

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 Pula – Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula-Pola br. 5/19, 12/19 i 19/20) 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 29. rujna 2023. godine, donio je

ODLUKU

o stupanju pravnog sljednika u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika poslovnog prostora u Puli, Carrarina br. 7

I

Utvrđuje se:

- da je, na temelju Odluke o prihvatu ponuda i zaključivanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/23-01/71, Urbroj: 2163-7-04-05-0411-23-5, od dana 18. travnja 2023. godine, a sve po prethodno provedenom javnom natječaju za davanje u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pula-Pola (u daljnjem tekstu: Grad Pula), objavljenom dana 25. ožujka 2023. godine u dnevnom tisku "Glas Istre", službenim stranicama Grada Pule, kao i oglasnoj ploči nadležnog upravnog tijela Grada Pule, između Grada Pule, kao zakupodavca, i Jozefa Biterija (OIB: 91558822101), s prebivalištem u Puli, Carrarina br. 7, kao zakupnika, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/23-01/112, Urbroj: 2163-7-04-05-0411-23-2, od dana 20. travnja 2023. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-4209/2023, dana 10. svibnja 2023. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Carrarina br. 7, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 529, k.o. Pula, površine 103,23 m², po najpovoljnijoj ponudi i mjesečnoj zakupnini u iznosu od 7,96 EUR / 60,00 kn¹ po m², odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 821,71 EUR / 6.191,17 kn² (na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), za obavljanje trgovinske djelatnosti – trgovina cvijećem (cvjećarna), na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina,

- da je, a sve sukladno Izvratku iz sudskog registra Trgovačkog suda u Pazinu, zakupnik poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, Carrarina br. 7, u prizemlju zgrade

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

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

sagrađene na k.č. br. zgr. 529, k.o. Pula, površine 103,23 m², Jozef Biteri (OIB: 91558822101), s prebivalištem u Puli, Carrarina br. 7, jedini osnivač i član trgovačkog društva "Lilium Candidum" j.d.o.o. (OIB: 69418754289, MBS: 130141665), sa sjedištem u Puli, Carrarina br. 7, u čiji predmet poslovanja ulazi i obavljanje ugovorene djelatnosti (trgovina cvijećem – cvjećarna).

II

Sukladno utvrđenjima iz čl. I ove Odluke, ovom se Odlukom uređuje prijenos zakupa s dosadašnjeg zakupnika – Jozefa Biterija (OIB: 91558822101), s prebivalištem u Puli, Carrarina br. 7, na pravnog sljednika i novog zakupnika – pravnu osobu trgovačko društvo "Lilium Candidum" j.d.o.o. (OIB: 69418754289, MBS: 130141665), sa sjedištem u Puli, Carrarina br. 7, koja se pravna osoba nalazi u isključivom vlasništvu dosadašnjeg zakupnika kao njenog jedinog osnivača, 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 "Lilium Candidum" j.d.o.o. (OIB: 69418754289, MBS: 130141665), sa sjedištem u Puli, Carrarina br. 7, zaključit će se novi ugovor o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Carrarina br. 7, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 529, k.o. Pula, površine 103,23 m², po najpovoljnijoj ponudi i mjesečnoj zakupnini u iznosu od 7,96 EUR / 60,00 kn³ po m², odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 821,71 EUR / 6.191,17 kn⁴ (na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), za obavljanje trgovinske djelatnosti – trgovina cvijećem (cvjećarna), 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.

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

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

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 "Lilium Candidum" j.d.o.o. (OIB: 69418754289, MBS: 130141665), sa sjedištem u Puli, Carrarina br. 7, 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, Carrarina br. 7.

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, Carrarina br. 7.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Carrarina br. 7, 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, Carrarina br. 7, stavlja se izvan snage i prestaje važiti ranije zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/23-01/112, Urbroj: 2163-7-04-05-0411-23-2, od dana 20. travnja 2023. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-4209/2023, dana 10. svibnja 2023. godine.

KLASA:372-03/23-01/59

URBROJ:2163-7-05-01-0411-23-3

Pula, 29. rujna 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 – Bollettino ufficiale Pula-Pola 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 – 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, Carrarina br. 7, a sukladno kojoj će se Odluci s trgovačkim društvom "Lilium Candidum" j.d.o.o. (OIB: 69418754289, MBS: 130141665), sa sjedištem u Puli, Carrarina br. 7, kao pravnim sljednikom dosadašnjeg zakupnika Jozefa Biterija (OIB: (OIB: 91558822101), s prebivalištem u Puli, Carrarina br. 7 (s obzirom da je navedena pravna osoba u isključivom vlasništvu dosadašnjeg zakupnika kao njenog jedinog osnivača i člana) zaključiti novi ugovor o zakupu gradskog poslovnog prostora koji se nalazi na adresi u Puli, Carrarina br. 7.

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

Dana 28. kolovoza 2023. godine, u Odsjeku za upravljanje imovinom Upravnog odjela za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove, zaprimljen je zahtjev Jozefa Biterija (OIB: (OIB: 91558822101), s prebivalištem u Puli, Carrarina br. 7, kao zakupnika poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Carrarina br. 7, kojim je zatražio prijenos zakupa na pravnog sljednika, odnosno na trgovačko društvo "Lilium Candidum" j.d.o.o. (OIB: 69418754289, MBS: 130141665), sa sjedištem u Puli, Carrarina br. 7, a koje je društvo u isključivom vlasništvu upravo podnositelja zahtjeva – Jozefa Biterija.

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: 372-01/23-01/71, Urbroj: 2163-7-04-05-0411-23-5, od dana 18. travnja 2023. godine, a sve po prethodno provedenom javnom natječaju za davanje u zakup poslovnih prostora u

vlasništvu Grada Pule, objavljenom u dnevnom tisku "Glas Istre", službenim stranicama Grada Pule, kao i oglasnoj ploči nadležnog upravnog tijela Grada Pule, dana 25. ožujka 2023. godine, između Grada Pule, kao zakupodavca, i Jozefa Biterija (OIB: 91558822101), s prebivalištem u Puli, Carrarina br. 7, kao zakupnika, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/23-01/112, Urbroj: 2163-7-04-05-0411-23-2, od dana 20. travnja 2023. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-4209/2023, dana 10. svibnja 2023. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Carrarina br. 7, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 529, k.o. Pula, površine 103,23 m², po najpovoljnijoj ponudi i mjesečnoj zakupnini u iznosu od 7,96 EUR / 60,00 kn¹ po m², odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 821,71 EUR / 6.191,17 kn² (na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), za obavljanje trgovinske djelatnosti – trgovina cvijećem (cvjećarna), na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina.

Nadalje, uvidom u Izvadak iz sudskog registra Trgovačkog suda u Pazinu utvrđeno je da je zakupnik predmetnog gradskog poslovnog prostora – Jozef Biteri (OIB: 91558822101), s prebivalištem u Puli, Carrarina br. 7, jedini osnivač i član trgovačkog društva "Lilium Candidum" j.d.o.o. (OIB: 69418754289, MBS: 130141665), sa sjedištem u Puli, Carrarina br. 7, u čiji predmet poslovanja ulazi i obavljanje ugovorene djelatnosti (trgovina cvijećem – cvjećarna).

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

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

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

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

zaključuje se novi ugovor o zakupu poslovnog prostora pod uvjetima utvrđenim odlukama Grada Pule kojima se uređuju pitanja zakupnog odnosa.

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.

Sukladno gore citiranom Ugovoru o zakupu poslovnog prostora čiji se prijenos traži, poslovni prostor nalazi se u prvoj zoni, ima površinu od 103,23 m² i u istome se obavlja trgovinska djelatnost – trgovina cvijećem (cvjećarna), a visina zakupnine utvrđena je u iznosu od 7,96 EUR (60,00 kn³) po m².

Gore citiranom Odlukom o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola visina osnovne zakupnine za obavljanje trgovinske djelatnosti – ostalo, u poslovnom prostoru u prvoj zoni, površine od 50,01 m² do 200,00 m², određena je također u iznosu od 7,96 EUR (60,00 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, Carrarina br. 7, na temelju koje će se s pravnim sljednikom – trgovačkim društvom "Lilium Candidum" j.d.o.o. (OIB: 69418754289, MBS: 130141665), sa sjedištem u Puli, Carrarina br. 7, a koje je društvo u isključivom vlasništvu dosadašnjeg zakupnika – Jozefa Biterija (OIB: (OIB: 91558822101), s prebivalištem u Puli, Carrarina br. 7, zaključiti novi ugovor op zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Carrarina br. 7, 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

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

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

dostavi sredstva osiguranja plaćanja tražbina koje su predmet ugovora o zakupu te da snosi troškove zaključivanja novog ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Carraina br. 7.

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, univ. mag. iur.

**p.o. PROČELNIK
Igor Jovin, univ. mag. iur.**