

Na temelju članka 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14 i 81/15 – pročišćeni tekst i 94/17 – ispravak), članka 61. Statuta Grada Pula – Pola (Službene novine Grada Pule br. 07/09, 16/09, 12/11, 01/13 i 02/18), članka IX Ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/15-01/345, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-15-1, od dana 14. prosinca 2015. godine, solemniziranog po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-392/16, dana 12. siječnja 2016. godine, Gradonačelnik Grada Pule donio je dana 06. ožujka 2018. godine

ZAKLJUČAK **o prihvatu prijedloga nagodbe**

I

Prihvata se prijedlog nagodbe, utvrđen Zapisnikom, Klasa: 372-01/17-01/306, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-18-3, od dana 20. veljače 2018. godine, koji je sastavni dio ovog Zaključka, u predmetu priznavanja ulaganja izvršenih u adaptaciju poslovnog prostora u Puli, Trg na mostu br. 5, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 2143/4, k.o. Pula, površine 49,00 m², od strane zakupnika trgovačkog društva NEŽIĆ d.o.o. (OIB: 63102138408, MBS: 040129145), sa sjedištem u Buzetu, Mažinjica br. 105, zastupanog po članu uprave Valteru Nežiću.

II

Provođenje ovog Zaključka povjerava se Upravnom odjelu za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu.

III

Ovaj Zaključak stupa na snagu danom njegovog donošenja.

KLASA:372-01/17-01/306
URBROJ:2168/01-03-06-00-0411-18-4
Pula, 06. ožujka 2018.

GRADONAČELNIK
Boris Miletić

O B R A Z L O Ž E N J E

PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA:

Odredba čl. 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 - pročišćeni tekst i 94/17 - ispravak), čl. 61. Statuta Grada Pula - Pola (Službene novine Grada Pule br. 7/09, 16/09, 12/11, 01/13 i 02/18) i čl. IX Ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/15-01/345, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-15-1, od dana 14. prosinca 2015. godine, solemniziranog po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-392/16, dana 12. siječnja 2016. godine, zaključen između Grada Pule, kao zakupodavca, i trgovačkog društva NEŽIĆ d.o.o. (OIB: 63102138408, MBS: 040129145), sa sjedištem u Buzetu, Mažinjica br. 105, zastupanog po članu uprave Valteru Nežiću, kao zakupnika.

TEMELJNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM:

Predlaže se donošenje Zaključka kojim se prihvaća prijedlog nagodbe, utvrđen Zapisnikom, Klasa: 372-01/17-01/306, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-18-3, od dana 20. veljače 2018. godine, o izvršenim ulaganjima u poslovni prostor u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Trg na mostu br. 5, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 2143/4, k.o. Pula, površine 49,00 m².

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

Između Grada Pule, kao zakupodavca, i trgovačkog društva NEŽIĆ d.o.o. (OIB: 63102138408, MBS: 040129145), sa sjedištem u Buzetu, Mažinjica br. 105, zastupanog po članu uprave Valteru Nežiću, kao zakupnika, zaključen je Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/15-01/345, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-15-1, od dana 14. prosinca 2015. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-392/16, dana 12. siječnja 2016. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u Puli, Trg na mostu br. 5, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 2143/4, k.o. Pula, površine 49,00 m², za obavljanje trgovinske djelatnosti, na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina, s utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu od 40,00 kuna po m² (odnosno 1.960,00 kn), a sve na temelju Odluke o prihvatu ponuda i sklapanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/15-01/189, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-15-14, od dana 21. studenog 2015. godine, i to po natječaju objavljenom u dnevnom tisku Glas Istre, oglasnoj ploči Upravnog odjela za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu te službenim stranicama Grada Pule, dana dana 21. studenog 2015. godine.

Citiranim ugovorom utvrđeno da je zakupnik u obvezi dovesti poslovni prostor u stanje potrebno za obavljanje djelatnosti, odnosno isti privesti namjeni te je Suglasnošću nadležnog tijela Grada Pule, Klasa: 372-01/16-01/128, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-16-6, od dana 13. travnja 2016. godine, zakupniku odobrena adaptacija poslovnog prostora u Puli, Trg na mostu br. 5.

Zakupnik je, na temelju navedenog ugovora i izdane mu Suglasnosti, izvršio adaptaciju predmetnog poslovnog prostora i nadležnom tijelu dostavio zahtjev za priznavanje ulaganje uz koji je priložio svu potrebnu dokumentaciju:

- Račun br. 6/P1/2, izdan od obrta za građevinske radove "MIKI", iz Buzeta, vl. obrta Jašarević Admir, dana 08. svibnja 2016. godine,
- Izvedbeni troškovnik, izdan od izvođača – obrta za građevinske radove "MIKI", iz Buzeta, vl. obrta Jašarević Admir,
- Račun br. 9-PP1-1, izdan od obrta za vodoinstalacije "DEAN", iz Buzeta, vl. Prodan Dean, dana 19. srpnja 2016. godine,
- Izvedbeni troškovnik, izdan od izvođača – obrta za vodoinstalacije "DEAN", iz Buzeta, vl. Prodan Dean,
- Račun br. 24-2016, izdan od obrta za elektroinstalacijske radove "BRUNO", iz Vodnjana, vl. Orlić Bruno, dana 27. svibnja 2016. godine,
- Račun br. 38-2016, izdan od obrta za elektroinstalacijske radove "BRUNO", iz Vodnjana, vl. Orlić Bruno, dana 06. lipnja 2016. godine,
- Troškovnik za izradu elektroinstalacija, izrađen od obrta za elektroinstalacijske radove "BRUNO", iz Vodnjana, vl. Orlić Bruno, dana 27. svibnja 2016. godine,
- Račun/Otpremnica "P" br. 18/2/2-2016, izrađen od trgovačkog društva ROLETE d.o.o., dana 13. lipnja 2016. godine,
- Račun/Otpremnica "P" br. 47/2/2-2016, izrađen od trgovačkog društva ROLETE d.o.o., dana 30. studenog 2016. godine,
- dva Troškovnika izrađena od trgovačkog društva ROLETE d.o.o.,
- Račun br. 444-01-91, izrađen od trgovačkog društva DEKORA-DOM d.o.o., dana 18. srpnja 2016. godine,
- Račun br. 1199-121-1, izrađen od trgovačkog društva FEROTERM d.o.o., dana 21. svibnja 2016. godine,
- dokaze o uplati iznosa po gore navedenim računima,
- izvješća o ispitivanju električnih instalacija trgovačkog društva Elkron d.o.o. za zaštitu na radu i zaštitu od požara.

Sukladno dokumentaciji dostavljenoj uz zahtjev za priznavanje ulaganja u adaptaciju poslovnog prostora u Puli, Trg na mostu br. 5, proizlazi da je zakupnik izveo radove u sveukupnom iznosu od 75.000,83 kn bez PDV-a.

Budući da se zakupniku, kao ulaganja u poslovni prostor, isključivo mogu priznati nužni i korisni radovi te oni radovi za koje je ishodovao suglasnost nadležnog upravnog tijela Grada Pule, nakon analize predmetnog zahtjeva i dostavljene dokumentacije, očevida izvršenog od strane službenika Upravnog odjela za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu, Odsjeka za upravljanje imovinom, dana 11. siječnja 2018. godine, te usporedbe jediničnih cijena izvedenih radova navedenih u dostavljenoj dokumentaciji i jediničnih cijena na tržištu, utvrđeno je da zakupniku mogu priznati ulaganja u sveukupnom iznosu od 58.338,58 kn bez PDV-a.

Naime, sukladno gore navedenom ugovoru o zakupu poslovnog prostora, izdane Suglasnosti, Klasa: 372-01/15-01/135, Urbroj: 2168/01-04-03-02-0387-15-11, od dana 17. srpnja 2015. godine, te Pravilnika o kriterijima za naknadu uloženi sredstava u uređenje poslovnog prostora kojeg Grad Pula ima u vlasništvu, na raspolaganju ili korištenju (Službene novine Grada Pule br. 1/02, 6a/04) mogu, kao ulaganje u poslovni prostor, priznati slijedeći radovi:

- rušenje postojećeg stropa i odvoz smeća na deponij – u ukupnom iznosu od 1.900,00 kn,
- čišćenje, mazanje impregnacije, gletanje i finiranje zidova (u cijenu uključen rad i materijal) – u ukupnom iznosu od 11.385,00 kn ($115,00 \text{ kn} \times 99,00 \text{ m}^2 = 11.385,00 \text{ kn}$),
- obrada špaleta oko prozora i vrata – u ukupnom iznosu od 1.800,00 kn ($90,00 \text{ kn} \times 20,00 \text{ m} = 1.800,00 \text{ kn}$),
- izrada pregradnih zidova od knaufa (u cijenu uključen rad i materijal) – u ukupnom iznosu od 5.460,00 kn ($260,00 \text{ kn} \times 21,00 \text{ m}^2 = 5.460,00 \text{ kn}$),
- krpanje kanala i ravnanje poda za pločice (u cijenu uključen rad i materijal) – u ukupnom iznosu od 1.000,00 kn,
- postavljanje keramičkih pločica (u cijenu uključen rad i materijal) – u ukupnom iznosu od 13.530,00 kn ($205,00 \text{ kn} \times 66,00 \text{ m}^2 = 13.530,00 \text{ kn}$),
- postavljanje keramičke batiškove (u cijenu uključen rad i materijal) – u ukupnom iznosu od 1.320,00 kn ($40,00 \text{ kn} \times 33,00 \text{ m} = 1.320,00 \text{ kn}$),
- ravnanje poda nivelir masom (u cijenu uključen rad i materijal) – u ukupnom iznosu od 1.340,00 kn,
- montaža dvojih unutarnjih vrata – u ukupnom iznosu od 200,00 kn,
- vađenje dotrajale stolarije – u ukupnom iznosu od 500,00 kn,
- izrada sanitarnog čvora (gruba i fina montaža: dobava i ugradnja cijevi za vodu, štemanje šliceva, montaža sanitarija) – u ukupnom iznosu od 2.770,00 kn,
- zamjena vanjske stolarije:
 - ALU dvokrilna ulazna vrata s ventus prozorom u nadsvijetlu (1 kom) – u ukupnom iznosu od 7.200,00 kn,
 - ALU fiksna stijena (2 kom) – u ukupnom iznosu od 1.750,00 kn,
 - ALU jednokrilni prozor s fiksnim dodatkom (1 kom) – u ukupnom iznosu od 1.550,00 kn,
 - ALU fiksni prozor (1 kom) – u ukupnom iznosu od 350,00 kn,
 - ALU brana za vodu (1 kom) – u ukupnom iznosu od 1.248,98 kn,
- unutarnja stolarija:
 - unutarnja vrata – bijala, lak (2 kom) – u ukupnom iznosu od 521,40 kn
 - štok – bijeli, lak (2 kom) – u ukupnom iznosu od 673,20 kn.

- polaganje kabla PPY 3x6 mm od brojila do razdjelnika u poslovnom prostoru s potrebnim štemanjem i izradom proboja – u ukupnom iznosu 950,00 kn,
- dobava i ugradnja mjernog ormara s bravicom HEP-a – u ukupnom iznosu od 2.150,00 kn,
- troškovi HEP-a na prespajanju i plombiranju brojila – u ukupnom iznosu od 740,00 kn,

Za napomenuti je da se polaganje kabla PPY 3x6 mm od brojila do razdjelnika u poslovnom prostoru s potrebnim štemanjem i izradom proboja, dobava i ugradnja mjernog ormara s bravicom HEP-a i troškovi HEP-a na prespajanju i plombiranju brojila, priznaju zakupniku s obzirom da je iz ranijih zapisnika razvidno da je poslovni prostor bio u jako lošem (derutnom) stanju te je s obzirom na djelatnost koju zakupnik obavlja u predmetnom poslovnom prostoru (trgovina bojama i lakovima) bilo potrebno izvršiti i navedne elektroinstalaterske radove.

Jednako tako, priznaje se i ugradnja ALU brane za vodu, premda isto nije utvrđeno ishodom Suglasnošću za adaptaciju predmetnog poslovnog prostora, a sve s obzirom da je od strane nadležnog odjela ocijeneno da se radi o opravdanoj investiciji budući da je riječ o osiguranju prostora od prodora vode. Nije sporno da je riječ o poslovnom prostoru koji bi ranije uslijed obilnijih kiša redovito bio poplavljen.

Sukladno navedenom, prijedlogom nagodbe, utvrđene Zapisnikom, Klasa: 372-01/17-01/306, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-18-3, od dana 20. veljače 2018. godine, utvrđeno je da su Grad Pula, kao zakupodavac, i trgovačko društvo NEŽIĆ d.o.o. (OIB: 63102138408, MBS: 040129145), sa sjedištem u Buzetu, Mažinjica br. 105, zastupano po članu uprave Valteru Nežiću, kao zakupnik, suglasni da se zakupniku priznaju ulaganja u poslovni prostor u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Trg na mostu br. 5, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 2143/4, k.o. Pula, površine 49,00 m², u sveukupnom iznosu od 58.338,58 kn bez PDV-a, kao nesporni iznos priznatih ulaganja.

Uloženi iznos naknaditi će se zakupniku na način da se taj iznos prebije s 50% iznosa mjesečne zakupnine do njegove potpune isplate, no ukoliko zakupnik otkaže Ugovor o zakupu predmetnog poslovnog prostora prije isteka roka u kojem je zakupodavac u obvezi isplatiti odobreni iznos prebijanjem sa zakupninom (ili ugovor otkaže zakupodavac zbog nepoštivanja odredbi ugovora o zakupu poslovnog prostora od strane zakupnika), zakupnik nema pravo na povrat preostalog iznosa.

S obzirom da je od strane Upravnog odjela za financije i opću upravu, dana 19. veljače 2018. godine, potvrđeno da zakupnik nema dugovanja prema proračunu Grada Pule, a zakupnik potpisom Zapisnika o utvrđivanju uložениh sredstava i prijedlogu nagodbe Klasa: 372-01/17-01/306, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-18-3, od dana 20. veljače 2018. godine, potvrdio da je suglasan s činjenicama utvrđenim u postupku priznavanja ulaganja izvršenih u adaptaciju poslovnih prostor u Puli, Trg na mostu br. 5, kao i od strane nadležnog tijela procijenjenim ulaganjima, predlaže se donošenje Zaključka o prihvatu prijedloga nagodbe.

Zapisnik o utvrđivanju uložениh sredstava i prijedlogu nagodbe, Klasa: 372-01/17-01/306, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-18-3, od dana 20. veljače 2018. godine, sastavni je dio ovog Zaključka.

FINANCIJSKA SREDSTVA POTREBNA ZA PROVEDBU AKTA:

U proračunu Grada Pule predviđena su sredstva za provedbu akta.

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

ZAMJENICA PROČELNIKA

Ingrid Bulian, dipl. ing. arh.



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA



GRAD PULA-POLA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO
UREĐENJE, KOMUNALNI SUSTAV I
IMOVINU

Odsjek za upravljanje imovinom

REPUBBLICA DI CROAZIA
REGIONE ISTRIANA



CITTÀ DI PULA-POLA
ASSESSORATO ALL'URBANISTICA,
AGLI AFFARI COMUNALI E AL
PATRIMONIO

Sezione per la gestione del patrimonio



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

KLASA:372-01/17-01/306

URBROJ:2168/01-03-06-00-0411-18-3

Pula, 20.02.2018

ZAPISNIK

o utvrđivanju uložениh sredstava i prijedlogu nagodbe

Sastavljen u Upravnom odjelu za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu, o usmenoj raspravi održanoj dana 20. veljače 2018. godine, u predmetu zakupnika trgovačkog društva NEŽIĆ d.o.o. (OIB: 63102138408, MBS: 040129145), sa sjedištem u Buzetu, Mažinjica br. 105, zastupanog po članu uprave Valteru Nežiću, u postupku priznavanja ulaganja u adaptaciju poslovnog prostora u Puli, Trg na mostu br. 5.

Započeto u 10.00 sati.

Nazočni:

Od strane Upravnog odjela:

1. Željko Pavletić, dipl. iur.
2. Orijeta Babić, dipl. iur.
3. Julijana Benazić, građ. teh.

Zakupnik:

1. NEŽIĆ d.o.o.
zastupano po članu uprave
Valteru Nežiću

Utvrđuje se da je usmena rasprava zakazana usmenim putem.

Predmet usmene rasprave je priznavanje uložениh sredstava u uređenje poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Trg na mostu br. 5, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 2143/4, k.o. Pula, površine 49,00 m².

1. Utvrđuje se:

- da je između Grada Pule, kao zakupodavca, i trgovačkog društva NEŽIĆ d.o.o. (OIB: 63102138408, MBS: 040129145), sa sjedištem u Buzetu, Mažinjica br. 105, zastupanog po članu uprave Valteru Nežiću, kao zakupnika, a sve na temelju Odluke o prihvatu ponuda i sklapanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/15-01/189, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-15-14, od dana 21. studenog 2015. godine, po natječaju objavljenom u dnevnom tisku Glas Istre, oglasnoj ploči Upravnog odjela za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu te službenim stranicama Grada Pule dana 21. studenog 2015. godine, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/15-01/345, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-15-1, od dana 14. prosinca 2015. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-392/16, dana 12. siječnja 2016. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u Puli, Trg na mostu br. 5, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 2143/4, k.o. Pula, površine 49,00 m², za obavljanje trgovinske djelatnosti, na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina, s utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu od 40,00 kuna po m² (odnosno 1.960,00 kn),
- da je gore citiranim ugovorom utvrđeno da je zakupnik u obvezi dovesti poslovni prostor u stanje potrebno za obavljanje djelatnosti, odnosno isti privesti namjeni te izvršiti zidarske radove, radove na izgradnji sanitarnog čvora i radove na uređenju pročelja zgrade,
- da je Suglasnošću nadležnog tijela Grada Pule, Klasa: 372-01/16-01/128, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-16-6, od dana 13. travnja 2016. godine, a koja suglasnost je sastavni dio ovog zapisnika, zakupniku odobrena adaptacija poslovnog prostora u Puli, Trg na mostu br. 5,
- da je zakupnik, na temelju gore citiranog ugovora i izdane mu Suglasnosti, izvršio adaptaciju predmetnog poslovnog prostora.

2. Dana 05. listopada 2017. godine, zakupnik je u ovo upravno tijelo dostavio Zahtjev za priznavanje ulaganja izvršenih u adaptaciju poslovnog prostora, zaprimljen pod gornjom klasifikacijskom oznakom, uz koji je priložio slijedeću dokumentaciju:

- Suglasnost za izvođenje radova adaptacije, Klasa: 372-01/16-01/128, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-16-6, od dana 13. travnja 2016. godine,
- Račun br. 6/P1/2, izdan od obrta za građevinske radove "MIKI", iz Buzeta, vl. obrta Jašarević Admir, dana 08. svibnja 2016. godine,
- Izvedbeni troškovnik, izdan od izvođača – obrta za građevinske radove "MIKI", iz Buzeta, vl. obrta Jašarević Admir,
- Račun br. 9-PP1-1, izdan od obrta za vodoinstalacije "DEAN", iz Buzeta, vl. Prodan Dean, dana 19. srpnja 2016. godine,
- Izvedbeni troškovnik, izdan od izvođača – obrta za vodoinstalacije "DEAN", iz Buzeta, vl. Prodan Dean,
- Račun br. 24-2016, izdan od obrta za elektroinstalacijske radove "BRUNO", iz Vodnjana, vl. Orlić Bruno, dana 27. svibnja 2016. godine,
- Račun br. 38-2016, izdan od obrta za elektroinstalacijske radove "BRUNO", iz Vodnjana, vl. Orlić Bruno, dana 06. lipnja 2016. godine,
- Troškovnik za izradu elektroinstalacija, izrađen od obrta za elektroinstalacijske radove "BRUNO", iz Vodnjana, vl. Orlić Bruno, dana 27. svibnja 2016. godine,
- Račun/Otpremnica "P" br. 18/2/2-2016, izrađen od trgovačkog društva ROLETE d.o.o., dana 13. lipnja 2016. godine,
- Račun/Otpremnica "P" br. 47/2/2-2016, izrađen od trgovačkog društva ROLETE d.o.o., dana 30. studenog 2016. godine,
- dva Troškovnika izrađena od trgovačkog društva ROLETE d.o.o.,

- Račun br. 444-01-91, izrađen od trgovačkog društva DEKORA-DOM d.o.o., dana 18. srpnja 2016. godine,
 - Račun br. 1199-121-1, izrađen od trgovačkog društva FEROTERM d.o.o., dana 21. svibnja 2016. godine,
 - dokaze o uplati iznosa po gore navedenim računima.
3. Sukladno dostavljenoj dokumentaciji proizlazi da je zakupnik izvršio ulaganja u poslovni prostor u Puli, Trg na mostu br. 5, u sveukupnom iznosu od **75.000,83 kn bez PDV-a.**
 4. Na temelju dostavljene dokumentacije razvidno je da je zakupnik završio s radovima adaptacije poslovnog prostora u skladu s ishodom Suglasnošću nadležnog tijela te dostavljenoj dokumentaciji.
 5. Dana 11. siječnja 2018. godine, od strane službenika nadležnog tijela izvršen je očevid predmetnog poslovnog prostora, kojim je utvrđeno da je zakupnik doista poslovni prostor u Puli, Trg na mostu br. 5, priveo namjeni, odnosno izvršio adaptaciju istog, a sve sukladno zaključenom ugovoru o zakupu poslovnog prostora, suglasnosti nadležnog tijela te priloženoj dokumentaciji (o očevidu je sačinjen i Zapisnik, Klasa: 372-01/17-01/306, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-17, od dana 11. siječnja 2018. godine).
 6. Zakupnik je naknadno, dana 24. siječnja 2018. godine, dopunio predmetni zahtjev te dostavio izvještaje o ispitivanju električne instalacije sačinje od trgovačkog društva Elkron d.o.o. za zaštitu na radu i zaštitu od požara.
 7. U provedenom postupku izvršena je analiza dostavljenog zahtjeva za priznavanje ulaganja i priložene dokumentacije, dostavljenog obračuna po računima i dokazima o plaćanju za izvedene radove te usporedba jediničnih cijena izvedenih radova s jediničnim cijenama na tržištu, a sve kako bi se utvrdio iznos sredstava koja se zakupniku, u skladu sa zaključenim, gore citiranim, ugovorom o zakupu poslovnog prostora, ishodom Suglasnošću i Pravilnikom o kriterijima za naknadu uloženi sredstava u uređenje poslovnog prostora kojeg Grad Pula ima u vlasništvu, na raspolaganju ili korištenju (Službene novine Grada Pule br. 1/02, 6a/04) mogu priznati kao ulaganje u poslovni prostor.
Zakupnik je upoznat s činjenicom da se kao ulaganja u poslovni prostor isključivo mogu priznati nužni i korisni radovi, ukoliko su isti doista i izvedeni. Radovi koji se odnose na tekuće održavanje i ne predstavljaju nužne i korisne radove ne priznaju se.
Prilikom priznavanja ulaganja jedinične cijene izvedenih radova uspoređene su s jediničnim cijenama na tržištu te će se priznavanje ulaganja vršiti po jediničnim cijenama na tržištu.
 8. Nakon provedene analize dostavljenog zahtjeva za priznavanje ulaganja i priložene dokumentacije te usporedbom jediničnih cijena izvedenih radova s jediničnim cijenama na tržištu, utvrđeno je da se zakupniku, sukladno gore citiranom Ugovoru o zakupu poslovnog prostora, ishodom Suglasnosti i Pravilniku o kriterijima za naknadu uloženi sredstava u uređenje poslovnog prostora kojeg Grad Pula ima u vlasništvu, na raspolaganju ili korištenju (Službene novine Grada Pule br. 1/02, 6a/04) mogu, kao ulaganje u poslovni prostor, priznati slijedeći radovi:
 - rušenje postojećeg stropa i odvoz smeća na deponij – u ukupnom iznosu od 1.900,00 kn,
 - čišćenje, mazanje impregnacije, gletanje i finiranje zidova (u cijenu uključen rad i materijal) – u ukupnom iznosu od 11.385,00 kn (115,00 kn x 99,00 m² = 11.385,00 kn),
 - obrada špaleta oko prozora i vrata – u ukupnom iznosu od 1.800,00 kn (90,00 kn x 20,00 m = 1.800,00 kn),
 - izrada pregradnih zidova od knaufa (u cijenu uključen rad i materijal) – u ukupnom iznosu od 5.460,00 kn (260,00 kn x 21,00 m² = 5.460,00 kn),
 - krpanje kanala i ravnanje poda za pločice (u cijenu uključen rad i materijal) – u ukupnom iznosu od 1.000,00 kn,
 - postavljanje keramičkih pločica (u cijenu uključen rad i materijal) – u ukupnom iznosu od 13.530,00 kn (205,00 kn x 66,00 m² = 13.530,00 kn),

- postavljanje keramičke batiškove (u cijenu uključen rad i materijal) – u ukupnom iznosu od 1.320,00 kn (40,00 kn x 33,00 m = 1.320,00 kn),
- ravnanje poda nivelir masom (u cijenu uključen rad i materijal) – u ukupnom iznosu od 1.340,00 kn,
- montaža dvojih unutarnjih vrata – u ukupnom iznosu od 200,00 kn,
- vađenje dotrajale stolarije – u ukupnom iznosu od 500,00 kn,
- izrada sanitarnog čvora (gruba i fina montaža: dobava i ugradnja cijevi za vodu, štemanje šliceva, montaža sanitarija) – u ukupnom iznosu od 2.770,00 kn,
- zamjena vanjske stolarije:
 - ALU dvokrilna ulazna vrata s ventus prozorom u nadsvijetlu (1 kom) – u ukupnom iznosu od 7.200,00 kn,
 - ALU fiksna stijena (2 kom) – u ukupnom iznosu od 1.750,00 kn,
 - ALU jednokrilni prozor s fiksnim dodatkom (1 kom) – u ukupnom iznosu od 1.550,00 kn,
 - ALU fiksni prozor (1 kom) – u ukupnom iznosu od 350,00 kn,
 - ALU brana za vodu (1 kom) – u ukupnom iznosu od 1.248,98 kn,
- unutarnja stolarija:
 - unutarnja vrata – bijala, lak (2 kom) – u ukupnom iznosu od 521,40 kn
 - štok – bijeli, lak (2 kom) – u ukupnom iznosu od 673,20 kn.

9. Osim gore navedenih radova zakupniku će se priznati i:

- polaganje kabla PPY 3x6 mm od brojila do razdjelnika u poslovnom prostoru s potrebnim štemanjem i izradom proboja – u ukupnom iznosu 950,00 kn,
- dobava i ugradnja mjernog ormara s bravicom HEP-a – u ukupnom iznosu od 2.150,00 kn,
- troškovi HEP-a na prespajanju i plombiranju brojila – u ukupnom iznosu od 740,00 kn,

s obzirom da je iz ranijih zapisnika razvidno da je poslovni prostor bio u jako lošem (derutnom) stanju te je s obzirom na djelatnost koju zakupnik obavlja u predmetnom poslovnom prostoru bilo potrebno izvršiti i navedne elektroinstalaterske radove.

10. Za napomenuti je da će se zakupniku priznati i ugradnja ALU brane za vodu u ukupnom iznosu od 1.248,98 kn, što je i gore navedeno, premda isto nije utvrđeno ishodom Suglasnošću za adaptaciju predmetnog poslovnog prostora, a sve s obzirom da je od strane nadležnog odjela ocijeneno da se radi o opravdanoj investiciji budući da je riječ o osiguranju prostora od prodora vode.
11. Slijedom navedenog, voditelj postupka utvrđuje da je zakupniku moguće priznati izvršena ulaganja u poslovni prostor u Puli, Trg na mostu br. 5, u sveukupnom iznosu od 58.338,58 kn bez PDV-a.
- Preslik gore navedene dokumentacije (ugovora, suglasnosti, ponuda i računa) sastavni je dio ovog Zapisnika.
12. Prema podacima Upravnog odjela za financije i opću upravu Grada Pule, od dana 19. veljače 2018. godine, utvrđeno je da zakupnik trgovačko društvo NEŽIĆ d.o.o. (OIB: 63102138408, MBS: 040129145), sa sjedištem u Buzetu, Mažinjica br. 105, nema dospjelih dugovanja na ime zakupnine i ostalih naknada koje se uz zakupninu plaćaju.

Slijedom navedene analize priznaju se ulaganja u poslovni prostor u sveukupnom iznosu od **58.338,58 kn bez PDV-a.**



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

Sukladno gore navedenom, voditelj postupka predlaže prisutnom zakupniku priznavanje ulaganja u poslovni prostor u Puli, Trg na mostu br. 5, na način da se priznato ulaganje, u ukupnom iznosu od 58.338,58 kn bez PDV-a, prebije s 50% iznosa mjesečne zakupnine do njegove potpune isplate, a sve sukladno Ugovoru o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/15-01/345, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-15-1, od dana 14. prosinca 2015. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-392/16, dana 12. siječnja 2016. godine, i Pravilniku o kriterijima za naknadu uloženi sredstava u uređenje poslovnog prostora kojeg Grad Pula ima u vlasništvu, na raspolaganju ili korištenju (Službene novine Grada Pule br. 1/02, 6a/04).

Poziva se zakupnik da se očituje na navedeni način prebijanja priznatih ulaganja te ostalim gore navedenim okolnostima u svezi adaptacije poslovnog prostora.

Trgovačko društvo NEŽIĆ d.o.o. (OIB: 63102138408, MBS: 040129145), sa sjedištem u Buzetu, Mažinjica br. 105, zastupano po članu uprave Valteru Nežiću, izjavljuje:

"Prihvaćam sve iznesene navode voditelja postupka".

Voditelj postupka predlaže zakupniku da se, sukladno svim predhodno navedenim okolnostima i činjenicama, sljedeći tekst prijedloga nagodbe uputi Gradonačelniku Grada Pule radi donošenja Zaključka o prihvatu prijedloga nagodbe:

NAGODBA

1. Utvrđuje se da je trgovačko društvo NEŽIĆ d.o.o. (OIB: 63102138408, MBS: 040129145), sa sjedištem u Buzetu, Mažinjica br. 105, zakupnik poslovnog prostora u Puli, Trg na mostu br. 5, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 2143/4, k.o. Pula, površine 49,00 m², za obavljanje trgovinske djelatnosti, po utvrđenoj mjesečnoj zakupnini u iznosu od 40,00 kuna po m² (odnosno 1.960,00 kn), na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina, a sve na temelju Ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/15-01/345, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-15-1, od dana 14. prosinca 2015. godine, solemniziranog po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-392/16, dana 12. siječnja 2016. godine, zaključenog na temelju Odluke o o prihvatu ponuda i sklapanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/15-01/189, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-15-14, od dana 21. studenog 2015. godine, po natječaju objavljenom u dnevnom tisku Glas Istre, oglasnoj ploči Upravnog odjela za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu te službenim stranicama Grada Pule.
2. Utvrđuje se da je zakupnik trgovačko društvo NEŽIĆ d.o.o. (OIB: 63102138408, MBS: 040129145), sa sjedištem u Buzetu, Mažinjica br. 105, izvršilo adaptaciju poslovnog prostora u Puli, Trg na mostu br. 5, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 2143/4, k.o. Pula, površine 49,00 m², a sve sukladno ugovoru citiranom u točki 1. ove Nagodbe.
3. Utvrđuje se da prema podacima Upravnog odjela za financije i opću upravu Grada Pule, od dana 19. veljače 2018. godine, zakupnik je trgovačko društvo NEŽIĆ d.o.o. (OIB: 63102138408, MBS: 040129145), sa sjedištem u Buzetu, Mažinjica br. 105, nema dospjelih dugovanja na ime zakupnine i ostalih naknada koje se uz zakupninu plaćaju.
4. Grad Pula, kao zakupodavac, i je trgovačko društvo NEŽIĆ d.o.o. (OIB: 63102138408, MBS: 040129145), sa sjedištem u Buzetu, Mažinjica br. 105, kao zakupnik, suglasni su da se zakupniku priznaju ulaganja u poslovni prostor u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Trg na mostu br. 5, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 2143/4, k.o. Pula, površine 49,00 m², u sveukupnom iznosu od 58.338,58 kn bez PDV-a, kao nesporni iznos priznatih ulaganja. Uloženi iznos naknaditi će se zakupniku na način da se taj iznos prebije s 50% iznosa mjesečne zakupnine do njegove potpune isplate. Ukoliko zakupnik otkaže Ugovor o zakupu predmetnog poslovnog prostora prije isteka roka u kojem je zakupodavac u obvezi isplatiti odobreni iznos prebijanjem sa zakupninom (ili ugovor



ISO 9001 ISO 27001 IQNet SR-10 Cro Cert

otkaže zakupodavac zbog nepoštivanja odredbi ugovora o zakupu predmetnog poslovnog prostora), zakupnik nema pravo na povrat preostalog iznosa.

5. Grad Pula, kao zakupodavac, i trgovačko društvo NEŽIĆ d.o.o. (OIB: 63102138408, MBS: 040129145), sa sjedištem u Buzetu, Mažinjica br. 105, kao zakupnik, suglasni su da nakon podmirenja obveze iz točke 4. ove Nagodbe od strane Grada Pule, nemaju nikakvih međusobnih potraživanja u pogledu nespornih ulaganja zakupnika navedenih u točki 2. ove Nagodbe te da je zakupnik s izvršenim prijebojem iz točke 4. ove Nagodbe namiren za izvršena ulaganja vlastitih sredstava u poslovni prostor u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Trg na mostu br. 5.
6. Sukladno odredbi članka 78. Zakona o porezu na dodanu vrijednost (NN br. 73/13, 93/13, 148/13, 153/13 i 143/14) zakupnik je u obvezi zakupodavcu ispostaviti račun za izvršenu uslugu, a zakupodavac je dužan, sukladno odredbi članka 37. Pravilnika o porezu na dodanu vrijednost (NN br. 79/13, 85/13, 160/13, 35/14, 157/14 i 130/15), zakupniku ispostaviti račun za primljeni predujam.
7. Ova Nagodba stupa na snagu danom njezinog prihvata od strane Gradonačelnika Grada Pule.

Voditelj postupka poziva zakupnika da se očituje o ovom prijedlogu nagodbe.

Trgovačko društvo NEŽIĆ d.o.o. (OIB: 63102138408, MBS: 040129145), sa sjedištem u Buzetu, Mažinjica br. 105, zastupano po članu uprave Valteru Nežiću, izjavljuje:

"Suglasan sam s navedenim činjenicama, kao i od strane Odjela procijenjenim ulaganjima čije se priznavanje predlaže, te molim da se ovaj prijedlog nagodbe proslijedi Gradonačelniku na usvajanje."

Voditelj postupka upoznaje zakupnika s odredbama Zakona o pravu na pristup informacijama (NN br. 25/13 i 85/15), a sukladno kojim odredbama je Grad Pula, kao tijelo javne vlasti, obvezno, radi upoznavanja javnosti, omogućiti pristup informacijama o svom radu pravodobnom objavom na internetskim stranicama ili u javnom glasilu. U cilju zakonom utvrđene svrhe i u interesu javnosti, Grad Pula objavljuje sve donesene akte na službenoj internetskoj stranici i u službenom glasilu Grada te će se, slijedom navedenog, smatrati da je zakupnik, sklapanjem predmetne Nagodbe koja sadrži njegove osobne podatke, dao privolu za njihovo prikupljanje, obradu i korištenje istih javnom objavom na internetskim stranicama i službenom glasilu Grada Pule, a u svrhu u koju su prikupljeni.

Zapisnik je stranci pročitan, na isti nema primjedbi te ga vlastoručno ga potpisuje.

Dovršeno u 11.00 sati

Od Upravnog odjela:

1. Željko Pavlerić, dipl. tur.

2. Orijeta Babić, dipl. tur.

3. Julijana Benazić, građ. teh.



Zakupnik:

1. NEŽIĆ D.O.O.

zastupano po članu uprave
Valter Nežić d.o.o.
BUZET