

Na temelju čl. 28. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine br. 125/11, 64/15, 112/18 i 123/24), čl. 39. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 5/19, 12/19 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 14. rujna 2026. godine, donio je

ODLUKU

o otkazu Ugovora o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pula-Pola

I

Otkazuje se zakupniku – trgovačkom društvu FASHION STUDIO j.d.o.o. (OIB: 34510643406, MBS: 130152196), sa sjedištem u Puli, Kapitolinski trg br. 9 (ranije sa sjedištem u Pješčanoj uvali, općina Medulin, Pješčana uvala IX ogranak br. 20), Ugovor o zakupu poslovnog prostora, KLASA: 372-01/24-01/106, URBROJ: 2163-7-05-01-0411-24-1, od dana 16. svibnja 2024. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic pod posl. br. OV-15252/2024, dana 18. srpnja 2024. godine, predmet kojeg Ugovora je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pula-Pola (u daljnjem tekstu: Grad Pula), u Puli, Flaciusova br. 10, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. 41/ZGR. k.o. Pula, površine 128,62 m², po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 5,31 EUR po m², odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 682,97 EUR, na koju se obračunava i plaća pripadajući PDV (porez na dodanu vrijednost), za obavljanje trgovinske djelatnosti – prodaja brendiranih proizvoda.

II

Ugovor o zakupu poslovnog prostora iz čl. I ove Odluke otkazuje se zbog nekorištenja predmetnog poslovnog prostora, odnosno neobavljanja ugovorene djelatnosti u istome, bez opravdanog razloga, u periodu dužem od 30 dana.

III

Zakupniku se Ugovor o zakupu poslovnog prostora otkazuje s danom 15. rujna 2026. godine, putem javnog bilježnika.

Otkazni rok iznosi 2 mjeseca, a istekom otkaznog roka zakupnik je u obvezi poslovni prostor, slobodan od osoba i stvari, vratiti u posjed Gradu Puli.



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

IV

Ovlašćuje se Upravni odjel za izgradnju, komunalno gospodarstvo, promet i imovinu za provedbu ove Odluke.

V

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:372-01/24-01/106

URBROJ:2163-7-05-04-0411-26-16

Pula, 14. rujan 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: 14.09.2026 14:26:42

Certifikat: 7FEE00B580DC3447000000005FC7F736

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

Hash: sha256RSA



O B R A Z L O Ž E N J E

PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA

Odredba čl. 28. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine br. 125/11, 64/15, 112/18 i 123/24), čl. 39. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 5/19, 12/19 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 o otkazu Ugovora o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pula-Pola (u daljnjem tekstu: Grad Pula), u Puli, na adresi Flaciusova br. 10, zbog nepoštivanja ugovornih odredbi od strane zakupnika.

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM

Na temelju Odluke o prihvatu ponuda i zaključivanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora, KLASA: 372-01/24-01/89, URBROJ: 2163-77-05-01-0411-24-9, od dana 13. svibnja 2024. godine, a sve po prethodno provedenom javnom natječaju za davanje u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pule (objavljenom u dnevnom tisku "Glas Istre", oglasnoj ploči, kao i službenim stranicama Grada Pule dana 25. travnja 2024. godine i ispravka natječaja objavljenog dana 02. svibnja 2024. godine), između Grada Pule, kao zakupodavca, i trgovačkog društva FASHION STUDIO j.d.o.o. (OIB: 34510643406, MBS: 130152196), sa sjedištem u Pješčanoj uvali (Općina Medulin), 9. ogranak br. 20 (sada sa sjedištem na adresi u Puli, Kapitolinski trg br. 9), zaključen je Ugovor o zakupu poslovnog prostora, KLASA: 372-01/24-01/106, URBROJ: 2163-7-05-01-0411-24-1, od dana 16. svibnja 2024. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic pod posl. br. OV-15252/2024, dana 18. srpnja 2024. godine, predmet kojeg Ugovora je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pula, u Puli, Flaciusova br. 10, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. 41/ZGR. k.o. Pula, površine 128,62 m², po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 5,31 EUR po m², odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 682,97 EUR, na koju se obračunava i plaća pripadajuć PDV (porez na dodanu vrijednost), za obavljanje trgovinske djelatnosti – prodaja brendiranih proizvoda, na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina.

Nadalje, odredbom članka 2. citiranog Ugovora o zakupu poslovnog prostora određeno je da se zakupnik obvezuje poslovni prostor koristiti u svrhu poslovanja trgovinske djelatnosti – trgovina brendiranih proizvoda, i to isključivo brenda (robne marke) i asortimana brenda (robne

marke) koju je naveo u ponudi za zakup poslovnog prostora, odnosno za koju je priložio ugovor koji se nalazi u prilogu Ugovora o zakupu poslovnog prostora i čini njegov sastavni dio (u ovom slučaju riječ je o brendu Super Dry) te je navedena obveza bitan sastojak Ugovora o zakupu. Ujedno je određeno da zakupnik ne smije, bez izričite pisane suglasnosti zakupodavca, poslovni prostor koristiti ni u jednu drugu svrhu osim isključivo za poslovanje trgovine brendiranih proizvoda, i to asortimanom brenda (robne marke) za koji je priložio gore navedenu dokumentaciju, a postupanje zakupnika suprotno navedenim odredbama smatrat će se grubim kršenjem odredaba Ugovora o zakupu te se zbog povrede navedene obveze zaključenim Ugovorom o zakupu raskida po samom zakonu. U svakom slučaju, zbog povrede predmetne obveze zakupnika, zakupodavac ima pravo jednostrano raskinuti Ugovor o zakupu poslovnog prostora bez ostavljanja otkaznog roka. Istim člankom citiranog Ugovora također je određeno da je zakupodavac ovlašten otkazati Ugovor o zakupu poslovnog prostora, ako zakupnik promjenu namjenu poslovnog prostora utvrđenu Ugovorom o zakupu, a zakupnik je dužan predati poslovni prostor predati zakupodavcu, slobodan od osoba i stvari, u roku od 8 dana.

Sljedećom navedenog, tijekom 2025. godine, s obzirom da zakupnik, prema saznanjima ovog upravnog tijela, predmetni poslovni prostor nije koristio za obavljanje ugovorene djelatnosti (trgovinska djelatnost – prodaja brendiranih proizvoda), već za čuvanje/skladištenje opreme za uređenje ugostiteljskih terasa, zakupniku su upućene tri opomene pred otkaz ugovora (od dana 27. veljače 2025. godine, 03. ožujka 2025. godine i 24. listopada 2025. godine) na službenu adresu sjedišta zakupnika – trgovačkog društva Fashion Studio j.d.o.o., kao i službenu e-mail adresu navedenu u sudskom registru. Budući da zakupnik nije zaprimao poštu, dana 04. studenog 2025. godine, uz opomenu pred otkaz ugovora, zakupniku je, putem elektroničke pošte, na službenu e-adresu društva, dostavljen i dopis kojim je zakupnik ujedno upozoren na zakonsku obvezu pravnih osoba da zaprimaju pismena na službenu adresu sjedišta, kao i na ugovornu obvezu zakupnika – trgovačkog društva Fashion Studio j.d.o.o., utvrđenu odredbom članka XX zaključenog i solemniziranog Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Flacisuova br. 10, da zakupodavca – Grad Pulu, obavijesti o eventualnoj promjeni adrese sjedišta jer svako pismeno, koje je poslano na prethodno danu adresu i koje je vraćeno, ima pravni učinak kao uredno dostavljeno.

Nadalje, Odredbom čl. 39. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola određeno je da zakup poslovnog prostora prestaje na način propisan Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, spomenutom Odlukom i ugovorom o zakupu poslovnog prostora. Istim člankom citirane Odluke ujedno je određeno da zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu poslovnog prostora u svako doba bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa:

- ukoliko i poslije pisane opomene zakupodavca zakupnik ne plati dospjelu zakupninu, porez ili troškove s osnove korištenja poslovnog prostora u roku od 15 dana od dana dostave pisane opomene,
- ukoliko i poslije pisane opomene zakupodavca zakupnik koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,

- ukoliko i poslije pisane opomene zakupodavca zakupnik bez opravdanih razloga duže od 30 dana u istome ne obavlja ugovorenu djelatnost,

- ukoliko zakupnik ne dostavi zakupodavcu novo sredstvo osiguranja plaćanja novčane tražbine koja je predmet ugovora o zakupu poslovnog prostora u slučaju da je zakupodavac ranije dostavljena sredstva osiguranja djelomično ili u potpunosti iskoristio,

- ako se poslovni prostor mora rušiti radi dotrajalosti ili iz urbanističkih razloga,

- ako se nakon sklapanja ugovora o zakupu posebnim propisom utvrdi da se poslovni prostor ne može koristiti samo za obavljanje ugovorene djelatnosti,

- ako zakupnik izgubi pravo na obavljanje djelatnosti,

- ako zakupnik bez prethodnog pisanog odobrenja/suglasnosti zakupodavca izvrši promjenu i/ili dopunu djelatnosti,

- ako zakupnik bez prethodnog pisanog odobrenja/suglasnosti zakupodavca vrši preinake poslovnog prostora,

- ako zakupnik cijeli poslovni prostor ili njegov dio izda u podzakup protivno ugovoru, odnosno ovoj Odluci, te ukoliko se utvrdi da je iznos podzakupa veći od zakupnine utvrđene ugovorom o zakupu,

- ako zakupnik ne izvršava obveze koje se odnose na korištenje zajedničkih uređaja i obavljanje usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor,

- ako tijekom trajanja zakupa ne omogući zakupodavcu nesmetano izvođenje radova na održavanju poslovnog prostora ili zajedničkih dijelova zgrade ukoliko se isti nalaze u poslovnom prostoru,

- u drugim slučajevima utvrđenim od strane Gradonačelnika.

Isto je određeno i člankom XVIII prethodno citiranog Ugovora o zakupu poslovnog prostora.

Osim toga, za napomenuti je i kako su zakupnici, sukladno važećim odlukama Grada Pule koje reguliraju pitanja korištenja gradskih poslovnih prostora u obvezi poslovne prostore koristiti, odnosno djelatnost u istima obavljati kroz cijelu kalendarsku godinu, osim u uvjetima pod kojima je korištenje poslovnog prostora onemogućeno u trajanju od najviše 30 dana, bez krivnje zakupnika te u slučajevima adaptacije poslovnog prostora uz predočenje dokaza u pisanom obliku.

Odredbom čl. 28. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora određeno je da ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen na određeno ili neodređeno vrijeme svaka ugovorna strana može otkazati u svako doba, ako druga ugovorna strana ne izvršava svoje obveze utvrđene ugovorom ili navedenim zakonom.

Slijedom navedenog, budući da prema saznanjima kojima raspolaže Upravni odjel za izgradnju, komunalno gospodarstvo, promet i imovinu, zakupnik u predmetnom poslovnom prostoru

ne obavlja ugovorenu djelatnost, već je isti zatvoren u periodu dužem od 30 dana, a uzimajući pritom u obzir i prethodne opomene pred otkaz sukladno kojima zakupnik nije postupio, predlaže se donošenje ove Odluke.

Za napomenuti je da je zakupniku, dana 25. lipnja 2026. godine, dostavljena opomena pred otkaz ugovora kojom je pozvan da u roku od 30 dana od zaprimanja opomene, poslovni prostor stavi u funkciju i u istome započne s obavljanjem ugovorene djelatnosti jer će u suprotnom biti pokrenut postupak otkaza ugovora. Istekom otkaznog roka izvršen je očevid poslovnog prostora (o čemu u spisu predmeta postoji i službena bilješka), a kojim je očevidom utvrđeno da se u predmetnom poslovnom prostoru i dalje ne obavlja ugovorena djelatnost.

Zakupniku se, predloženom Odlukom, Ugovor o zakupu poslovnog prostora otkazuje s danom 15. rujna 2026. godine, putem javnog bilježnika. Otkazni rok iznosi 2 mjeseca, a istekom otkaznog roka zakupnik je u obvezi poslovni prostor, slobodan od osoba i stvari, vratiti u posjed Gradu Puli.

Slijedom iznijetog, predlaže se donošenje ove Odluke.

PROCJENA POTREBNIH FINANCIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA

Za provedbu akta nije potrebno osigurati financijska sredstva.

PROČELNIK

Danijel Ferić