

Na temelju čl. 31 Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine br. 125/11, 64/15, 112/18) i čl. 38 Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora (Službene novine Grada Pule br. 5/19), 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, 19/03 - pročišćeni tekst, 137/15 – ispravak, 123/17) i čl. 61. Statuta Grada Pule (Službene novine Grada Pule br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13 i 2/18), Gradonačelnik Grada Pule dana 24. lipnja 2019. godine, donio je

O D L U K U
o stupanju u prava i obveze
dosadašnjeg zakupnika

I

Utvrđuje se da su između Grada Pule, kao zakupodavca, i trgovačkog društva **ISTARSKI SUPERMARKETI d.o.o.** (OIB: 24351550672), sa sjedištem u Poreču, Partizanska br.13, kao zakupnika, zaključeni sljedeći ugovori:

- Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/16-01/241, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-16-1, od dana 24. svibnja 2016. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-9484/16, dana 20. lipnja 2016. godine, predmet kojeg Ugovora je zakup poslovnog prostora u Puli, Štinjan, Sv.Margarete br.2, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 25/2, k.o. Štinjan, površine 71,00 m2, po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 20.164,00 kuna (odnosno 284,00 kune po m2), za obavljanje trgovinske djelatnosti – trgovina prehrambenim proizvodima, na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina,
- Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/16-01/242, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-16-1, od dana 24. svibnja 2016. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-9487/16, dana 20. lipnja 2016. godine, predmet kojeg Ugovora je zakup poslovnog prostora u Puli, Giardini br.11, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1729, k.o. Pula, površine 330,56 m2, po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 46.278,40 kuna (odnosno 140,00 kuna po m2), za obavljanje trgovinske djelatnosti – trgovina prehrambenim proizvodima, na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina,
- Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/17-01/275, 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-16700/17, dana 10. listopada 2017. godine, predmet kojeg Ugovora je zakup poslovnog prostora u Puli, Kandlerova br.23, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 424, k.o. Pula, površine 86,00 m2, po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 3.440,00 kuna (odnosno 40,00 kuna po m2), za obavljanje trgovinske djelatnosti – trgovina prehrambenim proizvodima, na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina,
- Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/18-01/166, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-18-1, od dana 11. lipnja 2018. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-10391/18, dana 27. lipnja 2018. godine, predmet kojeg Ugovora je zakup poslovnog prostora u Puli, Sergijevaca br.4, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 103/1, k.o. Pula, površine 111,30 m2, po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 8.904,00 kuna (odnosno 80,00 kuna po m2), za obavljanje

trgovinske djelatnosti – trgovina prehrambenim proizvodima, na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina,

- Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/16-01/228, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-16-1, od dana 24. svibnja 2016. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-8980/16, dana 13. lipnja 2016. godine, predmet kojeg Ugovora je zakup poslovnog prostora u Puli, Sergijevaca br.35, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 261, k.o. Pula, površine 171,42 m², po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 13.027,92 kuna (odnosno 76,00 kuna po m²), za obavljanje trgovinske djelatnosti – trgovina prehrambenim proizvodima, na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina,
- Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/16-01/237, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-16-1, od dana 24. svibnja 2016. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-9481/16, dana 20. lipnja 2016. godine, predmet kojeg Ugovora je zakup poslovnog prostora u Puli, Zagrebačka br. 6 i 8, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1110 i k.č. br. zgr. 1111, obje k.o. Pula, površine 165,20 m², po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 25.771,20 kuna (odnosno 156,00 kuna po m²), za obavljanje trgovinske djelatnosti – trgovina prehrambenim proizvodima, na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina.

II

Sukladno točki I ove Odluke, odobrava se trgovačkom društvu ISTARSKI SUPERMARKETI d.o.o. (OIB: 76325397752), sa sjedištem u Poreču, Partizanska br.13, sveopćem pravnom sljedniku dosadašnjeg zakupnika Istarski Supermarketi d.o.o. (OIB: 24351550672), stupanje u prava i obveze zakupnika iz točke I. ove Odluke, za poslovne prostore iz točke I. ove Odluke, a sve obzirom da je trgovačko društvo Istarski Supermarketi d.o.o. (OIB: 24351550672) provelo postupak podjele društva na način da je nastalo novo društvo, Istarski Supermarketi d.o.o. (OIB: 76325397752), na kojeg su Planom podjele tog društva predana prava i obveze iz gore navedenih zakupnih odnosa s Gradom Pulom.

III

Sukladno točki I ove Odluke, utvrđuje se da će se, sa sveopćim sljednikom dosadašnjeg zakupnika poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pule, ISTARSKI SUPERMARKETI d.o.o. (OIB: 76325397752), sa sjedištem u Poreču, Partizanska br.13, zaključiti Ugovori o zakupu poslovnih prostora navedenih u točki I ove Odluke, za obavljanje trgovinske djelatnosti - trgovine prehrambenih proizvoda, pod istim uvjetima kao s dosadašnjim zakupnikom, odnosno po visinama zakupnine navedenima u točki I ove Odluke, odnosno:

- za poslovni prostor u Puli, Štinjan, Sv.Margarete br.2 po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 20.164,00 kuna (odnosno 284,00 kune po m²)
- poslovni prostor u Puli, Giardini br.11 po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 46.278,40 kuna (odnosno 140,00 kuna po m²)
- poslovni prostor u Puli, Kandlerova br.23 po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 3.440,00 kuna (odnosno 40,00 kuna po m²)
- poslovni prostor u Puli, Sergijevaca br.4 po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 8.904,00 kuna (odnosno 80,00 kuna po m²)

- poslovni prostor u Puli, Sergijevaca br.35 po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 13.027,92 kuna (odnosno 76,00 kuna po m²)
- poslovni prostor u Puli, Zagrebačka br. 6 i 8 po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 25.771,20 kuna (odnosno 156,00 kuna po m²).

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 i zakonsku zateznu kamatu.

Zakupnik je u obvezi uz zakupninu plaćati komunalnu i druge naknade određene zakonom, kao i poreze određene posebnim propisima (porez na dodanu vrijednost), režijske troškove, i to o njihovom dospjeću, te snositi troškove tekućeg održavanja poslovnih prostora, a što nije uračunato u zakupninu.

Prilikom zaključenja Ugovora o zakupu, zakupnik i odgovorna osoba zakupnika u obvezi su kod javnog bilježnika priložiti 2 (slovima: dvije) bjanko zadužnice, sukladno odredbama Pravilnika o obliku i sadržaju bjanko zadužnice, ovjerenu putem javnog bilježnika, čiji iznos pokriva 6 (slovima: šest) mjesečnih zakupnina, a radi osiguranja plaćanja.

Također, za sve poslovne prostore, osim poslovnog prostora u Puli, Sergijevaca br.4, zakupnik je u obvezi prilikom zaključenja Ugovora o zakupu izdati neopozive bankarske garancije, i to:

- za poslovni prostor u Puli, Štinjan, Sv.Margarete br.2 bankarsku garanciju u iznosu od 75.000,00 kn,
- poslovni prostor u Puli, Giardini br.11 bankarsku garanciju u iznosu od 75.000,00 kn,
- poslovni prostor u Puli, Kandlerova br.23 bankarsku garanciju u iznosu od 50.000,00 kn,
- poslovni prostor u Puli, Sergijevaca br.35 bankarsku garanciju u iznosu od 75.000,00 kn,
- poslovni prostor u Puli, Zagrebačka br. 6 i 8 bankarsku garanciju u iznosu od 75.000,00 kn.

Ukoliko je zakupodavac iz bilo kojeg razloga prisiljen unovčiti bjanko zadužnicu ili poslati bankarsku garanciju na naplatu, zakupnik je dužan, u roku od 15 dana od dana pismenog ili usmenog poziva, zakupodavcu dostaviti novu bjanko zadužnicu odnosno bankarsku garanciju s istim iznosom, a ukoliko zakupnik pravodobno ne dostavi zakupodavcu novu bjanko zadužnicu odnosno bankarsku garanciju, zakupodavac ima pravo otkazati Ugovor o zakupu poslovnog prostora.

V

Za provedbu ove Odluke ovlašćuje se Upravni odjel za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora, sukladno ovoj Odluci, pripremit će Upravni odjel za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu.

Ugovor o zakupu zaključit će se, pod uvjetom da zakupnik nema nepodmirenih dugovanja prema proračunu Grada Pule, 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).



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

VI

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:372-03/19-01/39

URBROJ:2168/01-03-06-00-0474-19-3

Pula, 24. lipnja 2019.

GRADONAČELNIK
Boris Miletić

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 poslovnoga prostora (Narodne novine br. 125/11, 64/15, 112/18) i odredba čl. 38 Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora (Službene novine Grada Pule br. 5/19), 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 - pročišćeni tekst, 137/15 – ispravak i 123/17) i čl. 61. Statuta Grada Pula - Pola (Službene novine Grada Pule br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13 i 2/18).

OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM:

Predlaže se donošenje Odluke o stupanju u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika poslovnih prostora u Puli: Giardini 11, Kandlerova 23, Sergijevaca 4, Sergijevaca 35, Zagrebačka 6 i 8 i poslovnog prostora u Štinjanu, Sv.Margarete 2, i zaključenju Ugovora o zakupu navedenih poslovnih prostora, a sve kako bi trgovačkom društvu ISTARSKI SUPERMARKETI d.o.o. (OIB: 76325397752), kao sveopćem pravnom sljedniku ranijeg zakupnika ISTARSKI SUPERMARKETI d.o.o. (OIB: 24351550672), bio omogućen nastavak zakupnog odnosa i obavljanje ugovorom utvrđene djelatnosti u predmetnim poslovnim prostorima.

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

Odredbom čl. 31. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (NN 125/11, 64/15, 112/18) propisano je da zakup ne prestaje smrću, odnosno promjenom pravnoga položaja zakupnika, ako ugovorom nije drukčije određeno, te da nasljednici koji preuzmu obrt ili drugu djelatnost iz ugovora o zakupu, odnosno pravni slijednici stupaju u prava i obveze zakupnika.

Odredbom čl. 38. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora Grada Pule određeno je da Gradonačelnik može odobriti stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika pravnom sljedniku zakupnika, pod uvjetom da po osnovi zakupa poslovnog prostora nema dospjelih dugovanja te da se pravno sljedništvo, između ostaloga, dokazuje rješenjem nadležnog Trgovačkog suda odnosno upravnog tijela.

Između Grada Pule, kao zakupodavca, i trgovačkog društva ISTARSKI SUPERMARKETI d.o.o. (OIB: 24351550672), sa sjedištem u Poreču, Partizanska br.13, kao zakupnika, zaključeni su sljedeći ugovori:

- Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/16-01/241, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-16-1, od dana 24. svibnja 2016. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kapić, pod posl. br. OV-9484/16, dana 20. lipnja 2016. godine, predmet kojeg Ugovora je zakup poslovnog prostora u Puli, Štinjan, Sv.Margarete br.2, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 25/2, k.o. Štinjan, površine 71,00 m2, po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 20.164,00 kuna (odnosno 284,00

- kune po m2), za obavljanje trgovinske djelatnosti – trgovina prehrambenim proizvodima, na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina,
- Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/16-01/242, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-16-1, od dana 24. svibnja 2016. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-9487/16, dana 20. lipnja 2016. godine, predmet kojeg Ugovora je zakup poslovnog prostora u Puli, Giardini br.11, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1729, k.o. Pula, površine 330,56 m2, po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 46.278,40 kuna (odnosno 140,00 kuna po m2), za obavljanje trgovinske djelatnosti – trgovina prehrambenim proizvodima, na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina,
 - Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/17-01/275, 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-16700/17, dana 10. listopada 2017. godine, predmet kojeg Ugovora je zakup poslovnog prostora u Puli, Kandlerova br.23, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 424, k.o. Pula, površine 86,00 m2, po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 3.440,00 kuna (odnosno 40,00 kuna po m2), za obavljanje trgovinske djelatnosti – trgovina prehrambenim proizvodima, na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina,
 - Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/18-01/166, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-18-1, od dana 11. lipnja 2018. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-10391/18, dana 27. lipnja 2018. godine, predmet kojeg Ugovora je zakup poslovnog prostora u Puli, Sergijevaca br.4, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 103/1, k.o. Pula, površine 111,30 m2, po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 8.904,00 kuna (odnosno 80,00 kuna po m2), za obavljanje trgovinske djelatnosti – trgovina prehrambenim proizvodima, na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina,
 - Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/16-01/228, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-16-1, od dana 24. svibnja 2016. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-8980/16, dana 13. lipnja 2016. godine, predmet kojeg Ugovora je zakup poslovnog prostora u Puli, Sergijevaca br.35, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 261, k.o. Pula, površine 171,42 m2, po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 13.027,92 kuna (odnosno 76,00 kuna po m2), za obavljanje trgovinske djelatnosti – trgovina prehrambenim proizvodima, na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina,
 - Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/16-01/237, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-16-1, od dana 24. svibnja 2016. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-9481/16, dana 20. lipnja 2016. godine, predmet kojeg Ugovora je zakup poslovnog prostora u Puli, Zagrebačka br. 6 i 8, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1110 i k.č. br. zgr. 1111, obje k.o. Pula, površine 165,20 m2, po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 25.771,20 kuna (odnosno 156,00 kuna po m2), za obavljanje trgovinske djelatnosti – trgovina prehrambenim proizvodima, na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina.

Dana 12. lipnja 2019. godine, u ovom je upravnom tijelu zaprimljen zahtjev trgovačkog društva ISTARSKI SUPERMARKETI d.o.o. (OIB: 76325397752), sa sjedištem u Poreču, Partizanska br.13, za stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika gore navedenih poslovnih prostora, dopunjen dana 21. lipnja 2019. godine, a

sve kako bi pravnom sljedniku društva Istarski supermarketi d.o.o. (OIB: 24351550672) bio omogućen nastavak zakupnog odnosa i obavljanje ugovorom utvrđene djelatnosti u navedenim poslovnim prostorima, a sve s obzirom da je je trgovačko društvo Istarski supermarketi d.o.o. (OIB: 24351550672), kao raniji zakupnik, provelo postupak podjele društva na način da je nastalo novo društvo, ISTARSKI SUPERMARKETI d.o.o. (OIB: 76325397752), na kojeg su Planom podjele tog društva predana prava i obveze iz gore navedenih zakupnih odnosa s Gradom Pulom.

Uz predmetni zahtjev priloženo je:

- Ugovor o podjeli društva Istarski supermarketi d.o.o. s društvom preuzimateljem Istarski supermarketi dva d.o.o. – iz kojeg je razvidno da se zakupni odnos prepušta sveopćem sljedniku – trgovačkom društvu Istarski supermarketi dva d.o.o.,
- Izvadak iz sudskog registra iz kojeg je razvidno da trgovačko društvo Istarski supermarketi dva d.o.o. promijenilo naziv u Istarski supermarketi d.o.o.

Obzirom da je Zakonom o trgovačkim društvima (Narodne novine br. 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15) u čl.550.a st.6 propisano da novo društvo ili društvo preuzimatelj je sveopći pravni sljednik društva koje se dijeli, to je zahtjev trgovačkog društva Istarski supermarketi d.o.o. osnovan. Člankom 550.n istog Zakona propisano je da dijelovi imovine društva koje se dijeli, obveze i pravni odnosi, suglasno planu podjele sveopćim sljedništvom prelaze na nova društva. Iz Ugovora o podjeli kojeg je dostavilo trgovačko društvo Istarski supermarketi d.o.o., razvidno je da su na istoga preneseni svi zakupni odnosi.

U postupku razmatranja predmetnog zahtjeva izvršena je provjera u Upravnom odjelu za financije i opću upravu Grada Pule-Pola te je utvrđeno da dosadašnji zakupnik s osnove zakupnine nema dugovanja prema Gradu Puli.

Sukladno navedenom, a obzirom da su ispunjeni svi uvjeti za to, predlaže se donošenje Odluke o stupanju u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika gore navedenih poslovnih prostora u Puli i Štinjanu i zaključenju Ugovora o zakupu poslovnih prostora.

PROCJENA POTREBNIH FINACIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA:

Za provedbu akta nisu potrebna financijska sredstva.

Pripremila: Sanja Kljajić Dakić, mag. iur.

P.O. GRADONAČELNIK
Giordano Škuflić, mag.ing.aedif., v.r.