

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 23. ožujak 2026. godine, donio je

## **ODLUKU**

### **o stupanju u prava i obveze zakupnika poslovnog prostora u Puli, Sergijevaca br. 34, i zaključivanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora**

#### **I**

Utvrđuje se:

- da je na temelju Odluke o priznavanju prvenstvenog prava ranijim zakupnicima, utvrđenju najpovoljnijih ponuda i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora, KLASA: 022-05/98-01/666, URBROJ: 2168/01-06-98-2, od dana 04. studenog 1998. godine, po prethodno provedenom natječaju objavljenom u dnevnom tisku Glas Istre dana 22. listopada 1998. godine te ispravka natječaja od dana 26., 28. i 31. listopada 1998. godine, između Grada Pula – Pola (u daljnjem tekstu: Grad Pula), kao zakupodavca, i Stefana Riffa – Kožna galanterija Riff, iz Pule, Giardini br. 21, kao zakupnika, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, KLASA: 372-01/98-01/472, URBROJ: 2168/01-03-03-98-1, od dana 04. studenog 1998. godine, solemniziran po javnom bilježniku Divni Perković, pod posl. br. OU-88/99, dana 01. travnja 1999. godine, predmet kojeg je ugovora zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Sergijevaca br. 34, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č br. 617, k.o. Pula, površine 23,00 m<sup>2</sup>, po utvrđenoj mjesečnoj zakupnini u iznosu od 6,64 EUR po m<sup>2</sup>, za obavljanje djelatnosti – kožna galanterija,

- da je, uvidom u sudski registar, utvrđeno da je zakupnik prometnog poslovnog prostora Stefan Riff (OIB: 61589711313), jedini osnivač i član trgovačkog društva RIFF KOŽA j.d.o.o. (OIB: 660992723982, MBS: 130169860), sa sjedištem u Puli, Sergijevaca br. 34, 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 Stefana Riffa (OIB: 61589711313), na pravnog sljednika i novog zakupnika trgovačko društvo RIFF KOŽA j.d.o.o. (OIB: 660992723982, MBS: 130169860), sa sjedištem u Puli, Sergijevaca br. 34, koje je u isključivom vlasništvu dosadašnjeg zakupnika, te se trgovačkom društvu društvo RIFF KOŽA j.d.o.o. (OIB: 660992723982, MBS: 130169860), sa sjedištem u Puli, Sergijevaca br. 34, odobrava stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Sergijevaca br. 34, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č br. 617, k.o. Pula, površine 23,00 m<sup>2</sup>.

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 RIFF KOŽA j.d.o.o. (OIB: 660992723982, MBS: 130169860), sa sjedištem u Puli, Sergijevaca br. 34, zaključiti će se novi ugovor o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Sergijevaca br. 34, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č br. 617, k.o. Pula, površine 23,00 m<sup>2</sup>, po utvrđenoj mjesečnoj zakupnini u iznosu od 13,27 po m<sup>2</sup>, na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost (PDV), za obavljanje djelatnosti – kožna galanterija, 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, Sergijevaca br. 34, 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. 34, 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, Sergijevaca br. 34.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Sergijevaca br. 34, 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. 34, stavlja se izvan snage i prestaje važiti ranije zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, KLASA: 372-01/98-01/472, URBROJ: 2168/01-03-03-98-1, od dana 04. studenog 1998. godine solemniziran po javnom bilježniku Divni Perković, pod posl. br. OU-88/99, dana 01. travnja 1999. godine.

KLASA:372-03/26-01/5  
URBROJ:2163-7-05-04-0411-26-2  
Pula, 23. ožujak 2026.

**GRADONAČELNIK**  
**Peđa Grbin**

Skeniranjem ovog QR koda, sustav će vas preusmjeriti na stranice izvornika ovog dokumenta, kako biste mogli provjeriti njegovu autentičnost i vjerodostojnost.

Dokument je elektronički potpisan sukladno uredbi (EU) broj 910/2014.

Potpisnik: PEDA GRBIN, GRAD PULA

Datum: 23.03.2026 11:27:57

Certifikat: 7FEE00B580DC3447000000005FC7F736

Izdavatelj: CN=Fina RDC 2020, O=Financijska agencija, C=HR

Hash: sha256RSA



## **O B R A Z L O Ź 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 Sergijevaca br. 34, a sukladno kojoj će se Odluci s pravnom osobom – trgovačkim društvom RIFF KOŽA jd.o.o., koje je u isključivom vlasništvu dosadašnjeg zakupnika Stefana Riffa, 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 izgradnju, komunalno gospodarstvo, promet i imovnu, zaprimljen je zahtjev Stefana Riffa, kao zakupnika gradskog poslovnog prostora na adresi Sergijevaca br. 34, za prijenosom zakupa na pravnog sljednika trgovačko društvo u isključivom vlasništvu zakupnika – RIFF KOŽA jd.o.o..

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 priznavanju prvenstvenog prava ranijim zakupnicima, utvrđenju najpovoljnijih ponuda i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora, KLASA: 022-05/98-01/666, URBROJ: 2168/01-06-98-2, od dana 04. studenog 1998. godine, po prethodno provedenom javnom natječaju objavljenom u dnevnom tisku Glas Istre dana 22. listopada 1998. godine te ispravka natječaja od dana 26., 28. i 31. listopada 1998. godine, između Grada Pule, kao zakupodavca, i Stefana Riffa – Kožna galanterija Riff, iz Pule, Giardini br. 21, kao zakupnika, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, KLASA: 372-01/98-01/472, URBROJ: 2168/01-03-03-98-1, od dana 04. studenog 1998. godine solemniziran po javnom bilježniku Divni Perković, pod posl. br. OU-88/99, dana 01. travnja 1999. godine, predmet kojeg je ugovora zakup poslovnog

prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Sergijevaca br. 34, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č br. 617, k.o. Pula, površine 23,00 m<sup>2</sup>, po utvrđenoj mjesečnoj zakupnini u iznosu od 6,64 EUR po m<sup>2</sup>, za obavljanje djelatnosti – kožna galanterija,

- da je zakupnik prometnog poslovnog prostora Stefan Riff (OIB: 61589711313), jedini osnivač i član trgovačkog društva RIFF KOŽA j.d.o.o. (OIB: 660992723982, MBS: 130169860), sa sjedištem u Puli, Sergijevaca br. 34, 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 (isto se dokazuje i priloženom karticom Upravnog odjela za financije i gospodarstvo od dana 02. ožujka 2026. godine koja se nalazi u pravitku ove Odluke), a u ispunjavanju svojih ugovornih obveza koje se odnose na održavanje i korištenje predmetnog poslovnog prostora postupa 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 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 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 u osnovnom iznosu utvrđenom citiranom Odlukom.

Sukladno gore citiranom Ugovoru o zakupu poslovnog prostora čiji se prijenos traži, poslovni prostor nalazi se u Ulici Sergijevaca, dakle u nultoj zoni, ima površinu od 23,00 m<sup>2</sup> i u istome se obavlja djelatnost – kožna galanterija, a visina zakupnine utvrđena je u iznosu od 6,64 EUR po m<sup>2</sup>.

Osnovna zakupnina određena prethodno citiranom Odlukom za obavljanje trgovinske djelatnosti – ostalo (s obzirom da se poslovnom prostoru obavlja prodaja kožnih proizvoda - torbica, novčanika, remena i sl.) u poslovnom prostoru koji se nalazi u nultoj gradskoj zoni i ima površinu do 50,00 m<sup>2</sup>, određena je u iznosu od 13,27 EUR po m<sup>2</sup>.

Nadalje, sukladno Odluci o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola, Grad Pula, kao zakupodavac, ugovore o zakupu poslovnih prostora više ne zaključuje na neodređeno vrijeme, već isključivo na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina.

Osim toga, sukladno citiranoj Odluci o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola, zakupnici su prilikom zaključavanja ugovora o zakupu kod javnog bilježnika u obvezi priložiti (ukoliko utvrđena mjesečna zakupnina, uvećana za pripadajući porez na dodanu vrijednost, ne prelazi iznos od 1.1.990,84 EUR, što ovdje i jest slučaj) 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.

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, Sergijevaca br. 34 i zaključivanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora, na temelju koje će se odluke s pravnim sljednikom dosadašnjeg zakupnika – Stefana Riffa (OIB: 61589711313), trgovačkim društvom RIFF KOŽA jd.o.o. (OIB: 660992723982, MBS: 130169860), sa sjedištem u Puli, Sergijevaca br. 34, zaključiti novi ugovor o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Sergijevaca br. 34, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č br. 617, k.o. Pula, površine 23,00 m<sup>2</sup>, po utvrđenoj mjesečnoj zakupnini u iznosu od 13,27 po m<sup>2</sup>, na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost (PDV), za obavljanje djelatnosti – kožna galanterija, na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina, uz obvezu dostave jedne bjanko zadužnicu, sukladno odredbama Pravilnika o obliku i sadržaju bjanko zadužnice, ovjerene putem javnog bilježnika, čiji iznos pokriva iznos od šest mjesečnih zakupnina (uvećan za pripadajući PDV) te uplate garantnog pologa u visini iznosa tromjesečne zakupnine uvećane za PDV na račun Grada Pule, kao sredstva osiguranja plaćanja.

**PROCJENA POTREBNIH FINANCIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA:**

Za provedbu akta nisu potrebna financijska sredstva.

**PROČELNIK**

**Danijel Ferić**



REPUBLIKA HRVATSKA  
 ISTARSKA ŽUPANIJA  
 GRAD PULA - POLA  
 Upravni odjel za financije i gospodarstvo



REPUBBLICA DI CROAZIA  
 REGIONE ISTRIANA  
 CITTA DI PULA - POLA  
 Assessorato alle finanze e all' economia

OIB: 79517841355

## KARTICA PROMETA

Datumi faktura: 01.01.1990. - 02.03.2026.

Datumi uplata : 01.01.1990. - 02.03.2026.

### ZAKUPNINA

**OSOBA: 60090 RIFF STEFAN**

**30620 Ulica Sergijevaca - Via Sergia 34**

**OIB 61586711313 PULA Ulica Sergijevaca - Via Sergia 34**

Dokument	Dat.dok.	Dat.dos.	MM/GG	Broj računa:	Duguje	Potrazuje	Saldo
Z26-01Z-0001	12.01.26	26.01.26	1/26	60090-2601-0001	198.59	0.00	198.59
L26-013/173	13.01.26				0.00	198.59	0.00
Z26-02Z-0002	02.02.26	16.02.26	2/26	60090-2602-0002	198.59	0.00	198.59
L26-037/220	06.02.26				0.00	198.59	0.00
<b>Ukupno:</b>					<b>397.18 EUR</b>	<b>397.18 EUR</b>	<b>0.00 EUR</b>

PROČELNIK

Aldo Rojnić