

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 Pule br. 7/09, 16/09, 12/1 i 01/13), članka VIII Ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/98-01/765, Urbroj: 2168/01-03-03-98-1, od dana 04. studenog 1998. godine, Gradonačelnik Grada Pule donio je dana 27. listopada 2017. godine,

ZAKLJUČAK **o prihvatu prijedloga nagodbe**

I

Prihvća se prijedlog nagodbe, utvrđen Zapisnikom, Klasa: 372-01/14-01/150, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-17-4, od dana 23. listopada 2017. godine, koji je sastavni dio ovog Zaključka, u predmetu priznavanja ulaganja izvršenih u adaptaciju poslovnog prostora u Puli, Trg I. istarske brigade br. 2 – u tlocrtu označen brojem 11, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 2005/6 i 1164/3, obje k.o. Pula, površine 62,30 m², od strane ranijeg zakupnika Percan Ivica (JMBG: 1805961363022, OIB: 90409745336), iz Fažane, Brionska br. 2.

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:372-01/14-01/150
URBROJ:2168/01-03-06-00-0411-17-6
Pula, 27. listopada 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. VIII Ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/98-01/765, Urbroj: 2168/01-03-03-98-1, od dana 04. studenog 1998. godine, zaključen između Grada Pule, kao zakupodavca, i Percan Ivice, kao ranijeg zakupnika.

TEMELJNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM:

Predlaže se donošenje Zaključka kojim se prihvaća prijedlog nagodbe, utvrđen Zapisnikom, Klasa: 372-01/14-01/150, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-17-4, od dana 23. listopada 2017. godine, o izvršenim ulaganjima u poslovni prostor u Puli, Trg I. istarske brigade br. 2 – u tlocrtu označen brojem 11, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 2005/6 i 1164/3, obje k.o. Pula, površine 62,30 m2, izvršenim od strane ranijeg zakupnika Percan Ivice.

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

Dana 04. studenog 1998. godine, između Grada Pule, kao zakupodavca, i Percan Ivice (JMBG: 1805961363022, OIB: 90409745336), iz Fažane, Brionska br. 2, kao zakupnika, zaključen je Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/98-01/765, Urbroj: 2168/01-03-03-98-1, od, predmet kojeg Ugovora je zakup poslovnog prostora u Puli, Trg I. istarske brigade br. 2 – u tlocrtu označen brojem 11, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 2005/6 i 1164/3, obje k.o. Pula, ukupne površine 62,30 m2, po utvrđenoj mjesečnoj zakupnini u iznosu od 63,71 EUR (odnosno 1,02 EUR po m2), plativo u kunsnoj protuvrijednosti, za obavljanje turističko-ugostiteljske djelatnosti, a sve na temelju Odluke o priznavanju prvenstvenog prava ranijim zakupnicima, utvrđenju najpovoljnijih ponuda i sklapanju ugovora o zakupu poslovnih prostora – bivša vojarna "V. Gortan", Poglavarstva Grada Pule, Klasa: 022-05/98-01/669, Urbroj: 2168/01-06-98-2, od dana 04. studenog 1998. godine, po natječaju objavljenom u dnevnom tisku "Glas Istre" dana 23. listopada 1998. godine.

Citiranim ugovorom utvrđeno da je Percan Ivica, kao raniji zakupnik, do dana provođenja usmenog nadmetanja podmirio ugovornu obvezu, odnosno izvršio uplatu u domaćoj valuti po osnovi ugovora o zakupu u iznosu od 3.865,37 EUR, odnosno 29.011,27 kn (sukladno tečajnoj listi HNB-a od dana 23. listopada 2017. godine).

Za napomenuti je da su u citiranom ugovoru o zakupu poslovnog prostora zakupnina i iznos izvršene uplate po osnovi ugovora o zakupu izraženi u DEM, s obzirom da je isti zaključeni 1998. godine, no budući da je dana 01. siječnja 2002. godine došlo do konačnog uvođenja jedinstvene europske valute te je kao jedinstveni novac u optjecaj došao euro, tadašnju valutu, u ovom slučaju njemačku marku, valjalo je zamjeniti te je zakupnina preračunata u EUR po konverzijskom tečaju svih valuta zemalja EMU utvrđenom dana 01. siječnja 1999. godine sukladno kojem 1 EUR vrijedi 1,95583 DEM (iz čega proizlazi da mjesečna zakupnina u iznosu od 2 DEM po m2, odnosno u mjesečnom iznosu od 124,60 DEM preračunata u EUR iznosi 63,71

EUR, dok izvršena uplata po osnovi ugovora o zakupu u iznosu od 7.560,00 DEM iznosi 3.865,37 EUR).

Navedeni ugovor o zakupu poslovnog prostora zaključen je na određeno vrijeme, no bez roka trajanja zakupa budući da je trajanje zakupnog odnosa valjalo utvrditi aneksom Ugovora o zakupu poslovnog prostora i to prebijanjem ugovorene zakupnine s ulaganjem zakupnika u poslovni prostor te je zakupnik bio u obvezi da u roku od devedeset dana od dana potpisivanja ugovora izvrši započete obveze i dovede predmetni poslovni prostor u stanje prikladno za obavljanje ugovorene djelatnosti.

S obzirom da nadležno upravno tijelo nikada nije zaprimilo dokaz o izvršenoj adaptaciji, nije bilo moguće utvrditi ulaganja zakupnika u poslovni prostor i sačiniti aneks Ugovora o zakupu kojim bi se utvrdilo vrijeme trajanja zakupa, niti je zakupnik, iz istog razloga, ikad zadužen za zakupninu.

Odlukom o otkazu, Klasa: 372-01/14-01/99, Urbroj: 2168/01-04-03-01-0411-14-2, od dana 18. ožujka 2014. godine, otkazan Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Trg I. istarske brigade br. 2 – u tlocrtu označen brojem 11, Klasa: 372-01/98-01/765, Urbroj: 2168/01-03-03-98-1, od dana 04. studenog 1998. godine, i to zbog neizvršavanja obveza utvrđenih ugovorom o zakupu poslovnog prostora.

Dana 23. listopada 2017. godine, Percan Ivica predmetni poslovni prostor, slobodan od osoba i stvari, predao je u posjed Gradu Puli, o čemu je na licu mjesta sastavljen i Zapisnik o stanju i primopredaji poslovnog prostora u Puli, Trg I. istarske brigade br. 2 – u tlocrtu označen brojem 11, Klasa: 372-01/14-01/150, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-3.

Nadalje, procjenom vrijednosti izvršenih nužnih i korisnih radova zakupnika u preuređenje poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, koji se nalazi u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 2005/6 i 1164/3, obje k.o. Pula, u Puli, Trg I. istarske brigade br. 2, sačinjenom od strane stalnog sudskog vještaka graditeljske struke i procjenitelja nekretnina Delie Šverko, dipl.ing.građ., iz veljače 2017. godine, a na temelju detaljnog pregleda poslovnog prostora, obavljenog mjerenja i snimanja, utvrđeno je:

- da poslovni prostor nije priveden namjeni za obavljanje ugovorene djelatnosti (turističko ugostiteljske),
- da poslovni prostor trenutno nije u funkciji,
- da je vrijednost ulaganja zakupnika utvrđena na način da se izračunava ekvivalentna nova vrijednost analognih radova i zatim umanjí zbog starosti, trošnosti i nefunkcionalnosti,
- da je na dan očevida Percan Ivica na licu mjesta pokazao sve po njemu izvedene radove, koji su po njegovim riječima najvećim dijelom izvedeni tijekom 2000. godine,
- da vrijednost uloženi sredstava u izvedene nužne i korisne radove na preuređenju poslovnog prostora u Puli, Trg I. istarske brigade br. 2 – u tlocrtu označen brojem 11, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 2005/6 i 1164/3, obje k.o. Pula, ukupne površine 62,30 m², iznosi 115.531,50 kn.

Osim toga, sukladno izjavi Percan Ivica, predmetni poslovni prostor, o vlastitom trošku priključio na elektroenergetsku mrežu, odnosno povećao priključnu snagu na 13,2 kW (što je naknadno potvrđeno i od strane HEP Elektra d.o.o.).

S obzirom da je Percan Ivica bio u posjedu predmetnog poslovnog prostora sve do 23. listopada 2017. godine, za što je bio u obvezi plaćati zakupninu, odnosno naknadu za korištenje predmetnog poslovnog prostora, utvrđenu Ugovorom o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/98-01/765, Urbroj: 2168/01-03-03-98-1, od dana 04. studenog 1998. godine, i to po završetku izvođenja radova, isti je trebao biti zadužen za plaćanje zakupnine i to, sukladno izvavi zakupnika po kojoj su radovi najvećim dijelom izvedeni tijekom 2000. godine, od dana 01. siječnja 2001. godine.

Slijedom navedenog, razvidno je da je nekadašnji zakupnik, odnosno posjednik Percan Ivica bio u obvezi Gradu Puli, kao zakupodavcu, odnosno vlasniku predmetnog poslovnog prostora, mjesečno podmiriti zakupninu u iznosu od 63,71 EUR, što počevši od 01. siječnja 2001. godine pa zaključno s listopadom 2017. godine, iznosi 12.869,42 EUR (razdoblje od 01. siječnja 2001. godine pa zaključno s listopadom 2017. godine, a za koje je zakupnik, odnosno posjednik, bio u obvezi plaćati ugovorenu zakupninu, iznosi ukupno 16 godina i 10 mjeseci, odnosno 202 mjesca x 63,71 = 12.869,42 EUR), što u kunsnoj protuvrijednosti na dan predaje predmetnog poslovnog prostora u posjed Gradu Puli, po srednjem tečaju HNB-a, iznosi 96.590,56 kn.

Na temelju provedene analize, nekadašnjem zakupniku Percan Ivici, a sukladno gore navedenoj procjeni nužnih i korisnih radova izvršenih u preuređenje poslovnog prostora, priznaju se izvršena ulaganja u ukupnom iznosu od 166.817,77 kn, kako slijedi:

- izvršena ulaganja, odnosno uplata u domaćoj valuti po osnovi ugovora o zakupu u iznosu od 3.865,37 EUR, odnosno u kunsnoj protuvrijednosti 29.011,27 kn, a koja je uplata izvršena sukladno gore citiranom Ugovoru o zakupu, poslovnog prostora, Klasa: 372-01/98-01/765, Urbroj: 2168/01-03-03-98-1, od dana 04. studenog 1998. godine,
- ulaganja izvršena u adaptaciju poslovnog prostora u Puli, Trg I. istarske brigade br. 2 – u tlocrtu označen br. 11, u ukupnom iznosu od 115.531,50 kn, sukladno procjeni izrađenoj po sudskom vještaku Delii Šverko, dipl.ing.građ.,
- priključenje poslovnog prostora na elektroenergetsku mrežu, odnosno povećanje priključne snage na 13,2 kW u iznosu od 22.275,00 kn (s obzirom da je Pravilnikom o naknadi za priključenje na elektroenergetsku mrežu i za povećanje priključne snage (NN br. 28/06) te Odlukom o iznosu naknade za priključenje na elektroenergetsku mrežu i za povećanje priključne snage (NN br. 52/06) jedinična cijena, bez PDV-a, za izračun iznosa naknade za priključenje na elektroenergetsku mrežu i za povećanje priključne snage utvrđena u iznosu od 1.350,00 kn po kW, odnosno 1.687,50 kn s PDV-om, što u ovom konkretnom slučaju iznosi 22.275,00 kn (13,2 kW X 1.687,50 kn = 22.275,00 kn)).

Slijedom narečenog, prijedlogom nagodbe utvrđene Zapisnikom, Klasa: 372-01/14-01/150, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-17-4, od dana 23. listopada 2017. godine, utvrđeno je da su Grada Pula i Percan Ivica suglasni da se ranijem zakupniku Percan Ivici priznaju ulaganja izvršena u poslovni prostor u Puli, Trg I. istarske brigade br. 2 – u tlocrtu označen brojem 11, u ukupnom iznosu od 166.817,77 kn na način da se dio priznatog ulaganja u iznosu od 96.590,56 kn prebije s neplaćenim zakupninama za razdoblje od 01. siječnja 2001. godine pa zaključno s listopadom 2017. godine, a što je isti bio u obvezi podmiriti sukladno gore citiranom Ugovoru o zakupu poslovnog prostora, dok će mu preostali dio priznatog ulaganja u iznosu od 70.227,21 kn biti nadoknađen isplatom na njegov račun i to u cijelosti jednokratno.

Na temelju svega navedenog, predlaže se donošenje Zaključka o prihvatu prijedloga nagodbe.

Zapisnik o utvrđivanju uloženi sredstava i prijedlogu nagodbe, Klasa: 372-01/14-01/150, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-17-4, od dana 23. listopada 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.

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



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: 372-01/14-01/150

Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-17-4

Pula, 23. listopada 2017. godine

ZAPISNIK

o utvrđivanju uložениh sredstava i prijedlogu nagodbe

Sastavljen u Upravnom odjelu za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu, o usmenoj raspravi održanoj dana 23. listopada 2017. godine, u predmetu priznavanja ulaganja u poslovni prostor u Puli, Trg I. istarske brigade br. 2 – u tlocrtu označen brojem 11, izvršenim od strane nekadašnjeg zakupnika Percan Ivica (JMBG: 1805961363022, OIB: 90409745336), iz Fažane, Brionska br. 2.

Započeto u 12.30 sati.

Nazočni:

Od strane Upravnog odjela:

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

Posjednik:

I. Percan Ivica (OIB: 90409745336)

Utvrđuje se da je usmena rasprava zakazana usmenim putem.

Predmet usmene rasprave je utvrđivanje uložениh sredstava u poslovni prostor u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Trg I. istarske brigade br. 2 – u tlocrtu označen brojem 11.

1. Utvrđuje se:

- da je između Grada Pule, kao zakupodavca, i Percan Ivica (JMBG: 1805961363022, OIB: 90409745336), iz Fažane, Brionska br. 2, kao zakupnika, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog

prostora, Klasa: 372-01/98-01/765, Urbroj: 2168/01-03-03-98-1, od dana 04. studenog 1998. godine, predmet kojeg Ugovora je zakup poslovnog prostora u Puli, Trg I. istarske brigade br. 2 – u tlocrtu označen brojem 11, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 2005/6 i 1164/3, obje k.o. Pula, ukupne površine 62,30 m², po utvrđenoj mjesečnoj zakupnini u iznosu od 63,71 EUR (odnosno 1,02 EUR po m²), plativo u kunsjoj protuvrijednosti, za obavljanje turističko-ugostiteljske djelatnosti, a sve na temelju Odluke o priznavanju prvenstvenog prava ranijim zakupnicima, utvrđenju najpovoljnijih ponuda i sklapanju ugovora o zakupu poslovnih prostora – bivša vojarna "V. Gortan", Poglavarstva Grada Pule, Klasa: 022-05/98-01/669, Urbroj: 2168/01-06-98-2, od dana 04. studenog 1998. godine, po natječaju objavljenom u dnevnom tisku "Glas Istre" dana 23. listopada 1998. godine,

- da je citiranim ugovorom utvrđeno da je Percan Ivica, kao raniji zakupnik, do dana provođenja usmenog nadmetanja podmirio ugovornu obvezu, odnosno izvršio uplatu u domaćoj valuti po osnovi ugovora o zakupu u iznosu od 3.865,37 EUR, što u kunsjoj protuvrijednosti na dan sastavljanja ovog zapisnika po srednjem tečaju HNB-a iznosi 29.011,27 kn (s obzirom da, sukladno tečajnoj listi HNB-a, na dan 23. listopada 2017. godine 1 EUR iznosi 7,505433 kn),
- da su u citiranom ugovoru o zakupu poslovnog prostora zakupnina i iznos izvršene uplate po osnovi ugovora o zakupu izraženi u DEM, s obzirom da je isti zaključeni 1998. godine, no budući da je dana 01. siječnja 2002. godine došlo do konačnog uvođenja jedinstvene europske valute te je kao jedinstveni novac u optjecaj došao euro, tadašnju valutu, u ovom slučaju njemačku marku, valjalo je zamjeniti te je zakupnina preračunata u EUR po konverzijijskom tečaju svih valuta zemalja EMU utvrđenom dana 01. siječnja 1999. godine sukladno kojem 1 EUR vrijedi 1,95583 DEM (iz čega proizlazi da mjesečna zakupnina u iznosu od 2 DEM po m², odnosno u mjesečnom iznosu od 124,60 DEM preračunata u EUR iznosi 63,71 EUR, dok izvršena uplata po osnovi ugovora o zakupu u iznosu od 7.560,00 DEM iznosi 3.865,37 EUR),
- da je zakupnik, sukladno njegovoj izjavi, predmetni poslovni prostor, o vlastitom trošku priključio na elektroenergetsku mrežu, odnosno povećao priključnu snagu na 13,2 kW (što je potvrđeno i od strane HEP Elektra d.o.o.),
- da sukladno Pravilniku o naknadi za priključenje na elektroenergetsku mrežu i za povećanje priključne snage (NN br. 28/06) te Odluci o iznosu naknade za priključenje na elektroenergetsku mrežu i za povećanje priključne snage (NN br. 52/06) jedinična cijena, bez PDV-a, za izračun iznosa naknade za priključenje na elektroenergetsku mrežu i za povećanje priključne snage iznosi 1.350,00 kn po kW, odnosno 1.687,50 kn s PDV-om, što u ovom konkretnom slučaju iznosi 22.275,00 kn s PDV-om (13,2 kW X 1.687,50 kn = 22.275,00 kn),
- da je citirani Ugovor o zakupu poslovnog prostora zaključen na određeno vrijeme, no bez roka trajanja zakupa budući da je trajanje zakupnog odnosa valjalo utvrditi aneksom Ugovora o zakupu poslovnog prostora i to prebijanjem ugovorene zakupnine s ulaganjem zakupnika u poslovni prostor te je zakupnik bio u obvezi da u roku od devedeset dana od dana potpisivanja ugovora izvrši započete obveze i dovede predmetni poslovni prostor u stanje prikladno za obavljanje ugovorene djelatnosti,
- da nadležno upravno tijelo nikada nije zaprimilo dokaz o izvršenoj adaptaciji te nije bilo moguće utvrditi ulaganja zakupnika u poslovni prostor i sačiniti aneks Ugovora o zakupu kojim bi se utvrdilo vrijeme trajanja zakupa, niti je zakupnik, iz istog razloga, ikad zadužen za zakupninu premda je svo vrijeme u posjedu predmetnog poslovnog prostora,
- da je poslovni prostor zatvoren te se u istome ne obavlja ugovorom utvrđena djelatnost,
- da se u posjedu predmetnog poslovnog prostora, do dana 23. listopada 2017. godine, nalazio Percan Ivica, no bez valjanog pravnog osnova s obzirom da mu je Odlukom o otkazu, Klasa: 372-01/14-01/99, Urbroj: 2168/01-04-03-01-0411-14-2, od dana 18. ožujka 2014. godine, otkazan Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Trg I. istarske brigade br. 2 – u tlocrtu označen brojem 11, Klasa: 372-01/98-01/765, Urbroj: 2168/01-03-03-98-1, od dana 04. studenog 1998. godine, i to zbog neizvršavanja obveza utvrđenih ugovorom o zakupu poslovnog prostora,
- da je Percan Ivica, dana 23. listopada 2017. godine, predmetni poslovni prostor, slobodan od osoba i stvari, predao u posjed Gradu Puli, o čemu je na licu mjesta sastavljen i Zapisnik o stanju i

primopredaji poslovnog prostora u Puli, Trg I. istarske brigade br. 2 – u tlocrtu označen brojem 11, Klasa: 372-01/14-01/150, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-3, od dana 23. listopada 2017. godine,

- da je Odlukom o uporabi poslovnog prostora u Puli, Trg I. istarske brigade br. 2, Klasa: 372-03/16-01/48, Urbroj: 2168/01-03-01-0387-16-2, od dana 30. studenog 2016. godine, predmetni poslovni prostor na uporabu dodijeljen Ustanovi za zapošljavanje osoba s invaliditetom - zaštitnoj radionici Tekop Nova (osnovanoj od strane Istarske županije, Grada Pule i Saveza samostalnih sindikata Hrvatske), a kojom odlukom je određeno da će uporabovnik Tekop Nova stupiti u posjed danom oslobađanja od strane posjednika i vraćanja u posjed Gradu Puli.

2. Procjenom vrijednosti izvršenih nužnih i korisnih radova zakupnika u preuređenje poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, koji se nalazi u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 2005/6 i 1164/3, obje k.o. Pula, u Puli, Trg I. istarske brigade br. 2, sačinjenom od strane stalnog sudskog vještaka graditeljske struke i procjenitelja nekretnina Delie Šverko, dipl.ing.grad., iz veljače 2017. godine, a na temelju detaljnog pregleda poslovnog prostora, obavljenog mjerenja i snimanja, utvrđeno je:

- da poslovni prostor nije priveden namjeni za obavljanje ugovorene djelatnosti (turističko ugostiteljske),
- da poslovni prostor trenutno nije u funkciji,
- da je vrijednost ulaganja zakupnika utvrđena na način da se izračunava ekvivalentna nova vrijednost analognih radova i zatim umanjiti zbog starosti, trošnosti i nefunkcionalnosti,
- da je na dan očevida Percan Ivica na licu mjesta pokazao sve po njemu izvedene radove, koji su po njegovim riječima najvećim dijelom izvedeni tijekom 2000. godine,
- da vrijednost uloženi sredstava u izvedene nužne i korisne radove na preuređenju poslovnog prostora u Puli, Trg I. istarske brigade br. 2 – u tlocrtu označen brojem 11, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 2005/6 i 1164/3, obje k.o. Pula, ukupne površine 62,30 m², iznosi 115.531,50 kn.

3. Procjena vrijednosti izvršenih ulaganja zakupnika u poslovni prostor u vlasništvu Grada Pule, u prizemlju poslovne zgrade u Puli, Trg I. istarske brigade br. 2, sačinjena od strane stalnog sudskog vještaka graditeljske struke i procjenitelja nekretnina Delie Šverko, dipl.ing.grad., iz veljače 2017. godine, čini sastavni dio ovog zapisnika.

4. S obzirom da je Percan Ivica, do današnjeg dana bio u posjedu predmetnog poslovnog prostora, za što je bio u obvezi plaćati zakupninu, odnosno naknadu za korištenje predmetnog poslovnog prostora, utvrđenu Ugovorom o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/98-01/765, Urbroj: 2168/01-03-03-98-1, od dana 04. studenog 1998. godine, i to po završetku izvođenja radova, isti je trebao biti zadužen za plaćanje zakupnine i to, sukladno izjavi zakupnika po kojoj su radovi najvećim dijelom izvedeni tijekom 2000. godine, od dana 01. siječnja 2001. godine.

Slijedom navedenog, razvidno je da je nekadašnji zakupnik, odnosno posjednik Percan Ivica bio u obvezi Gradu Puli, kao zakupodavcu, odnosno vlasniku predmetnog poslovnog prostora, mjesečno podmirivati zakupninu u iznosu od 63,71 EUR, što počevši od 01. siječnja 2001. godine pa zaključno s listopadom 2017. godine, iznosi 12.869,42 EUR (razdoblje od 01. siječnja 2001. godine pa zaključno s listopadom 2017. godine, a za koje je zakupnik, odnosno posjednik, bio u obvezi plaćati ugovorenu zakupninu, iznosi ukupno 16 godina i 10 mjeseci, odnosno 202 mjesca x 63,71 = 12.869,42 EUR), što u kunsjoj protuvrijednosti na dan sastavljanja ovog zapisnika po srednjem tečaju HNB-a iznosi 96.590,56 kn.

5. Na temelju navedene analize, nekadašnjem zakupniku Percan Ivici, a sukladno gore navedenoj procjeni nužnih i korisnih radova izvršenih u preuređenje poslovnog prostora, priznaju se:

- izvršena ulaganja, odnosno uplata u domaćoj valuti po osnovi ugovora o zakupu u iznosu od 3.865,37 EUR, odnosno u kunsjoj protuvrijednosti 29.011,27 kn, a koja je uplata izvršena sukladno gore citiranom Ugovoru o zakupu, poslovnog prostora, Klasa: 372-01/98-01/765, Urbroj: 2168/01-03-03-98-1, od dana 04. studenog 1998. godine,
- ulaganja izvršena u adaptaciju poslovnog prostora u Puli, Trg I. istarske brigade br. 2 – u tlocrtu označen br. 11, u ukupnom iznosu od 115.531,50 kn, sukladno procjeni izrađenoj po sudskom vještaku Delii Šverko, dipl.ing.grad.,

- priključenje poslovnog prostora na elektroenergetsku mrežu, odnosno povećanje priključne snage na 13,2 kW u iznosu od 22.275,00 kn.

Slijedom navedenog, razvidno je da ukupan iznos izvršenih ulaganja iznosi 166.817,77 kn.

6. Sukladno gore navedenom, voditelj postupka predlaže nekadašnjem zakupniku poslovnog prostora u Puli, Trg I. istarske brigade br. 2 – u grafičkom prikazu označen br. 11, Percan Ivici priznavanje ulaganja u predmetni poslovni prostor na način da se dio priznatog ulaganja u iznosu od 96.590,56 kn prebije s neplaćenim zakupninama za razdoblje od 01. siječnja 2001. godine pa zaključno s listopadom 2017. godine, a što je isti bio u obvezi podmirivati, a sve sukladno gore citiranom Ugovoru o zakupu poslovnog prostora, dok će mu preostali dio priznatog ulaganja u iznosu od 70.227,21 kn biti nadoknađen isplatom na njegov račun i to u cijelosti jednokratno.

Poziva se Percan Ivica da se očituje na navedeni način prebijanja priznatih ulaganja te ostalim gore navedenim okolnostima u svezi adaptacije poslovnog prostora, odnosno izvršenih nužnih i korisnih ulaganja.

Percan Ivica (JMBG: 1805961363022, OIB: 90409745336), iz Fažane, Brionska br. 2, 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:

N A G O D B A

1. Utvrđuje se da je Percan Ivica (JMBG: 1805961363022, OIB: 90409745336), iz Fažane, Brionska br. 2, na temelju Ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/98-01/765, Urbroj: 2168/01-03-03-98-1, od dana 04. studenog 1998. godine, izvršio ulaganja u poslovni prostor u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Trg I. istarske brigade br. 2 – u tlocrtu označen brojem 11, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 2005/6 i 1164/3, obje k.o. Pula, ukupne površine 62,30 m², te prethodno, kao raniji zakupnik, izvršio uplatu po osnovi ugovora o zakupu, odnosno do dana provođenja usmenog nadmetanja podmirio ugovornu obvezu, - izvršio uplatu u domaćoj valuti po osnovi ugovora o zakupu u iznosu od 3.865,37 EUR, odnosno 29.011,27 kn.
2. Utvrđuje se da, sukladno Procjeni vrijednosti izvršenih nužnih i korisnih radova zakupnika u preuređenje poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, koji se nalazi u prizemlju poslovne zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 2005/6 i 1164/3, obje k.o. Pula, u Puli, Trg I. istarske brigade br. 2, sačinjenoj od strane stalnog sudskog vještaka graditeljske struke i procjenitelja nekretnina Delie Šverko, dipl.ing.grad., iz veljače 2017. godine, a na temelju detaljnog pregleda poslovnog prostora, obavljenog mjerenja i snimanja, vrijednost uloženi sredstava u izvedene nužne i korisne radove na preuređenju predmetnog poslovnog prostora iznosi 115.531,50 kn.
3. Utvrđuje se da je Percan Ivica izvršio priključenje poslovnog prostora na elektroenergetsku mrežu, odnosno povećao priključnu snagu na 13,2 kW, u iznosu od 22.275,00 kn.
4. Grad Pula, kao vlasnik predmetnog poslovnog prostora, i Percan Ivica, suglasni su da se Percan Ivici priznaju ulaganja u poslovni prostor u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Trg I. istarske brigade br. 2 – u tlocrtu označen brojem 11, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 2005/6 i 1164/3, obje k.o. Pula, ukupne površine 62,30 m², u sveukupnom iznosu od 166.817,77 kn bez PDV-a, kao nesporni iznos priznatih ulaganja. Uloženi iznos naknaditi će mu se na način da se dio priznatog ulaganja u iznosu od 96.590,56 kn prebije s neplaćenim zakupninama za razdoblje od 01. siječnja 2001. godine pa zaključno s listopadom 2017. godine, a što je isti u obvezi podmiriti s obzirom da je tijekom navedenog razdoblja bio u posjedu navedenog poslovnog prostora, dok će mu preostali dio priznatog ulaganja u iznosu od 70.227,21 biti nadoknađen isplatom na njegov račun i to u cijelosti jednokratno.
5. Grad Pula, kao vlasnik predmetnog poslovnog prostora, i Percan Ivica (JMBG: 1805961363022, OIB: 90409745336), iz Fažane, Brionska br. 2, suglasni su da nakon podmirjenja obveze iz točke 4.

ove Nagodbe od strane Grada Pule, nemaju nikakvih međusobnih potraživanja u pogledu ulaganja u poslovni prostor u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Trg I. istarske brigade br. 2 – u tlocrtu označen brojem 11, izvršenih od strane Percan Ivica te da je Percan Ivica s izvršenim priznavanjem ulaganja iz točke 4. ove Nagodbe namiren za izvršena ulaganja vlastitih sredstava u poslovni prostor u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Trg I. istarske brigade br. 2 – u tlocrtu označen brojem 11.

6. Ova Nagodba stupa na snagu danom njezinog prihvata od strane Gradonačelnika Grada Pule.

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

Percan Ivica (JMBG: 1805961363022, OIB: 90409745336), iz Fažane, Brionska br. 2, izjavljuje:

"Suglasan sam s navedenim činjenicama, kao i 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 pročitan, na isti nema primjedbi te ga vlastoručno ga potpisuje.

Dovršeno u 13.00 sati

Od Upravnog odjela:

1. Željko Pavletić, dipl. iur.



2. Orijeta Babić, dipl. iur.

3. Julijana Benazić, građ. teh.

Zakupnik:

I. Ivica Percan