

Na temelju čl. 31. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine br. 125/11, 64/15, 112/18 i 123/24), čl. 38. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. br. 05/19, 12/19 i 19/19) te čl. 8. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 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 članka 61. Statuta Grada Pula - Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/20, 4/21 i 5/21), Gradonačelnik Grada Pula - Pola dana 22. svibnja 2025. godine, donio je

ODLUKU

o stupanju u prava i obveze zakupnika poslovnog prostora u Puli, Forum br. 4, i zaključivanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora

I

Utvrđuje se da je:

- na temelju Odluke o stupanju u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika, Klasa: 372-03/19-01/75, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0474-19-4, od dana 25. studenog 2019. godine, između Grada Pula – Pola (u daljnjem tekstu: Grad Pula), kao zakupnika, i Bedrina Vanje (OIB: 87358389110), s prebivalištem u Puli, Trg Stara tržnica br. 3 (sada s prebivalištem u Puli, na adresi Mandićeva ulica br. 21), kao zakupnika, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-03/19-01/75, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0474-19-5, od dana 04. prosinca 2019. godine, solemniziran po javnom bilježniku Sonji Obrivac Skira, pod posl. br. OV-53/2020, dana 07. siječnja 2020. godine, predmet kojeg je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, na adresi Forum br. 4, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 333, k.o. Pula, površine 47,95 m², po utvrđenoj mjesečnoj zakupnini u iznosu od 15,93 EUR po m², na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost (PDV), za obavljanje ugostiteljske djelatnosti – caffè bar, bar, pivnica, kavana, wine bar i sl., na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina,

- da je, a sve sukladno izvratku iz sudskog registra i Rješenju trgovačkog suda u Pazinu, posl. br. Tt-25/8746, od dana 08. svibnja 2025. godine, zakupnik predmetnog poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule – Bedrina Vanja (OIB: 87358389110), s prebivalištem u Puli, na adresi Mandićeva ulica br. 21, jedini osnivač i jedini član trgovačkog društva Caffè Diana Pula d.o.o. (OIB: 33031441939, MBS: 130163791), sa sjedištem u Puli, Forum br. 4, u čiji predmet poslovanja ulazi obavljanje ugovorene djelatnosti.

II

Sukladno utvrđenjima iz čl. I ove Odluke, ovom se Odlukom uređuje prijenos zakupa s dosadašnjeg zakupnika Bedrina Vanje (OIB: 87358389110), s prebivalištem u Puli, na adresi Mandićeva ulica br. 21, na pravnog sljednika i novog zakupnika trgovačko društvo Caffè Diana Pula d.o.o. (OIB: 33031441939, MBS: 130163791), sa sjedištem u Puli, Forum br. 4, a koje je trgovačko društvo u isključivom vlasništvu dosadašnjeg zakupnika, te se trgovačkom društvu Caffè Diana Pula d.o.o. (OIB: 33031441939, MBS: 130163791), sa sjedištem u Puli, Forum br. 4, odobrava stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika gradskog poslovnog prostora na adresi u Puli, Forum br. 4, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 333, k.o. Pula, površine 47,95 m².

Prijenos zakupa odobrava se pod uvjetom da novi zakupnik preuzme zaposlenike dosadašnjeg zakupnika, da po osnovi zakupa nema dospjelih dugovanja i da novi zakupnik nastavi s obavljanjem ugovorene djelatnosti.

III

Sukladno utvrđenjima iz čl. I i II ove Odluke, s novim zakupnikom – trgovačkim društvom Caffè Diana Pula d.o.o. (OIB: 33031441939, MBS: 130163791), sa sjedištem u Puli, Forum br. 4, zaključiti će se novi ugovor o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Forum br. 4, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 333, k.o. Pula, površine 47,95 m², po utvrđenoj mjesečnoj zakupnini u iznosu od 15,93 EUR po m², na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost (PDV), za obavljanje ugostiteljske djelatnosti – caffè bar, bar, pivnica, kavana, wine bar i sl., na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina, te po 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 i zakonskim propisima kojima se uređuju pitanja zakupa poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pule.

Za svaku promjenu i/ili dopunu djelatnosti zakupnik je u obvezi ishodovati pisanu suglasnost nadležnog tijela Grada Pule, odnosno upravnog tijela u čijoj su nadležnosti poslovni 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.

Ukoliko zakupnik postupi protivno odredbi prethodnog stavka ovog članka, odnosno 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, Forum br. 4, 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 dospijeću, 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:

- jednu bjanko zadužnicu, sukladno odredbama Pravilnika o obliku i sadržaju bjanko zadužnice, ovjerene putem javnog bilježnika, čiji iznos pokriva šest mjesečnih zakupnina (uvećan za pripadajući PDV) te
- potvrdu nadležnog upravnog tijela Grada Pule o uplati garantnog pologa u visini iznosa tromjesečne zakupnine uvećane za PDV na račun Grada Pule, a sve radi osiguranja plaćanja.

Ukoliko prilikom zaključivanja Ugovora o zakupu poslovnog prostora zakupnik ne priloži navedena sredstva osiguranja plaćanja, smatrat će se da je odustao od zaključenja ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Sergijevaca br. 21, 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, bilo bjanko zadužnicu bilo garantni polog, zakupnik je dužan, u roku 15 dana od dana pisanog ili usmenog poziva nadležnog upravnog tijela Grada Pule, zakupodavcu dostaviti novo sredstvo osiguranja plaćanja s istim iznosom 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, Odsjek za upravljanje imovinom.

Upravni odjel za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove, Odsjek za upravljanje imovinom, sukladno ovoj Odluci, sastavit će ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Forum br. 4.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Forum br. 4, 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, 120/16 i 57/22).

Troškove zaključivanja Ugovora o zakupu poslovnog prostora snosi zakupnik.

VII

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

Stupanjem na snagu ove Odluke, odnosno zaključivanjem novog ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Forum br. 21, stavlja se izvan snage i prestaje važiti ranije

zaključeni Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-03/19-01/75, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0474-19-5, od dana 04. prosinca 2019. godine, solemniziran po javnom bilježniku Sonji Obrivac Skira, pod posl. br. OV-53/2020, dana 07. siječnja 2020. godine.

KLASA:372-03/25-01/34

URBROJ:2163-7-05-01-0411-25-4

Pula, 22. svibanj 2025.

GRADONAČELNIK

dr. sc. Filip Zoričić, prof.

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 AKTA:

Odredba čl. 31. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine br. 125/11, 64/15, 112/18 i 123/24), čl. 38. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. br. 05/19, 12/19 i 19/19) te čl. 8. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 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. br. 7/09, 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 stupanju u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pula – Pola (u daljnjem tekstu: Grad Pula), u Puli, na adresi Forum br. 4, a sukladno kojoj će se Odluci s pravnom osobom – trgovačkim društvom Caffè Diana Pula d.o.o. (OIB: 33031441939, MBS: 130163791), sa sjedištem u Puli, Forum br. 4, koje je u isključivom vlasništvu dosadašnjeg zakupnika Bedrina Vanje (OIB: 87358389110), s prebivalištem u Puli, na adresi Mandićeva ulica br. 21, zaključiti novi ugovor o zakupu predmetnog poslovnog prostora.

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

U nadležnom upravnom tijelu Grada Pule, Odsjeku za upravljanje imovinom Upravnog odjela za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove, zaprimljen je zahtjev Bedrina Vanje (OIB: 87358389110), s prebivalištem u Puli, na adresi Mandićeva ulica br. 21, kao zakupnika gradskog poslovnog prostora na adresi u Puli, Forum br. 4, za prijenosom zakupa na pravnog sljednika trgovačko društvo u isključivom vlasništvu zakupnika – Caffè Diana Pula d.o.o. (OIB: 33031441939, MBS: 130163791), sa sjedištem u Puli, Forum br. 4, zbog promjene gospodarskih uvjeta, a sve u cilju optimizacije i povećanja efikasnosti poslovanja.

Uvidom u evidencije gradskih poslovnih prostora, kao i KIS (komunalno-informacijski sustav Grada Pule) te javno dostupne registre i dokumentaciju priloženu uz dostavljeni zahtjev utvrđeno je:

- da je na temelju Odluke o stupanju u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika, Klasa: 372-03/19-01/75, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0474-19-4, od dana 25. studenog 2019. godine, između Grada Pule kao zakupodavca, i Bedrina Vanje (OIB: 87358389110), s prebivalištem u Puli, Trg Stara tržnica br. 3 (sada s prebivalištem u Puli, na adresi Mandićeva ulica br. 21), kao zakupnika, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-03/19-01/75, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0474-19-5, od dana 04. prosinca 2019. godine, solemniziran po javnom bilježniku Sonji Obrivac Skira, pod posl. br. OV-53/2020, dana 07. siječnja 2020. godine, predmet kojeg je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, na adresi Forum br. 4, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 333, k.o. Pula, površine 47,95 m², po

utvrđenoj mjesečnoj zakupnini u iznosu od 15,93 EUR po m², na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost (PDV), za obavljanje ugostiteljske djelatnosti – caffè bar, bar, pivnica, kavana, wine bar i sl., na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina,

- da zakupnik nema dospjelih dugovanja prema proračunu Grada Pule (što se dokazuje karticom prometa izdanom dana 21. svibnja 2025. godine od strane nadležnog Odsjeka za proračun i naplatu prihoda Upravnog odjela za financije, gospodarstvo i provedbu ITU mehanizama koja se nalaziu privtku predložene Odluke),

- da zakupnik u ispunjavanju svojih ugovornih obveza koje se odnose na održavanje i korištenje predmetnog poslovnog prostora postupi pažnjom dobrog gospodarstvenika,

- da je, a sve sukladno izvratku iz sudskog registra i Rješenju trgovačkog suda u Pazinu, posl. br. Tt-25/8746, od dana 08. svibnja 2025. godine, zakupnik predmetnog poslovnog prostora – Bedrina Vanja (OIB: 87358389110), s prebivalištem u Puli, na adresi Mandićeva ulica br. 21, jedini osnivač i jedini član trgovačkog društva Caffè Diana Pula d.o.o. (OIB: 33031441939, MBS: 130163791), sa sjedištem u Puli, Forum br. 4, u čiji predmet poslovanja ulazi obavljanje ugovorene djelatnosti.

Nadalje, što se tiče pravnog temelja za donošenje predloženog akta, odnosno odluke kojim se odobrava stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika, navodi se sljedeće:

Odredbom čl. 31. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora određeno je da zakup ne prestaje smrću, odnosno promjenom pravnog položaja zakupnika, osim ako ugovorom nije drukčije određeno, već u tom slučaju nasljednici koji preuzmu obrt ili drugu djelatnost iz ugovora o zakupu, odnosno pravni sljednici stupaju u obveze i prava zakupnika.

Odredbom čl. 38. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola određeno je, između ostaloga, da Gradonačelnik može posebnom odlukom odobriti stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika pravnoj osobi u kojoj zakupnik, bilo fizička bilo pravna osoba, ima poslovni udio u visini od najmanje 50% temeljnog kapitala te pravne osobe, pod uvjetom da budući zakupnik preuzme zaposlenike dosadašnjeg zakupnika, da nastavi obavljati istu djelatnost i pod uvjetom da po osnovi zakupa nema nepodmirenih dugovanja. U tom slučaju, dakle u slučaju odobrenja prijenosa zakupnika, s novim zakupnikom zaključuje se novi ugovor o zakupu poslovnog prostora pod uvjetima utvrđenim odlukama Grada Pule kojima se uređuju pitanja zakupnog odnosa.

Nadalje, a vezano za iznos zakupnine, odredbom čl. 8. st. 2. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola određeno je da se za poslovni prostor koji se daje u zakup bez provođenja javnog natječaja zakupnina utvrđuje na način da ista ne može biti niža od osnovne zakupnine utvrđene člankom 3. iste Odluke, a to znači da se zakupnina određuje prema zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi, korisnoj površini poslovnog prostora te prema djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja, dok je odredbom st. 3. točke 2. istog članka citirane Odluke određeno da 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.

Sukladno gore citiranom Ugovoru o zakupu poslovnog prostora čiji se prijenos traži, poslovni prostor nalazi se na Forum, dakle u nultoj zoni, ima površinu od 47,95 m² i u istome se obavlja ugostiteljska djelatnost – caffe bar, bar, pivnica, kavana, wine bar i sl., a visina zakupnine utvrđena je u iznosu od 15,93 EUR po m².

Osnovna zakupnina za obavljanje ugostiteljska djelatnost – caffe bar, bar, pivnica, kavana, wine bar i sl., u poslovnom prostoru koji se nalazi u nultoj gradskoj zoni i ima površinu do 50,00 m², određena je u jednakom iznosu, odnosno u iznosu od 15,93 EUR po m².

Sukladno svemu naprijed navedenom, budući da su zadovoljeni svi propisani uvjeti, predlaže se donošenje Odluke o stupanju u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika poslovnog prostora u Puli, Forum br. 4 i zaključivanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora.

Slijedom narečenog, predlaže se donošenje ove Odluke.

PROCJENA POTREBNIH FINANCIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA:

Za provedbu akta nisu potrebna 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

OIB: 79517841355

KARTICA PROMETA

Datumi faktura: 01.01.1990. - 21.05.2025.

Datumi uplata : 01.01.1990. - 21.05.2025.

ZAKUPNINA

OSOBA: 29436

BEDRINA VANJA

87358389110

PULA TRG STARA TRŽNICA 3

Document	Dat.dok.	Dat.dos.	MM/GG	Broj računa:	Duguje	Potrazuje	Saldo
Z24-07Z/14	31.07.24				0.00	267.00	-267.00
Z25-01Z-0001	02.01.25	15.01.25	1/25	29436-2501-0001	966.22	0.00	699.22
L25-015/1143	15.01.25				0.00	750.00	-50.78
Z25-02Z-2876	03.02.25	15.02.25	2/25	29436-2502-2876	966.22	0.00	915.44
Z25-03Z-2876	03.03.25	15.03.25	3/25	29436-2503-2876	966.22	0.00	1,881.66
Z25-04Z-2876	01.04.25	15.04.25	4/25	29436-2504-2876	966.22	0.00	2,847.88
L25-105/1665	15.04.25				0.00	1,000.00	1,847.88
L25-120/799	30.04.25				0.00	1,000.00	847.88
Z25-05Z-2876	02.05.25	15.05.25	5/25	29436-2505-2876	983.52	0.00	1,831.40
L25-139/788	19.05.25				0.00	1,960.00	-128.60
Ukupno:					4,848.40 EUR	4,977.00 EUR	-128.60 EUR

PROČELNIK

Aldo Rojnić