

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 1. listopada 2025., donosi

O D L U K U

o davanju prethodne suglasnosti ravnatelju Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje za sklapanje novog Ugovora o zakupu poslovnoga prostora u Krapini, Ulica dr. Ljudevita Gaja 10, sa zakupnikom - Ustanova Dom Sveti Nikola – Dom za starije i nemoćne osobe, Krapina, Ulica dr. Ljudevita Gaja 10, OIB: 83969415960

I.

Daje se prethodna suglasnost ravnatelju Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje za sklapanje novog Ugovora o zakupu poslovnoga prostora u Krapini, Ulica dr. Ljudevita Gaja 10, sa zakupnikom - Ustanova Dom Sveti Nikola – Dom za starije i nemoćne osobe, Krapina, Ulica dr. Ljudevita Gaja 10, OIB: 83969415960, na određeno vrijeme od 5 (slovima: pet) godina, uz mjesečnu zakupninu u iznosu od 11.107,62 eura (jedanaest tisuć, stotinu i sedamdeset i dvadeset centi) plus PDV, što za očekivano trajanje zakupa od 5 (slovima: pet) godina iznosi ukupno 666.457,20 eura (slovima: šesto stotinu i sedamdeset i šest tisuć, četiristotinu i sedamdeset i dvadeset centi), a uvećano za PDV iznosi ukupno 833.071,50 eura (slovima: osam stotinu i trideset i tri tisuć, sedamdeset i dvadeset centi).

II.

Ova Odluka stupa na snagu s danom donošenja.

KLASA: 041-01/25-02/12
URBROJ: 341-99-01/01-25-15
Zagreb, 1. listopada 2025.

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

Melita Čičak



Obrazloženje

Hrvatski zavod za mirovinsko osiguranje (u daljnjem tekstu: Zavod) vlasnik je nekretnina u Krapini, na adresi Ulica dr. Ljudevita Gaja 10, u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zlataru, Zemljišnoknjižnom odjelu Krapina, označenih kao k.č.br. 2668/1, zk.ul.br. 4679 (ranijsa oznaka 174), k.o. Krapina-grad, u naravi *zgrade i dvorište*, površine 2475 m² i k.č.br. 2672/3, zk.ul.br. 7269 (ranijsa oznaka 1943) k.o. Krapina-grad, u naravi *dvorište u Šet. I. Božića*, površine 58 m².

Na temelju provedenog javnog natječaja za davanje u zakup, predmetne nekretnine od 2014. godine koristi Ustanova Dom Sveti Nikola – Dom za starije i nemoćne osobe (u daljnjem tekstu: Dom) za obavljanje djelatnosti socijalne skrbi – pružanje usluge stalnog smještaja starijim i nemoćnim osobama. Zavod kao zakupodavac i Dom kao zakupnik sklopili su 28. ožujka 2019. Ugovor o zakupu poslovnoga prostora, KLASA: 406-01/19-02/7, URBROJ: 341-99-07/6-19-4, koji je isti dan potvrdio javni bilježnik Branko Jakić, broj OV-5639/2019, dana 25. ožujka 2024. sklopili su Aneks Ugovoru o zakupu poslovnoga prostora, UN-24/6, KLASA: 406-01/19-02/7, URBROJ: 341-99-07/6-24-12, koji je potvrdila 27. ožujka 2024. javna bilježnica Martina Majcen, broj OV-1777/2024, a 11. listopada 2024. Aneks II Ugovoru o zakupu poslovnoga prostora, UN-24/6, KLASA: 406-01/19-02/7, URBROJ: 341-99-07/6-24-14, koji je potvrdila 14. listopada 2024. javna bilježnica Martina Majcen, broj OV-5904/2024 (u daljnjem tekstu zajedno: Ugovor o zakupu iz 2019. godine).

Predmet Ugovora o zakupu iz 2019. godine je poslovni objekt u Krapini, u Ulici dr. Ljudevita Gaja 10, upisan u zemljišne knjige Općinskog suda u Krapini, k.o. Krapina grad, zk.ul.br. 174, k.č.br. 2668/1 i zk.ul.br. 1943, k.č.br. 2672/3, koji u naravi obuhvaća poslovni prostor, ograđeni i uređeni dvorišni prostor te funkcionalnu opremu i sitni inventar u objektu, a prema *Zapisniku o stanju poslovnog prostora i popisu opreme i sitnog inventara u Domu za starije i nemoćne osobe, Krapina, Gajeva 10* od 7. srpnja 2014.

Ugovorena cijena zakupnine prema Ugovoru o zakupu iz 2019. godine iznosila je 11.100,00 eura mjesečno, odnosno 4,14 eura/m², a Ugovor je bio sklopljen na određeno razdoblje od 5 godina te je istekao 29. svibnja 2025. Nakon isteka Ugovora o zakupu iz 2019. godine zakupnik je nastavio koristiti nekretnine koje su predmet zakupa, uredno plaćati mjesečnu zakupninu i izvršavati ostale preuzete obveze, a zakupodavac se istome nije usprotivio, čime su ispunjeni uvjeti iz članka 294. Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine, broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22, 145/23 i 155/23) o konvalidaciji sklopljenog ugovora o zakupu te se nedvojbeno može zaključiti da su ugovorne strane sklopile novi ugovor o zakupu poslovnog prostora u Krapini počevši od 30. svibnja 2025.

Odredbom članka 3. stavka 4. Pravilnika o zakupu poslovnoga prostora, KLASA: 406-01/22-02/28, URBROJ: 341-99-07/6-22-1 od 15. lipnja 2022. i KLASA: 406-01/25-02/28, URBROJ: 341-99-07/6-25-1 od 23. lipnja 2025. (u daljnjem tekstu: Pravilnik o zakupu), propisano je da Zavod kao zakupodavac može zakupniku poslovnog prostora koji u potpunosti ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme od najduže 10 godina, uz mogućnost produljenja za daljnjih najduže 10 godina.

Odredbom stavka 5. istog članka Pravilnika o zakupu navedeno je da će u ponudi upućenoj zakupniku iznos mjesečne zakupnine biti određen prema kriterijima jedinice lokalne samouprave s obzirom na djelatnost koju zakupnik obavlja, osim ako je tako određen iznos zakupnine niži od iznosa mjesečne zakupnine koju zakupnik plaća na temelju važećeg ugovora o zakupu, u kojem će se slučaju iznos mjesečne zakupnine odrediti kao u postojećem ugovoru o zakupu.

Grad Krapina je 20. lipnja 2024. donio Odluku o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (*Službeni glasnik Grada Krapine, Broj 5A/24*) kojom se početni iznos zakupnine za poslovne prostore na području Grada Krapine utvrđuje ovisno o površini, djelatnosti i zoni te, primjenjivo na konkretni slučaj, najviša cijena zakupnine u I.A zoni (gdje se nalazi predmet zakupa), za poslovne prostore površine veće od 200 m², za ostale djelatnosti (između kojih su i djelatnosti domova umirovljenika), iznosi 4 €/m².

S obzirom na to da je iznos zakupnine, prema kriterijima Grada Krapine za djelatnost koju zakupnik obavlja, niži od iznosa mjesečne zakupnine koju Dom plaća na temelju važećeg ugovora o zakupu, kao i uvažavajući činjenicu da Dom u potpunosti ispunjava svoje obveze iz postojećeg zakupnog odnosa, Zavod je 15. srpnja 2025. uputio Domu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu poslovnog prostora u Krapini, na određeno vrijeme od 5 godina, s mjesečnom zakupninom u iznosu od 4,14 eura/m².

Dom je 18. srpnja 2025. godine prihvatio ponudu Zavoda za sklapanje novog ugovora o zakupu poslovnog prostora te s obzirom na to da su ispunjeni uvjeti propisani člankom 3. stavkom 4. i 5. Pravilnika o zakupu, Zavod i Dom planiraju sklopiti novi ugovor o zakupu poslovnog prostora.

Prema odredbi članka 32. stavka 1. Statuta Zavoda, ravnatelj Zavoda ne može bez prethodne suglasnosti Upravnog vijeća Zavoda poduzimati pravne poslove o stjecanju, opterećenju ili otuđenju nekretnine čija je vrijednost veća od 200.000,00 kuna, odnosno 26.544,56 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 novog ugovora o zakupu poslovnoga prostora u Krapini, Ulica dr. Ljudevita Gaja 10, sa zakupnikom - Ustanova Dom Sveti Nikola – Dom za starije i nemoćne osobe, Krapina, Ulica dr. Ljudevita Gaja 10, OIB: 83969415960, na određeno vrijeme od 5 (slovima: pet) godina, uz mjesečnu zakupninu u iznosu od 11.107,62 eura (jedanaesttisućastosedameura i šezdesetdvacenti) plus PDV, što za očekivano trajanje zakupa od 5 (slovima: pet) godina iznosi ukupno 666.457,20 eura (slovima: šestošezdesetšesttisućčetiristopedesetsedameura i dvadesetcenti), a uvećano za PDV iznosi ukupno 833.071,50 eura (slovima: osamstotridesettitisućesedamdesetjedaneuro i pedesetcenti).