

Na temelju članka 8. Zakona o Vladi Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 150/11, 119/14 i 93/16), a u vezi s člankom 37. stavkom 5. Zakona o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“, br. 52/18), Vlada Republike Hrvatske je na sjednici održanoj \_\_\_\_\_ 2018. godine donijela

## ODLUKU

### **o izboru najpovoljnijeg ponuditelja i prodaji 805/1000 suvlasničkog dijela bivšeg vojnog samačkog „Hotela Iž“ u Zadru, izgrađenog na kč.br. 4757/4 k.o. Zadar**

#### **I.**

Utvrđuje se da su po Javnom pozivu za podnošenje ponuda za kupnju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske, objavljenom 7. kolovoza 2018., u Jutarnjem listu, na mrežnim stranicama Ministarstva državne imovine i Hrvatske gospodarske komore, za kupnju nekretnine:

- označene kao 805/1000 dijela zgrade bivšeg vojnog samačkog „Hotela Iž“ u Zadaru, Ulica bana Josipa Jelačića 4 A, izgrađen na zkč.br. 4757/4 k.o. Zadar, koja je u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Zadru upisana u zk.ul.br. 15293 k.o. Zadar, kao zgrada, površine 1500 m<sup>2</sup>, u vlasništvu Republike Hrvatske, koji se u naravi sastoji od vlasničkog djela „1“ – H-1, 805/1000 dijela ukupne nekretnine, a vezano uz vlasništvo posebnog dijela zgrade i zemljišta i to HOTELA sveukupne podne površine 4399,53 m<sup>2</sup>, ukupne korisne vrijednosti površine (KVP) 4525,96 m<sup>2</sup>, koji se prostire na 6 etaža objekta „A“ – Po+Pr+5 katova, dvije etaže objekta „B“ – Po+Pr i jednoj etaži objekta „C“ – Po, a sastoji se od 97 jednokrevetnih soba, 6 soba za sobarice, 2 apartmana, 16 dvokrevetnih soba, hola i recepcije, bara te prostora za razonodu i rekreaciju, restorana sa kuhinjom i pomoćnim prostorijama za pripremu i skladištenje namirnica te praonice rublja, gospodarskog prostora sa skladištem i toplinskom stanicom, ukupne podne površine 4399,53 m<sup>2</sup> i sveukupne korisne vrijednosti površine (KVP) 4525,96 m<sup>2</sup>, u grafičkom dijelu Etažnog elaborata oznaka – TD E-30/2018, izrađenom od strane t.d. TOBIS-INŽENJERING, d.o.o., po ovlaštenom inženjeru Snježani Topić Biloglav, i.g., iz svibnja 2018. godine obojanog crvenom bojom kao i vlasništva 805/1000 dijela zemljišta na kojem je zgrada sagrađena i zajedničkih dijelova i uređaja zgrade koji odgovaraju veličini posebnog dijela nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske, sve u smislu članka 68., 69. i 370. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14), zaprimljene sljedeće 3 (tri) valjane ponude:

- t.d. HOSTEL 4 YOU d.o.o., Nikole Tesle 12/b, 23000 Zadar, OIB: 64747198806, Klasa: 940-06/18-07/808, Urbroj: 15-18-37, zaprimljena 11. rujna 2018. godine, ponuđena cijena: 11.470.000,00 kn (slovima: jedanaestmilijunačetristosedamdesettisuća kuna),

- t.d. IŽ d.o.o., Ulica Bedemi zadarskih pobuna 13, 23000 Zadar, OIB: 38109605477, Klasa: 940-06/18-07/808, Urbroj: 370-18-21, zaprimljena 10. rujna 2018. godine, ponuđena cijena: 8.608.875,00 kn (slovima: osam milijuna šesto osamstisuća osamstosedamdesetpet kuna),

- t.d. ANTONIO PLAŽA j.d.o.o., Grljevačka 28, 21312 Podstrana, OIB: 11236108819, Klasa: 940-06/18-07/808, Urbroj: 11-18-04, zaprimljena 5. rujna 2018. godine, ponuđena cijena: 8.312.000,00 kn (slovima: osam milijuna tristodvanaesttisuća kuna).

Ponuđena kupoprodajna cijena svake od navedenih ponuda nije niža od početne cijene koja je iznosila 6.606.875,00 kn (slovima: šest milijuna šestošesttisuća osamstosedamdesetpet kuna).

## II.

Nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske opisana u točki I. ove Odluke prodat će se t.d. HOSTEL 4 YOU d.o.o., Nikole Tesle 12/b, 23000 Zadar, OIB: 64747198806, za ponuđenu cijenu od 11.470.000,00 kn (slovima: jedanaest milijuna četrstosedamdesettisućakuna).

## III.

Kupac nekretninu iz točke I. ove Odluke kupuje u viđenom stanju i Republika Hrvatska prodavatelju ne odgovara za pravne ili materijalne nedostatke, te ograničenja nekretnine iz točke I. ove Odluke utvrđene Odlukom o kupoprodaji 805/1000 suvlasničkog dijela bivšeg vojnog samačkog „Hotela IŽ“ u Zadru, izgrađenog na kč.br. 4757/4 k.o. Zadar, donesene od Ministarstva državne imovine KLASA: 940-06/17-03/131, URBROJ:536-03-01-03-03/03-18-28 od 02. kolovoza 2018. godine.

Republika Hrvatska ne odgovara kupcu za bilo kakva ograničenja uporabe nekretnine iz točke I. ove Odluke niti kupac može prema Republici Hrvatskoj postavljati druge stvarno pravne ili obvezno pravne zahtjeve te zahtjev za naknadu štete po bilo kojem osnovu, kao niti tražiti od Republike Hrvatske novčanu naknadu za stambeno zbrinjavanje bespravnog korisnika s obitelji, sukladno Odluci Ministarstva državne imovine iz stavka 1. ove točke.

## IV.

S kupcem iz točke II. ove odluke zaključit će se kupoprodajni ugovor temeljem kojeg će se kupac obvezati na isplatu kupoprodajne cijene iz točke II. ove Odluke u roku od 30 dana od dana zaključenja kupoprodajnog ugovora, umanjenu za iznos od 330.343,75 kn (slovima: tristotridesettisućatristočetdesettri kune i sedamdesetpet lipa) uplaćen u korist Državnog proračuna na ime jamčevine u postupku Javnog poziva za podnošenje ponuda za kupnju nekretnina iz točke I. ove Odluke.

## V.

Za provođenje ove Odluke zadužuje se Ministarstvo državne imovine, a ugovor o kupoprodaji nekretnine iz točke I. ove Odluke, u ime Republike Hrvatske, potpisat će ministar državne imovine.

**VI.**

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:  
URBROJ:

Zagreb, 2018. godine

**PREDSJEDNIK**

mr. sc. Andrej Plenković

## Obrazloženje

Ministarstvo državne imovine preuzelo je od Ministarstva obrane Republike Hrvatske, dana 16. studenog 2017. godine, na upravljanje bivši samački Hotel Iž u Zadru, Ulica bana Josipa Jelačića 4 A, izgrađen na zkč.br. 4757/4, k.o. Zadar, ukupne površine 1.500 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul.br. 15293 k.o. Zadar.

Republika Hrvatska upisana je kao vlasnik nekretnine iz točke I ove Odluke temeljem Uredbe o preuzimanju sredstava JNA i SSNO na teritoriju Republike Hrvatske vlasništvo Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 52/91).

Odlukom Ministarstva državne imovine KLASA: 940-06/17-03/131, URBROJ:536-03-01-03-03/03-18-28 od 02. kolovoza 2018. godine određena je prodaja putem javnog natječaja i to javnim prikupljanjem ponuda, 805/1000 dijela zgrade bivšeg vojnog samačkog „Hotela Iž“u Zadaru, Ulica bana Josipa Jelačića 4 A, izgrađenog na zkč.br. 4757/4 k.o. Zadar, koja je u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Zadru upisana u zk.ul.br. 15293 k.o. Zadar, kao zgrada, površine 1500 m<sup>2</sup>, u vlasništvu Republike Hrvatske.

Republika Hrvatska vlasnik je 805/1000 dijela zgrade iz točke I. ove Odluke prema Etažnom elaboratu oznaka – TD E-30/2018, izrađenom od strane t.d. TOBIS-INŽENJERING, d.o.o., po ovlaštenom inženjeru Snježani Topić Biloglav, i.g., iz svibnja 2018. godine (u daljnjem tekstu: Etažni elaborat), koji se u naravi sastoji od vlasničkog djela „1“ – H-1, 805/1000 dijela ukupne nekretnine, a vezano uz vlasništvo posebnog dijela zgrade i zemljišta i to HOTELA sveukupne podne površine 4399,53 m<sup>2</sup>, ukupne korisne vrijednosti površine (KVP) 4525,96 m<sup>2</sup>, koji se prostire na 6 etaža objekta „A“ – Po+Pr+5 katova, dvije etaže objekta „B“ – Po+Pr i jednoj etaži objekta „C“ – Po, a sastoji se od 97 jednokrevetnih soba, 6 soba za sobarice, 2 apartmana, 16 dvokrevetnih soba, hola i recepcije, bara te prostora za razonodu i rekreaciju, restorana sa kuhinjom i pomoćnim prostorijama za pripremu i skladištenje namirnica te praonice rublja, gospodarskog prostora sa skladištem i toplinskom stanicom, ukupne podne površine 4399,53 m<sup>2</sup> i sveukupne korisne vrijednosti površine (KVP) 4525,96 m<sup>2</sup> i u grafičkom dijelu Etažnog elaborata obojanog crvenom bojom kao i vlasništva 805/1000 dijela zemljišta na kojem je zgrada sagrađena i zajedničkih dijelova i uređaja zgrade koji odgovaraju veličini posebnog dijela nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske, sve u smislu članka 68., 69. i 370. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14)

Etažni elaborat ovjeren je od strane Upravnog odjela za prostorno Uređenje i graditeljstvo, Grada Zadra, Potvrdom, KLASA: 361-01/18-02/78, URBROJ: 2198/01-5/2-18-3 od 27. srpnja 2018. godine.

Primorje tekstil d.o.o. Split, izvanknjižni je vlasnik 195/1000 dijela zgrade iz točke I. ove Odluke prema Etažnom elaboratu oznaka – TD E-30/2018, izrađenim od strane t.d. TOBIS-INŽENJERING, d.o.o., po ovlaštenom inženjeru Snježani Topić Biloglav, i.g., iz svibnja 2018. godine, iz svibnja 2018. godine, s temeljem članka 13. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća („Narodne novine“, broj 19/91 i 45/92) te Potvrde Agencije za restrukturiranje i razvoj od 2. studenog 1992. godine.

U tekstu oglasa za javno nadmetanje navedeno je da:

- Kupac nekretninu kupuje u viđenom stanju i prodavatelj ne odgovara za pravne ili materijalne nedostatke, te ograničenja nekretnine iz točke I. ove Odluke.

- U nekretnini iz točke I ove Odluke se nalaze bespravni korisnik s obitelji protiv kojih se kod Općinskog suda u Zadru vodi sudski postupak radi ispražnjenja iz zgrade „Hotela IŽ“ u Zadru, Ulica bana Josipa Jelačića 4 A, koji postupak nije pravomoćno okončan.

- Republika Hrvatska ne odgovara kupcu za bilo kakva ograničenja uporabe nekretnine iz točke I. ove Odluke niti kupac može prema Republici Hrvatskoj postavljati druge stvarno pravne ili obvezno pravne zahtjeve te zahtjev za naknadu štete po bilo kojem osnovu, kao niti tražiti od Republike Hrvatske novčanu naknadu za stambeno zbrinjavanje bespravnog korisnika s obitelji iz stavka 2. ove točke Odluke.

Potvrdom Ministarstva obrane, Uprave za materijalne resurse, Sektora za vojnu infrastrukturu, Službe za vojno graditeljstvo i energetska učinkovitost, KLASA: 361-01/18-01/40, URBROJ: 512M3-020202-18-2 od 25. travnja 2018. godine, potvrđeno je da se vojna građevina izgrađena na kč.br. 4757/4 k.o. Zadar može evidentirati u katastarskom elaboratu i zemljišnoj knjizi te se temeljem iste može donijeti rješenje za obavljanje djelatnosti u toj građevini prema posebnom propisu. Vojna građevina izgrađena na kč.br. 4757/4 k.o. Zadar, postala je temeljem Uredbe o preuzimanju sredstava JNA i SSNO na teritoriju Republike Hrvatske vlasništvo Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 52/91) i smatra se izgrađenom na temelju izvršne građevinske dozvole te se smatra da ima uporabnu dozvolu.

Za nekretninu, navedenu u točki I., ove Odluke početna cijena iznosila 6.600.000,00 kn (slovima: šestmilijunaišestotisućakuna) sukladno korigiranom Procjembenom elaboratu, od 23. srpnja 2018. godine i revidiranom od strane Službe za tehničke poslove, Ministarstva državne imovine, te kupac nekretnine iz točke I. ove Odluke snosi, osim kupoprodajne cijene i trošak procjene nekretnine ovlaštenog sudskog vještaka u iznosu od 6.875,00 kn (slovima: šesttisućaoamstosedamdesetpetkuna ).

Ministarstvo državne imovine objavilo je dana 07. kolovoza 2018. godine Javni poziv za podnošenje ponuda za kupnju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske 6/18 u Jutarnjem listu, te na web stranicama Ministarstva državne imovine i Hrvatske gospodarske komore, te je postupak javnog otvaranja, pregleda i ocjene valjanosti ponuda pristiglih do 11. rujna 2018. godine u 10,00 sati izvršilo Povjerenstvo dana 11. rujna 2018. godine.

Zapisnikom Uprave za nekretnine, Povjerenstvo KLASA: 940-06/18-07/814, URBROJ: 536-03-02-02/06-18-01 od 11. rujna 2018. godine utvrđeno je da su za nekretninu označenu kao Hotel „IŽ“ u Zadru, pristigle 4 (četiri) ponude i to:

1) HOSTEL 4 YOU d.o.o., Nikole Tesle 12/b, 23000 Zadar, OIB: 64747198806

Ponuda Klasa: 940-06/18-07/808, Urbroj: 15-18-37, zaprimljena 11. rujna 2018.

Ponuđena cijena: 11.470.000,00 kn

2) IŽ d.o.o., Ulica Bedemi zadarskih pobuna 13, 23000 Zadar, OIB: 38109605477

Ponuda Klasa: 940-06/18-07/808, Urbroj: 370-18-21, zaprimljena 10. rujna 2018.

Ponuđena cijena: 8.608.875,00 kn

3) ANTONIO PLAŽA j.d.o.o., Grljevačka 28, 21312 Podstrana, OIB: 11236108819

Ponuda Klasa: 940-06/18-07/808, Urbroj: 11-18-04, zaprimljena 5. rujna 2018.

Ponuđena cijena: 8.312.000,00 kn

4) PRIMORJE-TEKSTIL d.d., Ruđera Boškovića 22, 21000 Split, OIB: 51164585310

Ponuda Klasa: 940-06/18-07/808, Urbroj: 370-18-20, zaprimljena 10. rujna 2018.

Ponuda nije sadržavala cijenu, niti je uplaćena jamčevina i nije dostavljena tražena dokumentacija.

Od navedenih četiri ponude, Povjerenstvo je utvrdilo da su valjane samo ponude dostavljene pod rednim brojevima 1., 2. i 3., dok ponuda pod rednim brojem 4. t.d. PRIMORJE-TEKSTIL d.o.o. nije valjana, jer nije sadržavala ni ponudu cijene, izjavu o prihvaćanju uvjeta natječaja ovjerenu kod javnog bilježnika, potvrdu porezne uprave da nema duga po osnovi javnih davanja, dokaz o uplati jamčevine i izvadak iz sudskog registra.

Također, predmetno društvo se pogrešno poziva na odredbe članka 41. stavka 1. točka 7. Zakona o upravljanju državnom imovinom („N.N.“, br. 52/18), jer je istom odredbom propisano da se nekretninama može raspolagati neposrednom pogodbom uz naknadu utvrđenu odlukom o raspolaganju sukladno članku 38. toga Zakona i u „postupku razvrgnuća suvlasničke zajednice na prijedlog i u korist jednog ili više suvlasnika te kada nije moguća fizička dioba ili Republika Hrvatske nema gospodarskog interesa imati suvlasnički dio nekretnine, kao što su sobice, spremišta male površine, stanovi unutar stanova, a suvlasnici imaju interes kupiti taj suvlasnički dio nekretnine“, a što nije slučaj u ovome postupku.

Članovi povjerenstva predložili su prihvaćanje ponude t.d. HOSTELA 4 YOU d.o.o. i donošenje odluke o prodaji predmetne nekretnine istom kao najpovoljnijem ponuditelju.