

Na temelju članka 21. točke 8. i članka 32. stavka 1. Statuta Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje (Narodne novine, broj 28/14, 24/15, 73/19 i 147/20), Upravno vijeće Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, na sjednici održanoj 30. srpnja 2021., donosi

O D L U K U

o davanju prethodne suglasnosti ravnatelju Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje za sklapanje Ugovora o zakupu poslovnoga prostora u Bjelovaru, Vatroslava Lisinskog 4b, radi privremenog smještaja Područnog ureda u Bjelovaru, sa zakupodavcem Hidroregulacija d.d., Vatroslava Lisinskog 4b, Bjelovar, OIB: 54088531631

I.

Daje se prethodna suglasnost ravnatelju Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje za sklapanje Ugovora o zakupu poslovnoga prostora u Bjelovaru, Vatroslava Lisinskog 4b, radi privremenog smještaja Područnog ureda u Bjelovaru, sa zakupodavcem Hidroregulacija d.d., Vatroslava Lisinskog 4b, Bjelovar, OIB: 54088531631, na određeno vrijeme od 18 mjeseci, uz mogućnost produženja dok traju radovi na poslovnoj zgradi Područnog ureda u Bjelovaru, uz mjesečnu zakupninu u iznosu od 44.813,63 kn bez PDV-a, odnosno u iznosu od 56.017,03 kn s uključenim PDV-om, što za očekivano trajanje zakupa od 18 mjeseci iznosi ukupno 806.645,34 kn, a uvećano za PDV iznosi ukupno 1.008.306,67 kn.

II.

Ova Odluka stupa na snagu s danom donošenja.

KLASA: 041-01/21-02/5
URBROJ: 341-99-01/01-21-7
Zagreb, 30. srpnja 2021.

**PREDSJEDNICA UPRAVNOG VIJEĆA
HRVATSKOG ZAVODA ZA
MIROVINSKO OSIGURANJE**

Melita Čičak



Obrazloženje

Poslovni prostor Područnog ureda Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje u Bjelovaru nalazi se u poslovnoj zgradi u Bjelovaru, T. Masaryka 7, koja je u suvlasništvu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje (u daljnjem tekstu: Zavod) u omjeru 29% i Bjelovarsko-bilogorske županije u omjeru 71%.

Radi izvođenja radova obnove vanjske ovojnice objekta, uključivo krovšte predmetne poslovne zgrade, za vrijeme dok traju radovi potrebno je Područni ured Zavoda u Bjelovaru privremeno preseliti na drugu lokaciju. Zavod planira istovremeno uređenje poslovnog prostora koji koristi Područni ured, odnosno izmijeniti odnosno dograditi postojeći instalacijski sustav, arhitektonsku prilagodbu prostora, ugraditi dizala do svih etaža te obnoviti sve završne slojeve interijera.

U skladu s navedenim, ravnatelj Zavoda je 25. ožujka 2021. donio Odluku o pokretanju postupka za uzimanje u zakup poslovnog prostora u Bjelovaru i imenovanju Povjerenstva za provedbu javnog natječaja (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo), u skladu s kojom je proveden postupak javnog natječaja za uzimanje u zakup poslovnog prostora u Bjelovaru na određeno vrijeme od 18 mjeseci, uz mogućnost produženja, dok traju radovi na obnovi poslovne zgrade Zavoda u Bjelovaru (u daljnjem tekstu: Javni natječaj). Javni natječaj objavljen je 29. travnja 2021. na internetskim stranicama Zavoda (cjeloviti tekst Javnog natječaja), a 1. svibnja 2021. u listu 043 *Bjelovarsko-bilogorski vjesnik* (skraćeni tekst Javnog natječaja).

Na temelju Zapisnika o javnom otvaranju ponuda od 19. svibnja 2021. te Zapisnika o pregledu i ocjeni ponuda od 19. svibnja 2021. Povjerenstvo je utvrdilo da su do isteka roka za dostavu ponuda pristigle dvije pravodobne i valjane ponude, i to:

1. ponuditelja TERMOPLIN d.o.o., Ulica hrvatskog proljeća 6, Bjelovar za poslovni prostor u Bjelovaru, Ulica hrvatskog proljeća 4, površine 807 m², za iznos zakupnine od 60 kn/m² bez PDV-a, što mjesečno iznosi 48.420,00 kn bez PDV-a, odnosno 60.525,00 kn s uključenim PDV-om
2. ponuditelja HIDROREGULACIJA d.d., Vatroslava Lisinskog 4b, Bjelovar, za poslovni prostor u Bjelovaru, Vatroslava Lisinskog 4b, površine 921,20 m² za iznos zakupnine od 60 kn/m² bez PDV-a, što mjesečno iznosi 55.272,00 kn bez PDV-a, odnosno 69.090,00 kn s uključenim PDV-om.

Povjerenstvo je također utvrdilo da predloženi iznosi zakupnine za oba ponuđena poslovna prostora – 60,00 kn/m² bez PDV-a, prelaze iznos preporučene zakupnine koji Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine (u daljnjem tekstu: Ministarstvo) uzima u obzir prilikom davanja suglasnosti na ugovore o zakupu. Naime, u skladu s odredbom članka 46. stavka 8. Zakona o upravljanju državnom imovinom (Narodne novine, broj 52/18), Zavod kao pravna osoba s javnim ovlastima, prije sklapanja ugovora o zakupu nekretnina s trećim osobama, mora ishoditi suglasnost Ministarstva koje, uz ostale preduvjete propisane podzakonskim propisima, zahtijeva da iznos zakupnine u predloženom ugovoru o zakupu ne prelazi iznos od 9 €/m² s uključenim PDV-om, u kunskoj protuvrijednosti.

Slijedom navedenoga, Povjerenstvo je zaključilo kako će se nakon izvršenog očevida oba ponuđena poslovna prostora utvrditi koji od ponuđenih poslovnih prostora više udovoljava kriterijima Javnog natječaja i odgovara potrebama Zavoda te će se ponuditelju predmetnog poslovnog prostora uputiti prijedlog za razmatranje sniženja ponuđenog iznosa zakupnine, sve kako bi isti bio u okvirima preporučenog iznosa Ministarstva.

U skladu s navedenim, članovi Povjerenstva su 1. lipnja 2021. izvršili obilazak i pregled ponuđenih poslovnih prostora u Bjelovaru te su utvrdili da ponuda ponuditelja HIDROREGULACIJA d.d., Vatroslava Lisinskog 4b, Bjelovar za poslovni prostor na adresi Vatroslava Lisinskog 4b, Bjelovar ispunjava tražene karakteristike propisane Javnim natječajem te u potpunosti odgovara potrebi privremenog smještaja Područnog ureda u Bjelovaru iz sljedećih razloga:

- prostor se nalazi se u neposrednoj blizini zgrade Područnog ureda u Bjelovaru, u užem centru grada, s dobrom infrastrukturom za pristup strankama i radnicima Zavoda
- prostori koji se nude nalaze se u samostalnoj zgradi na četiri etaže, s osiguranim kolnim pristupom te većim brojem parkirnih mjesta

- svi radni prostori su u dobrom stanju, opremljeni su informatičkom mrežom, većinom klimatizirani, sa sustavom centralnog grijanja pogonjenog plinskom kotlovnicom te sanitarnim čvorovima i čajnom kuhinjom, vanjska stolarija je novouređena te svaki radni prostor ima zadovoljavajuću prirodnu rasvjetu i ventilaciju
- radni prostori podijeljeni su pregradnim i nosivim zidovima od opeke na manje ili veće uredske prostore te ne bi trebalo arhitektonski dodatno intervenirati u prostor.

Stoga je ponuditelju Hidroregulacija d.d. e-mailom od 7. lipnja 2021. upućena zamolba za razmatranje mogućnosti korekcije ponuđenog iznosa zakupnine, kako bi isti bio u okviru iznosa koji preporuča Ministarstvo. Ponuditelj Hidroregulacija d.d. povratnim e-mailom od 8. lipnja 2021. očitovao se da prihvaća prijedlog za smanjenje zakupnine te je dostavio korigiranu ponudu, u skladu s kojom ponuđeni iznos zakupnine iznosi 50,63 kn/m² bez PDV-a. Ujedno je izmijenio i površinu poslovnog prostora koji se nudi u zakup jer je dio prvotno ponuđenog poslovnog prostora površine 36,02 m² već od ranije u zakupu te noveliranom ponudom nude poslovni prostor površine 885,12 m². S obzirom na izmijenjenu površinu poslovnog prostora te korigirani iznos zakupnine po m², mjesečna zakupnina iznosila bi 44.813,63 kn bez PDV, odnosno 56.017,03 kn s PDV-om.

Slijedom iznesenog, u Dodatku I Zapisniku o pregledu i ocjeni ponuda od 9. lipnja 2021. Povjerenstvo je predložilo prihvaćanje ponude ponuditelja HIDROREGULACIJA d.d., Vatroslava Lisinskog 4b, Bjelovar za uzimanje u zakup poslovnoga prostora u Bjelovaru, Vatroslava Lisinskog 4b, površine 885,12 m² na određeno vrijeme od 18 mjeseci, uz mogućnost produženja, s mjesečnom zakupninom u iznosu od 44.813,63 kn bez PDV-a, odnosno u iznosu od 56.017,03 kn s PDV-om.

Prema odredbi članka 32. stavka 1. Statuta Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje (Narodne novine, broj 28/14, 24/15, 73/19 i 147/20), a u vezi s člankom 21. točkom 8. Statuta, ravnatelj Zavoda može poduzimati pravne poslove o stjecanju, opterećenju ili otuđenju imovine čija je vrijednost veća od 1.000.000,00 kuna samo uz prethodnu suglasnost Upravnog vijeća Zavoda.

Stoga se u skladu s člankom 32. stavkom 1. Statuta, a u vezi s člankom 21. točkom 8. Statuta, predlaže da Upravno vijeće donese odluku o prethodnoj suglasnosti ravnatelju Zavoda za sklapanje Ugovora o zakupu poslovnoga prostora u Bjelovaru, Vatroslava Lisinskog 4b, radi privremenog smještaja Područnog ureda u Bjelovaru, sa zakupodavcem Hidroregulacija d.d., Vatroslava Lisinskog 4b, Bjelovar, OIB: 54088531631 na određeno vrijeme od 18 mjeseci, uz mogućnost produženja dok traju radovi na poslovnoj zgradi Područnog ureda u Bjelovaru, uz mjesečnu zakupninu u iznosu od 44.813,63 kn bez PDV-a, odnosno u iznosu od 56.017,03 kn s PDV-om, što za očekivano trajanje zakupa od 18 mjeseci iznosi ukupno 806.645,34 kn, a uvećano za PDV iznosi ukupno 1.008.306,67 kn.