

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 21. rujna 2026. godine, donio je

ODLUKU

o stupanju u prava i obveze zakupnika poslovnog prostora u Puli, Scalierova br. 8, 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 Poglavarstva Grada Pula-Pola (u daljnjem tekstu: Grad Pula), KLASA: 022-05/98-01/666, URBROJ: 2168/01-06-98-2, od dana 04. studenog 1998. godine, a sve po prethodno provedenom javnom natječaju objavljenom u dnevnom tisku "Glas Istre", dana 22. listopada 1998. godine, i ispravka natječaja objavljenog dana 26., 28. i 31. listopada 1998. godine, između Grada Pula, kao zakupodavca, i Renate Komparić (JMBG: 1801960368033, OIB: 32819031496), iz Pule, Valmade br. 24 (sada s prebivalištem na adresi Pula, Valmade br. 10), kao zakupnika, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, KLASA: 372-01/98-01/356, URBROJ: 2168/01-03-03-98, od dana 04. studenog 1998. godine, solemniziran po javnom bilježniku Franku Čerinu, pod posl. br. OU-52/99-1, od dana 22. siječnja 1999. godine, na koji je Ugovor mišljenje o pravnoj valjanosti prethodno dalo Državno pravobraniteljstvo Istarske županije u Puli, br. Mp-511/98, dana 20. studenog 1998. godine, predmet kojeg Ugovora je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Scalierova br. 8, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1790, k.o. Pula, korisne površine 42,00 m², po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 4,65 EUR po m², za obavljanje trgovačke djelatnosti – trgovina, na neodređeno vrijeme,

- da zakupnik – Renata Komparić (JMBG: 1801960368033, OIB: 32819031496) ugovorenu djelatnost u predmetnom poslovnom prostoru, i to od dana zaključivanja gore



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

citiranog Ugovora o zakupu poslovnog prostora, obavlja putem obrta COMPARI 1 (MBO: 91611369), sa sjedištem obrta u Puli, Valmade br. 10, a koji je obrt upisan u obrtni registar dana 11. prosinca 1998. godine,

- da je uvidom u izvadak iz obrtnog registra utvrđeno da je dana 01. siječnja 2023. godine obrtu pristupio Bojan Komparić (OIB: 32819031496), iz Pule, Modrušanov prilaz br. 1, kao vlasnik/ortak,

- da su, a sve sukladno izvratku iz obrtnog registra, Renata Komparić (OIB: 43395929374), iz Pule, Valmade br. 10, i Bojan Komparić (OIB: 32819031496), iz Pule, Modrušanov prilaz br. 1, vlasnici zajedničkog obrta za proizvodnju i trgovinu COMPARI 1 (MBO: 91611369), sa sjedištem obrta u Puli, Valmade br. 10,

- da je, zbog pristupanja nove osobe – obrtnika postojećem obrtu COMPARI 1 (MBO: 91611369), Ugovor o zakupu poslovnog prostora, KLASA: 372-01/98-01/356, URBROJ: 2168/01-03-98, od dana 04. studenog 1998. godine, solemniziran po javnom bilježniku Franku Čerinu, pod posl. br. OU-52/99-1, od dana 22. siječnja 1999. godine, zaključen s Renatom Komparić, i to kao obrtnikom koji je sudjelovao na javnom natječaju, dopunjen Aneksom ugovora o zakupu poslovnog prostora, KLASA: 372-03/23-01/70, URBROJ: 2163-7-05-01-0411-23-2, od dana 18. prosinca 2023. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-551/2024, dana 10. siječnja 2024. godine, kojim je prethodno zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora proširen na zajednički obrt, pod uvjetom da se isti raskida ukoliko iz zajedničkog obrta istupi Renata Komparić (OIB: 43395929374), iz Pule, Valmade br. 10, odnosno obrtnik koji je sudjelovao na natječaju i s kojim je zaključen izvorni Ugovor o zakupu predmetnog poslovnog prostora,

- da je, a sve sukladno izvratku iz katastarskog plana, utvrđeno da je u Ugovoru o zakupu poslovnog prostora, KLASA: 372-01/98-01/356, URBROJ: 2168/01-03-98, od dana 04. studenog 1998. godine, solemniziranom po javnom bilježniku Franku Čerinu, pod posl. br. OU-52/99-1, od dana 22. siječnja 1999. godine, kao i Aneksu ugovora o zakupu poslovnog prostora KLASA: 372-03/23-01/70, URBROJ: 2163-7-05-01-0411-23-2, od dana 18. prosinca 2023. godine, solemniziranom po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-551/2024, dana 10. siječnja 2024. godine, pogrešno utvrđena katastarska čestica na kojoj se nalazi predmetni poslovni prostor, a sve s obzirom da se isti nalazi u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. 1789/ZGR., k.o. Pula, Scalierova br. 8, a ne, kako je to pogrešno navedeno u citiranom Ugovoru o zakupu poslovnog prostora i Aneksu tog ugovora, na k.č. br. 1790 zgr., k.o. Pula,

- da je uvidom u dostavljenu dokumentaciju utvrđeno da je Renata Komparić stekla uvjete za ostvarenje i korištenje prava iz mirovinskog osiguranja, odnosno prava starosnu mirovinu,

- da su u spis predmeta zakonski nasljednici zakupnice predmetnog poslovnog prostora priložili izjave kojima potvrđuju da su suglasni s prijenosom zakupa poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pula na adresi u Puli, Scalierova br. 8, na Bojana Komparića, sina zakupnice Renate Komparić.

II

Sukladno utvrđenjima iz čl. I ove Odluke, ovom se Odlukom uređuje prijenos zakupa s dosadašnje zakupnice Renate Komparić (JMBG: 1801960368033, OIB: 32819031496), iz Pule, Valmade br. 10, na zakonskog nasljednika (sina) i novog zakupnika Bojana Komparića (OIB: 32819031496), iz Pule, Modrušanov prilaz br. 1, vlasnika obrta za proizvodnju i trgovinu COMPARI 1 (MBO: 91611369), sa sjedištem obrta u Puli, Valmade br. 10, kojem se odobrava stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, na adresi Scalierova br. 8, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. 1789/ZGR., k.o. Pula, korisne površine 42,00 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 Bojanom Komparićem (OIB: 32819031496), iz Pule, Modrušanov prilaz br. 1, vlasnikom obrta za proizvodnju i trgovinu COMPARI 1 (MBO: 91611369), sa sjedištem obrta u Puli, Valmade br. 10, zaključiti će se novi ugovor o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, na adresi Scalierova br. 8, u prizemlju zgrade, sagrađene na k.č. br. 1789/ZGR., k.o. Pula, korisne površine 42,00 m², s utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu od 10,62 EUR po 2, na koju se obračunava i plaća pripadajući PDV (porez na dodanu vrijednost), za obavljanje trgovinske djelatnosti – prodaja mesa, mesnih prerađevina i drugih prehrambenih proizvoda, na određeno vrijeme u trajanju od deset godina, počevši od dana zaključenja Ugovora o zakupu poslovnog prostora, 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, Scalierova br. 8, 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, Scalierova br. 8, 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, Scalierova br. 8,

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Scalierova br. 8, 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, Scalierova br. 8, stavljaju se izvan snage i prestaju važiti ranije zaključeni Ugovor o zakupu poslovnog prostora, KLASA: 372-01/98-01/356, URBROJ: 2168/01-03-03-98, od dana 04. studenog 1998. godine, solemniziran po javnom bilježniku Franku Čerinu, pod posl. br. OU-52/99-1, od dana 22. siječnja 1999. godine, i Aneks ugovora o zakupu poslovnog prostora KLASA: 372-03/23-01/70, URBROJ: 2163-7-05-01-0411-23-2, od dana 18. prosinca 2023. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-551/2024, dana 10. siječnja 2024. godine.

KLASA:372-01/26-01/176

URBROJ:2163-7-05-04-0411-26-4

Pula, 21. 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: 21.09.2026 13:19:08

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. 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 Scalierova br. 8, a sukladno kojoj će se Odluci s novim zakupnikom – Bojanom Komparićem, kao zakonskim nasljednikom dosadašnje zakupnice Renate Komparić, 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 Bojana Komparića, kao zakonskog nasljednika (sina) Renate Komparić, zakupnice poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pula, u Puli, Scalierova br. 8, za prijenosom zakupa, odnosno stupanju u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika.

Uvidom u evidencije gradskih poslovnih prostora, komunalno-informacijski sustav Grada Pule, javno dostupne registre, kao 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 Poglavarstva Grada Pula, KLASA: 022-05/98-01/666, URBROJ: 2168/01-06-98-2, od dana 04. studenog 1998. godine, a sve po prethodno provedenom javnom natječaju objavljenom u dnevnom tisku "Glas Istre", dana 22. listopada 1998. godine, i ispravka natječaja objavljenog dana 26., 28. i 31. listopada 1998. godine, između Grada Pula, kao zakupodavca, i Renate Komparić (JMBG: 1801960368033, OIB: 32819031496), iz Pule, Valmade br. 24 (sada s prebivalištem na adresi Pula, Valmade br. 10), kao zakupnice, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, KLASA: 372-01/98-01/356, URBROJ:

2168/01-03-03-98, od dana 04. studenog 1998. godine, solemniziran po javnom bilježniku Franku Čerinu, pod posl. br. OU-52/99-1, od dana 22. siječnja 1999. godine, na koji je Ugovor mišljenje o pravnoj valjanosti prethodno dalo Državno pravobraniteljstvo Istarske županije u Puli, br. Mp-511/98, dana 20. studenog 1998. godine, predmet kojeg Ugovora je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Scalierova br. 8, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1790, k.o. Pula, korisne površine 42,00 m², po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 4,65 EUR po m², za obavljanje trgovačke djelatnosti – trgovina, na neodređeno vrijeme,

- da zakupnica – Renata Komparić (JMBG: 1801960368033, OIB: 32819031496) ugovorenu djelatnost u predmetnom poslovnom prostoru (trgovačka djelatnost – trgovina, i to mesom, mesnim prerađevinama i drugim prehrambenim proizvodima), od dana zaključivanja gore citiranog Ugovora o zakupu poslovnog prostora, KLASA: 372-01/98-01/356, URBROJ: 2168/01-03-03-98, od dana 04. studenog 1998. godine, solemniziranog po javnom bilježniku Franku Čerinu, pod posl. br. OU-52/99-1, od dana 22. siječnja 1999. godine, obavlja putem obrta COMPARI 1 (MBO: 91611369), sa sjedištem obrta u Puli, Valmade br. 10, a koji je obrt upisan u obrtni registar dana 11. prosinca 1998. godine,

- da je uvidom u izvadak iz obrtnog registra utvrđeno da je dana 01. siječnja 2023. godine obrtu pristupio Bojan Komparić (OIB: 32819031496), iz Pule, Modrušanov prilaz br. 1, kao vlasnik/ortak,

- da su, a sve sukladno izvratku iz obrtnog registra, Renata Komparić (OIB: 43395929374), iz Pule, Valmade br. 10, i Bojan Komparić (OIB: 32819031496), iz Pule, Modrušanov prilaz br. 1, vlasnici zajedničkog obrta za proizvodnju i trgovinu COMPARI 1 (MBO: 91611369), sa sjedištem obrta u Puli, Valmade br. 10,

- da je, zbog pristupanja nove osobe – obrtnika postojećem obrtu COMPARI 1 (MBO: 91611369), Ugovor o zakupu poslovnog prostora, KLASA: 372-01/98-01/356, URBROJ: 2168/01-03-03-98, od dana 04. studenog 1998. godine, solemniziran po javnom bilježniku Franku Čerinu, pod posl. br. OU-52/99-1, od dana 22. siječnja 1999. godine, zaključen s Renatom Komparić, i to kao obrtnicom koja je sudjelovala na javnom natječaju, dopunjen Aneksom ugovora o zakupu poslovnog prostora, KLASA: 372-03/23-01/70, URBROJ: 2163-7-05-01-0411-23-2, od dana 18. prosinca 2023. godine, solemniziranim po javnom bilježniku Nansi Kopić, pod posl. br. OV-551/2024, dana 10. siječnja 2024. godine, kojim se prethodno zaključeni Ugovor o zakupu poslovnog prostora proširio na zajednički obrt, pod uvjetom da se isti raskida ukoliko iz zajedničkog obrta istupi Renata Komparić (OIB: 43395929374), iz Pule, Valmade br. 10, odnosno obrtnica koja je sudjelovala na javnom natječaju i s kojom je zaključen izvorni Ugovor o zakupu predmetnog poslovnog prostora,

- da je, a sve sukladno izvratku iz katastarskog plana, utvrđeno da je u Ugovoru o zakupu poslovnog prostora, KLASA: 372-01/98-01/356, URBROJ: 2168/01-03-03-98, od dana 04. studenog 1998. godine, solemniziranom po javnom bilježniku Franku Čerinu, pod posl. br. OU-52/99-1, od dana 22. siječnja 1999. godine, kao i Aneksu ugovora o zakupu poslovnog prostora KLASA:

372-03/23-01/70, URBROJ: 2163-7-05-01-0411-23-2, od dana 18. prosinca 2023. godine, solemniziranom po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-551/2024, dana 10. siječnja 2024. godine, pogrešno utvrđena katastarska čestica na kojoj se nalazi predmetni poslovni prostor, a sve s obzirom da se isti nalazi u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. 1789/ZGR., k.o. Pula, Scalierova br. 8, a ne, kako je to pogrešno navedeno u citiranom Ugovoru i Aneksu tog ugovora, na k.č. br. 1790 zgr., k.o. Pula,

- da je uvidom u dostavljenu dokumentaciju utvrđeno da je Renata Komparić stekla uvjete za ostvarenje i korištenje prava iz mirovinskog osiguranja, odnosno prava starosnu mirovinu,

- da su u spis predmeta zakonski nasljednici zakupnice predmetnog poslovnog prostora priložili izjave kojima potvrđuju da su suglasni s prijenosom zakupa poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule na adresi u Puli, Scalierova br. 8, na Bojana Komparića, sina zakupnice Renate Komparić,

- da zakupnik nema nepodmirenih dugovanja prema proračunu Grada Pule što je potvrđeno Karticom dužnika, priloženom u spisu predmeta, izdanom od Upravnog odjela za financije Grada Pule, a između ostalog i potvrđeno od službenika navedenog upravnog tijela dana 15. rujna 2026. godine o čemu je u spisu predmeta sastavljena službena bilješka.

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 ostalog, da Gradonačelnik može posebnom odlukom odobriti stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika zakonskim nasljednicima prvog nasljednog reda, ako zakupnik ostvari pravo na mirovinu, i to uz njegovu suglasnost te uz priloženi pisani sporazum svih zakonskih nasljednika u trenutku podnošenja zahtjeva, ali pod uvjetom da nastave s obavljanjem ugovorene djelatnosti i podmire dospjela dugovanja po osnovi zakupa poslovnog prostora, dostave pravomoćno rješenje Hrvatskog zavoda za mirovinsko i invalidsko osiguranje o mirovini te pod uvjetom da po osnovi zakupa nema dospjelih dugovanja, dok je odredbom stavka 2. citiranog članka određeno da će sa novim zakupnikom zaključuje se novi ugovor o zakupu poslovnog prostora pod uvjetima utvrđenim odlukama kojima se uređuju pitanja zakupnog odnosa.

Po trenutno važećim odlukama, a u odnosu na prethodno zaključeni ugovor, valja istaknuti da je zakupodavac ovlašten od zakupnika zatražiti da prilikom zaključivanja novog ugovora dostavi dodatna 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.

Osim toga, za napomenuti je Grad Pula više ne zaključuje ugovore na neodređeno vrijeme već se ugovori o zakupu zaključuju na određeno vrijeme u trajanju od deset godina.

Uz navedeno, a sukladno trenutno važećim odlukama koje reguliraju pitanja zakupu gradskih poslovnih prostora, za napomenuti je da Grad Pula više ne zaključuje ugovore o zakupu poslovnih prostora kojim su djelatnosti određene okvirno i sveobuhvatno, odnosno u najširem smislu, dakle općenito, kao u ovom konkretnom slučaju trgovačka djelatnost – trgovina, već se sukladno odredbi čl. 33. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola djelatnost koja se obavlja u poslovnom prostoru utvrđuje užem smislu 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. U ovom slučaju djelatnost je unutar iste grupe djelatnosti, odnosno unutar ugovorene djelatnosti određena u užem opsegu, ali vodeći računa da je to i dalje djelatnost koju zakupnik obavlja u predmetnom poslovnom prostoru od dana zaključenja postojećeg ugovora.

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 iznosu utvrđenom citiranom Odlukom.

Sukladno gore citiranom Ugovoru o zakupu poslovnog prostora čiji se prijenos traži, poslovni prostor nalazi se u Scalierovoj ulici, dakle u prvoj zoni, ima površinu od 42,00 m² i u istome se obavlja trgovinska djelatnost (trgovina mesom, mesnim prerađevinama i ostalim prehrambenim proizvodima), a visina zakupnine utvrđena je u iznosu od 4,65 EUR po m².

Osnovna zakupnina određena prethodno citiranom Odlukom za obavljanje trgovinske djelatnosti – ostalo (podgrupa djelatnosti u koju bi spadala ugovorena djelatnost) u poslovnom prostoru koji se nalazi u prvoj gradskoj zoni i ima površinu do 50,00 m², određena je u iznosu od 10,62 EUR po m².

Slijedom navedenog, predlaže se zaključivanje novog ugovora o zakupu predmetnog poslovnog prostora po zakupnini u iznosu od 10,62 EUR po m².

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, predlaže se donošenje ove Odluke.

PROCJENA POTREBNIH FINACIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA:

Za provedbu akta nisu potrebna financijska sredstva.

ZAMJENICA PROČELNIKA

Martina Šajina Mihovilović