

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 29. rujna 2025. godine, donio je

ODLUKU

o stupanju u prava i obveze zakupnika poslovnog prostora u Puli, Laginjina br. 3, i zaključivanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora

I

Utvrđuje se:

- da je na temelju Odluke o prihvatu ponuda i zaključivanju Ugovor o zakupu poslovnog prostora, KLASA: 372-01/23-01/71, URBROJ: 2163-7-04-05-0411-23-5, od dana 18. travnja 2023. godine, po prethodno provedenom natječaju za davanje u zakup poslovnih prostora Grada Pula – Pola (u daljnjem tekstu: Grad Pula), objavljenom u javnom tisku Glas Istre te službenim stranicama i oglasnoj ploči nadležnog upravnog tijela Grada Pule dana 25. ožujka 2023. godine, između Grada Pule, kao zakupodavca, i Antonia Bararban (OIB: 66433900398), s prebivalištem u Puli, Prilaz Plazina br. 9, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, KLASA: 372-01/23-01/115, URBROJ: 2163-7-04-05-0411-23-2, od dana 20. travnja 2023. godine, solemniziran po javnom bilježniku Marini Paić Čerin, pod posl. br. OV-3889/2023, dana 02. svibnja 2023. godine, predmet kojeg Ugovora je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Laginjina br. 3, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1044, k.o. Pula, površine 53,78 m², po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 6,64 EUR po 2 (na koju se plaća i obračunava pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), za obavljanje uslužne djelatnosti – frizerski salon, salon za uljepšavanje i/ili brijačnica (barber shop), na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina,

- da je, uvidom u sudski registar, utvrđeno da je zakupnik prometnog poslovnog prostora Antonio Bararban (OIB: 66433900398), s prebivalištem u Puli, Prilaz Plazina br. 9, jedini osnivač i jedini član trgovačkog društva Barber ship Barbershop j.d.o.o. (OIB:

38112066619, MBS: 130143431), sa sjedištem u Puli, Prilaz Plazina br. 9, 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 Antonia Bararbana (OIB: 66433900398), s prebivalištem u Puli, Prilaz Plazina br. 9, na pravnog sljednika i novog zakupnika trgovačko društvo Barber ship Barbershop j.d.o.o. (OIB: 38112066619, MBS: 130143431), sa sjedištem u Puli, Prilaz Plazina br. 9, a koje je trgovačko društvo u isključivom vlasništvu dosadašnjeg zakupnika, te se trgovačkom društvu Barber ship Barbershop j.d.o.o. (OIB: 38112066619, MBS: 130143431), sa sjedištem u Puli, Prilaz Plazina br. 9, odobrava stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika gradskog poslovnog prostora na adresi u Puli, Laginjina br. 3, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1044, k.o. Pula, površine 53,78 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 Barber ship Barbershop j.d.o.o. (OIB: 38112066619, MBS: 130143431), sa sjedištem u Puli, Prilaz Plazina br. 9, zaključiti će se novi ugovor o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Laginjina br. 3, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1044, k.o. Pula, površine 53,78 m², po utvrđenoj mjesečnoj zakupnini u iznosu od 6,64 EUR po m², na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost (PDV), za obavljanje uslužne djelatnosti – frizerski salon, salon za uljepšavanje i/ili brijačnica (barber shop), 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, Laginjina 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 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 navedena sredstva osiguranja plaćanja, smatrat će se da je odustao od zaključenja ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Laginjina br. 3, 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 izgradnju, komunalno gospodarstvo, promet i imovinu.

Upravni odjel za izgradnju, komunalno gospodarstvo, promet i imovinu, sukladno ovoj Odluci,

sastavit će ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Laginjina br. 3.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Laginjina br. 3, 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, Laginjina br. 3, stavlja se izvan snage i prestaje važiti ranije zaključeni Ugovor o zakupu poslovnog prostora, KLASA: 372-01/23-01/115, URBROJ: 2163-7-04-05-0411-23-2, od dana 20. travnja 2023. godine, solemniziran po javnom bilježniku Marini Paić Čerin, pod posl. br. OV-3889/2023, dana 02. svibnja 2023. godine.

KLASA:372-03/25-01/36

URBROJ:2163-7-05-04-0411-25-3

Pula, 29. rujan 2025.

GRADONAČELNIK
Peđa Grbin

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 Laginjina br. 3, a sukladno kojoj će se Odluci s pravnom osobom – trgovačkim društvom Barber ship Barbershop j.d.o.o. (OIB: 38112066619, MBS: 130143431), sa sjedištem u Puli, Prilaz Plazina br. 9, koje je u isključivom vlasništvu dosadašnjeg zakupnika Antonia Barabana (OIB: 66433900398), s prebivalištem u Puli, Prilaz Plazina br. 9, 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 zakupnika Antonia Barabana (OIB: 66433900398), s prebivalištem u Puli, Prilaz Plazina br. 9, kao zakupnika gradskog poslovnog prostora na adresi u Puli, Laginjina br. 3, za prijenosom zakupa na pravnog sljednika trgovačko društvo u isključivom vlasništvu zakupnika – Barber ship Barbershop j.d.o.o. (OIB: 38112066619, MBS: 130143431), sa sjedištem u Puli, Prilaz Plazina br. 9.

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

- da je na temelju Odluke o prihvatu ponuda i zaključivanju Ugovor o zakupu poslovnog prostora, KLASA: 372-01/23-01/71, URBROJ: 2163-7-04-05-0411-23-5, od dana 18. travnja 2023. godine, po prethodno provedenom natječaju za davanje u zakup poslovnih prostora Grada Pule, objavljenom u javnom tisku Glas Istre te službenim stranicama i oglasnoj ploči nadležnog upravnog tijela Grada Pule dana 25. ožujka 2023. godine, između Grada Pule, kao zakupodavca, i Antonia Barabana (OIB: 66433900398), s prebivalištem u Puli, Prilaz Plazina br. 9, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, KLASA: 372-01/23-01/115, URBROJ: 2163-7-04-05-0411-23-2, od dana 20. travnja 2023. godine, solemniziran po javnom bilježniku Marini Paić Čerin, pod posl. br. OV-3889/2023, dana 02. svibnja

2023. godine, predmet kojeg Ugovora je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Laginjina br. 3, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1044, k.o. Pula, površine 53,78 m², po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 6,64 EUR po 2 (na koju se plaća i obračunava pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), za obavljanje uslužne djelatnosti – frizerski salon, salon za uljepšavanje i/ili brijačnica (barber shop), na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina,

- da je zakupnik prometnog poslovnog prostora Antonio Bararban (OIB: 66433900398), s prebivalištem u Puli, Prilaz Plazina br. 9, jedini osnivač i jedini član trgovačkog društva Barber ship Barbershop j.d.o.o. (OIB: 38112066619, MBS: 130143431), sa sjedištem u Puli, Prilaz Plazina br. 9, u čiji predmet poslovanja ulazi obavljanje ugovorene djelatnosti,

- da je zakupnik u posjedu predmetnog poslovnog prostora te u istome obavlja ugovorom utvrđenu djelatnost,

- da zakupnik nema dospjelih dugovanja prema proračunu Grada Pule, a u ispunjavanju svojih ugovornih obveza koje se odnose na održavanje i korištenje predmetnog poslovnog prostora postupajući pažnjom dobrog gospodarstvenika.

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 1. 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 u Laginjinoj ulici, dakle u nultoj zoni, ima površinu od 53,78 m² i u istome se obavlja

uslužna djelatnost uslužne djelatnosti – frizerski salon, salon za uljepšavanje i/ili brijačnica (barber shop), a visina zakupnine utvrđena je u iznosu od 6,64 EUR po m².

Osnovna zakupnina određena prethodno citiranom Odlukom za obavljanje uslužne djelatnosti u poslovnom prostoru koji se nalazi u nultoj gradskoj zoni i ima površinu od 50,01 m² do 200,00 m², određena je u jednakom iznosu, odnosno u iznosu od 6,64 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, Laginjina br. 3 i zaključivanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora.

PROCJENA POTREBNIH FINANCIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA:

Za provedbu akta nisu potrebna financijska sredstva.

**SLUŽBENICA KOJA JE PRIVREMENO OVLAŠTENA
OBAVLJATI POSLOVE PROČELNICE
Maša Mihelić, univ.mag.oec.**