



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

KLASA: 023-01/21-04/86-80

URBROJ: 2170/01-15-00-21-76

Rijeka, 2. 6. 2021.

Gradonačelnik je 2. lipnja 2021. godine donio sljedeći

z a k l j u č a k

1. Odredba članka 8. Odluke o zakupu poslovnog prostora („Službene novine Grada Rijeke“ broj 8/18 i 13/19) kojim je određeno da se može odobriti stupanje u prava i obveze zakupnika pravnoj osobi koja je pravni slijednik dosadašnjeg zakupnika koji je brisan iz registra nadležnog tijela pod uvjetom da dostavi dokaz o pravnom sljedništvu te dokaz o brisanju dosadašnjeg zakupnika iz registra nadležnog tijela primijenit će se i na situacije kao što su npr. prelazak iz samostalne profesionalne djelatnosti u neki drugi organizacijski oblik poslovanja (situacije normirane posebnim propisima, aktima komora kao npr. liječnici, stomatolozi, odvjetnici, arhitekti, javni bilježnici i sl.) pod uvjetom da uz zahtjev Gradu dostave:

-ugovor o prijenosu poslovanja (ili gospodarske cjeline ili pogona i sl.) ili neki slični pravni posao,

- potvrdu o podnošenju prijave prijenosa Poreznoj upravi, a po mogućnosti i potvrdu Porezne uprave da je izvršen prijenos i preknjiženje,

- dokaz da su podmirene sve dospjele obveze iz ugovora o zakupu,

- jamstvo novog zakupnika za buduće obveze po ugovoru (bjanko zadužnica ili bankarska garancija)

- izjavu novog i starog zakupnika da solidarno odgovaraju za sve obveze po ugovoru o zakupu.

2. U slučajevima iz članka 1. ovog zaključka Grad će:

- zadržati jamstvo koje je dao dosadašnji zakupnik kao jamstvo za buduće obveze;

- dodatkom ugovora stipulirati odredbu u kojoj će biti navedeno da ako se naknadno utvrdi da prijenos cjeline ili pogona nije izvršen da isto predstavlja razlog za raskid ugovora i pokretanje odgovarajućeg postupka radi naplate i predaje i ispražnjenja poslovnog prostora sukladno ugovoru (aktivacija ovršne klauzule) gdje su obveznici i prijašnji i novi zakupnik, a naplata se može izvršiti i iz danih jamstava (bjanko zadužnica ili bankarska garancija).



GRADONAČELNIK

mr. s. **Vojko OBERSNEL**

Dostaviti:

1. Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom,
n/r Denis Šuline, Mirjane Smokrović Koludrović,

Marine Superine

2. Odjel gradske uprave za financije, 2X



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

**Odjel gradske uprave za gospodarenje
imovinom**

**Direkcija za upravljanje objektima poslovne
i javne namjene**

KLASA: 372-01/21-02/119

URBROJ: 2170/01-17-40-21-1

Rijeka, 02.06.2021 god.

MATERIJAL
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNIKA

PREDMET: Prijedlog zaključka o priznavanju pravnog sljedništva gospodarskim subjektima u slučajevima drugačijim od pripajanja i spajanja ili podjele društava sukladno Zakonu o trgovačkim društvima

MATERIJAL IZRADILA:
Marina Superina

RAVNATELJ-VODITELJ 1:
Mirjana Smokrović Koludrović

Pročelnica:

Denis Šulina



Obrazloženje

Odredba članka 8. Odluke o zakupu poslovnog prostora („Službene novine Grada Rijeke“ broj 8/18 i 13/19) određuje da se može odobriti stupanje u prava i obveze zakupnika pravnoj osobi koja je pravni slijednik dosadašnjeg zakupnika koji je brisan iz registra nadležnog tijela pod uvjetom da dostavi dokaz o pravnom slijedništvu te dokaz o brisanju dosadašnjeg zakupnika iz registra nadležnog tijela.

Intencija navedenog članka Odluke jest omogućavanje zakonitog nastavka korištenja poslovnog prostora temeljem ugovora o zakupu kada dođe do statusne promjene na strani zakupnika i stručne službe su navedenu promjenu promatrale s aspekta Zakona o trgovačkim društvima gdje su pravna slijedništva predviđena za statusne promjene u vidu brisanja, spajanja i/ili razdvajanja društva.

No, priznanje slijedništva postoji i u slučajevima drugačijim od pripajanja i spajanja ili podjele društava sukladno Zakonu o trgovačkim društvima.

Slijedništvo bi trebalo priznavati i subjektima koji iz npr. samostalne profesionalne djelatnosti (npr. liječnici, stomatolozi, odvjetnici, arhitekti, javni bilježnici i sl.) prelaze, sukladno posebnim propisima koji uređuju te djelatnosti, u neki drugi organizacijski oblik poslovanja, npr. umjesto samostalne ordinacije/ureda osnivaju sa još jednim ili više istovrsnih profesionalaca zajedničke ordinacije/urede bez pravne osobnosti ili pak ustanove (npr. poliklinike, odvjetnička društva) sa pravnom osobnošću za obavljanje te iste djelatnosti.

U tom slučaju potrebno je dokazati da je došlo do prijenosa cjelokupnog poslovanja dosadašnjeg subjekta u novi subjekt te da taj prijenos uključuje i prijenos prava i obveza iz ugovora o zakupu što se uobičajeno radi ugovorom o prijenosu poslovanja ili nekim sličim pravnim poslom kojim se poslovanje prenosi na novi subjekt. Takav prijenos poslovanja se prijavljuje i Poreznoj upravi, pa je potrebno i dokazati da je prijava Poreznoj upravi uistinu i izvršena, a bilo bi dobro, ako je moguće pribaviti i potvrdu Porezne uprave da je izvršeno preknjiženje prava i obveza sa starog subjekta na novi. Posredno to se može utvrditi i kroz knjigovodstvena stanja u poslovnim knjigama oba subjekta. Ako se osniva neki oblik udruživanja bez pravne osobnosti tada je jedna osoba uobičajeno nositelj te se pod njezinim OBI-om vrši evidentiranje u npr. Poreznoj upravi, ili u MUP-u (za vozila) i sl. ali pod nazivom toga zajedničkog subjekta.

Valja obratiti pozornost da je prijenos poslovanja moguć i djelomično, posebice kod npr. situacije kada obrtnici prenose svoje poslovanje u trgovačko društvo koje uobičajeno vlasnik obrta osniva sam ili s drugom osobom ili osobama. Tada se radi o prijenosu gospodarske cjeline ili pogona ili nešto slično, te je i tom slučaju potreban ugovor ili sličan pravni posao kojim se vrši prijenos i prijava Poreznoj upravi. I u ovakvim situacijama se može priznati slijedništvo ako se gospodarska cjelina odnosi na poslovni prostor Grada i ako je izvršen i prijenos prava i obveza iz ugovora o zakupu. Ovdje je potrebno imati na umu da obrtnik može i u ovom slučaju u cijelosti prenijeti poslovanje obrta u trgovačko društvo što uobičajeno dovodi do gašenja obrta i brisanja iz registra obrtnika.

U oba slučaja će novi subjekti biti i upisani u odgovarajućem registru (ili sudskom i/ili registru koji vodi nadležna komora i/ili registru obrtnika), a kada je došlo do prijenosa cjelokupnog poslovanja vjerojatno će dosadašnji subjekt biti brisan iz odgovarajućeg registra (npr. zajednički odvjetnički ured će biti brisan a upisat će se odvjetničko društvo, no odvjetnik kao pojedinac će i dalje ostati upisan u imenik odvjetnika budući da je to preduvjet za obavljanje odvjetničke djelatnosti, ali i osnivanje i zajedničkog odvjetničkog ureda i odvjetničkog društva; slično je i sa drugim profesijama).

Sve opisane situacije potpadaju pod odredbu članka 31. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora koji propisuje kako zakup ne prestaje smrću, odnosno promjenom pravnoga položaja zakupnika, ako ugovorom nije drukčije određeno. Dalje je određeno kako u tom slučaju nasljednici koji preuzmu obrt ili drugu djelatnost iz ugovora o zakupu, odnosno pravni slijednici stupaju u prava i obveze zakupnika. Ugovori o zakupu koje Grad Rijeka sklapa s zakupnicima uključuju odredbu u kojoj je navedeno da zakupnik obavezan obavijesti zakupodavca o svim promjenama svog statusa pisanim putem te da će se na navedenu promjenu primijeniti važeća Odluka o zakupu poslovnog prostora kao i Zakon, pa stoga nema zapreke za primjenu ove zakonske odredbe kod opisanih statusnih promjena.

Sukladno članku 35. Općeg poreznog zakona pri prijenosu vlasništva gospodarske cjeline, stjecatelj se smatra poreznim jamcem za u tom članku određene poreze nastale prije stjecanja. Člankom 38. Općeg poreznog zakona određeno je kako je gospodarska cjelina sva imovina i obveze što u poslovnom i organizacijskom smislu čini samostalni subjekt, odnosno subjekt sposoban za samostalno poslovanje. Sukladno članku 17. Pravilnika o provedbi Općeg poreznog zakona gospodarskom cjelinom iz članka 38. Zakona u slučaju obrta smatraju se sve stvari, oprema, zalihe, potraživanja, prava i obveze koje čine kratkotrajnu i dugotrajnu imovinu obrta te ako je pri otuđenju cijele gospodarske djelatnosti obrta na stjecatelja izvršen prijenos svih stvari, opreme, zalihe, potraživanja, prava i obveza koje čine kratkotrajnu i dugotrajnu imovinu obrta, smatrat će se da preneseni obrt predstavlja gospodarsku cjelinu. Nadalje, u slučaju pogona, ako je izvršen prijenos svih stvari, potraživanja, prava i obveza koje čine kratkotrajnu i dugotrajnu imovinu pogona tako da pogon može nastaviti samostalno obavljati dotadašnju djelatnost, smatrat će se da pogon predstavlja gospodarsku cjelinu. Dakle, ovdje su vidljive definicije prijenosa cjelokupnog poslovanja i djelomičnog prijenosa (pogona).

Slijedom svega navedenog, u slučajevima prijenosa cjeline za dokaz pravnog sljedništva potrebno je stručnim službama Grada dostaviti:

- ugovor o prijenosu poslovanja (ili gospodarske cjeline ili pogona i sl.) ili neki slični pravni posao,
- potvrdu o podnošenju prijave prijenosa Poreznoj upravi, a po mogućnosti i potvrdu Porezne uprave da je izvršen prijenos i preknjiženje,
- dokaz da su podmirene sve dospjele obveze iz ugovora o zakupu,
- jamstvo novog zakupnika za buduće obveze po ugovoru (bjanko zadužnica ili bankarska garancija)
- izjavu novog i starog zakupnika da solidarno odgovaraju za sve obveze po ugovoru o zakupu.

Nadalje, Grad će zadržati jamstvo koje je dao dosadašnji zakupnik kao jamstvo za buduće obveze.

Po dostavi navedene dokumentacije i pregledu iste od stručne službe pristupiti će se sklapanju dodatka ugovora o zakupu. Dodatkom ugovora stipulirati će se odredba u kojoj će biti navedeno da ako se naknadno utvrdi da prijenos cjeline ili pogona nije izvršen da isto predstavlja razlog za raskid ugovora i pokretanje odgovarajućeg postupka radi naplate i predaje i ispražnjenja poslovnog prostora sukladno ugovoru (aktivacija ovršne klauzule) gdje su obveznici i prijašnji i novi zakupnik, a naplata se može izvršiti i iz danih jamstava (bjanko zadužnica ili bankarska garancija).

Slijedom navedenog predlaže se Gradonačelniku donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

Temeljem članka 58. Statuta Grada Rijeke („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 24/09,11/10, 5/13 i „Službene novine Grada Rijeke“ broj 7/14,12/17, 9/18 i 11/18 – pročišćeni tekst):

1. Članku 8. Odluke o zakupu poslovnog prostora („Službene novine Grada Rijeke“ broj 8/18 i 13/19) kojom je određeno da se može odobriti stupanje u prava i obveze zakupnika pravnoj osobi koja je pravni slijednik dosadašnjeg zakupnika koji je brisan iz registra nadležnog tijela pod uvjetom da dostavi dokaz o pravnom slijedništvu te dokaz o brisanju dosadašnjeg zakupnika iz registra nadležnog tijela ima se primijeniti i na situacije kao što su npr. prelazak iz samostalne profesionalne djelatnosti u neki drugi organizacijski oblik poslovanja (situacije normirane posebnim propisima, aktima komora kao npr. liječnici, stomatolozi, odvjetnici, arhitekti, javni bilježnici i sl.) pod uvjetom da uz zahtjev Gradu dostave:

- ugovor o prijenosu poslovanja (ili gospodarske cjeline ili pogona i sl.) ili neki slični pravni posao,
- potvrdu o podnošenju prijave prijenosa Poreznoj upravi, a po mogućnosti i potvrdu Porezne uprave da je izvršen prijenos i preknjiženje,
- dokaz da su podmirene sve dospjele obveze iz ugovora o zakupu,
- jamstvo novog zakupnika za buduće obveze po ugovoru (bjanko zadužnica ili bankarska garancija)
- izjavu novog i starog zakupnika da solidarno odgovaraju za sve obveze po ugovoru o zakupu.

2. U slučajevima iz članka 1. ovog Zaključka Grad će:

- zadržati jamstvo koje je dao dosadašnji zakupnik kao jamstvo za buduće obveze;
- dodatkom ugovora stipulirati odredbu u kojoj će biti navedeno da ako se naknadno utvrdi da prijenos cjeline ili pogona nije izvršen da isto predstavlja razlog za raskid ugovora i pokretanje odgovarajućeg postupka radi naplate i predaje i ispražnjenja poslovnog prostora sukladno ugovoru (aktivacija ovršne klauzule) gdje su obveznici i prijašnji i novi zakupnik, a naplata se može izvršiti i iz danih jamstava (bjanko zadužnica ili bankarska garancija).