

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 Pula – Pola (Službene novine Grada Pule – Bollettino ufficiale Pula-Pola br. 5/19, 12/19 i 19/20) i čl. 8. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pula – Pola (Službene novine Grada Pule – 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) te čl. 61. Statuta Grada Pula – Pola (Službene novine Grada Pule – Bollettino ufficiale Pula-Pola br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/20, 4/21 i 5/21), Gradonačelnik Grada Pule dana 25. srpnja 2023. godine, donio je

## **ODLUKU**

### **o stupanju pravnog sljednika u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika poslovnog prostora u Puli, Sergijevaca br. 31**

#### **I**

Utvrđuje se:

- da je na temelju Odluke o stupanju u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika poslovnog prostora u Puli, Sergijevaca br. 31, Klasa: 372-03/20-01/72, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-20-3, od dana 15. rujna 2020. godine, između Grada Pule, kao zakupodavca, i Borisa Marasa (OIB: 64354266032), s prebivalištem u Vinkuranu (Općina Medulin), Debeli Vrv br. 29, kao zakupnika, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-03/20-01/72, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-20-5, od dana 22. rujna 2020. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-15721/2020, dana 05. listopada 2020. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Sergijevaca br. 31, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 275, k.o. Pula, površine 21,00 m<sup>2</sup>, po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 5,31 EUR (40,00 kn<sup>1</sup>) po m<sup>2</sup>, odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 111,51 EUR (840,17 kn<sup>2</sup>), na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost (PDV), za obavljanje uslužne djelatnosti – urar, na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina,

- da je, a sve sukladno Izvatku iz sudskog registra Trgovačkog suda u Pazinu, zakupnik poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Sergijevaca br. 31, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 275, k.o. Pula, površine 21,00 m<sup>2</sup>, Boris Maras (OIB: 64354266032), s prebivalištem u Vinkuranu (Općina Medulin), Debeli Vrv br. 29, jedini osnivač i član trgovačkog društva "Glavoč od fanga" j.d.o.o. (OIB: 93484452450, MBS:

<sup>1</sup> po fiksnom tečaju konverzije 7,53450 kn za 1,00 EUR

<sup>2</sup> po fiksnom tečaju konverzije 7,53450 kn za 1,00 EUR

130140584), sa sjedištem u Puli, Sergijevaca br. 31, u čiji predmet poslovanja ulazi i obavljanje ugovorene djelatnosti (uslužna djelatnost – urar) – poslovna djelatnosti koju zakupnik obavlja u odnosnom poslovnom prostoru.

## II

Sukladno utvrđenjima iz čl. I ove Odluke, ovom se Odlukom uređuje prijenos zakupa s dosadašnjeg zakupnika – Borisa Marasa (OIB: 64354266032), s prebivalištem u Vinkuranu (Općina Medulin), Debeli Vrv br. 29, na pravnog sljednika i novog zakupnika – trgovačko društvo "Glavoč od fanga" j.d.o.o. (OIB: 93484452450, MBS: 130140584), sa sjedištem u Puli, Sergijevaca br. 31, te se trgovačkom društvu društvu "Glavoč od fanga" j.d.o.o. 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 "Glavoč od fanga" j.d.o.o. (OIB: 93484452450, MBS: 130140584), sa sjedištem u Puli, Sergijevaca br. 31, zaključit će se novi ugovor o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, u Puli, Sergijevaca br. 31, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 275, k.o. Pula, površine 21,00 m<sup>2</sup>, po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 5,31 EUR (40,00 kn<sup>3</sup>) po m<sup>2</sup>, odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 111,51 EUR (840,17 kn<sup>4</sup>), na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost (PDV), za obavljanje uslužne djelatnosti – urar, 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.

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.

<sup>3</sup> po fiksnom tečaju konverzije 7,53450 kn za 1,00 EUR

<sup>4</sup> po fiksnom tečaju konverzije 7,53450 kn za 1,00 EUR

#### 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 – trgovačko društvo "Glavoč od fanga" j.d.o.o. (OIB: 93484452450, MBS: 130140584), sa sjedištem u Puli, Sergijevaca br. 31, 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. 31.

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.

#### VI

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, sačinit će Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Sergijevaca br. 31.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Sergijevaca br. 31, 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.

## VII

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

Stupanjem na snagu ove Odluke, odnosno zaključivanjem novog ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Sergijevaca br. 31, stavlja se izvan snage i prestaje važiti ranije zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-03/20-01/72, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-20-5, od dana 22. rujna 2020. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-15721/2020, dana 05. listopada 2020. godine.

KLASA:372-03/23-01/45

URBROJ:2163-7-05-0411-23-4

Pula, 25. srpnja 2023.

**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 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 – Bollettino ufficiale Pula-Pola 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 – 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 Grada Pule – 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. 31, a sukladno kojoj će se Odluci s trgovačkim društvom "Glavoč od fanga" j.d.o.o. (OIB: 93484452450, MBS: 130140584), sa sjedištem u Puli, Sergijevaca br. 31, kao pravnim sljednikom dosadašnjeg zakupnika – Borisa Marasa (OIB: 64354266032), s prebivalištem u Vinkuranu (Općina Medulin), Debeli Vrv br. 29, koji je ujedno jedini osnivač i član navedenog trgovačkog društva, zaključiti novi ugovor o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Sergijevaca br. 31, te na taj način pravnom sljedniku omogućiti daljnje obavljanje ugovorene djelatnosti u predmetnom poslovnom prostoru.

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

Dana 04. svibnja 2023. godine u nadležnom upravnom tijelu zaprimljen je zahtjev zakupnika gradskog poslovnog prostora na adresi u Puli, Sergijevaca br. 31, Borisa Marasa (OIB: 64354266032), s prebivalištem u Vinkuranu (Općina Medulin), Debeli Vrv br. 29, kojim je zatražen prijenos zakupa na pravnog sljednika – trgovačko društvo u isključivom vlasništvu zakupnika "Glavoč od fanga" j.d.o.o. (OIB: 93484452450, MBS: 130140584), sa sjedištem u Puli, Sergijevaca br. 31, a sve kako bi navedenom trgovačkom društvu bilo omogućeno zaključivanje novog ugovora o zakupu te obavljanje ugovorene djelatnosti (uslužna djelatnost – urar) u istom.

Uvidom u evidencije poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pule utvrđeno je na temelju Odluke o stupanju u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika poslovnog prostora u Puli, Sergijevaca br. 31, Klasa: 372-03/20-01/72, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-20-3, od dana 15. rujna 2020. godine, između Grada Pule, kao zakupodavca, i Borisa Marasa (OIB: 64354266032), s prebivalištem u Vinkuranu (Općina Medulin), Debeli Vrv br. 29, kao zakupnika, zaključen Ugovor

o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-03/20-01/72, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-20-5, od dana 22. rujna 2020. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-15721/2020, dana 05. listopada 2020. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Sergijevaca br. 31, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 275, k.o. Pula, površine 21,00 m<sup>2</sup>, po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 5,31 EUR (40,00 kn<sup>1</sup>) po m<sup>2</sup>, odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 111,51 EUR (840,17 kn<sup>2</sup>), na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost (PDV), za obavljanje uslužne djelatnosti – urar, na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina.

Nadalje, uvidom u izvadak iz sudskog registra Trgovačkog suda u Pazinu, utvrđeno je da je zakupnik poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Sergijevaca br. 31, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 275, k.o. Pula, površine 21,00 m<sup>2</sup>, Boris Maras (OIB: 64354266032), s prebivalištem u Vinkuraniu (Općina Medulin), Debeli Vrv br. 29, jedini osnivač i član trgovačkog društva "Glavoč od fanga" j.d.o.o. (OIB: 93484452450, MBS: 130140584), sa sjedištem u Puli, Sergijevaca br. 31, u čiji predmet poslovanja ulazi i obavljanje ugovorene djelatnosti (uslužna djelatnost – urar) – poslovna djelatnost koju je zakupnik obavlja u odnosnom poslovnom prostoru.

Nadalje, 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 ostaloga, da Gradonačelnik može posebnom odlukom odobriti stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika pravnoj osobi koja nastane promjenom pravnog položaja dosadašnjeg zakupnika pod uvjetom da dostavi dokaz o pravnom sljedništvu (rješenje nadležnog Trgovačkog suda) 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).

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 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 cijeni osnovne zakupnine po Odluci o

---

<sup>1</sup> po fiksnom tečaju konverzije 7,53450 kn za 1,00 EUR

<sup>2</sup> po fiksnom tečaju konverzije 7,53450 kn za 1,00 EUR

utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule, tada se visina zakupnine određuje u tom iznosu.

Sukladno gore citiranom Ugovoru o zakupu poslovnog prostora čiji se prijenos traži, poslovni prostor nalazi se u nultoj zoni, ima površinu od 21,00 m<sup>2</sup> i u istome se obavlja uslužna djelatnost (urar), a visina zakupnine utvrđena je u iznosu od 5,31 EUR (40,00 kn<sup>3</sup>) po m<sup>2</sup>.

Gore citiranom Odlukom o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola visina osnovne zakupnine za obavljanje deficitarne djelatnost (što djelatnost urara, sukladno mišljenju nadležnog tijela, i jest) u poslovnom prostoru u nultoj zoni, površine do 50,00 m<sup>2</sup>, određena je također u iznosu od 5,31 EUR (40,00 kn<sup>4</sup>) po m<sup>2</sup>.

Sukladno svemu 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. 31, na temelju koje će se s pravnim sljednikom – trgovačkim društvom "Glavoč od fanga" j.d.o.o. (OIB: 93484452450, MBS: 130140584), sa sjedištem u Puli, Sergijevaca br. 31, čiji je jedini osnivač i član upravo dosadašnji zakupnik Boris Maras (OIB: 64354266032), s prebivalištem u Vinkuranu (Općina Medulin), Debeli Vrv br. 29, zaključiti novi ugovor o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Sergijevaca br. 31, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 275, k.o. Pula, površine 21,00 m<sup>2</sup>, po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 5,31 EUR (40,00 kn<sup>5</sup>) po m<sup>2</sup>, odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 111,51 EUR (840,17 kn<sup>6</sup>), na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost (PDV), za obavljanje uslužne djelatnosti – urar, na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina, te pod ostalim uvjetima utvrđenim 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.

Napominje se da je provjerom u nadležnom Upravnom odjelu za financije, investicije, gospodarstvo i provedbu ITU mehanizama potvrđeno da zakupnik nema nepodmirenih dugovanja prema proračunu Grada Pule. Isto je utvrđeno i uvidom u KIS (komunalno-informacijski sustav Grada Pule – Pola).

Za napomenuti je i 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. 31.

Odlukom o objavi uvođenja eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj (Narodne novine br. 85/22) fiksni tečaj konverzije određen na 7,53450 kuna za jedan euro.

---

<sup>3</sup> po fiksnom tečaju konverzije 7,53450 kn za 1,00 EUR

<sup>4</sup> po fiksnom tečaju konverzije 7,53450 kn za 1,00 EUR

<sup>5</sup> po fiksnom tečaju konverzije 7,53450 kn za 1,00 EUR

<sup>6</sup> po fiksnom tečaju konverzije 7,53450 kn za 1,00 EUR



Slijedom narečenog, predlaže se donošenje ove Odluke.

**PROCJENA POTREBNIH FINANCIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA**

Za provedbu akta nisu potrebna financijska sredstva.

Pripremila: Orijeta Babić, mag. iur.

**p.o. PROČELNIK**  
**Igor Jovin, univ. mag. iur.**