

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 5. lipnja 2019., donosi

O D L U K U

o davanju prethodne suglasnosti ravnatelju Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje za prodaju nekretnina – apartmana

I.

(1) Daje se prethodna suglasnost ravnatelju Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje za prodaju apartmana u vlasništvu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje:

1. **APARTMAN – SMRIKA br. 31, DUGA UVALA**, upisan u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli-Pola, Zemljišnoknjižnom odjelu u Puli-Pola, površine 33,85 m², nalazi se na stubištu I., četvrtoj etaži zgrade sagrađene na z.č.br. 2379/6, zk.ul.br. 4434 – posebni dio nekretnine: E-33 k.o. Krnica, vlasništvo Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje u cijelosti
PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST: 312.000,00 kuna
ENERGETSKI RAZRED: B
2. **APARTMAN – SMRIKA br. 32, DUGA UVALA**, upisan u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli-Pola, Zemljišnoknjižnom odjelu u Puli-Pola, površine 41,55 m², nalazi se na stubištu I., četvrtoj etaži zgrade sagrađene na z.č.br. 2379/6, zk.ul.br. 4434 – posebni dio nekretnine: E-34 k.o. Krnica, vlasništvo Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje u cijelosti
PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST: 349.000,00 kuna
ENERGETSKI RAZRED: B
3. **APARTMAN – ULICA 43. ISTARSKÉ DIVIZIJE 5, LOVRAN**, upisan u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižnog odjela u Opatiji, površine 32,50 m², nalazi se u potkrovlju zgrade sagrađene na z.č.br. 230/21, zk.ul.br. 2887 – posebni dio nekretnine: E-93 k.o. PoLovran, vlasništvo Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje u cijelosti
PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST: 367.000,00 kuna
ENERGETSKI RAZRED: C
4. **APARTMAN – PARK BUSOLA 2, ČERVAR PORAT**, upisan u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli-Pola, Zemljišnoknjižnog odjela u Poreču, površine 29,74 m², nalazi se na 2. katu zgrade sagrađene na z.č.br. 784, zk.ul.br. 417 – posebni dio nekretnine: E-8 k.o. Poreč – etažna knjiga, vlasništvo Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje u cijelosti
PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST: 357.000,00 kuna
ENERGETSKI RAZRED: B
5. **APARTMAN – NASELJE GAJAC A7, br. 39, NOVALJA**, upisan u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zadru, Zemljišnoknjižnog odjela u Pagu, površine 20,63 m², nalazi se u prizemlju zgrade sagrađene na z.č.br. 11377, zk.ul.br. 560 – posebni dio nekretnine: E-24 k.o. Novalja nova s pripadajućim vrtom površine 39,50 m², vlasništvo Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje u cijelosti
PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST: 280.000,00 kuna
ENERGETSKI RAZRED: B

6. **APARTMAN – NASELJE GAJAC A7, br. 41, NOVALJA**, upisan u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zadru, Zemljišnoknjižnog odjela u Pagu, površine 22,75 m², nalazi se u prizemlju zgrade sagrađene na z.č.br. 11377, zk.ul.br. 560 – posebni dio nekretnine: E-23 k.o. Novalja nova s pripadajućim vrtom površine 41 m², vlasništvo Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje u cijelosti
PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST: 306.000,00 kuna
ENERGETSKI RAZRED: C
7. **APARTMAN – NASELJE GAJAC A7, br. 68, NOVALJA**, upisan u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zadru, Zemljišnoknjižnog odjela u Pagu, površine 20,20 m², nalazi se na 1. katu zgrade sagrađene na z.č.br. 11377, zk.ul.br. 560 – posebni dio nekretnine: E-25 k.o. Novalja nova, vlasništvo Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje u cijelosti
PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST: 230.000,00 kuna
ENERGETSKI RAZRED: B
8. **APARTMAN – NASELJE GAJAC A11, br. 51, NOVALJA**, upisan u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zadru, Zemljišnoknjižnog odjela u Pagu, površine 21,96 m², nalazi se na prvom katu zgrade sagrađene na z.č.br. 11419/1, zk.ul.br. 496 – posebni dio nekretnine: E-11 k.o. Novalja nova, vlasništvo Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje u cijelosti
PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST: 250.000,00 kuna
ENERGETSKI RAZRED: B
9. **APARTMAN – NASELJE GAJAC A11, br. 52, NOVALJA**, upisan u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zadru, Zemljišnoknjižnog odjela u Pagu, površine 21,96 m², nalazi se na prvom katu zgrade sagrađene na z.č.br. 11419/1 zk.ul.br. 496 – posebni dio nekretnine: E-12 k.o. Novalja nova, vlasništvo Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje u cijelosti
PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST: 250.000,00 kuna
ENERGETSKI RAZRED: A
10. **APARTMAN – NASELJE GAJAC B3, br. 20, NOVALJA**, upisan u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zadru, Zemljišnoknjižnog odjela u Pagu, površine 32,17 m², nalazi se u prizemlju zgrade sagrađene na z.č.br. 2906/1, zk.ul.br. 2018 k.o. Kolan, izvanknjižno vlasništvo Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje u cijelosti
PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST: 416.000,00 kuna
ENERGETSKI RAZRED: G.

(2) Procijenjena tržišna vrijednost apartmana u stavku 1. ove točke određena je na temelju Procjembenih elaborata koje je u travnju 2019. izradilo društvo HPB-NEKRETNINE d.o.o., Amruševa 8, Zagreb, koje je ovlašteno za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja procjene nekretnina, osim za apartman u Lovranu, za koji je tržišna vrijednost utvrđena na temelju Elaborata o procjeni vrijednosti nekretnina koji je u ožujku 2019. izradilo društvo ovlašteno za obavljanje poslova vještačenja iz područja procjene nekretnina - ZAGREB NEKRETNINE d.o.o., Nova Ves 17, Zagreb.

II.

(1) Apartmani će se prodavati putem javnog natječaja, javnim pozivom za javno prikupljanje ponuda, te se ovime, uz uvjet da apartmani ne budu prodani po cijenama određenima u točki I. ove Odluke nakon provedena dva javna natječaja za njihovu prodaju, daje prethodna suglasnost ravnatelju Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje za prodaju istih apartmana po prvaj sljedećoj najvišoj procjeni:

1. **APARTMAN – SMRIKA br. 31, DUGA UVALA**
PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST: 268.000,00 kuna

2. **APARTMAN – SMRIKA br. 32, DUGA UVALA**
PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST: 322.000,00 kuna
3. **APARTMAN – ULICA 43. ISTARSKJE DIVIZIJE 5, LOVRAN**
PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST: 238.000,00 kuna
4. **APARTMAN – PARK BUSOLA 2, ČERVAR PORAT**
PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST: 310.000,00 kuna
5. **APARTMAN – NASELJE GAJAC A7, br. 39, NOVALJA**
PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST: 191.000,00 kuna
6. **APARTMAN – NASELJE GAJAC A7, br. 41, NOVALJA**
PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST: 207.000,00 kuna
7. **APARTMAN – NASELJE GAJAC A7, br. 68, NOVALJA**
PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST: 174.000,00 kuna
8. **APARTMAN – NASELJE GAJAC A11, br. 51, NOVALJA**
PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST: 208.000,00 kuna
9. **APARTMAN – NASELJE GAJAC A11, br. 52, NOVALJA**
PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST: 208.000,00 kuna
10. **APARTMAN – NASELJE GAJAC B3, br. 20, NOVALJA**
PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST: 302.000,00 kuna.

(2) Procijenjena tržišna vrijednost apartmana u stavku 1. ove točke određena je za apartman pod rednim brojem 3. na temelju Procjemenog elaborata koji je u travnju 2019. izradilo društvo HPB-NEKRETNINE d.o.o., Amruševa 8, Zagreb, koje je ovlašteno za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja procjene nekretnina, za apartmane pod rednim brojevima 2. i 5. tržišna vrijednost utvrđena na temelju Elaborata o procjeni vrijednosti nekretnina koji je u ožujku 2019. izradilo društvo ovlašteno za obavljanje poslova vještačenja iz područja procjene nekretnina - ZAGREB NEKRETNINE d.o.o., Nova Ves 17, Zagreb, dok je za apartmane pod rednim brojevima 1., 4., 6., 7., 8., 9. i 10. tržišna vrijednost utvrđena na temelju procjemenih elaborata koji je u travnju 2018. izradio Zrinoslav Ceranac, dipl. ing. građ., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina.

III.

Ova Odluka stupa na snagu s danom donošenja.

KLASA: 041-01/19-02/7
URBROJ: 341-99-01/01-19-7
Zagreb, 5. lipnja 2019.

PREDSJEDNICA UPRAVNOG VIJEĆA



O b r a z l o ž e n j e

Hrvatski zavod za mirovinsko osiguranje (u daljnjem tekstu: Zavod) vlasnik je dvanaest apartmana na području sjevernog i središnjeg Jadrana. Najveći broj apartmana, njih šest, nalazi se na području grada Novalje na otoku Pagu, dva apartmana nalaze se u Dugoj uvali pokraj Pule, dva u Selcu te po jedan u Červar Poratu i Lovranu.

Obveza Zavoda kao vlasnika apartmana je plaćanje svih režijskih troškova i pričuve, kao i briga za redovito održavanje tih apartmana radi zaštite trećih osoba od moguće bilo kakve štete koja bi nastala zbog njihova neadekvatnog održavanja. Iznajmljivanje apartmana prije svega je sezonska djelatnost koja se može obavljati najviše tri do četiri mjeseca tijekom godine. Zavod nije registriran za obavljanje ugostiteljske djelatnosti radi čega nije mogao davati u najam apartmane trećim osobama radi usluge smještaja, već je objavljivao javne natječaje za davanje apartmana u zakup, a zakupnik bi potom te apartmane iznajmljivao radnicima Zavoda i drugim zainteresiranim osobama. Za vrijeme trajanja zakupa Zavod bi prenio obvezu plaćanja režijskih troškova na zakupnika, no veći dio godine te obveze je dužan izvršavati Zavod iz vlastitih sredstava.

Interes Zavoda nije ulaganje financijskih sredstava za popravke i održavanje apartmana te je zbog toga donesena poslovna odluka o prodaji dijela apartmana u vlasništvu Zavoda, u skladu s odredbama Pravilnika o prodaji nekretnina u vlasništvu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, KLASA: 041-01/18-02/3, URBROJ: 341-99-01/01-18-8 od 20. lipnja 2018.

Predmet ovog Prijedloga odluke su apartmani u Dugoj uvali, Novalji, Lovranu i Červar Portu. Apartmani u Selcu izostavljeni su jer se pred nadležnim sudom vodi parnični postupak radi utvrđenja prava vlasništva za korist Zavoda protiv upisanih zemljišnoknjižnih vlasnika te će se tek po dovršetku sudskog postupka i utvrđenja prava vlasništva za korist Zavoda moći odlučiti o njihovoj prodaji.

Odredbom članka 32. stavka 1. Statuta Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje propisano je da ravnatelj ne može bez prethodne suglasnosti Upravnog vijeća poduzimati pravne poslove o stjecanju, opterećenju ili otuđenju nekretnine čija je vrijednost veća od 200.000,00 kuna, stoga se predlaže donošenje predmetne odluke kojom se daje prethodna suglasnost ravnatelju za prodaju apartmana navedenih u točki I. ove odluke.

Početna cijena apartmana ne može biti niža od njegove procijenjene tržišne vrijednosti utvrđene od strane ovlaštene osobe. U prethodne dvije godine Zavod je naručio četiri različite procjene vrijednosti za svaki od apartmana te je u točku I. ove odluke uvrštena najviša procijenjena vrijednost za svaki pojedini apartman.

Međutim, s obzirom na znatna odstupanja u tržišnoj vrijednosti pojedinih apartmana u različitim procjembenim elaboratima, točkom II. Ove odluke daje se prethodna suglasnost ravnatelju da, pod uvjetom neuspješne prodaje apartmana u prva dva objavljena natječaja, se prodaja apartmana može provesti po prvoj sljedećoj tržišnoj vrijednosti, utvrđenoj procjembenim elaboratom. Ovo se osobito predlaže stoga što je ispitivanjem tržišta utvrđeno da se uređeni apartmani u novo izgrađenim zgradama, na sličnim lokacijama prodaju po sličnoj ili čak nižoj cijeni od procijenjene tržišne vrijednosti označene u točki I. odluke. Ovakvim postupanjem bi se ujedno izbjegli dodatni troškovi ponovnog procjenjivanja apartmana, za koje su u prethodne dvije godine čak četiri puta izrađivani procjembeni elaborati.

Slijedom navedenoga, donesena je predmetna odluka.