

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: 372-01/18-01/169, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-18-1, od dana 11. lipnja 2018. godine, solemniziranog po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-9983/2018, dana 18. lipnja 2018. godine, Gradonačelnik Grada Pule donio je dana 29. prosinca 2021. godine

ZAKLJUČAK

o prihvatu prijedloga nagodbe

I

Prihvaća se prijedlog nagodbe utvrđen Zapisnikom, Klasa: 372-01/19-01/397, Urbroj: 2168/01-05-03-0411-21-6, od dana 17. prosinca 2021. godine, koji je sastavni dio ovog Zaključka, u predmetu priznavanja ulaganja izvršenih u adaptaciju poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Fižela br. 3, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 2702/1, k.o. Pula, površine 58,43 m², od strane zakupnika trgovačkog društva CRNI VJETAR d.o.o. (OIB: 49173193770, mbs: 040180149), sa sjedištem u Vinkuranu (Općina Medulin), Kućine br. 3A, zastupanog po direktoru Aleksandru Hiniću (OIB: 12447846724).

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:372-01/19-01/397
URBROJ:2168/01-05-03-0411-21-8
Pula, 29. 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: 372-01/18-01/169, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-18-1, od dana 11. lipnja 2018. godine, solemniziranog po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-9983/2018, dana 18. lipnja 2018. godine.

TEMELJNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM:

Predlaže se donošenje Zaključka kojim se prihvaća prijedlog nagodbe, utvrđen Zapisnikom, Klasa: 372-01/19-01/397, Urbroj: 2168/01-05-03-0411-21-6, od dana 17. prosinca 2021. godine, koji je sastavni dio ovog Zaključka, u predmetu priznavanja ulaganja izvršenih u adaptaciju poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Fižela br. 3, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 2702/1, k.o. Pula, površine 58,43 m², od strane zakupnika trgovačkog društva od strane zakupnika trgovačkog društva CRNI VJETAR d.o.o. (OIB: 49173193770, MBS: 040180149), sa sjedištem u Vinkuranu (Općina Medulin), Kućine br. 3A, zastupano po direktoru Aleksandru Hiniću (OIB: 12447846724).

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

Između Grada Pule, kao zakupodavca, i trgovačkog društva CRNI VJETAR d.o.o. (OIB: 49173193770, MBS: 040180149), sa sjedištem u Vinkuranu (Općina Medulin), Kućine br. 3A, zastupanog po direktoru Aleksandru Hiniću (OIB: 12447846724), kao zakupnika, na temelju Odluke o prihvatu ponuda i sklapanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/18-01/153, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-18-5, od dana 11. lipnja 2018. godine, a po prethodno provedenom natječaju objavljenom u dnevnom tisku "Glas Istre", oglasnoj ploči nadležnog Upravnog odjela te službenim stranicama Grada Pule, dana 22. svibnja 2018. godine, zaključen je Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/18-01/169, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-18-1, od dana 11. lipnja 2018. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-9983/2018, dana 18. lipnja 2018. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Fižela br. 3, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 2702/1, k.o. Pula, površine 58,43 m², s utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu od 30,00 kn po m², odnosno s utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu od 1.752,90 kn (s tim da se zakupnina uvećava za pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), za obavljanje skladišne djelatnosti (skladište), na određeno vrijeme u trajanju od deset godina.

Odredbom čl. IX st. 1. citiranog ugovora o zakupu poslovnog prostora utvrđeno je 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.

Nadalje, zakupniku je, 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, Fižela br. 3, Klasa: 372-01/18-01/295, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0263-19-2, od dana 07. siječnja 2019. godine.

Po izvršenoj adaptaciji poslovnog prostora, zakupnik je u ovo upravno tijelo, dana 19. prosinca 2019. godine, dostavio zahtjev za priznavanje ulaganja izvršenih u adaptaciju predmetnog poslovnog prostora, te dana dopune predmetnog zahtjeva, od dana 23. listopada 2020. godine i dana 12. travnja 2021. godine, uz koje je priložio:

- Suglasnost za izvođenje radova adaptacije poslovnog prostora u Puli, Fižela br. 3, Klasa: 372-01/18-01/295, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0263-19-2, od dana 07. siječnja 2019. godine,
- Uvjete uređenja Odsjeka za prostorno planiranje i graditeljsko nasljeđe, Klasa: 373-02/18-01/70, Urbroj: 2168/01-03-02-00-0429-18-2, od dana 20. prosinca 2018. godine,
- Račune izvođača radova i dokaze o plaćanju istih,
- Troškovnik izvedenih radova,
- Elaborat, odnosno računsku provjeru stabilnosti i mehaničke otpornosti za konstrukciju krova, izrađenu od ovlaštenog inženjera građevinarstva Gorana Majstorović, dipl. ing. građ., te
- Građevinsku knjigu.

Osim navedenog, u spisu predmeta nalazi i Zapisnik o izvršenom očevidu predmetnog poslovnog prostora, Klasa: 372-01/18-01/295, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0263-19-5, a koji je izvršen od strane službenika ovog upravnog tijela, dana 18. veljače 2019. godine, i to po pozivu zakupnika zbog potrebe izvođenja dodatnih nepredviđenih radova koje je bilo neophodno izvesti radi sanacije krova, uz prethodno mišljenje vještaka građevinske struke – statičara.

Dana 15. svibnja 2020. godine od strane službenika nadležnog upravnog tijela izvršen je očevid predmetnog poslovnog prostora, o čemu je sastavljen zapisnik te ujedno sačinjena i fotodokumentacija poslovnog prostora Fižela br. 3, a sve kao dokaz da je zakupnik izvršio adaptaciju poslovnog prostora.

Sukladno dostavljenoj dokumentaciji, proizlazi da je zakupnik izvršio ulaganja u poslovni prostor u Puli, Fižela br. 3, u sveukupnom iznosu od 212.019,24 kn (s tim da je iznos

od 144.586,00 kn bez PDV-a, dok je na račune u sveukupnom iznosu od 53.946,59 kn obračunat i plaćen PDV u iznosu od 13.486,65 kn, a što ukupno iznosi 67.433,24 kn).

Za napomenuti je da je očevidom predmetnog poslovnog prostora izvršenim od strane službenika nadležnog upravnog tijela utvrđeno da je zakupnik izveo i novi sanitarni čvor u poslovnom prostoru, no budući da se navedeni radovi ne smatraju nužnim i korisnim, troškove izgradnje sanitarnog čvora snosi zakupnik, i to bez prava na priznavanje uložених sredstava, pa shodno tome zakupnik uz zahtjev za priznavanje ulaganja nije ni dostavio potrebnu dokumentaciju koja se odnosi na navedene radove.

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 uložених sredstava u uređenje poslovnog prostora kojeg Grad Pula ima u vlasništvu, na raspolaganju ili korištenju mogu priznati kao ulaganje u poslovni prostor, s tim 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).

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 kao ulaganje u poslovni prostor, priznati radovi u sveukupnom iznosu od 181.542,59 kn bez PDV-a, kako slijedi:

- Zidarski radovi – u sveukupnom iznosu od 120.000,00 kn, a koji radovi koji uključuju:
 - demontažu postojećeg limenog opšava,
 - demontažu azbestnih ploča s utovarom i odvozom,
 - demontažu krovne konstrukcije,
 - rušenje kamenog zida,
 - ručni iskop stopa za stupove u kamenu,
 - obijanje dotrajale stare žbuke sa zidova,
 - odvoz šute s gradilišta na gradski deponij,
 - zidanje zida radi visine ploče,
 - betoniranje stopa za stupove,
 - izradu stupova u glatkoj oplati,
 - izradu oplata za ravnu punu ploču,
 - armiranje pune ploče prema statičkom obračunu,
 - betonažu ravne pune ploče,
 - izradu atike na ravnom krovu,

- žbukanje unutarnjih zidova,
- hidroizolaciju unutarnjeg prostora,
- hidroizolaciju ravnog krova.
- Izrada, dobava i ugradnja krovne limarije od pocinčanog lima – u sveukupnom iznosu od 13.186,00 kn.
- Bravarski radovi – u sveukupnom iznosu od 2.267,00 kn.
- Izrada cementne glazure – u sveukupnom iznosu od 4.300,00 kn.
- Zamjena stolarije (dvokrilni prozor sa štulpom, trodijelni prozor i ulazna dvokrilna vrata s fiksnim nadsvjetlom) – u sveukupnom iznosu od 14.473,43 kn.
- Materijal (čelični profilni nosači) – u sveukupnom iznosu od 3.416,16 kn.
- Izrada dijela fasade – u sveukupnom iznosu od 20.000,00 kn.
- Sačmarenje i bojanje škura i okvira – u sveukupnom iznosu od 2.400,00 kn.
- Statički proračun provjere stabilnosti i mehaničke otpornosti za konstrukciju krova – u sveukupnom iznosu od 1.500,00 kn.

Potpisom Zapisnika o utvrđivanju uložениh sredstava i prijedlogu nagodbe, Klasa: 372-01/19-01/397, Urbroj: 2168/01-05-03-0411-21-6, od dana 17. 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 i to na način da se uloženi iznos prebije s 50% iznosa mjesečne zakupnine do njegove potpune isplate.

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.



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:372-01/19-01/397

URBROJ:2168/01-05-03-0411-21-6

Pula, 17.12.2021



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

ZAPISNIK

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 17. prosinca 2021. godine, u predmetu zakupnika trgovačkog društva **CRNI VJETAR d.o.o. (OIB: 49173193770, MBS: 040180149)**, sa sjedištem u Vinkuranu (Općina Medulin), Kućine br. 3A, zastupano po direktoru Aleksandru Hiniću (OIB: 12447846724) u postupku priznavanja ulaganja u adaptaciju poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Fižela br. 3.

Započeto u 13.00 sati.

Nazočni:

Od strane Upravnog odjela:

1. Dijana Ažić, mag. iur.
2. Orijeta Babić, mag. iur.
3. Julijana Benazić, građ. teh.

Zakupnik:

1. CRNI VJETAR d.o.o. (OIB: 49173193770)
zastupano po direktoru Aleksandru Hiniću

Usmena rasprava zakazana je putem elektroničke pošte. Predmet usmene rasprave je priznavanje uložених sredstava u uređenje poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Fižela br. 3, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. 2702/1, k.o. Pula, površine 58,43 m².

1. Utvrđuje se:

- da je između Grada Pule, kao zakupodavca, i trgovačkog društva CRNI VJETAR d.o.o. (OIB: 49173193770, MBS: 040180149), sa sjedištem u Vinkuranu (Općina Medulin), Kućine br. 3A, zastupanog po direktoru Aleksandru Hiniću (OIB: 12447846724), kao zakupnika, na temelju Odluke o prihvatu ponuda i sklapanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/18-01/153, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-18-5, od dana 11. lipnja 2018. godine, po prethodno provedenom natječaju objavljenom u dnevnom tisku "Glas Istre", oglasnoj ploči nadležnog Upravnog odjela te službenim stranicama Grada Pule, dana 22. svibnja 2018. godine, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/18-01/169, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-18-1, od dana 11. lipnja 2018. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-9983/2018, dana 18. lipnja 2018. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Fižela br. 3, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 2702/1, k.o. Pula, površine 58,43 m², s utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu od 30,00 kn po m², odnosno s utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu od 1.752,90 kn (s tim da se zakupnina uvećava za pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), za obavljanje skladišne djelatnosti (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, Fižela br. 3, Klasa: 372-01/18-01/295, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0263-19-2, od dana 07. siječnja 2019. godine,
- da je čl. IX st. 1. Ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/18-01/169, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-18-1, od dana 11. lipnja 2018. godine, solemniziranog po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV- 9983/2018, dana 18. lipnja 2018. 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,
- da je do donošenja Zaključka o prihvatu nagodbe o priznatim ulaganjima od strane Gradonačelnika zakupnik u obvezi plaćati cjelokupan iznos zakupnine.

2. Dana 19. prosinca 2019. godine zakupnik je u ovo upravno tijelo dostavio zahtjev za priznavanje ulaganja izvršenih u adaptaciju predmetnog poslovnog prostora, te dana dopune predmetnog zahtjeva, od dana 23. listopada 2020. godine i dana 12. travnja 2021. godine, uz koje je priložio:

- Suglasnost za izvođenje radova adaptacije poslovnog prostora u Puli, Fižela br. 3, Klasa: 372-01/18-01/295, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0263-19-2, od dana 07. siječnja 2019. godine,
- Uvjete uređenja Odsjeka za prostorno planiranje i graditeljsko nasljeđe, Klasa: 373-02/18-01/70, Urbroj: 2168/01-03-02-00-0429-18-2, od dana 20. prosinca 2018. godine,
- Račune izvođača radova i dokaze o plaćanju istih,
- Troškovnik izvedenih radova,
- Elaborat, odnosno računsku provjeru stabilnosti i mehaničke otpornosti za konstrukciju krova, izrađenu od ovlaštenog inženjera građevinarstva Gorana Majstorović, dipl. ing. građ., te
- Građevinsku knjigu.

Za napomenuti se u spisu predmeta nalazi i Zapisnik o izvršenom očevidu predmetnog poslovnog prostora, Klasa: 372-01/18-01/295, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0263-19-5, a koji je izvršen od strane službenika ovog upravnog tijela, dana 18. veljače 2019. godine, i to po pozivu zakupnika zbog potrebe izvođenja dodatnih nepredviđenih radova koje je bilo neophodno izvesti radi sanacije krova, uz prethodno mišljenje vještaka građevinske struke – statičara.

3. Dana 15. svibnja 2020. godine od strane službenika nadležnog upravnog tijela izvršen je očevid predmetnog poslovnog prostora, o čemu je sastavljen zapisnik te ujedno sačinjena i fotodokumentacija poslovnog prostora Fižela br. 3, 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, Fižela br. 3, u sveukupnom iznosu od 212.019,24 kn (s tim da je iznos od 144.586,00 kn bez PDV-a, dok je na račune u sveukupnom iznosu od 53.946,59 kn obračunat i plaćen PDV u iznosu od 13.486,65 kn, a što ukupno iznosi 67.433,24 kn).

Za napomenuti je da je očevidom predmetnog poslovnog prostora izvršenim od strane službenika nadležnog upravnog tijela utvrđeno da je zakupnik izveo i novi sanitarni čvor u poslovnom prostoru, no budući da se navedeni radovi ne smatraju nužnim i korisnim, troškove izgradnje sanitarnog čvora snosi zakupnik, i to bez prava na priznavanje uložених sredstava, pa shodno tome zakupnik uz zahtjev za priznavanje ulaganja nije ni dostavio potrebnu dokumentaciju koja se odnosi na navedene radove.

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 uložених 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, mogu se priznati samo oni radovi za koje je zakupnik ishodovao 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: 372-01/18-01/169, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-18-1, od dana 11. lipnja 2018. godine, solemniziranom po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-9983/2018, dana 18. lipnja 2018. godine, zatim ishodovanoj gore citiranoj Suglasnost za izvođenje radova adaptacije poslovnog prostora u Puli, Fižela br. 3, Klasa: 372-01/18-01/295, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0263-19-2, od dana 07. siječnja 2019. godine, Zapisniku o izvršenom očevidu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/18-01/295, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0263-19-5, od dana 18. veljače 2019. godine, te Pravilniku o kriterijima za naknadu uložених sredstava u uređenje poslovnog prostora kojeg Grad ima u vlasništvu, na raspolaganju ili korištenju mogu, kao ulaganje u poslovni prostor, priznati slijedeći radovi:

- *Zidarski radovi – u sveukupnom iznosu od 120.000,00 kn, a koji radovi koji uključuju:*
 - demontažu postojećeg limenog opšava,
 - demontažu azbestnih ploča s utovarom i odvozom,

- demontažu krovne konstrukcije,
- rušenje kamenog zida,
- ručni iskop stopa za stupove u kamenu,
- obijanje dotrajale stare žbuke sa zidova,
- odvoz šute s gradilišta na gradski deponij,
- zidanje zida radi visine ploče,
- betoniranje stopa za stupove,
- izradu stupova u glatkoj oplati,
- izradu oplata za ravnu punu ploču,
- armiranje pune ploče prema statičkom obračunu,
- betonažu ravne pune ploče,
- izradu atike na ravnom krovu,
- žbukanje unutarnjih zidova,
- hidroizolaciju unutarnjeg prostora,
- hidroizolaciju ravnog krova.
- Izrada, dobava i ugradnja krovne limarije od pocinčanog lima – u sveukupnom iznosu od 13.186,00 kn.
- Bravarski radovi – u sveukupnom iznosu od 2.267,00 kn.
- Izrada cementne glazure – u sveukupnom iznosu od 4.300,00 kn.
- Zamjena stolarije (dvokrilni prozor sa štulpom, trodijelni prozor i ulazna dvokrilna vrata s fiksним nadsvjetlom) – u sveukupnom iznosu od 14.473,43 kn.
- Materijal (čelični profilni nosači) – u sveukupnom iznosu od 3.416,16 kn.
- Izrada dijela fasade – u sveukupnom iznosu od 20.000,00 kn.
- Sačmarenje i bojanje škura i okvira – u sveukupnom iznosu od 2.400,00 kn.
- Statički proračun provjere stabilnosti i mehaničke otpornosti za konstrukciju krova – u sveukupnom iznosu od 1.500,00 kn.

Slijedom navedenog, voditelj postupka utvrđuje da je zakupniku moguće priznati izvršena ulaganja u poslovni prostor u Puli, Fižela br. 3, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 2702/1, k.o. Pula, površine 58,43 m², **u sveukupnom iznosu od 181.542,59 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 CRNI VJETAR d.o.o. (OIB: 49173193770, MBS: 040180149), sa sjedištem u Vinkuranu (Općina Medulin), Kućine br. 3A, zastupano po direktoru Aleksandru Hiniću (OIB: 12447846724), 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. Isto je potvrđeno i karticom prometa izdanom od nadležnog Upravnog odjela za financije i gospodarstvo, Odsjeka za proračun i naplatu

prihoda, od dana 14. prosinca 2021. godine, iz koje je razvidno da zakupnik nema nepodmirenih dugovanja prema proračunu Grada Pule (kartica prometa nalazi se u prilogu ovog zapisnika i čini njegov sastavni dio).

10. Slijedom navedene analize priznaju se ulaganja u poslovni prostor u sveukupnom iznosu od 181.542,59 kn bez PDV-a te, sukladno gore navedenom, voditelj postupka predlaže prisutnom zakupniku priznavanje ulaganja u poslovni prostor u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Fižela br. 3, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 2702/1, k.o. Pula, površine 58,43 m², i to na način da se priznato ulaganje, u sveukupnom iznosu od 181.542,59 kn, prebije s 50% iznosa mjesečne zakupnine do njegove potpune isplate, a sve sukladno Ugovoru o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/18-01/169, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-18-1, od dana 11. lipnja 2018. godine, solemniziranom po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-9983/2018, dana 18. lipnja 2018. godine, zatim ishodovanoj Suglasnosti za izvođenje radova adaptacije, Klasa: 372-01/18-01/295, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0263-19-2, od dana 07. siječnja 2019. godine, te Pravilniku o kriterijima za naknadu uloženi sredstava u uređenje poslovnog prostora kojeg Grad 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 uloženi, 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, Fižela br. 3, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 2702/1, k.o. Pula, površine 58,43 m², trgovačko društvo CRNI VJETAR d.o.o. (OIB: 49173193770, MBS: 040180149), sa sjedištem u Vinkuranu (Općina Medulin), Kućine br. 3A, zastupano po direktoru Aleksandru Hiniću (OIB: 12447846724), 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: 372-01/18-01/169, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-18-1, od dana 11. lipnja 2018. godine, solemniziranog po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV- 9983/2018, dana 18. lipnja 2018. godine, trgovačko društvo CRNI VJETAR d.o.o. (OIB: 49173193770, MBS: 040180149), sa sjedištem u Vinkuranu (Općina Medulin), Kućine br. 3A, zastupano po direktoru Aleksandru Hiniću (OIB: 12447846724), zakupnik poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Fižela br. 3, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 2702/1, k.o. Pula, površine 58,43 m², s utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu od 30,00 kn po m², odnosno s utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu od 1.752,90 kn (s tim da se zakupnina uvećava za pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), za obavljanje skladišne djelatnosti (skladište), na određeno vrijeme u trajanju od deset godina.



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

2. Utvrđuje se da je zakupnik trgovačko društvo CRNI VJETAR d.o.o. (OIB: 49173193770, MBS: 040180149), sa sjedištem u Vinkuranu (Općina Medulin), Kućine br. 3A, zastupano po direktoru Aleksandru Hiniću (OIB: 12447846724), izvršilo adaptaciju poslovnog prostora u Puli, Fižela br. 3, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 2702/1, k.o. Pula, površine 58,43 m², a sve sukladno gore citiranom Ugovoru o zakupu poslovnog prostora te prethodno ishodovanoj pisanoj Suglasnosti za izvođenje radova adaptacije predmetnog poslovnog prostora, Klasa: 372-01/18-01/295, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0263-19-2, od dana 07. siječnja 2019. godine.
3. Utvrđuje se da prema podacima, odnosno kartici prometa Upravnog odjela za financije i gospodarstvo Grada Pule, Odsjeka za proračun i naplatu potraživanja, od dana 14. prosinca 2021. godine, zakupnik trgovačko društvo CRNI VJETAR d.o.o. (OIB: 49173193770, MBS: 040180149), sa sjedištem u Vinkuranu (Općina Medulin), Kućine br. 3A, zastupano po direktoru Aleksandru Hiniću (OIB: 12447846724), nema dospjelih dugovanja na ime zakupnine i ostalih naknada koje se uz zakupninu plaćaju za poslovni prostor u Puli, Fižela br. 3.
4. Grad Pula, kao zakupodavac, i trgovačko društvo CRNI VJETAR d.o.o. (OIB: 49173193770, MBS: 040180149), sa sjedištem u Vinkuranu (Općina Medulin), Kućine br. 3A, zastupano po direktoru Aleksandru Hiniću (OIB: 12447846724), kao zakupnik, suglasni su da se zakupniku priznaju ulaganja u poslovni prostor u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Fižela br. 3, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 2702/1, k.o. Pula, površine 58,43 m², u sveukupnom iznosu od 181.542,59 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 otkáže ugovor 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 CRNI VJETAR d.o.o. (OIB: 49173193770, MBS: 040180149), sa sjedištem u Vinkuranu (Općina Medulin), Kućine br. 3A, zastupano po direktoru Aleksandru Hiniću (OIB: 12447846724), 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, Fižela br. 3, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 2702/1, k.o. Pula, površine 58,43 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 CRNI VJETAR d.o.o. (OIB: 49173193770, MBS: 040180149), sa sjedištem u Vinkuranu (Općina Medulin), Kućine br. 3A, zastupano po direktoru Aleksandru Hiniću (OIB: 12447846724), kao zakupnik, izjavljuje:



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

"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 14.00 sati.

Od Upravnog odjela:

1. Dijana Ažić, mag. iur.



2. Orijeta Babić, mag. iur.



3. Julijana Benazić, grad. teh.



Zakupnik:

1. CRNI VJETAR d.o.o. (OIB: 49173193770)



Aleksandar Hinić, direktor



CRNI VJETAR d.o.o.
za zaštitu osoba i imovine
52203 MEDULIN - VINKURAN
Kućine 3A



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. - 14.12.2021.
Datumi uplata : 01.01.1990. - 14.12.2021.

ZAKUPNINA

OSOBA: 60736 CRNI VJETAR d.o.o.

30027 ULICA FIŽELA 3

OIB 49173193770 MEDULIN VINKURAN, KUĆINE 3A

Dokument	Dat.dok.	Dat.dos.	MM/GG	Broj računa:	Duguje	Potrazuje	Saldo
Z21-01Z-0346	08.01.21	20.01.21	1/21	60736-2101-0346	1,568.51	0.00	1,568.51
Z21-02Z-1873	01.02.21	15.02.21	2/21	60736-2102-1873	1,571.36	0.00	3,139.87
L21-057/644	26.02.21				0.00	1,568.51	1,571.36
L21-057/645	26.02.21				0.00	1,571.36	0.00
Z21-03Z-1873	03.03.21	15.03.21	3/21	60736-2103-1873	1,585.62	0.00	1,585.62
Z21-04Z-1874	01.04.21	15.04.21	4/21	60736-2104-1874	1,573.85	0.00	3,159.47
L21-112/370	22.04.21				0.00	1,585.62	1,573.85
Z21-05Z-2389	03.05.21	15.05.21	5/21	60736-2105-2389	1,577.74	0.00	3,151.59
L21-125/319	05.05.21				0.00	1,573.85	1,577.74
L21-145/392	25.05.21				0.00	1,577.74	0.00
Z21-06Z-2851	01.06.21	15.06.21	6/21	60736-2106-2851	1,567.17	0.00	1,567.17
Z21-07Z-2851	01.07.21	15.07.21	7/21	60736-2107-2851	2,225.10	0.00	3,792.27
L21-187/339	06.07.21				0.00	1,567.17	2,225.10
Z21-08Z-3099	02.08.21	16.08.21	8/21	60736-2108-3099	2,232.06	0.00	4,457.16
L21-216/76	04.08.21				0.00	2,225.10	2,232.06
Z21-09Z-3322	01.09.21	15.09.21	9/21	60736-2109-3322	2,231.95	0.00	4,464.01
L21-252/267	09.09.21				0.00	2,232.06	2,231.95
L21-270/1287	27.09.21				0.00	2,231.95	0.00
Z21-10Z-3709	01.10.21	15.10.21	10/21	60736-2110-3709	2,243.21	0.00	2,243.21
Z21-11Z-3763	02.11.21	15.11.21	11/21	60736-2111-3763	2,230.42	0.00	4,473.63
L21-309/341	05.11.21				0.00	0.95	4,472.68
L21-309/341	05.11.21				0.00	-0.95	4,473.63
L21-309/342	05.11.21				0.00	2,243.21	2,230.42
L21-342/314	08.12.21				0.00	1.04	2,229.38
L21-342/314	08.12.21				0.00	-1.04	2,230.42
L21-342/315	08.12.21				0.00	2,230.42	0.00

Ukupno: 20,606.99 20,606.99 0.00

P.O. GRADONAČELNIKA

Vesna Sajić, mag.oec.