

Na temelju čl. 31. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine br. 125/11, 64/15 i 112/18), 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 10. svibnja 2024. godine, donio je

## **ODLUKU**

### **o stupanju pravnog sljednika u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika poslovnog prostora u Puli, Sergijevaca br. 37**

#### **I**

Utvrđuje se:

- da je na temelju Odluke o prihvatu ponuda i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora Poglavarstva Grada Pule, Klasa: 022-05/99-01/371, Urbroj: 2168/01-06-99-2, od dana 03. prosinca 1999. godine, po natječaju objavljenom u dnevnom tisku "Glas Istre" i oglasnoj ploči nadležnog upravnog tijela Grada Pule dana 14. listopada 1999. godine, između Grada Pule, kao zakupodavca, i trgovačkog društva LANOTON d.o.o. (OIB: 74853916713, MBS: 040050033), zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/99-01/193, Urbroj: 2168/01-03-05-99, od dana 29. prosinca 1999. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod pol. br. OU-50/00, dana 19. siječnja 2000. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Sergijevaca br. 37, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 259/2, 260/1 i 260/2, sve k.o. Pula, površine 127,00 m<sup>2</sup>, po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 13,94 EUR po m<sup>2</sup>, za obavljanje trgovinske djelatnosti, osim trgovine prehrane i namještaja te bankarstva, na neodređeno vrijeme,

- 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 COMMERCE d.o.o (OIB: 11024344208, MBS: 130148735), sa sjedištem u Puli, Sergijevaca br. 37.

#### **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 COMMERCE d.o.o (OIB: 11024344208, MBS: 130148735), sa sjedištem u Puli, Sergijevaca br. 37, a kojem se trgovačkom društvu odobrava stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika.

Prijenos zakupa odobrava se pod uvjetom da novi zakupnik preuzme zaposlenike dosadašnjeg zakupnika, da nastavi obavljati istu djelatnost te da po osnovi zakupa nema dospjelih dugovanja.

### III

Sukladno utvrđenjima iz čl. I i II ove Odluke, s novim zakupnikom – trgovačkim društvom LANOTON COMMERCE d.o.o (OIB: 11024344208, MBS: 130148735), sa sjedištem u Puli, Sergijevaca br. 37, zaključit će se novi ugovor o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu grada Pule, u Puli, Sergijevaca br. 37, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 259/2, 260/1 i 260/2, sve k.o. Pula, površine 127,00 m<sup>2</sup>, po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 13,94 EUR po m<sup>2</sup> (na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), za obavljanje trgovinske djelatnosti, osim trgovine prehrane i namještaja te bankarstva, 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.

### 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 predočenje 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 dospijeću, kao i snositi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora.

## VI

Prilikom zaključenja Ugovora o zakupu poslovnog prostora zakupnik – trgovačko društvo LANOTON COMMERCE d.o.o (OIB: 11024344208, MBS: 130148735), sa sjedištem u Puli, Sergijevaca br. 37, 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. 37.

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. 37.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Sergijevaca br. 37, zaključit će se pod uvjetom da zakupnik nema dospjelih nepodmirenih dugovanja prema proračunu Grada Pule, i



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

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. 37, stavlja se izvan snage i prestaje važiti ranije zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/99-01/193, Urbroj: 2168/01-03-05-99, od dana 29. prosinca 1999. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod pol. br. OU-50/00, dana 19. siječnja 2000. godine.

KLASA:372-03/24-01/5  
URBROJ:2163-7-05-01-0411-24-3  
Pula, 10. 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. 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 o stupanju u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika poslovnog prostora u Puli, Sergijevaca br. 37, a sukladno kojoj će se Odluci s trgovačkim društvom LANOTON COMMERCE d.o.o (OIB: 11024344208, MBS: 130148735), sa sjedištem u Puli, Sergijevaca br. 37, kao pravnim sljednikom dosadašnjeg zakupnika – trgovačkog društva LANOTON d.o.o. (OIB: 74853916713, MBS: 040050033), sa sjedištem u Puli, Sergijevaca br. 37, zaključiti novi ugovor o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Sergijevaca br. 37, te na taj način pravnom sljedniku omogućiti daljnje obavljanje djelatnosti u predmetnom poslovnom prostoru.

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

Dana 17. siječnja 2024. godine, zakupnik poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, na adresi Sergijevaca br. 37, trgovačko društvo LANOTON d.o.o. dostavilo je, u nadležno upravno tijelo Grada Pule, zahtjev za prijenosom prava i obveza na pravnog sljednika dosadašnjeg zakupnika – trgovačko društvo LANOTON COMMERCE d.o.o (OIB: 11024344208, MBS: 130148735), sa sjedištem u Puli, Sergijevaca br. 37, a koje je društvo u isključivom vlasništvu dosadašnjeg zakupnika (t.d. LANOTON d.o.o.), a sve kako bi pravni sljednik, kao novi zakupnik, mogao u predmetnom poslovnom prostoru obavljati ugovorenu djelatnost.

Nadalje, uvidom u evidencije gradskih poslovnih prostora kojima raspolaže ovo upravno tijelo, kao i u odgovarajuće registre nadležnih trgovačkih sudova, utvrđeno je sljedeće:

- da je na temelju Odluke o prihvatu ponuda i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora Poglavarstva Grada Pule, Klasa: 022-05/99-01/371, Urbroj: 2168/01-06-99-2, od dana 03. prosinca 1999. godine, po natječaju objavljenom u dnevnom tisku "Glas Istre" i oglasnoj ploči nadležnog upravnog tijela Grada Pule dana 14. listopada 1999. godine, između Grada Pule, kao zakupodavca, i trgovačkog društva LANOTON d.o.o. (OIB: 74853916713, MBS: 040050033), zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/99-01/193, Urbroj: 2168/01-03-05-99, od dana 29. prosinca 1999. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod pol. br. OU-50/00, dana 19. siječnja 2000. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Sergijevaca br. 37, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 259/2, 260/1 i 260/2, sve k.o. Pula, površine 127,00 m<sup>2</sup>, po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 13,94 EUR po m<sup>2</sup> (na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), za obavljanje trgovinske djelatnosti, osim trgovine prehrane i namještaja te bankarstva, na neodređeno vrijeme,

- da je 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 COMMERCE d.o.o (OIB: 11024344208, MBS: 130148735), sa sjedištem u Puli, Sergijevaca br. 37.

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 članka 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, da nastavi obavljati istu djelatnost i pod uvjetom 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).

Nadalje, 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,

dok je odredbom st 3. točke 2. istog članka citirane Odluke određeno da 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.

Sukladno gore citiranom Ugovoru o zakupu poslovnog prostora čiji se prijenos traži, poslovni prostor nalazi se u nultoj zoni, ima površinu od 127,00 m<sup>2</sup> i u istome se obavlja trgovinska djelatnost, osim prodavaonice prehrane i namještaja te bankarstva, a visina zakupnine utvrđena je prethodno provedenom licitacijom u iznosu od 13,94 EUR po m<sup>2</sup>, dok je osnovna zakupnina za obavljanje navedene djelatnosti u poslovnom prostoru u nultoj zoni gore citiranom Odlukom određena u iznosu od 10,62 EUR po m<sup>2</sup>.

Nadalje, s obzirom da je kao jedan od uvjeta za prijenos zakupa, odnosno stupanje pravnog sljednika u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika, 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 ne samo da uredno pomiruje zakupninu i ostale naknade koje se uz zakupninu plaćaju, kao i režijske troškove, već i u ispunjavanju preostalih 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. 37, 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. 78/93, 29/94, 162/98, 16/07, 75/09, 120/16 i 57/22), i to pod uvjetom da novi zakupnik nadležnom tijelu dostavi sredstva osiguranja plaćanja tražbina koje su predmet ugovora o zakupu te da snosi



troškove zaključivanja novog ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Sergijevaca br. 37.

Slijedom narečenog, 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.**