

Na temelju čl. 31. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine br. 125/11, 64/15 i 112/18), čl. 33. i čl. 38. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pula – Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 5/19, 12/19 i 19/20) i čl. 6. i čl. 8. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pula – 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) te 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 30. listopada 2024. godine, donio je

ODLUKU

o stupanju pravnog sljednika u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika poslovnog prostora u Puli, Sergijevaca br. 15

I

Utvrđuje se da su, na temelju Odluke o priznavanju prvenstvenog prava ranijim zakupnicima, utvrđenju najpovoljnijih ponuda i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 022-05/98-01/666, Urbroj: 2168/1-06-98-2, od dana 04. studenog 1998. godine, te Odluke o stupanju u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika poslovnog prostora, Klasa: 022-05/02-01/495, Urbroj: 2168/01-07-03-02-2, od dana 26. rujna 2002. godine, između Grada Pula – Pola (u daljnjem tekstu: Grad Pula), kao zakupodavca, i Ede Miličić-Mladin (OIB: 20086158658), s prebivalištem u Puli, Ulica Castropola br. 10, kao zakupnika, zaključeni:

- Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/98-01/389, Urbroj: 2168/01-03-03-98, od dana 04. studenog 1998. godine, solemniziran po javnom bilježniku Denisu Krajcaru, pod posl. br. OU-156/99-1, dana 22. veljače 1999. godine, i
- Aneks Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Sergijevaca br. 15, Klasa: 372-01/98-01/389, Urbroj: 2168/01-03-06-02, od dana 24. listopada 2002. godine,

predmet kojih je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Sergijevaca br. 15, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 289, k.o. Pula, površine 22,00 m², po utvrđenoj zakupnini u iznosu od 5,97 EUR po m², za obavljanje trgovačke djelatnosti – trgovina, na neodređeno vrijeme.

Utvrđuje da je, a sve sukladno Izvatku iz sudskog registra Trgovačkog suda u Pazinu, zakupnik poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, Sergijevaca br. 15, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 289, k.o. Pula, površine 22,00 m², Eda Miličić-Mladin (OIB: 20086158658), s prebivalištem u Puli, Ulica Castropola br. 10, jedini osnivač i član trgovačkog društva MLADIN j.d.o.o. (OIB: 21008074650, MBS: 130051705), sa sjedištem u

Puli, Ulica Castropola br. 10, u čiji predmet poslovanja ulazi i obavljanje ugovorene djelatnosti.

II

Sukladno utvrđenjima iz čl. I ove Odluke, ovom se Odlukom uređuje prijenos zakupa s dosadašnjeg zakupnika – Ede Miličić-Mladin (OIB: 20086158658), s prebivalištem u Puli, Ulica Castropola br. 10, na pravnog sljednika i novog zakupnika – trgovačko društvo MLADIN j.d.o.o. (OIB: 21008074650, MBS: 130051705), sa sjedištem u Puli, Ulica Castropola br. 10, koje je u isključivom vlasništvu dosadašnjeg zakupnika kao njenog jedinog osnivača i jedinog člana, te se navedenom 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 MLADIN j.d.o.o. (OIB: 21008074650, MBS: 130051705), sa sjedištem u Puli, Ulica Castropola br. 10, zaključit će se novi ugovor o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Sergijevaca br. 15, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 289, k.o. Pula, površine 22,00 m², po utvrđenoj zakupnini u iznosu od 13,27 EUR po m², za obavljanje trgovinske djelatnosti (osim prodaje prehrane, sezonske robe, opreme za more i plažu te 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.

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.

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 dospijecu, kao i snositi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora.

V

Prilikom zaključenja Ugovora o zakupu poslovnog prostora zakupnik – trgovačko društvo MLADIN j.d.o.o. (OIB: 21008074650, MBS: 130051705), sa sjedištem u Puli, Ulica Castropola br. 10, 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 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. 15.

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, sastavit će Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Sergijevaca br. 15.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Sergijevaca br. 15, 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.

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. 15, stavljaju se izvan snage i prestaju važiti ranije

zaključeni Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/98-01/389, Urbroj: 2168/01-03-03-98, od dana 04. studenog 1998. godine, solemniziran po javnom bilježniku Denisu Krajcaru, pod posl. br. OU-156/99-1, dana 22. veljače 1999. godine, i Aneks Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Sergijevaca br. 15, Klasa: 372-01/98-01/389, Urbroj: 2168/01-03-06-02, od dana 24. listopada 2002. godine.

KLASA:372-03/24-01/46

URBROJ:2163-7-05-01-0411-24-2

Pula, 30. listopad 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 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. 33. i 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) te čl. 6. i 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. 15, sukladno kojoj će se Odluci s pravnom osobom – trgovačkim društvom MLADIN j.d.o.o., u isključivom vlasništvu dosadašnjeg zakupnika – Ede Miličić Mladin, kao njenog jedinog osnivača i člana, zaključiti novi ugovor o zakupu predmetnog poslovnog prostora.

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

U nadležnom upravnom tijelu Grada Pula – Pola (u daljnjem tekstu: Grad Pula), Odsjeku za upravljanje imovinom Upravnog odjela za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove, zaprimljen je zahtjev Ede Miličić-Mladin, kao zakupnika gradskog poslovnog prostora na adresi u Puli, Sergijevaca br. 15, za prijenosom zakupa na pravnu osobu – trgovačko društvo MLADIN j.d.o.o. u njenom isključivom vlasništvu.

Uvidom u evidencije gradskih poslovnih prostora, kao i KIS (komunalno-informacijski sustav Grada Pule) utvrđeno je:

- da su, na temelju Odluke o priznavanju prvenstvenog prava ranijim zakupnicima, utvrđenju najpovoljnijih ponuda i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 022-05/98-01/666, Urbroj: 2168/1-06-98-2, od dana 04. studenog 1998. godine, te Odluke o stupanju u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika poslovnog prostora, Klasa: 022-05/02-01/495, Urbroj: 2168/01-07-03-02-2, od dana 26. rujna 2002. godine, između Grada Pule, kao zakupodavca, i Ede Miličić-Mladin (OIB: 20086158658), s prebivalištem u Puli, Ulica Castropola br. 10, kao zakupnika, zaključeni:

- Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/98-01/389, Urbroj: 2168/01-03-03-98, od dana 04. studenog 1998. godine, solemniziran po javnom bilježniku Denisu Krajcaru, pod posl. br. OU-156/99-1, dana 22. veljače 1999. godine, i
- Aneks Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Sergijevaca br. 15, Klasa: 372-01/98-01/389, Urbroj: 2168/01-03-06-02, od dana 24. listopada 2002. godine,

- da se zakupnik nalazi u posjedu predmetnog poslovnog prostora i u istome obavlja ugovorenu, uredno podmiruje dospjelu zakupninu, a u ispunjavanju svojih ugovornih obveza koje se odnose na održavanje i korištenje predmetnog poslovnog prostora postupa pažnjom dobrog gospodarstvenika,

- da je zakupnik Eda Miličić-Mladin (OIB: 20086158658), s prebivalištem u Puli, Ulica Castropola br. 10, jedini osnivač i član trgovačkog društva MLADIN j.d.o.o. (OIB: 21008074650, MBS: 130051705), sa sjedištem u Puli, Ulica Castropola br. 10, u čiji predmet poslovanja ulazi i obavljanje ugovorene djelatnosti (sve razvidno iz izvotka iz sudskog registra Trgovačkog suda u Pazinu).

Nadalje, što se tiče pravnog temelja za donošenje predloženog akta, odnosno odluke kojim se odobrava stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika, navodi se sljedeće:

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 u kojoj zakupnik, bilo fizička bilo 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 nepodmirenih dugovanja. U tom slučaju, dakle u slučaju odobrenja prijenosa zakupnika, s novim zakupnikom zaključuje se novi ugovor o zakupu poslovnog prostora pod uvjetima utvrđenim odlukama Grada Pule kojima se uređuju pitanja zakupnog odnosa.

Što se tiče same djelatnosti, treba istaknuti kako citirane Odluke Grada Pule – Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – i Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola, po kojima su upravna tijela Grada Pule u obvezi postupati, za razliku od prijašnjih gradskih odluka, nisu predvidjele mogućnost određivanja djelatnosti u širem opsegu pa je tako odredbom čl. 33. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola određeno, između ostaloga, da se djelatnost koja se obavlja u poslovnom prostoru utvrđuje, u pravilu, sukladno nomenklaturi iz nacionalne klasifikacije djelatnosti, no ona se može odrediti i uže u odnosu na djelatnost određenu nacionalnom klasifikacijom djelatnosti na način da se utvrde aktivnosti koje će se obavljati u poslovnom prostoru, asortiman koji se nudi,

vrsta ugostiteljske djelatnosti ili usluge koja se pruža i slično, ukoliko za to postoje opravdani razlozi ili je to u interesu Grada Pule.

Isto je određeno i odredbom čl. 6 Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola sukladno kojoj se djelatnost u pravilu određuje sukladno nomenklaturi iz nacionalne klasifikacije djelatnosti, no ista se može odrediti i uže u odnosu na djelatnost određenu nacionalnom klasifikacijom djelatnosti na način da se precizno utvrde aktivnosti koje se obavljaju u poslovnom prostoru, asortiman koji se nudi, vrsta ugostiteljske djelatnosti ili usluga koja se pruža i slično, ukoliko za to postoje opravdani razlozi, te je za potrebe određivanja zakupnine utvrđeno devet grupa djelatnosti .

Slijedom navedenog, razvidno je da s pravnim sljednikom nije moguće zaključiti ugovor o zakupu kojim mu je dozvoljeno da u gradskom poslovnom prostoru obavlja trgovinsku djelatnost, već će ona biti pobliže određena kako je to predviđeno predloženom odlukom. Naime, premda je ugovorom čiji se prijenos traži određeno da će se u poslovnom prostoru obavljati trgovinska djelatnost, sukladno gore citiranim odredbama čl. 33. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola i čl. 6. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola, predloženom Odlukom pobliže se određuje djelatnost koja će se obavljati u predmetnom poslovnom prostoru, naravno uvažavajući zahtjev zakupnika, odnosno pravog sljednika zakupnika, na način da će u novom ugovoru stajati da će se u poslovnom prostoru Sergijevaca br. 15 obavljati trgovinska djelatnost (osim prodaje prehrane, sezonske robe, opreme za more i plažu, suvenira i sl.).

Nadalje, a vezano za iznos zakupnine, 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 3. istog članka citirane Odluke određeno da u slučaju kada je mjesečni iznos ugovorene zakupnine manji od cijene osnovne zakupnine po Odluci o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule, tada se visina zakupnine određuje po osnovnoj zakupnini utvrđenoj upravo Odlukom o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule.

Sukladno gore citiranom Ugovoru o zakupu poslovnog prostora i Aneksu predmetnog ugovora prostora čiji se prijenos traži, poslovni prostor nalazi se u nultoj zoni, ima površinu od 22,00 m² i u istome se obavlja trgovinska djelatnost, a visina zakupnine utvrđena je u iznosu od 5,97 EUR po m², dok je osnovna zakupnina za obavljanje trgovinske djelatnosti – ostalo (osim prodaje prehrane, sezonske robe, opreme za more i plažu, suvenira i sl.) u poslovnom prostoru u nultoj

zoni, površine do 50,00 m², Odlukom o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule, određena u iznosu od 13,27 EUR po m².

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. 15, na temelju koje će se s pravnim sljednikom – trgovačkim društvom MLADIN j.d.o.o. (OIB: 21008074650, MBS: 130051705), sa sjedištem u Puli, Ulica Castropola br. 10, a koje je društvo u isključivom vlasništvu dosadašnjeg zakupnika – Ede Miličić-Mladin (OIB: 20086158658), s prebivalištem u Puli, Ulica Castropola br. 10, zaključiti novi ugovor o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Sergijevaca br. 15, po uvjetima utvrđenim predloženom odlukom, kao i drugim odlukama Grada Pule (Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola i Odlukom o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola), kojima su uređena pitanja zakupa gradskih poslovnih prostora.

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. 15.

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.

POMOĆNIK PROČELNICE
Zlatko Džananović, univ.mag.iur.