

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 2. listopada 2024., 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 Dubrovniku, Čira Carića 3, u svrhu pohrane dokumentarnog i arhivskog gradiva Područnog ureda u Dubrovniku, sa zakupodavcem DB-KANTUN d.o.o. iz Dubrovnika, Lukše Beritića 27, OIB: 16278459495

I.

Daje se prethodna suglasnost ravnatelju Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje za sklapanje Ugovora o zakupu poslovnoga prostora u Dubrovniku, Čira Carića 3, u svrhu pohrane dokumentarnog i arhivskog gradiva Područnog ureda u Dubrovniku, sa zakupodavcem DB-KANTUN d.o.o. iz Dubrovnika, Lukše Beritića 27, OIB: 16278459495 na određeno vrijeme od tri godine, uz mogućnost produženja, uz mjesečnu zakupninu u iznosu od 4.400,00 eura bez PDV-a, odnosno u iznosu od 5.500,00 eura s PDV-om, što za očekivano trajanje zakupa od tri godine iznosi ukupno 158.400,00 eura, a uvećano za PDV iznosi ukupno 198.000,00 eura.

II.

Ova Odluka stupa na snagu s danom donošenja.

KLASA: 041-01/24-02/8
URBROJ: 341-99-01/01-24-7
Zagreb, 2. listopada 2024.

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

Melita Čičak



Obrazloženje

Hrvatski zavod za mirovinsko osiguranje (u daljnjem tekstu: Zavod) i Hrvatski zavod za zdravstveno osiguranje suvlasnici su poslovne zgrade u Dubrovniku, Ulica dr. Ante Starčevića 3, u omjeru: Zavod 60 %, Hrvatski zavod za zdravstveno osiguranje 40 %. Za predmetnu poslovnu zgradu u tijeku je provedba nabave radova sanacije fasadne obloge i unutarnjeg uređenja poslovnog prostora Zavoda, zbog čega je potrebno da dio objekta na kojem će se izvoditi radovi bude u potpunosti ispražnjen, što uključuje i izmještanje arhivske građe.

Kako je projektom uređenja, na osnovi kojeg će se izvoditi radovi, predviđena prenamjena poslovnih prostora u kojima je trenutačno smještena arhiva, nakon adaptacije objekta dokumentarno i arhivsko gradivo Područnog ureda u Dubrovniku neće biti moguće vratiti na prvobitnu lokaciju. Također postoji i svakodnevni priljev velikog broja novih spisa za arhiviranje zbog čega je Područni ured Zavoda u Dubrovniku iskazao potrebu za dodatnim prostorom za smještaj arhive, veličine otprilike 350 m².

U skladu s navedenim, ravnatelj Zavoda je 11. lipnja 2024. donio Odluku o ponovnom pokretanju postupka za uzimanje u zakup poslovnoga prostora u svrhu pohrane dokumentarnog i arhivskog gradiva Područnog ureda Zavoda u Dubrovniku i imenovanju Povjerenstva za provedbu javnog natječaja (u daljnjem tekstu: Javni natječaj).

Skraćeni tekst Javnog natječaja objavljen je 21. lipnja 2024. u Slobodnoj Dalmaciji i 22. lipnja 2024. u Dubrovačkom vjesniku, a cjeloviti tekst objavljen je 22. lipnja 2024. na internetskim stranicama Zavoda.

U Zapisniku o javnom otvaranju ponuda od 8. srpnja 2024. Povjerenstvo za provedbu Javnog natječaja (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo) utvrdilo je da je do isteka roka za dostavu ponuda pristigla jedna ponuda, ponuda društva DB-KANTUN d.o.o., Lukše Beritića 27, Dubrovnik, OIB: 16278459495 za poslovni prostor u Dubrovniku, na adresi Ćira Carića 3, površine 400 m².

U Zapisniku o pregledu i ocjeni ponuda od 8. srpnja 2024. Povjerenstvo je utvrdilo sljedeće:

- u ponudi nije navedeno stanje prostora i infrastrukture (točka IV. stavak 1. podtočka 4. u vezi s točkom II. podtočkom 3. Javnog natječaja)
- dostavljeni tlocrt ponuđenog poslovnog prostora po nazivu etaže i površinom ne podudara se s oznakom i površinom iste prema priloženom izvatku iz zemljišne knjige; također, na istom je skicirana mogućnost pregradnje prostora na način kojim nije predviđen dodatni izlaz prema propisima iz područja zaštite od požara
- u ponudi nije navedeno ispunjava li ponuđeni poslovni prostor uvjete propisane točkom II. Javnog natječaja (izuzev podtočke 11.)
- ponuđeni iznos zakupnine u visini od 12,00 eura/m² plus PDV (odnosno 15,00 eura/m²) prelazi medijalnu cijenu zakupa za poslovne prostore na području Dubrovačko-neretvanske županije, koja prema publikaciji *Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske za 2022. godinu*, koju je izradio Ekonomski institut u suradnji s Ministarstvom prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, iznosi 12,4 eura/m². Povjerenstvo se odlučilo rukovoditi podacima za područje Dubrovačko-neretvanske županije, a ne Grada Dubrovnika (iako je prostor na području Grada Dubrovnika), iz razloga što predmetna publikacija ne sadrži podatke o mjesečnim zakupninama kada je predmet zakupa skladište, zbog čega se ocjena visine zakupnine za ponuđeni prostor nikako ne može stavljati u omjer s cijenama zakupnine za poslovne prostore uredske namjene.

U skladu s točkom IV. stavkom 4. Javnog natječaja, kojom je omogućeno Zavodu tražiti dodatno pojašnjenje i dostavu dodatne dokumentacije od ponuditelja, ponuditelj - društvo DB-KANTUN d.o.o. je e-mailom od 9. srpnja 2024. pozvan da pojašni svoju ponudu prednje navedenim podacima, odnosno da dostavi tražena očitovanja u roku od 5 radnih dana. Ponuditelj je e-mailom 12. srpnja 2024. dostavio tražena pojašnjenja/očitovanja koja se odnose na stanje ponuđenog prostora i infrastrukture kao i na uvjete iz Javnog natječaja na način da je naveo da ponuđeni poslovni prostor ispunjava sve tražene uvjete iz natječaja te je dodatno detaljno specificirao postojanje svakog pojedinog uvjeta koje mora ispunjavati poslovni prostor iz točke II. Javnog natječaja.

Vezano uz traženo pojašnjenje da se dostavljeni tlocrt ponuđenog poslovnog prostora po nazivu etaže i površinom ne podudara s oznakom i površinom iste prema priloženom izvatku iz zemljišne knjige, ponuditelj je naveo da su „izvršene preinake koje još nisu provedene u zemljišnim knjigama te da prikaz na tlocrtu predstavlja stvarno stanje na terenu“.

Nadalje, a nastavno na mogućnost sniženja cijene zakupnine, ponuditelj je istaknuo kako „podržava racionalno i svrhovito upravljanje državnim financijskim sredstvima, ali da smatra kako su podatci na koje se Zavod oslanja iz 2022. godine, što u današnjim uvjetima inflacije smatra zastarjelim, a pogotovo prema cijenama u Dubrovniku.“ Stoga je iskazao spremnost umanjiti iznos zakupnine na 11,00 eura/m² bez PDV-a, odnosno 13,75 eura/m² s PDV-om, uz napomenu da je visina prostora 3,90 m.

Povjerenstvo je 23. srpnja 2024. obišlo i pregledalo ponuđeni poslovni prostor u Dubrovniku i tom prilikom sastavljen je *Zapisnik o očevidu poslovnog prostora u Dubrovniku u postupku javnog natječaja za uzimanje u zakup poslovnoga prostora u svrhu pohrane dokumentarnog i arhivskog gradiva Područnog ureda Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje u Dubrovniku.*

S obzirom na to da ponuditelj nije dostavio točnu oznaku poslovnog prostora koji se nudi u zakup, u skladu sa zemljišnoknjižnim izvatkom, Povjerenstvo je e-mailom od 28. kolovoza 2024. pozvalo ponuditelja da se očituje na koju se etažnu cjelinu iz zemljišnih knjiga odnosi poslovni prostor te koje su preinake na njemu učinjene.

U međuvremenu je 29. kolovoza 2004. načelnik Odjela za održavanje, zaštitu na radu i opće poslove Zavoda obišao ponuđeni poslovni prostor na adresi Čira Carića 3 u Dubrovniku te je utvrdio da stvarno stanje odgovara priloženom tlocrtu iz ponude. Također je utvrdio kako poslovni prostor ispunjava sve obvezne uvjete iz Javnog natječaja, izuzev (i) postojanja sustava grijanja i hlađenja, (ii) sanitarnog čvora te (iii) rasvjetnih tijela koja ne emitiraju štetna zračenja.

Vezano uz upit Povjerenstva o naknadnim preinakama poslovnog prostora te njegovom zemljišnoknjižnom statusu, ponuditelj društvo DB-KANTUN d.o.o. je 3. rujna 2024. e-mailom dostavio sljedeće obrazloženje: „*prilikom nadogradnje tri kata srušena cijela zgrada pa tako i prizemlje u kojem se nalazi prostor koji nudimo. Prizemlje je ponovo izgrađeno u istim gabaritima pa tako i LamelaD. Našem prostoru (crveno označeno) je dodan bivši ured od 26 m² i na zapadnoj strani 2 manja prostora koja je ustupio Valamar u zamjenu za naš prostor u lameli A. Nove unutarnje mjere su veće jer su tu prethodno bile komore sa debljim zidovima i spojeno je više prostora u jedan pa nema pregrada. Kada Lamelu podijelimo na 2 prostora napraviti ćemo novo etažiranje prizemlja.*“ Navedene tvrdnje potkrepljene su dostavljenim tlocrtom prizemlja cjelokupnog poslovnog objekta, koji je izradilo društvo FORUM projekt d.o.o. u srpnju 2020. u sklopu elaborata etažiranja.

U pogledu iznosa zakupnine Povjerenstvo je istraživanjem zaključilo da su medijalne cijene zakupa za poslovne prostore navedene u publikaciji *Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske za 2022. godinu*, koju je izradio Ekonomski institut u suradnji s Ministarstvom prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, iskazane bez PDV-a. Slijedom iznjetoga, a uzimajući u obzir i navode ponuditelja u vezi s tržištem nekretnina na području grada Dubrovnika, Povjerenstvo je prihvatilo korigiranu cijenu zakupnine od 11 eura/m² plus PDV, iz razloga što ista, bez PDV-a, ne prelazi medijalnu cijenu zakupa za poslovne prostore na području Dubrovačko-neretvanske županije.

Dodatkom Zapisniku o pregledu i ocjeni ponuda od 3. rujna 2024. Povjerenstvo je utvrdilo da je ponuda za poslovni prostor ponuditelja DB-KANTUN d.o.o. potpuna i sadržava sve što je propisano točkom IV. Javnog natječaja, a sam poslovni prostor ispunjava gotovo sve uvjete iz točke II. Javnog natječaja te odgovara potrebama Zavoda, odnosno namjeni za koju će se poslovni prostor koristiti. Kako je propisano točkom II. stavkom 2. Javnog natječaja, ako ponuđeni poslovni prostor u trenutku podnošenja ponude nema ispunjene prethodno navedene uvjete, ponuditelj je obavezan poslovni prostor prilagoditi u roku koji će se utvrditi ugovorom o zakupu. Potonje će se primijeniti na (i) ugradnju sustava grijanja i hlađenja, (ii) ugradnju rasvjetnih tijela koja ne emitiraju štetna zračenja te na (iii) osiguranje poslovnog prostora najmanje od rizika provale i požara.

U odnosu na kriterije vrednovanja iz točke III. Javnog natječaja navodi se kako slijedi:

- iznos zakupnine ne prelazi medijalnu cijenu zakupa za poslovne prostore navedene u publikaciji *Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske za 2022. godinu*, koju je izradio Ekonomski institut u suradnji s Ministarstvom prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, koja za područje Dubrovačko-neretvanske županije iznosi 12,4 eura/m² bez PDV-a
- prostor je od sjedišta Područnog ureda Zavoda u Dubrovniku, Ulica dr. Ante Starčevića 3 udaljen otprilike 2,5 km
- ponuđeni poslovni prostor nalazi se u zoni uređene gradske infrastrukture, u prizemlju objekta i pristupačan je osobnim i dostavnim vozilima
- prostor je iskoristiv za pohranu i zaštitu gradiva, bez potrebe za većim ulaganjima.

Slijedom navedenoga, Povjerenstvo je predložilo prihvatiti ponudu ponuditelja – društva DB-KANTUN d.o.o., Lukše Beritića 27, Dubrovnik, OIB: 16278459495 za uzimanje u zakup poslovnoga prostora u Dubrovniku, na adresi Čira Carića 3, površine 400 m², na određeno vrijeme od tri godine, uz mogućnost produženja, s mjesečnom zakupninom u iznosu od 4.400,00 eura plus PDV te je 4. rujna 2024. donesena Odluka o odabiru.

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 ne može bez prethodne suglasnosti Upravnog vijeća Zavoda poduzimati pravne poslove o stjecanju, opterećenju ili otuđenju imovine čija je vrijednost veća od 1.000.000,00 kn, odnosno 132.722,81 eura (fiksni tečaj konverzije - 1 euro = 7,53450 kuna prema Zakonu o uvođenju eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj; Narodne novine, broj 57/22 i 88/22).

Stoga se, u skladu s člankom 32. stavkom 1. Statuta, a u vezi s člankom 21. točkom 8. Statuta, predlaže da Upravno vijeće Zavoda donese odluku o prethodnoj suglasnosti ravnatelju Zavoda za sklapanje Ugovora o zakupu poslovnoga prostora u Dubrovniku, Čira Carića 3, u svrhu pohrane dokumentarnog i arhivskog gradiva Područnog ureda u Dubrovniku, sa zakupodavcem DB-KANTUN d.o.o. iz Dubrovnika, Lukše Beritića 27, OIB: 16278459495, na određeno vrijeme od tri godine, uz mogućnost produženja, uz mjesečnu zakupninu u iznosu od 4.400,00 eura bez PDV-a, odnosno u iznosu od 5.500,00 eura s PDV-om, što za očekivano trajanje zakupa od tri godine iznosi ukupno 158.400,00 eura, a uvećano za PDV iznosi ukupno 198.000,00 eura.

