

Na temelju čl. 31. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine br. 125/11, 64/15, 112/18 i 123/24), čl. 34. i čl. 35. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 5/19, 12/19 i 19/20) te čl. 8. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola 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. 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

O D L U K U

o stupanju pravnog sljednika u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika poslovnog prostora u Puli, Sergijevaca br. 43, i promjeni djelatnosti

I

Utvrđuje se:

- da je, na temelju Odluke o prihvatu ponuda i zaključivanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora, KLASA: 372-01/19-01/377, URBROJ: 2168/01-03-06-00-0474-19-7, od dana 31. prosinca 2019. godine, po prethodno provedenom javnom natječaju objavljenom u dnevnom tisku "Glas Istre", oglasnoj ploči nadležnog upravnog tijela Grada Pula – Pola (u daljnjem tekstu: Grad Pula) te službenim stranicama Grada Pule dana 06. prosinca 2019. godine, između Grada Pule, kao zakupodavca, i trgovačkog društva DOBRA PRIČA j.d.o.o. (OIB: 78359922408, MBS: 130092523), sa sjedištem u Medulinu, SAD br. 110, kao zakupnika, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, KLASA: 372-03/20-01/17, URBROJ: 2168/01-03-06-00-0411-20-1, od dana 10. siječnja 2020. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-842/2020, dana 20. siječnja 2020. godine, predmet kojeg Ugovora je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, na adresi Sergijevaca br. 43, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. 238, k.o. Pula, površine 37,36 m², po najpovoljnijoj ponudi i mjesečnoj zakupnini u iznosu od 6,64 EUR po m² (na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), za obavljanje trgovinske djelatnosti – prodaja brendiranih proizvoda,

- da je uvidom u sudski registar utvrđeno da je izvršena promjena pravno ustrojbenog oblika (j.d.o.o. u d.o.o.) te navedeno trgovačko društvo sada posluje i sudjeluje u pravnom prometu kao dioničko društvo, dok su tvrtka, OIB, MBS, sjedište i pretežita djelatnost ostali neprimijenjeni.

II

Sukladno utvrđenjima iz čl. I ove Odluke ovom se odlukom uređuje prijenos zakupa s dosadašnjeg zakupnika trgovačkog društva DOBRA PRIČA j.d.o.o. (OIB: 78359922408, MBS: 130092523), sa sjedištem u Medulinu, SAD br. 110, na pravnog sljednika i novog zakupnika trgovačko društvo DOBRA PRIČA d.o.o. (OIB: 78359922408, MBS: 130092523), sa sjedištem u Medulinu, SAD br. 110, te se navedenom trgovačkom društvu, kao novom zakupniku, odobrava stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika te ujedno i promjena ugovorene djelatnosti, na čije je obavljanje novi zakupnik ovlašten, i to na način da umjesto dosadašnje djelatnosti (trgovinska djelatnost – prodaja brendiranih proizvoda), u poslovnom prostoru može obavljati trgovinsku djelatnost – ostalo (osim prodaje sezonske robe, opreme za more i plažu, suvenira i sl.).

Prijenos zakupa i promjena ugovorene djelatnosti odobrava se pod uvjetom da novi zakupnik preuzme zaposlenike dosadašnjeg zakupnika, kao i da po osnovi zakupa nema dospjelih dugovanja te da eventualne preinake, odnosno radove na uređenju poslovnog prostora u Puli, Sergijevaca br. 43, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. 238, k.o. Pula, površine 37,36 m², potrebne radi obavljanja promijenjene djelatnosti zakupnik izvrši o vlastitom trošku, bez prava na povrat uložених sredstava, a po prethodno ishodovanoj pisanoj suglasnosti nadležnog upravnog tijela Grada Pule.

III

Sukladno utvrđenjima iz čl. I i II ove Odluke, s pravnim sljednikom dosadašnjeg zakupnika trgovačkim društvom DOBRA PRIČA d.o.o. (OIB: 78359922408, MBS: 130092523), sa sjedištem u Medulinu, SAD br. 110, zaključit će se ugovor o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Sergijevaca br. 43, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. 238, k.o. Pula, površine 37,36 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 djelatnosti – ostalo (osim prodaje sezonske robe, opreme za more i plažu, suvenira i sl.), na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina, te 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 je u obvezi, prije zaključivanja novog ugovora o zakupu predmetnog poslovnog prostora poslovnog prostora, na ime naknade za odobrenu promjenu djelatnosti, uplati Gradu Puli posebnu nepovratnu naknadu u visini iznosa prethodne šestomjesečne zakupnine uvećane za PDV.

Ukoliko zakupnik ne uplatu nepovratnu naknadu iz prethodnog stavka ovog članka, smatrat će se da je odustao od zaključenja Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Sergijevaca br. 43.

IV

Zakupnik je u obvezi djelatnost u poslovnom prostoru obavljati se kroz cijelu kalendarsku godinu, osim u uvjetima pod kojima je korištenje poslovnog prostora djelomično onemogućeno u trajanju najviše trideset dana, bez krivnje zakupnika, te u slučajevima adaptacije poslovnog prostora za vrijeme trajanja zakupa, uz predočenje dokaza u pisanom obliku.

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, a koje se odredbe odnose na promjenu i/ili dopunu djelatnosti.

Ukoliko zakupnik postupi protivno odredbi prethodnog stavka ovog članka ove Odluke, odnosno ukoliko zakupnik promjeni namjenu predmetnog poslovnog prostora, zakupodavac će biti ovlašten otkazati ugovor o zakupu poslovnog prostora, a zakupnik će biti u obvezi predmetni poslovni prostor, slobodan od osoba i stvari, vratiti u posjed zakupodavcu.

V

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 dospijecu, kao i snositi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora.

VI

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 na ime dužnika – zakupnika, ovjerenu putem javnog bilježnika, sukladno odredbama Pravilnika o obliku i sadržaju bjanko zadužnice, a čiji iznos pokriva šest mjesečnih zakupnina (uvećan za pripadajući porez na dodanu vrijednost) te
- potvrdu nadležnog upravnog tijela Grada Pule o uplati garantnog pologa u visini iznosa od tri mjesečne zakupnine uvećane za pripadajući porez na dodanu vrijednost.

Ukoliko prilikom zaključivanja Ugovora o zakupu poslovnog prostora zakupnik ne dostavi navedena sredstva osiguranja plaćanja smatrat će se da je odustao od zaključenja Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Sergijevaca br. 43.

Ukoliko je zakupodavac iz bilo kojeg razloga prisiljen unovčiti sredstvo osiguranja plaćanja, bilo bjanko zadužnicu bilo garantni polog, zakupnik je dužan, u roku 15 dana od dana pisanog ili usmenog poziva, 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.

VII

Za provedbu ove Odluke ovlašćuje se Upravni odjel za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove.

Upravni odjel za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove, sukladno ovoj Odluci, sastavit će Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Sergijevaca br. 43.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Sergijevaca br. 43, zaključit će se pod uvjetom da zakupnik nema dospjelih nepodmirenih dugovanja prema proračunu Grada Pule, i to kao ovršna isprava u smislu Zakona o javnom bilježništvu.

Troškove zaključivanja Ugovora o zakupu poslovnog prostora snosi zakupnik.

VIII

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

Stupanjem na snagu ove Odluke, odnosno zaključivanjem novog ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Sergijevaca br. 43, stavlja se izvan snage i prestaje važiti ranije zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-03/20-01/17, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-20-1, od dana 10. siječnja 2020. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-842/2020, dana 20. siječnja 2020. godine.

KLASA:372-03/24-01/67
URBROJ:2163-7-05-01-0411-25-4
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 poslovnog prostora (Narodne novine br. 125/11, 64/15, 112/18 i 123/24), čl. 34., čl. 35. i čl. 38. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 5/19, 12/19 i 19/20) te čl. 8. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola 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. 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 kojom će se urediti prijenos zakupa s dosadašnjeg zakupnika gradskog poslovnog prostora na adresi u Puli, Sergijevaca br. 43, trgovačkog društva DOBRA PRIČA j.d.o.o. na pravnog sljednika i novog zakupnika – trgovačko društvo DOBRA PRIČA d.o.o. te ujedno i promjena djelatnosti, na čije je obavljanje u poslovnom prostoru novi zakupnik ovlašten, i to na način da umjesto dosadašnje trgovinske djelatnosti – prodaja brendiranih proizvoda, u poslovnom prostoru može obavljati trgovinsku djelatnost – ostalo (osim prodaje sezonske robe, opreme za more i plažu, suvenira i sl.).

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. 43, trgovačkog društva DOBRA PRIČA j.d.o.o. (OIB: 78359922408, MBS: 130092523), sa sjedištem u Medulinu, SAD br. 110, za prijenosom prava i obveza na pravnog sljednika trgovačko društvo DOBRA PRIČA d.o.o. budući da je izvršena promjena pravno ustrojbenog oblika (j.d.o.o. u d.o.o.) te ujedno i za promjenu djelatnosti, a sve kako bi pravni sljednik, kao novi zakupnik, u predmetnom poslovnom prostoru mogao, umjesto dosadašnje trgovinske djelatnosti – prodaja brendiranih proizvoda, obavljati trgovinsku djelatnost – ostalo, a sve sukladno grupi djelatnosti koja je u čl. 9. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule navedena pod rednim brojem 2. (trgovinska djelatnost), podgrupa D (ostalo).

U obrazloženju zaprimljenog zahtjeva stoji kako je zakupnik u prijavi za natječaj dostavio ugovor o distribuciji robne marke zaključen s trgovačkim društvom JADRAN TVORNICA ČARAPA d.d., no kako je navedeno trgovačko društvo u stečaju, dogovorena poslovna suradnja

nije moguća pa tako ni ispunjavanje ugovornih obveza od strane zakupnika u smislu prodaje brendiranih proizvoda robne marke JADRAN proizvođača trgovačkog društva JADRAN TVORNICA ČARAPA d.d..

Uvidom u evidencije poslovnih prostora Grada Pule i arhivu zaključenih ugovora o zakupu gradskih poslovnih prostora utvrđeno je da je, na temelju Odluke o prihvatu ponuda i zaključivanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora, KLASA: 372-01/19-01/377, URBROJ: 2168/01-03-06-00-0474-19-7, od dana 31. prosinca 2019. godine, po prethodno provedenom javnom natječaju objavljenom u dnevnom tisku "Glas Istre", oglasnoj ploči nadležnog upravnog tijela Grada Pule te službenim stranicama Grada Pule dana 06. prosinca 2019. godine, između Grada Pule, kao zakupodavca, i trgovačkog društva DOBRA PRIČA j.d.o.o. (OIB: 78359922408, MBS: 130092523), sa sjedištem u Medulinu, SAD br. 110, kao zakupnika, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, KLASA: 372-03/20-01/17, URBROJ: 2168/01-03-06-00-0411-20-1, od dana 10. siječnja 2020. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-842/2020, dana 20. siječnja 2020. godine, predmet kojeg Ugovora je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, na adresi Sergijevaca br. 43, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. 238, k.o. Pula, površine 37,36 m², po najpovoljnijoj ponudi i mjesečnoj zakupnini u iznosu od 6,64 EUR po m² (na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), za obavljanje trgovinske djelatnosti – prodaja brendiranih proizvoda.

Uvidom u KIS (Komunalno-informacijski sustav Grada Pule) utvrđeno je da zakupnik uredno podmiruje zakupninu i ostale naknade koje se uz zakupninu plaćaju te nema nepodmirenih dugovanja prema Gradu Puli.

Uvidom u sudski registar utvrđeno da je izvršena promjena pravno ustrojbenog oblika (j.d.o.o. u d.o.o.) te da zakupnik – trgovačko društvo sada posluje i sudjeluje u pravnom prometu kao dioničko društvo, dok su tvrtka, OIB, MBS, sjedište i pretežita djelatnost ostali neprimijenjeni.

Nadalje, odredbom članka 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 određeno je, između ostaloga, da Gradonačelnik može posebnom odlukom odobriti stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika pravnoj osobi koja nastane promjenom pravnog položaja dosadašnjeg zakupnika pod uvjetom da dostavi dokaz o pravnom sljedništvu (rješenje nadležnog Trgovačkog suda) i pod uvjetom da po osnovi zakupa nema dospjelih dugovanja.

U tom slučaju s novim zakupnikom zaključuje se novi ugovor o zakupu poslovnog prostora pod uvjetima utvrđenim odlukama kojima se uređuju pitanja zakupnog odnosa (dakle, pod uvjetima utvrđenim Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule i Odlukom o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule).

Vezano za promjenu djelatnosti, isto je regulirano odredbama čl. 34. i čl. 35. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule.

Naime, odredbom čl. 34. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule određeno je da odluku o promjeni i/ili dopuni ugovorene djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru donosi Gradonačelnik na prijedlog nadležnog upravnog odjela.

Nadalje, odredbom čl. 35. citirane Odluke propisani su uvjeti pod kojima se može odobriti dopuna i/ili promjena djelatnosti, a koji moraju biti ispunjeni kumulativno, kako slijedi:

- da je zakupnik u poslovnom prostoru ugovorenu djelatnost obavljao najmanje dvije godine prije podnošenja zahtjeva za promjenu i/ili dopunu djelatnosti,
- da zakupnik o svom trošku, bez prava povrata uložених sredstava, izvrši dopuštene preinake poslovnog prostora potrebne radi obavljanja promijenjene, odnosno dopunjene djelatnosti,
- da zakupnik u potpunosti izvršava sve ugovorene obveze te uredno plaća dospelу zakupninu uvećanu za PDV,
- da je zakupnik, prije podnošenja zahtjeva, u potpunosti podmirio sve obveze prema proračunu Grada Pule, osim ako je zakupniku odobrena odgoda i/ili obročna otplata plaćanja sukladno posebnim pozitivnim propisima, pod uvjetom da se pridržava rokova plaćanja,
- da zakupnik prihvati povećanje visine zakupnine do 100% od ugovorene zakupnine utvrđene za djelatnost za koju traži promjenu i/ili dopunu djelatnosti,
- da zakupnik da izjavu da će prije potpisa ugovora o zakupu na ime naknade za odobrenu dopunu djelatnosti uplatiti Gradu Puli posebnu nepovratnu naknadu u visini iznosa prethodne šestomjesečne zakupnine uvećane za PDV za predmetni poslovni prostor.

Jednako tako, i u slučaju odobrenja promjene djelatnosti sa zakupnikom se zaključuje novi ugovor o zakupu poslovnog prostora pod uvjetima utvrđenim odlukama kojima se uređuju pitanja zakupnog odnosa, dakle Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule te Odlukom o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule.

Nastavno na uvjet korekcije zakupnine u smislu povećanje visine zakupnine do 100% od ugovorene zakupnine utvrđene za djelatnost za koju traži promjenu i/ili dopunu djelatnosti, ugovorena zakupnina utvrđena je u iznosu od 6,64 EUR po m², a povećanje zakupnine za maksimalno dozvoljenih 100 % iznosi 13,27 EUR po m².

Nadalje, a što se visine zakupnine tiče, za napomenuti je kako je odredbom čl. 8. st. 2. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule određeno 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.

Visina zakupnine utvrđena prethodno citiranom Odlukom o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule za poslovni prostor koji se nalazi u nultoj gradskoj zoni (u kojoj se nalazi i Ulica Sergijevaca) i ima površinu do 50,00 m², za obavljanje trgovinske djelatnosti – prodaja brendiranih proizvoda utvrđena je u iznosu od 7,96 EUR po m², dok je visina zakupnine za obavljanje trgovinske djelatnosti – ostalo utvrđena u iznosu od 13,27 EUR po m², što odgovara dozvoljenom maksimalnom povećanju ugovorene zakupnine.

Slijedom navedenog, prijedlogom ove Odluke zakupnina se utvrđuje u novom iznosu od 13,27 EUR po m².

S obzirom da su zadovoljeni svi propisani uvjeti, a zahtjev zakupnina ocijenjen opravdanim (budući da zbog stečaja trgovačkog društva JADRAN TVORNICA ČARAPA d.d. zakupnik više nije u mogućnosti prodavati brendirane proizvode brenda – robne marke JADRAN proizvođača trgovačkog društva JADRAN TVORNICA ČARAPA d.d. koje je naveo u prijavi za natječaj i za koje je dostavio ugovor o distribuciji) 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.