

OBRAZLOŽENJE

Društvo OMEGA SOFTWARE d.o.o., Zagreb, Kamenarka 37 (prije Oreškovićeve ulica 25), OIB:40102169932 kao zakupodavac i Grad Zagreb kao zakupnik, temeljem Zaključka o prihvatanju obvezujuće ponude za zakup poslovnog objekta za potrebe smještaja djece predškolske dobi na području Gradske četvrti Novi Zagreb - istok, naselje Jakuševac (Službeni glasnik Grada Zagreba 12/16), sklopili su Ugovor o zakupu poslovnog objekta za potrebe Dječjeg vrtića Tratinčica u Zagrebu, Sv. Mateja 131, Zagreb KLASA: 601-02/16-001/173, URBROJ: 251-10-12-16-28 od 5.9.2016., izgrađenog na k.č.br. 318/1 k.o. Jakuševac.

Poslovni objekt koji je predmet zakupa je predškolske namjene – dječji vrtić kapaciteta 10 odgojno-obrazovnih skupina te je izgrađen na području Gradske četvrti Novi Zagreb – Istok, naselje Jakuševac.

Isti predstavlja samostojeću zgradu koja u prizemlju ima 15 soba za dnevni boravak djece s pripadajućim prostorima za njegu djece sa sanitarnim uređajima i garderobama za djecu, distribucijsku kuhinju, prostor za odgojno-obrazovne radnike i za tehničko osoblje, spremišta, garderobe i sanitarije za radnike, sanitarije za roditelje, prostore za upravu, stručni time i administrativno-računovodstvene poslove, vanjske terase ukupne površine 219,92 m², hodnike i druge prateće neto korisne površine.

Uz poslovni objekt pripadajuće je parkiralište za 15 vozila površine 352,15 m² i dvorište – dječje igralište površine 2.498,55 m² što sveukupno iznosi 2.850,70 m² vanjskog prostora.

Predmetni Ugovor je sklopljen na određeno vrijeme od 10 (deset) godina čiji je rok počeo teći od dana solemnizacije ugovora, dana 5.9.2016.

Visina mjesečne zakupnine iznosi 130.000,00 kuna na koji se iznos dodaje pripadajući porez na dodanu vrijednost.

Dana 11.11.2021. vlasnik predmetnog objekta, zakupodavac predmetnog objekta, društvo OMEGA SOFTWARE d.o.o. iz Zagreba, Kamenarka 37 donijelo je Plan podjele kojim je odvojilo svoju imovinu na način da je na novoosnovano društvo KAMENARKA NEKRETNINE d.o.o. iz Zagreba, Kamenarka 37 prenijelo imovinu, potraživanja, obveze i kapital, između ostalog i vlasništvo nekretnine označene kao zk.č.br. 517/1 k.o. Jakuševac kao i Ugovor o zakupu poslovnog objekta za potrebe dječjeg vrtića Tratinčica od 5.9.2016.

Podnescima od 31.1.2022. prijašnji vlasnik, društvo OMEGA SOFTWARE d.o.o. i novi vlasnik, društvo KAMENARKA NEKRETNINE d.o.o. obratili su se Gradu Zagrebu sa zahtjevom za sklapanje aneksa Ugovora od 5.9.2016. na način da se u ugovoru mijenja zakupodavac s novim podacima o broju računa za uplatu zakupnine, a sva ostala prava i obveze ostaju isti, a s danom važenja od 1.1.2022.

Po izvršenoj promjeni vlasništva, u zemljišnoj knjizi nadležnog Općinskog suda u Novom Zagrebu došlo je do promjene oznake nekretnine, iz zk.č.br. 517/1 k.o. Jakuševac u zk.č.br. 318/1 k.o. Jakuševac Novi. U katastarskom operatu također je došlo do promjene iz k.č.br. 318/1 k.o. Jakuševac u novu k.č.br. 318/1 k.o. Jakuševac Novi. Iz navedenog razloga, aneksom je potrebno izmijeniti oznaku nekretnine sukladno važećem stanju zemljišne knjige.

Člankom 30. stavkom 1. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine broj:125/11, 64/15, 112/18) propisano je da zakup ne prestaje kad treća osoba kupnjom ili po drugoj osnovi stekne pravo vlasništva od zakupodavca poslovnog prostora.

Člankom 30. stavkom 2. navedenog Zakona, određeno je da u tom slučaju treća osoba stupa u prava i obveze zakupodavca.

Kako se, s obzirom da je je izmijenjen vlasnik nekretnine mijenjaju podaci za uplatu zakupnine u korist novog vlasnika, kao i s obzirom da je oznaka nekretnine promijenjena, a da se prava i obveze ugovornih strana ne mijenjaju, to se predlaže razmatranje i donošenje Zaključka kao u tekstu.