

Na temelju čl. 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine br. 125/11, 64/15 i 112/18), čl. 7. i 38. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola (Službene novine Grada Pule br. 05/19, 12/19 i 19/19) 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, 2/2, 4/21 i 5/21), Gradonačelnik Grada Pule dana 10. siječnja 2023. godine, donio je

ODLUKU

o stupanju pravnog sljednika u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika i zaključivanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Stankovićeve br. 9

I

Utvrđuje se:

- da je između Grada Pule, kao zakupodavca, i Marije Davidović Babić (OIB: 66262216163), iz Pule, Koparska br. 60, kao ranijeg zakupnika, sukladno Odluci o sklapanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Stankovićeve br. 9, Klasa: 372-01/18-01/36, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-18-2, od dana 12. veljače 2018. godine, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/18-01/36, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-18-3, od dana 16. veljače 2018. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-7771/2018, dana 11. svibnja 2018. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Stankovićeve br. 9, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1342/1, k.o. Pula, površine 31,84 m², po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 40,00 kn (5,31 €) po m², odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 1.273,60 kn (169,04 €), na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV, za obavljanje uslužne djelatnosti (osim obrta sa štetnim imisijama),

- da je zakupnik prvi ugovor o zakupu predmetnog poslovnog prostora zaključio na temelju provedeno javnog natječaja, te

- da je, a sve sukladno izvratku iz sudskog registra Trgovačkog suda u Pazinu, dosadašnji zakupnik Marija Davidović Babić (OIB: 66262216163), iz Pule, Koparska br. 60, osnivač i jedini član trgovačkog društva STUDIO VITALIS d.o.o. (OIB: 09205261361, MBS: 130019149), sa sjedištem u Puli, Koparska br. 60, u čiji predmet poslovanja ulazi djelatnost

frizerskih salona i salona za uljepšavanje (manikura, pedikura, masaža), a koje djelatnost zakupnik i obavlja u predmetnom poslovnom prostoru.

II

Sukladno utvrđenjima iz čl. I ove Odluke, ovom se Odlukom uređuje daljnje davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Stankovićeve br. 9, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1342/1, k.o. Pula, površine 31,84 m², te ujedno i prijenos zakupa s dosadašnjeg zakupnika – Marije Davidović Babić (OIB: 66262216163), iz Pule, Koparska br. 60, na pravnog sljednika i novog zakupnika – trgovačko društvo STUDIO VITALIS d.o.o. (OIB: 09205261361, MBS: 130019149), sa sjedištem u Puli, Koparska br. 60.

Trgovačkom društvu STUDIO VITALIS d.o.o. (OIB: 09205261361, MBS: 130019149), sa sjedištem u Puli, Koparska br. 60, čiji je osnivač i jedini član dosadašnji zakupnik Marija Davidović Babić (OIB: 66262216163), iz Pule, Koparska br. 60, odobrava se stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika.

Prijenos zakupa odobrava se pravnoj osobi u kojoj zakupnik ima poslovni udio u visini od najmanje 50% temeljnog kapitala te pravne osobe i to pod uvjetom da budući zakupnik preuzme zaposlenike dosadašnjeg zakupnika, da nastavi obavljati istu djelatnost te da po osnovi zakupa nema dospjelih dugovanja.

III

Sukladno prethodnim utvrđenjima ove Odluke, s novim zakupnikom – trgovačkim društvom STUDIO VITALIS d.o.o. (OIB: 09205261361, MBS: 130019149), sa sjedištem u Puli, Koparska br. 60, zaključit će se novi ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Stankovićeve br. 9, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1342/1, k.o. Pula, površine 31,84 m², po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 40,00 kn (5,31 €) po m², odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 1.273,60 kn (169,04 €), na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV, za obavljanje uslužne djelatnosti (osim obrta sa štetnim imisijama) – djelatnost frizerskih salona i salona za uljepšavanje (manikura, pedikura, masaža), na određeno vrijeme u trajanju od pet godina, te uz ostale uvjete utvrđene prethodno zaključenim ugovorom o zakupu poslovnog prostora, odnosno 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 te drugim važećim odlukama Grada Pule kojima se uređuju pitanja zakupnog odnosa.

Za svaku promjenu i/ili dopunu djelatnosti, zakupnik je u obvezi ishoditi 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 dospjeću, kao i snositi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora.

V

Prilikom zaključenja Ugovora o zakupu poslovnog prostora zakupnik – trgovačko društvo STUDIO VITALIS d.o.o. (OIB: 09205261361, MBS: 130019149), sa sjedištem u Puli, Koparska br. 60, u obvezi je kod javnog bilježnika priložiti sredstvo osiguranja plaćanja zakupnine i ostalih naknada koje se uz zakupninu plaćaju, i to:

- potvrdu nadležnog odjela Grada Pule o uplati garantnog pologa u visini iznosa tromjesečne zakupnine uvećane za pripadajući PDV, te
- jednu bjanko zadužnicu, sukladno odredbama Pravilnika o obliku i sadržaju bjanko zadužnice, ovjerenu putem javnog bilježnika, čiji iznos pokriva šest mjesečnih zakupnina (uvećan za pripadajući PDV).

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, Stankovićeve br. 9.

Ukoliko je zakupodavac iz bilo kojeg razloga prisiljen unovčiti sredstvo osiguranja plaćanja, bilo bjanko zadužnicu bilo bankarsku, 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, sastavit će Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Stankovićeve br. 9.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Stankovićeve br. 9, 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.

KLASA:372-01/22-01/203

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

Pula, 10. siječanj 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 Ž E N J E

PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE ODLUKE:

Odredbe čl. 6. i čl. 31. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine br. 125/11, 64/15 i 112/18), čl. 7. i čl. 38. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola (Službene novine Grada Pule br. 05/19, 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) 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).

OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM:

Predlaže se donošenje Odluke o stupanju pravnog sljednika – trgovačkog društva STUDIO VITALIS d.o.o. (OIB: 09205261361, MBS: 130019149), sa sjedištem u Puli, Koparska br. 60, u prava i obveze ranijeg zakupnika – Marije Davidović Babić (OIB: 66262216163), iz Pule, Koparska br. 60, ujedno osnivača i jedinog člana navedenog trgovačkog društva, a shodno navedenom ujedno se predlaže i obnova Ugovora o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Stankovićeve br. 9, s pravnim sljednikom postojećeg zakupnika navedenog poslovnog prostora

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

Uvidom u evidenciju poslovnih prostora Grada Pule utvrđeno je:

- da je između Grada Pule, kao zakupodavca, i Marije Davidović Babić (OIB: 66262216163), iz Pule, Koparska br. 60, kao ranijeg zakupnika, sukladno Odluci o sklapanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Puli, Stankovićeve br. 9, Klasa: 372-01/18-01/36, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-18-2, od dana 12. veljače 2018. godine, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/18-01/36, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-18-3, od dana 16. veljače 2018. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-7771/2018, dana 11. svibnja 2018. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Stankovićeve br. 9, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1342/1, k.o. Pula, površine 31,84 m², po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 40,00 kn (5,31 €) po m², odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 1.273,60 kn (169,04 €), na koju se obračunava i plaća pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV, za obavljanje uslužne djelatnosti (osim obrta sa štetnim imisijama),
- da je zakupnik prvi ugovor o zakupu predmetnog poslovnog prostora zaključio na temelju provedeno javnog natječaja,

- da je, a sve sukladno izvratku iz sudskog registra Trgovačkog suda u Pazinu, dosadašnji zakupnik Marija Davidović Babić (OIB: 66262216163), iz Pule, Koparska br. 60, osnivač i jedini član trgovačkog društva STUDIO VITALIS d.o.o. (OIB: 09205261361, MBS: 130019149), sa sjedištem u Puli, Koparska br. 60, u čiji predmet poslovanja ulazi djelatnost frizerskih salona i salona za uljepšavanje (manikura, pedikura, masaža), a koje djelatnost zakupnik i obavlja u predmetnom poslovnom prostoru.

Predmetni ugovor o zakupu gradskog poslovnog prostora na adresi Pula, Stankovićeve br. 9, prestaje važiti istekom roka na koji je zaključen te se zakupnik usmenim zahtjevom obratio nadležnom upravnom tijelu Grada Pule produženje zakupnog odnosa.

Premda je zakupnik iskazao interes za daljnjim korištenjem gradskog poslovnog prostora i obavljanjem djelatnosti u istome, u trenutku postavljanja zahtjeva nije bilo moguće produžiti ugovor zbog postojećih dugovanja te je zakupnik ujedno zatražio i dodatni rok za podmirenje svih dospjelih potraživanja budući da je riječ o dugovanjima nastalim u vrijeme pandemije uzrokovane koronavirusom, koja je, uz ugostitelje, najviše pogodila upravo zakupnike koji se bave djelatnostima frizerskih salona i salona za uljepšavanja, s obzirom da im je prvotno bio zabranjen rad uopće, a s popuštanjem mjera bio smanjen broj korisnika usluga u frizerskim salonima i salonima za uljepšavanje zbog obveze osiguranja fizičke distance zbog čega je u konačnici kod zakupnika došlo do pada prometa, a time i objektivne nemogućnosti podmirivanja redovitih obveza.

Prije pandemije zakupnik je uredno podmirivao zakupninu, kao i ostale naknade i troškove koji se uz zakupninu plaćaju.

S obzirom na dogovore koji su postojali između Grada Pule i nadležnih udruženja zakupnika – gospodarske i obrtničke komore, o nepokretanju postupaka prisilne naplate i postupaka otkazivanja ugovora o zakupu gradskih poslovnih prostora, u svrhu ublažavanja negativnih posljedica na njihovo poslovanje uzrokovanih upravo pandemijom, a sve kako bi im omogućilo daljnje poslovanje u gradskim poslovnim prostorima te samim time i podmirivanje dospjelih tražbina, predmet produženja zakupnog odnosa se nije rješavao premda je zakupnik čitavo vrijeme u posjedu predmetnog poslovnog prostora i u istome obavlja djelatnost.

Popuštanjem mjera, a nakon turističke sezone, zakupnik je podmirio sva dugovanja prema Gradu Puli i o istome obavijestio nadležno upravno tijelo Grada Pule te zatražio zaključivanje novog ugovora o zakupu predmetnog poslovnog prostora.

Na temelju odredbe čl. 38. st. 1. t. 5. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola, prijenos zakupa odobrava se pravnoj osobi u kojoj zakupnik ima poslovni udio u visini od najmanje 50% temeljnog kapitala te pravne osobe, no pod uvjetom da budući zakupnik preuzme zaposlenike dosadašnjeg zakupnika, da nastavi obavljati istu djelatnost te da po osnovi zakupa nema dospjelih dugovanja.

Shodno prikazanom činjeničnom i pravnom stanju, a sukladno prethodno citiranoj odredbi, ispunjene su sve pretpostavke za prijenos zakupa.

Nadalje, odredbom čl. 6. st. 5. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora predviđena je, između ostaloga, mogućnost zaključivanja ugovora o zakupu i to bez provođenja javnog natječaja, ali isključivo sa zakupnikom s kojim jedinica lokalne samouprave već ima zaključen ugovor o zakupu poslovnog prostora i to na temelju javnog natječaja (što ovdje i jest slučaj) i koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu, pod istim uvjetima kao i u postojećem ugovoru, ali na određeno vrijeme u trajanju od pet godina i u slučaju kada je to ekonomski opravdano, odnosno kada je mjesečni iznos zakupnine veći od cijene zakupnine po odluci jedinice lokalne samouprave za djelatnost koju zakupnik obavlja u poslovnom prostoru.

Odredbom čl. 7. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola određeno je da iznimno, dakle bez provođenja javnog natječaja, Grad Pula kao zakupodavac može dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme na rok od pet godina pod istim uvjetima iz postojećeg ugovora o zakupu, s tim da Grad može tražiti dodatna sredstva osiguranja plaćanja zakupnine, poreza i ostalih naknada koja se plaćaju uz zakupnine, kada je to ekonomski opravdano, odnosno kad je mjesečni iznos zakupnine veći od cijene zakupnine po odluci Grada Pule za djelatnost koju zakupnik obavlja, i to isključivo zakupniku koji s Gradom ima sklopljen ugovor o zakupu na temelju prethodno provedenog javnog natječaja i koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu sklopljenog na temelju tog javnog natječaja, a na njegov pisani zahtjev.

Odredbom čl. 8. st. 2. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola, određeno je da 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 prema čl. 3. odnosne Odluke, tj. prema sljedećim kriterijima:

- zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi,
- površini poslovnog prostora te
- djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja.

Sukladno odredbi čl. 8. st. 3. Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola, visina zakupnine za poslovni prostor koji koristi zakupnik kojemu se ugovor o zakupu obnavlja bez provođenja javnog natječaja, utvrđuje se sukladno odredbi čl. 2. predmetne Odluke odnosno – kada je mjesečni iznos ugovorene zakupnine jednak cijeni osnovne zakupnine po ovoj Odluci, određuje se u tom iznosu.

Ugovorena izlicitirana zakupnina za predmetni poslovni prostor u kojem zakupnik obavlja uslužne djelatnosti (osim obrta sa štetnim imisijama) – djelatnost frizerskih salona i salona za uljepšavanje (manikura, pedikura, masaža) iznosi 40,00 kn (5,31 €) po m².

Visina osnovne zakupnine koja je određena Odlukom o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola, za poslovni prostor u drugoj zoni u koju, između ostaloga, spada i Stankovićeva ulica, površine do 50,00 m² (odnosni poslovni prostor ima površinu od 31,84 m²) za zanatske i uslužne djelatnosti također je određena u iznosu od 40,00 kn (5,31 €) po m².

Slijedom navedenog, predlaže se zaključivanje novog ugovora po prethodno izlicitiranoj zakupnini.

Sukladno svemu naprijed iznijetom, mišljenje je i stav nadležnog upravnog tijela Grada Pule da je intencija zakonodavca bila da se omogući kontinuitet u poslovanju postojećim zakupnicima, kao i kontinuitet djelatnosti u određenom prostoru, ali i da je smisao odredbe čl. 6. st. 5. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, između ostaloga, i u tome da se jedinicama lokalne samouprave osigura redovan prihod te istekom zaključenih ugovora o zakupu poslovnih prostora koji su zaključeni po prethodno provedenom javnom natječaju, Grad Pula s postojećim zakupnicima gradskih poslovnih prostora, koji iskazuju interes za nastavkom zakupnog odnosa i poštuju ostale ugovorne odredbe, zaključuju nove ugovore na određeno vrijeme u trajanju od 5 godina, bez ponovne licitacije, odnosno provođenja javnog natječaja.

Uzimajući u obzir citirane odredbe gore navedenih propisa, mišljenje je nadležnog tijela da su u ovom slučaju ispunjene pretpostavke ne samo za produženje zakupnog odnosa, već i za prijenos zakupa, odnosno stupanje pravnog sljednika u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika.

Slijedom navedenog, ovom se Odlukom predlaže se zaključivanje novog ugovora s pravnim sljednikom postojećeg zakupnika na određeno vrijeme u trajanju od 5 godina, za obavljanje već utvrđene poslovne djelatnosti (uslužna djelatnosti (osim obrta sa štetnim imisijama) – djelatnost frizerskih salona i salona za uljepšavanje (manikura, pedikura, masaža)), s prethodno utvrđenom, odnosno izlicitirnom zakupninom te uz ostale uvjete propisane odlukama Grada Pule koje reguliraju pitanja zakupa gradskih poslovnih prostora.

Napominje se da je 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.

PROCJENA POTREBNIH FINANCIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA:

Za provedbu akta nije potrebno osigurati financijska sredstva.

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

P.O. PROČELNIK

Damir Prhat, dipl. ing., v.r.