

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 31. ožujka 2025., 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 podrumu poslovne zgrade
u Zagrebu, Tvrtkova 5, za obavljanje ugostiteljske djelatnosti restorana
sa zakupnikom - društvom KLOKUN-ZAGREB d.o.o. iz Zagreba, Ulica Bernarda Vukasa 5**

I.

Daje se prethodna suglasnost ravnatelju Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje za sklapanje Ugovora o zakupu poslovnoga prostora u podrumu poslovne zgrade u Zagrebu, Tvrtkova 5, za obavljanje ugostiteljske djelatnosti restorana sa zakupnikom - društvom KLOKUN-ZAGREB d.o.o. iz Zagreba, Ulica Bernarda Vukasa 5, OIB: 10170040784, na određeno vrijeme od 5 (slovima: pet) godina, uz mogućnost produženja, uz mjesečnu zakupninu u iznosu od 1.930,00 eura (slovima: tisuću devetsto trideset eura) mjesečno, plus PDV, što za očekivano trajanje zakupa od 5 (slovima: pet) godina iznosi ukupno 115.800,00 eura (slovima: sto petnaest tisuća osamsto eura), a uvećano za PDV iznosi 144.750,00 eura (slovima: sto četrdeset četiri tisuće sedamsto pedeset eura).

II.

Ova Odluka stupa na snagu s danom donošenja.

KLASA: 041-01/25-02/4
URBROJ: 341-99-01/01-25-11
Zagreb, 31. ožujka 2025.

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

Melita Čičak



Obrazloženje

Poslovni prostor Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje (u daljnjem tekstu: Zavod) u podrumu objekta u Zagrebu, Tvrtkova 5, površine 220,97 m², prilagođen je za obavljanje restoranske djelatnosti. U navedenom poslovnom prostoru društvo KLOKUN-ZAGREB d.o.o. obavlja djelatnost restorana osnovom Ugovora o zakupu poslovnog prostora sklopljenog sa Zavodom 22. travnja 2020. S obzirom na to da spomenuti ugovor o zakupu uskoro ističe (27. travnja 2025.), bilo je potrebno poduzeti aktivnosti u svrhu raspisivanja javnog natječaja za davanje u zakup predmetnog poslovnog prostora.

U skladu s člankom 6. Pravilnika o zakupu poslovnoga prostora, KLASA: 406-01/22-02/28, URBROJ: 341-99-07/6-22-1 od 15. lipnja 2022., Zavod je obavezan, prije svake objave javnog natječaja za davanje poslovnoga prostora u zakup, od Porezne uprave zatražiti podatke o prosječnoj cijeni zakupnine za poslovne prostore iste ili slične površine, lokacije i namjene, a ako od Porezne uprave ne dobije tražene podatke u primjerenom roku, Zavod će (i) odrediti početnu cijenu zakupnine prema prosjeku tržišnih cijena iz dostupnih, objavljenih oglasa za nekretnine iste ili slične površine, lokacije i namjene ili (ii) dati izraditi procjembeni elaborat kojim se utvrđuje tržišna vrijednost zakupa, u skladu s posebnim propisom kojim se uređuje područje procjene vrijednosti nekretnina.

S obzirom na to da pribavljeni podaci nadležne Porezne uprave nisu primjenjivi na konkretni zakup (ista raspolaže samo podacima o zakupninama manjih poslovnih prostora), Zavod je proveo nabavu usluge izrade *Elaborata procjene tržišne vrijednosti cijene zakupa* poslovnog prostora u podrumu zgrade u Zagrebu, Tvrtkova 5, koji je izradio stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina, g. Ivan Martić. Predmetnim je elaboratom kao tržišna vrijednost utvrđen iznos od 1.375,00 eura + PDV, a koji iznos je određen kao početna cijena u postupku javnog natječaja.

Ravnatelj Zavoda donio je 13. veljače 2025. Odluku o pokretanju postupka javnog natječaja za davanje u zakup poslovnoga prostora u Zagrebu i imenovanju Povjerenstva za provedbu javnog natječaja, KLASA: 406-01/24-02/53, URBROJ: 341-99-07/6-25-2.

Javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora u Zagrebu, Tvrtkova 5 za obavljanje ugostiteljske djelatnosti restorana (u daljnjem tekstu: Javni natječaj) objavljen je 26. veljače 2025. u Narodnim novinama (NN 33/2025) te na Internetskoj stranici Zavoda, rubrika „O HZMO-u“ - „Natječaji za nekretnine“.

Zapisnikom o javnom otvaranju ponuda od 14. ožujka 2025. godine Povjerenstvo za provedbu Javnog natječaja (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo) utvrdilo je da su do isteka roka za dostavu ponuda pristigle dvije pravodobne ponude:

1. ponuditelja – društva PRIMUM d.o.o., Zagreb, Čakovečka ulica 25, OIB: 75831220081 u iznosu od 1.606,00 eura
2. ponuditelja – društva KLOKUN-ZAGREB d.o.o., Zagreb, Ulica Bernarda Vukasa 5, OIB: 10170040784 u iznosu od 1.930,00 eura.

Zapisnikom o pregledu i ocjeni ponuda od 14. ožujka 2025. Povjerenstvo je pregledalo i ocijenilo dostavljene ponude te priloženu obveznu dokumentaciju te je njihovom usporedbom utvrdilo da je ponuda ponuditelja – društva KLOKUN-ZAGREB d.o.o. potpuna i sadržava sve propisano točkom V. Javnog natječaja. Također, ponuđeni iznos mjesečne zakupnine viši je od ponuđenog iznosa društva PRIMUM d.o.o. U skladu s odredbama Javnog natječaja, najpovoljnijom ponudom smatra se ponuda koja uz ispunjene sve propisane uvjete iz Javnog natječaja sadrži i najviši iznos zakupnine.

Slijedom iznjetoga, Povjerenstvo je predložilo prihvatiti ponudu ponuditelja - društva KLOKUN-ZAGREB d.o.o. iz Zagreba, Ulica Bernarda Vukasa 5, OIB: 10170040784 za ponuđeni iznos

zakupnine od 1.930,00 eura (slovima: tisuću devetsto trideset eura) mjesečno, uvećano za PDV te je 17. ožujka 2025. donesena Odluka o odabiru, KLASA: 406-01/24-02/53, URBROJ: 341-99-07/6-25-5.

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 Ugovora o zakupu poslovnoga prostora u podrumu poslovne zgrade u Zagrebu, Tvrtkova 5, za obavljanje ugostiteljske djelatnosti restorana sa zakupnikom - društvom KLOKUN-ZAGREB d.o.o. iz Zagreba, Ulica Bernarda Vukasa 5, OIB: 10170040784, na određeno vrijeme od 5 (slovima: pet) godina, uz mogućnost produženja, uz mjesečnu zakupninu u iznosu od 1.930,00 eura (slovima: tisuću devetsto trideset eura) mjesečno, plus PDV, što za očekivano trajanje zakupa od 5 (slovima: pet) godina iznosi ukupno 115.800,00 eura (slovima: sto petnaest tisuća osamsto eura), a uvećano za PDV iznosi 144.750,00 eura (slovima: sto četrdeset četiri tisuće sedamsto pedeset eura).