

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) i članka 58. Zakona o ustanovama (Narodne novine, broj 76/93, 29/97, 47/99, 35/08, 127/19 i 151/22), Upravno vijeće Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, na sjednici održanoj 11. listopada 2023., donosi

O D L U K U

o davanju prethodne suglasnosti ravnatelju Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje za prodaju nekretnine u Dramlju, Šetalište braće Domijan 9

I.

Daje se prethodna suglasnost ravnatelju Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje za prodaju nekretnine u Dramlju, Šetalište braće Domijan 9, koja je u zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Crikvenici upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 350, k. č. br. 535 k. o. Sv. Jelena, površine 1576 čhv.

Nekretnina iz stavka 1. ove točke Odluke u naravi predstavlja odmaralište koje se sastoji od dvije zgrade (centralni objekt i depadansa) i dvorišta. Centralni objekt posjeduje energetska certifikat razred D, a depadansa posjeduje energetska certifikat razred C, oba certifikata izdalo je ovlašteno društvo Preventa d.o.o., s rokom važenja do 18. svibnja 2025.

Nekretnina koja je predmet prodaje u suvlasništvu je Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje i Hrvatskog zavoda za zdravstveno osiguranje, svaki suvlasnik u 1/2 idealnog dijela.

II.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine iz točke I. ove Odluke utvrđena je u iznosu od 2.590.000,00 eura prema Procjembenom elaboratu, broj - 142/23 od 26. svibnja 2023., koji je izradilo trgovačko društvo BIM CONSULT d.o.o. ovlašteno za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

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

Kupoprodajna cijena ostvarena prodajom nekretnine podijelit će se u skladu sa suvlasničkim udjelima navedenim u točki I. ove Odluke.

III.

U skladu s odredbama članka 32. stavka 2. Statuta Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje za prodaju nekretnine opisane u točki I. ove Odluke potrebna je i prethodna suglasnost Vlade Republike Hrvatske.

IV.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA: 041-01/23-02/9
URBROJ: 341-99-01/01-23-9
Zagreb, 11. listopada 2023.

PREDSJEDNICA UPRAVNOG VIJEĆA



Obrazloženje

Hrvatski zavod za mirovinsko osiguranje (u daljnjem tekstu: HZMO) i Hrvatski zavod za zdravstveno osiguranje (u daljnjem tekstu: HZZO) suvlasnici su nekretnine u Dramlju, Šetalište braće Domijan 9, svaki u 1/2 idealnog dijela. Predmetna nekretnina upisana je u z. k. ul. br. 350, k. č. br. 535, k. o. Sv. Jelena, ukupne površine 1576 čhv, sastoji se od dvije zgrade (centralni objekt i depadansa) i dvorišta, a u naravi predstavlja odmaralište Centar za odmor radnika "Božidar Adžija" (u daljnjem tekstu: Odmaralište). Centralni objekt posjeduje energetska certifikat razred D, a depadansa posjeduje energetska certifikat razred C, oba certifikata izdalo je ovlašteno društvo Preventa d.o.o., s rokom važenja do 18. svibnja 2025.

Odmaralište je sagrađeno 1935. i dograđeno je 1960. godine u svrhu odmora radnika oba zavoda tijekom ljetnih sezona. U više je navrata adaptirano, a zadnji put 1991. godine kada je u potpunosti renovirano, opremljeno novim inventarom i uvedeno je centralno grijanje. Od studenoga 1991. do rujna 2001. godine Odmaralište je korišteno za smještaj prognanika i izbjeglica, kada je, 2001. godine, objekt Odmarališta u devastiranom stanju vraćen suvlasnicima. Tijekom 2003. godine suvlasnici su obavili najnužnije popravke i radove kako bi dio objekta osposobili za pružanje usluga smještaja osoba.

U kolovozu 2006. godine suvlasnici su sklopili Ugovor o zakupu Centra za odmor radnika „Božidar Adžija“ u Dramlju s trgovačkim društvom CRV d.o.o. iz Velike Gorice, koji je istekao 21. kolovoza 2021. Istekom Ugovora Odmaralište je vraćeno u posjed suvlasnicima i od tada se nekretnina ne koristi.

S obzirom na namjenu i lokaciju nekretnine, ista nije pogodna za obavljanje redovnog poslovanja oba zavoda te su suvlasnici odlučili da je učinkovito i ekonomski svrhovito prodati ju, osobito uzimajući u obzir činjenicu da suvlasnici nisu registrirani za obavljanje ugostiteljske djelatnosti.

Izrađene procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine su:

- u ožujku 2017. godine procjena ovlaštenog sudskog vještaka Zrinoslava Ceranca, dipl. inž. građ., u iznosu od 19.470.000,00 kuna (2.584.113,00 eura)
- u siječnju 2021. godine procjena ovlaštenog trgovačkog društva ZANE d.o.o. u iznosu od 13.635.547,00 kuna (1.809.748,09 eura)
- u listopadu 2021. godine procjena ovlaštenog trgovačkog društva HPB nekretnine d.o.o. u iznosu od 13.070.000,00 kuna (1.734.687,11 eura)
- u svibnju 2023. godine procjena ovlaštenog trgovačkog društva BIM CONSULT d.o.o. u iznosu od 2.590.000,00 eura (19.514.355,00 kuna).

Suvlasnici su se dogovorili da će se procijenjena tržišna vrijednost nekretnine u iznosu od 2.590.000,00 eura (slovima: dvamilijunapetstodevedesettisućaeura) uzeti kao početna kupoprodajna cijena, u skladu s Procjembenim elaboratom, broj 142/23 od 26. svibnja 2023., koji je izradilo ovlašteno trgovačko društvo BIM CONSULT d.o.o. iz razloga što je to najviši procijenjeni iznos dobiven na temelju dosadašnjih procjena tržišne vrijednosti predmetne nekretnine. Postupak prodaje vodit će HZZO uz sudjelovanje predstavnika HZMO-a u zajedničkom povjerenstvu, a iznos dobiven prodajom podijelit će se među HZMO-om i HZZO-om prema zemljišnoknjižnim udjelima.

Prema odredbi članka 32. stavka 2. Statuta HZMO-a (Narodne novine, broj 28/14, 24/15, 73/19 i 147/20) ravnatelj HZMO-a ne može bez prethodne suglasnosti Upravnog vijeća i Vlade Republike Hrvatske poduzimati pravne poslove o stjecanju, opterećenju ili otuđenju druge imovine čija je vrijednost veća od 5.000.000,00 kn odnosno 663.614,04 eura.

Slijedom navedenog predlaže se donošenje predmetne odluke.