

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, 81/15 i 94/17), članka 61. Statuta Grada Pula – Pola (Službene novine Grada Pule br. 7/09, 16/09, 12/11, 01/13 i 02/18), članka IX Ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/17-01/276, 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-18702/17, dana 09. studenog 2017. godine, i Aneksa ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/18-01/62, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-18-4, od dana 26. veljače 2018. godine, solemniziran po javnom bilježniku Vesni Pučar, pod posl. br. OV-10291/18-1, dana 19. lipnja 2018. godine, Gradonačelnik Grada Pule donio je dana 31. srpnja 2018. godine,

ZAKLJUČAK **o prihvatu prijedloga nagodbe**

I

Prihvća se prijedlog nagodbe utvrđen Zapisnikom, Klasa: 372-01/18-01/120, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-18-4, od dana 09. svibnja 2018. godine, koji je sastavni dio ovog Zaključka, u predmetu priznavanja ulaganja izvršenih u adaptaciju poslovnog prostora u Puli, Sergijevaca br. 32, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 618/1 i dio k.č. br. zgr. 619, obje k.o. Pula, od strane zakupnika trgovačkog društva BIPA d.o.o. (OIB: 66498917936, MBS: 080589078), sa sjedištem u Zagrebu, Vodovodna br. 20/a.

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:372-01/18-01/120
URBROJ:2168/01-03-06-00-0411-18-7
Pula, 31. srpnja 2018.

GRADONAČELNIK
Boris Miletić

O B R A Z L O Ź 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 i 94/17), čl. 61. Statuta Grada Pula – Pola (Službene novine Grada Pule br. 7/09, 16/09, 12/11, 01/1 i 02/18) i čl. IX Ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/17-01/276, 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-18702/17, dana 09. studenog 2017. godine, zaključenog između Grada Pule, kao zakupodavca, i trgovačkog društva BIPA d.o.o. (OIB: 66498917936, MBS: 080589078), sa sjedištem u Zagrebu, Vodovodna br. 20/a, kao zakupika.

TEMELJNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM:

Predlaže se donošenje Zaključka kojim se prihvaća prijedlog nagodbe, utvrđen Zapisnikom, Klasa: 372-01/18-01/120, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-18-4, od dana 09. svibnja 2018. godine, o izvršenim ulaganjima u poslovni prostor u Puli, Sergijevaca br. 32, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 618/1 i dio k.č. br. zgr. 619, obje k.o. Pula, od strane zakupnika trgovačkog društva BIPA d.o.o. (OIB: 66498917936, MBS: 080589078), sa sjedištem u Zagrebu, Vodovodna br. 20/a.

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

Na temelju Odluke o prihvatu ponuda i sklapanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/17-01/253, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-17-4, od dana 13. rujna 2017. godine, a sve 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 18. kolovoza 2017. godine, između Grada Pule, kao zakupodavca, i trgovačkog društva BIPA d.o.o. (OIB: 66498917936, MBS: 080589078), sa sjedištem u Zagrebu, Vodovodna br. 20/a, kao zakupnika, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/17-01/276, 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-18702/17, dana 09. studenog 2017. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u Puli, Sergijevaca br. 32, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 618/1 i dio k.č. br. zgr. 619, obje k.o. Pula, po najpovoljnijoj ponudi i mjesečnoj zakupnini u iznosu od 100,00 kuna po m², odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 26.220,00 kuna za obavljanje trgovinske djelatnosti – trgovina proizvodima dekorativne i preparativne kozmetike (parfumerija), na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina.

Za napomenuti je da je gore citiranim Ugovorom o zakupu poslovnog prostora utvrđeno da predmetni poslovni prostor ima površinu od 262,20 m², međutim naknadnom izmjerom utvrđeno je da poslovni prostor u Puli, Sergijevaca br. 32, u prizemlju zgrade

sagrađene na k.č. br. zgr. 618/1 i dio k.č. br. zgr, 619, obje k.o. Pula, ima površinu od 269,49 m², te je između Grada Pule, kao zakupodavca, i trgovačkog društva BIPA d.o.o., kao zakupnika, zaključen Aneks ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/18-01/62, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-18-4, od dana 26. veljače 2018. godine, solemniziran po javnom bilježniku Vesni Pučar, iz Zagreba, pod posl. br. OV-10291/18-1, dana 19. lipnja 2018. godine, a sve sukladno st. 11 čl. IX onovnog Ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/17-01/276, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-17-1, od dana 19. rujna 2017. godine, solemniziranog po javnom bilježniku Nansi Kopic, dana 09. studeni 2017. godine, pod posl. br. OV-18702/17, kojim je određeno da će se, ukoliko se naknadno utvrdi da postojeća površina poslovnog prostora ne odgovara površini utvrđenoj ugovorom o zakupu, sa zakupnikom zaključiti aneks ugovora kojim će biti definirana nova mjesečna zakupnina na način da će ista predstavljati umnožak stvarne površine i cijene metra kvadratnog poslovnog prostora utvrđenog Ugovorom o zakupu poslovnog prostora.

Nadalje, s vezano za radove u predmetnom poslovnom prostoru, odredbom čl. IX citiranog ugovora o zakupu poslovnog prostora određeno je, između ostaloga, da je, u slučaju da poslovni prostor nije u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti, a što je prethodno zapisnički utvrđeno, zakupnik dužan dovesti poslovni prostor u stanje potrebno za obavljanje djelatnosti ulaganjem vlastitih sredstava u uređenje poslovnog prostora te će mu se, po završetku radova na preuređenju, a nakon izvršenog priznavanja ulaganja, priznata ulaganja u preuređenje poslovnog prostora uračunati kao unaprijed plaćena zakupnina, odnosno priznata vrijednost izvršenih radova prebijat će se s 50% mjesečne ugovorene zakupnine danom donošenja Zaključka o prihvatu nagodbe od strane Gradonačelnika.

Naime, Zapisnikom o stanju i primopredaji poslovnog prostora u Puli, Sergijevaca br. 32, Klasa: 372-01/17-01/276, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0263-17-6, od dana 09. studenog 2017. godine, utvrđeno je da poslovni prostor nije priveden namjeni, odnosno utvrđeno je:

- da je spuštene strop većim dijelom demontiran zbog pokretanja postupka sanacije drvene međukatne konstrukcije, a koji postupak vodi upravitelj zgrade Castrum Pula 97 d.o.o. te
- da poslovni prostor nije priveden namjeni, a sve s obzirom da je trgovačko društvo Castrum Pula 97 d.o.o., upravitelj zgrade u Puli, Sergijevaca br. 32, pokrenulo postupak sanacije drvene međukatne konstrukcije u dijelu predmetnog poslovnog prostora, s obzorom da je nakon objavljivanja javnog natječaja za davanje u zakup gradskih poslovnih prostora, na kojem je, između ostaloga, bio izložen i poslovni prostor u Puli, Sergijevaca br. 32, a za koji je objavljenim natječajem bilo utvrđeno da je priveden namjeni, upravitelj zgrade Castrum Pula 97 d.o.o. obavijestio je nadležno tijelo Grada Pule kako je potrebno sanirati međukatnu konstrukciju s obzirom da postoji opasnost od urušavanja iste.

Na temelju gore citiranog Ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/17-01/276, 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-18702/17, dana 09.

studenog 2017. godine, Zapisnika o stanju i primopredaji poslovnog prostora u Puli, Sergijevaca br. 32, Klasa: 372-01/17-01/276, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0263-17-6, od dana 09. studenog 2017. godine i ishodoavane Suglasnosti za izvođenje radova adaptacije, Klasa: 372-01/17-01/359, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-17-5, od dana 23. studenog 2017. godine, izvršio adaptaciju navedenog prostora.

Sukladno dokumentaciji dostavljenoj uz zahtjev za priznavanje ulaganja u adaptaciju poslovnog prostora u Puli, Sergijevaca br. 32, proizlazi da je zakupnik izveo radove u sveukupnom iznosu 583.463,88 kn bez PDV-a (odnosno 133.211,50 kn bez PDV-a za rekonstrukciju i sanaciju međukatne konstrukcije i 450.252,38 kn bez PDV-a za ostale izvedene radove).

Za napomenuti je da su se tijekom izvođenja radova jednom tjedno održavale koordinacije na kojima su uz zakupnika i izvođače radova te predstavnika upravitelja, bili nazočni i službenici Grada Pule, a sve kako bi, kao predstavnici Grada, bili upoznati sa svim fazama izvođenja radova. Osim toga, po završetku radova, službenici Grada Pule izvršili su očevid predmetnog poslovnog prostora kojim je utvrđeno da su radovi doista i izvedeni, sukladno zaključenom ugovoru i ishodoavnoj suglasnosti, te da je prostor priveden namjeni.

Budući da se zakupniku, kao ulaganja u poslovni prostor, isključivo mogu priznati nužni i korisni radovi, nakon izvršenog očevida predmetnog poslovnog prostora izvršena je i analiza predmetnog zahtjeva za priznavanje ulaganja i dostavljene dokumentacije (odnosno dostavljenog izvedbenog troškovnika i građevinske knjige, računa i dokaza o plaćanju za izvedene radove), kao i 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 Ugovorom o zakupu poslovnog prostora, ishodoavnom Suglasnošću i Pravilnikom o kriterijima za naknadu uložениh 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.

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 Ugovorom o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/17-01/276, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-17-1, od dana 19. rujna 2017. godine, solemniziranom po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-18702/17, dana 09. studenog 2017. godine, Zapisniku o stanju i primopredaji poslovnog prostora u Puli, Sergijevaca br. 32, Klasa: 372-01/17-01/276, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0263-17-6, od dana 09. studenog 2017. godine, ishodoavane Suglasnosti za izvođenje radova adaptacije poslovnog prostora u Puli, Sergijevaca br. 32, Klasa: 372-01/17-01/359, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-17-5, od dana 23. studenog 2017. godine, i Pravilniku o kriterijima za naknadu uložениh sredstava u uređenje poslovnog prostora kojeg Grad Pula ima u vlasništvu, na raspolaganju ili korištenju (Službene novine Grada Pule br. 1/02, 6a/04), utvrđeno je da se zakupniku mogu priznati ulaganja u poslovni prostor u sveukupnom iznosu od 263.748,75 kn bez PDV-a.

Uloženi iznos naknaditi će se zakupniku na način da se taj iznos prebije s 50% iznosa mjesečne zakupnine do njegove potpune isplate, s tim je zakupnik, sukladno zaključenom ugovoru o zakupu predmetnog poslovnog prostora, u obvezi, do donošenja zaključka o prihvatu nagodbe o priznatim ulaganjima od strane gradonačelnika, plaćati cjelokupan iznos zakupnine.

S obzirom da je od strane Upravnog odjela za financije i opću upravu, dana 07. svibnja 2018. godine, potvrđeno da zakupnik nema dugovanja prema proračunu Grada Pule (isto je utvrđeno i uvidom u komunalno informacijski sustav Grada Pule (KIS) dana 24. srpnja 2018. godine), a zakupnik potpisom Zapisnika o utvrđivanju uložениh sredstava i prijedlogu nagodbe, Klasa: 372-01/18-01/120, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-18-4, od dana 09. svibnja 2018. godine, potvrdio da je suglasan s činjenicama utvrđenim u postupku priznavanja ulaganja izvršenih u adaptaciju poslovnog prostora u Puli, Sergijevaca br. 32, kao i od strane nadležnog tijela procijenjenim ulaganjima, predlaže se donošenje Zaključka o prihvatu prijedloga nagodbe.

FINANCIJSKA SREDSTVA POTREBNA ZA PROVEDBU AKTA:

U proračunu Grada Pule predviđena su sredstva za provedbu akta.

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

P.O. GRADONAČELNIKA
Giordano Škuflić, mag. ing. aedif.



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

KLASA:372-01/18-01/120

URBROJ:2168/01-03-06-00-0411-18-4

Pula, 09.05.2018

ZAPISNIK

o utvrđivanju uloženi sredstava i prijedlogu nagodbe

Sastavljen u Upravnom odjelu za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu, o usmenoj raspravi održanoj dana 09. svibnja 2018. godine, u predmetu zakupnika trgovačkog društva BIPA d.o.o. (OIB: 66498917936, MBS: 080589078), sa sjedištem u Zagrebu, Vodovodna br. 20/a, zastupanog po Markusu Geyeru, predsjedniku uprave, i Peri Davidoviću, prokuristu, u postupku priznavanja ulaganja izvršenih u adaptaciju poslovnog prostora u Puli, Sergijevaca br. 32.

Započeto u 09:00 sati.

Nazočni:

Od strane Upravnog odjela:

1. Mirna Radolović, dipl. iur.
2. Orijeta Babić, dipl. iur.
3. Julijana Benazić, građ. teh.

Zakupnik:

1. BIPA d.o.o.
zastupano po
Markus Geyer, predsjednik uprave
Pero Davidović, prokurist

Utvrđuje se da je usmena rasprava zakazana usmenim putem.

Predmet usmene rasprave je priznavanje uloženi sredstava u uređenje poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Sergijevaca br. 32.

1. Utvrđuje se:

- da je između Grada Pule, kao zakupodavca, i trgovačkog društva BIPA d.o.o. (OIB: 66498917936, MBS: 080589078), sa sjedištem u Zagrebu, Vodovodna br. 20/a, kao zakupnika, na temelju Odluke o prihvatu ponuda i sklapanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/17-01/253, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-17-4, od dana 13. rujna 2017. godine, a sve 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 18. kolovoza 2017. godine, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/17-01/276, 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-18702/17, dana 09. studenog 2017. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u Puli, Sergijevaca br. 32, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 618/1 i dio k.č. br. zgr. 619, obje k.o. Pula, površine 262,20 m², po najpovoljnijoj ponudi i mjesečnoj zakupnini u iznosu od 100,00 kuna po m², odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 26.220,00 kuna za obavljanje trgovinske djelatnosti – trgovina proizvodima dekorativne i preparativne kozmetike (parfumerija), na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina,
- da je čl. IX citiranog ugovora o zakupu poslovnog prostora određeno da je, u slučaju da poslovni prostor nije u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti, a što je prethodno zapisnički utvrđeno, zakupnik dužan dovesti poslovni prostor u stanje potrebno za obavljanje djelatnosti ulaganjem vlastitih sredstava u uređenje poslovnog prostora,
- da je Zapisnikom o stanju i primopredaji poslovnog prostora u Puli, Sergijevaca br. 32, Klasa: 372-01/17-01/276, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0263-17-6, od dana 09. studenog 2017. godine, utvrđeno je da je spuštenu strop većim dijelom demontiran zbog pokretanja postupka sanacije drvene međukatne konstrukcije, a koji postupak vodi upravitelj zgrade Castrum Pula 97 d.o.o.,
- da je Zapisnikom o stanju i primopredaji poslovnog prostora u Puli, Sergijevaca br. 32, Klasa: 372-01/17-01/276, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0263-17-6, od dana 09. studenog 2017. godine, ujedno utvrđeno da poslovni prostor nije priveden namjeni, a sve s obzirom da je trgovačko društvo Castrum Pula 97 d.o.o., upravitelj zgrade u Puli, Sergijevaca br. 32, pokrenulo postupak sanacije drvene međukatne konstrukcije u dijelu predmetnog poslovnog prostora (naime, nakon objavljivanja javnog natječaja za davanje u zakup gradskih poslovnih prostora, na kojem je, između ostaloga, bio izložen i poslovni prostor u Puli, Sergijevaca br. 32, za koji je objavljenim natječajem bilo utvrđeno da je priveden namjeni, upravitelj zgrade Castrum Pula 97 d.o.o. obavijestio je nadležno tijelo Grada Pule kako je potrebno sanirati međukatnu konstrukciju s obzirom da postoji opasnost od urušavanja iste),
- da je zakupniku, na temelju dostavljenog zahtjeva za izdavanje suglasnosti za izvođenje radova adaptacije u poslovnom prostoru u Puli, Sergijevaca br. 32, i priložene dokumentacije, izdana Suglasnost za izvođenje radova adaptacije, Klasa: 372-01/17-01/359, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-17-5, od dana 23. studenog 2017. godine, a koja je suglasnost sastavni dio ovog zapisnika,
- da je navedenom Suglasnošću zakupniku ostavljen rok od 60 dana za izvođenje radova, a sve s obzirom na opseg i zahtjevnost istih,
- da je zakupnik, na temelju gore navedenog Ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/17-01/276, 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-18702/17, dana 09. studenog 2017. godine, i ishodovane Suglasnost za izvođenje radova adaptacije poslovnog prostora u Puli, Sergijevaca br. 32, Klasa: 372-01/17-01/359, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-17-5, od dana 23. studenog 2017. godine, izvršio adaptaciju navedenog prostora.

2. Dana 14. ožujka 2018. godine, upravitelj zgrade – trgovačko društvo Castrum Pula 97 d.o.o. dostavilo je u ovo upravno tijelo dokumentaciju sanacije međukatne konstrukcije (zaprimljenu pod Klasom: 372-01/17-01/359, Urbroj: 383-18-7), i to:

- završno izvješće nadzornog inženjera,
- pisanu izjavu izvođača radova,
- građevinsku knjigu,

-izjavu o svojstvima materijala te

-račun izvođača radova DOM COMMERCE d.o.o. na iznos od 133.211,50 kn bez PDV-a.

Sukladno dostavljenoj dokumentaciji, koja se nalazi u prilogu ovog zapisnika i čini njegov sastavni dio, proizlazi da je zakupnik trgovačko društvo BIPA d.o.o. za rekonstrukciju i sanaciju međukatne konstrukcije izvršilo ulaganje u sveukupnom iznosu od **133.211,50 kn bez PDV-a**.

3. Dana 18. travnja 2018. godine, zakupnik je u ovo upravno tijelo dostavio Zahtjev za priznavanje ulaganja izvršenih u adaptaciju poslovnog prostora, Klasa: 372-01/18-01/120, Urbroj: 383-18-1, uz koji je priložio:

-izvedbeni troškovnik i

-građevinsku knjigu.

Naknadno je zakupnik dopunio predmetni zahtjev te dana 25. travnja 2018. godine dostavio potvrdu o uplati iznosa po ispostavljenom računu za radove na međukatnoj konstrukciji u iznosu od 133.211,50 kn, kao i za građevinsko-obrtničke radove u iznosu od 450.252,38 kn. Nadalje, dana 04. svibnja 2018. godine zakupnik je dostavio ispostavljene račune izvođača radova.

Sukladno dostavljenoj dokumentaciji proizlazi da je zakupnik izvršio ulaganja u poslovni prostor u Puli, Sergijevaca br. 32, u sveukupnom iznosu od **583.463,88 kn bez PDV-a** (odnosno 133.211,50 kn bez PDV-a za rekonstrukciju i sanaciju međukatne konstrukcije i 450.252,38 kn bez PDV-a za ostale izvedene radove).

4. Tijekom izvođenja radova, jednom tjedno su se održavale koordinacije na kojima su uz zakupnika i izvođače radova te predstavnika upravitelja, bili nazočni i službenici Grada Pule, a sve kako bi, kao predstavnici Grada, bili upoznati sa svim fazama izvođenja radova. Po završetku radova, službenici Grada Pule izvršili su očevid predmetnog poslovnog prostora kojim je utvrđeno da su radovi doista i izvedeni, sukladno zaključenom ugovoru i ishodovanoj suglasnosti, te da je prostor priveden namjeni.

5. U provedenom postupku izvršena je analiza dostavljenog zahtjeva za priznavanje ulaganja, odnosno dostavljenog izvedbenog troškovnika i građevinske knjige, računa i dokaza 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 Ugovorom o zakupu poslovnog prostora, Zapisnikom o stanju i primopredaji poslovnog prostora, ishodovanom Suglasnošću za izvođenje radova adaptacije u poslovnom prostoru u Puli, Sergijevaca br. 32, 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 u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Sergijevaca br. 32, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 618/1 i dio k.č. br. zgr. 619, obje k.o. Pula, površine 262,20 m².

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.

6. 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 Ugovorom o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/17-01/276, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-17-1, od dana 19. rujna 2017. godine, solemniziranom po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-18702/17, dana 09. studenog 2017. godine, Zapisniku o stanju i primopredaji poslovnog prostora u Puli, Sergijevaca br. 32, Klasa: 372-01/17-01/276, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0263-17-6, od dana 09. studenog 2017. godine, Suglasnosti za izvođenje radova adaptacije poslovnog prostora u Puli, Sergijevaca br. 32, Klasa: 372-01/17-01/359, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-17-5, od dana 23. studenog 2017. 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), mogu, kao ulaganje u poslovni prostor, priznati slijedeći radovi:



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

- rekonstrukcija i sanacija međukatne konstrukcije – u sveukupnom iznosu od 133.211,50 kn,
- dobava i izvedba signalizacije za potrebe gradilišta, prema pravilniku i Zakonu o signalizaciji, regulacija na ulici te uklanjanje nakon završetka radova – u sveukupnom iznosu od 2.000,00 kn,
- svi pripremni radovi oko osiguranja gradilišta, zaštite, ograde i sl. (rad i materijal u cijeni, obračun prema stvarnim troškovima) – u sveukupnom iznosu od 1.949,94 kn,
- odvoz postojećeg smeća iz prostora adaptacije i rekonstrukcije i odvoz na gradski deponij – u sveukupnom iznosu od 2.035,00 kn,
- demontaža montažnog spuštenog stropa od raznih materijala na višećoj podkonstrukciji (u cijeni demontaža podkonstrukcije) i odvoz materijala na gradski deponij – u sveukupnom iznosu od 23.057,80 kn,
- demontaža i otucavanje dotrajale žbuke sa zidova i stropova te odvoz materijala na gradski deponij – u sveukupnom iznosu od 1.664,95 kn,
- dobava, montaža i demontaža radne skele unutar objekta, izrađene od čelične cijevi, za radove na visini većoj od 3,0 m (cijena uključuje i amortizaciju skele, obračun po m² površine za koju je potrebna skela) – u sveukupnom iznosu od 11.160,00 kn,
- dobava i postava vatrootpornog stropa od Fermacel vatrootpornih ploča i konstrukcije F-90 min na pogled međukatne konstrukcije iznad prodavaone (u cijeni dobava i postava ovjesne konstrukcije) – u sveukupnom iznosu od 40.089,60 kn,
- bojanje knauf stropova s disperzivnim bojama 2x uz prethodno kitanje (sve plohe gletaju se s gletmasom i bruse do potpune glatkoće, podloga mora biti suha i čista od prašine i prljavštine s izvedenim predradnjama brisanja, izbor boje obavit će projektant temeljem predočenih boja, ton karte i eventualno probnih uzoraka obojene površine) – u sveukupnom iznosu od 7.249,44 kn,
- impregnacija zidova i stropnih ploha od knauf ploča prije ličilačke obrade zidova (impregnaciju izvršiti sredstvom koje preporuča proizvođač knauff gips ploča) – u sveukupnom iznosu od 3.799,15 kn,
- čišćenje objekta za vrijeme izvođenja radova obuhvaćeno u 5 faza:
 - 1.) čišćenje nakon grubih građevinskih radova zajedno s iznošenjem suvišnog materijala, šute, opeke i sl.,
 - 2.) čišćenje prije žbukanja i ugradbe elemenata stolarije i bravarije,
 - 3.) čišćenje poslije izvedbe instalacija,
 - 4.) čišćenje prije polaganja podova,
 - 5.) definitivno čišćenje prije tehničkog prijema koje mora biti kvalitetno u zadnjoj fazi (5), obuhvatiti pranje i čišćenje stakla iznutra i izvana, vrata, podova i opločenja, kompletno s odvozom otpadnog materijala
- u sveukupnom iznosu od 1.152,00 kn.

Zakupniku će se priznati i sljedeći radovi:

- sanacija većih pukotina zidova injektiranjem, sve prema opisu injektiranja kod tehnologije radova sanacije – u sveukupnom iznosu od 20.249,25 kn,



ISO 9001 ISO 27001 IQNet SR-10 Cro Cert

- izrada premaza aquitrom ili drugim kemijskim sredstvom zidova koji su oštećeni od vlage (u cijeni čišćenje reški zidova od opeke te nanošenje potrebnih slojeva navedenog sredstva prema uputi proizvođača) – u sveukupnom iznosu od 3.627,30 kn,
- bojanje knauf zidova s disperzivnim bojama 2x uz prethodno kitanje (sve plohe gletaju se s glet masom i bruse do potpune glatkoće, podloga mora biti suha i čista od prašine i prljavštine s izvedenim predradnjama brisanja) – u sveukupnom iznosu od 12.502,82 kn,

neovisno o tome što zakupnik za navedene radove nije imao suglasnost nadležnog tijela, a sve s obzirom da je prilikom izvođenja radova na rekonstrukciji i sanaciji međukatne konstrukcije došlo do oštećenja zidova te je nastale pukotine i oštećenja bilo potrebno sanirati te su isti radovi od strane nadležnog tijela ocijenjeni nužnim i opravdanim.

Slijedom navedenog, voditelj postupka utvrđuje da je zakupniku moguće priznati izvršena ulaganja u poslovni prostor u Puli, Sergijevaca br. 32, u sveukupnom iznosu od 263.748,75 kn bez PDV-a.

Preslik gore navedene dokumentacije (ugovora, suglasnosti, troškovnika, računa, kao i dokaza o plaćanju istih, te dokumentacije koja se odnosi na rekonstrukciju i sanaciju međukatne konstrukcije) sastavni je dio ovog Zapisnika.

7. Prema podacima Upravnog odjela za financije i opću upravu Grada Pule, od dana 07. svibnja 2018. godine, utvrđeno je da zakupnik trgovačko društvo BIPA d.o.o. (OIB: 66498917936, MBS: 080589078), sa sjedištem u Zagrebu, Vodovodna br. 20/a, 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 **263.748,75 kn bez PDV-a.**

Sukladno gore navedenom, voditelj postupka predlaže prisutnom zakupniku priznavanje ulaganja u poslovni prostor u Puli, Sergijevaca br. 32, na način da se priznato ulaganje, u ukupnom iznosu od 263.748,75 kn bez PDV-a, prebije s 50% iznosa mjesečne zakupnine do njegove potpune isplate, a sve sukladno Ugovoru o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/17-01/276, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-17-1, od dana 19. rujna 2017. godine, solemniziranom po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-18702/17, dana 09. studenog 2017. godine, Zapisniku o stanju i primopredaji poslovnog prostora u Puli, Sergijevaca br. 32, Klasa: 372-01/17-01/276, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0263-17-6, od dana 09. studenog 2017. godine, Suglasnosti za izvođenje radova adaptacije u poslovnom prostoru u Puli, Sergijevaca br. 32, Klasa: 372-01/17-01/359, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-17-5, od dana 23. studenog 2017. 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 BIPA d.o.o. (OIB: 66498917936, MBS: 080589078), sa sjedištem u Zagrebu, Vodovodna br. 20/a, zastupano po predsjedniku uprave Markusu Geyeru i prokuristu Peri Davidoviću, izjavljuje:

"Prihvaćamo 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, na temelju Ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/17-01/276, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-17-1, od dana 19. rujna 2017. godine, solemniziranog po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-18702/17, dana 09. studenog 2017. godine, trgovačko

društvo BIPA d.o.o. (OIB: 66498917936, MBS: 080589078), sa sjedištem u Zagrebu, Vodovodna br. 20/a, zakupnik poslovnog prostora u Puli, Sergijevaca br. 32, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 618/1 i dio k.č. br. zgr. 619, obje k.o. Pula, površine 262,20 m², s utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu od 100,00 kuna po m², odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 26.220,00 kuna, za obavljanje trgovinske djelatnosti – trgovina proizvodima dekorativne i preparativne kozmetike (parfumerija), na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina.

2. Utvrđuje se da je zakupnik trgovačko društvo BIPA d.o.o. (OIB: 66498917936, MBS: 080589078), sa sjedištem u Zagrebu, Vodovodna br. 20/a, izvršilo adaptaciju poslovnog prostora u Puli, Sergijevaca br. 32, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 618/1 i dio k.č. br. zgr. 619, obje k.o. Pula, površine 262,20 m², a sve sukladno citiranom Ugovoru o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/17-01/276, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-17-1, od dana 19. rujna 2017. godine, solemniziranom po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-18702/17, dana 09. studenog 2017. godine, Zapisniku o stanju i primopredaji poslovnog prostora u Puli, Sergijevaca br. 32, Klasa: 372-01/17-01/276, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0263-17-6, od dana 09. studenog 2017. godine, i ishodovanoj Suglasnosti za izvođenje radova adaptacije poslovnog prostora u Puli, Sergijevaca br. 32, Klasa: 372-01/17-01/359, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-17-5, od dana 23. studenog 2017. godine.
3. Utvrđuje se da prema podacima Upravnog odjela za financije i opću upravu Grada Pule, od dana 07. svibnja 2018. godine, zakupnik trgovačko društvo BIPA d.o.o. (OIB: 66498917936, MBS: 080589078), sa sjedištem u Zagrebu, Vodovodna br. 20/a, nema dospjelih dugovanja na ime zakupnine i ostalih naknada koje se uz zakupninu plaćaju.
4. Grad Pula, kao zakupodavac, i trgovačko društvo BIPA d.o.o. (OIB: 66498917936, MBS: 080589078), sa sjedištem u Zagrebu, Vodovodna br. 20/a, kao zakupnik, suglasni su da se zakupniku priznaju ulaganja u poslovni prostor u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Sergijevaca br. 32, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 618/1 i dio k.č. br. zgr. 619, obje k.o. Pula, površine 262,20 m², u sveukupnom iznosu od 263.748,75 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 otkáže Ugovor o zakupu predmetnog poslovnog prostora prije isteka roka u kojem je zakupodavac u obvezi isplatiti odobreni iznos prebijanjem sa zakupninom, ili ugovor otkáže zakupodavac zbog nepoštivanja odredbi ugovora o zakupu od strane zakupnika, zakupnik nema pravo na povrat preostalog iznosa.
5. Grad Pula, kao zakupodavac, i trgovačko društvo BIPA d.o.o. (OIB: 66498917936, MBS: 080589078), sa sjedištem u Zagrebu, Vodovodna br. 20/a, 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 prijebom iz točke 4. ove Nagodbe namiren za izvršena ulaganja vlastitih sredstava u poslovni prostor u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Sergijevaca br. 32.
6. Sukladno odredbi članka 78. Zakona o porezu na dodanu vrijednost (NN br. 73/13, 93/13, 148/13, 153/13, 143/14 i 115/16) 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, 130/15, 1/17, 41/17 i 128/17), 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.

Trgovačkog društva BIPA d.o.o. (OIB: 66498917936, MBS: 080589078), sa sjedištem u Zagrebu, Vodovodna br. 20/a, zastupano po predsjedniku uprave Markusu Geyeru i prokuristu Peri Davidoviću, izjavljuje:

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



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

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 pročitana, na isti nema primjedbi te ga vlastoručno ga potpisuje.

Dovršeno u 10.00 sati

Od Upravnog odjela

1. Mirna Radolović, dipl. iur.



2. Orijeta Babić, dipl. iur.

3. Julijana Benazić, građ. teh.

Zakupnik:

1. BIPA d.o.o.

BIPA d.o.o. ⁹
za trgovinu
ZAGREB - Vodovodna 200

Markus Geyer, predsjednik uprave

Pero Davidović, prokurist