijeme u trajanju od pet godina, s utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu od 40,00 kuna po m<sup>2</sup>, odnosno s utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu od 880,00 kuna uvećanoj za pripadajući porez na dodanu vrijednost (PDV) te uz ostale uvjete utvrđene odlukama Grada Pule kojima se uređuju pitanja zakupnog odnosa.

#### **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., v.r.**