

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) te 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 20. lipnja 2023. godine, donio je

ODLUKU

o stupanju pravnog sljednika u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika poslovnog prostora u Puli, Veronska br. 3

I

Utvrđuje se:

- da je na temelju Odluke o prihvatu ponuda i zaključivanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/21-01/51, Urbroj: 2163-7-05-03-0411-22-4, od dana 16. ožujka 2022. godine, a sve po prethodno provedenom javnom natječaju za davanje u zakup gradskih poslovnih prostora, objavljenom u dnevnom tisku Glas Istre, oglasnoj ploči Upravnog odjela za komunalni sustav i upravljanje imovinom, kao i službenim stranicama Grada Pule, dana 18. veljače 2022. godine, između Grada Pule, kao zakupodavca, i trgovačkog društva PRINT STUDIO MODUS j.d.o.o. (OIB: 76523568942, MBS: 130119465), sa sjedištem u Puli, Rovinjska ulica br. 10, kao zakupnika, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/22-01/92, Urbroj: 2163-7-05-03-0411-22-1, od dana 21. ožujka 2022. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-7988/2022, dana 01. travnja 2022. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Veronska br. 3, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1115/1, k.o. Pula, površine 17,55 m², po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 5,31 EUR (40,00 kn¹) po m², odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 93,17 EUR (702,00 kn²), na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost (PDV), za obavljanje uslužne djelatnosti – postolar, na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina,

- da je, a sve sukladno Izvratku iz sudskog registra Trgovačkog suda u Pazinu te Rješenju posl. br. Tt-23/2861-2, od dana 03. svibnja 2023. godine, zakupnik poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Veronska br. 3, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1115/1, k.o. Pula, površine 17,55 m², trgovačko društvo PRINT STUDIO MODUS

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

² po fiksnom tečaju 7,53450 kn za 1,00 EUR

j.d.o.o. (OIB: 76523568942, MBS: 130119465), sa sjedištem u Puli, Rovinjska ulica br. 10, jedini osnivač i član trgovačkog društva A.J. MODUS CREATIVE j.d.o.o. (OIB: 25524314995, MBS: 130140752), sa sjedištem u Puli, Veronska br. 3, u čiji predmet poslovanja ulazi i obavljanje ugovorene djelatnosti – uslužna djelatnost (postolar).

II

Sukladno utvrđenjima iz čl. I ove Odluke, ovom se Odlukom uređuje prijenos zakupa s dosadašnjeg zakupnika – trgovačkog društva PRINT STUDIO MODUS j.d.o.o. (OIB: 76523568942, MBS: 130119465), sa sjedištem u Puli, Rovinjska ulica br. 10, na pravnog sljednika i novog zakupnika – trgovačko društvo A.J. MODUS CREATIVE j.d.o.o. (OIB: 25524314995, MBS: 130140752), sa sjedištem u Puli, Veronska br. 3, te se trgovačkom društvu A.J. MODUS CREATIVE 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 A.J. MODUS CREATIVE j.d.o.o. (OIB: 25524314995, MBS: 130140752), sa sjedištem u Puli, Veronska br. 3, zaključit će se novi ugovor o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Veronska br. 3, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1115/1, k.o. Pula, površine 17,55 m², po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 5,31 EUR (40,00 kn³) po m², odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 93,17 EUR (702,00 kn⁴), na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost (PDV), za obavljanje uslužne djelatnosti – postolar, 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,

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

⁴ po fiksnom tečaju 7,53450 kn za 1,00 EUR

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 dospjeću, kao i snositi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora.

V

Prilikom zaključenja Ugovora o zakupu poslovnog prostora zakupnik – trgovačko društvo A.J. MODUS CREATIVE j.d.o.o. (OIB: 25524314995, MBS: 130140752), sa sjedištem u Puli, Veronska br. 3, 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, Veronska br. 3.

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, Veronska br. 3.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Veronska br. 3, 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, Veronska br. 3, stavlja se izvan snage i prestaje važiti ranije zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/22-01/92, Urbroj: 2163-7-05-03-0411-22-1, od dana 21. ožujka 2022. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-7988/2022, dana 01. travnja 2022. godine.

KLASA:372-03/23-01/47

URBROJ:2163-7-04-05-0411-23-4

Pula, 20. lipnja 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 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, Veronska br. 3, a sukladno kojoj će se Odluci s trgovačkim društvom A.J. MODUS CREATIVE j.d.o.o. (OIB: 25524314995, MBS: 130140752), sa sjedištem u Puli, Veronska br. 3, kao pravnim sljednikom dosadašnjeg zakupnika – trgovačkog društva PRINT STUDIO MODUS j.d.o.o. (OIB: 76523568942, MBS: 130119465), sa sjedištem u Puli, Rovinjska ulica br. 10, koji je ujedno jedini osnivač i član novog trgovačkog društva, zaključiti novi ugovor o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Veronska br. 3, te na taj način pravnom sljedniku omogućiti daljnje obavljanje ugovorene djelatnosti u predmetnom poslovnom prostoru.

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM

U nadležnom upravnom tijelu zaprimljen je zahtjev zakupnika gradskog poslovnog prostora na adresi u Puli, Veronska br. 3, trgovačkog društva PRINT STUDIO MODUS j.d.o.o. (OIB: 76523568942, MBS: 130119465), sa sjedištem u Puli, Rovinjska ulica br. 10, kojim je zatražen prijenos zakupa na pravnog sljednika – trgovačko društvo u isključivom vlasništvu zakupnika A.J. MODUS CREATIVE j.d.o.o. (OIB: 25524314995, MBS: 130140752), sa sjedištem u Puli, Veronska br. 3, a sve kako bi navedenom trgovačkom društvu bilo omogućeno zaključivanje novog ugovora o zakupu te obavljanje ugovorene djelatnosti (uslužna djelatnost – postolar) u istom.

Uvidom u evidencije poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pule utvrđeno je da je, na temelju Odluke o prihvatu ponuda i zaključivanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/21-01/51, Urbroj: 2163-7-05-03-0411-22-4, od dana 16. ožujka 2022. godine, a sve po prethodno provedenom javnom natječaju za davanje u zakup gradskih poslovnih prostora, objavljenom u dnevnom tisku Glas Istre, oglasnoj ploči Upravnog odjela za komunalni sustav i upravljanje imovinom, kao i službenim stranicama Grada Pule, dana 18. veljače 2022. godine, između Grada Pule, kao zakupodavca, i trgovačkog društva PRINT STUDIO MODUS j.d.o.o. (OIB: 76523568942, MBS: 130119465), sa sjedištem u Puli, Rovinjska ulica br. 10, kao zakupnika, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/22-01/92, Urbroj: 2163-7-05-03-0411-22-1, od dana 21. ožujka 2022. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod

posl. br. OV-7988/2022, dana 01. travnja 2022. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Veronska br. 3, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1115/1, k.o. Pula, površine 17,55 m², po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 5,31 EUR (40,00 kn¹) po m², odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 93,17 EUR (702,00 kn²), na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost (PDV), za obavljanje uslužne djelatnosti – postolar, na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina.

Nadalje, uvidom u izvadak iz sudskog registra Trgovačkog suda u Pazinu te Rješenje posl. br. Tt-23/2861-2, od dana 03. svibnja 2023. godine, utvrđeno je da je zakupnik predmetnog gradskog poslovnog prostora, trgovačko društvo PRINT STUDIO MODUS j.d.o.o. (OIB: 76523568942, MBS: 130119465), sa sjedištem u Puli, Rovinjska ulica br. 10, jedini osnivač i član trgovačkog društva A.J. MODUS CREATIVE j.d.o.o. (OIB: 25524314995, MBS: 130140752), sa sjedištem u Puli, Veronska br. 3, u čiji predmet poslovanja ulazi i obavljanje ugovorene djelatnosti – uslužna djelatnost (postolar).

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 – 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 slučaju odobrenja prijenosa zakupa, s novim zakupnikom zaključuje se novi ugovor o zakupu poslovnog prostora pod uvjetima utvrđenim odlukama kojima se uređuju pitanja zakupnog odnosa (dakle, sukladno Odluci o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola i Odluci 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 utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule, tada se visina zakupnine određuje u tom iznosu.

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

² po fiksnom tečaju 7,53450 kn za 1,00 EUR

Sukladno gore citiranom Ugovoru o zakupu poslovnog prostora čiji se prijenos traži, poslovni prostor nalazi se u nultoj zoni, ima površinu od 17,55 m² i u istome se obavlja uslužna djelatnost – postolar, a visina zakupnine utvrđena je u iznosu od 5,31 EUR (40,00 kn³) po m².

Gore citiranom Odlukom o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola visina osnovne zakupnine za obavljanje deficitarne djelatnost (što djelatnost postolara, sukladno mišljenju nadležnog tijela, jest) u poslovnom prostoru u nultoj zoni, površine do 50,00 m², određena je također u iznosu od 5,31 EUR (40,00 kn⁴) 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, Veronska br. 3, na temelju koje će se s pravnim sljednikom zakupnika – trgovačkim društvom A.J. MODUS CREATIVE j.d.o.o. (OIB: 25524314995, MBS: 130140752), sa sjedištem u Puli, Veronska br. 3, čiji je jedini osnivač i član upravo dosadašnji zakupnik trgovačko društvo PRINT STUDIO MODUS j.d.o.o. (OIB: 76523568942, MBS: 130119465), sa sjedištem u Puli, Rovinjska ulica br. 10, zaključiti novi ugovor o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Veronska br. 3, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1115/1, k.o. Pula, površine 17,55 m², po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 5,31 EUR (40,00 kn⁵) po m², odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 93,17 EUR (702,00 kn⁶), na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost (PDV), za obavljanje uslužne djelatnosti – postolar, 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.

Novi Ugovor o zakupu poslovnog prostora zaključiti će se 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, 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) i
- potvrdu nadležnog upravnog tijela Grada Pule o uplati garantnog pologa u visini iznosa od tri mjesečne zakupnine uvećane za pripadajući porez na dodanu vrijednost,

te da snosi troškove zaključivanja novog ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Veronska br. 3.

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.

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

⁴ po fiksnom tečaju konverzije 7,53450 kn za 1,00 EUR

⁵ po fiksnom tečaju 7,53450 kn za 1,00 EUR

⁶ po fiksnom tečaju 7,53450 kn za 1,00 EUR

PROCJENA POTREBNIH FINANCIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA

Za provedbu akta nisu potrebna finansijska sredstva.

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

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