

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 prodaju nekretnine u Zadru, Ulica Šimuna Kožičića Benje 2**

#### I.

(1) Daje se prethodna suglasnost ravnatelju Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje za prodaju nekretnine izgrađene na zemljišnoknjižnoj čestici broj 9779/2, upisane u zemljišnoknjižni uložak broj 16206, katastarska općina Zadar, poslovne zgrade u Zadru, Ulica Šimuna Kožičića Benje 2, u suvlasništvu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, Hrvatskog zavoda za zdravstveno osiguranje i Zadarske županije, ukupne bruto površine zgrade 2.587,27 m<sup>2</sup>.

(2) Nekretnina iz stavka 1. ove točke prodaje se kao cjelina po sistemu „viđeno-kupljeno“ te posjeduje energetska certifikat, energetska razred C.

#### II.

Tržišna vrijednost nekretnine iz točke I. ove Odluke utvrđena je u iznosu od 40.750.000,00 kuna (slovima: četrdeset milijuna sedamsto pedeset tisuća kuna) na temelju Procjemenog elaborata, broj 29-05-2018 od 29. svibnja 2018., izrađenog od strane Dražen Džepina, dipl. ing. građ., stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

#### III.

U skladu s odredbama Statuta Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, za prodaju nekretnine opisane u točki I. ove Odluke ravnatelju Zavoda potrebna je prethodna suglasnost Vlade Republike Hrvatske.

#### IV.

Ova Odluka stupa na snagu s danom donošenja.

KLASA: 041-01/19-02/6  
URBROJ: 341-99-01/01-19-5  
U Zagrebu, 18. travnja 2019.

**PREDSJEDNICA UPRAVNOG VIJEĆA**

Melita Čičak



## Obrazloženje

Hrvatski zavod za mirovinsko osiguranje (u daljnjem tekstu: HZMO), Hrvatski zavod za zdravstveno osiguranje (u daljnjem tekstu: HZZO) i Zadarska županija suvlasnici su nekretnine – poslovne zgrade u Zadru, na adresi Ulica Šimuna Kožičića Benje 2, u kojoj poslovanje obavlja Područni ured HZMO-a u Zadru.

Predmetna nekretnina upisana je u zemljišnim knjigama kao izgrađeno zemljište, površine 932 m<sup>2</sup>, na zemljišnoknjižnoj čestici broj 9779/2, upisanoj u zemljišnoknjižni uložak broj 16206, katastarska općina Zadar, a u naravi predstavlja poslovnu zgradu u suvlasništvu HZMO-a, HZZO-a i Zadarske županije, ukupne bruto površine zgrade 2.587,27 m<sup>2</sup>, i tri poslovna prostora koja se nalaze neposredno uz poslovnu zgradu. Upis suvlasničkih udjela u zemljišnim knjigama izvršen je na temelju Međuvlasničkog ugovora od 8. kolovoza 2012. Predmet prodaje je samo poslovna zgrada u suvlasništvu HZMO-a, HZZO-a i Zadarske županije, koja čini 9280/10000 suvlasničkog dijela cjelokupne zemljišnoknjižne čestice.

Zgrada je uglovnica građena i nadograđivana od 1954 do 1972. godine. Premda redovito održavana, zgrada, oprema i instalacije dotrajale su, krov je u lošem stanju, a novi način poslovanja zahtjeva novo funkcionalno rješenje prostorne dispozicije. Poseban su problem česte poplave koje se događaju na području zadarskog poluotoka zbog neriješene gradske infrastrukture odvodnje oborinskih voda. Poplava je već zahvatila predmetnu zgradu te su tom prilikom oštećeni dijelovi zgrade i mikroklima nije pogodna za obavljanje poslovne djelatnosti. Zgrada se nalazi u povijesnoj jezgri grada za koju se primjenjuje poseban prometni režim te je pristupačnost vozilima dostave dozvoljena samo u vremenskom intervalu koji definira gradska uprava, u trajanju jednog sata dnevno, što otežava poslovanje. U zgradi nije riješena ni pristupačnost osobama s invaliditetom.

Radi toga su HZMO i HZZO ishodili Građevinsku dozvolu Upravnog odjela za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenja Grada Zadra, KLASA: UP/I-361-03/14-01/87, URBROJ: 2198/01-5-15-7 od 7. srpnja 2015., kojom je dozvoljena rekonstrukcija postojeće poslovne zgrade u dvije faze, pri čemu bi u prvoj fazi bila provedena rekonstrukcija prizemlja i dogradnja okna dizala, a u drugoj fazi uređenje katova sa sanacijom krova.

Imajući u vidu očekivano visoke troškove rekonstrukcije, kojom se ne bi riješili opisani problemi, HZMO i HZZO naručili su izradu studije isplativosti. Elaborat naziva Predinvesticijska studija isplativosti, broj: 20-18-VJ-ST od 20. srpnja 2018. (u daljnjem tekstu: Studija isplativosti) izradilo je društvo Pfarer projekt d.o.o., Graberje 9, Zagreb. Predmet Studije isplativosti bilo je razmatranje dviju mogućih opcija radi razrješenja pitanja smještaja stručnih službi HZMO-a i HZZO-a na odgovarajuću lokaciju u Zadru.

Prva opcija Studije isplativosti obuhvaćala je financijsku razradu troškova kupnje novoga poslovnoga prostora za smještaj službi i njihova preseljenja, uz istovremenu prodaju postojeće poslovne zgrade. Studijom isplativosti zaključeno je da bi za ostvarenje te opcije HZMO i HZZO trebali osigurati sredstva u iznosu od 8.093.319,27 kn, uvećana za porez na dodanu vrijednost.

Drugom opcijom Studije isplativosti razrađeni su troškovi rekonstrukcije postojeće poslovne zgrade i privremeno preseljenje stručnih službi oba zavoda za vrijeme trajanja radova. Zaključak je da bi radovi na rekonstrukciji i dogradnji zgrade zahtijevali osiguranje financijskih sredstava u iznosu od 13.102.901,01 kuna. Uz to, za vrijeme trajanja radova trebalo bi privremeno preseliti stručne službe oba zavoda u Zadru te su troškovi uzimanja u zakup privremenih poslovnih prostora, radova na prilagodbi privremenih poslovnih prostora i preseljenja inventara i opreme na privremenu lokaciju procijenjeni u iznosu od 3.419.000,00 kuna. Dakle, za realizaciju navedene opcije suvlasnici bi morali osigurati sredstva u iznosu od 16.377.901,01 kuna, uvećana za porez na dodanu vrijednost.

Uzimajući u obzir utvrđenja sadržana u Studiji isplativosti, kao i druge elemente koji utječu na rad Područnog ureda HZMO-a u Zadru, donesena je poslovna odluka o prodaji predmetne poslovne zgrade, uz istovremenu kupnju novoga poslovnoga prostora. Dakle, prodaji nekretnine pristupit će se tek nakon što HZMO i HZZO pronađu odgovarajuću poslovni prostor za smještaj stručnih službi u Zadru. Kupnja poslovnoga prostora predmet je zasebne odluke Upravnog vijeća.

Prodaja nekretnine obaviti 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 sve uvjete natječaja i koji ponudi najvišu cijenu. Postupak prodaje vodit će Hrvatski zavod za mirovinsko osiguranje, uz sudjelovanje zaposlenika Hrvatskog zavoda za zdravstveno osiguranje i Zadarske županije, kao članova povjerenstva za prodaju nekretnine.

Odredbama važećega Pravilnika o prodaji nekretnina u vlasništvu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje propisano je da početni iznos kupoprodajne cijene za koju se prodaje nekretnina ne može biti niži od procijenjene tržišne vrijednosti utvrđene od ovlaštene osobe. Dakle, radi utvrđivanja početne kupoprodajne cijene, HZMO i HZZO naručili su izradu elaborata kojima bi se utvrdila tržišna vrijednost predmetne nekretnine.

Na zahtjev HZMO-a društvo HPB-NEKRETNINE d.o.o. izradilo je Procjembeni elaborat – 466/18 iz travnja 2018., kojim je vrijednost nekretnine procijenjena u iznosu od 25.036.000,00 kuna. Istovremeno, na zahtjev HZZO-a Dražen Džepina, dipl. ing. građ., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, izradio je Procjembeni elaborat broj 29-05-2018 od 29. svibnja 2018., kojim je tržišna vrijednost nekretnine procijenjena je u iznosu od 40.750.000,00 kn.

Interes suvlasnika je prodaja nekretnina po najboljim mogućim uvjetima koji se mogu ostvariti na tržištu i radi toga je usuglašeno stajalište suvlasnika da se kao početna kupoprodajna cijena u obzir uzme tržišna cijena utvrđena Procjembenim elaboratom naručenim od Hrvatskog zavoda za zdravstveno osiguranje, broj 29-05-2018 od 29. svibnja 2018., koji je izradio Dražen Džepina, dipl. ing. građ., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, u iznosu od 40.750.000,00 kn. Provedeno je i energetska certificiranje nekretnine te joj je dodijeljen energetska razred C.

S obzirom na to da je riječ o nekretnini čija ukupna procijenjena 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 Zavoda potrebna je prethodna suglasnost Upravnog vijeća i Vlade Republike Hrvatske.

Slijedom navedenoga, a s obzirom na to da nekretnina koju Hrvatski zavod za mirovinsko osiguranje trenutačno koristi za poslovanje Područnog ureda u Zadru ne udovoljava potrebama Zavoda kao moderne javne ustanove te bi trebalo uložiti znatna financijska sredstva za rekonstrukciju, predlaže se donošenje odluke kojom se ravnatelju daje prethodna suglasnost za njezinu prodaju.