

Grad Pula (OIB: 79517841355), zastupan po Gradonačelniku Miletić Borisu (u daljnjem tekstu: zakupodavac) i trgovačko društvo INFANTINFO d.o.o. (OIB: 97167105476, MBS: 040002592), sa sjedištem u Puli, Anticova br. 5 (u daljnjem tekstu: zakupnik), na temelju Odiuke o prihvatu ponuda i sklapanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/17-01/39, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-17-6, od dana 28. veljače 2017. godine, po natječaju objavljenom u dnevnom tisku "Glas Istre", oglasnoj ploči Upravnog odjela za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu te službenim stranicama Grada Pule, dana 09. veljače 2017. godine zaključuju.....

## UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

### I

Zakupodavac daje, a zakupnik prima u zakup poslovni prostor u Puli, Narodni trg br. 3, u zgradi sagrađenoj na k.č. br. zgr. 1186, k.o. Pula, površine 97,15 m<sup>2</sup>, po najpovoljnijoj ponudi i mjesečnoj zakupnini u iznosu od 30,00 kn (slovima: tridesetkunanulalipa) po m<sup>2</sup>.....

Poslovni prostor ima zaseban ulaz i čini građevinsku cjelinu.....

### II

Zakupnik će poslovni prostor koristiti za obavljanje informacijske uslužne djelatnosti te radijske i televizijske djelatnosti.....

Ako zakupnik promjeni namjenu poslovnog prostora utvrđenu ovim ugovorom, zakupodavac je ovlašten otkazati ugovor o zakupu, a zakupnik je dužan predati poslovni prostor zakupodavcu, slobodan od osoba i stvari, u roku od 8 (slovima: osam) dana.....

Zapisnik o stanju i primopredaji poslovnog prostora sastavni je dio ovog Ugovora.....

### III

Ugovorne strane utvrđuju da je u postupku natječaja objavljenog u dnevnom tisku "Glas Istre", oglasnoj ploči Upravnog odjela za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu te službenim stranicama Grada Pule, 09. veljače 2017. godine, kao najpovoljniji ponuditelj utvrđeno trgovačko društvo INFANTINFO d.o.o.(OIB: 97167105476, MBS: 040002592), sa sjedištem u Puli, Anticova br. 5, s mjesečnom zakupninom u iznosu od 30,00 kn (slovima: tridesetkunanulalipa).....

### IV

Ugovorne strane utvrđuju da je početna zakupnina na dan objave natječaja utvrđena u odnosu 7,444879 kuna za 1 EUR.....

Ugovorne strane utvrđuju da je zakupnik uplatio jamčevinu u iznosu od 14.572,50 kn (slovima: četrnaesttisućapetstosedamdesetdvijekuneipedsesetlpa) što će se uračunati u mjesečnu zakupninu.....

Pored prostora iz točke I ovog Ugovora zakupnik ima pravo koristiti zajedničke dijelove i uređaje u zgradi.....

### V

Ugovor se zaključuje na određeno vrijeme u trajanju od 10 (slovima: deset) godina.....

U posjed poslovnog prostora zakupnik stupa danom potpisa ovog Ugovora, od kojeg dana počinje teći zakupni odnos.....

Prilikom zaključenja Ugovora o zakupu, zakupnik i odgovorna osoba zakupnika osobno je u obvezi kod javnog bilježnika priložiti 2 (slovima: dvije) bjanko zadužnice, sukladno odredbama

*[Handwritten signatures and initials]*

Pravilnika o obliku i sadržaju bjanko zadužnice, ovjerene putem javnog bilježnika, čiji iznos pokriva 6 (slovima: šest) mjesečnih zakupnina, a radi osiguranja plaćanja.....

Ukoliko zakupnik i odgovorna osoba zakupnika osobno ne dostavi navedene zadužnice, smatrat će se da je zakupnik odustao od zaključenja Ugovora o zakupu poslovnog prostora te mu se uplaćena jamčevina neće vratiti.....

Ukoliko je zakupodavac iz bilo kojeg razloga prisiljen unovčiti bjanko zadužnice, zakupnik je dužan, u roku od 15 (slovima: petnaest) dana od dana pismenog ili usmenog poziva, zakupodavcu dostaviti nove bjanko zadužnice s istim iznosom.....

Ukoliko zakupnik pravodobno ne dostavi zakupodavcu nove bjanko zadužnice, zakupodavac ima pravo otkazati Ugovor o zakupu poslovnog prostora.....

## VI

Zakupnina mjesečno iznosi 2.914,50 kn (slovima: dvijetisućedevetstočetnaestkunaipedesetlipa) te se plaća mjesečno unaprijed, i to najkasnije do desetog dana u mjesecu za tekući mjesec, na IBAN Grada Pule HR9523600001835900006, model HR68, poziv na broj 7722-97167105476.....

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 prethodi mjesecu za koji se plaća zakupnina.....

U slučaju zakašnjenja u plaćanju zakupodavac ima pravo obračunavati zakonsku zateznu kamatu.....

Zakupnina se plaća počev od isteka roka od 15 (slovima: petnaest) dana od dana stupanja u posjed poslovnog prostora.....

## VII

Zakupnik je dužan 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), koji se plaćaju uz zakupninu o njihovom dospjeću.....

Sukladno Zakonu o porezu na dodanu vrijednost (NN br. 73/13, 93/13, 148/13, 153/13 i 143/14) te Pravilniku o porezu na dodanu vrijednost (NN br. 79/13, 85/13, 160/13 i 35/14), na zakupninu se, od dana 01. siječnja 2014. godine, obračunava i plaća PDV u visini od 25%.....

Naknade za troškove iz stavka 1. ovog članka nisu uračunate u zakupninu.....

## VIII

Zakupnik nema obvezu da dovede poslovni prostor u stanje potrebno za obavljanje djelatnosti s obzirom da je poslovni prostor priveden namjeni.....

Ukoliko zakupnik namjerava izvesti radove na uređenju poslovnog prostora, izvest će ih o vlastitom trošku, a po prethodno ishodovanoj suglasnosti.....

## IX

U slučaju da poslovni prostor nije u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti, a što je prethodno zapisnički utvrđeno, zakupnik je dužan dovesti poslovni prostor u stanje potrebno za obavljanje djelatnosti ulaganjem vlastitih sredstava u uređenje poslovnog prostora.....

Ulaganja zakupnika u poslovni prostor vrše se isključivo sukladno pismenom odobrenju zakupodavca.....

Lokacijsku dozvolu ili građevinsku dozvolu ishoduje zakupodavac, a ostala odobrenja zakupnik na temelju pismene suglasnosti zakupodavca.....





Pod preuređenjem poslovnog prostora podrazumijevaju se radovi na uređenju pročelja zgrade u dijelu poslovnog prostora (vraćanje otvora u prvobitno stanje, obnova dotrajale žbuke, dotrajalih elemenata pročelja, zamjena dotrajale stolarije i bravarije), a sve sukladno Uvjetima oblikovanja građevine, vodoinstalaterski radovi (izrada vodovodnog priključka), elektroinstalaterski radovi (izrada glavnog voda s priključno mjernim ormarićem), zidarski radovi i izgradnja sanitarnog čvora za poslovne prostore u kojima isti nije izveden.....

Ukoliko zakupniku nadležne stručne službe sukladno važećim propisima uvjetuju izvođenje radova na preuređenju prostora (ali ne i radova koji se odnose na opremu i sredstva) neophodnih za obavljanje ugovorom utvrđene djelatnosti, a koji nisu utvrđeni ovim Ugovorom, isti će mu biti priznati uz prethodnu pismenu suglasnost zakupodavca.....

Zakupodavac ima pravo nadzirati izvođenje radova putem ovlaštene osobe i prisustvovati primopredaji radova, a zakupnik izvesti radove putem izabranog izvođača, sukladno troškovniku i drugoj dokumentaciji. Po završetku izvedenih radova, sačiniti će se zapisnik izvedenih radova od strane Upravnog odjela za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu, u kojem zapisniku će se konstatirati da su radovi stvarno i izvedeni u ugovorenom opsegu, uz obvezu dostave izvornih računa i dokaza o plaćanju istih, građevinsku knjigu s dokaznicom mjera i atesta ugrađenih materijala, i ispravnosti instalacija ukoliko se izvršila rekonstrukcija istih.....

Zakupnik je obavezan, sukladno odredbi čl. 78. Zakona o porezu na dodanu vrijednost zakupodavcu ispostaviti račun za izvršenu uslugu, a zakupodavac je dužan, sukladno odredbi čl. 37. Pravilnika o porezu na dodanu vrijednost, zakupniku ispostaviti račun za primljeni predujam.....

Zakupnik je dužan radove na preuređenju završiti u roku određenom u izdatoj suglasnosti, te ukoliko zakupnik u navedenom roku ne privede prostor namjeni, zakupodavac će mu otkazati Ugovor o zakupu. U navedeni rok ne računa se vrijeme ishodovanja odobrenja radova na preuređenju od strane zakupodavca, kao ni vrijeme potrebno za ishodovanje lokacijske dozvole, građevinske dozvole, odnosno drugog akta propisanim zakonom (od podnošenja urednog zahtjeva zakupnika do donošenja akta nadležnog tijela).....

Priznata ulaganja zakupnika u preuređenje poslovnog prostora iz ove točke uračunat će mu se kao unaprijed plaćena zakupnina po završetku radova na preuređenju, a nakon izvršenog priznavanja ulaganja, odnosno priznata vrijednost izvršenih radova prebijat će se s 50% (slovima: pedeset posto) mjesečne ugovorene zakupnine danom donošenja Zaključka o prihvatu nagodbe od strane Gradonačelnika.....

Do donošenja Zaključka o prihvatu nagodbe o priznatim ulaganjima od strane Gradonačelnika zakupnik je u obvezi plaćati cjelokupan iznos zakupnine.....

Ukoliko se naknadno utvrdi da postojeća površina poslovnog prostora ne odgovara površini utvrđenoj ugovorom o zakupu, sa zakupnikom će se zaključiti aneks Ugovora kojim će biti definirana nova mjesečna zakupnina na način da će ista predstavljati umnožak stvarne površine i cijene metra kvadratnog poslovnog prostora utvrđenog Ugovorom o zakupu.....

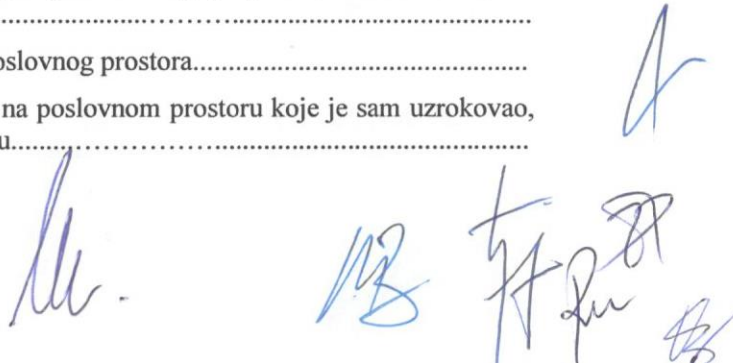
Zakupnik nema pravo na povrat uložених, a neamortiziranih sredstava, u slučaju da zakupnik otkaže ugovor o zakupu poslovnog prostora prije isteka roka u kojem je zakupodavac u obvezi isplatiti mu odobreni iznos prebijanjem s mjesečnom zakupninom, ili ugovor otkaže zakupodavac zbog neizvršavanja ugovornih obveza od strane zakupnika, te se potpisom Ugovora o zakupu poslovnog prostora zakupnik odriče prava primjene instituta stjecanja bez osnove i/ili posloводства bez naloga (bez obzira je li za takve radove imao suglasnost nadležnog tijela Grada Pule).....

## X

Zakupnik je dužan čuvati poslovni prostor pažnjom dobrog gospodarstvenika i u istom obavljati registriranu Ugovorom utvrđenu djelatnost.....

Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora.....

Zakupnik je dužan izvršiti popravke oštećenja na poslovnom prostoru koje je sam uzrokovao, u svezi djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru.....







ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

Zakupnik ne odgovara za pogoršanje poslovnog prostora koje nastaje zbog redovite uporabe.....

## XI

Zakupnik ne može zakupljeni poslovni prostor iz točke I ovog Ugovora dati u podzakup.....

Ukoliko zakupnik postupi protivno odredbi prethodnog stavka, zakupodavac je ovlašten otkazati Ugovor o zakupu, a zakupnik je dužan predati poslovni prostor zakupodavcu, slobodan od osoba i stvari, u roku od 8 (slovima: osam) dana. U slučaju ovrhe, podzakupnik će se smatrati osobom zakupnika.....

## XII

Gradonačelnik može odobriti stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika i to: .....

- pravnom sljedniku zakupnika pod uvjetom da po osnovi zakupa nema dospjelih dugovanja....

Pravno sljedništvo se dokazuje rješenjem nadležnog Trgovačkog suda odnosno upravnog tijela.....

O promjeni ili dopuni ugovorene djelatnosti u poslovnom prostoru odlučuje nadležno tijelo na prijedlog nadležnog upravnog tijela.....

Promjena djelatnosti može se odobriti pod sljedećim uvjetima:.....

1. da je zakupnik u poslovnom prostoru ugovorenu djelatnost obavljao najmanje godinu dana prije podnošenja zahtjeva za promjenu djelatnosti,.....

2. da će zakupnik o svom trošku, bez prava povrata uloženi sredstva, izvršiti dopuštene preinake poslovnog prostora radi obavljanja promijenjene djelatnosti,.....

3. da zakupnik nije izvršio adaptaciju poslovnog prostora radi obavljanja ugovorene djelatnosti za koju mu je odobreno obeštećenje kroz prebijanje sa zakupninom,.....

4. da zakupnik uredno plaća dospjelu zakupninu.....

## XIII

Svaka ugovorena strana može ovaj Ugovor o zakupu otkazati, uz otkazni rok od 2 (slovima: dva) mjeseca.....

Otkaz ugovora može se dati prvog ili petnaestog u mjesecu putem Javnog bilježnika.....

Dostavu pisanog otkaza po javnom bilježniku ugovorne strane smatrat će izvršenom s danom kojim je javni bilježnik predao odgovarajući pisani otkaz zakupniku, odnosno s danom kojim je javni bilježnik predao odgovarajući pisani otkaz na poštu preporučeno, i to bez obzira je li javni bilježnik ili pošta bila u mogućnosti uručiti zakupniku taj otkaz ili ne (zbog promjene adrese, odbijanja preuzimanja pismena ili drugih načina izbjegavanja primanja pismenog otkaza).....

Zakupnik potpisom ovog Ugovora ovlašćuje zakupodavca da na temelju ovog Ugovora radi namirenja dospjele nepodmirene zakupnine i drugih naknada koje se plaćaju uz zakupninu te radi predaje prostora u posjed u slučaju prestanka Ugovora o zakupu, može neposredno provesti ovrhu.....

Ugovorne strane suglasne su da Javni bilježnik na temelju ovog Ugovora i izjave iz prethodnog stavka na ovaj Ugovor stavi potvrdu ovršnosti.....

Ugovorne strane suglasne su da istekom otkaznog roka zakupnik nema više nikakva prava u predmetnom poslovnom prostoru i ovlašćuje zakupodavca da o trošku zakupnika, bez daljnjih pitanja ili odobrenja, promijeni ulazne brave, sprječavajući daljnje obavljanje djelatnosti zakupnika, i uđe u posjed predmetnog poslovnog prostora. Zakupnik je izričito suglasan s navedenim postupkom i s činjenicom da se takvo ponašanje zakupodavca neće smatrati smetanjem posjeda.....

Ukoliko bi zakupnik imao dug po osnovi korištenja poslovnog prostora, zakupodavac može robu, namještaj ili drugu pokretnu imovinu zakupnika, koja se nalazi u poslovnom prostoru, zadržati



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

sve dok mu ne bude plaćen dužan iznos na temelju ovog Ugovora. Zakupodavac ne odgovara za štetu na robi, namještaju ili drugoj pokretnoj imovini zakupnika koja bi eventualno nastala njihovim izmještanjem ili uskladištenjem. Ako zakupnik ne isplati zakupodavcu dužan iznos ni nakon 30 (slovima: trideset) dana od zadnjeg dana otkaznog roka, zakupodavac ima pravo naplatiti se iz vrijednosti robe, namještaja ili druge pokretne imovine zakupnika, popisom, pljenidbom i prodajom putem javnog bilježnika koji će izvršiti solemnizaciju ovog Ugovora, a sukladno odredbama o prisilnoj ovrši Ovršnog zakona i Zakona o javnom bilježništvu.....

#### XIV

Ugovor o zakupu zakupodavac može otkazati iz razloga propisanim člankom 26. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora (Službene novine Grada Pule br. 3/97, 1/98, 7/98, 2/99, 5/02 i 10/03) kako slijedi:.....

- ako zakupnik korištenjem poslovnog prostora ometa ostale suvlasnike nekretnine u mirnom korištenju suvlasničkih dijelova,.....
- ako zakupnik bez opravdanog razloga duže od 30 (slovima: trideset) dana ne koristi poslovni prostor,.....
- ako se poslovni prostor mora rušiti radi dotrajalosti iz urbanističkih razloga,.....
- ako se nakon sklapanja Ugovora o zakupu posebnim propisom utvrdi da se poslovni prostor može koristiti samo za obavljanje određene djelatnosti koja nije ugovorena, .....
- ako zakupnik izgubi pravo na obavljanje djelatnosti,.....
- ako zakupnik bez pisanog dopuštenja zakupodavca vrši preinake poslovnog prostora,.....
- ako zakupnik izvrši promjenu djelatnosti,.....
- ako poslovni prostor nije racionalno iskorišten,.....
- u drugim slučajevima utvrđenim od strane Gradonačelnika,.....
- te u slučaju da zakupnik ne izvršava obveze koje se odnose na korištenje zajedničkih uređaja i obavljanje usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor.....

#### XV

Zakupnik je dužan na kraju trajanja zakupa poslovni prostor predati zakupodavcu u stanju u kojem ga je primio, odnosno s promjenama do kojih je došlo redovitom upotrebom, i preinakama koje je učinio isključivo uz suglasnost zakupodavca, ukloniti sve pokretne predmete namještaja, kao i ugradnje koje je sam ugradio, reklame s pročelja zgrade, te otkloniti prouzročena oštećenja.....

Prestankom Ugovora o zakupu zakupnik ima pravo odnijeti uređaje koje je ugradio u poslovni prostor, ukoliko se time ne oštećuje poslovni prostor i pripadajuća oprema.....

Prilikom ispražnjenja poslovnog prostora sačiniti će se zapisnik o stanju poslovnog prostora.....

#### XVI

Ugovorne strane dužne su obavijestiti jedna drugu o svakoj promjeni adrese sjedišta, kao i njihovim brojevima telefona i telefaksa.....

Ukoliko bi jedna od ugovornih strana propustila postupiti sukladno obvezi iz prethodnog stavka, smatrat će se da je svako pismo, koje je poslano na prethodno danu adresu i koje je vraćeno natrag s naznakom da isto nije moglo biti uručeno, ima pravni učinak kao uredno dostavljeno.....

#### XVII

Na sva pitanja koja nisu utvrđena ovim Ugovorom, neposredno se primjenjuju odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (NN br. 125/11 i 64/15), a za rješavanje spora nadležan je Općinski sud u Puli.....

*[Handwritten signatures and initials]*



### XVIII

Zakupnik se obvezuje danom potpisivanja ovog Ugovora ovaj Ugovor podnijeti na potvrdu (solemnizaciju) javnom bilježniku.....

Troškove solemnizacije snosi zakupnik.....

### XIX

Ovaj ugovor sačinjen je u 8 (slovima: osam) istovjetnih primjeraka, od kojih zakupodavac zadržava 6 (slovima: šest) primjerka, zakupnik 1 (slovima: jedan) primjerak i javni bilježnik 1 (slovima: jedan) primjerak.....

### XX

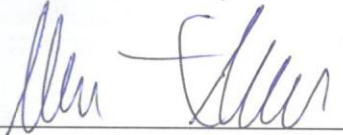
Ugovorne strane prihvaćaju prava i obveze iz ovog Ugovora, te ga u znak prihvata potpisuju putem ovlaštenih osoba.....

Broj:  
Pula,

Klasa: 372-01/17-01/79  
Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-17-1  
Pula, 02.03.2017

ZAKUPNIK  
INFANTINFO d.o.o.  
(OIB: 97167105476)

»INFANTINFO«  
d.o.o. PULA





ZAKUPODAVAC  
GRAD PULA  
GRADONAČELNIK  
Boris Miletić







REPUBLIKA HRVATSKA

JAVNI BILJEŽNIK

Denis Krajcar

Flanatička 10, Pula - Pola

Ja, javni bilježnik **Denis Krajcar** iz Pule - Pola, Flanatička 10, potvrđujem da mi je stranka:

- **INFANTINFO d.o.o., OIB:97167105476, Pula, Anticova 5**, zastupano po članu uprave: **Elvis Morina**, rođ.23.08.1969., OIB: 10076099335, Banjole, Dračice 47, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu broj 104212547, izdanu od PU Istarska, a ovlast za zastupanje uvidom u Sudski registar RH na današnji dan, **u svojstvu Zakupnika;**

podnijela prednju privatnu ispravu na potvrdu.

Potvrđujem da sam prednju privatnu ispravu: Ugovor o zakupu poslovnog prostora od 02.03.2017., ispitao i utvrdio da ona po svom obliku odgovara propisima o javnobilježničkim ispravama, a po svom sadržaju propisima o sadržaju javnobilježničkog akta.

Sudioniku pravnog posla sam ispravu pročitao te ga upozorio da potvrđena privatna isprava ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta

Sudionik izjavljuje da prihvća pravne posljedice koje iz toga proizlaze za njega i da to odgovara njegovoj volji.

Javnobilježnička pristojba po Tbr.7 ZJP naplaćena u iznosu od 20,00 kn. Biljezi naljepljeni i poništeni na ispravi koja ostaje u arhivi.

Javnobilježnička nagrada po čl.12 st.1 PPJT zaračunata u iznosu od 375,00 kn. Zaračunat PDV od 25% u iznosu od 93,75 kn.

Broj: OV-4171/17

U Puli - Pola 03.05.2017.

(trećisvibnjadvijetisućeisedamnaeste)



za Javnog bilježnika  
prisjednik  
**Mladen Meničanin**