

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 10. prosinca 2019., donosi

O D L U K U

o davanju prethodne suglasnosti ravnatelju Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje za prodaju suvlasničkog dijela nekretnine u Zadru, Ulica Šimuna Kožičića Benje 2

I.

(1) Daje se prethodna suglasnost ravnatelju Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje za prodaju suvlasničkog dijela Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, 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 neto korisne površine zgrade 2.087,15 m². Opisana nekretnina posjeduje energetska certifikat, energetska razred C.

(2) Hrvatski zavod za mirovinsko osiguranje suvlasnik je nekretnine opisane u stavku 1. ove točke u 53,82%, Hrvatski zavod za zdravstveno osiguranje u 33,94%, a Zadarska županija u 12,24 % suvlasničkog dijela cjelokupne nekretnine.

II.

(1) Tržišna vrijednost nekretnine opisane u točki I. ove Odluke utvrđena je u iznosu od **35.657.000,00 kuna** (slovima: trideset pet milijuna šesto pedeset sedam tisuća kuna) na temelju Procjembenog elaborata – 83/19 iz studenoga 2019., koji je izradilo trgovačkog društva GRAĐEVINAR d.o.o. Zadar, ovlašteno za obavljanje sudskog vještačenja i procjene nekretnina.

(2) Nekretnina opisana u točki I. ove Odluke prodavat će se putem javnog natječaja, prema načelu „viđeno-kupljeno“.

(3) Kupoprodajna cijena ostvarena prodajom nekretnine podijelit će se u skladu sa suvlasničkim udjelima opisanim u točki I. ove Odluke.

III.

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

IV.

Ovom Odlukom stavlja se izvan snage Odluka Upravnog vijeća Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje o davanju prethodne suglasnosti ravnatelju Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje za prodaju nekretnine u Zadru, Ulica Šimuna Kožičića Benje 2, KLASA: 041-01/19-02/6, URBROJ: 341-99-01/01-19-5 od 18. travnja 2019.

V.

Ova Odluka stupa na snagu s danom donošenja.

KLASA: 041-01/19-02/13
URBROJ: 341-99-01/01-19-12
Zagreb, 10. prosinca 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 m², 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 neto korisne površine zgrade 2.087,15 m² 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, a koja je u suvlasništvu HZMO-a u 53,82%, HZZO-a u 33,94% i Zadarske županije u 12,24% suvlasničkog dijela cjelokupne zgrade.

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 zahtijeva novo funkcionalno rješenje prostorne dispozicije. Poseban su problem česte poplave na području zadarskog poluotoka zbog neriješene gradske infrastrukture, odnosno odvodnje oborinskih voda. Poplava je već zahvatila predmetnu zgradu te su 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 dopuštena samo u vremenskom intervalu koji definira gradska uprava, u trajanju od jednog sata dnevno, što otežava poslovanje. U zgradi nije riješena ni pristupačnost osobama s invaliditetom. Provedeno je i energetska certificiranje nekretnine te joj je dodijeljen energetski razred C.

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 se u prvoj fazi provela rekonstrukcija prizemlja i dogradnja okna dizala, a u drugoj fazi uređenje katova i sanacija krova.

Imajući u vidu očekivano visoke troškove rekonstrukcije, kojom se ne bi riješili opisani problemi, HZMO i HZZO razmotrili su opciju prodaje postojeće poslovne zgrade uz istovremenu kupnju nove nekretnine – poslovnoga prostora pogodnoga za obavljanje poslovne djelatnosti oba zavoda.

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 koju utvrđuje ovlaštena osoba. 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 u iznosu od 40.750.000,00 kn (s porezom na dodanu vrijednost).

U skladu s utvrđenjima sadržanim u procjembenim elaboratima i pribavljenim ponudama za kupnju nekretnine, HZMO i HZZO naručili su izradu studije isplativosti. Elaborat Predinvesticijska studija isplativosti, broj: 20-18-VJ-ST od 20. srpnja 2018. (u daljnjem tekstu: Studija isplativosti) izradilo je društvo Pfarrer 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 obuhvatila 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.

Upravno vijeće je na sjednici održanoj 18. travnja 2019. donijelo Odluku o davanju prethodne suglasnosti ravnatelju Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje za prodaju nekretnine u Zadru, Ulica Šimuna Kožičića Benje 2, KLASA: 041-01/19-02/6, URBROJ: 341-99-01/01-19-5, uz određivanje početne kupoprodajne cijene na temelju Procjembenog elaborata koji je izradio Dražen Džepina, dipl. ing. građ., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, u iznosu od 40.750.000,00 kn.

Međutim, zbog proteka vremena od izrade elaborata do donošenja odluke Vlade Republike Hrvatske i očekivanog pokretanja postupka prodaje nekretnine nakon kupnje i preseljenja Područnog ureda HZMO-a u Zadru, a radi provjere procijenjene vrijednosti i prodaje nekretnine prema najboljim uvjetima koji se mogu ostvariti na tržištu, naručena je izrada novoga elaborata, koji je u studenome 2019. izradilo trgovačko društvo GRAĐEVINAR d.o.o., ovlašteno za obavljanje sudskog vještačenja i procjene nekretnina. Tržišna vrijednost predmetne nekretnine prema opisanom elaboratu iznosi 35.657.000,00 kuna. Procjembenim elaboratom Dražena Džepine, dipl. ing. građ. utvrđena je vrijednost predmetne nekretnine u iznosu od 40.750.000,00 kn, s uključenim porezom na dodanu vrijednost, dok je Procjembenim elaboratom društva GRAĐEVINAR d.o.o. tržišna vrijednost iste nekretnine utvrđena u iznosu od 35.657.000,00 kn, bez naznake umanjenja procijenjene vrijednosti bilo kakvim porezima jer prodavatelji nisu dužni plaćati porez na dodanu vrijednost nakon prodaje nekretnine, već će kupac platiti porez na promet nekretnina.

U skladu s Procjembenim elaboratom društva GRAĐEVINAR d.o.o. iz studenoga 2019., izrađena je nova, ažurirana Predinvesticijska studija isplativosti, broj: 20-18-VJ-ST od 27. studenoga 2019., koju je izradilo društvo Pfarer projekt d.o.o., Graberje 9, Zagreb i kojom je zbog promjene procijenjene vrijednosti nekretnine izvršena korekcija predviđenih troškova za realizaciju prve opcije Studije isplativosti. Na temelju iskazanih vrijednosti nekretnine, ažuriranom Studijom isplativosti od 27. studenoga 2019. utvrđeno je da bi sada za realizaciju prve opcije HZMO i HZZO trebali osigurati sredstva u iznosu od 5.063.346,77 kuna, uvećana za porez na dodanu vrijednost.

U skladu s navedenim ostaje se na ranije donesenoj poslovnoj odluci o prodaji predmetne poslovne zgrade, uz istovremenu kupnju novoga poslovnoga prostora. Dakle, prodaji nekretnine pristupit će se tek nakon što HZMO i HZZO pronađu odgovarajući poslovni prostor za smještaj stručnih službi u Zadru. Odlukom Upravnog vijeća, KLASA: 041-01/19-02/6, URBROJ: 341-99-01/01-19-4 od 18. travnja 2019. dana je prethodna suglasnost ravnatelju za kupnju nekretnine u Zadru.

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, a koja mora biti viša od procijenjene tržišne vrijednosti. Postupak prodaje vodit će Hrvatski zavod za mirovinsko osiguranje, kao većinski suvlasnik, uz sudjelovanje zaposlenika Hrvatskog zavoda za zdravstveno osiguranje i Zadarske županije, kao članova povjerenstva za prodaju nekretnine.

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, 24/15 i 73/19), prije pokretanja postupka prodaje, ravnatelju Zavoda potrebna je prethodna suglasnost Upravnog vijeća i Vlade Republike Hrvatske.

Zbog nastale promjene u visini tržišne vrijednosti nekretnine, ovom Odlukom stavlja se izvan snage Odluka Upravnog vijeća o davanju prethodne suglasnosti ravnatelju Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje za prodaju nekretnine u Zadru, Ulica Šimuna Kožičića Benje 2, KLASA: 041-01/19-02/6, URBROJ: 341-99-01/01-19-5 od 18. travnja 2019.

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.