

Na temelju članka 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14 i 81/15 – pročišćeni tekst), članka 61. Statuta Grada Pula – Pola (Službene novine Grada Pula – Pola, broj: 9, 12/1 i 01/13), članka IX Ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/16-01/17-01/75, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-16-1, od dana 24. svibnja 2016. godine, solemniziranog po ja Nansi Kopic, pod posl. br. OV-8707/16, dana 06. lipnja 2016. godine, Gradonačelnik donio je dana 27. listopada 2017. godine



ZAKLJUČAK **o prihvatu prijedloga nagodbe**

I

Prihvaća se prijedlog nagodbe, utvrđen Zapisnikom, Klasa: 372-01/17-01/75, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-75-5, od dana 14. kolovoza 2017. godine, koji je sastavni dio ovog Zaključka, u predmetu priznavanja ulaganja izvršenih u adaptaciju poslovnog prostora u Puli, Flaciusova br. 10, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 41, k.o. Pula, površine 155,17 m², od strane zakupnika trgovačkog društva ESSENTIA VITAE d.o.o. (OIB: 45390210903, MBS: 130043633), sa sjedištem u Puli, Kapitolinski trg br. 1, zastupanog po direktorici Alidi Delbianco Omrčen (OIB: 31815666971).

II

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

III

Ovaj Zaključak stupa na snagu danom njegovog donošenja.

KLASA:372-01/17-01/75
URBROJ:2168/01-03-06-00-0411-17-7
Pula, 27. lipnja 2017.

GRADONAČELNIK
Boris Miletić

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 (NN br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14 i 81/15 - pročišćeni tekst), čl. 61. Statuta Grada Pula - Pola (Službene novine Grada Pule br. 7/09, 16/09, 12/1 i 01/13 - pročišćeni tekst) i čl. IX Ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/16-01/224, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-16-1, od dana 24. svibnja 2016. godine, solemniziranog po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-8707/16, dana 06. lipnja 2016. godine, zaključenog između Grada Pule, kao zakupodavca, i trgovačkog društva ESSENITA VITAE d.o.o. (OIB: 45390210903, MBS: 130043633), sa sjedištem u Puli, Kapitolinski trg br. 1, zastupanog po direktorici Alidi Delbianco Omrčen (OIB: 31815666971), kao zakupika.

TEMELJNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM:

Predlaže se donošenje Zaključka kojim se prihvaća prijedlog nagodbe, utvrđen Zapisnikom, Klasa: 372-01/17-01/75, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-75-5, od dana 14. kolovoza 2017. godine, o izvršenim ulaganjima u poslovni prostor u Puli, Flaciusova br. 10, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 41, k.o. Pula, površine 155,17 m².

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

Na temelju Odluke o prihvatu ponuda i sklapanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/16-01/191, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-16-9, od dana 20. svibnja 2016. godine, a sve po natječaju objavljenom u dnevnom tisku "Glas Istre", oglasnoj ploči Upravnog odjela za prostorno uređnje, komunalni sustav i imovinu, kao i službenim stranicama Grada Pule, dana 30. travnja 2016. godine, između Grada Pule, kao zakupodavca, i trgovačkog društva ESSENTIA VITAE d.o.o. (OIB: 45390210903, MBS: 130043633), sa sjedištem u Puli, Kapitolinski trg br. 1, zastupanog po direktorici Alidi Delbianco Omrčen (OIB: 31815666971), kao zakupnika, zaključen je Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/16-01/224, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-16-1, od dana 24. svibnja 2016. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-8707/16, dana 06. lipnja 2016. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u Puli, Flaciusova br. 10, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 41, k.o. Pula, površine 155,17 m², po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 40,00 kuna po m², odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 6.206,80 kuna, za obavljanje trgovinske djelatnosti, na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina.

Odredbom čl. VIII citiranog ugovora određeno da zakupnik ima obvezu da sam dovede poslovni prostor u stanje prikladno za obavljanje djelatnosti, u roku od 60 dana od dana izdavanja pismene suglasnosti nadležnog tijela.

Nadalje, odredbom čl. IX citiranog Ugovora određeno je, između ostaloga, da je zakupnik u obvezi u roku od 60 dana od dana izdavanja pismene suglasnosti nadležnog tijela izvršiti zidarske radove (sanacija podova, zidova i stropa) te radove na uređenju pročelja zgrade u dijelu poslovnog prostora sukladno Posebnim uvjetima izdanim od strane nadležnog Konzervatorskog odjela, i to ulaganjem vlastitih sredstava u uređenje poslovnog prostora te će mu se, po završetku radova na preuređenju, a nakon izvršenog priznavanja ulaganja, priznata ulaganja u preuređenje poslovnog prostora uračunati kao unaprijed plaćena zakupnina, odnosno priznata vrijednost izvršenih radova

prebijat će se s 50% mjesečne ugovorene zakupnine danom donošenja Zaključka o prihvatu nagodbe od strane Gradonačelnika.

Na temelju narečenog Ugovora o zakupu poslovnog prostora, kao i ishodovane Suglasnosti za izvođenje radova adaptacije, Klasa: 372-01/16-01/290, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-16-3, od dana 19. kolovoza 2016. godine, zakupnik je izvršio adaptaciju poslovnog prostora u Puli, Flaciusova br. 10.

Sukladno dokumentaciji dostavljenoj uz zahtjev za priznavanje ulaganja u adaptaciju poslovnog prostora u Puli, Flaciusova br. 10, proizlazi da je zakupnik izveo radove u sveukupnom iznosu od 106.658,00 kn bez PDV-a.

Budući da se zakupniku, kao ulaganja u poslovni prostor, isključivo mogu priznati nužni i korisni radovi, ukoliko su isti doista i izvedeni, dana 03. ožujka 2017. godine, od strane službenika Upravnog odjela za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu, izvršen je očevid poslovnog prostora u Puli, Flaciusova br. 10, kojim je utvrđeno da je zakupnik završio s radovima adaptacije poslovnog prostora u skladu s gore citiranim ugovorom o zakupu, ishodovanom suglasnošću nadležnog tijela te računima, odnosno potvrdama o uplati istih.

Ujedno je utvrđeno da je zakupnik izveo i određene radove za koje nije imao suglasnost nadležnog tijela Grada Pule.

Nakon izvršenog očevida te provedene analize predmetnog zahtjeva za priznavanje ulaganja i dostavljene dokumentacije, odnosno dostavljenog obračuna po računima i dokazima o plaćanju za izvedene radove i usporedbe 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, ishodovanom Suglasnošću i Pravilnikom o kriterijima za naknadu uloženi sredstava u uređenje poslovnog prostora kojeg Grad Pula ima u vlasništvu, na raspolaganju ili korištenju (Službene novine Grada Pule br. 1/02, 6a/04), mogu priznati, utvredno je da se zakupniku mogu priznati ulaganja u poslovni prostor u sveukupnom iznosu od 66.839,50 kn bez PDV-a.

Naime, zakupniku će se priznati slijedeći radovi:

- priprema gradilišta i zakup javne površine, u iznosu od 1.400,00 kn,
- dobava, montaža, korištenje i demontaža cijevne skele sa zaštitnim zastorom, u iznosu od 1.625,00 kn,
- uklanjanje postojeće produžne žbuke s pročelja uz korištenje isključivo ručnog alata, uključivo i pranje kamenog zida, u iznosu od 375,00 kn,
- uklanjanje postojeće produžne žbuke s unutarnjih zidova uz korištenje isključivo ručnog alata, uključivo i pranje kamenog zida, u iznosu od 4.600,00 kn,
- mehaničko čišćenje i pranje kamenog sokla i arhitekstonskih kamenih profilacija blagim sredstvima uz ispiranje vodom, u iznosu od 700,00 kn,
- injektiranje SIKA MUR Injectocream smjese u fuge između kamena u zidu, u iznosu od 12.000,00 kn,
- žbukanje kamenog zida produžnim mortom, uz prethosnu obradu akrilom, do debljine postojeće žbuke, i iznosu od 9.950,00 kn,
- utovar šute i starog metala i odvoz na deponij, u iznosu od 2.000,00 kn,
- zidarski popravci pukotina u zidu elastomernim SIKA cementnim pripravkom, s akrilnom mrežicom, lijepljenje kontrolnih stakalca, u iznosu od 1.000,00 kn,

- čišćenje, brušenje fiksne vanjske stolarije, u iznosu od 1.650,00 kn,
- čišćenje, brušenje pokretnih krila vanjske stolarije, u iznosu od 1.920,00 kn,
- ličilačka obrada vanjsih zidova (1 ruka primer, 2 ruke mineralne paropropusne boje) u iznosu od 2.400,00 kn,
- ličilačka obrada unutarnjih zidova (1 ruka primer, 2 ruke disperzne boje), u iznosu od 7.785,00 kn,
- ličenje stolarije (1 ruka primer, 2 ruke mat lak), u iznosu od 2.250,00 kn,
- završna čišćenja, u iznosu od 1.340,00 kn,

a za koje je radove zakupnik ishodio suglasnost nadležnog tijela Grada Pule.

Premda se radovi izvedeni bez prethodne pismene suglasnosti ne priznaju, mišljenje je i stav nadležnog tijela da se zakupniku ipak trebaju priznati radove koji se odnose na:

- zamjenu dvaju prozora, odnosno ugradnju jednog dvokrilnog PVC prozora (68,00 cm X 108,00 cm) i jednog ALU prozora (60,00 cm X 72,00 cm) na ventus, u ukupnom iznosu od 1.500,00 kn, te
- ugradnju praga na ulaznim vratima, u iznosu od 1.000,00 kuna,

a sve s obzirom da je prilikom izvršenog očevida, kao i uvidom u dosje predmetnog poslovnog prostora, odnosno zapisnik o stanju i primopredaji poslovnog prostora, utvrđeno da su prozori bili stari, derutni i oštećeni zbog čega su propuštali kišu te su zidovi bili vlažni, a uslijed prodiranja vlage dolazilo je i do devastacije poslovnog prostora.

Osim toga, prilikom svake jače kiše u prostor je prodirala kišnica te je isti plavio pa je bilo neophodno na ulaznim vratima ugraditi prag.

Razvidno je, dakle, da se radi o nužnim i korisnim radovima, odnosno radovima bez kojih nije bi bilo moguće sanirati poslovni prostor od vlage niti spriječiti njeno daljnje prodiranje.

Nadalje, priznat će se i:

- ugradnja fasadne armaturne mrežice na unutarnjem zidu, u iznosu od 1.820,00 kn,
- ugradnja fasadne armaturne mrežice na pročelju zgrade, u iznosu od 1.200,00 kn,
- gletanje i šmirglanje, u iznosu od 6.574,50 kn,
- sanacija i adaptacija postojećeg sanitarnog čvora, u iznosu do 3.750,00 kn,

budući da je riječ o radovima koji se odnose na bitna svojstva građevine te je, s obzirom na stanje poslovnog prostora, iste bilo nužno izvesti.

Naime, iz dokumentacije koja se nalazi u dosjeu predmetnog poslovnog prostora, odnosno zapisnika o stanju i primopredaji poslovnog prostora, kao i izvršenog očevida, razvidno je da je poslovni prostor, prije izvršene adaptacije, bio u jako lošem, odnosno derutnom stanju te izvedeni radovi, premda bez suglasnosti nadležnog tijela, predstavljaju nužne i korisne radove.

Prijedlogom nagodbe utvrđeno je da su Grad Pula, kao zakupodavac, i trgovačko društvo ESSENITA VITAE d.o.o. (OIB: 45390210903, MBS: 130043633), sa sjedištem u Puli, Kapitolinski trg br. 1, zastupano po direktorici Alidi Delbianco Omrčen (OIB: 31815666971), kao zakupnik, suglasni da se zakupniku priznaju ulaganja u poslovni prostor u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Flaciusova br. 10, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. na k.č. br. zgr. 41, k.o. Pula, površine 155,17 m², u sveukupnom iznosu od 66.839,50 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, s tim je zakupnik, sukladno zaključenom ugovoru o zakupu predmetnog poslovnog prostora, u obvezi, do donošenja zaključka o prihvatu nagodbe o priznatim ulaganjima od strane Gradonačelnika, plaćati cjelokupan iznos zakupnine.

Ukoliko 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 neplaćanja zakupnine, odnosno nepoštivanja ugovornih odredbi, zakupnik nema pravo na povrat preostalog iznosa.

S obzirom da je od strane Upravnog odjela za financije i opću upravu, dana 14. kolovoza 2017. godine, potvrđeno da zakupnik nema dugovanja prema proračunu Grada Pule, a zakupnik potpisom Zapisnika o utvrđivanju uložениh sredstava i prijedlogu nagodbe, Klasa: 372-01/17-01/75, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-17-5, od dana 14. kolovoza 2017. godine, potvrdio da je suglasan s činjenicama utvrđenim u postupku priznavanja ulaganja izvršenih u adaptaciju poslovnog prostora u Puli, Flaciusova br. 10, kao i od strane nadležnog tijela procijenjenim ulaganjima, predlaže se donošenje Zaključka o prihvatu prijedloga nagodbe.

Zapisnik o utvrđivanju uložениh sredstava i prijedlogu nagodbe, Klasa: 372-01/17-01/75, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-17-5, od dana 14. kolovoza 2017. godine, sastavni je dio ovog Zaključka.

FINANCIJSKA SREDSTVA POTREBNA ZA PROVEDBU AKTA:

U proračunu Grada Pule predviđena su sredstva za provedbu akta.

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

ZAMJENICA PROČELNIKA

Ingrid Bulian, dipl. ing. arh.



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA



GRAD PULA-POLA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO
UREĐENJE, KOMUNALNI SUSTAV I
IMOVINU

Odsjek za upravljanje imovinom

REPUBBLICA DI CROAZIA
REGIONE ISTRIANA



CITTÀ DI PULA-POLA
ASSESSORATO ALL'URBANISTICA,
AGLI AFFARI COMUNALI E AL
PATRIMONIO

Sezione per la gestione del patrimonio

KLASA:372-01/17-01/75

URBROJ:2168/01-03-06-00-0411-17-5

Pula, 14.08.2017

ZAPISNIK

o utvrđivanju uložениh sredstava i prijedlogu nagodbe

Sastavljen u Upravnom odjelu za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu, o usmenoj raspravi održanoj dana 14. kolovoza 2017. godine u predmetu zakupnika trgovačkog društva ESSENTIA VITAE d.o.o. (OIB: 45390210903, MBS: 130043633), sa sjedištem u Puli, Kapitolinski trg br. 1, zastupanog po direktorici Alidi Delbianco Omrčen, u postupku priznavanja ulaganja u adaptaciju poslovnog prostora u Puli, Flaciusova br. 10.

Započeto u 12.00 sati.

Nazočni:

Od strane Upravnog odjela:

1. Željko Pavletić, dipl. iur.
2. Orijeta Babić, dipl. iur.
3. Julijana Benazić, građ. teh.

Zakupnik:

1. ESSENTIA VITAE d.o.o.
zastupano po direktorici
Alidi Delbianco Omrčen (OIB: 31815666971)

Utvrđuje se da je usmena rasprava zakazana usmenim putem.

Predmet usmene rasprave je priznavanje uložениh sredstava u uređenje poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Flaciusova br. 10.

I. Utvrđuje se:

- da je između Grada Pule, kao zakupodavca, i trgovačkog društva ESSENITA VITAE d.o.o. (OIB: 45390210903, MBS: 130043633), sa sjedištem u Puli, Kapitolinski trg br. 1, zastupanog po direktorici Alidi Delbianco Omrčen (OIB: 31815666971), kao zakupnika, na temelju Odluke o prihvatu ponuda i sklapanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/16-01/191, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-16-9, od dana 20. svibnja 2016. godine, a sve po natječaju objavljenom u dnevnom tisku "Glas Istre", oglasnoj ploči Upravnog odjela za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu, kao i službenim stranicama Grada Pule, dana 30. travnja 2016. godine, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/16-01/224, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-16-1, od dana 24. svibnja 2016. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-8707/16, dana 06. lipnja 2016. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u Puli, Flaciusova br. 10, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 41, k.o. Pula, površine 155,17 m², po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 40,00 kuna po m², odnosno po mjesečnoj zakupnini u iznosu od 6.206,80 kuna, za obavljanje trgovinske djelatnosti, na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina,
 - da je čl. VIII citiranog ugovora određeno da zakupnik ima obvezu da sam dovede poslovni prostor u stanje prikladno za obavljanje djelatnosti, u roku od 60 dana od dana izdavanja pismene suglasnosti nadležnog tijela,
 - da je čl. IX citiranog Ugovora, između ostaloga, određeno da je zakupnik u obvezi u roku od 60 dana od dana izdavanja pismene suglasnosti nadležnog tijela izvršiti zidarske radove (sanacija podova, zidova i stropa) te radove na uređenju pročelja zgrade u dijelu poslovnog prostora sukladno Posebnim uvjetima izdanim od strane nadležnog Konzervatorskog odjela, i to ulaganjem vlastitih sredstava u uređenje poslovnog prostora te će mu se, po završetku radova na preuređenju, a nakon izvršenog priznavanja ulaganja, priznata ulaganja u preuređenje poslovnog prostora uračunati kao unaprijed plaćena zakupnina, odnosno priznata vrijednost izvršenih radova prebijat će se s 50% mjesečne ugovorene zakupnine danom donošenja Zaključka o prihvatu nagodbe od strane Gradonačelnika,
 - da je zakupniku, na temelju dostavljenog zahtjeva za izdavanje suglasnosti za izvođenje radova adaptacije u poslovnom prostoru u Puli, Flaciusova br. 10, te priloženog troškovnika sanacije s tehničkim opisom i tehničkim nacrtima, broj projekta 13/2016, iz srpnja 2016. godine, izrađenim od trgovačkog društva Modus d.o.o., po ovlaštenom projektantu Nefat Brunu, dipl.ing.arh. i Rješenja, Klasa: UP/I-612-08/16-04/1245, Urbroj: 532-04-02-10/6-16-2, od dana 29. srpnja 2016. godine, izdanim od strane Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorskog odjela u Puli, izdana Suglasnost za izvođenje radova adaptacije, Klasa: 372-01/16-01/290, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-16-3, od dana 19. kolovoza 2016. godine, a koja je suglasnost sastavni dio ovog zapisnika,
 - da je navedenom Suglasnošću zakupniku ostavljen rok od 60 dana za izvođenje radova, a sve s obzirom na opseg i zahtjevnost istih,
 - da je zakupnik, na temelju gore navedenog Ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/16-01/224, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-16-1, od dana 24. svibnja 2016. godine, solemniziran po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-8707/16, dana 06. lipnja 2016. godine, i izdane mu Suglasnosti, Klasa: 372-01/16-01/290, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-16-3, od dana 19. kolovoza 2016. godine, izvršio adaptaciju poslovnog prostora u Puli, Flaciusova br. 10.
2. Dana 23. veljače 2017. godine, zakupnik je u ovo upravno tijelo dostavio Zahtjev za priznavanje ulaganja izvršenih u adaptaciju poslovnog prostora, 372-01/17-01/75, Urbroj: 383-17-1, te dana 14. ožujka 2017. godine dopunu predmetnog zahtjeva, zaprimljenu pod istom klasifikacijskom oznakom, urbroj: 383-17-2, te priložio:
- Račun za izvedene radove br. 50/1/1, izdan od trgovačkog društva Pula Gradnja j.d.o.o., dana 25. studenog 2016. godine, i specifikaciju radova,

- Ponudu za stolarske radove, izdanu od trgovačkog društva Pula Gradnja j.d.o.o., dana 14. ožujka 2017. godine,
 - Račun za izradu tehničke dokumentacije br. 031/1/1, izdan od trgovačkog društva Modus d.o.o, dana 07. srpnja 2016. godine,
 - Račun za stručni nadzor za radove u poslovnom prostoru Flaciusova br. 10, br. 033/1/1, izdan od trgovačkog društva Modus d.o.o, dana 29. srpnja 2016. godine,
 - Izvod iz banke, kao dokaz o plaćanju računa,
 - Završno izvješće glavnog nadzornog inženjera za sanaciju prizemnog dijela pročelja i poslovnog prostora u Puli, Flaciusova br. 10, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 41, k.o. Pula, izrađeno od trgovačkog društva Modus d.o.o., br. SN-01/2017, od dana 10. siječnja 2017. godine, po glavnom nadzornom inženjeru i nadzornom inženjeru za obrtničke radove Nefat Brunu, dipl.ing.arh.,
 - Zapisnik o primopredaji izvedenih radova potpisan između naručitelja radova (zakupnika) trgovačkog društva Essentia Vitae d.o.o. i izvođača radova trgovačkog društva Pula Gradnja j.d.o.o.,
 - Pisanu izjavu izvođača o izvedenim radovima i uvjetima održavanja građevine, odnosno izjavu o udovoljavanju uvjetima iz glavnog projekta, potpisanu od inženjera gradilišta (voditelja radova) Đurčak Saše,
 - Građevinski dnevnik.
3. Sukladno dostavljenoj dokumentaciji, odnosno dostavljenom računu za izvedene radove proizlazi da je zakupnik izvršio ulaganja u poslovni prostor u Puli, Flaciusova br. 10, u sveukupnom iznosu od **106.658,00 kn bez PDV-a.**
4. Na temelju pregleda poslovnog prostora od strane službenika ovog upravnog tijela izvršenog dana 03. ožujka 2017. godine (o čemu je sastavljen i Zapisnik, Klasa: 372-01/17-01/75, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-17, od dana 03. ožujka 2017. godine), kao i uvidom u dostavljenu dokumentaciju, koja čini sastavni dio ovog zapisnika, utvrđeno je da je zakupnik završio s radovima adaptacije poslovnog prostora u skladu s ishodom Suglasnošću nadležnog tijela te računima, odnosno potvrdama o uplati istih.
5. U provedenom postupku izvršena je analiza dostavljenog zahtjeva za priznavanje ulaganja, odnosno dostavljenog obračuna po računima i dokazima o plaćanju za izvedene radove te usporedba jediničnih cijena izvedenih radova s jediničnim cijenama na tržištu, a sve kako bi se utvrdio iznos sredstava koja se zakupniku, u skladu sa zaključenim Ugovorom o zakupu poslovnog prostora, ishodom Suglasnošću i Pravilnikom o kriterijima za naknadu uloženi sredstava u uređenje poslovnog prostora kojeg Grad Pula ima u vlasništvu, na raspolaganju ili korištenju (Službene novine Grada Pule br. 1/02, 6a/04) mogu priznati kao ulaganje u poslovni prostor.
- Zakupnik je upoznat s činjenicom da se kao ulaganja u poslovni prostor isključivo mogu priznati nužni i korisni radovi, ukoliko su isti doista i izvedeni. Radovi koji se odnose na tekuće održavanje i ne predstavljaju nužne i korisne radove ne priznaju se.
- Prilikom priznavanja ulaganja jedinične cijene izvedenih radova uspoređene su s jediničnim cijenama na tržištu te će se priznavanje ulaganja vršiti po jediničnim cijenama na tržištu.
6. Nakon provedene analize dostavljenog zahtjeva za priznavanje ulaganja i priložene dokumentacije te usporedbom jediničnih cijena izvedenih radova s jediničnim cijenama na tržištu, utvrđeno je da se zakupniku, sukladno gore citiranom Ugovoru o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/16-01/224, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-16-1, od dana 24. svibnja 2016. godine, solemniziranom po javnom

bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-8707/16, dana 06. lipnja 2016. godine, Suglasnosti za izvođenje radova adaptacije, Klasa: 372-01/16-01/290, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-16-3, od dana 19. kolovoza 2016. godine, te Pravilnika o kriterijima za naknadu uloženi sredstava u uređenje poslovnog prostora kojeg Grad Pula ima u vlasništvu, na raspolaganju ili korištenju (Službene novine Grada Pule br. 1/02, 6a/04) mogu, kao ulaganje u poslovni prostor, priznati slijedeći radovi:

- priprema gradilišta i zakup javne površine, u iznosu od 1.400,00 kn,
- dobava, montaža, korištenje i demontaža cijevne skele sa zaštitnim zastorom, u iznosu od 1.625,00 kn,
- uklanjanje postojeće produžne žbuke s pročelja uz korištenje isključivo ručnog alata, uključivo i pranje kamenog zida, u iznosu od 375,00 kn,
- uklanjanje postojeće produžne žbuke s unutarnjih zidova uz korištenje isključivo ručnog alata, uključivo i pranje kamenog zida, u iznosu od 4.600,00 kn,
- mehaničko čišćenje i pranje kamenog sokla i arhitekstonskih kamenih profilacija blagim sredstvima uz ispiranje vodom, u iznosu od 700,00 kn,
- injektiranje SIKA MUR Injectocream smjese u fuge između kamena u zidu, u iznosu od 12.000,00 kn,
- žbukanje kamenog zida produžnim mortom, uz prethodnu obradu akrilom, do debljine postojeće žbuke, u iznosu od 9.950,00 kn,
- utovar šute i starog metala i odvoz na deponiju, u iznosu od 2.000,00 kn,
- zidarski popravci pukotina u zidu elastomernim SIKA cementnim pripravkom, s akrilnom mrežicom, lijepljenje kontrolnih stakalca, u iznosu od 1.000,00 kn,
- čišćenje, brušenje fiksne vanjske stolarije, u iznosu od 1.650,00 kn,
- čišćenje, brušenje pokretnih krila vanjske stolarije, u iznosu od 1.920,00 kn,
- ličilačka obrada vanjsih zidova (1 ruka primer, 2 ruke mineralne paropropusne boje) u iznosu od 2.400,00 kn,
- ličilačka obrada unutarnjih zidova (1 ruka primer, 2 ruke disperzne boje), u iznosu od 7.785,00 kn,
- ličenje stolarije (1 ruka primer, 2 ruke mat lak), u iznosu od 2.250,00 kn,
- završna čišćenja, u iznosu od 1.340,00 kn.

Osim navedenih radova, zakupniku će se priznati i:

- zamjena dvaju prozora, odnosno ugradnja jednog dvokrilnog PVC prozora (68,00 cm X 108,00 cm) i jednog ALU prozora (60,00 cm X 72,00 cm) na ventus, u ukupnom iznosu od 1.500,00 kn, te
- ugradnja praga na ulaznim vratima, u iznosu od 1.000,00 kuna,

premda za navedene radove nije imao suglasnost nadležnog tijela, a sve s obzirom da je prilikom izvršenog očevida, a i uvidom u dosje predmetnog poslovnog prostora, odnosno zapisnik o stanju i primopredaji poslovnog prostora, utvrđeno da su prozori bili stari, derutni i oštećeni zbog čega su propuštali kišu. Osim toga, prilikom svake jače kiše u prostor je prodirala kišnica te je isti plavio pa je bilo neophodno na ulaznim vratima ugraditi prag.

Nadalje, priznat će se i :

- ugradnja fasadne armaturne mrežice na unutarnjem zidu, u iznosu od 1.820,00 kn,
- ugradnja fasadne armaturne mrežice na pročelju zgrade, u iznosu od 1.200,00 kn,
- gletanje i šmirglanje, u iznosu od 6.574,50 kn,
- sanacija i adaptacija postojećeg sanitarnog čvora, u iznosu do 3.750,00 kn,

budući da je riječ o radovima koji se odnose na bitna svojstva građevine te je, s obzirom na stanje poslovnog prostora, iste bilo nužno izvršiti. Naime, iz dokumentacije, odnosno zapisnika o stanju i primopredaji poslovnog prostora, razvidno je da je poslovni prostor, prije izvršene adaptacije, bio u jako lošem, odnosno derutnom stanju.

Slijedom navedenog, razvidno je da se radi o nužnim i korisnim radovima.

7. Sukladno narečenom, voditelj postupka utvrđuje da je zakupniku moguće priznati izvršena ulaganja u poslovni prostor u Puli, Flaciusova br. 10, u sveukupnom iznosu od 66.839,50 kn bez PDV-a.

Preslik gore navedene dokumentacije (ugovora, suglasnosti, ponuda i računa) sastavni je dio ovog Zapisnika.

8. Prema podacima Upravnog odjela za financije i opću upravu Grada Pule, od dana 14. kolovoza 2017. godine, utvrđeno je da zakupnik trgovačko društvo ESSENITA VITAE d.o.o. (OIB: 45390210903, MBS: 130043633), sa sjedištem u Puli, Kapitolinski trg br. 1, zastupanog po direktorici Alidi Delbianco Omrčen (OIB: 31815666971), nema dospjelih dugovanja na ime zakupnine i ostalih naknada koje se uz zakupninu plaćaju.

Slijedom navedene analize priznaju se ulaganja u poslovni prostor u sveukupnom iznosu od **66.839,50 kn bez PDV-a.**

Sukladno gore navedenom, voditelj postupka predlaže prisutnom zakupniku priznavanje ulaganja u poslovni prostor u Puli, Flaciusova br. 10, na način da se priznato ulaganje, u ukupnom iznosu od 66.839,50 kn bez PDV-a, prebije s 50% iznosa mjesečne zakupnine do njegove potpune isplate, a sve sukladno Ugovoru o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/16-01/224, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-16-1, od dana 24. svibnja 2016. godine, solemniziranom po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-8707/16, dana 06. lipnja 2016. godine, i Pravilniku o kriterijima za naknadu uloženi sredstava u uređenje poslovnog prostora kojeg Grad Pula ima u vlasništvu, na raspolaganju ili korištenju (Službene novine Grada Pule br. 1/02, 6a/04).

Poziva se zakupnik da se očituje na navedeni način prebijanja priznatih ulaganja te ostalim gore navedenim okolnostima u svezi adaptacije poslovnog prostora.

Trgovačko društvo ESSENITA VITAE d.o.o. (OIB: 45390210903, MBS: 130043633), sa sjedištem u Puli, Kapitolinski trg br. 1, zastupano po direktorici Alidi Delbianco Omrčen (OIB: 31815666971), izjavljuje:

"Prihvaćam sve iznesene navode voditelja postupka".

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

NAGODBA

1. Utvrđuje se da je, na temelju Ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/16-01/224, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-16-1, od dana 24. svibnja 2016. godine, solemniziranog po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-8707/16, dana 06. lipnja 2016. godine, trgovačko društvo ESSENITA VITAE d.o.o. (OIB: 45390210903, MBS: 130043633), sa sjedištem u Puli, Kapitolinski trg br. 1, zastupano po direktorici Alidi Delbianco Omrčen (OIB: 31815666971), zakupnik



ISO 9001 ISO 27001 IQNet SR-10 Cro Cert

poslovnog prostora u Puli, Flaciusova br. 10, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 41, k.o. Pula, površine 155,17 m², s utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu od 6.206,80 kuna (odnosno 40,00 kuna po m²), za obavljanje trgovinske djelatnosti, na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina.

2. Utvrđuje se da je zakupnik trgovačko društvo ESSENITA VITAE d.o.o. (OIB: 45390210903, MBS: 130043633), sa sjedištem u Puli, Kapitolinski trg br. 1, zastupano po direktorici Alidi Delbianco Omrčen (OIB: 31815666971), izvršilo adaptaciju poslovnog prostora u Puli, Flaciusova br. 10, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. k.č. br. zgr. 41, k.o. Pula, površine 155,17 m², a sve sukladno citiranom Ugovoru o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/16-01/224, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-16-1, od dana 24. svibnja 2016. godine, solemniziranom po javnom bilježniku Nansi Kopic, pod posl. br. OV-8707/16, dana 06. lipnja 2016. godine, i od strane nadležnog tijela ishodovane Suglasnosti, Klasa: 372-01/16-01/290, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-16-3, od dana 19. kolovoza 2016. godine.
3. Utvrđuje se da prema podacima Upravnog odjela za financije i opću upravu Grada Pule, od dana 14. kolovoza 2017. godine, zakupnik trgovačko društvo ESSENITA VITAE d.o.o. (OIB: 45390210903, MBS: 130043633), sa sjedištem u Puli, Kapitolinski trg br. 1, zastupano po direktorici Alidi Delbianco Omrčen (OIB: 31815666971), nema dospjelih dugovanja na ime zakupnine i ostalih naknada koje se uz zakupninu plaćaju.
4. Grad Pula, kao zakupodavac, i trgovačko društvo ESSENITA VITAE d.o.o. (OIB: 45390210903, MBS: 130043633), sa sjedištem u Puli, Kapitolinski trg br. 1, zastupano po direktorici Alidi Delbianco Omrčen (OIB: 31815666971), kao zakupnik, suglasni su da se zakupniku priznaju ulaganja u poslovni prostor u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Flaciusova br. 10, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. na k.č. br. zgr. 41, k.o. Pula, površine 155,17 m², u sveukupnom iznosu od 66.839,50 kn bez PDV-a, kao nesporni iznos priznatih ulaganja. Uloženi iznos naknaditi će se zakupniku na način da se taj iznos prebije s 50% iznosa mjesečne zakupnine do njegove potpune isplate. Ukoliko zakupnik otkáže Ugovor o zakupu predmetnog poslovnog prostora prije isteka roka u kojem je zakupodavac u obvezi isplatiti odobreni iznos prebijanjem sa zakupninom, ili ugovor otkáže zakupodavac zbog neplaćanja zakupnine, odnosno nepoštivanja ugovornih odredbi, zakupnik nema pravo na povrat preostalog iznosa.
5. Grad Pula, kao zakupodavac, i trgovačko društvo ESSENITA VITAE d.o.o. (OIB: 45390210903, MBS: 130043633), sa sjedištem u Puli, Kapitolinski trg br. 1, zastupano po direktorici Alidi Delbianco Omrčen (OIB: 31815666971), 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, Flaciusova br. 10.
6. Sukladno odredbi članka 78. Zakona o porezu na dodanu vrijednost (NN br. 73/13, 93/13, 148/13, 153/13 i 143/14) zakupnik je u obvezi zakupodavcu ispostaviti račun za izvršenu uslugu, a zakupodavac je dužan, sukladno odredbi članka 37. Pravilnika o porezu na dodanu vrijednost (NN br. 79/13, 85/13, 160/13, 35/14, 157/14 i 130/15), zakupniku ispostaviti račun za primljeni predujam.
7. Ova Nagodba stupa na snagu danom njezinog prihvata od strane Gradonačelnika Grada Pule.



ISO 9001 ISO 27001 IQNet SR-10 Cro Cert

Voditelj postupka poziva zakupnika da se očituje o ovom prijedlogu nagodbe.

Trgovačko društvo ESSENTIA VITAE d.o.o. (OIB: 45390210903, MBS: 130043633), sa sjedištem u Puli, Kapitolinski trg br. 1, zastupano po direktorici Alidi Delbianco Omrčen (OIB: 31815666971), izjavljuje:

"Suglasna sam s navedenim činjenicama, kao i od strane 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 (NN br. 25/13 i 85/15), a sukladno kojim odredbama je Grad Pula, kao tijelo javne vlasti, obvezno, radi upoznavanja javnosti, omogućiti pristup informacijama o svom radu pravodobnom objavom na internetskim stranicama ili u javnom glasilu. U cilju zakonom utvrđene svrhe i u interesu javnosti, Grad Pula objavljuje sve donesene akte na službenoj internetskoj stranici i u službenom glasilu Grada te će se, slijedom navedenog, smatrati da je zakupnik, sklapanjem predmetne Nagodbe koja sadrži njegove osobne podatke, dao privolu za njihovo prikupljanje, obradu i korištenje istih javnom objavom na internetskim stranicama i službenom glasilu Grada Pule, a u svrhu u koju su prikupljeni.

Zapisnik je stranci pročitana, na isti nema primjedbi te ga vlastoručno ga potpisuje.

Dovršeno u 12.30 sati

Od Upravnog odjela:

1. Željko Pavletić, dipl. iur.



2. Orijeta Babić, dipl. iur.

3. Julijana Benazić, građ. teh.

Zakupnik:

J. ESSENTIA VITAE d.o.o.

zastupano po direktorici
Alidi Delbianco Omrčen

ESSENTIA VITAE d.o.o.
Kapitolinski trg 1, Pula
Tel: 052 394 923
Mob: 099 675 1745