

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), 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 10. svibnja 2023. godine, donio je

ODLUKU

o stupanju pravnog sljednika u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika poslovnog prostora u Puli, Giardini br. 10

I

Utvrđuje se:

- da je na temelju Zaključka o zaključenju ugovora o zakupu poslovnih prostora, Klasa: 022-05/07-01/641, Urbroj: 2168/01-01-02-07-2, od dana 20. rujna 2007. godine, između Grada Pule, kao zakupodavca, i Linde Frlan (JMBG: 2911965368027, OIB: 12563696309), s prebivalištem u Puli, Flegova br. 24, kao zakupnika, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-03/07-01/38, Urbroj: 2168/01-04-04-02-08-5, od dana 25. veljače 2008. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod. posl. br. OV-3684/08, dana 29. veljače 2008. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Giardini br. 10, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1734/2, k.o. Pula, površine 45,00 m², po mjesečnoj zakupnini 9,29 EUR (70,00 kn) po m², odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 418,08 EUR (3.150,00 kn), na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost (PDV), za obavljanje trgovinske djelatnosti, na neodređeno vrijeme,

- da je, a sve sukladno uvidu u izvadak iz sudskog registra te Rješenje Trgovačkog suda u pazinu, posl. br. Tt-23/679-2, od dana 06. veljače 2023. godine, zakupnik poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Giardini br. 10, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1734/2, k.o. Pula, površine 45,00 m², Linda Frlan (JMBG: 2911965368027, OIB: 12563696309), jedini osnivač i član trgovačkog društva JEWERLY MARIJA d.o.o. (OIB: 16423127466, MBS: 130137394), sa sjedištem u Puli, Mažuranićeva br. 5, u čiji predmet poslovanja ulazi, između ostaloga, i obavljanje trgovinske djelatnosti – poslovna djelatnosti koju je zakupnik obavlja u odnosnom poslovnom prostoru.

II

Sukladno utvrđenjima iz čl. I ove Odluke, ovom se Odlukom uređuje prijenos zakupa s dosadašnjeg zakupnika – Linde Frlan (JMBG: 2911965368027, OIB: 12563696309), s prebivalištem u Puli, Flegova br. 24, na pravnog sljednika i novog zakupnika – trgovačko društvo JEWERLY MARIJA d.o.o. (OIB: 16423127466, MBS: 130137394), sa sjedištem u Puli, Mažuranićeva br. 5, te se trgovačkom društvu društvo JEWERLY MARIJA 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 JEWERLY MARIJA d.o.o. (OIB: 16423127466, MBS: 130137394), sa sjedištem u Puli, Mažuranićeva br. 5, zaključit će se novi ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Giardini br. 10, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1734/2, k.o. Pula, površine 45,00 m², po mjesečnoj zakupnini 13,27 EUR (100,00 kn) po m², odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 597,25 EUR (4.500,00 kn), na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost (PDV), za obavljanje trgovinske djelatnosti (osim trgovine prodaje sezonske robe, opreme za more i plažu, 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, 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 JEWERLY MARIJA d.o.o. (OIB: 16423127466, MBS: 130137394), sa sjedištem u Puli, Mažuranićeva br. 5, 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, Giardini br. 10.

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, Giardini br. 10.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Giardini br. 10, 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, Giardini br. 10, stavlja se izvan snage i prestaje važiti ranije zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-03/07-01/38, Urbroj: 2168/01-04-04-02-08-5, od dana 25. veljače 2008. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod. posl. br. OV-3684/08, dana 29. veljače 2008. godine.

KLASA:372-03/23-01/31

URBROJ:2163-7-04-05-0411-23-3

Pula, 10. 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. 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).

OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM

Predlaže se donošenje Odluke o stupanju u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika poslovnog prostora u Puli, Giardini br. 10, a sukladno kojoj će se Odluci s trgovačkim društvom JEWERLY MARIJA d.o.o. (OIB: 16423127466, MBS: 130137394), sa sjedištem u Puli, Mažuranićeva br. 5, kao pravnim sljednikom dosadašnjeg zakupnika – Linde Frlan (JMBG: 2911965368027, OIB: 12563696309), s prebivalištem u Puli, Flegova br. 24, koja je jedini osnivač i član navedenog trgovačkog društva, zaključiti novi ugovor o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Giardini br. 10, te na taj način pravnom sljedniku omogućiti daljnje obavljanje ugovorene djelatnosti u predmetnom poslovnom prostoru.

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM

Dana 09. ožujka 2023. godine u nadležnom upravnom tijelu zaprimljen je zahtjev zakupnika kojim je zatražen prijenos zakupa na pravnog sljednika, a sve kako bi trgovačkom društvu JEWERLY MARIJA d.o.o. (OIB: 16423127466, MBS: 130137394), sa sjedištem u Puli, Mažuranićeva br. 5, čiji je jedini osnivač i član Linda Frlan (JMBG: 2911965368027, OIB: 12563696309), s prebivalištem u Puli, Flegova br. 24, kao zakupnik gradskog poslovnog prostora u Puli, Giardini br. 10, bilo omogućeno zaključivanje novog ugovora o zakupu navedenog poslovnog prostora te obavljanje djelatnosti u istom.

Uvidom u evidencije poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pule utvrđeno je da je na temelju Zaključka o zaključenju ugovora o zakupu poslovnih prostora, Klasa: 022-05/07-01/641, Urbroj: 2168/01-01-02-07-2, od dana 20. rujna 2007. godine, između Grada Pule, kao zakupodavca, i Linde Frlan (JMBG: 2911965368027, OIB: 12563696309), s prebivalištem u Puli, Flegova br.

24, kao zakupnika, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-03/07-01/38, Urbroj: 2168/01-04-04-02-08-5, od dana 25. veljače 2008. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod. posl. br. OV-3684/08, dana 29. veljače 2008. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Giardini br. 10, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1734/2, k.o. Pula, površine 45,00 m², po mjesečnoj zakupnini 9,29 EUR (70,00 kn) po m², odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 418,08 EUR (3.150,00 kn), na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost (PDV), za obavljanje trgovinske djelatnosti, na neodređeno vrijeme.

Uvidom u izvadak iz sudskog registra te Rješenje Trgovačkog suda u pazinu, posl. br. Tt-23/679-2, od dana 06. veljače 2023. godine, utvrđeno je da je zakupnik poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Giardini br. 10, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1734/2, k.o. Pula, površine 45,00 m², Linda Frlan (JMBG: 2911965368027, OIB: 12563696309), jedini osnivač i član trgovačkog društva JEWERLY MARIJA d.o.o. (OIB: 16423127466, MBS: 130137394), sa sjedištem u Puli, Mažuranićeva br. 5, u čiji predmet poslovanja ulazi, između ostaloga, i obavljanje trgovinske djelatnosti – poslovna djelatnosti koju je zakupnik obavlja u odnosnom poslovnom prostoru.

Uvidom u KIS (komunalno-informacijski sustav Grada Pule) utvrđeno je da zakupnik nema nepodmirenih dospjelih dugovanja prema proračunu Grada Pule.

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 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 cijeni osnovne zakupnine po Odluci o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule, tada se visina zakupnine određuje u većem iznosu utvrđenom upravo citiranom Odlukom.

Sukladno gore citiranom Ugovoru o zakupu poslovnog prostora čiji se prijenos traži, poslovni prostor nalazi se u nultoj zoni, ima površinu od 45,00 m² i u istome se obavlja trgovinska djelatnost, a visina zakupnine utvrđena je u iznosu od 9,29 EUR (70,00 kn) po m². Gore citiranom Odlukom o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola visina osnovne zakupnine za obavljanje navedene djelatnosti u poslovnom prostoru u nultoj zoni, površine do 50,00 m², određena je u iznosu od 13,27 EUR (100,00 kn) 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, Giardini br. 10, na temelju koje će se s pravnim sljednikom – trgovačkim društvom JEWERLY MARIJA d.o.o. (OIB: 16423127466, MBS: 130137394), sa sjedištem u Puli, Mažuranićeva br. 5, čiji je jedini osnivač i član upravo dosadašnji zakupnik Linda Frlan Frlan (JMBG: 2911965368027, OIB: 12563696309), s prebivalištem u Puli, Flegova br. 24, zaključiti novi ugovor o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Giardini br. 10, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1734/2, k.o. Pula, površine 45,00 m², po mjesečnoj zakupnini 13,27 EUR (100,00 kn) po m², odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 597,25 EUR (4.500,00 kn), na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost (PDV), za obavljanje trgovinske djelatnosti (osim trgovine sezonske robe, opreme za more i plažu, 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.

Vezano za djelatnost koja će se obavljati u predmetnom poslovnom prostoru, premda je u dosadašnjem, još uvijek važećem, ugovoru o zakupu poslovnog prostora određeno da će zakupnik u istome obavljati trgovinsku djelatnost, budući da je odredbom čl. 33. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola, kao i odredbom čl. 6. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola, između ostaloga određeno da se djelatnost koja se obavlja u poslovnom prostoru utvrđuje u pravilu, 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 utvrde aktivnosti koje će se obavljaju 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, ovom se Odlukom

ujedno predlaže detaljnije definiranje djelatnosti koja će se u predmetnom poslovnom prostoru obavljati na način da će u novom ugovoru stajati kako je će zakupnik u poslovnom prostoru obavljati trgovinsku djelatnost (osim trgovine sezonske robe, opreme za more i plažu, suvenira i sl.).

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, 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, Giardini br. 10.

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 FINANCIJSKIH 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.