

Na temelju članka 21. točke 7. i članka 32. stavka 1. Statuta Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje (Narodne novine, broj 28/14 i 24/15), Upravno vijeće Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, na sjednici održanoj 9. studenoga 2018., donosi

O D L U K U

o davanju prethodne suglasnosti ravnatelju Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje za prodaju nekretnine u Makarskoj, Trg 4. svibnja 533. broj 4

I.

Daje se prethodna suglasnost ravnatelju Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje za prodaju nekretnine - poslovnog prostora u suvlasništvu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje i Hrvatskog zavoda za zdravstveno osiguranje u Makarskoj, Trg 4. svibnja 533. broj 4, neto korisne površine 330,00 m², smještenog u prizemlju stambeno-poslovne zgrade, upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižnog odjela u Makarskoj, u zk.ul.br. 4887 k.o. Makarska-Makar, izgrađene na z.k.č. br. 275/14, ukupne površine zemljišta 447,00 m².

Hrvatski zavod za mirovinsko osiguranje i Hrvatski zavod za zdravstveno osiguranje u zemljišnim knjigama upisani su kao suvlasnici opisane nekretnine, svaki u ½ suvlasničkog dijela. Upis u zemljišnim knjigama ne odgovara stvarnom stanju jer je Hrvatski zavod za mirovinsko osiguranje suvlasnik 54,20 % nekretnine, a Hrvatski zavod za zdravstveno osiguranje suvlasnik 45,80 % te će podjela dobivene kupoprodajne cijene biti izvršena u skladu sa stvarnim omjerom suvlasničkih udjela.

II.

Procjembenim elaboratom, broj 650/18 iz lipnja 2018. godine, koji je izradilo društvo ovlašteno za obavljanje poslova procjene nekretnina – HPB NEKRETNINE d.o.o., Zagreb, Amruševa 8, OIB: 08198142572, utvrđena je tržišna vrijednost nekretnine iz točke I. ove Odluke u iznosu od 4.165.726,92 kuna.

III.

Ova Odluka stupa na snagu s danom donošenja.

KLASA: 041-01/18-02/8
URBROJ: 341-99-01/01-18-7
Zagreb, 9. studenoga 2018.

PREDSJEDNICA UPRAVNOG VIJEĆA

Melita Čičak



Obrazloženje

Hrvatski zavod za mirovinsko osiguranje i Hrvatski zavod za zdravstveno osiguranje suvlasnici su nekretnine – poslovnog prostora uredske namjene u Makarskoj na adresi Trg 4. svibnja 533. broj 4, smještenog u prizemlju stambeno-poslovne zgrade izgrađene na z.k.č.br. 275/14, upisane u zk.ul.br. 4887 k.o. Makarska – Makar, ukupne površine 447,00 m².

Hrvatski zavod za mirovinsko osiguranje i Hrvatski zavod za zdravstveno osiguranje u zemljišnim knjigama upisani su kao suvlasnici opisane nekretnine u jednakim dijelovima. Upis ne odgovara stvarnom stanju, što nespornim proizlazi i iz pisane suglasnosti Hrvatskog zavoda za zdravstveno osiguranje za prodaju nekretnine od 20. travnja 2018. Naime, prema stvarnom stanju Hrvatski zavod za mirovinsko osiguranje suvlasnik je u 54,20 % cijele nekretnine, a Hrvatski zavod za zdravstveno osiguranje suvlasnik je u preostalih 45,80 %, zbog toga će podjela kupoprodajne cijene između suvlasnika biti izvršena u skladu sa stvarnim suvlasničkim omjerom, a ne onim omjerom koji je upisan u zemljišnim knjigama. Hrvatski zavod za mirovinsko osiguranje pribavio je suglasnost Hrvatskog zavoda za zdravstveno osiguranje za prodaju nekretnine provedbom javnog poziva za javno prikupljanje ponuda.

Provedeno je energetska certificiranje nekretnine te su joj dodijeljeni energetska razredi A (toplinska energija za grijanje) i B (godišnja primarna energija).

Predmetni poslovni prostor zauzima neto korisnu površinu od 330,00 m² i nalazi se u prizemlju opisane zgrade. Zgrada je izgrađena 1962. godine kao prizemnica s ravnim neprohodnim krovom. Toplinska izolacija pročelja, krova i vanjske stolarije zgrade ne odgovara standardima, instalacije su dotrajale, kao i unutrašnjost prostora. Znatni dio prostora u ruševnom je stanju te trenutačno nije u funkciji, uočeno je da prodire voda i izbija vlaga, instalacije su oštećene i stropna konstrukcija se urušava, te je potrebna rekonstrukcija prostora koja zahtijeva znatna ulaganja.

S obzirom na dotrajalost i loše stanje zgrade, 2017. izrađen je projekt energetske obnove građevine i uređenja prostora kojim bi se riješilo izdvajanje instalacijskih priključaka od stambenog dijela zgrade, kao i poboljšanje konstruktivnog sustava i energetske učinkovitosti vanjske ovojnice. Projektantska procjena izvođenja radova na sanaciji zgrade iznosi 2.747.168,50 kuna + PDV, što je više od 80% od procijenjene vrijednosti nekretnine.

Prodaja nekretnine izvršit će se putem javnog natječaja, pri čemu će se javnim pozivom za javno prikupljanje ponuda zatražiti dostava ponuda zainteresiranih osoba te će nekretnina biti prodana ponuditelju koji zadovoljava svim uvjetima natječaja i koji ponudi najvišu cijenu. Postupak prodaje vodit će Hrvatski zavod za mirovinsko osiguranje uz sudjelovanje zaposlenika Hrvatskog zavoda za zdravstveno osiguranje kao članova povjerenstva za prodaju nekretnine.

Početna cijena nekretnine ne može biti niža od njezine procijenjene vrijednosti utvrđene Procjembenim elaboratom broj 650/18 iz lipnja 2018., koji je izradilo društvo ovlašteno za obavljanje poslova procjene nekretnina HPB - nekretnine d.o.o., Zagreb, Amruševa 8. Tržišna vrijednost nekretnine procijenjena je u iznosu od 4.165.726,92 kuna.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine veća je od 200.000,00 kuna i zbog toga je za prodaju potrebna prethodna suglasnost Upravnog vijeća Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, u skladu s odredbom članka 32. stavka 1. Statuta Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje.

Slijedom navedenoga, a s obzirom na to da nekretnina koju Hrvatski zavod za mirovinsko osiguranje trenutačno koristi za poslovanje Ispostave u Makarskoj ne udovoljava potrebama Zavoda kao moderne javne ustanove te je potrebno uložiti znatna financijska sredstva, donesena je Odluka kojom se ravnatelju daje prethodna suglasnost za njezinu prodaju.