

Temeljem članka 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09 i 153/09), članka 61. Statuta Grada Pula – Pola ("Službene novine" Grada Pule br. 7/09 i 16/09) i članka IX Ugovora o zakupu Klasa: 372-01/09-01/284, Urbroj: 2168/01-04-01-0387-09-1, od dana 02.10.2009. godine, Gradonačelnik Grada Pule donio je dana 07. travnja 2010. godine

ZAKLJUČAK

o prihvatu prijedloga nagodbe

I

Prihvaća se prijedlog nagodbe Klasa: 372-01/09-01/384, Urbroj: 2168/01-04-03-01-0385-10-3 od dana 31.03.2010. godine, kojeg je Sunčani sat d.o.o. sa sjedištem u Rijeci, Ede Jardasa 46, s MBS: 060099660, OIB: 89600585910, MB: 1342860, predložio Upravnom odjelu za komunalni sustav i imovinu, u postupku priznavanja nužnih i korisnih ulaganja u poslovni prostor u vlasništvu Grada Pule, a koji čini sastavni dio ovog Zaključka.

II

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

III

Ovaj Zaključak stupa na snagu danom njegovog donošenja.

Klasa: 372-01/09-01/384
Urbroj: 2168/01-01-01-0019-10-6
Pula, 07. travnja 2010.

GRADONAČELNIK
Boris Miletić

OBRAZLOŽENJE

PRAVNI TEMELJ

- članak 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09 i 153/09),
- članak 61. Statuta Grada Pula – Pola ("Službene novine" Grada Pule br. 7/09 i 16/09),
- članak IX Ugovora o zakupu Klasa: 372-01/09-01/284, Urbroj: 2168/01-04-01-0387-09-1, od dana 02.10.2009. godine.

TEMELJNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU OVIM ZAKLJUČKOM

Sunčani sat d.o.o. sa sjedištem u Rijeci zastupan po članu Uprave Širić Sandiju, Ede Jardasa 46, s MBS: 060099660, OIB: 89600585910, MB: 1342860, zakupnik je poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u prizemlju zgrade, u zgradi u Puli, Zagrebačka br. 10, sagrađenoj na k.č.br.zgr. 1112 K.O.Pula, netto korisne površine 31,84 m², temeljem Ugovora o zakupu, Klasa: 372-01/09-01/284, Urbroj: 2168/01-04-01-0387-09-1, od dana 02.10.2009. godine, solemniziran od strane javnog bilježnika Denisa Krajcara dana 15.10.2009. godine pod posl.br. OV-8854/09.

Zakupnik je temeljem izdate suglasnosti Klasa: 372-01/09-01/305, Urbroj: 2168/01-04-01-0385-09-2 od dana 12.11.2009. godine izvršio adaptaciju poslovnog prostora. U postupku analize dostavljenog zahtjeva za priznavanjem ulaganja, odnosno dostavljenih računa te potvrda o plaćanju za izvršene radove, utvrđeno je sukladno Pravilniku o kriterijima za naknadu uložених sredstava u uređenje poslovnog prostora kojeg Grad Pula ima u vlasništvu, na raspolaganju ili korištenju (Službene novine Grada Pule br. 1/02 i 6a/04) da je Sunčani sat d.o.o. izvršio ulaganja u poslovni prostor u vlasništvu Grada Pule koji mu je dodijeljen u zakup u iznosu od 4.539,00 kuna bez PDV-a. Na dio radova za koje je zakupnik imao pismenu suglasnost bio je potreban iznos od 4.429,00 kuna bez PDV-a. Uloženi iznos naknaditi će se zakupniku na način da se taj iznos prebije sa dugovanjem zakupnika po osnovi zakupnine u iznosu od 13.358,71 kuna, dok će preostali iznos dugovanja po osnovi zakupnine iznositi 8.929,71 kuna.

Slijedom naprijed navedenog predlaže se donošenje ovog Zaključka.

Pripremila: Minja Savović, ing.građ., v.r.

P.O. GRADONAČELNIKA
Damir Prhat, dipl.ing., v.r.



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA



GRAD PULA
UPRAVNI ODJEL ZA
KOMUNALNI SUSTAV I IMOVINU
Odsjek za imovinu
Pododsjek za gospodar enje im ovinom

REPUBBLICA DI CROAZIA
REGIONE ISTRIANA



CITTA DI POLA
ASSESSORATO AGLI AFFARI
COMUNALI E AL PATRIMONIO
Sezione per il patrimonio
Sottosezione per la gestione del
patrimonio

Klasa: 372-01/09-01/384
Urbroj:2168/01-04-03-01-0385-10-3
Pula, 31.3.2010.

Z A P I S N I K

Sastavljen u Upravnom odjelu za komunalni sustav i imovinu o usmenoj raspravi održanoj dana 31.03.2010. godine, u predmetu Sunčani sat d.o.o. sa sjedištem u Rijeci, Ede Jardasa 46, a glede radova adaptacije poslovnog prostora u Puli, Zagrebačka br. 10.

Započeto u 10:00

Nazočni:

Zapisnik pripremili:

Od strane Upravnog odjela:

1. Damir Prhat, dipl.ing.
2. Mirna Radolović, dipl.iur.
3. Minja Savović, ing.građ.

Zakupnik:

1. Sunčani sat d.o.o.
sa sjedištem u Rijeci, Ede Jardasa 46

Pristupa pozvani Širić Sandi član Uprave Sunčani sat d.o.o. sa sjedištem u Rijeci, Ede Jardasa 46. Voditelj postupka upoznaje nazočnu stranku da je predmet današnje rasprave zahtjev Sunčani sat d.o.o. za priznavanje ulaganja u poslovni prostor u vlasništvu Grada Pule.

Voditelj postupka ukratko iznosi dosadašnji tijek postupka:

- da je Sunčani sat d.o.o. sa sjedištem u Rijeci zastupan po članu Uprave Širić Sandiju, Ede Jardasa 46, s MBS: 060099660, OIB: 89600585910, MB: 1342860, zakupnik poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u prizemlju zgrade, u zgradi u Puli, Zagrebačka br. 10, sagrađenoj na k.č.br.zgr. 1112 K.O.Pula, netto korisne površine 31,84 m², temeljem Ugovora o zakupu, Klasa: 372-01/09-01/284, Urbroj: 2168/01-04-01-0387-09-1, od dana 02.10.2009. godine, solemniziran od strane javnog bilježnika Denisa Krajcara dana 15.10.2009. godine pod posl.br. OV-8854/09.

- da je ugovor zaključen temeljem Odluke o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora Gradskog poglavarstva Grada Pule Klasa: 372-01/09-01/254, Urbroj: 2168/01-01-03-00-0387-09-9 od dana 30. rujna 2009. godine, po natječaju objavljenom u „Glasu Istre“ i oglasnoj ploči Upravnog odjela za komunalni sustav i imovinu dana 05. rujna 2009. godine.

- da temeljem članka VI. navedenog Ugovora, zakupnina mjesečno iznosi 8.915,20 kuna i plaća se mjesečno unaprijed, najkasnije do petog dana u mjesecu za tekući mjesec.

- zakupnik je dana 23.10.2009. godine ovom Upravnom odjelu predao zahtjev za izdavanje suglasnosti, Klasa: 372-01/09-01/305. U prilogu zahtjeva dostavio je:

- ponudu za građevinu Zagrebačka br. 10, izrađenu od tvrtke Koncept boja d.o.o., Fucane br. 158, Medulin,
- troškovnik sanacije i dovođenja u fazu funkcioniranja elektro-instalacija u poslovnom prostoru u Puli, ulica Zagrebačka 10, izrađen od tvrtke Nova mreža d.o.o. za građevinarstvo i trgovinu, Čepin, ul. Josipa Kozarca 5, od dana 19.10.2009. godine,
- uvjete oblikovanja Klasa: 372-01/09-01/232, Urbroj: 2168/01-03-03-0344-09-2 od dana 18.08.2009. godine izdanim od Odsjeka za zaštitu okoliša, graditeljsko nasljeđe i dokumentaciju prostora.

- dana 12.11.2009. godine zakupniku je izdata suglasnost za izvođenje radova adaptacije, Klasa: 372-01/09-01/305, Urbroj: 2168/01-04-01-0385-09-2, u kojoj je navedeno da je zakupnik u obvezi izvesti radove prema dokumenatacijski dostavljenoj u zahtjevu za izdavanje suglasnosti. U suglasnosti je također navedeno da će zakupniku ulaganja u adaptaciju poslovnog prostora biti priznata u skladu sa 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 i 6a/04), a koje se mogu priznati kao ulaganje u poslovni prostor. Također je navedeno da će:

- zakupniku će iz ponude za građevinu Zagrebačka br. 10, izrađenu od tvrtke Koncept boja d.o.o., Fucane 158, Medulin, biti priznate sljedeće stavke:

1. Sanacija vlagom oštećenih zidova,
2. Strop i zidove impregnirati i obojati unutarnjom disperzivnom bojom,
4. Nabava i ljepljenje protukliznih traka na pod,
5. Čišćenje kamene fasade,
6. Utovar i odvoz otpadnog materijala na gradsku deponiju.

- zakupnik je dana 21.12.2009. godine dostavio u Odjel zahtjev za priznavanje ulaganja Klasa: 372-01/09-01/384. U prilogu zahtjeva dostavio je :

- Račun R-1, br. računa 12 2009-21, izdan od tvrtke Koncept boja d.o.o., Fucane 158, Medulin, od dana 01.12.2009. godine,
- Dokaz o plaćanju za izvršene radove.

Voditelj postupka nadalje, konstatira da je prema zapisniku od dana 29.03.2010. godine, sastavljenog u ovom Upravnom odjelu, a na temelju pregleda poslovnog prostora i uvidom u dostavljenu dokumentaciju, utvrđeno slijedeće:

1. Da je zakupnik završio sa radovima adaptacije poslovnog prostora u skladu s ponudom za građevinu Zagrebačka br. 10, izrađenu od tvrtke Koncept boja d.o.o., Fucane br. 158, Medulin.

2. Pristupa se analizi dostavljenog zahtjeva za priznavanje ulaganja, odnosno dostavljenih ponuda, računa i dokazu o plaćanju za izvedene radove, a kako bi se utvrdio iznos sredstava koja se zakupniku u skladu sa zaključenim ugovorom o zakupu te 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 tom postupku analiziran je račun na sljedeći način:

- Račun R-1, br. računa 12 2009-21, izdan od tvrtke Koncept boja d.o.o., Fucane 158, Medulin, od dana 01.12.2009. godine, priznaju se sljedeće stavke:

1. Sanacija vlagom oštećenih zidova,
2. Strop i zidove impregnirati i obojati unutarnjom disperzivnom bojom,
4. Nabava i ljepljenje protukliznih traka na pod,
5. Čišćenje kamene fasade,
6. Utovar i odvoz otpadnog materijala na gradsku deponiju.

Slijedom navedene analize priznaju se ulaganja u poslovni prostor u sveukupnom iznosu od 4.429,00 kuna bez PDV-a.

Nadalje, prema podacima Upravnog odjela za proračun i gospodarstvo od dana 05.03.2010. godine po osnovi Ugovora o zakupu Klasa: 372-01/09-01/284, Urbroj: 2168/01-04-01-0387-09-1, od dana 02.10.2009. godine, zakupnik na dan 05.03.2010. godine duuguje zakupodavcu:

- na ime zakupnine iznos od 13.259,69 kuna sa pripadajućim kamatama u iznosu od 99,02 kune,
- na ime komunalne naknade iznos od 143,28 kuna,
- na ime naknade za uređenje voda iznos od 33,43 kuna.

Slijedom svega navedenoga, voditelj postupka konstatira da je Sunčani sat d.o.o. sa sjedištem u Rijeci, Ede Jardasa 46 izvršio ulaganja u poslovni prostor u vlasništvu Grada Pule koji mu dodijeljen u zakup u iznosu od 4.539,00 kuna bez PDV-a. Na dio radova za koje je zakupnik imao pismenu suglasnost bio je potreban iznos od 4.429,00 kuna bez PDV-a. Voditelj postupka predlaže prisutnom zakupniku da bi se priznato ulaganje u visini od 4.429,00 kuna bez PDV- a naknadilo tako da se taj iznos prebije sa gore naznačenim iznosom dugovanja po osnovi zakupnine u iznosu od 13.358,71 kuna.

Poziva se prisutna stranka Sunčani sat d.o.o. da da izjavu, te isti izjavljuje: "Prihvaćam sve iznesene navode voditelja postupka".

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

PRIJEDLOG NAGODBE

1. Utvrđuje se da je Sunčani sat d.o.o. sa sjedištem u Rijeci zastupan po članu Uprave Širić Sandiju, Ede Jardasa 46, s MBS: 060099660, OIB: 89600585910, MB: 1342860, zakupnik poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u prizemlju zgrade, u zgradi u Puli, Zagrebačka br. 10, sagrađenoj na k.č.br.zgr. 1112 K.O.Pula, netto korisne površine 31,84 m², temeljem Ugovora o zakupu, Klasa: 372-01/09-01/284, Urbroj: 2168/01-04-01-0387-09-1, od dana 02.10.2009. godine, solemniziran od strane javnog bilježnika Denisa Krajcara dana 15.10.2009. godine pod posl.br. OV-8854/09.

2. Utvrđuje se da je zakupnik Sunčani sat d.o.o. sa sjedištem u Rijeci, Ede Jardasa 46, izvršio adaptaciju poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule koji mu je dodijeljen u zakup putem ugovora o zakupu iz točke 1. ove nagodbe, u iznosu od 4.539,00 kuna bez PDV-a, temeljem izdate suglasnosti, Klasa: 372-01/09-01/305, Urbroj: 2168/01-04-01-0385-09-2 od dana 12.11.2009. godine.

3. Utvrđuje se prema podacima Upravnog odjela za proračun i gospodarstvo po osnovi navedenog Ugovora o zakupu iz točke 1. ove nagodbe, zakupnik na dan 05.03.2010. godine duuguje zakupodavcu:

- na ime zakupnine iznos od 13.259,69 kuna sa pripadajućim kamatama u iznosu od 99,02 kune,
- na ime komunalne naknade iznos od 143,28 kuna,
- na ime naknade za uređenje voda iznos od 33,43 kuna.

4. Grad Pula i Sunčani sat d.o.o. suglasni su da se uloženi iznos od 4.539,00 kuna bez PDV-a priznaje kao ulaganje zakupnika u poslovni prostor u vlasništvu Grada Pule. Na dio radova za koje je zakupnik imao pismenu suglasnost bio je potreban iznos od 4.429,00 kuna bez PDV-a. Uloženi iznos naknaditi će se zakupniku na način da se taj iznos prebije sa dugom zakupnika po osnovi zakupnine u iznosu od 13.358,71 kuna, dok će preostali iznos dugovanja po osnovi zakupnine iznositi 8.929,71 kuna kojeg se zakupnik obvezuje platiti u roku od 15 dana. Ukoliko zakupnik otkaže ugovor o zakupu poslovnog prostora prije isteka roka u kojem je zakupodavac u obvezi isplatiti mu odobreni iznos prebijanjem sa dugovanjem zakupnika, nema pravo na povrat preostalog iznosa.

5. Preostala dugovanja po osnovi komunalne naknade i naknade za uređenje voda u iznosu od 176,71 kuna, zakupnik se obvezuje podmiriti prije sklapanja nagodbe, te donijeti istu na uvid.

6. Grad Pula i Sunčani sat d.o.o. suglasni su, da se nakon podmirenja obveze iz točke 4. ove nagodbe od strane Grada Pule, nemaju nikakvih međusobnih potraživanja u pogledu ulaganja zakupnika navedenih u točki 2. ove nagodbe te da je zakupnik s izvršenim prijebojem iz točke 4. ove nagodbe namiren za sva izvršena ulaganja vlastitih sredstava u poslovni prostor u vlasništvu Grada Pule.

7. Ova nagodba stupa na snagu danom njezinog prihvata od strane Gradonačelnika Grada Pule.

Voditelj postupka poziva predstavnika zakupnika da se očituje o ovom prijedlogu sporazuma.

Sunčani sat d.o.o. izjavljuje: „Suglasan sam s ovim prijedlogom nagodbe. Molim da se prijedlog nagodbe proslijedi Gradonačelniku na usvajanje.“

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

Dovršeno u 10:30

Od Upravnog odjela:
1. Damir Prhat, dipl.ing.

Zakupnik:
1. Sunčani sat d.o.o.
sa sjedištem u Rijeci

2. Mirna Radolović, dipl.iur, voditelj postupka

3. Minja Savović, ing.građ.

Grad Pula zastupan po **gradonačelniku Miletić Borisu** (u daljnjem tekstu: zakupodavac) i **SUNČANI SAT d.o.o. sa sjedištem u Rijeci, Ede Jardasa 46, s MBS:060099660, OIB: 89600585910, MB:1342860, zastupan po članu Uprave Širić Sandiu (u daljnjem tekstu: zakupnik)**, na temelju Odluke o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora Gradonačelnika Grada Pule Klasa:372-01/09-01/254, Urbroj:2168/01-01-03-00-0387-09-9 od dana 30. rujna 2009. godine, po natječaju objavljenom u "Glasu Istre" i oglasnoj ploči Upravnog odjela za komunalni sustav i imovinu dana 05. rujna 2009. godine, zaključuju.....

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

I

Zakupodavac daje, a zakupnik prima u zakup poslovni prostor u zgradi u Puli, Zagrebačka br.10, sagrađen na k.č.br.zgr. 1112, K.O.Pula, netto korisne površine 31,84 m², po najpovoljnijoj ponudi i mjesečnoj zakupnini u iznosu od 280,00 kuna (slovima: dvjestoosamdesetkuna) po m².....

Poslovni prostor ima zaseban ulaz i čini građevinsku cjelinu.....

II

Zakupnik će poslovni prostor koristiti za obavljanje trgovinske djelatnosti.....

Ako zakupnik promjeni namjenu poslovnog prostora utvrđenu ovim ugovorom, zakupodavac je ovlašten otkazati ugovor o zakupu, a zakupnik je dužan predati poslovni prostor zakupodavcu, slobodan od osoba i stvari u roku od 8 dana

Zapisnik o stanju i primopredaji poslovnog prostora sastavni je dio ovog ugovora.....

III

Ugovorne strane utvrđuju da je u postupku natječaja objavljenom u "Glasu Istre" i oglasnoj ploči Upravnog odjela dana 05. rujna 2009. godine, **SUNČANI SAT d.o.o. sa sjedištem u Rijeci, Ede Jardasa 46, s MBS:060099660, OIB: 89600585910, MB:1342860, zastupan po članu Uprave Širić Sandiu**, utvrđen kao najpovoljniji ponuditelj sa mjesečnom zakupninom u iznosu od 280,00 kuna (slovima: dvestoosamdesetkuna) po m².....

IV

Ugovorne strane utvrđuju da je početna zakupnina na dan objave natječaja utvrđena u odnosu 7,340116 kn za 1 EUR.....

Ugovorne strane utvrđuju da je zakupnik uplatio jamčevinu u iznosu od 12.736,00 kuna (slovima: dvanestisućasedamstotridesetšestkuna) što će se uračunati u mjesečnu zakupninu.....

Pored prostora iz točke I ovog ugovora zakupnik ima pravo koristiti zajedničke dijelove i uređaje u zgradi.....

V

Ugovor se zaključuje na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina.....

U posjed poslovnog prostora zakupnik stupa danom potpisa ovog ugovora, od kojeg dana počinje teći zakupni odnos.....

Prilikom zaključenja ugovora o zakupu, zakupnik i odgovorna osoba zakupnika osobno je u obvezi kod javnog bilježnika priložiti 2 (slovima: dvije) bjanko zadužnice, sukladno odredbama Pravilnika o obliku i sadržaju bjanko zadužnice ovjerene putem javnog bilježnika čiji iznos pokriva 6 (slovima:šest) mjesečnih zakupnina, a radi osiguranja plaćanja zakupnine. Ukoliko zakupnik i odgovorna osoba zakupnika osobno ne dostavi navedene zadužnice smatrat će se da je odustao od zaključenja ugovora o zakupu poslovnog prostora, te mu se uplaćena jamčevina neće vratiti.....

VI

Zakupnina mjesečno iznosi 8.915,20 kuna (slovima: osamtisućadevetsopetnaestkunai-dvadesetlipa), te se plaća mjesečno unaprijed, i to najkasnije do petog dana u mjesecu za tekući mjesec bez dostave posebne fakture na žiro račun Grada Pule broj 2390001-1835900006 Grad Pula s pozivom na broj 24 – 7722 -1342860.....

Zakupnina se obračunava uz primjenu devizne klauzule na način da se obračunava u kunama prema EUR po srednjem tečaju HNB za zadnji dan u mjesecu koji prethodi mjesecu za koji se plaća zakupnina.....

U slučaju zakašnjenja u plaćanju zakupodavac ima pravo obračunavati zakonsku zateznu kamatu.....

Zakupnina se plaća počev od isteka roka za privođenje namjeni poslovnog prostora, odnosno ranije, ukoliko zakupnik započne obavljati djelatnost prije isteka roka.

VII

Zakupnik je dužan plaćati naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor, kao i komunalnu naknadu i druge naknade, te poreze, koji se plaćaju uz zakupninu o njihovom dospjeću.....

Naknada za troškove iz predhodnog stavka nije uračunata u zakupninu.....

VIII

Zakupnik ima obvezu da sam dovede poslovni prostor u stanje potrebno za obavljanje djelatnosti u roku od 15 dana (slovima: petnaestdana), koji rok se računa od predaje poslovnog prostora u posjed

U navedeni rok ne računa se vrijeme ishodovanje odobrenja radova na preuređenju od strane zakupodavca, kao ni vrijeme potrebno za ishodovanje lokacijske dozvole, odnosno drugog akta propisanog zakonom.....

IX

Zakupnik je dužan dovesti poslovni prostor u stanje potrebno za obavljanje djelatnosti ulaganjem vlastitih sredstava u uređenje poslovnog prostora u slučaju da poslovni prostor nije u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti, a što je prethodno zapisnički utvrđeno. Ulaganja zakupnika u poslovni prostor vrše se isključivo sukladno pismenom odobrenju zakupodavca. Lokacijsku dozvolu ili građevinsku dozvolu ishoduje zakupodavac, a ostala odobrenja zakupnik temeljem pismene suglasnosti zakupodavca.....

Pod preuređenjem poslovnog prostora podrazumijevaju se radovi na uređenju pročelja zgrade u dijelu poslovnog prostora (vraćanje otvora u prvobitno stanje, obnova dotrajale žbuke, dotrajalih elemenata pročelja, zamjena dotrajale stolarije i bravarije), a sve sukladno Uvjetima oblikovanja građevine, vodoinstalaterski radovi (izrada vodovodnog priključka), elektroinstalaterski radovi (izrada glavnog voda sa priključno mjernim ormaričem), zidarski radovi i izgradnja sanitarnog čvora za poslovne prostore u kojima isti nije izveden.....

Ukoliko zakupniku nadležne stručne službe sukladno važećim propisima uvjetuju izvođenje radova na preuređenju prostora neophodnih za obavljanje ugovorom utvrđene djelatnosti, a koji nisu utvrđeni ovim ugovorom, isti će mu biti priznati uz prethodnu pismenu suglasnost zakupodavca.....

Zakupnik je u obvezi u roku od 15 dana (slovima: petnaestdana) od dana predaje u posjed poslovnog prostora izvršiti zidarske radove – djelomična sanacija zidova, te radove na uređenju pročelja zgrade u dijelu poslovnog prostora sukladno Uvjetima oblikovanja građevine.....

Zakupnik je u obvezi da u roku od 30 (slovima: trideset) dana, od dana potpisivanja ugovora o zakupu podnese pismeni zahtjev za izdavanje suglasnosti, jer će mu u suprotnom biti otkazan ugovor o zakupu.....

Zakupodavac ima pravo nadzirati izvođenje radova putem ovlaštene osobe i prisustvovati primopredaji radova, a zakupnik izvesti radove putem izabranog izvođača, a sukladno troškovniku i drugoj dokumentaciji. Po završetku izvedenih radova, sačiniti će se zapisnik izvedenih radova od strane Upravnog odjela a u kojem će se konstatirati da su radovi stvarno i izvedeni u ugovorenom opsegu, uz obvezu dostave izvornih računa i dokaza o plaćanju istih.....

Priznata ulaganja zakupnika u preuređenje poslovnog prostora iz ove točke uračunat će mu se kao unaprijed plaćena zakupnina po završetku radova na preuređenju, odnosno priznata vrijednost izvršenih radova prebijat će se sa 50% (pedeset posto) mjesečne ugovorene zakupnine. Priznata ulaganja zakupnika u preuređenje poslovnog prostora vremenski se uračunava po isteku vremena uračunavanja jamčevine. Ukoliko se naknadno utvrdi da postojeća netto korisna površina poslovnog prostora ne odgovara netto korisnoj površini utvrđenoj ugovorom o zakupu, sa zakupnikom će se zaključiti anex 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.....

Zakupnik je dužan radove na preuređenju završiti u roku određenom u točki VIII. ovog ugovora, koji rok se računa od predaje poslovnog prostora u posjed. Ako zakupnik u roku iz točke VIII. ovog ugovora ne privede prostor namjeni, zakupodavac će otkazati Ugovor o zakupu. U navedeni rok ne računa se vrijeme ishodovanja odobrenja radova na preuređenju od strane zakupodavca, kao ni vrijeme potrebno za ishodovanje lokacijske dozvole, građevinske dozvole, odnosno drugog akta propisanim zakonom (od podnošenja urednog akta zakupnika do donošenja akta Poglavarstva, odnosno nadležnog tijela).....

U slučaju da zakupnik otkáže ugovor o zakupu poslovnog prostora prije isteka roka u kojem je zakupodavac u obvezi isplatiti mu odobreni iznos prebijanjem sa mjesečnom zakupninom, nema pravo na povrat preostalog iznosa.....

X

Zakupnik je dužan čuvati poslovni prostor pažnjom dobrog gospodarstvenika i u istom obavljati registriranu ugovorom utvrđenu djelatnost.....

Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora.....

Zakupnik je dužan izvršiti popravke oštećenja na poslovnom prostoru koje je sam uzrokovao, u svezi djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru.....

Zakupnik ne odgovara za pogoršanje poslovnog prostora koje nastaje zbog redovite uporabe.....

XI

Zakupnik ne može zakupljeni poslovni prostor iz točke I ovog ugovora dati u podzakup.....

Ukoliko zakupnik postupi protivno odredbi prethodnog stavka, zakupodavac je ovlašten otkazati ugovor o zakupu, a zakupnik je dužan predati poslovni prostor zakupodavcu, slobodan od osoba i stvari, u roku od 8 (slovima:osam) dana. U slučaju ovrhe, podzakupnik će se smatrati osobom zakupnika.....

XII

Poglavarstvo može odobriti stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika i to:

- pravnom sljedniku zakupnika pod uvjetom da po osnovi zakupa nema dospjelih dugovanja. Pravno sljedništvo se dokazuje rješenjem nadležnog Trgovačkog suda odnosno upravnog tijela.....

O promjeni ili dopuni ugovorene djelatnosti u poslovnom prostoru odlučuje nadležno tijelo na prijedlog nadležnog upravnog tijela.....

Promjena djelatnosti može se odobriti pod slijedećim uvjetima:.....

1. da je zakupnik u poslovnom prostoru ugovorenu djelatnost obavljao najmanje godinu dana prije podnošenja zahtjeva za promjenu djelatnosti,.....

2. da će zakupnik o svom trošku, bez prava povrata uložених sredstava, izvršiti dopuštene preinake poslovnog prostora radi obavljanja promijenjene djelatnosti,.....
3. da zakupnik nije izvršio adaptaciju poslovnog prostora radi obavljanja ugovorene djelatnosti za koju mu je odobreno obeštećenje kroz prebijanje sa zakupninom,.....
4. da zakupnik uredno plaća dospjelu zakupninu.....

XIII

Svaka ugovorena strana može ovaj ugovor o zakupu otkazati, uz otkazni rok od dva mjeseca.....

Otkaz ugovora može se dati prvog ili petnaestog u mjesecu putem Javnog bilježnika.....

Zakupnik potpisom ovog ugovora ovlašćuje Zakupodavca da na temelju ovog ugovora radi namirenja dospjele nepodmirene zakupnine i drugih naknada koje se plaćaju uz zakupninu te radi predaje prostora u posjed u slučaju prestanka ugovora o zakupu, može neposredno provesti ovrhu.....

Ugovorne strane suglasne su da Javni bilježnik na temelju ovog ugovora i izjave iz prethodnog stavka na ovaj ugovor stavi potvrdu ovršnosti.....

XIV

Ugovor o zakupu zakupodavac može otkazati iz razloga propisanim člankom 26. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora ("Službene novine" br. 3/97, 1/98, 7/98, 2/99, 5/02 i 10/03) kako slijedi:.....

-ako zakupnik korištenjem poslovnog prostora ometa ostale suvlasnike nekretnine u mirnom korištenju suvlasničkih dijelova,.....

-ako zakupnik bez opravdanog razloga duže od 30 dana (slovima: trideset) ne koristi poslovni prostor,.....

-ako se poslovni prostor mora rušiti radi dotrajalosti iz urbanističkih razloga,.....

-ako se nakon sklapanja ugovora o zakupu posebnim propisom utvrdi da se poslovni prostor može koristiti samo za obavljanje određene djelatnosti koja nije ugovorena,

-ako zakupnik izgubi pravo na obavljanje djelatnosti,.....

-ako zakupnik bez pisanog dopuštenja zakupodavca vrši preinake poslovnog prostora,.....

-ako zakupnik izvrši promjenu djelatnosti,.....

-ako poslovni prostor nije racionalno iskorišten,.....

-u drugim slučajevima utvrđenim od strane Poglavarstva

-te u slučaju da zakupnik ne izvršava obveze koje se odnose na korištenje zajedničkih uređaja i obavljanje usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor.....

XV

Prestankom ugovora o zakupu zakupnik ima pravo odnijeti uređaje koje je ugradio u poslovni prostor, ukoliko se time ne oštećuje poslovni prostor i pripadajuća oprema.....

Prilikom ispražnjenja poslovnog prostora sačinjit će se zapisnik o stanju poslovnog prostora.....

XVI

Na sva pitanja koja nisu utvrđena ovim ugovorom, neposredno se primjenjuju odredbe Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora, a za rješavanje spora nadležan je Općinski sud u Puli.....

XVII

Zakupnik se obvezuje danom potpisivanja ovog ugovora ovaj ugovor podnijeti na potvrdu (solemnizaciju) javnom bilježniku.....
Troškove solemnizacije snosi zakupnik.....

XVIII

Ovaj ugovor sačinjen je u 6 (šest) istovjetnih primjeraka, od kojih zakupodavac zadržava 4 (četiri) primjerka, zakupnik 1 (jedan) primjerak i javni bilježnik 1 (jedan) primjerak.....

XIX

Ugovorne strane prihvaćaju prava i obveze iz ovog ugovora, te ga u znak prihvata potpisuju putem ovlaštenih osoba.....

Broj:
Pula,

Klasa: 372-01/09-01/284
Urbroj:2168/01-04-01-0387-09-1
Pula, 2.10.2009

ZAKUPNIK
SUNČANI SAT d.o.o.
Rijeka, Ede Jardasa 46
Zastupano po Širić Sandiu

ZAKUPODAVAC
GRAD PULA
GRADONAČELNIK
Boris Miletić



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA



GRAD PULA

Upravni odjel za komunalni sustav i
imovinu

Odsjek za imovinu

Pododsjek za gospodarenje imovinom

REPUBBLICA DI CROAZIA
REGIONE ISTRIANA



CITTA DI POLA

Assessorato agli affari comunali e il
patrimonio

Sezione per il patrimonio

Sottosezione per la gestione dei beni

Klasa: 372-01/09-01/305

Urbroj: 2168/01-04-01-0385-09-2

Pula, 12.11.2009.

Upravni odjel za komunalni sustav i imovinu temeljem članka 16. St. 1. Zakona o zakupu poslovnog prostora (Narodne novine broj: 91/96, 124/97 i 174/04) i članka IX Ugovora o zakupu poslovnog prostora Klasa: 372-01/09-01/284, Urbroj: 2168/01-04-01-0387-09-1, zaključenog dana 02.10.2009. godine, povodom zahtjeva Sunčani sat d.o.o. sa sjedištem u Rijeci, Ede Jardsa 46, zastupan po članu Uprave Širić Sandiu, za izdavanje suglasnosti za adaptaciju poslovnog prostora u Puli, Zagrebačka br. 10, izdaje

SUGLASNOST

1. Odobrava se zakupniku Sunčani sat d.o.o. sa sjedištem u Rijeci, Ede Jardsa 46, s MBS: 060099660, OIB: 8960058591, MB: 1342860 izvođenje radova adaptacije poslovnog prostora u zgradi sagrađenoj na k.č.br.zgr. 1112, K.O. Pula, netto korisne površine 31,84 m², u Puli, Zagrebačka br. 10.

2. Zakupnik je u obvezi radove adaptacije poslovnog prostora izvesti u skladu sa sljedećom dokumentacijom, čiji su preslici sastavni dio ove suglasnosti:

- ponudom za građevinu Zagrebačka br. 10, izrađenu od tvrtke Koncept boja d.o.o., Fucane br. 158, Medulin,

- troškovnikom sanacije i dovođenja u fazu funkcioniranja elektro-instalacija u poslovnom prostoru u Puli, ulica Zagrebačka 10, izrađen od tvrtke Nova mreža d.o.o. za građevinarstvo i trgovinu, Čepin, ul. Josipa Kozarca 5, od dana 19.10.2009. godine,

- uvjetima oblikovanja Klasa: 372-01/09-01/232, Urbroj: 2168/01-03-03-0344-09-2 od 18.08.2009. godine izdanim od Odsjeka za zaštitu okoliša, graditeljsko nasljeđe i dokumentaciju prostora.

Za one radove koji nisu obuhvaćeni gore navedenom dokumentacijom zakupnik je u obvezi ishodovati novu suglasnost Zakupodavca.

3. Sa radovima zakupnik može započeti tek po ishodovanju dozvola i suglasnosti koje je sukladno važećim Zakonima i propisima, te izdanim posebnim uvjetima, potrebno ishodovati za izvođenje radova obuhvaćenih gore navedenom dokumentacijom.

Za postavljanje vanjske klima jedinice, te reklame i tende, zakupnik je u obvezi ishodovati pismena odobrenja Upravnog odjela za prostorno uređenje, Odjeka za zaštitu okoliša, graditeljsko nasljeđe i dokumentaciju prostora.

4. Zakupnik je u obvezi radove adaptacije izvesti u roku od 15 dana od preuzimanja predmetne suglasnosti, u kojem će roku zakupnik biti oslobođen plaćanja zakupnine za predmetni poslovni prostor.

O početku radova zakupnik je u obvezi pismeno obavijestiti Upravni odjel za komunalni sustav i imovinu, Odsjek za imovinu, Pododsjek za gospodarenje imovinom kao i Odsjek za zaštitu okoliša, graditeljsko nasljeđe i dokumentaciju prostora, čiji će predstavnik zakupniku davati upute vezane uz izvođenje radova uređenja pročelja.

5. Zakupniku će ulaganja u adaptaciju poslovnog prostora biti priznata u skladu sa Pravilnikom o kriterijima za naknadu uložених sredstava u uređenje poslovnog prostora kojeg Grad Pula ima u vlasništvu, na raspolaganju ili korištenju (Službene novine Grada Pule br. 1/02 i 6a/04) čiji je preslik sastavni dio ove Suglasnosti, a po izvođenju radova i dostavi pismenog zahtjeva za priznavanje ulaganja.

- zakupniku će iz ponude za građevinu Zagrebačka br. 10, izrađenu od tvrtke Koncept boja d.o.o., Fucane 158, Medulin, biti priznate sljedeće stavke:
 1. Sanacija vlagom oštećenih zidova,
 2. Strop i zidove impregnirati i obojati unutarnjom disperzivnom bojom,
 4. Nabava i ljepljenje protukliznih traka na pod,
 5. Čišćenje kamene fasade,
 6. Utovar i odvoz otpadnog materijala na gradsku deponiju.

Ukoliko zakupniku nadležne stručne službe sukladno važećim propisima uvjetuju izvođenje radova na preuređenju prostora neophodnih za obavljanje ugovorom utvrđene djelatnosti, a koji nisu utvrđeni ovom suglasnosti, isti će mu biti priznati, uz dostavu potrebne dokumentacije, navedene u točki 6. ove suglasnosti.

6. U prilogu zahtjeva za priznavanje ulaganja, na protokol Grada Pule; Polanijev prolaz br. 2, potrebno je dostaviti: ishodovana pismena odobrenja, dozvole i suglasnosti, okončanu situaciju (račun ispostavljen za izvedene radove) ovjerenu od strane nadzornog inženjera, dokaz o plaćanju računa za izvedene radove, građevinsku knjigu, ateste, te drugu dokumentaciju.

Izvođenje onih radova (i ugradnja materijala) koji nisu obuhvaćeni dokumentacijom iz točke 2. ove suglasnosti, neće biti priznato.

7. Zakupnik, odnosno izvođač radova adaptacije poslovnog prostora odgovara za štete naručitelju, štete na objektu, susjednim objektima, trećim osobama i imovini trećih osoba, a koje su nastale kao posljedica izvođenja tih radova, te se zakupnik upućuje da prije početka izvođenja radova, o svom trošku, osigura provođenje postupka osiguranja dokaza u svim stanovima i poslovnim prostorima zgrade Zagrebačka br. 10, kao eventualno i u prostorima susjednim zgradama koji neposredno graniče sa prostorom kojeg ima u zakupu, a u kojem će se izvoditi radovi adaptacije.

8. Radove izvoditi sukladno važećim Zakonima i pravilima struke, na način da se ne ugrozi pješački promet, kao i funkcioniranje dijelova zgrade.

Dostaviti:

1. Sunčani sat d.o.o.
Ede Jardsa 46, Rijeka, sa povratnicom
2. Odsjek za zaštitu okoliša, graditeljsko nasljeđe i dokumentaciju prostora, na znanje
3. Evidencija, ovdje
4. Pismohrana, ovdje

P.O.GRADONAČELNIKA
Damir Prhat, dipl.ing.



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA



GRAD PULA

Upravni odjel za prostorno uređenje
Odsjek za zaštitu okoliša, graditeljsko
naslijeđe i dokumentaciju prostora

REPUBBLICA DI CROAZIA
REGIONE ISTRIANA



CITTA DI POLA

Assessorato all'urbanistica
Sezione per la tutela ambientale,
patrimonio architettonico e
documentazione territoriale

Klasa: 372-01/09-01/232
Urbroj:2168/01-03-03-0344-09-2
Pula, 18.8.2009. godine

**UPRAVNI ODJEL ZA KOMUNALNI
SUSTAV I IMOVINU / Odsjek za
imovinu / Pododsjek za gospodarenje
imovinom
- ovdje -**

**PREDMET: GRAD PULA / ZAGREBAČKA 10, ISHODOVANJE UVJETA
OBLIKOVANJA GRAĐEVINE / POSLOVNI PROSTOR
- očitovanje, daje se**

Sljedom vašeg podneska od dana 11.08.2009. vezano za uređenje poslovnog prostora koji se nalazi u prizemlju stambeno poslovne građevine u Zagrebačkoj ulici br.10, nakon obavljenog očevida, dajemo sljedeće očitovanje:

- predlažemo postojeći izlog (slika 1), kojeg s estetskog stajališta smatramo zadovoljavajućim, zadržati u sadašnjem stanju;
- kamenu oblogu pročelja, kao i sve kamene dijelove očistiti pranjem vodom pod pritiskom, a sva eventualna oštećenja (slika 1) sanirati upotrebom bijelog cementa prilikom «krpanja»;
- postojeći kameni prag (slika 2) završno protuklizno obraditi štokovanjem;
- sa pročelja odstraniti sve suvišne elemente (slika 3), kao npr. razne željezne nosače i slične dijelove, kao i poštanski sandučić (slika 1).



slika 1



slika 2



slika 3

Stručni savjetnik za graditeljsko nasljeđe
Vedrana Perić, dipl.ing.arh.

DOSTAVITI:

1. Evidencija
2. Pismohrana

Sunčani Sat d.o.o.
Ede Jardaša 46
Rijeka

REPUBLIKA HRVATSKA GRAD PULA 2168/01-04 UPRAVNI ODJEL ZA KOMUNALNI SUSTAV I IMOVINU			
Primljeno:		21-12-2009	
Klasifikacijska oznaka:		Org. jed.	
37201/OP-a/384		0401	
Urudžbeni broj:		Prih.	Vrij.
383209			

GRAD PULA
Upravni odjel za
komunalni sustav i imovinu
Odjel za imovinu

Predmet: Zahtjev za priznavanje ulaganja
u adaptaciju p.p. Zagrebačka 10

Predmetni p.p. sam adaptirao temeljem
izdate suglasnosti od Nadležnog Upravnog
odjela, stoga molim da mi priznate
uložena sredstva u adaptaciju p.p.

Prilog :- Račun R1 12-2009-21 izdan od
Koncept biza d.o.o.
- potvrda o plaćanju računa

Pula 21. 12. 2009.

SUNČANI SAT
RIJEKA
htv

Projektiranje, građenje i nadzor u građevinarstvu

Koncept
boja d.o.o.

Fucane 158
HR - 52203 Medulin

MB: 1846299
Telefon: +385 98 301 104
E-mail:

RBA 2484008 -1102541485

Kupac: SUNČANI SAT D.O.O

MB: 01342860
Adresa: Ede Jardasa 46
51000 Rijeka

Datum: 01.12.2009
Br. rač: 12 2009 - 21

RAČUN - R1

Građevina: Zagrebačka 10

Br.	Naziv	Jed. mj.	Kol.	Jedinična cijena	Iznos
	Sanacija vlagom oštećenih zidova:- odstranjivanje oštećene žbuke.- impregniranje podloge.-izrada cementnog špruca,žbukanje cementnim mortom grubim zatim finim.-impregniranje,gletanje i bojanje				
1	unutarnjom disperzionom bojom.	M2	14	125,00 kn	1.750,00 kn
2	Impregniranje i bojanje stropa i zidova unutarnjom disperzionom bojom.	M2	89,5	14,00 kn	1.253,00 kn
3	Izrada detalj tapetama.	kom	2	55,00 kn	110,00 kn
4	Nabava i ljepljenje protukliznih traka na prag ulaznih vrata.	kom	2	110,00 kn	220,00 kn
5	Čišćenje kamena(kanfana)fasade.	kom	1	870,00 kn	870,00 kn
6	Utovar i odvoz otpadnog materijala na gradsku deponiju.	m3	0,8	420,00 kn	336,00 kn

Ukupno: 4.539,00 kn

PDV 23%: 1.043,97 kn

Ukupno za platiti: 5.582,97 kn

Koncept
boja d.o.o.
Medulin

**PODACI O TRANSAKCIJI**

Oznaka transakcije	bvt45204997
Broj transakcije	0970910183272587
Status transakcije	Uspješno provedena
Datum i vrijeme pregleda	Petak, 18.12.2009. 10:56

PLATITELJ

Naziv platitelja:	SUNČANI SAT D.O.O.
Sjedište platitelja:	RIJEKA
Broj računa platitelja:	2484008-1100677335
Poziv na broj zaduženja:	-

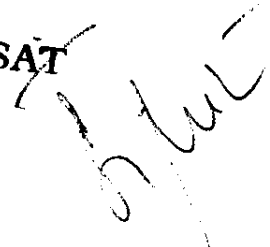
PRIMATELJ

Naziv primatelja:	KONCEPT BOJA d.o.o.
Sjedište primatelja:	MEDULIN
Broj računa primatelja:	2484008-1102541485
Poziv na broj odobrenja:	00 12-2009-21
Svrha plaćanja:	PLAĆANJE PO RAČUNU

PODACI O PLAĆANJU

Traženi način izvršenja	INTERNO - RBA
Datum plaćanja:	17.12.2009.
Iznos plaćanja:	5,582.97 Kn

SUNČANI SAT
d.o.o.
RIJEKA

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'B. LUT', is written over the stamp.