

HRVATSKI ZAVOD ZA MIROVINSKO OSIGURANJE

P R A V I L N I K

**o prodaji nekretnina
u vlasništvu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje**

Zagreb, svibanj 2018.

Na temelju članka 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine, br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14), i članka 21. točke 17. Statuta Hrvatskog Zavoda za mirovinsko osiguranje (Narodne novine, broj 28/14 i 24/15), Upravno vijeće Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, na sjednici održanoj 20. lipnja 2018., donosi

P R A V I L N I K

o prodaji nekretnina u vlasništvu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje

Članak 1.

Ovim Pravilnikom uređuju se uvjeti i način prodaje nekretnina u vlasništvu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje (u daljnjem tekstu: Zavod).

Članak 2.

Predmet prodaje prema ovom Pravilniku su nekretnine u vlasništvu Zavoda, osim stanova čija je prodaja regulirana Pravilnikom o uvjetima i načinu prodaje stanova u vlasništvu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje.

Članak 3.

(1) Nekretnine se mogu prodavati putem javnog poziva za javno prikupljanje ponuda, a iznimno i neposrednom pogodbom.

(2) Prodaja nekretnina neposrednom pogodbom provodi se u slučajevima propisanim člankom 6. ovog Pravilnika.

Članak 4.

Odluku o pokretanju postupka prodaje nekretnine putem javnog poziva za javno prikupljanje ponuda, odnosno Odluku o prodaji nekretnine neposrednom pogodbom, donosi ravnatelj u skladu s odredbama Statuta Zavoda.

Članak 5.

(1) Prije prodaje nekretnine izvršit će se procjena tržišne vrijednosti sukladno propisu kojim se uređuje procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

(2) Početni iznos kupoprodajne cijene nekretnine ne može biti manji od procijenjene tržišne vrijednosti utvrđene od ovlaštene osobe sukladno stavku 1. ovog članka.

(3) Ako u prvom krugu postupka nije pristigla niti jedna valjana ponuda, Zavod će ponoviti javni poziv za javno prikupljanje ponuda s istom početnom cijenom.

(4) Ako se postupak prodaje i nakon ponavljanja dovrši bez uspjeha, predmetna nekretnina neće se prodavati prije ponovne procjene tržišne vrijednosti.

(5) Procjenu iz stavka 4. ovog članka ne može obaviti osoba koja je radila prvu procjenu.

Članak 6.

Nekretnine se mogu prodavati neposredno bez provedbe javnog poziva:

- Republici Hrvatskoj i jedinici lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravnoj osobi čiji je vlasnik ili osnivač Republika Hrvatska ili jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave
- u postupku razvrnuća suvlasničke zajednice na prijedlog i u korist jednog ili više suvlasnika
- u drugim slučajevima kad je to propisano posebnim propisom, ako Zavod donese poslovnu odluku o prodaji.

Članak 7.

Nekretnine se prodaju kao knjižno ili izvanknjižno vlasništvo.

Članak 8.

Kupac je dužan kupoprodajnu cijenu platiti odjednom u roku od 30 (trideset) dana od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora, osim ako je drugačije ugovoreno.

Članak 9.

(1) Postupak prodaje putem javnog poziva za javno prikupljanje ponuda provodi Povjerenstvo za provedbu postupka, temeljem Odluke o pokretanju postupka prodaje nekretnine iz članka 4. ovog Pravilnika.

(2) Povjerenstvo se sastoji od:

- predsjednika
- zamjenika predsjednika
- 3 (tri) člana
- 1 (jednog) zamjenika člana, koji mijenja odsutnog člana Povjerenstva.

(3) Zadaci Povjerenstva su:

- utvrditi i objaviti tekst javnog poziva za javno prikupljanje ponuda
- prikupiti pisane ponude
- otvoriti, razmotriti i utvrditi najpovoljniju ponudu te predložiti ravnatelju ili osobi koju je ravnatelj ovlastio, donošenje odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

Članak 10.

(1) Javni poziv za javno prikupljanje ponuda objavljuje se u Narodnim novinama ili/i u dnevnom ili tjednom tisku, ovisno o tome što je za Zavod povoljnije i za koju nekretninu se objavljuje poziv za javno prikupljanje ponuda s obzirom na lokaciju i vrijednost nekretnine, o čemu odlučuje ravnatelj, odnosno osoba koju on ovlasti za donošenje odluke o raspisivanju javnog poziva, a javni poziv se obvezno objavljuje i na web-stranici Zavoda.

(2) Rok za podnošenje ponuda utvrđuje se u trajanju od 60 (šezdeset) dana od dana objave poziva u Narodnim novinama ili u dnevnom tisku, a iznimno može biti i kraći, ali ne kraći od 30 (trideset) dana.

Članak 11.

Javni poziv za javno prikupljanje ponuda sadrži:

- opis nekretnine (adresa, oznaka zemljišnoknjižnih podataka, površina i drugi podaci)
- početnu cijenu nekretnine izraženu u kunama
- odredbu tko može sudjelovati u postupku za javno prikupljanje ponuda (domaće fizičke i pravne osobe, strane fizičke osobe ukoliko su državljani EU ili država s kojima Republika Hrvatska ima uspostavljen reciprocitet pri pravu na kupnju nekretnina s obzirom na državljanstvo kupca uz prethodnu suglasnost ministra nadležnog za poslove pravosuđa te strane pravne osobe koje imaju registrirano sjedište u EU ili u državama s kojima Republika Hrvatska ima uspostavljen reciprocitet pri pravu na kupnju nekretnina, uz prethodnu suglasnost ministra nadležnog za poslove pravosuđa)
- popis dokumentacije koju je potrebno priložiti uz ponudu

- vrijeme kad se nekretnina može razgledati
- rok za podnošenje ponuda
- iznos i rok za uplatu jamčevine i oznaku računa na koji se uplaćuje
- mjesto, datum i sat otvaranja ponuda
- odredbu tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem
- odredbu da će se u slučaju odustajanja prvog najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatrati sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu, uz uvjet da prihvati najvišu ponuđenu cijenu prvog ponuditelja
- odredbu da će ukoliko pristignu 2 (dvije) identične potpune ponude, s istim iznosom ponuđene cijene, ponuditelji biti pozvani da u roku 3 (tri) dana po primitku obavijesti u zatvorenoj omotnici dostave nadopunu ponude, kako bi se donijela odluka o najpovoljnijem ponuditelju
- odredbu da prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o kupoprodaji ima osoba koja je u zakonitom posjedu nekretnine duže od 5 (pet) godina, uz uvjet da do podnošenja ponude ima podmirene dospjele obveze za tu nekretninu, ispunjava sve uvjete iz natječaja i ako prihvati najvišu ponuđenu cijenu. Izjavu o prihvaćanju najviše ponuđene cijene zakoniti posjednik je dužan dati odmah po otvaranju ponuda, a ukoliko nije prisustvovao otvaranju ponuda u roku 3 (tri) dana od primitka obavijesti Zavoda.
- odredbu da prvi najpovoljniji ponuditelj koji odustane od ponude gubi pravo na povrat jamčevine
- odredbu da će se odabranom ponuditelju jamčevina uračunati u kupoprodajnu cijenu, a ostalim ponuditeljima Zavod će vratiti jamčevinu u roku od 30 (trideset) dana od dana donošenja odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja, s time da ponuditelj kojem se vraća jamčevina nema pravo na kamatu za razdoblje od njezine uplate do isplate.
- odredbu da se danom predaje ponude smatra dan zaprimanja ponude na adresu naznačenu u javnom pozivu, odnosno dan predaje ponude na poštu preporučenom pošiljkom
- odredbu da se nekretnina prodaje u stanju »viđeno-kupljeno«
- odredbu da kupac stupa u posjed nekretnine nakon uplate cjelokupne kupoprodajne cijene
- odredbu o pravu Zavoda da odustane od prodaje u svako doba prije potpisivanja ugovora bez ikakve odgovornosti prema ponuditeljima i bez obaveze da obrazloži svoju odluku
- odredbu kome i na koju adresu se dostavljaju ponude, bez obzira na način dostave.

Članak 12.

(1) U javnom pozivu za javno prikupljanje ponuda od ponuditelja će se zatražiti da uz ponuđenu cijenu navede i sljedeće podatke:

- osobni identifikacijski broj (OIB)
- kontakt podaci (adresa, fax, broj telefona, e-mail adresa)
- naziv banke i broj računa ponuditelja za povrat jamstva u slučaju njezina neprihvaćanja.

(2) Ponudi se obvezno prilaže:

1. a) Domaće fizičke osobe su dužne priložiti presliku važeće osobne iskaznice, a strane fizičke osobe presliku putovnice
 - b) Domaće pravne osobe moraju priložiti izvadak iz sudskog registra, a strane pravne osobe izvadak iz domicilnog registra s ovjerenim prijevodom sudskog tumača na hrvatski jezik
2. Domaće pravne i fizičke osobe dužne su priložiti izvornik ili ovjerenu presliku potvrde nadležne Porezne uprave o podmirenju poreznog duga, koja ne smije biti starija od 60 dana
3. Dokaz o izvršenoj uplati jamčevine

4. Izjavu ponuditelja kojom se obvezuje da će, u slučaju prihvaćanja njegove ponude, snositi troškove sklapanja i provedbe ugovora o kupoprodaji te da u cijelosti prihvaća uvjete javnog poziva za javno prikupljanje ponuda.

Članak 13.

Nekretnine se ne mogu prodati ponuditelju koji ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema Hrvatskom zavodu za mirovinsko osiguranje i državnom proračunu Republike Hrvatske, osim ako je posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

Članak 14.

Osobe koje namjeravaju sudjelovati u postupku javnog prikupljanja ponuda dužne su uplatiti jamčevinu kako slijedi:

- za nekretnine čija je početna cijena do 1.000.000,00 kuna, u iznosu od 10% od utvrđene početne cijene
- za nekretnine čija je početna cijena od 1.000.001,00 kuna do 100.000.000,00, u iznosu od 5% utvrđene početne cijene
- za nekretnine čija je početna cijena veća od 100.000.000,00 kuna, u iznosu od 2% utvrđene početne cijene.

Članak 15.

Ponuditelji upućuju ponude u zatvorenoj omotnici putem pošte ili osobno na adresu navedenu u javnom pozivu s naznakama „POSTUPAK ZA JAVNO PRIKUPLJANJE PONUDA – „OZNAKA NEKRETNINE“ i „NE OTVARATI“.

Članak 16.

(1) Ponude se otvaraju javno, nakon proteka roka za njihovo podnošenje, u vrijeme i na mjestu koje je određeno u javnom pozivu. Otvaranju ponuda mogu pristupiti podnositelji ponuda ili njihovi opunomoćenici.

(2) Prije početka otvaranja ponuda utvrđuje se da li je javni poziv propisno objavljen, a nazočni natjecatelji upoznaju se s uvjetima i načinom provedbe postupka.

(3) Na zapisnik se uzimaju podaci od svih nazočnih natjecatelja ili njihovih punomoćnika i utvrđuje se njihov identitet.

(4) Prilikom otvaranja ponuda zapisnički se konstatira pravodobnost ponude, ponuditelj i iznos ponude.

(5) Zavod zadržava pravo neprihvatanja nijedne ponude i pravo poništenja nadmetanja u bilo koje vrijeme prije zaključenja ugovora bez ikakve odgovornosti prema ponuditeljima i bez obaveze da obrazloži svoju odluku.

Članak 17.

(1) Najpovoljnijim ponuditeljem smatra se ponuditelj koji ponudi najvišu cijenu, uz uvjet da ispunjava i sve druge uvjete iz javnog poziva za javno prikupljanje ponuda.

(2) U slučaju odustajanja prvog najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatra se sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu uz uvjet da prihvati najvišu ponudenu cijenu prvog ponuditelja.

(3) Najpovoljniji prvi ponuditelj koji je odustao od ponude, gubi pravo na povrat jamčevine.

(4) Nakon odabira najpovoljnijeg ponuditelja jamčevina će se odabranom ponuditelju uračunati u kupoprodajnu cijenu, a ostalim ponuditeljima Zavod će vratiti jamčevinu u roku od 30 (trideset) dana od dana donošenja odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.

(5) Prilikom vraćanja jamčevine iz prethodnog stavka ovog članka, ponuditelj kojem se vraća jamčevina nema pravo na kamatu za razdoblje od njezine uplate do isplate.

Članak 18.

(1) Zakašnjele i nepotpune ponude, te ponude koje ne ispunjavaju uvjete javnog poziva za javno prikupljanje ponuda neće se razmatrati.

(2) U slučaju da nitko u postupku prikupljanja ponuda ne dostavi ponudu, ili ponuditelji ne ponude niti početnu cijenu, Zavod može ponoviti javni poziv za javno prikupljanje ponuda prema odredbi čl. 5. ovog Pravilnika.

Članak 19.

(1) Odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja donosi ravnatelj Zavoda ili osoba koju on ovlasti.

(2) Odluka o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja dostavlja se svim ponuditeljima.

Članak 20.

(1) Na temelju Odluke o odabiru iz članka 19. stavka 1., ravnatelj Zavoda sklapa kupoprodajni ugovor u roku od 60 (šezdeset) dana od donošenja Odluke.

(2) Kod prodaje nekretnine u izvanknjižnom vlasništvu Zavoda, kupoprodajni ugovor mora biti potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

(3) Kupoprodajni ugovor osim bitnih sastojaka određenih zakonom, obvezno sadrži odredbu da će Zavod izdati kupcu tabularnu ispravu radi uknjižbe njegova prava vlasništva nakon isplate cjelokupne kupoprodajne cijene.

(4) Kupac stupa u posjed nekretnine nakon uplate cjelokupne kupoprodajne cijene, o čemu će se sastaviti Zapisnik o primopredaji.

(5) Sve troškove u vezi sa sklapanjem i provedbom kupoprodajnog ugovora snosi kupac.

Članak 21.

Ovaj Pravilnik stupa na snagu s danom donošenja.

KLASA: 041-01/18-02/3
URBROJ: 341-99-01/01-18-8
Zagreb, 20. lipnja 2018.

**PREDSJEDNICA UPRAVNOG VIJEĆA
HRVATSKOG ZAVODA
ZA MIROVINSKO OSIGURANJE**

Melita Čičak



O B R A Z L O Ž E N J E

UZ PRAVILNIK O PRODAJI NEKRETNINA U VLASNIŠTVU HRVATSKOG ZAVODA ZA MIROVINSKO OSIGURANJE

Zavod u svom vlasništvu ima velik portfelj nekretnina (poslovni prostori, stanovi, zemljišta, garaže, apartmani, odmarališta, domovi umirovljenika), a prodaju tih nekretnina treba temeljiti na najvećem mogućem ekonomskom učinku.

Velik broj nekretnina u vlasništvu Zavoda koje ne služe za obavljanje djelatnosti Zavoda administrativno i troškovno opterećuje Zavod, stoga portfelj nekretnina treba optimizirati na način da Zavod zadrži u vlasništvu primarno nekretnine neophodne za poslovne potrebe.

Način prodaje nekretnina do sada nije bio reguliran općim aktom Zavoda pa se ukazuje potreba za donošenjem ovoga Pravilnika radi optimizacije poslovanja Zavoda, imajući u vidu procijenjenu vrijednost i ekonomski princip raspolaganja nekretninama.

Ovim Pravilnikom reguliraju se uvjeti i način prodaje nekretnina u vlasništvu Zavoda (poslovni prostori, stanovi, zemljišta, garaže, apartmani, odmarališta, domovi umirovljenika).

Prodaja stanova regulirana je posebnim Pravilnikom o uvjetima i načinu prodaje stanova u vlasništvu Zavoda.

Pravilnikom je predviđeno da se nekretnine u vlasništvu Zavoda mogu prodavati uz plaćanje cijene odjednom u roku 30 dana od zaključenja kupoprodajnog ugovora. Nekretnine se prodaju javnim pozivom za javno prikupljanje ponuda po početnoj cijeni utvrđenoj od ovlaštene osobe, a iznimno i neposrednom pogodbom u slučajevima propisanim ovim Pravilnikom (Republici Hrvatskoj, jedinici lokalne i područne (regionalne) samouprave, pravnoj osobi čiji je vlasnik ili osnivač Republika Hrvatska ili jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, suvlasniku u postupku razvrgnuća suvlasničke zajednice) te u drugim slučajevima kad je to propisano posebnim propisom, ako Zavod donese poslovnu odluku o prodaji.

Odluku o pokretanju postupka prodaje nekretnine putem javnog poziva za javno prikupljanje ponuda, odnosno Odluku o prodaji nekretnine neposrednom pogodbom, donosi ravnatelj u skladu s odredbama Statuta Zavoda.

Iz važeće Uredbe o načinu raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine, broj 127/13) preuzet je sadržaj javnog poziva i potrebna dokumentacija za sudjelovanje u postupku, te način provedbe postupka javnog poziva i iznos jamčevine.