

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), Upravno vijeće Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, na sjednici održanoj 18. prosinca 2025., donosi

O D L U K U

o davanju prethodne suglasnosti ravnatelju Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje za kupnju suvlasničkog dijela nekretnina u Puli, na adresi Trg Portarata 3 i Glavinićev uspon 4B

I.

(1) Daje se prethodna suglasnost ravnatelju Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje da u skladu s uvjetima Javnog natječaja za prodaju suvlasničkog dijela nekretnine u Puli, Trg Portarata 3 i Glavinićev uspon 4B (u daljnjem tekstu: Javni natječaj), objavljenog dana 4. studenoga 2025. na internetskim stranicama Hrvatskog zavoda za zdravstveno osiguranje i Ponude Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, KLASA: 406-01/25-02/51, URBROJ: 341-99-01/2-25-2 od 13. studenoga 2025., sklopi ugovor o kupoprodaji suvlasničkog dijela nekretnina u Puli, Trg Portarata 3 i Glavinićev uspon 4B.

(2) Predmet Javnog natječaja i zaključenja ugovora o kupoprodaji je:

- suvlasnički dio nekretnina u Puli, Trg Portarata 3 i Glavinićev uspon 4B, upisan u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli-Pola, Zemljišnoknjižnog odjela Pula, u zk. uložak broj 4465, kat. čestica broj 120, k.o. Pula, i to: 1. suvlasnički dio: 2/5 suvlasničkog dijela, u vlasništvu Hrvatskog zavoda za zdravstveno osiguranje.

(3) Ugovor o kupoprodaji suvlasničkog dijela nekretnine opisane u stavku 1. ove točke sklopit će se s Hrvatskim zavodom za zdravstveno osiguranje, Margaretska 3, Zagreb, OIB: 02958272670, kao prodavateljem, za kupoprodajnu cijenu u iznosu od 1.144.001,00 eura (slovima: jedan milion sto četrdeset četiri tisuće i jedan euro).

(4) Hrvatski zavod za mirovinsko osiguranje je, osim kupoprodajne cijene, dužan podmiriti i druge troškove vezane za kupnju suvlasničkog dijela nekretnine iz stavka 2. ove točke (npr. porez na promet nekretnina, troškove sklapanja ugovora o kupoprodaji i slično).

II.

U skladu s odredbama Statuta Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, prije sklapanja ugovora o kupoprodaji suvlasničkog dijela nekretnine opisane u točki I. ove Odluke, ravnatelju Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje potrebna je prethodna suglasnost Vlade Republike Hrvatske.

III.

Ova Odluka stupa na snagu s danom donošenja.

KLASA: 041-01/25-02/15
URBROJ: 341-99-01/01-25-9
Zagreb, 18. prosinca 2025.

PREDSJEDNICA UPRAVNOG VIJEĆA



O b r a z l o ž e n j e

Hrvatski zavod za mirovinsko osiguranje (u daljnjem tekstu: HZMO) i Hrvatski zavod za zdravstveno osiguranje (u daljnjem tekstu: HZZO) suvlasnici su poslovne zgrade u Puli, na adresi Trg Portarata 3 i pomoćnih objekata uz zgradu, na adresi Glavinićev uspon 4B. Većinski suvlasnik opisanje nekretnine je HZMO u 3/5 suvlasničkog dijela, dok je HZZO suvlasnik u preostale 2/5 dijela.

HZZO je dana 4. studenoga 2025. objavio Javni natječaj za prodaju suvlasničkog dijela nekretnine u svom vlasništvu (u daljnjem tekstu: Javni natječaj). HZMO ima potrebne za poslovnim prostorom u Puli radi smještaja radnika Područnog ureda u Puli, ovo osobito stoga što je zakupljeni poslovni prostor na adresi u Puli, Danteov trg 4. u poprilično lošem stanju te nije pogodan za obavljanje poslovne djelatnosti Zavoda, a uz to je HZMO dužan ulagati u prilagođavanje i uređivanje prostora kako bi mogao poslovati u tom prostoru.

HZMO je u studenom 2024. naručio izradu studije isplativosti radi utvrđenja ekonomske isplativosti ulaganja financijskih sredstava u rekonstrukciju postojeće zgrade, odnosno prodaju zgrade i kupnje poslovnog prostora pogodnoga za poslovanje Područnog ureda u Puli. Studijom isplativosti raspolaganja poslovnim prostorima u Puli-Poli (u daljnjem tekstu: Studija isplativosti) utvrđena je opravdanost rekonstrukcije i adaptacije postojeće zgrade koja je u većinskom vlasništvu HZMO-a u odnosu na kupnju gotove zgrade za koju se u studiji navodi da je i bez potrebe za analitičkim dokazivanjem najskuplja opcija.

Radi pronalaženja odgovarajućeg prostora za poslovanje stručne službe u Puli, HZMO je naručio istraživanje tržišta kojim je utvrđeno da u slučaju pronalaska slobodne zgrade ili poslovnih prostora potrebne površine koji bi udovoljavali zadanim uvjetima i kriterijima objektivno se može očekivati lokacija u širem perifernom području grada Pule konačna kupoprodajna cijena u rasponu od 1.500,00 do 1.600,00 eur/m² korisne površine. Imajući u vidu da je Zavod nekoliko puta provodio postupak kupnje adekvatne nekretnine na području grada Pule koji je zbog manjka ponude bio neuspješan, kao i visoke cijene nekretnina na tržištu, u interesu je Zavoda kao većinskog vlasnika kupnja suvlasničkog dijela poslovnoga prostora od Hrvatskog zavoda za zdravstveno osiguranje, koji će nakon uređenja zadovoljiti potrebe Zavoda, kao moderne, javne ustanove.

Slijedom navedenoga, HZMO je u skladu s uvjetima Javnog natječaja 13. studenoga 2025. dostavio Ponudu za kupnju suvlasničkog dijela nekretnine u Puli, Trg Portarata 3 i Glavinićev uspon 4B i uplatio jamčevinu.

S obzirom na to da je predmet kupnje nekretnina čija vrijednost prelazi iznos od 5.000.000,00 kuna, odnosno 663.614,04 eura, u skladu sa Zakonom o uvođenju eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj (Narodne novine, broj 57/22 i 88/22), na temelju članka 32. stavka 2. Statuta Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, prije sklapanja ugovora o kupoprodaji suvlasničkog dijela nekretnine, ravnatelj HZMO-a potrebna je prethodna suglasnost Vlade Republike Hrvatske.