

Na temelju čl. 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine 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, 1/13, 2/18, 2/20, 4/21 i 5/21) i čl. IX Ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/18-01/85, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-18-1, od dana 15. ožujka 2018. godine, solemniziranog po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-4599/2018, dana 21. ožujka 2018. godine, Gradonačelnik Grada Pule donio je dana 15. prosinca 2021. godine

ZAKLJUČAK

o prihvatu prijedloga nagodbe

I

Prihvaća se prijedlog nagodbe utvrđen Zapisnikom, Klasa: 372-01/19-01/102, Urbroj: 2168/01-05-03-0411-21-3, od dana 07. prosinca 2021. godine, koji je sastavni dio ovog Zaključka, u predmetu priznavanja ulaganja izvršenih u adaptaciju poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Trg na mostu br. 1 i Trščanska br. 2 (dva poslovna prostora koja su zakupljena kao jedna cjelina), u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 2146/1, k.č. br. zgr. 2146/2 i k.č. br. zgr. 2147/3, sve k.o. Pula, površine 203,00 m², od strane zakupnika trgovačkog društva POLO NORTH d.o.o. (OIB: 46431412444, MBS: 130077004), sa sjedištem u Puli, Dukićeva br. 1, zastupanog po članu uprave Branku Banu (OIB: 92509797918).

II

Provođenje ovog Zaključka povjerava se Upravnom odjelu za komunalni sustav i upravljanje imovinom, Odsjeku za upravljanje imovinom.

III

Ovaj Zaključak stupa na snagu danom njegovog donošenja.

KLASA:372-01/19-01/102
URBROJ:2168/01-05-03-0411-21-5
Pula, 15. prosinca 2021.

GRADONAČELNIK
dr. sc. Filip Zoričić, prof.

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 (Narodne novine 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, 1/13, 2/18, 2/20, 4/21 i 5/21) i čl. IX Ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/18-01/85, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-18-1, od dana 15. ožujka 2018. godine, solemniziranog po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-4599/2018, dana 21. ožujka 2018. godine.

TEMELJNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM:

Predlaže se donošenje Zaključka kojim se prihvaća prijedlog nagodbe, utvrđen Zapisnikom, Klasa: 372-01/19-01/102, Urbroj: 2168/01-05-0-0411-21-3, od dana 07. prosinca 2021. godine, koji je sastavni dio ovog Zaključka, u predmetu priznavanja ulaganja izvršenih u adaptaciju poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Trg na mostu br. 1 i Tršćanska br. 2 (dva poslovna prostora koja su zakupljena kao jedna cjelina), u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 2146/1, k.č. br. zgr. 2146/2 i k.č. br. zgr. 2147/3, sve k.o. Pula, površine 203,00 m², od strane zakupnika trgovačkog društva od strane zakupnika trgovačkog društva POLO NORTH d.o.o. (OIB: 46431412444, MBS: 130077004), sa sjedištem u Puli, Dukićeva br. 1, zastupanog po članu uprave Branku Banu (OIB: 92509797918).

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

Između Grada Pule, kao zakupodavca, i trgovačkog društva POLO NORTH d.o.o. (OIB: 46431412444, MBS: 130077004), sa sjedištem u Puli, Dukićeva br. 1, zastupanog po članu uprave Branku Banu (OIB: 92509797918), kao zakupnika, na temelju Odluke o prihvatu ponuda i sklapanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/18-01/19, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-18-9, od dana 14. ožujka 2018. godine, a po prethodno provedenom natječaju objavljenom u dnevnom tisku "Glas Istre", oglasnoj ploči nadležnog Upravnog odjela te službenim stranicama Grada Pule, dana 17. veljače 2018. godine, zaključen je Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/18-01/85, Klasa: 2168/01-03-06-00-0411-18-1, od dana 15. ožujka 2018. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-4599/2018, dana 21. ožujka 2021. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Trg na mostu br. 1 i Tršćanska br. 2 (dva poslovna prostora koja su u zakup dana kao jedna cjelina), u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 2146/1, k.č. br. zgr. 2146/2 i k.č. br. zgr. 2147/3, sve k.o. Pula, površine 203,00 m², po najpovoljnijoj ponudi i mjesečnoj zakupnini u iznosu od 35,00 kn po m², odnosno s utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu od 7.105,00 kn (s tim da se zakupnina uvećava za pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), za obavljanje

trgovinske djelatnosti – trgovina energetski učinkovitih kućanskih i industrijskih uređaja i strojeva u specijaliziranim prodavaonicama, uslužne djelatnosti i skladište, na određeno vrijeme u trajanju od deset godina.

Nadalje, zakupniku je, na temelju gore citiranog ugovora, dostavljenih zahtjeva, kao i priložene dokumentacije za izdavanje suglasnosti za izvođenje radova adaptacije predmetnog poslovnog prostora, izdana Suglasnost za izvođenje radova adaptacije poslovnog prostora u Puli, Trg na mostu br. 1 i Tršćanska br. 2, Klasa: 372-01/18-01/100, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-18-3, od dana 16. travnja 2018. godine.

Dana 20. ožujka 2019. godine zakupnik je u ovo upravno tijelo dostavio zahtjev za priznavanje ulaganja izvršenih u adaptaciju predmetnog poslovnog prostora, te dana 27. prosinca 2019. godine dopunu predmetnog zahtjeva, uz koje je priložio:

- Suglasnost za izvođenje radova adaptacije poslovnog prostora u Puli, Trg na mostu br. 1 i Tršćanska br. 2, Klasa: 372-01/18-01/100, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-18-3, od dana 16. travnja 2018. godine,
- Račune izvođača radova i dokaze o plaćanju istih,
- Obračun za izveden građevinsko-obrtničke radove prema stavkama koje su opisane u dostavljenim troškovnicima, a koji obračun uključuje izvedbu radova s radnom snagom i materijalom, i
- Mišljenje nadležnog Odsjeka za prostorno planiranje i graditeljsko nasljeđe, Klasa: 372-02/19-01/157, Urbroj: 2168/01-03-02-00-0153-20-3, od dana 03. srpnja 2020. godine, o prihvatljivosti radova na pročelju zgrade.

Dana 18. prosinca 2020. godine zakupnik je po pozivu nadležnog tijela predmetni zahtjev dopunio te u spis predmeta dostavio:

- potvrde o uplatama izvođačima radova koje su nedostajale i nisu bile priložene uz zahtjev za priznavanje ulaganja, kao ni uz dopunu istog te
- Građevinske dnevnike potpisane od ovlaštenog voditelja građenja Davora Brozine, mag. ing. aedif.

Nadalje, dana 03. studenog 2021. godine, zakupnik je u potpunosti podmirio dospjela dugovanja prema Gradu Puli, a bez čega nije bilo moguće pokrenuti postupak priznavanja ulaganja te prijedlog nagodbe uputiti u proceduru.

Po zaprimanju potpunog zahtjeva za priznavanje ulaganja i podmirenju dospjelih dugovanja, od strane službenika nadležnog upravnog tijela izvršen je, dana 01. prosinca 2021. godine, očevid predmetnog poslovnog prostora, o čemu je sastavljen zapisnik te ujedno sačinjena i fotodokumentacija predmetnog poslovnog prostora, a sve kao dokaz da je zakupnik izvršio adaptaciju poslovnog prostora.

Osim očevida poslovnog prostora, u provedenom postupku izvršena je i analiza dostavljenog zahtjeva za priznavanje ulaganja, odnosno dostavljene dokumentacije 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, ishodovanim suglasnostima nadležnih tijela i Pravilnikom o kriterijima za naknadu uložених sredstava u uređenje poslovnog prostora kojeg Grad Pula ima u vlasništvu, na raspolaganju ili korištenju mogu priznati kao ulaganje u poslovni prostor.

Za napomenuti je da se kao ulaganja u poslovni prostor isključivo mogu priznati nužni i korisni radovi, i to oni za koje je zakupnik ishodovao potrebna pisana odobrenja nadležnih tijela, dok se radovi koji se odnose na tekuće održavanje, kao i oni koji ne predstavljaju nužne i korisne radove ne priznaju (kao što se ne priznaje ni oprema).

Sukladno dostavljenoj dokumentaciji, proizlazi da je zakupnik izvršio ulaganja u poslovni prostor u Puli, Trg na mostu br. 1 i Tršćanska br. 2, u sveukupnom iznosu od 164.168,04 kn, no nakon provedene analize i usporedbe jediničnih cijena izvedenih radova s jediničnim cijenama na tržištu, razvidno je da je zakupniku moguće priznati izvršena ulaganja u poslovni prostor u Puli, Trg na mostu br. 1 i Tršćanska br. 2, u sveukupnom iznosu od 152.033,73 kn bez PDV-a (s obzirom da je zakupnik obveznik u sustavu poreza na dodanu vrijednost), kako slijedi:

- *Ručno žbukanje podnožja fasade te postava hidroizolacije premazom visine 50,00 cm – 15,05 m², u ukupnom iznosu od 3.085,25 kn;*
- *Obrada fasade, ljepilo, mrežica i završni omlet – 90,24 m², u ukupnom iznosu od 12.182,40 kn;*
- *Bojanje fasade s mjestimičnim krpanjem – 123,03 m², u ukupnom iznosu od 11.072,70 kn;*
- *Zazidavanje otvora opekom d=10cm u produžnom malteru – 6,00 m², u ukupnom iznosu od 1.200,00 kn;*
- *Postavljanje keramike na ljepilo s fugiranjem (uključen rad i materijal – obično ljepilo, fleksibilno ljepilo i fugir masa) – 203,00 m², u ukupnom iznosu od 24.070,00 kn;*
- *Izvedba hidroizolacije prostorija uz prethodnu impregnaciju – 76,60 m², u ukupnom iznosu od 4.596,00 kn;*
- *Izvedba podloga od cementnih glazura debljine 8,00 cm armiranih mikrovlaknima – 76,60 m², u ukupnom iznosu od 8.426,00 kn;*
- *Ručno žbukanje podnožja prostorija te postava hidroizolacije premazom visine 100,00 cm – 47,83 m², u ukupnom iznosu od 9.805,15 kn;*
- *Žbukanje unutarnjih zidova produžnom maltom uz prethodno nabacivanje cementnog špruca – 150,72 m², u ukupnom iznosu od 13.564,80 kn;*
- *Gletanje i farbanje unutarnjih zidova i plafona prostorija (prodajnog prostora, kancelarije i skladišta) – 426,32 m², u ukupnom iznosu od 17.641,20 kn;*
- *Krpanje šliceva nakon postave instalacija cementnim malterom – 150 m, u ukupnom iznosu od 5.250,00 kn;*
- *Dobava keramičkih pločica – u ukupnom iznosu od 21.634,97 kn;*

- *Dobava stolarije – vrata za bočni ulaz, ulazna vrata i dva prozora – u ukupnom iznosu od 19.505,26 kn.*

Potpisom Zapisnika o utvrđivanju uloženi sredstava i prijedlogu nagodbe, Klasa: 372-01/19-01/102, Urbroj: 2168/01-05-03-0411-21-3, od dana 07. prosinca 2021. godine, koji uz ovo obrazloženje čini sastavni dio predloženog Zaključka, zakupnik je potvrdio da je suglasan s predloženim iznosom izvršenih ulaganja koja se priznaju, kao i s načinom priznavanja. Naime, zakupniku će se uloženi iznos naknaditi na način da se taj iznos prebije s 50% iznosa mjesečne zakupnine do njegove potpune isplate. Zakupnik je ujedno upoznat s činjenicom da ukoliko ugovor prestane važiti s obzirom na vrijeme na koje je isti zaključen ili 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 od strane zakupnika, zakupnik nema pravo na povrat preostalog iznosa, odnosno na povrat uloženi, a neamortiziranih sredstava.

Slijedom navedenog, 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

Robert Stemberger, dipl. ing. geod., v.r.



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA



GRAD PULA-POLA
UPRAVNI ODJEL ZA
KOMUNALNI SUSTAV
I UPRAVLJANJE IMOVINOM
Odsjek za upravljanje imovinom

REPUBBLICA DI CROAZIA
REGIONE ISTRIANA



CITTÀ DI PULA-POLA
ASSESSORATO
AL SISTEMA COMUNALE E
ALLA GESTIONE DEL PATRIMONIO
Sezione per la gestione del patrimonio

KLASA:372-01/19-01/102

URBROJ:2168/01-05-03-0411-21-3

Pula, 07.12.2021

Z A P I S N I K

o utvrđivanju uložених sredstava i prijedlogu nagodbe

Sastavljen u Upravnom odjelu za komunalni sustav i upravljanje imovinom, Odsjeku za upravljanje imovinom, o usmenoj raspravi održanoj dana 07. prosinca 2021. godine, u predmetu zakupnika trgovačkog društva **POLO NORTH d.o.o. (OIB: 46431412444, MBS: 130077004)**, sa sjedištem u **Puli, Dukićeva br. 1**, zastupanog po članu uprave Branku Banu (OIB: 92509797918), u postupku priznavanja ulaganja u adaptaciju poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Trg na mostu br. 1 i Tršćanska br. 2.

Započeto u 14.00 sati.

Nazočni:

Od strane Upravnog odjela:

1. Nenad Žufić, mag. iur.
2. Orijeta Babić, mag. iur.
3. Julijana Benazić, građ. teh.

Zakupnik:

1. **POLO NORTH d.o.o. (OIB: 46431412444)**
zastupano po članu uprave Branku Ban

Usmena rasprava zakazana je putem elektroničke pošte. Predmet usmene rasprave je priznavanje uložених sredstava u uređenje poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Trg na mostu br. 1 i Tršćanska br. 2 (dva poslovna prostora koja su zakupljena kao jedna cjelina), u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 2146/1, k.č. br. zgr. 2146/2 i k.č. br. zgr. 2147/3, sve k.o. Pula, površine 203,00 m².

1. Utvrđuje se:

- da je između Grada Pule, kao zakupodavca, i trgovačkog društva POLO NORTH d.o.o. (OIB: 46431412444, MBS: 130077004), sa sjedištem u Puli, Dukićeva br. 1, zastupanog po članu uprave Branku Banu (OIB: 92509797918), kao zakupnika, na temelju Odluke o prihvatu ponuda i sklapanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/18-01/19, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-18-9, od dana 14. ožujka 2018. godine, po prethodno provedenom natječaju objavljenom u dnevnom tisku "Glas Istre", oglasnoj ploči nadležnog Upravnog odjela te službenim stranicama Grada Pule, dana 17. veljače 2018. godine, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/18-01/85, Klasa: 2168/01-03-06-00-0411-18-1, od dana 15. ožujka 2018. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-4599/2018, dana 21. ožujka 2021. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Trg na mostu br. 1 i Tršćanska br. 2 (dva poslovna prostora koja su u zakup dana kao jedna cjelina), u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 2146/1, k.č. br. zgr. 2146/2 i k.č. br. zgr. 2147/3, sve k.o. Pula, površine 203,00 m², po najpovoljnijoj ponudi i mjesečnoj zakupnini u iznosu od 35,00 kn po m², odnosno s utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu od 7.105,00 kn (s tim da se zakupnina uvećava za pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), za obavljanje trgovinske djelatnosti – trgovina energetski učinkovitih kućanskih i industrijskih uređaja i strojeva u specijaliziranim prodavaonicama, uslužne djelatnosti i skladište, na određeno vrijeme u trajanju od deset godina,
- da je zakupniku, na temelju dostavljenih zahtjeva i priložene dokumentacije za izdavanje suglasnosti za izvođenje radova adaptacije predmetnog poslovnog prostora, izdana Suglasnost za izvođenje radova adaptacije poslovnog prostora u Puli, Trg na mostu br. 1 i Tršćanska br. 2, Klasa: 372-01/18-01/100, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-18-3, od dana 16. travnja 2018. godine, koja prileži ovom zapisniku i čine njegov sastavni dio,
- da je čl. IX st. 1. Ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/18-01/85, Klasa: 2168/01-03-06-00-0411-18-1, od dana 15. ožujka 2018. godine, solemniziranog po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-4599/2018, dana 21. ožujka 2021. godine, utvrđeno da zakupnik ima obvezu urediti predmetni poslovni prostor, odnosno isti dovesti u stanje prikladno za obavljanje djelatnost ulaganjem vlastitih sredstava u uređenje poslovnog prostora, dok je st. 11. istog članka citiranog ugovora određeno, između ostaloga, da će se priznata ulaganja zakupnika u preuređenje poslovnog prostora uračunati kao unaprijed plaćena zakupnina po završetku radova na preuređenju, a nakon izvršenog priznavanja ulaganja, odnosno da će se priznata vrijednost izvršenih radova prebijati s 50% mjesečne ugovorene zakupnine danom donošenja Zaključka o prihvatu nagodbe od strane Gradonačelnika,
- citiranim člankom gore navedenog ugovora o zakupu poslovnog prostora ujedno je određeno da je do donošenja zaključka o prihvatu nagodbe o priznatim ulaganjima od strane Gradonačelnika zakupnik u obvezi plaćati cjelokupan iznos zakupnine te da najviši dopušteni

iznos ulaganja za koji će biti priznato pravo na prijeboj sa zakupninom na gore opisani način onaj koji odgovara polovici ukupnih zakupnina za ugovoreno razdoblje.

2. Dana 20. ožujka 2019. godine zakupnik je u ovo upravno tijelo dostavio zahtjev za priznavanje ulaganja izvršenih u adaptaciju predmetnog poslovnog prostora, te dana 27. prosinca 2019. godine dopunu predmetnog zahtjeva, uz koje je priložio:

- Suglasnost za izvođenje radova adaptacije poslovnog prostora u Puli, Trg na mostu br. 1 i Tršćanska br. 2, Klasa: 372-01/18-01/100, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-18-3, od dana 16. travnja 2018. godine,
- Račune izvođača radova i dokaze o plaćanju istih,
- Obračun za izveden građevinsko-obrtničke radove prema stavkama koje su opisane u dostavljenim troškovnicima, a koji obračun uključuje izvedbu radova s radnom snagom i materijalom,
- Mišljenje nadležnog Odsjeka za prostorno planiranje i graditeljsko nasljeđe, Klasa: 372-02/19-01/157, Urbroj: 2168/01-03-02-00-0153-20-3, od dana 03. srpnja 2020. godine, o prihvatljivosti radova na pročelju zgrade.

Dana 18. prosinca 2020. godine zakupnik je po pozivu nadležnog tijela dostavio i:

- potvrde o uplatama izvođačima radova koje su nedostajale i nisu bile priložene uz zahtjev za priznavanje ulaganja, kao ni uz dopunu istog te
- Građevinske dnevničke potpisane od ovlaštenog voditelja građenja Davora Brozine, mag. ing. aedif.

Nadalje, dana 02. studenog 2021. godine, zakupnik je u potpunosti podmirio dospjela dugovanja prema Gradu Puli, a bez čega nije bilo moguće pokrenuti postupak priznavanja ulaganja te prijedlog nagodbe uputiti u proceduru.

3. Po zaprimanju potpunog zahtjeva za priznavanje ulaganja i podmirenju dospjelih dugovanja, od strane službenika nadležnog upravnog tijela izvršen je, dana 01. prosinca 2021. godine očevid predmetnog poslovnog prostora, o čemu je sastavljen zapisnik te ujedno sačinjena i fotodokumentacija predmetnog poslovnog prostora, a sve kao dokaz da je zakupnik izvršio adaptaciju poslovnog prostora.
4. Sukladno dostavljenoj dokumentaciji, proizlazi da je zakupnik izvršio ulaganja u poslovni prostor u Puli, Trg na mostu br. 1 i Tršćanska br. 2, u sveukupnom iznosu od 164.168,04 kn (s tim da je iznos od 139.786,47 kn bez PDV-a, dok je samo na jedan račun u iznosu od 19.505,26 kn obračunat i plaćen PDV u iznosu od 4.876,31, a što ukupno iznosi 24.381,57 kn).
5. U provedenom postupku izvršena je analiza dostavljenog zahtjeva za priznavanje ulaganja, odnosno dostavljene dokumentacije 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, ishodovanim suglasnostima nadležnih tijela i Pravilnikom o kriterijima za naknadu uloženi sredstava u uređenje poslovnog prostora kojeg Grad Pula ima u vlasništvu, na raspolaganju ili korištenju mogu priznati kao ulaganje u poslovni prostor.
6. 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, kao i oni koji ne predstavljaju nužne i korisne radove ne priznaju se (kao što se ne priznaje ni oprema). Sukladno prethodno ishodovanim odobrenjima nadležnog upravnog tijela, odnosno

sukladno suglasnosti za adaptaciju predmetnog poslovnog prostora, kao i dopuni i izmjeni iste, mogu se priznati samo oni radovi za koje je zakupnih ishodovala potrebno pisano odobrenje zakupodavca kao vlasnika poslovnog prostora.

7. 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, a sve sukladno zaključenom Ugovoru o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/18-01/85, Klasa: 2168/01-03-06-00-0411-18-1, od dana 15. ožujka 2018. godine, solemniziranom po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-4599/2018, dana 21. ožujka 2021. godine, zatim ishodovaloj gore citiranoj Suglasnosti za izvođenje radova adaptacije poslovnog prostora u Puli, Trg na mostu br. 1 i Tršćanska br. 2 te Pravilniku o kriterijima za naknadu uloženi sredstava u uređenje poslovnog prostora kojeg Grad ima u vlasništvu, na raspolaganju ili korištenju mogu, kao ulaganje u poslovni prostor, priznati slijedeći radovi:
 - *Ručno žbukanje podnožja fasade te postava hidroizolacije premazom visine 50,00 cm – 15,05 m², u ukupnom iznosu od 3.085,25 kn;*
 - *Obrada fasade, ljepilo, mrežica i završni omlet – 90,24 m², u ukupnom iznosu od 12.182,40 kn;*
 - *Bojanje fasade s mjestimičnim krpanjem – 123,03 m², u ukupnom iznosu od 11.072,70 kn;*
 - *Zazidavanje otvora opekom d=10cm u produžnom malteru – 6,00 m², u ukupnom iznosu od 1.200,00 kn;*
 - *Postavljanje keramike na ljepilo s fugiranjem (uključen rad i materijal – obično ljepilo, fleksibilno ljepilo i fugir masa) – 203,00 m², u ukupnom iznosu od 24.070,00 kn;*
 - *Izvedba hidroizolacije prostorija uz prethodnu impregnaciju – 76,60 m², u ukupnom iznosu od 4.596,00 kn;*
 - *Izvedba podloga od cementnih glazura debljine 8,00 cm armiranih mikrovlaknima – 76,60 m², u ukupnom iznosu od 8.426,00 kn;*
 - *Ručno žbukanje podnožja prostorija te postava hidroizolacije premazom visine 100,00 cm – 47,83 m², u ukupnom iznosu od 9.805,15 kn;*
 - *Žbukanje unutarnjih zidova produžnom maltom uz prethodno nabacivanje cementnog špruca – 150,72 m², u ukupnom iznosu od 13.564,80 kn;*
 - *Gletanje i farbanje unutarnjih zidova i plafona prostorija (prodajnog prostora, kancelarije i skladišta) – 426,32 m², u ukupnom iznosu od 17.641,20 kn;*
 - *Krpanje šliceva nakon postave instalacija cementnim malterom – 150 m, u ukupnom iznosu od 5.250,00 kn;*
 - *Dobava keramičkih pločica – u ukupnom iznosu od 21.634,97 kn;*
 - *Dobava stolarije – vrata za bočni ulaz, ulazna vrata i dva prozora – u ukupnom iznosu od 19.505,26 kn.*



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

Slijedom navedenog, voditelj postupka utvrđuje da je zakupniku moguće priznati izvršena ulaganja u poslovni prostor u Puli, Trg na mostu br. 1 i Tršćanska br. 2 (dva poslovna prostora koja su zakupljena kao jedna cjelina), u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 2146/1, k.č. br. zgr. 2146/2 i k.č. br. zgr. 2147/3, sve k.o. Pula, površine 203,00 m², **u sveukupnom iznosu od 152.033,73 kn bez PDV-a**, a sve s obzirom da je zakupnik obveznik u sustavu poreza na dodanu vrijednost.

Preslik gore navedene dokumentacije (ugovora, suglasnosti, troškovnika tj. građevinskih knjiga, računa i dokaza o plaćanju istih) sastavni je dio ovog Zapisnika.

9. Prema podacima Upravnog odjela za financije i gospodarstvo utvrđeno je da zakupnik trgovačko društvo POLO NORTH d.o.o. (OIB: 46431412444, MBS: 130077004), sa sjedištem u Puli, Dukićeva br. 1, uredno podmiruje zakupninu i ostale naknade koje se uz zakupninu plaćaju. Uvidom u evidencije gradskih poslovnih prostora utvrđeno je da zakupnik poštuje i druge ugovorne obveze. Ukoliko u međuvremenu, dakle od dana potpisa ovog zapisnika pa do dana prihvata prijedloga nagodbe od strane Gradonačelnika, zakupnik bude imao bilo kakvih dugovanja prema proračunu Grada Pule, ista se neće prebiti s prihvaćenim i priznatim ulaganjima, već će zakupnik biti u obvezi podmiriti sva dospjela dugovanja prema Gradu Puli i to prije početka prebijanja ugovorene zakupnine s priznatim ulaganjima.
10. Slijedom navedene analize priznaju se ulaganja u poslovni prostor u sveukupnom iznosu od 152.033,73 kn bez PDV-a, te sukladno gore navedenom, voditelj postupka predlaže prisutnom zakupniku priznavanje ulaganja u poslovni prostor u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Trg na mostu br. 1 i Tršćanska br. 2 (dva poslovna prostora koja su u zakup dana kao jedna cjelina), u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 2146/1, k.č. br. zgr. 2146/2 i k.č. br. zgr. 2147/3, sve k.o. Pula, površine 203,00 m², i to na način da se priznato ulaganje, u sveukupnom iznosu od 152.033,73 kn bez PDV-a, prebije s 50% iznosa mjesečne zakupnine do njegove potpune isplate, a sve sukladno Ugovoru o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/18-01/85, Klasa: 2168/01-03-06-00-0411-18-1, od dana 15. ožujka 2018. godine, solemniziranom po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-4599/2018, dana 21. ožujka 2021. godine, Suglasnosti za izvođenje radova adaptacije poslovnog prostora u Puli, Trg na mostu br. 1 i Tršćanska br. 2, Klasa: 372-01/18-01/100, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-18-3, od dana 16. travnja 2018. godine, te 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).
11. Zakupnik je upoznat s činjenicom da će se uloženi iznos naknaditi zakupniku na način da se taj iznos prebije s 50% iznosa mjesečne zakupnine do njegove potpune isplate, no ukoliko ugovor prestane važiti s obzirom na vrijeme na koje je isti zaključen ili 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 od strane zakupnika, **zakupnik nema pravo** na povrat preostalog iznosa, odnosno na povrat uložених, a neamortiziranih sredstava.
12. Poziva se zakupnik da se očituje na navedeni način prebijanja priznatih ulaganja te ostalim gore navedenim okolnostima u svezi adaptacije poslovnog prostora.

Zakupnik poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Trg na mostu br. 1 i Tršćanska br. 2, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 2146/1, k.č. br. zgr. 2146/2 i k.č. br. zgr. 2147/3, sve k.o. Pula, površine 203,00 m², trgovačko društvo POLO NORTH d.o.o. (OIB: 46431412444, MBS: 130077004), sa sjedištem u Puli, Dukićeva br. 1, zastupanog po članu uprave Branku Banu (OIB: 92509797918), izjavljuje:

"Prihvaćam sve iznesene navode voditelja postupka".

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

N A G O D B A

1. Utvrđuje se da je, na temelju Ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/18-01/85, Klasa: 2168/01-03-06-00-0411-18-1, od dana 15. ožujka 2018. godine, solemniziranog po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-4599/2018, dana 21. ožujka 2021. godine, trgovačko društvo POLO NORTH d.o.o. (OIB: 46431412444, MBS: 130077004), sa sjedištem u Puli, Dukićeva br. 1, zastupano po članu uprave Branku Banu (OIB: 92509797918), zakupnik poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Trg na mostu br. 1 i Trščanska br. 2 (dva poslovna prostora koja su zakupljena kao jedna cjelina), u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 2146/1, k.č. br. zgr. 2146/2 i k.č. br. zgr. 2147/3, sve k.o. Pula, površine 203,00 m², po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 35,00 kn po m², odnosno s utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu od 7.105,00 kn (s tim da se zakupnina uvećava za pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), za obavljanje trgovinske djelatnosti – trgovina energetske učinkovitih kućanskih i industrijskih uređaja i strojeva u specijaliziranim prodavaonicama, uslužne djelatnosti i skladište, na određeno vrijeme u trajanju od deset godina.
2. Utvrđuje se da je zakupnik trgovačko društvo POLO NORTH d.o.o. (OIB: 46431412444, MBS: 130077004), sa sjedištem u Puli, Dukićeva br. 1, zastupano po članu uprave Branku Banu (OIB: 92509797918), izvršilo adaptaciju poslovnog prostora u Puli, Trg na mostu br. 1 i Trščanska br. 2 (dva poslovna prostora koja su zakupljena kao jedna cjelina), u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 2146/1, k.č. br. zgr. 2146/2 i k.č. br. zgr. 2147/3, sve k.o. Pula, površine 203,00 m², a sve sukladno gore citiranom Ugovoru o zakupu poslovnog prostora te prethodno ishodovanoj pisanoj Suglasnosti za izvođenje radova adaptacije poslovnog prostora u Puli, Trg na mostu br. 1 i Trščanska br. 2, Klasa: 372-01/18-01/100, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-18-3, od dana 16. travnja 2018. godine.
3. Utvrđuje se da prema podacima, odnosno kartici prometa Upravnog odjela za financije i gospodarstvo Grada Pule, od dana 02. studenog 2021. godine, zakupnik trgovačko društvo POLO NORTH d.o.o. (OIB: 46431412444, MBS: 130077004), sa sjedištem u Puli, Dukićeva br. 1, zastupano po članu uprave Branku Banu (OIB: 92509797918), nema dospjelih dugovanja na ime zakupnine i ostalih naknada koje se uz zakupninu plaćaju za poslovni prostor u Puli, Trg na mostu br. 1 i Trščanska br. 2.
4. Grad Pula, kao zakupodavac, i trgovačko društvo POLO NORTH d.o.o. (OIB: 46431412444, MBS: 130077004), sa sjedištem u Puli, Dukićeva br. 1, zastupano po članu uprave Branku Banu (OIB: 92509797918), kao zakupnik, suglasni su da se zakupniku priznaju ulaganja u poslovni prostor u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Trg na mostu br. 1 i Trščanska br. 2 (dva poslovna prostora koja su zakupljena kao jedna cjelina), u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 2146/1, k.č. br. zgr. 2146/2 i k.č. br. zgr. 2147/3, sve k.o. Pula, površine 203,00 m², u sveukupnom iznosu od u sveukupnom iznosu od 152.033,73 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 ugovor o zakupu predmetnog poslovnog prostora prestane važiti s obzirom na vrijeme na koje je isti

zaključen ili zakupnik otkaže ugovor 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 od strane zakupnika, zakupnik nema pravo na povrat preostalog iznosa.

5. Grad Pula, kao zakupodavac, i trgovačko društvo POLO NORTH d.o.o. (OIB: 46431412444, MBS: 130077004), sa sjedištem u Puli, Dukićeva br. 1, zastupano po članu uprave Branku Banu (OIB: 92509797918), 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. 1 i Trščanska br. 2 (dva poslovna prostora koja su zakupljena kao jedna cjelina), u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 2146/1, k.č. br. zgr. 2146/2 i k.č. br. zgr. 2147/3, sve k.o. Pula, površine 203,00 m².
6. Sukladno odredbi članka 78. Zakona o porezu na dodanu vrijednost (Narodne novine br. 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18 i 121/19) zakupnik je u obvezi zakupodavcu ispostaviti račun za izvršenu uslugu, a zakupodavac je dužan, sukladno odredbi članka 37. Pravilnika o porezu na dodanu vrijednost (Narodne novine br. 79/13, 85/13, 160/13, 35/14, 157/14, 130/15, 1/17, 41/17, 128/17, 1/19 i 1/20), 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 POLO NORTH d.o.o. (OIB: 46431412444, MBS: 130077004), sa sjedištem u Puli, Dukićeva br. 1, zastupano po članu uprave Branku Banu (OIB: 92509797918), kao zakupnik, izjavljuje:

"Suglasan sam s navedenim činjenicama, kao i od strane nadležnog Upravnog 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 (Narodne novine br. 25/13 i 85/15), sukladno kojim 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 Pule 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 pročitao, na isti nema primjedbi te ga vlastoručno ga potpisuje.

Dovršeno u 12.00 sati.

Od Upravnog odjela:

1. Nenad Žufić, mag. iur.



2. Gorica Benić, mag. iur.

3. Julijana Benazić, građ. teh.



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

Zakupnik:

1. POLO NORTH d.o.o. (OIB: 46431412444)

Branko Ban, član uprave
POLO NORTH d.o.o.
Pula ①



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD PULA - POLA
Upravni odjel za financije i
gospodarstvo



REPUBBLICA DI CROAZIA
REGIONE ISTRIANA
CITTA DI POLA
Assessorato alle finanze e all'economia

OIB: 79517841355

KARTICA PROMETA

Datumi faktura: 01.01.1990. - 02.11.2021.
Datumi uplata : 01.01.1990. - 02.11.2021.

ZAKUPNINA

OSOBA: 60734 POLO NORTH D.O.O.

46431412444 PULA DUKIĆEVA ULICA 1

Dokument	Dat.dok.	Dat.dos.	MM/GG	Broj računa:	Duguje	Potrazuje	Saldo
Z20-08Z-1653	03.08.20	17.08.20	8/20	60734-2008-1653	4,700.09	0.00	4,700.09
Z20-04ZCV-3	30.09.20	14.10.20	4/20	60734-2004-	1.25	0.00	4,701.34
Z20-10Z-1873	01.10.20	15.10.20	10/20	60734-2010-1873	9,013.10	0.00	13,714.44
Z20-11Z-2095	02.11.20	16.11.20	11/20	60734-2011-2095	9,319.81	0.00	23,034.25
Z20-12Z-2484	01.12.20	15.12.20	12/20	60734-2012-2484	9,061.57	0.00	32,095.82
Z21-01Z-0337	08.01.21	20.01.21	1/21	60734-2101-0337	6,840.00	0.00	38,935.82
Z21-02Z-2533	01.02.21	15.02.21	2/21	60734-2102-2533	6,320.38	0.00	45,256.20
Z21-03Z-2533	03.03.21	15.03.21	3/21	60734-2103-2533	6,341.00	0.00	51,597.20
Z21-04Z-2533	01.04.21	15.04.21	4/21	60734-2104-2533	6,330.35	0.00	57,927.55
L21-120/525	30.04.21				0.00	1,050.00	56,877.55
Z21-05Z-2533	03.05.21	15.05.21	5/21	60734-2105-2533	6,360.07	0.00	63,237.62
Z21-06Z-2850	01.06.21	15.06.21	6/21	60734-2106-2850	6,280.48	0.00	69,518.10
L21-162/1	11.06.21				0.00	10,000.00	59,518.10
Z21-07Z-2850	01.07.21	15.07.21	7/21	60734-2107-2850	9,451.23	0.00	68,969.33
L21-187/290	06.07.21				0.00	1,050.00	67,919.33
Z21-08Z-3098	02.08.21	16.08.21	8/21	60734-2108-3098	9,020.09	0.00	76,939.42
L21-241/1	29.08.21				0.00	33,156.20	43,783.22
Z21-09Z-3321	01.09.21	15.09.21	9/21	60734-2109-3321	10,403.82	0.00	54,187.04
Z21-10Z-3708	01.10.21	15.10.21	10/21	60734-2110-3708	8,955.49	0.00	63,142.53
L21-288/1	15.10.21				0.00	20,000.00	43,142.53
L21-299/457	26.10.21				0.00	20,000.00	23,142.53
L21-301/399	28.10.21				0.00	21,672.53	1,470.00
L21-302/525	29.10.21				0.00	1,470.00	0.00

Ukupno:

108,398.73

108,398.73

0.00

P.O. GRADONAČELNIKA

Vesna Sajić, mag.oec.