

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) 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 03. svibnja 2023. godine, donio je

ODLUKU

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

I

Utvrđuje se:

- da je na temelju Odluke o prihvatu ponuda i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/17-01/253, Urbroj: 21638/01-03-06-00-0411-17-4, od dana 13. rujna 2017. godine, a sve po prethodno provedenom javnom natječaju za davanje u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pule, objavljenom u dnevnom tisku "Glas Istre", oglasnoj ploči Upravnog odjela za prostorno uređenje, komunalni sustav i upravljanje imovinom, kao i službenim stranicama Grada Pule, dana 18. kolovoza 2017. godine, između Grada Pule, kao zakupodavca, i Urti Josipa (OIB: 14646719187), s prebivalištem u Medulinu, SAD br. 110 (sada s prebivalištem u Puli, Maksimijanova br. 1), kao zakupnika, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/17-01/277, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-17-1, od dana 19. rujna 2017. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-16919/17, dana 12. listopada 2017. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Maksimijanova br. 2, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 183, k.o. Pula, površine 7,00 m², po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 3,98 € (30,00 kn¹) po m², odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 27,87 € (210,00 kn²), na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost (PDV), za obavljanje skladišne djelatnosti (skladište), na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina,

- da je zakupnik, prema izvatku iz sudskog registra i Rješenju Trgovačkog suda u Pazinu, posl. br. Tt-23/688-2, od dana 15. veljače 2023. godine, jedini osnivač i član trgovačkog društva "Baba Ruža" d.o.o. (OIB: 33294883941, MBS: 130093655), sa sjedištem u Medulinu, SAD br. 110.

¹ po fiksnom tečaju konverzije 7,53450 kn za 1,00 EUR

² po fiksnom tečaju konverzije 7,5340 kn za 1,00 EUR

II

Sukladno utvrđenjima iz čl. I ove Odluke, ovom se Odlukom uređuje prijenos zakupa s dosadašnjeg zakupnika Urti Josipa (OIB: 14646719187), s prebivalištem u Puli, Maksimijanova br. 1, na pravnog sljednika i novog zakupnika – trgovačko društvo trgovačkog društva "Baba Ruža" d.o.o. (OIB: 33294883941, MBS: 130093655), sa sjedištem u Medulinu, SAD br. 110, te se trgovačkom društvu "Baba Ruža" d.o.o. (OIB: 33294883941, MBS: 130093655), 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 "Baba Ruža" d.o.o. (OIB: 33294883941, MBS: 130093655), sa sjedištem u Medulinu, SAD br. 110, zaključit će se novi ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Maksimijanova br. 2, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 183, k.o. Pula, površine 7,00 m², po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 3,98 € (30,00 kn³) po m², odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 27,87 € (210,00 kn⁴), na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost (PDV), za obavljanje skladišne djelatnosti (skladište), 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.

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.

³ po fiksnom tečaju konverzije 7,53450 kn za 1,00 EUR

⁴ po fiksnom tečaju konverzije 7,5340 kn za 1,00 EUR

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 "Baba Ruža" d.o.o. (OIB: 33294883941, MBS: 130093655), sa sjedištem u Medulinu, SAD br. 110, 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, Maksimijanova br. 2.

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 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, Maksimijanova br. 2.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Maksimijanova 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, 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, Maksimijanova br. 2, stavlja se izvan snage i prestaje važiti ranije zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/17-01/277, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-17-1, od dana 19. rujna 2017. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-16919/17, dana 12. listopada 2017. godine.

KLASA:372-01/23-01/106
URBROJ:2163-7-04-05-0411-23-3
Pula, 03. svibnja 2023.

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 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. 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).

OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM

Predlaže se donošenje Odluke o stupanju u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika poslovnog prostora u Puli, Maksimijanova br. 2, a sukladno kojoj će se Odluci s trgovačkim društvom "Baba Ruža" d.o.o. (OIB: 33294883941, MBS: 130093655), sa sjedištem u Medulinu, SAD br. 110, kao pravnim sljednikom dosadašnjeg zakupnika Urti Josipa (OIB: 14646719187), s prebivalištem u Medulinu, SAD br. 110, zaključiti novi ugovor o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Maksimijanova br. 2, te na taj način pravnom sljedniku omogućiti daljnje obavljanje djelatnosti u predmetnom poslovnom prostoru.

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM

U nadležnom upravnom tijelu Grada Pule zaprimljen je zahtjev zakupnika gradskog poslovnog prostora na adresi u Puli, Maksimijanova br. 2, za prijenosom zakupa, odnosno prijenosom prava i obveza na pravnog sljednika trgovačko društvo "Baba Ruža" d.o.o. (OIB: 33294883941, MBS: 130093655), sa sjedištem u Medulinu, SAD br. 110.

Dosadašnji zakupnik Urti Josip (OIB: 14646719187), s prebivalištem u Medulinu, SAD br. 110, jedini je osnivač i člana trgovačkog društva "Baba Ruža" d.o.o. (OIB: 33294883941, MBS: 130093655), sa sjedištem u Medulinu, SAD br. 110, sve razvidno iz priloženog izvotka iz sudskog registra.

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, Klasa: 372-01/17-01/253, Urbroj: 21638/01-03-06-00-0411-17-4, od dana 136. rujna 2017. godine, a sve po prethodno provedenom javnom natječaju za davanje u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pule, objavljenom u dnevnom tisku "Glas Istre", oglasnoj ploči

Upravnog odjela za prostorno uređenje, komunalni sustav i upravljanje imovinom, kao i službenim stranicama Grada Pule, dana 18. kolovoza 2017. godine, između Grada Pule, kao zakupodavca, i Urti Josipa (OIB: 14646719187), s prebivalištem u Medulinu, SAD br. 110, kao zakupnika, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/17-01/277, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-17-1, od dana 19. rujna 2017. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-16919/17, dana 12. listopada 2017. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Maksimijanova br. 2, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 183, k.o. Pula, površine 7,00 m², po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 3,98 € (30,00 kn¹) po m², odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 27,87 € (210,00 kn²), na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost (PDV), za obavljanje skladišne djelatnosti (skladište), na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina,

- da je zakupnik, prema izvratku iz sudskog registra i Rješenju Trgovačkog suda u Pazinu, posl. br. Tt-23/688-2, od dana 15. veljače 2023. godine, jedini osnivač i član trgovačkog društva "Baba Ruža" d.o.o. (OIB: 33294883941, MBS: 130093655), sa sjedištem u Medulinu, SAD br. 110.

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).

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

¹ po fiksnom tečaju konverzije 7,53450 kn za 1,00 EUR

² po fiksnom tečaju konverzije 7,5340 kn za 1,00 EUR

- 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 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 gore citiranom Ugovoru o zakupu poslovnog prostora čiji se prijenos traži, poslovni prostor nalazi se u prvoj zoni, ima površinu od 7,00 m² i u istome se obavlja skladišna djelatnost, a visina zakupnine utvrđena je u iznosu od 3,98 € (30,00 kn³) po m². Osnovna zakupnina za obavljanje navedene djelatnosti u poslovnom prostoru u nultoj zoni, površine do 50,00 m², gore navedenom Odlukom određena je također u iznosu od u 3,98 € (30,00 kn⁴) po m².

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, Maksimijanova 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 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, dok će u slučaju suprotnog postupanja zakupnika, dakle ukoliko zakupnik promjeni namjenu predmetnog poslovnog prostora bez suglasnosti zakupodavca, 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.

Prilikom zaključenja ugovora o zakupu poslovnog prostora novi zakupnik 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, Maksimijanova br. 2, a 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

³ po fiksnom tečaju konverzije 7,53450 kn za 1,00 EUR

⁴ Po fiksnom tečaju konverzije 7,53450 kna za 1,00 EUR

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.

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. 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. 14.

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.

Slijedom narečenog, predlaže se donošenje ove Odluke.

PROCJENA POTREBNIH FINACIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA

Za provedbu akta nisu potrebna financijska sredstva.

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

P.O. PROČELNICA
Anja Ademi, mag. fin., v.r.