

Na temelju čl. 31. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine br. 125/11, 64/15 i 112/18), čl. 34. i čl. 35. te čl. 38. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 5/19, 12/19 i 19/20), čl. 8. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola 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. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/20, 4/21 i 5/21), Gradonačelnik Grada Pula - Pola dana 09. svibnja 2024. godine, donio je

ODLUKU

o promjeni djelatnosti i stupanju pravnog sljednika u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika poslovnog prostora u Puli, Sergijevaca br. 25

I

Utvrđuje se:

- da je na temelju Odluke o prihvatu ponuda i zaključivanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/20-01/505, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-20-4, od dana 03. rujna 2020. godine, a sve po prethodno provedenom javnom natječaju za davanje u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pula – Pola (u daljnjem tekstu: Grad Pula) objavljenom u dnevnom tisku "Glas Istre", oglasnoj ploču nadležnog upravnog tijela Grada Pule te službenim stranicama Grada Pule, dana 12. kolovoza 2020. godine, između Grada Pule, kao zakupodavca, i trgovačkog društva LANOTON d.o.o. (OIB: 74853916713, MBS: 040050033), sa sjedištem u Puli, Sergijevaca br. 37, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 947-03/20-01/576, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-20-2, od dana 21. rujna 2020. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-16590/2020, dana 19. listopada 2020. godine, predmet kojeg Ugovora ja zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, na adresi Sergijevaca br. 25, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. 280, k.o. Pula, površine 39,50 m², po najpovoljnijoj ponudi i mjesečnoj zakupnini u iznosu od 7,96 EUR po m² (na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), za obavljanje trgovačke djelatnosti – prodaja brendiranih proizvoda,

- da je, a sve sukladno izvratku iz sudskog registra, zakupnik – trgovačko društvo LANOTON d.o.o. (OIB: 74853916713, MBS: 040050033), sa sjedištem u Puli, Sergijevaca br. 37, jedini osnivač i jedini član trgovačkog društva LANOTON LUXE d.o.o. (OIB: 98358367881, MBS: 130148743), sa sjedištem u Puli, Sergijevaca br. 25.

II

Sukladno utvrđenjima iz čl. I ove Odluke, ovom se Odlukom uređuje prijenos zakupa s dosadašnjeg zakupnika – trgovačkog društva LANOTON d.o.o. (OIB: 74853916713, MBS: 040050033), sa sjedištem u Puli, Sergijevaca br. 37, na pravnog sljednika i novog zakupnika –

trgovačko društvo LANOTON LUXE d.o.o. (OIB: 98358367881, MBS: 130148743), sa sjedištem u Puli, Sergijevaca br. 25, te se trgovačkom društvu LANOTON LUXE d.o.o. (OIB: 98358367881, MBS: 130148743), sa sjedištem u Puli, Sergijevaca br. 25, odobrava stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika te ujedno i promjena djelatnosti, na čije je obavljanje u poslovnom prostoru novi zakupnik ovlašten, i to na način da umjesto dosadašnje trgovinske djelatnosti – prodaje brendiranih proizvoda, u poslovnom prostoru može obavljati trgovinsku djelatnost – ostalo (osim prodaje sezonske robe, opreme za more i plažu, suvenira i sl.).

Prijenos zakupa i promjena ugovorene djelatnosti odobrava se pod uvjetom da novi zakupnik preuzme zaposlenike dosadašnjeg zakupnika, kao i da po osnovi zakupa nema dospjelih dugovanja, te da eventualne preinake, odnosno radove na uređenju poslovnog prostora u Puli, Sergijevaca br. 25, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. 280, k.o. Pula, površine 39,50 m², potrebne radi obavljanja promijenjene djelatnosti zakupnik izvrši o vlastitom trošku, bez prava na povrat uloženi sredstava, a po prethodno ishodovanoj pisanoj suglasnosti nadležnog tijela Grada Pule.

III

Sukladno utvrđenjima iz čl. I i II ove Odluke, s pravnim sljednikom dosadašnjeg zakupnik, odnosno s novim zakupnikom – trgovačkim društvom LANOTON LUXE d.o.o. (OIB: 98358367881, MBS: 130148743), sa sjedištem u Puli, Sergijevaca br. 25, zaključit će se ugovor o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, na adresi Sergijevaca br. 25, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. 280, k.o. Pula, površine 39,50 m², po najpovoljnijoj ponudi i mjesečnoj zakupnini u iznosu od 15,93 EUR po m² (na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), za obavljanje trgovinske djelatnosti –ostalo (osim prodaje sezonske robe, opreme za more i plažu, suvenira i sl.), na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina, te 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.

Zakupnik je u obvezi, i to prije zaključivanja novog ugovora o zakupu poslovnog prostora, na ime naknade za odobrenu promjenu djelatnosti uplatiti Gradu Puli posebnu nepovratnu naknadnu u visini iznosa prethodne šestomjesečne zakupnine uvećane za PDV.

IV

Zakupnik je u obvezi djelatnost u poslovnom prostoru obavljati se kroz cijelu kalendarsku godinu, osim u uvjetima pod kojima je korištenje poslovnog prostora djelomično onemogućeno u trajanju najviše trideset dana, bez krivnje zakupnika, te u slučajevima adaptacije poslovnog prostora za vrijeme trajanja zakupa, uz predocjenje dokaza u pisanom obliku.

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, a koje se odredbe odnose na promjenu i/ili dopunu djelatnosti.

Ukoliko zakupnik postupi protivno odredbi prethodnog stavka ovog članka ove Odluke, odnosno ukoliko zakupnik promjeni namjenu predmetnog poslovnog prostora, zakupodavac će biti ovlašten otkazati ugovor o zakupu poslovnog prostora, a zakupnik će biti u obvezi predmetni poslovni prostor, slobodan od osoba i stvari, vratiti u posjed zakupodavcu.

V

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 dospjeću, kao i snositi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora.

VI

Prilikom zaključenja Ugovora o zakupu poslovnog prostora zakupnik – trgovačko društvo LANOTON LUXE d.o.o. (OIB: 98358367881, MBS: 130148743), sa sjedištem u Puli, Sergijevaca br. 25, u obvezi je kod javnog bilježnika priložiti sredstva osiguranja plaćanja zakupnine i ostalih naknada koje se uz zakupninu plaćaju, i to:

- jednu bjanko zadužnicu na ime dužnika – zakupnika, ovjerenu putem javnog bilježnika, sukladno odredbama Pravilnika o obliku i sadržaju bjanko zadužnice, a čiji iznos pokriva šest mjesečnih zakupnina (uvećan za pripadajući porez na dodanu vrijednost) te
- potvrdu nadležnog upravnog tijela Grada Pule o uplati garantnog pologa u visini iznosa od tri mjesečne zakupnine uvećane za pripadajući porez na dodanu vrijednost.

Ukoliko prilikom zaključivanja Ugovora o zakupu poslovnog prostora zakupnik ne dostavi navedena sredstva osiguranja plaćanja smatrat će se da je odustao od zaključenja Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Sergijevaca br. 25.

Ukoliko je zakupodavac iz bilo kojeg razloga prisiljen unovčiti sredstvo osiguranja plaćanja, bilo bjanko zadužnicu bilo garantni polog, zakupnik je dužan, u roku 15 dana od dana pisanog ili usmenog poziva, 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.

VII

Za provedbu ove Odluke ovlašćuje se Upravni odjel za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove.

Upravni odjel za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove, sukladno ovoj Odluci, sastavit će Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Sergijevaca br. 25.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Sergijevaca br. 25, zaključit će se pod uvjetom da zakupnik nema dospjelih nepodmirenih dugovanja prema proračunu Grada Pule, i to kao ovršna isprava u smislu Zakona o javnom bilježništvu (Narodne novine br. 78/93, 29/94, 162/98, 16/07, 75/09, 120/16 i 57/22).

Troškove zaključivanja Ugovora o zakupu poslovnog prostora snosi zakupnik.

VIII

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

Stupanjem na snagu ove Odluke, odnosno zaključivanjem novog ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Sergijevaca br. 25, stavlja se izvan snage i prestaje važiti ranije zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 947-03/20-01/576, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-20-2, od dana 21. rujna 2020. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-16590/2020, dana 19. listopada 2020. godine.

KLASA:372-03/24-01/4
URBROJ:2163-7-05-01-0411-24-3
Pula, 09. svibanj 2024.

GRADONAČELNIK
dr. sc. Filip Zoričić, prof.



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 Ź E N J E

PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA

Odredba čl. 31. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine br. 125/11, 64/15 i 112/18), čl. 34. i čl. 35. te čl. 38. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 5/19, 12/19 i 19/20), čl. 8. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola 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. 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 kojom će se urediti prijenos zakupa s dosadašnjeg zakupnika gradskog poslovnog prostora na adresi u Puli, Sergijevaca br. 25, trgovačkog društva LANOTON d.o.o. (OIB: 74853916713, MBS: 040050033), sa sjedištem u Puli, Sergijevaca br. 37, na pravnog sljednika i novog zakupnika – trgovačko društvo LANOTON LUXE d.o.o. (OIB: 98358367881, MBS: 130148743), sa sjedištem u Puli, Sergijevaca br. 25, te ujedno i promjena djelatnosti, na čije je obavljanje u poslovnom prostoru novi zakupnik ovlašten, i to na način da umjesto dosadašnje trgovinske djelatnosti – prodaje brendiranih proizvoda, u poslovnom prostoru može obavljati trgovinsku djelatnost – ostalo (osim prodaje sezonske robe, opreme za more i plažu, suvenira i sl.).

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM

Dana 17. siječnja 2024. godine zakupnik poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, na adresi Sergijevaca br. 25, trgovačko društvo LANOTON d.o.o. dostavilo je, u nadležno upravno tijelo Grada Pule, zahtjev za prijenosom prava i obveza na pravnog sljednika – trgovačko društvo LANOTON LUXE d.o.o. (OIB: 98358367881, MBS: 130148743), sa sjedištem u Puli, Sergijevaca br. 25, a koje je društvo u isključivom vlasništvu dosadašnjeg zakupnika (t.d. LANOTON d.o.o.) te ujedno i promjenu djelatnosti, a sve kako bi novi zakupnik u predmetnom poslovnom prostoru, mogao prodavati i ostale proizvode, a ne samo brendirane.

Naime, na temelju Odluke o prihvatu ponuda i zaključivanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 3721-01/20-01/505, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-20-4, od dana 03. rujna 2020. godine, a sve po prethodno provedenom javnom natječaju za davanje u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pula – Pola (u daljnjem tekstu: Grad Pula) objavljenom u dnevnom tisku "Glas Istre", oglasnoj ploči nadležnog upravnog tijela Grada Pule te službenim stranicama Grada Pule,

dana 12. kolovoza 2020. godine, između Grada Pule, kao zakupodavca, i trgovačkog društva LANOTON d.o.o. (OIB: 74853916713, MBS: 040050033), sa sjedištem u Puli, Sergijevaca br. 37, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 947-03/20-01/576, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-20-2, od dana 21. rujna 2020. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-16590/2020, dana 19. listopada 2020. godine, predmet kojeg Ugovora je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, na adresi Sergijevaca br. 25, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. 280, k.o. Pula, površine 39,50 m², po najpovoljnijoj ponudi i mjesečnoj zakupnini u iznosu od 7,96 EUR po m² (na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), za obavljanje trgovinske djelatnosti – prodaja brendiranih proizvoda.

Međutim, zbog promjene gospodarskih i tržišnih uvjeta i sve manjeg interesa kako lokalnog stanovništva tako i turista i povremenih posjetitelja grada Pule za kupnjom brendiranih proizvoda, kako bi nastavio uspješno poslovati, a onda i podmirivati sve obveze ne samo prema Gradu Puli na temelju zaključenog ugovora, već i prema zaposlenicima, dobavljačima, poslovnim partnerima, Poreznoj upravi i sl., zakupnik je prisiljen promijeniti ugovorenu djelatnost.

Osim toga, uslijed izgradnje trgovačkih centara na području grada Pule, posljednjih nekoliko godina trgovinska djelatnost brendiranih proizvoda u samom centru grada postala je nerentabilna te je zakupnik, a sve u cilju održanja daljnjeg poslovanja društva, primoran poslovanje proširiti, a sve kako bi uz prodaju brendiranih proizvoda, mogao prodavati i nebrendirane proizvode.

Odredbom članka 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 – fizička ili pravna osoba ima poslovni udio u visini od najmanje 50% temeljnog kapitala te pravne osobe, pod uvjetom da budući zakupnik preuzme zaposlenike dosadašnjeg zakupnika i da po osnovi zakupa nema dospjelih dugovanja.

U tom slučaju s novim zakupnikom zaključuje se novi ugovor o zakupu poslovnog prostora pod uvjetima utvrđenim odlukama kojima se uređuju pitanja zakupnog odnosa (dakle, pod uvjetima utvrđenim Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola i Odlukom o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola).

Vezano za promjenu djelatnosti, isto je regulirano odredbama čl. 34. i čl. 35. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola

Odredbom čl. 34. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola određeno je da odluku o promjeni i/ili dopuni ugovorene djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru donosi Gradonačelnik na prijedlog nadležnog upravnog odjela.

Nadalje, odredbom čl. 35. citirane Odluke propisani su uvjeti pod kojima se može odobriti dopuna djelatnosti, a koji moraju biti ispunjeni kumulativno, kako slijedi:

- da je zakupnik u poslovnom prostoru ugovorenu djelatnost obavljao najmanje dvije godine prije podnošenja zahtjeva za promjenu i/ili dopunu djelatnosti,
- da zakupnik o svom trošku, bez prava povrata uloženi sredstava, izvrši dopuštene preinake poslovnog prostora potrebne radi obavljanja promijenjene, odnosno dopunjene djelatnosti,
- da zakupnik u potpunosti izvršava sve ugovorene obveze te uredno plaća dospjelu zakupninu uvećanu za PDV,
- da je zakupnik, prije podnošenja zahtjeva, u potpunosti podmirio sve obveze prema proračunu Grada Pule, osim ako je zakupniku odobrena odgoda i/ili obročna otplata plaćanja sukladno posebnim pozitivnim propisima, pod uvjetom da se pridržava rokova plaćanja,
- da zakupnik prihvati povećanje visine zakupnine do 100% od ugovorene zakupnine utvrđene za djelatnost za koju traži promjenu i/ili dopunu djelatnosti,
- da zakupnik da izjavu da će prije potpisa ugovora o zakupu na ime naknade za odobrenu dopunu djelatnosti uplatiti Gradu Puli posebnu nepovratnu naknadu u visini iznosa prethodne šestomjesečne zakupnine uvećane za PDV za predmetni poslovni prostor.

Jednako tako, i u slučaju odobrenja promjene djelatnosti sa zakupnikom se zaključuje novi ugovor o zakupu poslovnog prostora pod uvjetima utvrđenim odlukama kojima se uređuju pitanja zakupnog odnosa, dakle Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola te Odlukom o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola.

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 slijedećim kriterijima:

- zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi,
- korisnoj površini poslovnog prostora i
- djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja.

Sukladno gore citiranom Ugovoru o zakupu poslovnog prostora čiji se prijenos traži, poslovni prostor nalazi se u nultoj zoni, ima površinu od 39,50 m² i u istome se obavlja trgovinska djelatnost – prodaja brendiranih proizvoda, a visina zakupnine utvrđena je u iznosu od 7,96 EUR po m², kako to i je propisano citiranom Odlukom za poslovni prostor koji se nalazi u nultoj zoni (u koju spada Ulica Sergijevaca), površine do 50,00 m² (predmetni poslovni prostor ima površinu od 39,50 m²) i u kojem se obavlja trgovinska djelatnost – prodaja brendiranih proizvoda.

Prilikom prijenosa zakupa, odnosno stupanja u obveze i prava dosadašnjeg zakupnika, zakupnina ne može biti utvrđena u iznosu koji je manji od iznosa zakupnine utvrđene gore citiranom Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola, što bi u ovom konkretnom slučaju i dalje bilo 7,96 EUR (što je ujedno iznos i ugovorene zakupnine), no budući da je ujedno zatražena i promjena djelatnosti, a jedan od uvjeta koji mora biti ispunjen da bi promjena ugovorene djelatnosti bila odobrena je korekcija visine zakupnine i to povećanjem do 100% od ugovorene zakupnine utvrđene za djelatnost za koju se traži promjena, prijedlogom ove Odluke zakupnina utvrđuje u novinom iznosu od 15,93 EUR po m² (premda je Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola zakupnina za obavljanje trgovinske djelatnosti – ostalo u poslovnom prostoru u nultoj zoni, površine do 50,00m², utvrđena u iznosu od 13,27 EUR po m²).

Nadalje, s obzirom da je kao jedan od uvjeta za prijenos zakupa, odnosno stupanje pravnog sljednika u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika, kao i promjene djelatnosti, podmirenje dospjelih dugovanja prema proračunu Grada Pule, uvidom u KIS (komunalno-informacijski sustav Grada Pule), utvrđeno je da zakupnik – trgovačko društvo LANOTON d.o.o. nema dugovanja prema Gradu Puli.

Osim toga, riječ je o zakupniku koji se u ispunjavanju svojih ugovornih obveza koje se odnose na održavanje i korištenje predmetnog poslovnog prostora postupa pažnjom dobrog gospodarstvenika.

Sukladno 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. 25, ali ujedno i promjeni djelatnosti na čije je obavljanje novi zakupnik ovlašten, na temelju koje će se s pravnim sljednikom, kao novim zakupnikom, zaključiti novi ugovor o zakupu predmetnog poslovnog prostora, pod uvjetima utvrđenim ovom Odlukom te drugim važećim odlukama Grada Pule kojima se uređuju pitanja zakupnog odnosa.

Za napomenuti je da će se novi Ugovor o zakupu poslovnog prostora zaključiti kao ovršna isprava u smislu Zakona o javnom bilježništvu (Narodne novine br. Narodne novine br. 78/93, 29/94, 162/98, 16/07, 75/09, 120/16 i 57/22), i to pod uvjetom da novi zakupnik

- preuzme zaposlenike dosadašnjeg zakupnika,
- eventualne preinake, odnosno radove na uređenju poslovnog prostora u Puli, Sergijevaca br. 25, potrebne radi obavljanja promijenjene djelatnosti izvrši o vlastitom trošku, bez prava na povrat uložениh sredstava, a po prethodno ishodovanoj pisanoj suglasnosti nadležnog tijela Grada Pule,
- prije samog zaključivanja novog ugovora o zakupu poslovnog prostora, na ime naknade za odobrenu promjenu djelatnosti, Gradu Puli uplati posebnu nepovratnu naknadnu u visini iznosa prethodne šestomjesečne zakupnine uvećane za PDV,
- nadležnom tijelu dostavi sredstva osiguranja plaćanja tražbina koje su predmet ugovora o zakupu, kao i da

- snosi troškove zaključivanja novog ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Ser-gijevaca br. 25.

Slijedom svega naprijed navedenog, predlaže se donošenje ove Odluke.

PROCJENA POTREBNIH FINANCIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA

Za provedbu akta nisu potrebna financijska sredstva.

Pripremila: Orijeta Babić, univ.mag.iur.

**p.o. PROČELNICA
Sanja Kljajić Dakić, univ.mag.iur.**