

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 16. lipnja 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 Puli, Jeretova 17A
u svrhu pohrane dokumentarnog i arhivskog gradiva Područnog ureda u Puli,
sa zakupodavcem CELES d.o.o., Šišanska cesta 185, Pula, OIB: 09298951025**

I.

Daje se prethodna suglasnost ravnatelju Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje za sklapanje Ugovora o zakupu poslovnoga prostora u Puli, Jeretova 17A, u svrhu pohrane dokumentarnog i arhivskog gradiva Područnog ureda u Puli, sa zakupodavcem CELES d.o.o., Šišanska cesta 185, Pula, OIB: 09298951025, na određeno vrijeme od tri godine, uz mogućnost produženja, uz mjesečnu zakupninu u iznosu od 5.840,96 eura bez PDV-a, odnosno u iznosu od 7.301,20 eura s PDV-om, što za očekivano trajanje zakupa od tri godine iznosi ukupno 210.274,56 eura, a uvećano za PDV iznosi ukupno 262.843,20 eura.

II.

Ova Odluka stupa na snagu s danom donošenja.

KLASA: 041-01/25-02/8
URBROJ: 341-99-01/01-25-11
Zagreb, 16. lipnja 2025.

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



Melita Čičak

Obrazloženje

Hrvatski zavod za mirovinsko osiguranje (u daljnjem tekstu: Zavod) za potrebe smještaja arhivskog i dokumentarnog gradiva Područnog ureda u Puli koristi zakupljeni poslovni prostor u vlasništvu Grada Pule, na adresi Smareglina 1, površine 114 m² te poslovni prostor u vlasništvu g. Marka Đurića na adresi Štigličeva 28, površine 320,00 m². Uz potrebu rasterećenja spomenutih poslovnih prostora, postoji i svakodnevni priljev velikog broja novih spisa za arhiviranje, radi čega je Područni ured Zavoda u Puli iskazao potrebu za dodatnim prostorom za smještaj arhive.

U skladu s navedenim, Zavod je u 2024. godini proveo javni natječaj za uzimanje u zakup poslovnoga prostora u svrhu pohrane dokumentarnog i arhivskog gradiva Područnog ureda u Puli, međutim isti je poništen.

Stoga je ravnatelj Zavoda 1. travnja 2025. donio Odluku o ponovnom pokretanju postupka za uzimanje u zakup poslovnoga prostora u svrhu pohrane dokumentarnog i arhivskog gradiva Područnog ureda Zavoda u Puli i imenovanju Povjerenstva za provedbu javnog natječaja (u daljnjem tekstu: Javni natječaj).

Javni natječaj objavljen je 14. travnja 2025. i to skraćeni tekst u Glasu Istre, a cjeloviti tekst Javnog natječaja objavljen je na internetskim stranicama Zavoda.

U Zapisniku o javnom otvaranju ponuda od 5. svibnja 2025. Povjerenstvo za provedbu Javnog natječaja (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo) utvrdilo je da je do isteka roka za dostavu ponuda pristigla 1 ponuda: ponuditelj – društvo CELES d.o.o., Šišanska cesta 185, Pula, OIB: 09298951025

nudi poslovni prostor u Puli, na adresi Jeretova 17A, površine 630 m².

U Zapisniku o pregledu i ocjeni ponuda od 6. svibnja 2025. Povjerenstvo je utvrdilo da je predmetnu ponudu potrebno dodatno pojasniti, u koju svrhu će se pozvati ponuditelja – društvo CELES d.o.o. da dostavi pojašnjenja dostavljene dokumentacije vezano uz:

- (i) tlocrt poslovnog prostora (iz dostavljenog tlocrta poslovnog prostora nisu vidljive oznake prostorija, kao niti glavna i evakuacijska vrata)
- (ii) mjesečni iznos režijskih troškova (prilikom navođenja mjesečnih režijskih troškova ponuditelj nije naveo vrstu i iznos za svaki pojedinačni trošak, odnosno nije specificirao na što se odnosi iznos od cca 650,00 eura; stoji samo komunalna naknada).

Ujedno će se tražiti ponuditelja da razmotri mogućnost sniženja ponuđenog iznosa zakupnine tako da ista iznosi ukupno 9,3 eura/m² s PDV-om, u skladu s medijalnom cijenom zakupa za poslovne prostore na području Istarske županije, prema publikaciji „*Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske za 2023. godinu*“, izrađenoj od strane Ekonomskog instituta u suradnji s Ministarstvom prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine.

Također je dogovoreno da će članovi Povjerenstva izvršiti obilazak i pregled ponuđenog poslovnog prostora kako bi se utvrdilo ispunjava li isti uvjete propisane Javnim natječajem te ocijenilo odgovara li potrebama pohrane dokumentarnog i arhivskog gradiva Područnog ureda Zavoda u Puli.

U skladu s točkom IV. stavkom 4. Javnog natječaja, Zavodu je ostavljena mogućnost tražiti dodatno pojašnjenje i dostavu dodatne dokumentacije od ponuditelja te je Povjerenstvo e-mailom od 7. svibnja 2025. pozvalo ponuditelja da pojasni svoju ponudu prednje navedenim podacima u roku od 5 radnih dana. Povratnim e-mailom od istoga dana, ponuditelj – društvo

CELES d.o.o. dostavilo je novi tlocrt ponuđenog poslovnog prostora te se očitovalo da se navedeni mjesečni režijski troškovi u iznosu od cca 650,00 eura odnose na komunalnu naknadu grada Pule. Ponuditelj je također prihvatio prijedlog da se ponuđeni iznos zakupnine smanji tako da isti iznosi 9,3 eura/m² + PDV.

Povjerenstvo je 15. svibnja 2025. izvršilo obilazak i pregled ponuđenog poslovnog prostora u Puli kojom prilikom je sastavljen *Zapisnik o očevidu poslovnih prostora u Puli 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 Puli.*

Predmetnim Zapisnikom o očevidu utvrđeno je sljedeće:

- poslovni prostor nalazi se u zgradi poslovne namjene, sagrađena 1968.g., kasnije nadograđena i renovirana
- veliki prozori, čisto i uredno obojeni svi zidovi prostorije u bijelu boju
- postoji ured u koji se može smjestiti računalo kvadrature 5 m²
- u prizemlju poslovne zgrade nalazi se trgovački lanac Konzum
- lokacija je izrazito povoljna za pristup s vozilom, a što bitno olakšava nošenje tereta
- dvoja ulazna vrata koja osiguravaju direktan pristup službenom vozilu, razmak od ulaza do vozila je manji od jednog metra
- parking nije privatan, zatraženo je od Grada Pule prije godinu dana zakup par parkirnih mjesta – zahtjev još uvijek nije riješen, dok su okolna parkirna mjesta besplatna i ima ih više u okruhu prostora, cca 20 u ravnini
- poslovni prostor je smješten na prvom katu objekta, s pristupom u ravnini okolnog terena – bez arhitektonsko-urbanističkih barijera
- poslovni prostor je tlocrtno cjelovit, prikladan za smještaj dokumentarnog i arhivskog gradiva; prostorije su suhe, prozračne i zaštićene od prodora nadzemnih i podzemnih voda, udaljene su od mjesta otvorenog plamena, od prostorija u kojima se čuvaju lako zapaljive tvari, od izvora prašenja i onečišćenja zraka, propisno udaljene od proizvodnih i energetske postrojenja, instalacija i vodova (plinskih, vodovodnih, kanalizacijskih)
- u okolini se nalaze stambene zgrade pa vjerujemo da su propisno udaljene od mogućih opasnosti
- stanje prostora je funkcionalno, opremljen je osnovnom infrastrukturom (struja, voda, kanalizacija te sustav grijanja i hlađenja), sve instalacije su ispravne
- razvedene su instalacije za rasvjetu, rasvjetnih tijela nema, Ponuditelj navodi da ih je spreman postaviti ukoliko se ugovor sklopi u što je moguće kraćem roku (15-tak dana)
- postoji sanitarni čvor u samom poslovnom prostoru te je u odličnom stanju i ne zahtjeva daljnja ulaganja
- ne postoji video nadzor, ali postoje instalacije za isti od prijašnjeg zakupoprimca
- ne postoji sustav vatrodojave (što uključuje uređaje za gašenje požara) – prijašnji zakupoprimac ih je imao tako da postoje instalacije
- ima neometan pristup ovlaštenim radnicima Zavoda i pristupačnost dostavnim vozilima potrebnim radi učinkovitijeg manipuliranja arhivskim gradivom
- ne postoji sustav tehničke zaštite (videonadzor, kontrola pristupa), a postoji mogućnost ugradnje predmetnog.

Nadalje, uvidom u ponudu te u dostavljeni tlocrt poslovnog prostora, vidljivo je da je iskazana bruto površina istoga (630 m²), dok je kao predmet Javnog natječaja površina definirana u neto iznosu. Stoga je Povjerenstvo e-mailom od 20. svibnja 2025. pozvalo društvo CELES d.o.o. dostavu podataka o točnoj neto korisnoj površini poslovnog prostora koji nudi u zakup kao i

dokazima koji istu potvrđuju. Na temelju nove izmjere od 22. svibnja 2025. dostavljen je tlocrt na kojem je utvrđena neto površina ponuđenog poslovnog prostora 628,06 m².

Prema odredbama Javnog natječaja Zavod ima obvezu sklopiti ugovor o zakupu isključivo na temelju neto površine poslovnog prostora, radi čega je ponuditelj prihvatio mjesečnu cijenu zakupnine koja je formirana osnovom neto površine te ista iznosi 5.840,96 eura mjesečno + PDV.

Dodatkom Zapisniku o pregledu i ocjeni ponuda od 23. svibnja 2025. Povjerenstvo je utvrdilo da je ponuda za poslovni prostor ponuditelja CELES d.o.o., potpuna i sadržava sve propisano točkom IV. Javnog natječaja, a sam poslovni prostor ispunjava uvjete iz točke II. Javnog natječaja te odgovara potrebama Zavoda, odnosno namjeni za koju će se isti 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) opremanje funkcionalnim rasvjetnim tijelima, (ii) ugradnju sustava vatrodajave, (iii) ugradnju sustava tehničke zaštite te na (iv) osiguranje poslovnog prostora najmanje od rizika provale, požara, poplave i olujnog nevremena.

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

- iznos zakupnine za ponuđeni poslovni prostor na adresi Jeretova 17a u Puli ne prelazi medijalnu cijenu zakupa za poslovne prostore s područja Istarske županije prema publikaciji „*Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske za 2023. godinu*“
- prostor je od sjedišta Područnog ureda Zavoda u Puli, Danteov trg 4 udaljen cca 1,5 km
- ponuđeni poslovni prostor nalazi se u uređenoj gradskoj infrastrukturi, s pristupačnošću osobama 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 CELES d.o.o., Šišanska cesta 185, Pula, OIB: 09298951025 za uzimanje u zakup poslovnoga prostora u Puli, na adresi Jeretova 17A, površine 628,06 m², na određeno vrijeme od 3 godine, uz mogućnost produženja, s mjesečnom zakupninom u iznosu od 5.840,96 eura + PDV.

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 Puli, Jeretova 17A, u svrhu pohrane dokumentarnog i arhivskog gradiva Područnog ureda u Puli, sa zakupodavcem CELES d.o.o., Šišanska cesta 185, Pula, OIB: 09298951025 na određeno vrijeme od tri godine, uz mogućnost produženja, uz mjesečnu zakupninu u iznosu od 5.840,96 eura bez PDV-a, odnosno u iznosu od 7.301,20 eura s PDV-om, što za očekivano trajanje zakupa od tri godine iznosi ukupno 210.274,56 eura, a uvećano za PDV iznosi ukupno 262.843,20 eura.