

Na temelju članka 21. točke 8. i članka 32. stavka 2. Statuta Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje (Narodne novine, broj 28/14, 24/15, 73/19 i 147/20) i članka 58. Zakona o ustanovama (Narodne novine, broj 76/93, 29/97, 47/99, 35/08 i 127/19), Upravno vijeće Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje na sjednici održanoj 21. rujna 2021., donosi

O D L U K U

o davanju prethodne suglasnosti ravnatelju Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje za prodaju nekretnina u Puli-Pola

I.

Daje se prethodna suglasnost ravnatelju Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje za prodaju nekretnina u Puli-Pola, na adresi Trg Portarata 3 i Glavinićev uspon 4B, u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli-Pola označenih kao z.č.br. 120 (PARK), 573/ZGR. (KUĆA, DVORIŠTE I SPOREDNE ZGRADE) i 576/ZGR. (SKLADIŠTE), upisanih u zk.ul.br. 4465 k.o. Pula.

Predmetne nekretnine u naravi čine:

- poslovni prostor u uličnoj zgradi u Puli-Pola, Trg Portarata 3, korisne površine 1.188,47 m² (573/ZGR.)
- poslovni prostor u dvorišnoj zgradi u Puli-Pola, Glavinićev uspon 4B, korisne površine 559,43 m² (576/ZGR.)
- dvorište površine 376 m² na kojem je mobilna tipska prizemnica površine 26 m² (z.č.br. 120).

Nekretnine iz stavka 1. u suvlasništvu su Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje u 3/5 suvlasničkog dijela i Hrvatskog zavoda za zdravstveno osiguranje u 2/5 suvlasničkog dijela.

II.

Tržišna vrijednost nekretnina iz točke I. ove Odluke utvrđena je u iznosu od 11.462.000,00 kn (slovima: jedanaest milijuna četrstošezdesetdvijekuneinulalipa), prema Procjembenom elaboratu - 108/2021 od 16. ožujka 2021, koji je izradilo društvo ovlašteno za obavljanje poslova procjene nekretnina – HPB NEKRETNINE d.o.o., Zagreb, Amruševa 8.

III.

U skladu s odredbom članka 32. stavka 2. Statuta Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje (Narodne novine, broj 28/14, 24/15, 73/19 i 147/20), ravnatelj Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje je prije pokretanja postupka prodaje nekretnina opisanih u točki I. ove Odluke dužan pribaviti i prethodnu suglasnost Vlade Republike Hrvatske.

IV.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

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

PREDSJEDNICA UPRAVNOG VIJEĆA

Melita Čičak



Obrazloženje

Hrvatski zavod za mirovinsko osiguranje i Hrvatski zavod za zdravstveno osiguranje suvlasnici su nekretnina u Puli-Pola, na adresi Trg Portarata 3 i Glavinićev uspon 4B, u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli-Pola označenih kao z.č.br. 120 (PARK), 573/ZGR. (KUĆA, DVORIŠTE I SPORFOND ZGRADF) i 576/7GR. (SKI ADIŠTE), upisanih u zkn br 4465 kn Pula-Pola. Predmetne nekretnine u naravi su: poslovni prostor u uličnoj zgradi u Puli-Pola, Trg Portarata 3, korisne površine 1.188,47 m² (573/ZGR.), poslovni prostor u dvorišnoj zgradi u Puli-Pola, Glavinićev uspon 4B, korisne površine 559,43 m² (576/ZGR.) te dvorište površine 376 m² na kojem je mobilna tipska prizemnica površine 26 m² (z.č.br. 120). Predmetni objekti imaju energetske certifikate kategorije C. Na nekretninama koje su predmet prodaje, Hrvatski zavod za mirovinsko osiguranje suvlasnik je u 3/5 suvlasničkog dijela, a Hrvatski zavod za zdravstveno osiguranje u 2/5 suvlasničkog dijela.

Hrvatski zavod za mirovinsko osiguranje pribavio je suglasnost Hrvatskog zavoda za zdravstveno osiguranje za prodaju predmetnih nekretnina provedbom javnog poziva za javno prikupljanje ponuda. Postupak prodaje vodit će Hrvatski zavod za mirovinsko osiguranje uz sudjelovanje zaposlenika Hrvatskog zavoda za zdravstveno osiguranje kao članova povjerenstva za prodaju nekretnina. Hrvatski zavod za zdravstveno osiguranje sudjelovat će u podmirenju troškova objave javnog poziva i drugih povezanih troškova te će prema istom načelu – veličine suvlasničkih omjera, među suvlasnicima biti podijeljena novčana sredstva ostvarena u postupku prodaje.

Prodaja nekretnina provest će se putem javnog natječaja u kojem će predmet prodaje biti sve nekretnine opisane u točki I. Odluke zajedno, uz početnu cijenu koja ne može biti niža od procijenjene tržišne vrijednosti utvrđene Procjembenim elaboratom - 108/2021 od 16. ožujka 2021., koji je izradilo društvo ovlašteno za obavljanje poslova procjene nekretnina – HPB NEKRETNINE d.o.o., Zagreb, Amruševa 8, navedenu u točki II. Odluke.

Stanje predmetnih poslovnih prostora je nezadovoljavajuće, kako u arhitektonsko-građevinskom pogledu, tako i stanje sveukupnih instalacija. Tijekom 2014. godine opožaren je dio objekta. Požar je zahvatio dvije prostorije na drugom katu ulične zgrade na adresi Trg Portarata 3, u kojima su oštećene vanjske stolarije, unutarnje podne, zidne i stropne površine, kao i pripadajuće instalacije te su zadimljeni prostori cijelog drugog kata. Zbog oštećenja dijelova fasadnih elemenata na balkonu koji ujedno služi kao nadstrešnica ispred glavnog ulaza u uličnu zgradu, privremeno su postavljeni podupirači kako bi se osigurao javni prostor od otpadanja materijala s pročelja objekta i spriječilo eventualno rušenje balkona.

Opisani poslovni prostori nalaze se unutar zaštićene spomeničke cjeline povijesne jezgre upisane u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske te bi temeljita rekonstrukcija radnih prostora u postojećim gabaritima iziskivala izrazito velika financijska sredstva.

Odredbom članka 37. stavka 1. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (Narodne novine, broj 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17, 90/18, 32/20 i 62/20) propisano je da „vlasnik koji namjerava prodati kulturno dobro dužan ga je prije prodaje istodobno ponuditi Republici Hrvatskoj, županiji, Gradu Zagrebu, gradu ili općini na čijem se području to kulturno dobro nalazi, navodeći cijenu i druge uvjete prodaje.“ U skladu s citiranom zakonskom odredbom, Hrvatski zavod za mirovinsko osiguranje obratio se Gradu Puli-Pola, Istarskoj županiji i Republici Hrvatskoj s ponudom za kupnju nekretnina u Puli-Pola, na adresi Trg Portarata 3 i Glavinićev uspon 4B. Protekom zakonskog roka od 30 dana (računajući od primitka ponude) zaprimljen je odgovor Istarske županije da se ne namjerava koristiti ponuđenim pravom prvokupa, a ostali ovlaštenici prava prvokupa nisu se očitovali.

Hrvatski zavod za mirovinsko osiguranje nema poslovni interes za rekonstrukciju prostora i isti ne koristi, a dužan je svaki mjesec plaćati režijske i druge troškove te je donesena poslovna odluka o prodaji navedenog poslovnog prostora. S obzirom na to da je riječ o nekretnini čija ukupna procijenjena vrijednost prelazi iznos od 5.000.000,00 kuna, ravnatelj je na temelju članka 32. stavka 2. Statuta Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje (Narodne novine, broj 28/14, 24/15, 73/19 i 147/20) prije pokretanja postupka prodaje, dužan pribaviti prethodnu suglasnost Upravnog vijeća Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje i Vlade Republike Hrvatske.