

Na temelju članka 21. točke 7. i članka 32. stavka 2. Statuta Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje (Narodne novine, broj 28/14, 24/15 i 73/19), Upravno vijeće Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, na sjednici održanoj 19. rujna 2019., donosi

O D L U K U

o davanju prethodne suglasnosti v.d. ravnatelja Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje za prodaju i sklapanje ugovora o kupoprodaji nekretnine u Makarskoj, Trg 4. svibnja 533. broj 4

I.

Daje se prethodna suglasnost v.d. ravnatelja Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje za prodaju i sklapanje ugovora o kupoprodaji nekretnine - poslovnoga 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 zemljišnoknjižnom ulošku broj 4887, katastarska općina Makarska-Makar, izgrađene na zemljišnoknjižnoj čestici broj 275/14, ukupne površine zemljišta 447,00 m².

II.

Ugovor o kupoprodaji nekretnine opisane u točki I. ove Odluke sklopit će se između Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje i Hrvatskog zavoda za zdravstveno osiguranje, kao prodavatelja, i Antonija Puharića, Ilirska 4, Makarska, OIB: 59981101461, kao kupca, za kupoprodajnu cijenu od 5.195.000,00 kn (slovima: pet milijuna sto devedeset pet tisuća kuna).

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.

III.

Ovom Odlukom ovlašćuje se v.d. ravnatelja Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje da, u suradnji s Hrvatskim zavodom za zdravstveno osiguranje, ishodi prethodnu suglasnost Vlade Republike Hrvatske za prodaju i sklapanje ugovora o kupoprodaji nekretnine iz točke I. ove Odluke, s obzirom da je ukupna kupoprodajna cijena nekretnine iz točke I. ove Odluke veća od 5.000.000,00 kuna.

IV.

Ova Odluka stupa na snagu s danom donošenja.

KLASA: 041-01/19-02/11
URBROJ: 341-99-01/01-19-10
Zagreb, 19. rujna 2019.

PREDSJEDNICA UPRAVNOG VIJEĆA

Melita Čičak



Obrazloženje

Hrvatski zavod za mirovinsko osiguranje i Hrvatski zavod za zdravstveno osiguranje suvlasnici su nekretnine – poslovnoga 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 zemljišta 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. Navedeni suvlasnički udjeli utvrđeni su na temelju elaborata Utvrđenje neto korisne površine poslovnog prostora, s prijedlogom uspostave etažnog vlasništva, iz rujna 2005. godine, koji je izradio stalni sudski vještak za graditeljstvo Tonka Aljinović Gojak, dipl. inž. građ.

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 trenutno nije u funkciji, uočeno je da prodiere 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.

Radi toga suvlasnici su odlučili da je učinkovito i ekonomski svrhovito prodati svoje suvlasničke udjele na poslovnom dijelu nekretnine.

U svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine suvlasnici su naručili izradu elaborata procjene vrijednosti nekretnine te je 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 u iznosu od 4.165.726,92 kuna.

Na temelju Odluke Upravnog vijeća Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje o davanju prethodne suglasnosti ravnatelju Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje za prodaju nekretnine u Makarskoj, Trg 4. svibnja 533. broj 4, KLASA: 041-01/18-02/, URBROJ: 341-99-01/01-18-7 od 9. studenoga 2018., ravnatelj HZMO-a, uz suglasnost HZZO-a, donio je Odluku o pokretanju postupka prodaje predmetne nekretnine, KLASA: 406-01/18-02/23, URBROJ: 341-99-07/6-18-5 od 26. studenoga 2018.

Prodaja nekretnine izvršena je provedbom Javnog natječaja za prodaju nekretnine u Makarskoj, Trg 4. svibnja 533. broj 4, koji je objavljen 11. prosinca 2018. u Slobodnoj Dalmaciji i Makarskoj kronici te na internetskim stranicama HZMO-a i HZZO-a. Zajedničko povjerenstvo HZMO-a i HZZO-a za provedbu postupka prodaje nekretnine u Makarskoj, nakon stručne obrade pristiglih ponuda, predložilo je da se prihvati Ponuda za kupnju nekretnine od 11. veljače 2019., gospodina Antonija Puharića iz Makarske, Ilirska 4, OIB: 59981101461, s ponuđenom kupoprodajnom cijenom u iznosu od 5.195.000,00 kn (slovima: pet milijuna sto devedeset pet tisuća kuna). Iznos kupoprodajne cijene, podijelit će se na način da će HZMO-u, u skladu sa suvlasničkom udjelom od 54,20%, pripasti dio kupoprodajne cijene u iznosu od 2.815.690,00 kn (slovima: dva milijuna osamsto petnaest tisuća šesto devedeset kuna).

Odredbom članka 32. stavka 2. Statuta Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje (Narodne novine, broj 28/14, 24/15 i 73/19), propisano je da ravnatelj može poduzimati pravne poslove stjecanja, opterećenja ili otuđenja imovine samo uz prethodnu suglasnost Upravnog vijeća i Vlade Republike Hrvatske.

S obzirom da je ukupna vrijednost pravnog posla veća od 5.000.000,00 kuna, v.d. ravnatelja dužan je, prije prodaje nekretnine i sklapanja ugovora o kupoprodaji s odabranim ponuditeljem, pribaviti i prethodnu suglasnost Vlade Republike Hrvatske, zajedno s ravnateljem Hrvatskog zavoda za zdravstveno osiguranje.

Radi navedenoga, predlaže se donošenje predmetne Odluke.