

Na temelju čl. 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine br. 125/11, 64/15 i 112/18), čl. 7. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola (Službene novine Grada Pule br. 05/19 i 12/19) te čl. 2. i čl. 8. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola (Službene novine Grada Pule br. 12/19 i 20/19), 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 i 98/19) i članka 61. Statuta Grada Pula – Pola (Službene novine Grada Pule br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18 i 2/20), Gradonačelnik Grada Pule dana 03. travnja 2020. godine, donio je

## **ODLUKU**

### **o zaključivanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Sergijevaca br. 21**

#### **I**

Utvrđuje se:

- da su između Grada Pule, kao zakupodavca, i trgovačkog društva BAGAT MALOPRODAJA d.o.o. (OIB: 77750590850, MBS: 040259572), sa sjedištem u Rijeci, Korzo br. 35/C, kao zakupnika, zaključeni:

- Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/98-01/244, Urbroj: 2168/01-03-03-98-1, od dana 04. studenog 1998. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OU-23/99, dana 15. siječnja 1999. godine, a sve sukladno Odluci 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 za davanje u zakup poslovnih prostora Grada Pule, objavljenom u dnevnom tisku "Glas Istre" dana 22. listopada 1998. godine i ispravka od 26., 28. i 31. listopada 1998. godine,
- Aneks Ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-03/10-01/29, Urbroj: 2168/01-04-03-02-0387-10-7, od dana 08. lipnja 2010. godine, solemniziran po javnom bilježniku Denisu Krajcaru, pod posl. br. OV-6566/10, dana 23. lipnja 2010. godine,

predmet kojih je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Sergijevaca br. 21, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 284, k.o. Pula, korisne površine 67,00 m<sup>2</sup>, po mjesečnoj zakupnini u iznos od 120,00 kuna po m<sup>2</sup> (odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 8.040,00 kuna, uvećanoj za pripadajući porez na dodanu vrijednost), za obavljanje trgovinske djelatnosti, na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina.

## II

Sukladno utvrđenjima iz članka I ove Odluke, a na temelju čl. 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, čl. 7. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola te čl. 2. i čl. 8. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola, sa zakupnikom poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, trgovačkim društvom BAGAT MALOPRODAJA d.o.o. (OIB: 77750590850, MBS: 040259572), sa sjedištem u Rijeci, Korzo br. 35/C, zaključiti će se novi ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Sergijevaca br. 21, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 284, k.o. Pula, korisne površine 67,00 m<sup>2</sup>, na određeno vrijeme u trajanju od pet godina, za obavljanje trgovinske djelatnosti, s utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu od 120,00 kuna po m<sup>2</sup> (uvećanu za pripadajući porez na dodanu vrijednost) te uz ostale uvjete kao i u Ugovoru o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/98-01/244, Urbroj: 2168/01-03-03-98-1, od dana 04. studenog 1998. godine, solemniziranom po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OU-23/99, dana 15. siječnja 1999. godine, i Aneksu Ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-03/10-01/29, Urbroj: 2168/01-04-03-02-0387-10-7, od dana 08. lipnja 2010. godine, solemniziranom po javnom bilježniku Denisu Krajcaru, pod posl. br. OV-6566/10, dana 23. lipnja 2010. godine, odnosno 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.

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. 21, slobodan od osoba i stvari, vratiti u posjed zakupodavcu.

## III

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.

Zakupnina se obračunava uz primjenu devizne klauzule na način da se obračunava u kunama prema EUR po srednjem tečaju HNB za zadnji dan u mjesecu koji predhodi mjesecu za koji se plaća zakupnina.

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 dospjeću, kao i snositi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora.

## IV

Prilikom zaključenja Ugovora o zakupu poslovnog prostora, zakupnik i odgovorna osoba zakupnika u obvezi su kod javnog bilježnika priložiti sredstva osiguranja plaćanja zakupnine i ostalih naknada koje se uz zakupninu plaćaju, i to dvije bjanko zadužnice sukladno odredbama Pravilnika o obliku i sadržaju bjanko zadužnice, ovjerene putem javnog bilježnika, čiji iznosi pokrivaju šest mjesečnih zakupnina (uvećani za pripadajući PDV).



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

Ukoliko prilikom zaključivanja Ugovora o zakupu poslovnog prostora zakupnik i odgovorna osoba ne prilože bjanko zadužnice na iznose od šest mjesečnih zakupnina (uvećane za pripadajući PDV), smatrat će se da je zakupnik odustao od zaključenja Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Sergijevaca br. 21, 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 bjanko zadužnicu, zakupnik je dužan, u roku 15 dana od dana pisanog ili usmenog poziva, zakupodavcu dostaviti novu bjanko zadužnicu na iznos od šest mjesečnih zakupnina (uvećanu za pripadajući PDV), 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.

## V

Za provedbu ove Odluke ovlašćuje se Upravni odjel za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu.

Upravni odjel za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu, sukladno ovoj Odluci, sačinit će ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Sergijevaca br. 21.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Sergijevaca br. 21, 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 i 120/16).

Troškove zaključivanja Ugovora o zakupu poslovnog prostora snosi zakupnik.

## VI

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:372-03/20-01/46

URBROJ:2168/01-03-06-00-0411-20-3

Pula, 03. travnja 2020.

**GRADONAČELNIK**  
**Boris Miletić**

## **O B R A Z L O Ź E N J E**

### **PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE ODLUKE:**

Odredba čl. 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine br. 125/11, 64/15 i 112/18), čl. 7. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola (Službene novine Grada Pule br. 05/19 i 12/19) te čl. 2. i čl. 8. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola (Službene novine Grada Pule br. 12/19 i 20/19), 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 i 98/19) te čl. 61. Statuta Grada Pula - Pola (Službene novine Grada Pule br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18 i 2/20).

### **OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM:**

Predlaže se donošenje Odluke o zaključivanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Sergijevaca br. 21, s postojećim zakupnikom navedenog poslovnog prostora – trgovačkim društvom BAGAT MALOPRODAJA d.o.o. (OIB: 77750590850, MBS: 040259572), sa sjedištem u Rijeci, Korzo br. 35/C, a sve sukladno gore citiranim zakonskim propisima i odlukama Grada Pule kojima se uređuju pitanja zakupnog odnosa.

### **PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM**

Uvidom u evidenciju poslovnih prostora Grada Pule utvrđeno je da su između Grada Pule, kao zakupodavca, i trgovačkog društva BAGAT MALOPRODAJA d.o.o. (OIB: 77750590850, MBS: 040259572), sa sjedištem u Rijeci, Korzo br. 35/C, kao zakupnika, zaključeni:

- Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/98-01/244, Urbroj: 2168/01-03-03-98-1, od dana 04. studenog 1998. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OU-23/99, dana 15. siječnja 1999. godine, a sve sukladno Odluci o priznavanju prvenstvenog prava ranijim zakupnicima, utvrđenju najpovoljnijih ponuda i sklapanju ugovora o zalupu poslovnog prostora, Klasa: 022-05/98-01/666, Urbroj: 2168/01-06-98-2, od dana 04. studenog 1998. godine, po prethodno provedenom natječaju za davanje u zakup poslovnih prostora Grada Pule, objavljenom u dnevnom tisku "Glas Istre" dana 22. listopada 1998. godine i ispravka od 26., 28. i 31. listopada 1998. godine, te

- Aneks Ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-03/10-01/29, Urbroj: 2168/01-04-03-02-0387-10-7, od dana 08. lipnja 2010. godine, solemniziran po javnom bilježniku Denisu Krajcaru, pod posl. br. OV-6566/10, dana 23. lipnja 2010. godine,

predmet kojih je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Sergijevaca br. 21, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 284, k.o. Pula, korisne površine 67,00 m<sup>2</sup>, po mjesečnoj zakupnini u iznos od 120,00 kuna po m<sup>2</sup> (odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 8.040,00 kuna, uvećanoj za pripadajući porez na dodanu vrijednost), za obavljanje trgovinske djelatnosti, na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina.

Nadalje, u provedenom postupku utvrđeno je da predmetni poslovni prostor zakupnik koristi u svrhu obavljanja trgovinske djelatnosti i to prodaju brendiranih proizvoda asortimanom brenda (robne marke) "Extreme Intimo". Preslika pisma namjere o prodaji brenda Extreme Intimo sastavni je dio predložene Odluke, odnosno ovog obrazloženja.

S obzirom da ugovor o zakupu gradskog poslovnog prostora Sergijevaca br. 21, prestaje važiti istekom vremena na koji je zaključen, odnosno dana 23. lipnja 2020. godine, u nadležnom upravnom tijelu, dana 16. ožujka 2020. godine, godine, zaprimljen je zahtjev zakupnika za produženjem ugovora, odnosno zakupnog odnosa. U dostavljenom zahtjevu ujedno je navedeno da zakupnik pristaje na zaključenje novog ugovora po uvjetima kao i u još uvijek važećem ugovoru o zakupu poslovnog prostora.

Nadalje, odredbom čl. 6. st. 5. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora predviđena je mogućnost zaključivanja ugovora o zakupu bez provođenja javnog natječaja, isključivo sa zakupnikom s kojim jedinica lokalne samouprave već ima zaključen ugovor o zakupu poslovnog prostora i to na temelju javnog natječaja i koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu, pod istim uvjetima kao i u postojećem ugovoru, ali na određeno vrijeme u trajanju od pet godina i u slučaju kada je to ekonomski opravdano, odnosno kada je mjesečni iznos zakupnine veći od cijene zakupnine po odluci jedinice lokalne samouprave za djelatnost koju zakupnik obavlja u poslovnom prostoru.

Odredbom čl. 7. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola određeno je da iznimno, dakle bez provođenja javnog natječaja, Grad Pula kao zakupodavac može dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme na rok od pet godina pod istim uvjetima iz postojećeg ugovora o zakupu, s tim da Grad može tražiti dodatna sredstva osiguranja plaćanja zakupnine, poreza i ostalih naknada koja se plaćaju uz zakupnine, kada je to ekonomski opravdano, odnosno kad je mjesečni iznos zakupnine veći od cijene zakupnine po odluci Grada za djelatnost koju zakupnik obavlja, i to isključivo zakupniku koji s Gradom ima sklopljen ugovor o zakupu na temelju

prethodno provedenog javnog natječaja i koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu sklopljenog na temelju tog javnog natječaja, a na njegov pisani zahtjev.

Vežano za visinu zakupnine, valja napomenuti da je Odlukom o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola, utvrđeno da se, s obzirom na polažaj u gradu, Sergijevaca br. 21, nalazi u nultoj zoni te da visina zakupnine za poslovni prostor u nultoj zoni, površine od 50,01 m<sup>2</sup> do 200,00 m<sup>2</sup>, za obavljanje trgovinske djelatnosti, i to trgovinu brendiranih proizvoda iznosi 50,00 kuna po m<sup>2</sup>.

Nadalje, odredbom čl. 2. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola, određeno je, između ostaloga, da je osnovni iznos zakupnine iznos zakupnine po kojoj će se sadašnjim zakupnicima poslovnih prostora u vlasništvu i suvlasništvu Grada, koji imaju sklopljene ugovore o zakupu tih poslovnih prostora na temelju javnog natječaja i koji u potpunosti ispunjavaju obveze iz ugovora o zakupu, nuditi sklapanje ugovora o zakupu na daljnji rok od pet godina pod istim uvjetima (iznos mjesečne zakupnine, zakupnik...) bez provođenja javnog natječaja za iste, kada je to ekonomski opravdano (kada je mjesečni iznos zakupnine veći od cijene zakupnine po toj odluci).

Odredbom čl. 8. st. 3. podst. 2. navedene Odluke određeno je, između ostaloga, da se visina zakupnine za poslovni prostor koji koristi zakupnik kojemu se ugovor o zakupu obnavlja bez provođenja javnog natječaja utvrđuje sukladno gore citiranoj odredbi članka 2. navedene Odluke, odnosno u slučaju kada je mjesečni iznos ugovorene zakupnine veći od cijene osnovne zakupnine po Odluci o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule, tada se visina zakupnine određuje po ugovorenoj zakupnini iz ugovorenog odnosa (osim za deficitarne djelatnosti kada visina zakupnine može biti niža od visine osnovne zakupnine, ali najviše do 50% visine osnovne zakupnine utvrđene navedenom Odlukom, što ovdje nije slučaj budući da zakupnik u predmetnom poslovnom prostoru obavlja trgovinsku djelatnost).

Slijedom navedenog, a uzimajući u obzir da se radi o zakupniku koji uredno podmiruje zakupninu i poštuje ostale odredbe zaključenog Ugovora o zakupu poslovnog prostora te je iskazao interes za daljnjim korištenjem predmetnog poslovnog prostora, na temelju gore navedenih čl. 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, čl. 7. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola te čl. 2. i čl. 8. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola, predlaže se donošenje ove Odluke na temelju koje će se sa dosadašnjim zakupnikom zaključiti novi ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Sergijevaca br. 21, na određeno vrijeme u trajnju od pet godina, za obavljanje trgovinske djelatnosti, s mjesečnom zakupninom utvrđenom prethodno zaključenim Ugovorom o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/98-01/244, Urbroj: 2168/01-03-03-98-1, kao i Aneksom navedenog ugovora,

Klasa: 372-03/10-01/29, Urbroj: 2168/01-04-03-02-0387-10-7, od dana 08. lipnja 2010. godine, s obzirom da tako utvrđena zakupnina predstavlja mjesečni iznos ugovorene zakupnine koji je veći od cijene osnovne zakupnine po Odluci o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule.

Za napomenuti je da će se ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Sergijevaca br. 21, zaključiti pod uvjetom da zakupnik nema dospjelih dugovanja prema proračunu Grada Pule, i to kao kao ovršna isprava u smislu Zakona o javnom bilježništvu, a troškove zaključivanja Ugovora o zakupu poslovnog prostora snosi zakupnik.

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

Za provedbu akta nije potrebno osigurati financijska sredstva.

Pripremila: Orijeta Babić, dipl. iur., v.r.

**P.O. GRADONAČELNIKA**  
**Ingrid Bulian, dipl. ing. arh.**



REPUBLIKA HRVATSKA  
ISTARSKA ŽUPANIJA  
GRAD PULA - POLA



Upravni odjel za financije i opću upravu

REPUBBLICA DI CROAZIA  
REGIONE ISTRIANA  
CITTA DI POLA



Assessorato alle finanze e  
all'amministrazione generale

OIB: 79517841355

## KARTICA PROMETA

Datumi faktura: 01.01.1990. - 18.03.2020.  
Datumi uplata : 01.01.1990. - 18.03.2020.

### ZAKUPNINA

**OSOBA: 60522 BAGAT MALOPRODAJA D.O.O.**

**30605 ULICA SERGIJEVACA 21**

**OIB 77750590850 RIJEKA KORZO KL.OZ.3.1.6. 35/C**

Dokument	Dat.dok.	Dat.dos.	MM/GG	Broj računa:	Duguje	Potrazuje	Saldo
Z20-01Z-0001	02.01.20	15.01.20	1/20	60522-2001-0001	10,306.24	0.00	10,306.24
L20-015/997	15.01.20				0.00	10,306.24	0.00
Z20-02Z-1891	03.02.20	15.02.20	2/20	60522-2002-1891	10,299.77	0.00	10,299.77
L20-045/651	14.02.20				0.00	10,299.77	0.00
Z20-03Z-4601	02.03.20	16.03.20	3/20	60522-2003-4601	10,326.08	0.00	10,326.08
L20-076/1494	16.03.20				0.00	10,326.08	0.00

**Ukupno:**

**30,932.09**

**30,932.09**

**0.00**

P.O.GRADONAČELNIKA

Vesna Sajić, mag.oec.





**Bagat Maloprodaja d.o.o. za trgovinu i usluge**  
**RIJEKA, Korzo 35/C**

MB (porezni broj): 2574853      OIB 77750590850  
Temeljni kapital: 58.700,00 kn uplaćen u cijelosti  
Trgovački sud u Rijeci; MBS:040259572

Skraćena tvrtka: Bagat Maloprodaja d.o.o., p.p. 185  
Telefoni: +385 51 500-870  
          +385 51 500-831  
Fax: +385 51 511-052

Rijeka, 13.01.2015.

**GRAD PULA**  
**Upravni odjel za komunalni**  
**sustav i imovinu**  
Forum 1  
52100 PULA

**Predmet: Sergijevaca 21 – obavijest o promjeni branda**

Korisnici smo gradskog poslovnog prostora površine 67 m<sup>2</sup> u Puli, Sergijevaca 21, temeljem Aneksa Ugovora o zakupu poslovnog prostora od 08.10.2010. godine. Ugovorom je određena namjena korištenja prostora za obavljanje trgovačke djelatnosti.

Obzirom na iznimno loše uvjete na tržištu i nemogućnost dobivanja povoljnijih uvjeta od davaoca franšize kojima bi uspjeli pozitivno poslovati, nismo u mogućnosti nastaviti sa poslovanjem branda „Goldenpoint“. Stoga smo odlučili u istom prostoru, uz povoljnije uvjete, nastaviti poslovati sa brandom „Extreme intimo“, koji će nuditi isti asortiman kao i dosadašnji brand.

Također, koristimo priliku da Vas obavijestimo da će prostor nekoliko dana tijekom veljače biti zatvoren zbog preuređenja, odnosno promjene namještaja, uz napomenu da se unutar prostora neće izvoditi nikakvi radovi za koje bi bila potrebna suglasnost Grada.

S poštovanjem,

Član Uprave

**BAGAT MALOPRODAJA**  
d.o.o. za trgovinu i usluge  
RIJEKA, Korzo 35/C

Dragan Rukavina