

Na temelju članka 21. točke 7. i članka 32. stavka 2. Statuta Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje (Narodne novine, broj 28/14 i 24/15), Upravno vijeće Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, na sjednici održanoj 18. travnja 2019. donosi

ODLUKU

o davanju prethodne suglasnosti ravnatelju Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje za kupnju nekretnine u Zadru

I.

(1) Daje se prethodna suglasnost ravnatelju Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje za kupnju nekretnine – poslovnoga prostora u Zadru i sklapanje ugovora o kupoprodaji nekretnine s društvom Centar d.o.o., Put Murvice 12, Zadar, OIB: 43520751276.

(2) Nekretnina - poslovni prostor iz stavka 1. ove točke nalazi se u stambeno-poslovnom objektu u izgradnji, na temelju Građevinske dozvole Upravnog odjela za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenja Grada Zadra, KLASA: UP/I-361-03/16-01/000223, URBROJ: 2198/01-5-16-0010, od 21. studenoga 2016., s klauzulom izvršnosti i pravomoćnosti od 22. studenoga 2016., na katastarskoj čestici broj 4933/3, upisanoj u zemljišnoknjižni uložak broj 17490 katastarska općina Zadar, uz planirani dovršetak objekta u kolovozu 2019.

(3) Predmet ugovora o kupoprodaji bit će:

- poslovni prostor u prizemlju zgrade "C", površine 343 m², i na I. i II. katu zgrade "C", površine 680 m², odnosno ukupne površine poslovnoga prostora 1.023,00 m²
- arhivski prostor na -3 etaži, površine 222 m² i
- 22 parkirna mjesta.

(4) Kupoprodajna cijena nekretnine iz prethodnog stavka iznosi 2.393.335,00 € (slovima: dva milijuna tristo devedeset tri tisuće tristo trideset pet eura), bez poreza na dodanu vrijednost i plativa je u kunama prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja. Hrvatski zavod za mirovinsko osiguranje je, osim kupoprodajne cijene, dužan podmiriti i druge troškove vezane za kupnju poslovnoga prostora iz stavka 3. ove točke (npr. porez na dodanu vrijednost, porez na promet nekretnina, troškove sklapanja ugovora o kupoprodaji i slično).

(5) Sredstva za kupnju predmetne nekretnine osigurana su u Financijskom planu HZMO-a za 2019. godinu i projekciji za 2020. i 2021., na aktivnosti A688026 – administracija i upravljanje HZMO-a, konto 4212 – poslovni objekti.

II.

U skladu s odredbama Statuta Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, prije sklapanja ugovora o kupoprodaji nekretnine opisane u točki I. ove Odluke, ravnatelju Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje potrebna je prethodna suglasnost Vlade Republike Hrvatske.

III.

Ova Odluka stupa na snagu s danom donošenja.

KLASA: 041-01/19-02/6

URBROJ: 341-99-01/01-19-4

Zagreb, 18. travnja 2019.

PREDSJEDNICA UPRAVNOG VIJEĆA

Melita Čičak



Obrazloženje

Područni ured Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje u Zadru obavlja poslovanje u zgradi na adresi Ulica Šimuna Kožičića Benje 2, Zadar, u kojoj koristi prostor neto korisne površine od približno 1.100,00 m², koji je neprikladan za poslovanje te je potrebna njegova potpuna rekonstrukcija. Hrvatski zavod za mirovinsko osiguranje (u daljnjem tekstu: HZMO) i Hrvatski zavod za zdravstveno osiguranje (u daljnjem tekstu: HZZO) naručili su izradu studije isplativosti radi utvrđivanja ekonomske isplativosti ulaganja financijskih sredstava u rekonstrukciju postojeće zgrade, odnosno prodaje zgrade i kupnje poslovnoga prostora pogodnoga za poslovanje Područnog ureda u Zadru. Predinvesticijskom studijom isplativosti (u daljnjem tekstu: Studija isplativosti) utvrđena je opravdanost prodaje poslovne zgrade i kupnje poslovnoga prostora za potrebe HZMO-a. Detaljni razlozi prodaje poslovne zgrade i sadržaj opisane Studije isplativosti sadržani su Prijedlogu odluke Upravnog vijeća HZMO-a kojom se ravnatelju daje prethodna suglasnost za prodaju predmetne nekretnine.

U skladu s utvrđenjima izraženima u Studiji isplativosti, HZMO i HZZO donijeli su poslovnu odluku radi pokretanja aktivnosti za prodaju postojeće poslovne zgrade, uz istovremenu kupnju nekretnine i preseljenje stručnih službi oba zavoda.

Radi pronalaženja odgovarajućega prostora za poslovanje stručnih službi u Zadru, HZMO i HZZO objavili su Javni poziv za prikupljanje pisanih ponuda za kupnju nekretnine u Zadru, kojim su zainteresirani vlasnici nekretnina pozvani da dostave obvezujuće ponude za prodaju nekretnine u njihovom vlasništvu, u skladu s uvjetima Javnog poziva i potrebama oba zavoda.

Na javni natječaj pristigla je jedna ponuda društva Centar d.o.o. Zadar, Put Murvice 12, OIB: 43520751276, koje gradi stambeno-poslovni objekt na atraktivnoj lokaciji, na križanju Ulice dr. Franje Tuđmana i Puta Murvice. Riječ je o lokaciji koja je jednostavno dostupna i u blizini koje se nalazi autobusni kolodvor i jedan od popularnijih trgovačkih centara u Zadru, s uređenim parkiralištem u blizini. Investitor je za gradnju opisanoga objekta ishodio građevinsku dozvolu te se dovršetak radova očekuje u kolovozu 2019. godine, nakon čega će dio objekta biti predan u posjed kupcima. Prilikom primopredaje nekretnine u posjed HZMO-u, investor će ishoditi uporabnu dozvolu nadležnog tijela i provesti postupak uspostave vlasništva posebnih dijelova nekretnine (etažiranje) te će HZMO, kao kupac, moći upisati pravo vlasništva na posebnim dijelovima nekretnine u zemljišnim knjigama, bez bilo kakvih prava ili tereta trećih osoba.

Posebni dijelovi nekretnine mogu se nakon izgradnje podijeliti u dvije zasebne cjeline te bi HZMO bio vlasnik jednog posebnog dijela, a HZZO drugoga, što bi u značajnoj mjeri olakšalo gospodarenje nekretninom u budućnosti.

Prema pojašnjenju ponude društva Centar d.o.o. od 6. studenoga 2018. (zaprimljeno 9. studenoga 2018.), usuglašeno je da će HZMO kupiti:

- poslovni prostor u prizemlju zgrade "C", površine 343 m², po cijeni od 2.265,00 €/m², i poslovni prostori na I. i II. katu zgrade "C", površine 680 m², po cijeni od 2.103,00 €/m² odnosno ukupna površina poslovnog prostora je 1.023,00 m², za ukupnu kupoprodajnu cijenu u iznosu od 2.206.935,00 €
 - arhivski prostor na -3 etaži, površine 222 m², ukupna cijena 88.800,00 €
 - 22 parkirna mjesta, ukupna cijena 97.600,00 €,
- pri čemu ukupna cijena prostora iznosi: **2.393.335,00 €** (bez PDV-a), plativo u kunama prema srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja.

Nekretnina - poslovni prostor će za potrebe HZMO-a biti u potpunosti dovršen i spreman za useljenje po principu „ključ u ruke“.

Sredstva za kupnju nekretnine osigurana su u Financijskom planu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje.

U istoj zgradi HZZO planira kupiti poslovni prostor s pripadajućom arhivom i parkirnim mjestima, ukupne cijene **2.256.402,00 €** (bez PDV-a), plativo u kunama prema srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja.

Radi provjere ponuđene kupoprodajne cijene, HZMO i HZZO naručili su izradu Mišljenja o tržišnoj vrijednosti nekretnine, broj 30/18-PRO, koje je izradilo društvo Pfarrer projekt d.o.o., Graberje 9, Zagreb. Svrha izrade mišljenja vještaka o tržišnoj vrijednosti nekretnine bila je provjera ponuđene kupoprodajne cijene i njezina usporedba s uvjetima na tržištu od strane stručne, ovlaštene osobe. Navedenim Mišljenjem utvrđeno je da ukupna tržišna vrijednost ponuđenih poslovnih prostora iznosi 40.310.000,00 kuna (bez PDV-a). Iz toga proizlazi da je ponuđena kupoprodajna cijena predmetnih nekretnina – poslovnih prostora za približno 6.000.000,00 kuna niža od njihove tržišne vrijednosti, odnosno približno 2.500,00 kuna po metru kvadratnom prostora.

Nekretnina koja je predmet ove odluke udovoljava svim uvjetima za nesmetano poslovanje Područnog ureda HZMO-a u Zadru. Osim vrlo povoljne lokacije na kojoj se nekretnina nalazi (blizina autobusnog kolodvora, Porezne uprave i Financijske agencije koja će kupiti prostor u istoj zgradi), njezinom kupnjom riješit će se problemi koje je do sada HZMO ima u poslovanju (pitanje parkirnih mjesta, ograničena mogućnost dostave, opasnost od poplave i sl.) te se stoga predlaže donošenje odluke o njezinoj kupnji.

S obzirom na to da je predmet kupnje nekretnina čija vrijednost prelazi iznos od 5.000.000,00 kuna, na temelju članka 32. stavka 2. Statuta Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje (Narodne novine, broj 28/14 i 24/15), prije pokretanja postupka prodaje, ravnatelju HZMO-a potrebna je prethodna suglasnost Upravnog vijeća HZMO-a i Vlade Republike Hrvatske.