

Na temelju čl. 31. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine br. 125/11, 64/15, 112/18 i 123/24), čl. 33. i 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), čl. 6. i 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), Gradonačelnik Grada Pula-Pola dana 23. svibnja 2025. godine, donio je

ODLUKU

o stupanju u prava i obveze zakupnika poslovnog prostora u Puli, Sergijevaca br. 29 i zaključivanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora

I

Utvrđuje se:

- da je, na temelju Odluke o stupanju u oprava i obveze dosadašnjeg zakupnika, KLASA: 372-03/19-01/28, URBROJ: 2168/01-03-06-00-0474-20-11, od dana 09. ožujka 2020. godine, između Grada Pula – Pola (u daljnjem tekstu: Grad Pula), kao zakupodavca, i trgovačkog društva VILLA FENIKS d.o.o. (OIB: 73784596482, MBS: 130042411), sa sjedištem u Puli, Istarska ulica br. 16, kao zakupnika, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, KLASA: 372-03/20-01/48, URBROJ: 2168/01-03-06-00-0474-20-1, od dana 18. ožujka 2020. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-5244/2020, dana 30. travnja 2020. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, na adresi Sergijevaca br. 29, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 276, k.o. Pula, površine 25,90 m², po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 7,96 EUR po m² (na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), za obavljanje trgovinske djelatnosti, 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-24/3590, od dana 09. travnja 2024. godine, zakupnik predmetnog poslovnog prostora trgovačko društvo VILLA FENIKS d.o.o. (OIB: 73784596482, MBS: 130042411), sa sjedištem u Puli, Istarska ulica br. 16, jedini osnivač trgovačkog društva FENIKS JEANS 1985 j.d.o.o. (OIB: 17709276903, MBS: 130152258), sa sjedištem u Pješčanoj uvali (Općina Medulin), 9 ogranak br. 20, u čiji predmet poslovanja ulazi obavljanje ugovorene djelatnosti.

II

Sukladno utvrđenjima iz članka I ove Odluke, trgovačkom društvu FENIKS JEANS 1985 j.d.o.o. (OIB: 17709276903, MBS: 130152258), sa sjedištem u Pješčanoj uvali (Općina Medulin), 9 ogranak br. 20, kao pravnom sljedniku dosadašnjeg zakupnika, odobrava se prijenos zakupa, odnosno stupanje u prava i obveze zakupnika iz čl. I ove Odluke, za poslovni prostor u vlasništvu Grada Pule, u Puli, na adresi Sergijevaca br. 29, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 276, k.o. Pula, površine 25,90 m², za obavljanje trgovinske djelatnosti – ostalo (osim prodaje sezonske robe, opreme za more i plažu, suvenira i sl.), na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina, po utvrđenoj mjesečnoj zakupnini u iznosu od 13,27 EUR (na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV).

Prijenos zakupa odobrava se pod uvjetom da novi zakupnik preuzme zaposlenike dosadašnjeg zakupnika, kao i da po osnovi zakupa nema dospjelih dugovanja, te da nastavi obavljati ugovorenu djelatnost.

III

Sukladno utvrđenjima iz čl. I i II ove Odluke, s novim zakupnikom trgovačkim društvom FENIKS JEANS 1985 j.d.o.o. (OIB: 17709276903, MBS: 130152258), sa sjedištem u Pješčanoj uvali (Općina Medulin), 9 ogranak br. 20, zaključit će se novi ugovor o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, na adresi Sergijevaca br. 29, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 276, k.o. Pula, površine 25,90 m², za obavljanje trgovinske djelatnosti – ostalo (osim prodaje sezonske robe, opreme za more i plažu, suvenira i sl.), na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina, po utvrđenoj mjesečnoj zakupnini u iznosu od 13,27 EUR (na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), 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.

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, Sergijevaca br. 29, 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.



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

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 dospijecu, 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 bjanko zadužnicu na iznos od šest mjesečnih zakupnina (uvećan za pripadajući PDV), odnosno potvrdu nadležnog odjela Grada Pule o uplati garantnog pologa u visini iznosa tromjesečne zakupnine uvećane za PDV, smatrat će se da je odustao od zaključenja ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Sergijevaca br. 29, 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 tijela, 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, Sergijevaca br. 29.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Sergijevaca br. 29, 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, 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, Sergijevaca br. 29, stavlja se izvan snage i prestaje važiti ranije zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Ugovor o zakupu poslovnog prostora, KLASA: 372-03/20-01/48, URBROJ: 2168/01-03-06-00-0474-20-1, od dana 18. ožujka 2020. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-5244/2020, dana 30. travnja 2020. godine.

KLASA:372-03/25-01/11

URBROJ:2163-7-05-01-0411-25-6

Pula, 23. 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. 33. i 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), čl. 6. i 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 Puli, na adresi Sergijevaca br. 29, odnosno prijenosu zakupa s dosadašnjeg zakupnika trgovačko društvo VILLA FENIKS d.o.o. na pravnog sljednika i novog zakupnika – trgovačko društvo FENIKS JEANS 1985 j.d.o.o.

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

U nadležnom upravnom tijelu Grada Pule zaprimljen je zahtjev zakupnika poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli na adresi Sergijevaca br. 29, trgovačkog društava VILLA FENIKS d.o.o. (OIB: 73784596482, MBS: 130042411), sa sjedištem u Puli, Istarska ulica br. 16, za prijenosom zakupa na pravnog sljednika i novog zakupnika trgovačko društvo FENIKS JEANS 1985 j.d.o.o. (OIB: 17709276903, MBS: 130152258), sa sjedištem u Pješčanoj uvali (Općina Medulin), 9 ogranak br. 20, koje je u isključivom vlasništvu prethodno navedenog društva VILLA FENIKS d.o.o.

Obrazlažući svoj zahtjev zakupnik navodi kao je isto potrebno radi promjene gospodarskih uvjeta, optimizacije i povećanja efikasnosti poslovanja, a samim tim i stvaranje preduvjeta za povećavanje prihoda i pravovremeno podmirivanje svih obveza.

Uvidom u evidencije poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pule, KIS (Komunalno-informacijski sustav Grada Pule) te javno dostupne registre utvrđeno je:

- da je, na temelju Odluke o stupanju u oprava i obveze dosadašnjeg zakupnika, KLASA: 372-03/19-01/28, URBROJ: 2168/01-03-06-00-0474-20-11, od dana 09. ožujka 2020. godine, između Grada Pula – Pola (u daljnjem tekstu: Grad Pula), kao zakupodavca, i trgovačkog društva VILLA FENIKS d.o.o. (OIB: 73784596482, MBS: 130042411), sa sjedištem u Puli, Istarska ulica

br. 16, kao zakupnika, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, KLASA: 372-03/20-01/48, URBROJ: 2168/01-03-06-00-0474-20-1, od dana 18. ožujka 2020. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-5244/2020, dana 30. travnja 2020. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, na adresi Sergijevaca br. 29, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 276, k.o. Pula, površine 25,90 m², po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 7,96 EUR po m² (na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), za obavljanje trgovinske djelatnosti, 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-24/3590, od dana 09. travnja 2024. godine, zakupnik predmetnog poslovnog prostora trgovačko društvo VILLA FENIKS d.o.o. (OIB: 73784596482, MBS: 130042411), sa sjedištem u Puli, Istarska ulica br. 16, jedini osnivač trgovačkog društva FENIKS JEANS 1985 j.d.o.o. (OIB: 17709276903, MBS: 130152258), sa sjedištem u Pješčanoj uvali (Općina Medulin), 9 ogranak br. 20, u čiji predmet poslovanja ulazi obavljanje ugovorene djelatnosti,

- da je zakupnik podmirio sva dospjela dugovanja prema proračunu Grada Pule (isto je potvrđeno i od strane nadležnog Odsjeka za proračun i naplatu prihoda Upravnog odjela za financije, gospodarstvo i provedbu ITU mehanizama).

Nadalje, 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.

Vezano za djelatnost koja se obavlja i koja će se obavljati u predmetnom poslovnom prostoru, odredbom čl. 33. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola određeno je, između ostaloga da se djelatnost koja se obavlja u poslovnom prostoru utvrđuje, u pravilu, sukladno nomenklaturi iz nacionalne klasifikacije djelatnosti, no ona se može odrediti i uže u odnosu na djelatnost određenu nacionalnom klasifikacijom djelatnosti na način da se utvrde aktivnosti koje će se obavljati u poslovnom prostoru, asortiman koji se nudi, vrsta ugostiteljske djelatnosti ili usluge koja se pruža i slično, ukoliko za to postoje opravdani razlozi ili je to u interesu Grada Pule.

Isto je određeno odredbom čl. 6. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola koja propisuje da se djelatnost u pravilu određuje sukladno nomenklaturi iz nacionalne klasifikacije djelatnosti, no ista može odrediti i uže u odnosu na djelatnost određenu nacionalnom klasifikacijom djelatnosti na način da se precizno utvrde aktivnosti koje se obavljaju u poslovnom prostoru, asortiman koji se nudi, vrsta ugostiteljske djelatnosti ili usluga koja se pruža i slično, ukoliko za to postoje opravdani razlozi, te je za potrebe određivanja zakupnine utvrđeno devet grupa djelatnosti.

Sukladno navedenom, Grad Pula, od dana stupanja na snagu citiranih Odluka više ne zaključuje ugovore o zakupu poslovnih prostora kojima su djelatnosti utvrđene u širokom opsegu, kako je to između ostalog utvrđeno i ugovorom čiji se prijenos traži.

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 3. istog članka citirane Odluke određeno da u slučaju kada je mjesečni iznos ugovorene zakupnine manji od iznosa osnovne zakupnine po Odluci o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule, tada se visina zakupnine određuje iznosu utvrđenom citirane Odluke.

Predmetni poslovni prostor nalazi se u nultoj zoni (Ulica Sergijevaca), ima površinu od 25,90 m² i u istome se obavlja trgovinska djelatnost po utvrđenoj mjesečnoj zakupnini u iznosu od 7,96 EUR po m².

Odredbom čl. XI važeće Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola mjesečna zakupnina za poslovne prostore koji se nalaze u nultoj gradskoj zoni, površine do 50,00 m², za obavljanje trgovinske djelatnosti – ostalo utvrđena je u iznosu od 13,27 EUR po m², dakle u većem iznosu, no što je to utvrđeno zaključenim ugovorom o zakupu poslovnog prostora.

Slijedom navedenog, a uzimajući u obzir da su ispunjene pretpostavke gore navedenih zakonskih i podzakonskih propisa sukladno kojima su upravna tijela Grada Pule u obvezi postupati, a kojima su regulirana pitanja zakupa gradskih poslovnih prostora, predlaže se donošenje ove Odluke na temelju koje će se s novim zakupnikom, kao pravnim sljednikom dosadašnjeg zakupnika, trgovačkim društvom FENIKS JEANS 1985 j.d.o.o. (OIB: 17709276903, MBS: 130152258), sa sjedištem u Pješčanoj uvali (Općina Medulin), 9 ogranak br. 20, zaključiti ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Sergijevaca br. 29, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 276, k.o. Pula, površine 25,90 m², po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 13,27 EUR po m² (na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), za obavljanje trgovinske djelatno – ostalo (osim prodaje sezonske robe, opreme za more i plažu, suvenira i sl.), na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina, uz dostavu jedne bjanko zadužnicu čiji iznos pokriva šest

mjesečnih zakupnina (uvećan za pripadajući PDV) i uplatu garantnog pologa u visini iznosa tromjesečne zakupnine uvećane za PDV, kao sredstva osiguranja plaćanja, te uz ostale uvjete određene Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola, Odlukom o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola, i drugim važećim odlukama i zakonskim propisima kojima se uređuju pitanja zakupa poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pule.

PROCJENA POTREBNIH FINANCIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA:

Za provedbu akta nije potrebno osigurati financijska sredstva.

PROČELNICA

Nataša Simonelli, univ.mag.iur.