

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 Pule – Pola (Službene novine Grada Pule 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 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 19. rujna 2022. godine, donio je

ODLUKU

o stupanju pravnog sljednika u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika poslovnog prostora u Puli, Trg Portarata br. 2

I

Utvrđuje se:

- da je na temelju Odluke o zaključivanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Trg Portarata br. 2, Klasa: 372-03/19-01/87, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0474-20-3, od dana 06. ožujka 2020. godine, između Grada Pule, kao zakupodavca, i trgovačkog društva AMEC RIJEKATEKSTIL d.o.o. (OIB: 67641553147, MBS: 040020842), sa sjedištem u Rijeci, Jadranski trg br. 4, kao zakupnika, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-03/19-01/87, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0474-20-4, od dana 09. ožujka 2020. godine, solemniziran po javnom bilježniku Mariji Grozdanić-Dekleva, pod posl. br. OV-1045/2021, dana 02. veljače 2021. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Trg Portarata br. 2, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 574, k.o. Pula, površine 103,00 m², po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 144,00 kn po m², odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 14.832,00 kn, a koja se zakupnina uvećava za pripadajući porez na dodanu vrijednost (PDV), za obavljanje trgovinske djelatnosti na određeno vrijeme u trajanju od pet godina, te

- da je zakupnik – trgovačko društvo AMEC RIJEKATEKSTIL d.o.o. (OIB: 67641553147, MBS: 040020842), sa sjedištem u Rijeci, Jadranski trg br. 4, jedini osnivač trgovačkog društva A.R. pro d.o.o. (OIB: 74808236663, MBS: 040444209), sa sjedištem u Rijeci, Jadranski trg br. 4, a sve sukladno Rješenju Trgovačkog suda u Rijeci, br. Tt-22/5287-2, od dana 28. srpnja 2022. godine.

II

Sukladno utvrđenjima iz čl. I ove Odluke, a na temelju čl. 31. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, čl. 33. i 38. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule te čl. 6. i 8. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola, ovom se Odlukom uređuje prijenos zakupa s dosadašnjeg zakupnika – trgovačkog društva AMEC RIJEKATEKSTIL d.o.o. (OIB: 67641553147, MBS: 040020842), sa sjedištem u Rijeci, Jadranski trg br. 4, na pravnog sljednika i novog zakupnika – trgovačko društvo A.R. pro d.o.o. (OIB: 74808236663, MBS: 040444209), sa sjedištem u Rijeci, Jadranski trg br. 4, te se trgovačkom društvu A.R. pro 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 A.R. pro d.o.o. (OIB: 74808236663, MBS: 040444209), sa sjedištem u Rijeci, Jadranski trg br. 4, zaključit će se novi ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Trg Portarata br. 2, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 574, k.o. Pula, površine 103,00 m², po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 144,00 kn po m², odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 14.832,00 kn (uvećanoj za pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), za obavljanje trgovinske djelatnosti – trgovina odjeće, obuće i modnih dodataka, 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 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 dospijeću, kao i snositi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora.

V

Prilikom zaključenja Ugovora o zakupu poslovnog prostora zakupnik – trgovačko društvo A.R. pro d.o.o. (OIB: 74808236663, MBS: 040444209), sa sjedištem u Rijeci, Jadranski trg br. 4, 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
- neopozivu bankarsku garanciju plativu na prvi poziv zakupodavca, i to na iznos od jednogodišnje zakupnine uvećane za PDV, koja vrijedi za cijeli period trajanja ugovora, odnosno zakupnog odnosa, uz dodatni respiro rok od mjesec dana ili podredno bankarsku garanciju na iznos od jednogodišnje zakupnine uvećane za PDV koja vrijedi jednu godinu uz obvezu da bankarsku garanciju produljuje svake godine pa sve do isteka ugovornog odnosa najkasnije 30 dana prije isteka roka navedenog na bankarskoj garanciji.

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, Trg Portarata br. 2.

Ukoliko je zakupodavac iz bilo kojeg razloga prisiljen unovčiti sredstvo osiguranja plaćanja, bilo bjanko zadužnicu bilo bankarsku, 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, Trg Portarata br. 2.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Trg Portarata br. 2, 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, Trg Poratrata br. 2, stavlja se izvan snage i prestaje važiti ranije potpisan Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-03/19-01/87, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0474-20-4, od dana 09. ožujka 2020. godine, solemniziran po javnom bilježniku Mariji Grozdanić-Dekleva, pod posl. br. OV-1045/2021, dana 02. veljače 2021. godine.

KLASA:372-03/22-01/39

URBROJ:2163-7-05-05-0411-22-3

Pula, 19. rujan 2022.

GRADONAČELNIK
dr. sc. Filip Zoričić, prof.

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 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. 6. i 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, Trg Portarata br. 2, sukladno kojoj će se Odluci s trgovačkim društvom A.R. pro d.o.o. (OIB: 74808236663, MBS: 040444209), sa sjedištem u Rijeci, Jadranski trg br. 4, kao pravnim sljednikom dosadašnjeg zakupnika – trgovačkog društva AMEC RIJEKATEKSTIL d.o.o. (OIB: 67641553147, MBS: 040020842), sa sjedištem u Rijeci, Jadranski trg br. 4, zaključiti novi ugovor o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Trg Portarata br. 2, te na taj način pravnom sljedniku omogućiti daljnje obavljanje djelatnosti u predmetnom poslovnom prostoru.

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM

Dana 11. kolovoza 2022. godine u nadležno upravno tijelo Grada Pule pristigao je zahtjev trgovačkog društva A.R. pro d.o.o. (OIB: 74808236663, MBS: 040444209), sa sjedištem u Rijeci, Jadranski trg br. 4, kao pravnog sljednika trgovačkog društva AMEC RIJEKATEKSTIL d.o.o. (OIB: 67641553147, MBS: 040020842), sa sjedištem u Rijeci, Jadranski trg br. 4, koje je društvo ujedno i zakupnik poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Trg Portarata br. 2.

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 zaključivanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Trg Portarata br. 2, Klasa: 372-03/19-01/87, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0474-20-3, od dana 06. ožujka 2020. godine, između Grada Pule, kao zakupodavca, i trgovačkog društva AMEC RIJEKATEKSTIL d.o.o. (OIB: 67641553147, MBS: 040020842), sa sjedištem u Rijeci, Jadranski trg br. 4, kao zakupnika, zaključen je Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-

03/19-01/87, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0474-20-4, od dana 09. ožujka 2020. godine, solemniziran po javnom bilježniku Mariji Grozdanić-Dekleva, pod posl. br. OV-1045/2021, dana 02. veljače 2021. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Trg Portarata br. 2, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 574, k.o. Pula, površine 103,00 m², po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 144,00 kn po m², odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 14.832,00 kn, a koja se zakupnina uvećava za pripadajući porez na dodanu vrijednost (PDV), za obavljanje trgovinske djelatnosti na određeno vrijeme u trajanju od pet godina,

- zakupnik – trgovačko društvo AMEC RIJEKATEKSTIL d.o.o. (OIB: 67641553147, MBS: 040020842), sa sjedištem u Rijeci, Jadranski trg br. 4, jedini je osnivač trgovačkog društva A.R. pro d.o.o. (OIB: 74808236663, MBS: 040444209), sa sjedištem u Rijeci, Jadranski trg br. 4, a sve sukladno Rješenju Trgovačkog suda u Rijeci, br. Tt-22/5287-2, od dana 28. srpnja 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 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 u tom iznosu, dakle po ugovorenoj zakupnini.

Sukladno ugovoru o zakupu poslovnog prostora čiji se prijenos traži, poslovni prostor nalazi se u nultoj zoni, ima površinu od 103,00 m² i u istome se obavlja trgovinska djelatnost te

je visina zakupnine ugovorom utvrđena u iznosu od 144,00 kn po m², dok je citiranom Odlukom o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule, zakupnina za poslovni prostor u nultoj zoni, za obavljanje trgovinske djelatnosti – trgovina odjeće, obuće i modnih dodataka, površine od 50,01 m² do 200,00 m², utvrđena u iznosu od 80,00 kuna po m².

Nadalje, a vezano za namjenu, odnosno djelatnost koja se u poslovnom prostoru obavlja, premda je ugovorom čiji se prijenos traži određeno da će se u poslovnom prostoru obavljati trgovinska djelatnost, sukladno

- odredbi čl. 33. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola, kojim je, između ostaloga, određeno da se djelatnost u pravilu određuje sukladno nomenklaturi iz nacionalne klasifikacije djelatnosti, no da se ista može odrediti i uže u odnosu na djelatnost određenu nacionalnom klasifikacijom djelatnosti, i
- odredbi čl. 6. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola kojim je jednako tako određeno da se djelatnost u pravilu određuje sukladno nomenklaturi iz nacionalne klasifikacije djelatnosti, no da se ista 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,

predloženom Odlukom pobliže se određuje djelatnost koja će se obavljati u predmetnom poslovnom prostoru, uvažavajući zahtjev pravnog sljednika, na način da će u novom ugovoru stajati da će se u poslovnom prostoru Trg Portarata br. 2 obavljati trgovinska djelatnost – trgovina odjeće, obuće i modnih dodataka.

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, zatražen je podatak od nadležnog Upravnog odjela za financije i gospodarstvo o eventualnim dugovanjima zakupnika te je karticom prometa od dana 09. rujna 2022. godine, koja se nalazi u pravitku ovog obrazloženja i čini njegov sastavni dio, potvrđeno da zakupnik nema dugovanja prema Gradu Puli.

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, Trg Portarata br. 2, 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 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, Trg Poratrata br. 2.

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.