

Temeljem čl. 33. do 39. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine, br. 125/11 i 64/15), čl. 391. 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 i 81/15-pročišćeni tekst), u vezi sa čl. 48. Zakona o lokalnoj upravi i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine, br. 33/01, 60/01, 17, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13-pročišćeni tekst i 137/15-ispravak), Odluke O vijeća Grada Pule Klasa 947-03/12-01/40; Urbroj: 2168/01-04-03-02-0330-4 19, 2012. godine, i čl. 61. Statuta Grada Pula-Pola (Službene novine Grada Pule 19, 12/11 i 1/13), Gradonačelnik Grada Pule dana 20. srpnja 2017. godine, donosi



## **ODLUKU**

### **o kupoprodaji poslovnog prostora – PULA –INŽENJERING d.o.o.**

#### **I**

Zakupniku PULA - INŽENJERING d.o.o. (OIB: 33624747118) iz Galižane, Poduzetnička zona 28, prodaje se poslovni prostor u Puli, u zgradi na adresi Trg I Istarske brigade 10, izgrađenoj na k.č.zgr. 2005/5 k.o. Pula, 20. Etaža (E-20) udio od 17331/430835 dijelova k.č.zgr. 2005/5 k.o. Pula s kojim je povezano pravo vlasništva na poseban dio zgrade u Planu posebnih dijelova označen oznakom „023“ – u naravi poslovni prostor u prizemlju zgrade, koji se sastoji od 4 (četiri) kancelarije, 2 (dva) spremišta, 3 (tri) sanitarna čvora i kuhinje, ukupne neto površine 173,31 m<sup>2</sup>, za kupoprodajnu cijenu od 99.635,06 EUR-a u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB na dan plaćanja,

Kupac će kupoprodajnu cijenu isplatiti jednokratno, u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji.

PULA - INŽENJERING d.o.o. zakupniku nekretnine priznaje se udio u sadašnjoj vrijednosti objekta u iznosu od 7.352,42 EUR-a.

#### **II**

Ugovor o kupoprodaji sadržavat će:

- pridržaj prava uknjižbe do konačne isplate kupoprodajne cijene za kupca koji se odlučio na jednokratnu isplatu kupoprodajne cijene u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji;

- obvezu kupca da u narednih 10 godina od dana sklapanja ugovora neće prodavati niti na drugi način otuđiti kupljeni poslovni prostor, uz dozvolu upisa odgovarajuće zabilježbe u zemljišnoj knjizi;

- pridržaj prava nazadkupnje za vrijeme od 10 godina od dana sklapanja ugovora u korist prodavatelja, po kupoprodajnoj cijeni po kojoj je poslovni prostor prodan, u slučaju da kupac prestane obavljati djelatnost, uz dozvolu upisa odgovarajuće zabilježbe u zemljišnoj knjizi.

#### **III**

Ugovor o kupoprodaji, sastavljen sukladno utvrđenjima iz ove Odluke, sklopit će se u roku od osam dana od dana stupanja na snagu ove Odluke.

#### IV

Ova odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:947-03/17-01/504  
URBROJ:2168/01-03-06-00-0247-17-4  
Pula, 20. srpnja 2017.

**GRADONAČELNIK**  
**Boris Miletić**

## OBRAZLOŽENJE

### PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA:

Čl. 33. do 39. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine, br. 125/11 i 64/15), čl. 391. 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 i 81/15-pročišćeni tekst), u vezi sa čl. 48. Zakona o lokalnoj upravi i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine, br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13-pročišćeni tekst i 137/15-ispravak), Odluka Gradskog vijeća Grada Pule Klasa: 947-03/12-01/40; Urbroj: 2168/01-04-03-02-0330-4 od 30. siječnja 2012. godine i čl. 61. Statuta Grada Pula-Pola (Službene novine Grada Pule br. 7/09, 16/09, 12/11 i 1/13).

### OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM:

Predlaže se donošenje Odluke o kupoprodaji poslovnih prostora i to poslovnog prostora u Puli, Trg I istarske brigade 10, sadašnjem zakupniku poslovnog prostora PULA - INŽENJERING d.o.o., sve temeljem odredbi čl. 33. do 39. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

### PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

Odlukom Gradskog vijeća Grada Pule Klasa: 947-03/12-01/40 Urbr: 2168/01-04-03-02-0330-4 od 30. siječnja 2012. utvrđen je popis poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pule za koje je ocijenjeno da je u interesu Grada Pule prodaja dosadašnjim zakupcima temeljem odredbi čl. 33. do 39. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora. Njime su obuhvaćena 52 poslovna prostora na Trgu I. Istarske brigade i 31 garaža, te su za iste u ostavljenom roku od 90 dana od dana objavljivanja popisa, zaprimljena ukupno 44 zahtjeva za kupnju, od kojih se 22 odnose na poslovne prostore, a 22 na garaže koji se nalaze na navedenom popisu.

PULA - INŽENJERING d.o.o. kao zakupnik poslovnog prostora, koji je predmet prijedloga Odluke, u ostavljenom je roku podnio Gradu Puli zahtjev za kupnju poslovnog prostora, kojeg je zakupnik, te je utvrđeno da udovoljava svim uvjetima za prodaju poslovnog prostora propisanim Zakonom.

Tržišna cijena, odnosno kupoprodajna cijena za predmetni poslovni prostor, utvrđena je temeljem nalaza vještaka graditeljske struke Ane Hećimović iz Pule, Lošinjska 19a iz veljače 2017. godine i prihvaćena je od strane podnositelja zahtjeva, čiji je izbor da kupoprodajnu cijenu, sukladno uvjetima iz navedene Odluke Gradskog vijeća Grada Pule, isplate obročno, u roku od 10 godina ili jednokratnom isplatom kupoprodajne cijene u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji.

U predmetnu nekretninu zakupnik PULA - INŽENJERING d.o.o. uložio je iznos od 46.780,82 EUR-a, a koji se periodički prebija sa mjesečnom zakupninom za taj poslovni prostor u iznosu od 179,22 EUR/mjesečno u razdoblju od 1. studenoga 1998. do 1. kolovoza 2020. godine. Slijedom navedenoga do ožujka 2017.g. na taj način kompenzirano je 220 mjesečnih zakupnina na ime potraživanja zakupnika. Obzirom na priznata ulaganja zakupniku se priznaje udio u sadašnjoj vrijednosti poslovnog prostora u visini od 7.352,42 Eura. Taj će

iznos biti uračunat u kupoprodajnu cijenu, ukoliko zakupnik bude sklopio ugovor o kupoprodaji.

Sukladno odredbi čl. 36. st. 6. Zakona, ugovor o kupoprodaji sadržavat će ograničenja navedena u točki II. prijedloga Odluke, koja se po sklapanju ugovora o kupoprodaji zabilježuju u zemljišnoj knjizi.

**PROCJENA POTREBNIH FINANCIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA:**

Za provedbu akta nije potrebno osigurati financijska sredstva.

Pripremio:  
Milan Korica

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

Ana Hećimović, dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak graditeljske struke  
Pula, Lošinjska 19 a  
e mail:ana.hecimovic1@gmail.com  
OIB 48382717379

Grad Pula  
Pula, Forum 1  
OIB:48382717379

### PROCJEBENI ELABORAT

poslovni prostora u Puli, Trg I istarske brigade 10, zgrada izgrađena na k.č.zgr.br. 2005/5 k.o.  
Pula, etažno vlasništvo, 20. etaža oznake 023



NEKRETNINA:                    **poslovni prostor**

NARUČITELJ                    Grad Pula

VLASNIK                         Grad Pula

u Puli, 12.02.2017.





REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U PULI - POLA  
URED PREDsjedNIKA SUDA  
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula - Pola

Broj: 4 Su-92/09  
Datum: 11. ožujka 2013. godine

Županijski sud u Puli - Pola, po predsjedniku suda Iztoku Krbecu na temelju čl. 139. i 140. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 150/05, 16/07, 113/08, 153/09, 116/10, 122/10, 27/11 i 130/11), te čl. 2. i 8. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 88/08, 8/09 i 126/11), dana 11. ožujka 2013. godine, donio je

#### RJEŠENJE

**ANA HEĆIMOVIĆ** diplomirani inženjer građevinarstva iz Pule, Lošinjska 19 a, *imenuje se* stalnim sudskim vještakom **GRADITELJSKE STRUKE – područje arhitekture, nekretnine – procjena i dioba nekretnina, etažiranje, prostorno uređenje i urbanizam te vlasnički odnosi.**

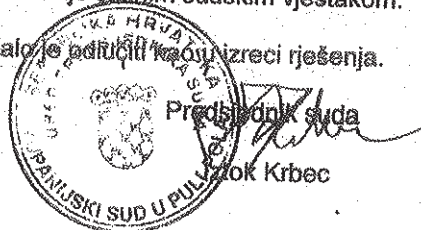
~~Mandat imenovanog sudskog vještaka traje 4 (četiri) godine, nakon čega može biti ponovno imenovan.~~

#### Obrazloženje

Ana Hećimović podnijela je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom graditeljske struke sukladno Pravilniku o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 88/08, 8/09 i 126/11 – u daljnjem tekstu: Pravilnik). Uz zahtjev za imenovanje priložila je svu potrebnu dokumentaciju sukladno čl. 2. i 5. te čl. 7. Pravilnika te ujedno dostavila zahtjev da se graditeljska struka specificira na uža područja.

Provedenom provjerom u smislu odredbe čl. 2. st. 2. i čl. 11. st. 4. Pravilnika utvrđeno je da ne postoje zapreke za imenovanje stalnim sudskim vještakom.

Na temelju članka 8. Pravilnika valjalo je odlučiti kao u izreci rješenja.



DNA:

1. Ana Hećimović, Lošinjska 19 a, Pula
2. Općinski sud u Bujama-Buie, Labinu, Pazinu, Poreču-Parenzo, Puli-Pola i Rovinju-Rovigno
3. Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske, Zagreb

SAŽETAK

PODACI	UTVRĐENO
Naručitelj procjene	Grad Pula
Adresa nekretnine	Pula, Trg I istarske brigade 10
Tip nekretnine, namjena	Poslovni prostor etažno vlasništvo
zemljišno knjižni uložak k.o. Pula	19434
zemljišno knjižna čestica	2005/5 zgr.
posjedovni list:	14961
površina k.č. (m <sup>2</sup> )	2188
NKP poslovnog prostora (m <sup>2</sup> )	173,31
Tržišna vrijednost nekretnine(kn )	743.277,55
Jedinična cijena	4.288,72 kn/m <sup>2</sup> NKP (574,90 €/m <sup>2</sup> neto površine prostora)
Ulaganja zakupnika, preostali iznos nakon 01.02.2017. (uračunata zakupnina za veljaču 2017.	54.848,05
Prilaz	Javna površina
Energetski certifikat	NIJE PREDOČEN
Ime procjenitelja , broj sudskog ovlaštenja	Ana Hećimović, dipl.ing.građ., stalni sudski vještak graditeljske struke, arhitektura i nekretnine, Rješenje Županijskog suda u Puli-Pola br.4-Su-92/09





## 1. UVOD

**Zadatak:** Sukladno narudžbenici br. KLASA: 023-01/16-01/6, Ur.broj: 2168/01-03-06-00-0247-16-478 od 26.10.2016. godine izvršila sam istraživanje kako bi izrazila mišljenje o poštenoj tržišnoj vrijednosti nekretnine – poslovnog prostora u poslovnoj zgradi u Šijani, unutar kompleksa bivše vojarne Vladimir Gortan, etažno vlasništvo, 20. etaža oznake 023, zgrada izgrađena na k.č.zgr.br. 2005/5 k.o. Pula. Uvidom na [www.pravosudje.hr](http://www.pravosudje.hr) utvrđeno je da da je k.č.zgr.br. 2005/5 k.o. Pula poslovna zgrada i privredno dvorište, ZK uložak 19434, površine 2188 m<sup>2</sup>, stanje na terenu odgovora upisu u zemljišnoj knjizi.

**Dan vrednovanja:** 12.02.2017. godine

**Dan kakvoće:** 12.02.2017. godine

**Svrha:** utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine na dan procjenjivanja. Nekretnina je procijenjena kao da se nudi na prodaju na otvorenom tržištu. Poštena tržišna vrijednost definira se kao pretpostavljeni iznos za koji se može očekivati da će se imovina razmijeniti između zainteresiranog kupca i prodavatelja, a da niti jedna strana nije pod prisilom, te da imaju podjednaka dostatna saznanja o svim relevantnim čimbenicima u svezi dotične imovine.

Apsolutno vlasništvo definira se kao potpuno vlasništvo nad nekretninom, bez ikakvih ograničenja za nasljednike, ali podložno ograničenjima u vidu:

- prava upravnih vlasti da oduzme imovinu uz pravičnu nadoknadu, u slučaju postojanja javnog interesa,
- prijelaza vlasništva na državu u slučaju da vlasnik umre bez oporuke, a nema poznatih nasljednika, - podložnosti oporezivanju.
- ovaj dokument koji definira procjenjivanu nekretninu, opisuje način i obujam provedenog istraživanja, te prezentira zaključak o vrijednosti. - izjavu o pretpostavkama i ograničenjima
- sažetak o važnim činjenicama i zaključcima
- fotodokumentaciju nekretnine
- kopiju katastarskog plana preuzeta sa stranica [www.katastar.hr](http://www.katastar.hr)- i uvid u izvadak iz zemljišne knjige

Osobno sam obavila očevid nekretnine, te proučila lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir:

- lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost zemljišta
  - vrijednost zemljišta kao da je dostupno za izgradnju sukladno najboljoj iskoristivosti,
  - prevladavajuće trendove, opće stanje i relativnu potražnju za nekretninama na tržištu
- S obzirom na status nekretnine u postupku procjene iskazuje se i vrijednost priznatih ulaganja, odnosno preostala vrijednost ulaganja koja nisu kompenzirana s mjesečnim zakupninama.

## 2. OSNOVNI PODACI O NEKRETNINI

### 2.1. Popis primijenjenih propisa i korištene stručne literature

**Građevinski propisi :**

Zakon o prostornom uređenju	(NN 153/13 )
Zakon o gradnji	(NN 153/13 )
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama	(NN 86/12 i 143/13 )

**Propisi o vrednovanju:**

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina	(NN 78/15 )
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina	(NN 105/15 )
Podatak o etalonskoj cijeni građenja	(NN 100/12 )
Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m <sup>3</sup> etalonske građevine	(NN 59/10 )



## Propisi o vlasništvu

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima

(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08) Zakon o zemljišnim knjigama

NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13

Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 79/14)

Propisi iz zemalja članica EU koji se, sukladno odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, primjenjuju u ovoj procjeni:

1. WERT R 2006 Wertermittlungsrichtlinien (Banz NR 108a /2006 )(Banz NR 121 /2006 )
2. Sachwertrichtlinie SW-RL (Banz NR 2012/ September )
3. Vergleichswertrichtlinie VW - RL (Banz NR 2014/April )
4. Bodenrichtwertrichtlinie BRW-RL (Banz NR 24/ 2011 )
5. BetrKV Betriebskostenverordnung ( BGBl /2003 )
6. Ertragswertlichlinie EW - RL prijedlog ( 2014/ Maerz )
7. Sprengnetter/Kurpjuhn : ( STRUČNI RAD )  
Vermarktungszeiträume und Preisnachlasse bei  
Immobilienverkaufen ( WFA 1/98S.29 )

## 3. OPIS ZEMLJIŠTA

### 3. 1. Opis položaja nekretnine

#### Jedinica lokalne uprave

Nekretnina koja je predmet procjene nalazi se u gradu Pula u naselju Šijana u zoni namjene K1 i K3. Mikrolokacijski, u zoni su zgrade poslovne. Naime predmetna nekretnina nalazi se u poslovnoj zgradi u kojoj se nalaze uredi i trgovine. Sama lokacija u odnosu na ostale lokacije grada Pule zanimljiva je u kontekstu razvoja poslovnih djelatnosti, unutar kompleksa razmjerno je velik broj parkirnih mjesta koja su javna ali nisu u sustavu naplate.

Naselje/položaj nekretnine u naselju Šijana,

Kratak opis položaja Uz javnu površinu, sa pristupnom infrastrukturom

Vrsta izgradnje i korištenja zemljišta u okruženju procjenjivane nekretnine  
Samostojeće poslovne građevine.

Udaljenost od ulaza na autocestu A9 5 km

Udaljenost od mora manje od 1 km

#### Komunalna infrastruktura

Vizualnim pregledom je utvrđeno da je poslovni prostor priključen na komunalnu infrastrukturu. Nemamo saznanja o kapacitetima infrastrukture u ovoj zoni.

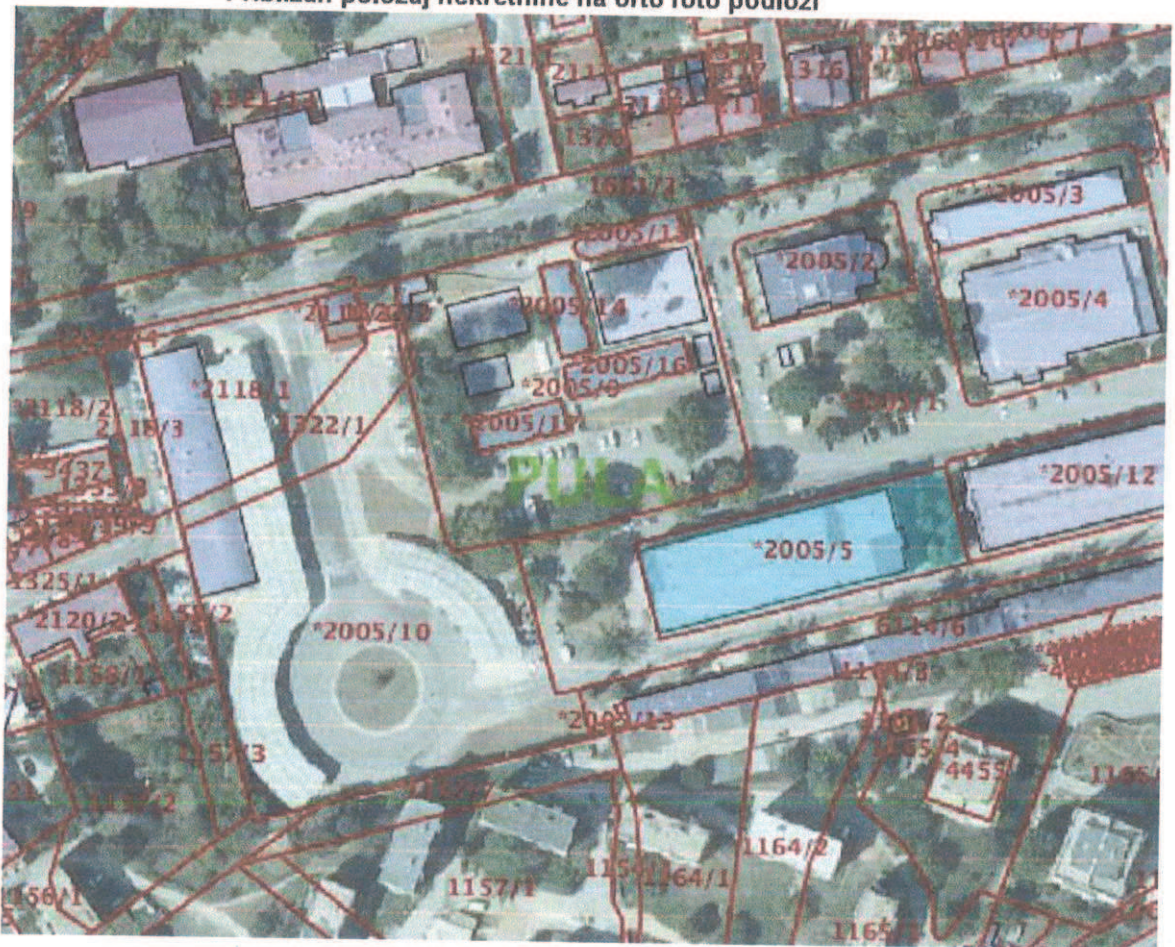
Parkiranje: Parkiranje je moguće u zoni, na javnim parkiralištima.

Uvjeti za poslovnu djelatnost dobri, nekretnina koja je predmet procjene nalazi se u poslovnoj zoni, bez posebno atraktivnih obilježja.

Štetne emisije u okruženju vizualno nije moguće utvrditi

### 3. 2. Opis zemljišta

#### Približan položaj nekretnine na orto foto podlozi



**Oblik i forma** pravilan, približno pravokutan oblik, zgrada, predmet procjene u naravi je poslovni prostor u prizemlju zgrade, uz zapadni rub, orijentacija prostorija odnosno otvori prozora u prizemlju na sve tri strane, ulaz u poslovni prostor neposredno s javne površine, na zapadnom pročelju.

**Stanje zemljišta:** Zemljište sa izgrađenom građevinom

#### **Napomena o veličini zemljišta**

Zemljište je izgrađeno građevinsko zemljište, Gabariti izgrađene zgrade istovjetni su stanju na katastarskom plana i upisu u zemljišnu knjigu.

#### **Stanje nekretnine na dan očevida**

Zgrada je slobodnostojeća građevina, etažnosti prizemlja i tri kata. Ulaz u poslovni prostor je neposredno sa ulice.

**Stanje tla - pogodnost za građenje:** Kvaliteta tla nije prije ove procjene ispitivana.



#### 4. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

#### I NJEN PRAVNI STATUS

##### 4. 1. Zemljišna knjiga:

### Prikaz z.k. uloška - neslužbena kopija



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA  
Stanje na dan: 11.02.2017. 23:04

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-9249/2015  
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uloška: 19434

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OPJERIMA

#### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čiv	m2	
1.	2005/5 ZGR.	POSLOVNA ZGRADA, PRIVREDNO DVORIŠTE			2188	Pripis iz uloška 16386
UKUPNO:					2188	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
20.	Suvlasnički dio: 17331/430835 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-20) 1. s kojim je povezano pravo vlasništva na poseban dio zgrade u Planu posebnih dijelova označen oznakom "023" - u naravi poslovni prostor u prizemlju zgrade, koji se sastoji od 4 (četiri) kancelarije, 2 (dva) spremišta, 3 (tri) sanitarna čvora i kuhinje, ukupne neto površine 173,31 m2 GRAD PULA, OIB: 79517841355, PULA, FORUM 1	

#### 4. 3. Zakonitost građevina

Naručitelj procjene nije dostavio dokaze o zakonitosti izgrađene građevine, prema načinu gradnje i zatečenom stanju procjenjuje se da je zgrada izgrađena prije 15.02.1968. godine te se smatra zakonito izgrađenom građevinom.

Građevina je ucrtana u katastar zemljišta i upisana u zemljišne knjige.

#### Neupisana prava i tereti

Uvidom na [www.pravosuđe](http://www.pravosuđe) utvrđeno je da NEMA UPISANIH TERETA.

#### 4. 4. Javno pravni status nekretnine

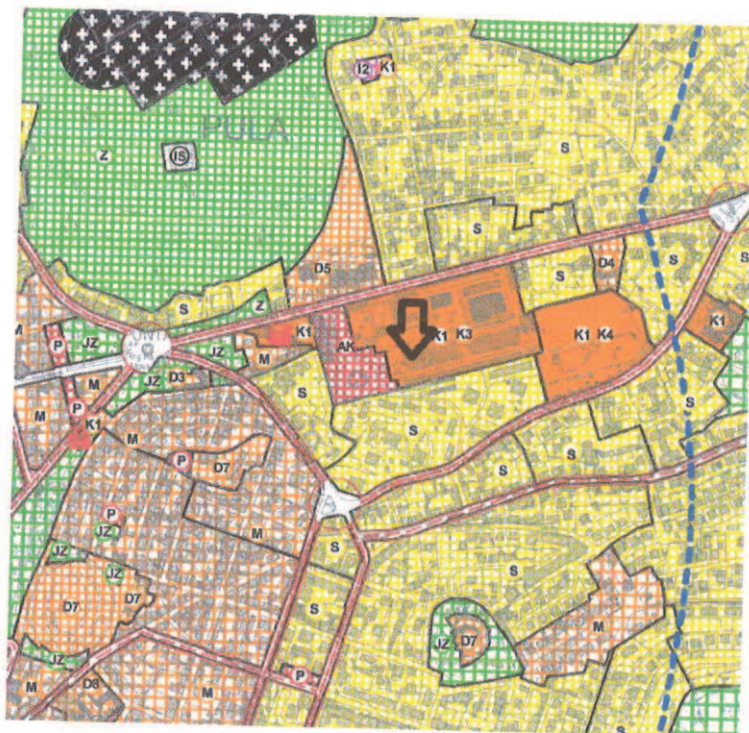
**Planska namjena zemljišta:** Lokacija je planski određena PPUom Grada Pule i GUPom Grada Pule.

**Nekretnina se nalazi unutar zone** poslovno trgovačke namjene oznake K1 i K3, uvjeti gradnje oznake zona 20, unutar granica izgrađenog dijela građevinskog područja i zone planiranog UPU Monte Giro.

**Urbana morfologija:** F  
**Min.pov.izgr.:** 100 m2  
**Max. Pov.izgr.;** 5.000 m2  
**Max kizgr.:** 0,60  
**Max H:** 15 m

S obzirom na zatečeno stanje zemljište je maksimalno izgrađeno.





## 5. STVARNA UPOTREBA NEKRETNINE

Nekretnina se koristi sukladno upisima u zemljišne knjige i katastar zemljišta, kao poslovna građevina- radionica.

## ISKAZ POVRŠINA I OBUJMA GRAĐEVINA

Izgrađena građevina zakonito je izgrađena zgrada, ucrtana u katastar zemljišta i upisana u zemljišne knjige. Prema upisu u zemljišne knjige, etažno vlasništvo, površina PP je 173,31 m<sup>2</sup>. Opisi prostorija u naravi istovjetni su upisu u zemljišnoj knjizi, nakon provedenog plana posebnih dijelova nije bilo promjena u rasporedu prostorija.

**Tehnički opis:** Predmet procjene je poslovni prostor koji se sastoji od četiri kancelarije, dva spremišta, tri sanitarna čvora i kuhinje.

Pristup predmetnom poslovnom prostoru je direktno sa javne prometne površine. Prostor je zapušten, dijelom urušen, nisu izvedeni završni ni instalaterski radovi, nije priključen na komunalnu infrastrukturu. Vanjska stolarija drvena, dotrajala. Pretpostavlja se da su podovi betonski, bez završne obrade.

<b>Trenutni način korištenja</b>	ured
<b>Godina gradnje:</b>	Procjenjuje se prije više od 100 godina
<b>Godina rekonstrukcije</b>	Rekonstrukcija izvedena prije dvadesetak godina
Položaj u zgradi:	prizemlje
Položaj:	Zapadni dio zgrade
Temelji:	Vjerojatno betonski
Nosiva konstrukcija:	kameni zidovi, ojačanja I profilima tijekom rekonstrukcije

Krovnna konstrukcija i pokrov Limarija:	Ravni krov, AB ploča sa hidroizolacijom, pocinčana
Pročelje:	Žbuka obojana fasadnim bojama
Vanjska stolarija:	Drvena, obojana, ulazna vrata PVC, prozori drveni s metalnim zaštitnim rešetkama s vanjske strane, unutraš stolarija furnirana.
Obrada zidova:	žbuka. Ličeno, kameni detalji unutar prostora,
Obrada podova:	Parket, keramičke pločice, Stuja, klima uređaji
Grijanje:	
Dodatne instalacije:	Instalacije centralnog grijanja koje nije u funkciji.
Stanje:	Dobro, održavano
Ostalo:	sanitarije – nema
<b>Priključci</b>	NN, DTK instalacija, vodovodna mreža, kanalizacija
<b>Visina prostorija</b>	3,60 m

## 6. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

### OPĆE VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU

Nakon razdoblja ekspanzije do 2009., u kojemu je došlo do akumuliranja neravnoteža, Hrvatska trenutačno prolazi kroz razdoblje duboke i dugotrajne recesije u kojoj do izražaja dolazi niz vanjskih i unutarnjih rizika. Odgode u restrukturiranju proizvodnog sektora i nesposobnost da se formira velika i konkurentna izvozna industrija, ne uključujući turizam, pridonijeli su u razdoblju gospodarskog uzleta ograničenom sudjelovanju Hrvatske u regionalnoj trgovinskoj integraciji, zbog čega je ostala jedna od najzatvorenijih manjih država članica EU-a s niskim relativnim prihodima. Sve veći deficit na tekućim računima financiran je uglavnom preko inozemnih matičnih društava hrvatskih banaka i izravnim stranim ulaganjima u sektore hrvatskoga gospodarstva usmjerene na unutarnji razvoj.

Zbog sve jače globalne financijske krize priljev kapitala naglo je zaustavljen 2009. Utjecaj na Hrvatsku bio je vrlo nepovoljan: domaća se potražnja naglo smanjila, a recesija koja je uslijedila dovela je do velike nezaposlenosti. Zemlja je upala u dugotrajnu recesiju iz koje izlazi posljednjih godinu dana. Unatoč preokretu na tekućem računu i dalje su prisutne određene ranjivosti, primjerice visoka razina vanjskih obveza, nekonkurentan izvoz, korporativni dug i sve veća zaduženost javnog sektora.

Strukturne slabosti pridonijele su tim neravnotežama, uključujući lošu poslovnu klimu i nefunkcionirajuće tržište rada. Državna poduzeća još uvijek imaju dominantnu ulogu, ali često su visoko zadužena i slabo profitabilna. Ti čimbenici pridonose slabijem potencijalu rasta, čime se otežava čišćenje bilance u privatnom sektoru i povećavaju nužni naponi u području fiskalne konsolidacije.

### TRŽIŠTE PONUĐENIH NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA PULE

Lokacija na kojoj se nalazi predmetna nekretnina u širem je gradskom centru, neposredno uz autobusni kolodvor. Pregledom baze podataka e-nekretnina na navedenom području nisu pronađene prodane nekretnine, međutim pregledom web stranica Grada Pule pronađeno je nekoliko poslovnih prostora koji su prodani u istoj zgradi, od 2013. godine do 2016. godine.

Poslovni prostori koji su prodani istog su statusa kao i poslovni prostor koji je predmet procjene:



zakupnici su izvršili ulaganja u uređenje poslovnih prostora te u zajedničke dijelove zgrade. Na tržištu nekretnina na području Grada Pule mali je broj sličnih nekretnina koje se prodaju ali je i malen interes za kupnju, odnosno slaba potražnja.

#### INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA

Indeks cijena stambenih nekretnina (ICSN) razvijen je zajedničkom suradnjom Državnog zavoda za statistiku (DZS) i Hrvatske narodne banke (HNB) te zamjenjuje dosadašnji hedonistički indeks cijena nekretnina (HICN), koji je Hrvatska narodna banka samostalno sastavljala zaključno s drugim tromjesečjem 2015. godine (Tablica J3a). Indeksom cijena stambenih nekretnina mjeri se kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koja su kućanstva kupila, neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu. Indeks obuhvaća sve podatke o transakcijama nekretnina (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, prikupljene na temelju Prijave poreza na promet nekretnina u Poreznoj upravi Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima.

Indeks se sastavlja u skladu s Uredbom Komisije (EU) br. 93/2013 o utvrđivanju detaljnih pravila za provedbu Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena u vezi s utvrđivanjem indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara od 1. veljače 2013., za kategorije novih i postojećih stambenih objekata te kategoriju ukupno na razini Republike Hrvatske.

• Za potrebe korisnika DZS je dodatno definirao tri geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i ostalo. Izračun indeksa cijena stambenih nekretnina u skladu je s metodološkim smjericama Eurostatova priručnika "Priručnik o indeksima cijena stambenih nekretnina". Osnovni je izvor podataka za izradu pondera vrijednost transakcija stambenih objekata kupljenih prethodne godine.

Ponderi su preračunati prema kretanju cijena stambenih objekata tijekom posljednjeg tromjesečja prethodne godine. Izračunavanje počinje izračunom indeksa na temelju unaprijed definiranih hedonističkih regresijskih modela, čije su varijable definirane na osnovi raspoloživih podataka o svojstvima stambenih objekata.

Indeksi su do kraja 2011. izračunati na temelju standardne vremenske indikatorske hedonističke regresije (engl. time-dummy), a od prvog tromjesečja 2012., zbog dostupnosti šireg skupa podataka o svojstvima stambenih objekata, za izračun se primjenjuje pomična vremenska indikatorska hedonistička regresija (engl. Rolling window time-dummy).

Tako dobiveni indeksi agregiraju se prema formuli Laspeyresova tipa na više razine i na razinu ukupno.

S OBZIROM DA NE POSTOJI INDEKS CIJENA POSLOVNIH PROSTORA U POSTUPKU PROCJENE KOSRISTI SE INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA.



Indeks cijena stambenih nekretnina (<http://hnb.hr/publikac/bilten/arhiv/bilten-229/hbilt229.pdf>):

Tablica J3: Indeks cijena stambenih nekretnina

Godina	Trinje- sežbe	Baza indeks: 2010. = 100						Godišnje stope promjene						
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	Ukupno
2010.		100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	-6,3	-7,8	-5,2	-8,9	-4,4	-4,0	---
2011.		100,2	101,8	99,0	99,6	101,2	99,5	0,2	1,8	-1,0	-0,4	1,2	-0,5	---
2012.		98,6	101,5	96,5	97,7	99,4	99,0	-1,6	-0,3	-2,5	-2,0	-1,8	-0,5	---
2013.		94,7	98,0	92,4	92,0	96,5	95,0	-4,0	-3,5	-4,2	-6,8	-3,0	-4,1	---
2014.		93,2	95,9	91,2	90,8	94,5	94,2	-1,6	-2,1	-1,3	-1,3	-2,1	-0,6	---
2015.		90,5	90,0	90,0	88,9	91,4	91,7	-2,9	-6,1	-1,4	-2,1	-3,3	-2,7	---
2010.	1. tr.	101,5	102,6	100,5	102,9	100,2	100,8	-6,6	-7,8	-6,2	-10,6	-6,6	-7,7	-1,9
	2. tr.	100,0	99,2	100,7	98,8	101,2	100,7	-6,8	-9,6	-5,5	-10,4	-3,5	-4,1	-1,4
	3. tr.	93,1	98,7	99,5	99,6	98,3	99,5	-5,9	-9,3	-3,4	-6,9	-5,7	-3,9	-0,9
	4. tr.	99,4	99,5	99,3	98,9	100,3	99,0	-3,9	-4,3	-3,6	-7,4	-1,5	0,1	0,3
2011.	1. tr.	98,5	98,4	98,8	97,9	99,1	98,8	-2,9	-4,1	-2,0	-4,7	-1,1	-2,0	-0,9
	2. tr.	100,1	101,7	98,9	99,1	101,7	99,0	0,0	2,5	-1,8	0,4	0,5	-1,8	1,6
	3. tr.	100,8	102,5	99,5	100,4	101,8	99,6	1,6	3,0	-0,1	0,8	3,5	0,1	0,7
	4. tr.	101,4	104,4	98,2	101,0	102,2	100,7	2,0	4,9	-0,1	2,2	2,0	1,7	0,6
2012.	1. tr.	100,6	103,9	98,6	100,0	101,7	100,7	2,3	5,6	0,0	2,1	2,8	2,0	-0,8
	2. tr.	99,5	102,6	97,1	98,1	100,6	99,9	-0,6	1,0	-1,8	-1,0	-1,1	0,9	-1,3
	3. tr.	98,6	101,6	96,7	97,3	99,8	99,6	-2,0	-1,0	-2,8	-3,2	-1,9	0,0	-0,7
	4. tr.	95,4	97,9	93,7	95,4	95,5	95,9	-6,9	-6,4	-5,6	-6,6	-6,8	-4,8	-3,4
2013.	1. tr.	95,3	99,7	92,4	93,6	96,7	95,0	-5,5	-4,1	-6,3	-8,4	-5,0	-5,7	-0,1
	2. tr.	94,7	97,3	92,0	91,7	96,2	96,2	-4,8	-5,3	-4,4	-6,6	-4,3	-3,7	-0,6
	3. tr.	95,0	98,3	92,7	91,7	97,8	93,4	-3,8	-3,2	-4,1	-5,7	-2,0	-6,3	0,3
	4. tr.	93,8	96,7	91,8	91,0	95,2	96,3	-1,7	-1,1	-2,0	-4,6	-0,3	-0,6	-1,3
2014.	1. tr.	93,2	94,8	91,7	90,7	94,4	94,6	-2,2	-4,9	-0,7	-3,1	-2,3	-0,4	-0,7
	2. tr.	94,0	95,6	92,5	90,9	95,7	94,9	-0,6	-1,7	-0,4	-0,9	-0,5	-1,4	0,9
	3. tr.	93,2	97,1	90,7	90,0	93,9	96,3	-1,9	-1,3	-2,1	-0,9	-4,0	3,2	-0,8
	4. tr.	92,5	96,2	90,0	90,9	94,0	91,2	-1,4	-0,5	-1,9	-0,2	-1,3	-4,4	-0,8
2015.	1. tr.	91,5	90,8	91,0	90,3	92,3	91,9	-1,8	-4,2	-0,8	-0,4	-2,2	-2,9	-1,1
	2. tr.	89,7	88,8	89,4	88,7	90,0	92,1	-4,5	-7,1	-3,4	-2,3	-6,0	-2,9	-1,9
	3. tr.	90,4	90,9	89,4	88,8	91,4	90,9	-3,1	-6,4	-1,5	-2,3	-2,6	-5,0	0,7
	4. tr.	90,5	89,6	90,1	87,6	91,9	91,8	-2,1	-6,9	0,1	-3,5	-2,2	0,7	0,1
2016.	1. tr.	91,6	89,2	91,5	89,3	93,0	91,9	0,2	-1,8	0,6	-1,2	0,8	0,0	1,2
	2. tr.	90,8	88,2	91,1	88,8	91,7	92,2	1,2	-2,9	1,9	0,1	1,3	0,0	-0,9

izvor: HNB

## 6. 1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM

Principi prema kojim se vrši izbor metode

**Tržišna vrijednost definira cijenu koja se u trenutku procjene, prema vlasničkom statusu i statusu legaliteta, te stvarnim obilježjima nekretnine može postići na tržištu, ne uzimajući u obzir neuobičajene ili osobne elemente.**

S obzirom da ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, a to su **približne vrijednosti zemljišta, približne vrijednosti nekretnina, pregledi tržišta nekretnina, poredbeni pokazatelji, koeficijenti za prilagodbu, koeficijenti za preračunavanje indeksni nizovi kamatne stope na nekretnine** kod procjene ove nekretnine ćemo se služiti sa jedino dostupnim podacima: podacima o prodanim nekretninama- poslovnim prostorima na području Grada Pule, na sličnim lokacijama i približno iste površine.

Poslovni prostor koji je predmet procjene u vlasništvu je Grada Pule koji je posljednjih godina prodao više poslovnih prostora sličnog statusa, U ISTOJ ZGRADI I U ZGRADI AUTOBUSNOG KOLODVORA. Zakupnina koja je ugovorena za predmetne poslovne prostore nije tržišna nekretnina, radi se o specifičnim zakupima gdje su zakupnici uložili značajna sredstva u uređene poslovne prostore i time, sukladno odlukama nadležnih tijela, stekli pravo na višegodišnji zakup (više desetaka godina). S obzirom na navedeno procjena vrijednosti nekretnine izvršiti će se poredbenom metodom koja se zasniva na postignutim prodajnim cijenama sličnih nekretnina, a ne prihodovnom metodom jer nema relevantnih podataka o zakupu sličnih prostora u mikrookruženju.

Prodajne cijene sličnih nekretnina poznate su procjenitelju iz osobne baze podataka, odnosno sa dostupnih podataka sa web stranica Grada Pule te iz baze podataka koje je dostavio Grad Pula. Podaci o prodanim nekretninama u ovršnim postupcima neće se uzimati kao mjerodavni, budući da je izvjesno da se radi o prodajama gdje su nekretnine prodane po cijenama koje su niže od tržišnih. Podaci o navedenim prodajama nisu pronađeni u bazi e-nekretnina.

**Podaci upotrijebljeni u odabranoj metodologiji i koeficijent prilagodbe su uobičajeni na lokalnom tržištu i rezultat iskustvenih saznanja procjenitelja.**

## 6.2. POREZI I DAVANJA

S obzirom na primijenjenu metodu usporednih transakcija u vrijednosti nekretnina uračunati su svi porezi i davanja (komunalni i vodni doprinos, naknade za priključenje te troškovi priključenja).

## 7. ODREĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

### 7. 1. PROCES PROCJENE

Poredbena metoda procjene vrijednosti nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane, odnosno izložene prodaji i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje.

Prilagodbe u uspoređivanju se vrše na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje zoni, itd. Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava. Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliko bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru, što je obično 1m<sup>2</sup> površine (građevine ili zemljišta).

Posebna obilježja poredbenih nekretnina mi nisu poznata, s obzirom da se nalaze u istoj zgradi pretpostavlja se da ih nema, posebice:

1. Neuknjiženih tereta, (plodouživanje, nelegalnost dijela ili cijele nekretnine i sl.),

Usporedne nekretnine:

1. Poslovni prostor na II katu zgrade izgrađene na k.č.zgr.br. 2005/5 k.o. Pula, Trg I istarske brigade 10, etažno vlasništvo, ured površine 80,97 m<sup>2</sup> prodan je 23.12.2013. godine za 45.396,55 €, 560,66 €/m<sup>2</sup>
2. Poslovni prostor na II katu zgrade izgrađene na k.č.zgr.br. 2005/5 k.o. Pula, Trg I istarske brigade 10, etažno vlasništvo, ured površine 64,47 m<sup>2</sup> prodan je 12.11.2013. godine za 39.057,19 €, 605,82 €/m<sup>2</sup>
3. Dva poslovna prostora u prizemlju zgrade izgrađene na k.č.zgr.br. 2005/5 k.o. Pula, Trg I istarske brigade 10, etažno vlasništvo, namjena trgovina, prodani su 02.06.2015. godine, jedan površine 36,24 m<sup>2</sup> prodan za 24.807,43 €, drugi površine 34,95 m<sup>2</sup> prodan za 23.930,48 €, 684,53 €/m<sup>2</sup>.

### MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE

r b.	Usporedna nekretnina, k.č. u k.o. Pula	Površina (m <sup>2</sup> )	Kupoprodajna cijena €/m <sup>2</sup>	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Međuvrem.i Izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> )	(A)	(B)	(B)/(A)	Odstupanje %
1.	zgr. 2005/5	80,97	560,66	23.12.2013.	540,05	95,2	91,7	0,96	11,03
2.	zgr. 2005/5	64,47	605,82	12.11.2013.	583,55	95,2	91,7	0,96	3,87
3.	zgr. 2005/5	36,24	684,53	02.06.2015.	697,46	90	91,7	1,02	12,97
<b>Prosječna cijena po €/m<sup>2</sup></b>					<b>607,02</b>				



Bazni indeks\* na dan sklapanja kupoprodaje (A);  
Korekcijski faktor = (B)/(A)

Bazni ind.\* na dan vredn.(B)

### INTERAKTIVNO IZJEDNAČENJE

OPIS	Procjenjivana nekretnina	Usporedna nekretnina 1.	Usporedna nekretnina 2.	Usporedna nekretnina 3.
OSNOVNI ULAZNI PODACI	ZGR. 2005/5	zgr. 2005/5	zgr. 2005/5	zgr. 2005/5
Netto korisna površina	173,31	80,97	64,47	36,24
Prilagodba		1	1	1
Međuvr.izjednačena cijena (€/ m2)		540,05	583,55	697,46
Prilagodba po veličini		0,95	0,95	0,95
Prilagođena prodajna cijena po m2		513,05	554,37	662,59
EKONOMSKI ASPEKTI				
Vrsta transakcije	procjena	prodano	prodano	prodano
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		513,05	526,65	662,59
Vlasnička prava	etažirano	isto	isto	isto
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		513,05	526,65	662,59
FIZIČKI ASPEKTI				
Tehničko stanje	dobro	isto	isto	isto
Prilagodba		1	1,1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		513,05	579,32	662,59
Lokacija( mikro lokacija)	vrlo dobra	slabija	slabija	slabija
Prilagodba		0,9	0,9	0,95
Prilagođena prodajna cijena po m2		461,74	521,38	629,46
Kolni pristup na javnu površinu	ima	isto	isto	isto
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2		461,74	521,38	629,46
Parkiranje	nema	isto	isto	ima
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2		461,74	521,38	629,46
Komunalna infrastruktura	ima	ima	ima	ima
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		461,74	521,38	629,46
Odnos brutto/netto	dobra	dobra	dobra	dobra
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		461,74	521,38	629,46
komercijalna uporabljivost	srednja	manja	manja	manja
Prilagodba		1,05	1,05	1,1
Prilagođena prodajna cijena po m2		484,83	547,45	692,40

<b>Usklađena vrijednost (€/ m2)</b>	<b>574,90</b>
<b>Ukupno (€) za NKP= m2 173,31</b>	<b>99.635,06</b>



	METODA PROCJENJIVANJA	VRIJEDNOST
VRIJEDNOST PP (€)	Poredbena	99.635,06
Vrijednost PP (kn)		743.277,55
<b>Vrijednost PP (kn). zaokruženo</b>		<b>743.000,00</b>

€= 7,46 kn

## 5. ULAGANJA ZAKUPNIKA U POSLOVNI PROSTOR

Naručitelj procjene dostavio je Anex Ugovora o zakupu poslovnog prostora KLASA: 372-01/98-01/674, Ur.broj: 2168/01-03-03-04- od 06.02.2004. godine kojim je utvrđeno da je zakupnik u uređenje poslovnog prostora i zajedničkih dijelova uložio ukupno 46.780,82 €. Isto tako, utvrđena je mjesečna zakupnina u iznosu od 179,22 €, te da se ukupna ulaganja uračunavaju u zakupninu temeljem koje je utvrđeno vrijeme zakupa od 01.11.1988. godine do 01.08.2020. godine.

S obzirom na navedeno, od 01.11.1998. godine do dana izrade ovog elaborata ( 12.02.2017. godine, u izračun uključen i mjesec veljača 2017. godine budući da se zakupnina naplaćuje na početku mjeseca za tekući mjesec) proteklo je 220 mjeseci u kojem razdoblju je iz priznatih ulaganja naplaćeno:

$$220 \text{ mjeseca} * 179,22 \text{ €/mesečno} = 39.428,40 \text{ €}$$

Preostali iznos ulaganja iznosi:

$$46.780,82. \text{ €} - 39.428,40 \text{ €} = 7.352,42 \text{ €}.$$

## ZAKLJUČAK

Mišljenja smo da je poštena tržišna vrijednost poslovnog prostora površine 173,31 m<sup>2</sup>, u naravi uredi u prizemlju zgrade izgrađene na k.č.zgr.br. 2005/5 k.o. Pula, etažno vlasništvo, 20. etaža, razumno predstavljena iznosom od:

**743.277,55 kn zaokruženo 743.000,00 kn**

Srednji tečaj NBH na dan procjenjivanja : 1€= 7,46 kn

Preostali iznos ulaganja koji nisu priznati kao unaprijed plaćena zakupnina do dana 01.02.2017. godine (odnosno do 28.02.2017. godine jer je uključena zakupnina za 02.2017. iznosi: 7.352,42 €, odnosno 54.848,05 kn.

Današnjem zakupniku poslovnog prostora, Pula inženjeringu d.o.o. prilikom kupoprodaje iznos od 54.848,05 kn treba priznati kao dio plaćene kupoprodajne cijene.

Nekretnina je procijenjena pod pretpostavkom postizanja cijene koju bi trebalo primiti za prodanu imovinu u uobičajenoj transakciji između sudionika na tržištu na dan vršenja očevida na nekretnini.

Procjenu izradila:  
Ana Hećimović, dipl.ing.grad.





FOTODOKUMENTACIJA:















Ovaj elaborat izrađen je u tri istovjetna primjerka koji se dostavljaju naručitelju.

Pula, 12.02.2017.

Procjenu izradila:

Ana Hečimović, dipl.ing.građ.

Prilozi:

1. Anex ugovora o zakupu poslovnog prostora

Napomena: Odluke o prihvatu ponuda prodavatelja Grada Pule ne prilažu se nalazu, dostupne su na web stranicama Grada Pule.

Grad Pula zastupan po gradonačelniku Giankarlu Župić, dipl.ing.grad. (u daljnjem tekstu: zakupodavac) PULA INŽINJERING, BUIĆ i dr., j. t. d., Pavičini, Pavičini 0, (MB 3792846) zastupano po Ratku Buić (u daljnjem tekstu: zakupnik) na temelju članka 25. Zakona o zakupu poslovnoga prostora ("Narodne novine" br. 91/96 i 124/97), Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora ("Službene novine", br. 3/97, 1/98 i 7/98) i Odluke o priznavanju prvenstvenog prava ranijim zakupnicima, utvrđujuju najpovoljnijiht pomada i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora- bivša vojuna "V. Gortan" Poglavarstva Grada Pule: Klasa: 022-05/98-01/669, Urbroj: 2168/01 06-98-2 od 04. studenog 1998. godina, po natječaju objavljenom u "Glasu Istre" 23. listopada 1998. godine sklapanju.

## UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

Zakupodavac daje, a raniji zakupnik prima u zakup poslovni prostor u prizemlju zgrade u Puli, Trg Listarske brigade 10, sagrađene na k.č.br. zgr. 2005/5 k.o. Pula, ukupne površine 175,26 m<sup>2</sup> po zakupnici objavljenju u javnom natječaju u iznosu od 2 DEM po m<sup>2</sup> plativo u kunama po srednjem tečaju HNB. Poslovni prostor u haertu označen je brojem 023.

Tlocrt je sastavni dio ovog ugovora.

### II

Zakupnik će poslovne prostorije koristiti za obavljanje registrirane djelatnosti - kancelarija. Ako zakupnik promjeni namjenu poslovnog prostora utvrđenu ovim ugovorom, zakupodavac je ovlašten otkazati ugovor o zakupu, a zakupnik je dužan predati poslovni prostor, slobodan od osoba i stvari, u roku od 8 dana. U tom slučaju zakupodavac raspisuje novi javni natječaj za davanje u zakup toga poslovnog prostora. Raniji zakupnik, koji sudjeluje na novom javnom natječaju nema prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu.

### III

Ugovorne strane utvrđuju da je PULA INŽINJERING, BUIĆ i dr., j. t. d., kao raniji zakupnik ostvario prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora br. 023 u Puli, Trg Listarske brigade br. 10, na javnom nadmetanju održanom dana 4. listopada 1998. godine u početkom u 9 sati, a na temelju Natječaja o davanju u zakup poslovnih prostora na kojima postoji prvenstveno pravo ranijih zakupnika objavljenog u "Glasu Istre" od 23. listopada 1998. godine.

### IV

Ugovorne strane sporazumno utvrđuju da je početna cijena na dan objave natječaja utvrđena u odnosu 3,70 kn za 1 DEM.

Ugovorne strane utvrđuju da je raniji zakupnik do dana provođenja usmenog nadmetanja počinio ugovornu obvezu, odnosno izvršio uplatu u domaćoj valuti po osnovi ugovora o zakupu u iznosu od 9.040,00 DEM.

Ulaganja zakupnika iz prethodnog stavka uračunavaju se u zakupnicu temeljem koje se utvrđuje vrijeme zakupa u trajanju od 24 mjeseca.

Ugovorne strane sporazumno su da u roku od devedest dana od dana potpisa ovog ugovora izvrše započete obveze i to kako slijedi.

- raniji zakupnik dostavi dokaz o izvršenim ulaganjima u poslovni prostor radi dovodenja poslovnog prostora u stanje prikladno za obavljanje ugovorne djelatnosti i izvrši uplatu zakupodavcu odnosno dostavi dokaz o izvršenoj uplati za uređenje zajedničkih dijelova zgrade u kunskoj protivvrijednosti 207 DEM po m<sup>2</sup> korisne površine poslovnog prostora.
- zakupodavac izvrši procjenu i utvrđenje ulaganja zakupnika u poslovni prostor te sačini aneks ovog ugovora kojim će utvrditi vrijeme zakupa.

Ulaganja zakupnika uračunavu se u zakupnicu.

### V

Ugovor se zaključuje na određeno vrijeme koje će se utvrditi aneksom ovog ugovora.

Zakupni odnos počeo je teći od dana početka obavljanja djelatnosti u poslovnom prostoru.

Vrijeme zakupa utvrđuje se prethijanjem ugovorne zakupnice s ulaganjem zakupnika u poslovni prostor.



VI

U točki XV osnovnog ugovora riječ "pravobranitelj" zamjenjuje se riječju "odvjetništva".

VII

Sve ostale odredbe osnovnog Ugovora o zakupu poslovnog prostora ostaju na snazi.

VIII

Ovaj aneks ugovora sačinjen je u pet istovjetnih primjeraka, od kojih zakupodavac zadržava 4 primjerka, a zakupnik 1 primjerak. Ugovorne strane prihvaćaju prava i obveze iz ovog anexa ugovora, te ga u znak prihvata potpisuju putem ovlaštenih osoba.

KLASA: 372-01/98-01/674

URBROJ: 2168/01-03-03-04-

Pula, 06.02.2004. godine

ZAKUPNIK  
PULA INŽENJERING,  
BUIĆ I DR.,  
javno trgovačko društvo za inženjering,  
consulting, marketing, učešće i zastopanje  
52120 PULA

ZAKUPODAVAC  
GRAD PULA  
GRADONAČELNIK  
dr.sc. Luciano DeBianco

OPĆINSKO  
DRŽAVNO ODVJETNIŠTVO  
U PULI  
Broj: Mr-00-15/04  
Datum: 04.03.2004.