

VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

Zagreb, 19. ožujka 2020.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |
| --- | --- |
| **Predlagatelj:** | Ministarstvo rada i mirovinskoga sustava |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |
| --- | --- |
| **Predmet:** | Prijedlog odluke o davanju prethodne suglasnosti Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje i ravnatelju Hrvatskog zavoda za zdravstveno osiguranje za prodaju nekretnine u Zadru, Ulica Šimuna Kožičića Benje 2 |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**PRIJEDLOG**

**VLADA REPUBLIKE HRVATSKE**

Na temelju članka 31. stavka 2. Zakona o Vladi Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 150/11, 119/14, 93/16 i 116/18), a u vezi s člankom 32. stavkom 2. Statuta Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje (Narodne novine, br. 28/14, i 24/15 i 73/19) te člankom 36. stavkom 3. Statuta Hrvatskog zavoda za zdravstveno osiguranje (Narodne novine, br. 18/09, 33/10, 8/11, 18/13, 1/14 i 83/15), Vlada Republike Hrvatske je, na sjednici održanoj \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, donijela

**O D L U K U**

**o davanju prethodne suglasnosti ravnatelju Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje i ravnatelju Hrvatskog zavoda za zdravstveno osiguranje za prodaju nekretnine u Zadru, Ulica Šimuna Kožičića Benje 2**

**I.**

Daje se prethodna suglasnost ravnatelju Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje (u daljnjem tekstu: HZMO) i ravnatelju Hrvatskog zavoda za zdravstveno osiguranje (u daljnjem tekstu: HZZO) za prodaju nekretnine, izgrađenog zemljišta, što u naravi predstavlja poslovnu zgradu u suvlasništvu HZMO-a, HZZO-a i Zadarske županije u Zadru, Ulica Šimuna Kožičića Benje 2, upisane u zemljišnoknjižni uložak broj 16206, katastarska općina Zadar, izgrađene na zemljišnoknjižnoj čestici broj 9779/2, ukupne neto korisne površine zgrade 2.087,15 m2, a sukladno Odluci Upravnog vijeća HZMO-a (KLASA: 041-01/19-02/13, URBROJ: 341-99-01/01-19-12 od 10. prosinca 2019. godine), Odluci Upravnog vijeća HZZO-a (KLASA: 025-04/19-01/82, URBROJ: 338-01-01-19-01 od 27. ožujka 2019. godine) i Odluci o izmjeni Oduke Upravnog vijeća HZZO (KLASA: 025-04/19-01/351, URBROJ: 338-01-01-19-01 od 18. prosinca 2019. godine). Poslovna zgrada je u suvlasništvu HZMO-a u 53,82 % suvlasničkog dijela, HZZO-a u 33,94 % suvlasničkog dijela i Zadarske županije u 12,24 % suvlasničkog dijela, što čini 9280/10000 suvlasničkog dijela cjelokupne zemljišnoknjižne čestice.

Postupak prodaje nekretnine provest će se prikupljanjem ponuda putem javnog natječaja.

**II.**

Tržišna vrijednost nekretnine iz točke I. ove Odluke utvrđena je u iznosu od 35.657.000,00 kuna (slovima: trideset pet milijuna i šesto pedeset sedam tisuća kuna) na temelju Procjembenog elaborata broj 83/19 iz studenoga 2019. godine, koji je izradilo trgovačko društvo Građevinar d.o.o. Zadar, ovlašteno za obavljanje sudskog vještačenja i procjene nekretnina, predstavljat će početnu kupoprodajnu cijenu na javnom natječaju.

Nekretnina iz točke I. ove Odluke prodaje se kao cjelina, po sistemu „viđeno-kupljeno“ te posjeduje energetski certifikat, energetski razred C.

Podjela dobivene kupoprodajne cijene izvršiti će se prema suvlasničkim udjelima utvrđenima u točki I. ove Odluke.

**III.**

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:

URBROJ:

Zagreb, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

PREDSJEDNIK

mr. sc. Andrej Plenković

**O B R A Z L O Ž E NJ E**

HZMO i HZZO podnijeli su putem Ministarstva rada i mirovinskoga sustava i Ministarstva zdravstva prijedlog za donošenje odluke o davanju prethodne suglasnosti ravnateljima HZMO-a i HZZO-a za prodaju poslovne zgrade u Zadru, Ulica Šimuna Kožičića Benje 2.

HZMO i HZZO zajedno sa Zadarskom županijom su suvlasnici nekretnine – poslovne zgrade u Zadru, na adresi Ulica Šimuna Kožičića Benje 2. Navedena nekretnina upisana je u zemljišnim knjigama kao izgrađeno zemljište, površine 932 m2, na zemljišnoknjižnoj čestici broj 9779/2, upisanoj u zemljišnoknjižni uložak broj 16206, katastarska općina Zadar, a u naravi predstavlja poslovnu zgradu, neto korisne površine zgrade 2.087,15 m2, i tri poslovna prostora koja se nalaze neposredno uz poslovnu zgradu. U zemljišnim knjigama su kao suvlasnici cjelokupne zemljišnoknjižne čestice, uz HZMO, HZZO i Zadarsku županiju, upisani i Mile Milovac, Ante Kovačević, Ivanko Tresoglavić i Grad Zadar. Upis suvlasničkih udjela u zemljišnim knjigama izvršen je na temelju Međuvlasničkog ugovora od 8. kolovoza 2012. godine, Rješenja Općinskog suda u Zadru, poslovni broj RZ-546/12 od 27. ožujka 2013. godine i Ispravka Rješenja istoga suda, poslovni broj RZ-546/12 od 2. listopada 2013. godine. Predmet prodaje je samo poslovna zgrada u suvlasništvu HZMO-a, HZZO-a i Zadarske županije, koja čini 9280/10000 suvlasničkog dijela cjelokupne zemljišnoknjižne čestice, a koja je u suvlasništvu HZMO-a u 53,82 %, HZZO-a u 33,94 % i Zadarske županije u 12,24 % suvlasničkog dijela cjelokupne zgrade.

Zgrada je građena i nadograđivana od 1954. do 1972. godine. Premda redovito održavana, zgrada, oprema i instalacije dotrajale su, krov je u lošem stanju, a novi način poslovanja zahtijeva novo funkcionalno rješenje prostorne dispozicije. Poseban su problem poplave koje su česte na području zadarskog poluotoka zbog neriješene gradske infrastrukture odvodnje oborinskih voda. Poplava je već zahvatila predmetnu zgradu te su tom prilikom oštećeni dijelovi zgrade i mikroklima nije pogodna za obavljanje poslovne djelatnosti. Zgrada se nalazi u povijesnoj jezgri grada za koju se primjenjuje poseban prometni režim te je pristupačnost vozilima dostave dozvoljena samo u vremenskom intervalu koji definira gradska uprava, u trajanju jednog sata dnevno, što otežava poslovanje. U zgradi nije riješena ni pristupačnost osobama s invaliditetom.

Zbog toga su HZMO i HZZO ishodili Građevinsku dozvolu Upravnog odjela za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenja Grada Zadra, KLASA: UP/I-361-03/14-01/87, URBROJ: 2198/01-5-15-7 od 7. srpnja 2015. godine, kojom je dozvoljena rekonstrukcija postojeće poslovne zgrade.

Imajući u vidu očekivano visoke troškove rekonstrukcije, kojom se ne bi riješili opisani problemi, HZMO i HZZO razmotrili su opciju prodaje postojeće poslovne zgrade uz istovremenu kupnju nove nekretnine – poslovnoga prostora pogodnoga za obavljanje poslovne djelatnosti oba zavoda.

Odredbama Pravilnika o prodaji nekretnina u vlasništvu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, KLASA: 041-01/18-02/3, URBROJ: 341-99-01/01-18-8 od 20. lipnja 2018. godine, na temelju kojih se provodi prodaja nekretnine, propisano je da početni iznos kupoprodajne cijene ne može biti niži od procijenjene tržišne vrijednosti koju utvrđuje ovlaštena osoba. Dakle, radi utvrđivanja početne kupoprodajne cijene, HZMO i HZZO naručili su izradu elaborata kojima bi se utvrdila tržišna vrijednost predmetne nekretnine.

Na zahtjev HZMO-a društvo HPB-NEKRETNINE d.o.o. izradilo je Procjembeni elaborat – 466/18 iz travnja 2018. godine, kojim je vrijednost nekretnine procijenjena u iznosu od 25.036.000,00 kuna. Istovremeno, na zahtjev HZZO-a Dražen Džepina, dipl. ing. građ., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina izradio je Procjembeni elaborat broj 29-05-2018 od 29. svibnja 2018. godine, kojim je tržišna vrijednost nekretnine procijenjena u iznosu od 40.750.000,00 kn (s porezom na dodanu vrijednost).

U skladu s utvrđenjima sadržanim u procjembenim elaboratima i pribavljenim ponudama za kupnju nekretnine, HZMO i HZZO naručili su izradu studije isplativosti. Elaborat Predinvesticijska studija, broj 20-18-VJ-ST od 20. srpnja 2018. godine (u daljnjem tekstu: Studija isplativosti), koju je izradilo društvo Pfarrer projekt d.o.o., Graberje 9, Zagreb. Predmet Studije isplativosti je razmatranje dviju mogućih opcija radi razrješenja pitanja smještaja stručnih službi HZMO-a i HZZO-a na odgovarajuću lokaciju u Zadru.

Prva opcija Studije isplativosti obuhvatila je financijsku razradu troškova kupnje novoga poslovnoga prostora za smještaj službi i njihova preseljenja, uz istodobnu prodaju postojeće poslovne zgrade. Studijom isplativosti zaključeno je da bi za ostvarenje te opcije HZMO i HZZO trebali osigurati sredstva u iznosu od 8.093.319,27 kn, uvećana za porez na dodanu vrijednost (u daljnjem tekstu: PDV).

Drugom opcijom Studije isplativosti razrađeni su troškovi rekonstrukcije postojeće poslovne zgrade i privremeno preseljenje stručnih službi oba zavoda za vrijeme trajanja radova. Zaključak je da bi radovi na rekonstrukciji i dogradnji zgrade zahtijevali osiguranje financijskih sredstava u iznosu od 13.102.901,01 kn. Uz to, za vrijeme trajanja radova trebalo bi privremeno preseliti stručne službe oba zavoda u Zadru te su troškovi uzimanja u zakup privremenih poslovnih prostora, radova na prilagodbi privremenih poslovnih prostora i preseljenja inventara i opreme na privremenu lokaciju procijenjeni u iznosu od 3.419.000,00 kn. Dakle, za realizaciju navedene opcije suvlasnici bi morali osigurati sredstva u iznosu od 16.377.901,01 kn, uvećana za PDV.

Uzimajući u obzir utvrđene činjenice u Studiji isplativosti, kao i druge elemente koji utječu na rad službi oba zavoda u Zadru, donesena je poslovna odluka o prodaji predmetne poslovne zgrade, uz istovremenu kupnju novoga poslovnoga prostora. Dakle, prodaji nekretnine pristupit će se tek nakon što HZMO i HZZO pronađu odgovarajući poslovni prostor za smještaj stručnih službi u Zadru. Kupnja poslovnoga prostora predmet je zasebne odluke Vlade Republike Hrvatske.

Međutim, zbog proteka vremena od izrade elaborata do donošenja odluke Vlade Republike Hrvatske i očekivanog pokretanja postupka prodaje nekretnine nakon kupnje i preseljenja službi oba zavoda u Zadru, a radi provjere procijenjene vrijednosti i prodaje nekretnine prema najboljim uvjetima koji se mogu ostvariti na tržištu, naručena je izrada novoga elaborata, koji je u studenome 2019. izradilo trgovačko društvo Građevinar d.o.o., ovlašteno za obavljanje sudskog vještačenja i procjene nekretnina. Tržišna vrijednost predmetne nekretnine prema opisanom elaboratu iznosi 35.657.000,00 kn, bez naznake umanjenja procijenjene vrijednosti bilo kakvim porezima. Procjembenim elaboratom Dražena Džepine, dipl. ing. građ. utvrđena je vrijednost predmetne nekretnine u iznosu od 40.750.000,00 kn, s uključenim PDV-om.

U skladu s Procjembenim elaboratom društva Građevinar d.o.o. iz studenoga 2019., broj 83/19, izrađena je nova, ažurirana Predinvesticijska studija isplativosti, broj 20-18-VJ-ST od 27. studenoga 2019. godine, koju je izradilo društvo Pfarrer projekt d.o.o., Graberje 9, Zagreb

i kojom je zbog promjene procijenjene vrijednosti nekretnine izvršena korekcija predviđenih troškova za realizaciju prve opcije Studije isplativosti. Na temelju iskazanih vrijednosti nekretnine, ažuriranom Studijom isplativosti od 27. studenoga 2019. godine utvrđeno je da bi HZMO i HZZO za realizaciju prve opcije trebali, uz iznos dobiven prodajom nekretnine, osigurati sredstva u iznosu od 5.063.346,77 kn, uvećana za PDV.

Prodaja nekretnine obavit će se putem javnog natječaja, pri čemu će se javnim pozivom za javno prikupljanje ponuda zatražiti dostava ponuda zainteresiranih osoba te će nekretnina biti prodana ponuditelju koji zadovoljava sve uvjete natječaja i koji ponudi najvišu cijenu. Postupak prodaje vodit će HZMO, uz sudjelovanje zaposlenika HZZO-a i Zadarske županije kao članova povjerenstva za prodaju nekretnine. HZMO, HZZO i Zadarska županija će sudjelovati u podmirenju troškova objave javnog poziva i drugih povezanih troškova te će prema istom načelu – veličine suvlasničkih omjera, među suvlasnicima biti podijeljena novčana sredstva ostvarena u postupku prodaje.

Odredbom članka 32. stavka 2. Statuta HZMO-a (Narodne novine, br. 28/14, 24/15 i 73/19) i odredbom članka 36. stavka 3. Statuta HZZO-a (Narodne novine, br. 18/09, 33/10, 8/11, 18/13, 1/14 i 83/15), ravnatelji mogu poduzimati pravne poslove stjecanja, opterećenja ili otuđenja imovine čija je vrijednost veća od 5.000.000,00 kn, samo uz prethodne suglasnosti upravnih vijeća i Vlade Republike Hrvatske.

Upravno vijeće HZMO-a, na sjednici održanoj 10. prosinca 2019. godine, donijelo je Odluku o davanju prethodne suglasnosti ravnatelju Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje za prodaju suvlasničkog dijela nekretnine u Zadru, Ulica Šimuna Kožičića Benje 2, KLASA: 041-01/19-02/13, URBROJ: 341-99-01/01-19-12. Upravno vijeće HZZO-a, na sjednici održanoj 27. ožujka 2019. godine, donijelo je Odluku o davanju prethodne suglasnosti ravnatelju Hrvatskog zavoda za zdravstveno osiguranje za prodaju nekretnine u Zadru, Ulica Šimuna Kožičića Benje 2, KLASA: 025-04/19-01/82, URBROJ: 338-01-01-19-01, a na sjednici održanoj 18. prosinca 2019. godine, Upravno vijeće HZZO-a, donijelo je Odluku o izmjeni Odluke o davanju prethodne suglasnosti ravnatelju Hrvatskog zavoda za zdravstveno osiguranje za prodaju nekretnine u Zadru, Ulica Šimuna Kožičića Benje 2, KLASA: 025-04/19-01/351, URBROJ: 338-01-01-19-01.

S obzirom da vrijednost nekretnine prelazi iznos od 5.000.000,00 kuna, predlaže se donošenje ove Odluke, kako bi ravnatelji HZMO-a i HZZO-a proveli postupak prodaje i s najpovoljnijim ponuditeljem sklopili ugovor o kupoprodaji nekretnine.