

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 Grada Pule br. 5/19, 12/19 i 19/20) te čl. 8. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola (Službene novine Grada Pule 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 Grada Pule br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/20, 4/21 i 5/21), Gradonačelnik Grada Pule dana 06. prosinca 2022. godine, donio je

## **ODLUKU**

### **o stupanju pravnog sljednika u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika poslovnog prostora u Puli, Zagrebačka br. 7**

#### **I**

Utvrđuje se:

- da je na temelju Odluke o odobravanju promjene djelatnosti i zaključivanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Zagrebačka br. 7, Klasa: 372-03/22-01/43, Urbroj: 2163-7-05-05-0411-22-4, od dana 04. listopada 2022. godine, između Grada Pule, kao zakupodavca, i Dine Pauletić (OIB: 28986292219), iz Pule, Poljana Sv. Martina br. 2, kao zakupnika, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-03/22-01/43, Urbroj: 2163-7-05-05-0411-22-6, od dana 07. listopada 2022. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-27473/2022, dana 24. listopada 2022. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Zagrebačka br. 7, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1564, površine 31,00 m<sup>2</sup>, za obavljanje uredske djelatnosti, po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 40,00 kn (5,31 €) po m<sup>2</sup>, odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 1.240,00 kn (164,58 €), a koja se zakupnina uvećava za pripadajući porez na dodanu vrijednost (PDV), na određeno vrijeme u trajanju od deset godina, te

- da zakupnik ima poslovni udio od 50% temeljnog kapitala u trgovačkom društvu MOESTA d.o.o. (OIB: 53303547858, MBS: 5683815), sa sjedištem u Puli, Zagrebačka br. 7, a sve sukladno Rješenju Trgovačkog suda u Pazinu, br. Tt-22/8011-2, od dana 08. studenog 2022. godine.

## II

Sukladno utvrđenjima iz čl. I ove Odluke, ovom se Odlukom uređuje prijenos zakupa s dosadašnjeg zakupnika – Dine Pauletić (OIB: 28986292219), iz Pule, Poljana Sv. Martina br. 2, na pravnog sljednika i novog zakupnika – trgovačko društvo MOESTA d.o.o. (OIB: 53303547858, MBS: 5683815), sa sjedištem u Puli, Zagrebačka br. 7, te se navedenom 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 MOESTA d.o.o. (OIB: 53303547858, MBS: 5683815), sa sjedištem u Puli, Zagrebačka br. 7, zaključit će se novi ugovor o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Zagrebačka br. 7, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1564, površine 31,00 m<sup>2</sup>, za obavljanje uredske djelatnosti, po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 40,00 kn (5,31 €) po m<sup>2</sup>, odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 1.240,00 kn (164,58 €), a koja se zakupnina uvećava za pripadajući porez na dodanu vrijednost (PDV), na određeno vrijeme u trajanju od deset 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 te drugim važećim odlukama Grada Pule kojima se uređuju pitanja zakupnog odnosa.

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.

## 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 dospjeću, kao i snositi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora.

## V

Prilikom zaključenja Ugovora o zakupu poslovnog prostora zakupnik – trgovačko društvo MOESTA d.o.o. (OIB: 53303547858, MBS: 5683815), sa sjedištem u Puli, Zagrebačka br. 7, 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, čiji iznos pokriva šest mjesečnih zakupnina (uvećan za pripadajući PDV), a sukladno odredbama Pravilnika o obliku i sadržaju bjanko zadužnice, te
- potvrdu nadležnog odjela Grada Pule o uplati garantnog pologa u visini iznosa tromjesečne zakupnine uvećane za pripadajući PDV.

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, Zagrebačka br. 7.

Ukoliko je zakupodavac iz bilo kojeg razloga prisiljen unovčiti sredstva osiguranja plaćanja, 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.

## VI

Za provedbu ove Odluke ovlašćuje se Upravni odjel za komunalni sustav i upravljanje imovinom.

Upravni odjel za komunalni sustav i upravljanje imovinom, sukladno ovoj Odluci, sačinjit će Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Zagrebačka br. 7.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Zagrebačka br. 7, 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 i 120/16).

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, Zagrebačka br. 7, stavlja se izvan snage i prestaju važiti prethodno zaključen ugovor o zakupu predmetnog poslovnog prostora, Klasa: 372-03/22-01/43, Urbroj: 2163-7-05-05-0411-22-6, od dana 07. listopada 2022. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, od posl. br. OV-27473/2022, dana 24. listopada 2022. godine, te Oduka o odobravanju promjene djelatnosti i zaključivanju Ugovora o zakupu

poslovnog prostora u Puli, Zagrebačka br. 7, Klasa: 372-03/22-01/43, Urbroj: 2163-7-05-05-0411-22-4, od dana 04. listopada 2022. godine.

KLASA:372-03/22-01/58

URBROJ:2163-7-05-05-0411-22-4

Pula, 06. prosinca 2022.

**GRADONAČELNIK**  
**dr. sc. Filip Zoričić, prof.**



Ovo je elektronički dokument sukladan uredbi (EU) broj 910/2014.  
Skeniranjem ovog QR koda, sustav će vas preusmjeriti na stranice izvornika  
ovog dokumenta, kako biste mogli provjeriti njegovu autentičnost.

## **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 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 Grada Pule br. 5/19, 12/19 i 19/20) te čl. 8. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola (Službene novine Grada Pule br. 12/19, 20/19, 4/20 i 19/20), a u svezi s čl. 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN 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 Grada Pule 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, Zagrebačka br. 7, a sukladno kojoj će se s trgovačkom društvu MOESTA d.o.o. (OIB: 53303547858, MBS: 5683815), sa sjedištem u Puli, Zagrebačka br. 7, kao pravnom sljedniku dosadašnjeg zakupnika, zaključiti ugovor o zakupu navedenog gradskog poslovnog prostora.

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

Dana 14. studenog 2022. godine u nadležno upravno tijelo Grada Pule pristigao je zahtjev Dine Pauletić, kao zakupnice gradskog poslovnog prostora na adresi Zagrebačka br. 7, za prijenosom zakupa, odnosno zahtjev da se trgovačkom društvu MOESA d.o.o. odobri stupanje u obveze i prava dosadašnjeg zakupnika.

Uz predmetni zahtjev, priložena je i sva potrebna dokumentacija.

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

- na temelju Odluke o odobravanju promjene djelatnosti i zaključivanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Zagrebačka br. 7, Klasa: 372-03/22-01/43, Urbroj: 2163-7-05-05-0411-22-4, od dana 04. listopada 2022. godine, između Grada Pule, kao zakupodavca, i Dine Pauletić (OIB: 28986292219), iz Pule, Poljana Sv. Martina br. 2, kao zakupnika, zaključen je Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-03/22-01/43, Urbroj: 2163-7-05-05-0411-22-6, od dana 07. listopada 2022. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-27473/2022, dana 24. listopada 2022. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Zagrebačka br. 7, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1564, površine 31,00 m<sup>2</sup>, za obavljanje uredske djelatnosti, po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 40,00 kn (5,31 €) po m<sup>2</sup>, odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 1.240,00 kn (164,58 €), a

koja se zakupnina uvećava za pripadajući porez na dodanu vrijednost (PDV), na određeno vrijeme u trajanju od deset godina,

- zakupnik – Dina Pauletić ima poslovni udio od 50% temeljnog kapitala u trgovačkom društvu MOESTA d.o.o. (OIB: 53303547858, MBS: 5683815), sa sjedištem u Puli, Zagrebačka br. 7, a sve sukladno Rješenju Trgovačkog suda u Pazinu, br. Tt-22/8011-2, od dana 08. studenog 2022. godine.

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.

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 1. istog članka citirane Odluke određeno da u slučaju kada je mjesečni iznos ugovorene zakupnine jednak od cijene osnovne zakupnine po Odluci o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule, tada se visina zakupnine određuje u tom iznosu.

Sukladno ugovoru o zakupu poslovnog prostora čiji se prijenos traži, poslovni prostor nalazi se u prvoj zoni (Zagrebačka br. 7), ima površinu od 31,00 m<sup>2</sup> i u istome se obavlja uredska djelatnost, s utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu od 40,00 kn, a što je jednako početnoj zakupnini za poslovne prostore u prvoj zoni, površine do 50,00 m<sup>2</sup>, za obavljanje uredske djelatnosti.

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, valja napomenuti da je riječ o zakupniku koji uredno podmiruje zakupninu ali poštuje i sve druge ugovorne odredbe.

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, Zagrebačka br. 7, na temelju koje će se s pravnim sljednikom – trgovačkim društvom MOESA d.o.o. , 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 i 75/09), 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, Zagrebačka br. 7.

Slijedom narečenog, predlaže se donošenje ove Odluke.

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

Za provedbu akta nisu potrebna financijska sredstva.

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

**P.O. PROČELNIK**  
**Damir Prhat, dipl. ing.**