

VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

Zagreb, 19. ožujka 2020.

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

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

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Predmet:** | Prijedlog odluke o davanju o davanju prethodne suglasnosti ravnatelju Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, ravnatelju Hrvatskog zavoda za zdravstveno osiguranje i Upravi Financijske agencije za kupnju poslovnih prostora u Zadru, Put Murvice 12 |

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

**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, 24/15 i 73/19), 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) te u vezi s člankom 27. stavkom 2. Statuta Financijske agencije (KLASA: 010-00/09-03/2, URBROJ: 01-09-3 od 25. studenoga 2009. godine – pročišćeni tekst) Vlada Republike Hrvatske je, na sjednici održanoj \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, donijela

**O D L U K U**

**o davanju prethodne suglasnosti ravnatelju Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, ravnatelju Hrvatskog zavoda za zdravstveno osiguranje i Upravi Financijske agencije za kupnju poslovnih prostora u Zadru, Put Murvice 12**

**I.**

Daje se prethodna suglasnost ravnatelju Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje (u daljnjem tekstu: HZMO) za kupnju nekretnine – poslovnoga prostora u Zadru, Put Murvice 12, koji se nalazi u stambeno-poslovnom objektu u izgradnji na katastarskoj čestici broj 4933/3, upisanoj u zemljišnoknjižni uložak broj 17490, katastarska općina Zadar, u naravi poslovni prostor u prizemlju zgrade „C“, površine 343 m2 i na I. i II. katu zgrade „C“, površine 680 m2, odnosno ukupne površine poslovnoga prostora 1.023 m2, arhivski prostori na - 3 etaži, površine 222 m2 i 22 parkirna mjesta, a sukladno Odluci Upravnog vijeća HZMO-a (KLASA: 041-01/19-02/6, URBROJ: 341-99-01/01-19-4 od 18. travnja 2019. godine) i Odluci o izmjeni Odluke (KLASA: 041-01/20-02/1, URBROJ: 341-99-01/01-20-5 od 17. siječnja 2020. godine).

Ugovor o kupoprodaji nekretnine sklopit će se s trgovačkim društvom Centar d.o.o., Put Murvice 12, Zadar, OIB: 43520751276, za kupoprodajnu cijenu u iznosu od 2.393.335,00 eura, odnosno 17.947.169,22 kuna bez poreza na dodanu vrijednost (u daljnjem tekstu: PDV) preračunato prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke (u daljnjem tekstu: HNB) na dan 9. ožujka 2020. godine. Konačna kupoprodajna cijena ovisiti će o srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja te će se uvećati za PDV, porez na promet nekretnina, troškove sklapanja ugovora i druge troškove koje je kupac dužan snositi.

**II.**

Daje se prethodna suglasnost ravnatelju Hrvatskog zavoda za zdravstveno osiguranje (u daljnjem tekstu: HZZO) za kupnju nekretnine – poslovnoga prostora u Zadru, Put Murvice 12, koji se nalazi u stambeno-poslovnom objektu u izgradnji na katastarskoj čestici broj 4933/3, upisanoj u zemljišnoknjižni uložak broj 17490, katastarska općina Zadar, u naravi poslovni prostor u prizemlju zgrade „B“, površine 156 m2 i prizemlju zgrade „D“, površine 199 m2 te na I. i II. katu zgrade „B“, površine 410 m2 i na I. katu zgrade „D“, površine 199 m2, odnosno ukupne površine poslovnoga prostora 964 m2, arhivski prostori na - 3 etaži, površine 222 m2 i 18 parkirnih mjesta, a sukladno Odluci Upravnog vijeća HZZO-a (KLASA: 025-04/19-01/81, URBROJ: 338-01-01-19-01, od 27. ožujka 2019. godine).

Ugovor o kupoprodaji nekretnine sklopit će se s trgovačkim društvom Centar d.o.o., Put Murvice 12, Zadar, OIB: 43520751276, za kupoprodajnu cijenu u iznosu od 2.256.402,00 eura, odnosno 16.920.334,39 kuna bez PDV-a, preračunato prema srednjem tečaju HNB-a na dan 9. ožujka 2020. godine. Konačna kupoprodajna cijena ovisiti će o srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja te će se uvećati za PDV, porez na promet nekretnina, troškove sklapanja ugovora i druge troškove koje je kupac dužan snositi.

**III.**

Daje se prethodna suglasnost Upravi Financijske agencije (u daljnjem tekstu: FINA) za kupnju nekretnine – poslovnoga prostora u Zadru, Put Murvice 12, koji se nalazi u stambeno-poslovnom objektu u izgradnji na katastarskoj čestici broj 4933/3, upisanoj u zemljišnoknjižni uložak broj 17490, katastarska općina Zadar, u naravi poslovni prostor u prizemlju, površine 331 m2 te na I. katu, površine 479 m2,odnosno ukupne površine poslovnoga prostora 810 m2, podrum, površine 275 m2 i 12 parkirnih mjesta, a sukladno Odluci Nadzornog odbora FINA-e (KLASA: 010-01/19-01/2, URBROJ: 01-19-5 od 6. svibnja 2019. godine).

Ugovor o kupoprodaji nekretnine sklopit će se s trgovačkim društvom Centar d.o.o., Put Murvice 12, Zadar, OIB: 43520751276, za kupoprodajnu cijenu u iznosu od 1.915.071,36 eura, odnosno od 14.360.760,10 kuna bez PDV-a, preračunato prema srednjem tečaju HNB-a na dan 9. ožujka 2020. godine. Konačna kupoprodajna cijena ovisiti će o srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja te će se uvećati za PDV, porez na promet nekretnina, troškove sklapanja ugovora i druge troškove koje je kupac dužan snositi.

**IV.**

Ukupna vrijednost poslovnih prostora koji su predmet kupnje iznosi 6.564.808,36 eura (slovima: šest milijuna petsto šezdeset četiri tisuće osamsto osam eura i trideset šest centi), odnosno 49.228.263,71 kuna preračunato prema srednjem tečaju HNB-a na dan 9. ožujka 2020. godine. Konačna kupoprodajna cijena ovisiti će o srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja te će se uvećati za PDV, porez na promet nekretnina, troškove sklapanja ugovora i druge troškove koje je kupac dužan snositi.

**V.**

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, HZZO i FINA podnijeli su putem Ministarstva rada i mirovinskoga sustava Prijedlog za donošenje odluke o davanju prethodne suglasnosti za kupnju poslovnih prostora u Zadru, Put Murvice 12.

Stručne službe HZMO-a i HZZO-a u Zadru obavljaju poslovanje u zgradi na adresi Ulica Šimuna Kožičića Benje 2, koja je neprikladna za poslovanje te je potrebna njezina potpuna rekonstrukcija. Kako bi se utvrdila isplativost takve investicije, naručena je izrada studije isplativosti radi utvrđivanja ekonomske isplativosti ulaganja financijskih sredstava u rekonstrukciju postojeće zgrade, odnosno prodaje zgrade i kupnje poslovnoga prostora pogodnog za poslovanje stručnih službi oba zavoda u Zadru. Predinvesticijskom studijom isplativosti (u daljnjem tekstu: Studija isplativosti) utvrđena je opravdanost prodaje poslovne zgrade i kupnje poslovnoga prostora za potrebe HZMO-a i HZZO-a.

U skladu s utvrđenim činjenicama u Studiji isplativosti, HZMO i HZZO donijeli su poslovnu odluku radi pokretanja aktivnosti za prodaju postojeće poslovne zgrade, uz istodobnu kupnju nekretnine i preseljenje stručnih službi oba zavoda.

HZMO i HZZO prethodno su od Ministarstva državne imovine zatražili informaciju o raspoloživom poslovnom prostoru za potrebe svojih stručnih službi te se Ministarstvo očitovalo da ne raspolaže odgovarajućim poslovnim prostorom traženih karakteristika na području grada Zadra.

Radi pronalaženja odgovarajućega prostora za poslovanje stručnih službi u Zadru, HZMO i HZZO objavili su Javni poziv za prikupljanje pisanih ponuda za kupnju nekretnine u Zadru, kojim su zainteresirani vlasnici nekretnina pozvani da dostave obvezujuće ponude za prodaju nekretnine u njihovom vlasništvu, u skladu s uvjetima iz Javnog poziva i potrebama oba zavoda.

Na javni natječaj pristigla je jedna ponuda društva Centar d.o.o., Zadar, Put Murvice 12, OIB: 43520751276, koje gradi stambeno-poslovni objekt na atraktivnoj lokaciji, na križanju Ulice dr. Franje Tuđmana i Puta Murvice, na katastarskoj čestici broj 4933/3, upisanoj u zemljišnoknjižni uložak broj 17490, katastarska općina Zadar. Riječ je o lokaciji koja je jednostavno dostupna s uređenim parkiralištem u blizini. Investitor je za gradnju opisanoga objekta ishodio građevinsku dozvolu te se dovršetak radova očekuje do konca 2020. godine. Nakon toga dio objekta bit će predan u posjed kupcima. Pri primopredaji nekretnine u posjed HZMO-u i HZZO-u, investitor će ishoditi uporabnu dozvolu nadležnog tijela i provesti postupak uspostave vlasništva posebnih dijelova nekretnine (etažiranje) te će HZMO i HZZO, kao kupci, moći upisati pravo vlasništva na posebnim dijelovima nekretnine u zemljišnim knjigama, bez bilo kakvih prava ili tereta trećih osoba.

Posebni dijelovi nekretnine mogu se nakon izgradnje podijeliti u dvije zasebne cjeline te bi HZMO bio vlasnik jednog posebnog dijela, a HZZO drugoga, što bi ubuduće znatno olakšalo gospodarenje nekretninom.

Prema objašnjenju ponude društva Centar d.o.o. od 6. studenoga 2018. godine (zaprimljeno 9. studenoga 2018. godine), usuglašeno je da će HZMO kupiti:

- poslovni prostor u prizemlju zgrade „C“, površine 343 m2, po cijeni od 2.265,00 EUR/m2 i poslovne prostore na I. i II. katu zgrade „C“, površine 680 m2, po cijeni od 2.103,00 EUR/m2, odnosno ukupne površina poslovnog prostora 1.023 m2, za ukupnu kupoprodajnu cijenu od 2.206.935,00 EUR

- arhivski prostor na - 3 etaži, površine 222 m2, ukupne cijene 88.800,00 EUR

- 22 parkirna mjesta, ukupne cijene 97.600,00 EUR

te ukupna cijena prostora iznosi 2.393.335,00 EUR (bez PDV-a), plativo u kunama prema srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja.

U istom objektu HZZO će prema objašnjenju ponude društva Centar d.o.o. od 6. studenoga 2018. godine (zaprimljeno 9. studenoga 2018. godine) kupiti:

- poslovni prostor u prizemlju zgrade „B“, površine 156 m2 i prizemlju zgrade "D", površine 199 m2, po cijeni od 2.265,00 EUR/m2, na I. i II. katu zgrade „B“, površine 410 m2 i na I. katu zgrade „D“, površine 199 m2 po cijeni od 2.103,00 EUR/m2, odnosno ukupna površina poslovnog prostora je 964,00 m2 za ukupnu kupoprodajnu cijenu u iznosu od 2.084.802,00 EUR

- arhivski prostor na - 3 etaži, površine 222 m2, ukupna cijena 88.800,00 EUR

- 18 parkirnih mjesta, ukupna cijena 82.800,00 EUR

te ukupna cijena prostora iznosi 2.256.402,00 EUR (bez PDV-a), plativo u kn prema srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja.

Nekretnine će za potrebe HZMO-a i HZZO-a biti u potpunosti dovršene i spremne za useljenje po principu „ključ u ruke“ do konca 2020. godine.

Sredstva za kupnju opisanih nekretnina planirana su u Financijskom planu HZMO-a za 2020. i projekcijama za 2021. i 2022. godinu, koji je sastavni dio Državnog proračuna Republike Hrvatske za 2020. i projekcija za 2021. i 2022. godinu (Narodne novine, broj 117/19), na aktivnosti A688026 Administracija i upravljanje HZMO-a, odjeljku 4212 – Poslovni objekti, izvoru financiranja 21 – Doprinosi za mirovinsko osiguranje u iznosu od 19.500.000,00 kuna, a preostali iznos od 2.764.713,85 kuna osigurat će se na izvoru 71 – Prihod od prodaje ili zamjene nefinancijske imovine i naknade s naslova osiguranja. Za provedbu ove Odluke nisu potrebna dodatna sredstva.

Nadalje, sredstva za kupnju opisanih nekretnina planirana su u Financijskom planu HZZO-a za 2020. i projekcijama za 2021. i 2022. godinu, koji je sastavni dio Državnog proračuna Republike Hrvatske za 2020. i projekcija za 2021. i 2022. godinu (Narodne novine, broj 117/19), na aktivnosti K600000 Rashodi za nabavu nefinancijske imovine, odjeljku 4212 – Poslovni objekti.

Radi provjere ponuđene kupoprodajne cijene, HZMO i HZZO zatražili su izradu Mišljenja o tržišnoj vrijednosti nekretnine, broj 30/18-PRO, koje je izradilo društvo Pfarrer projekt d.o.o., Graberje 9, Zagreb. Svrha izrade mišljenja vještaka o tržišnoj vrijednosti nekretnine je provjera ponuđene kupoprodajne cijene te njezina usporedba s uvjetima na tržištu. Ispravkom Mišljenja od 22. listopada 2019. godine utvrđeno je da ukupna tržišna vrijednost ponuđenih poslovnih prostora iznosi 42.120.000,00 kuna (bez PDV-a). Iz toga proizlazi da je ponuđena kupoprodajna cijena predmetnih nekretnina – poslovnih prostora za približno 7.500.000,00 kuna niža od njihove tržišne vrijednosti, odnosno niža za približno 2.500,00 kuna po m2 prostora.

Nekretnina koja je predmet ove odluke udovoljava svim uvjetima za nesmetano poslovanje stručnih službi HZMO-a i HZZO-a u Zadru. Osim vrlo povoljne lokacije na kojoj se nekretnina nalazi njezinom kupnjom riješit će se problemi koje su do sada HZMO i HZZO imali u poslovanju (pitanje parkirnih mjesta, ograničena mogućnost dostave, opasnost od poplave i sl.).

S obzirom na to da je predmet kupnje nekretnina čija vrijednost prelazi iznos od 5.000.000,00 kuna, na temelju članka 32. stavka 2. Statuta HZMO-a (Narodne novine, br. 28/14, 24/15 i 73/19) i 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 samo uz prethodne suglasnosti upravnih vijeća i Vlade Republike Hrvatske.

Upravno vijeće HZMO-a je na sjednici održanoj 18. travnja 2019. godine donijelo Odluku o davanju prethodne suglasnosti ravnatelju HZMO-a za kupnju nekretnine u Zadru, KLASA: 041-01/19-02/6, URBROJ: 341-99-01/01-19-4 i održanoj 17. siječnja 2020. godine Odluku o izmjeni Odluke, KLASA: 041-01/20-02/1, URBROJ: 341-99-01/01-20-5.

Upravno vijeće HZZO-a na sjednici održanoj 27. ožujka 2019. godine donijelo je Odluku o davanju prethodne suglasnosti ravnatelju HZZO-a za sklapanje ugovora o kupnji poslovnog prostora potrebnog za poslovanje Područne službe HZZO-a u Zadru, KLASA: 025-04/19-01/81, URBROJ: 338-01-01-19-01.

Interes za kupnju poslovnoga prostora u istom stambeno-poslovnom objektu izrazila je i FINA, koja je pristupila racionalizaciji korištenja svojih poslovnih prostora kao i objedinjavanju poslovnih procesa radi postizanja efikasnijeg i ažurnijeg poslovanja, a sve u skladu s poslovima koji se sada odvijaju kao i poslovima koji se u FINA-i planiraju u idućem razdoblju obavljati prema Strateškom razvojnom planu FINA-e za razdoblje 2018. – 2020. godine.

FINA je vlasnik poslovnih prostora u Zadru na lokacijama Ivana Danila 4, Miroslava Krleže 5c i Ulici knezova Šubića Bribirskih 12 te u istima obavlja svoju djelatnost. Poslovna zgrada FINA-e na adresi Ivana Danila 4 nalazi se u dijelu koji predstavlja kulturno-povijesnu cjelinu Grada Zadra. U navedenoj zgradi obavlja se djelatnost FINA-e i Fina Gotovinski servisi d.o.o. (u daljnjem tekstu: Fina GS), čije se poslovanje odnosi na poslove s HNB-om, poslove s bankama, poslove za FINA-u te poslove s klijentima (opskrba poslovnica banaka, poslovnica FINA-e i bankomata gotovim novcem obavlja se prijevozom vrijednosnih pošiljaka).

Zbog specifičnosti lokacije, pristup navedenoj zgradi vrlo je ograničen, a s obzirom na prirodu poslova Fina-e GS, koji se odnose na dolazak blindiranih vozila pod pratnjom, teško je osigurati maksimalnu sigurnost i nesmetanost, kako poslovanja FINA-e i Fina-e GS, tako i prolaza za građane. Zbog navedenog je Gradska uprava Grada Zadra zatražila da FINA, ako za to postoji mogućnost, navedeno poslovanje izmjesti na drugu lokaciju.

Iz navedenih razloga, FINA je pristupila iznalaženju odgovarajućeg prostora na drugoj lokaciji, koji je našla u predmetnoj stambeno–poslovnoj građevini u završnoj fazi izgradnje, na adresi Put Murvice 12, Zadar, a u kojem prostoru bi FINA kupila poslovni prostor za obavljanje svoje djelatnosti, ukupne površine 1.085 m². Prostor bi se u naravi sastojao od prizemlja, površine 331 m2, I. kata, površine 479 m2 odnosno ukupne površine poslovnoga prostora 810,00 m2, podruma, površine 275 m2 i 12 parkirnih mjesta.

FINA je prethodno od Ministarstva državne imovine zatražila informaciju o raspoloživom poslovnom prostoru za potrebe poslovanja svoje Podružnice Zadar te se Ministarstvo očitovalo da ne raspolaže odgovarajućim poslovnim prostorom traženih karakteristika na području Grada Zadra.

Investitor građevine, trgovačko društvo Centar d.o.o. Zadar, Put Murvice 12, dostavio je 26. ožujka 2019. ponudu za kupnju poslovnog prostora po sistemu „ključ u ruke“, s ukupnom cijenom od 1.915.071,36 EUR, bez PDV-a, u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja. Nakon zaprimanja ponude, FINA je radi provjere ponuđene

kupoprodajne cijene zatražila izradu procjene vrijednosti navedenog prostora. Prema elaboratu broj 15-2019 od 17. travnja 2019. godine, procijenjena vrijednost navedenog prostora iznosi 1.910.839,10 EUR, bez PDV-a. Navedena razlika od 4.232,26 EUR iznosi 0,22% ukupne cijene, dakle manje od 1%, što ponudu čini prihvatljivom, uzimajući u obzir da se tržišna vrijednost određene nekretnine određuje kao vrijednost koju nekretnina postiže na slobodnom tržištu nekretnina.

Nakon realizacije ove kupnje pristupilo bi se preseljenju FINA-e do kraja tekuće, a Fina-e GS u tijeku iduće godine. Budući da je dosadašnja lokacija FINA-e Podružnice Zadar u Ulici Ivana Danila 4 iznimno atraktivna, a objekt vrijedan, poslovni prostor će se nakon preseljenja dati u zakup u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. Uzevši u obzir trenutačnu cijenu zakupa po kojoj se poslovni prostor izdaje na navedenoj lokaciji, očekuje se godišnji prihod u iznosu od 82.810,00 kuna mjesečno, odnosno 993.720,00 kuna godišnje.

Realizacijom ove kupnje racionaliziralo bi se i optimiziralo poslovanje FINA-e i Fina-e GS, osigurala maksimalna sigurnost za obavljanje poslova Fina-e GS te postigla bolja učinkovitost rada. Pored navedenog, poslovanje FINA-e i Fina-e GS izmjestilo bi se iz zaštićene kulturno-povijesne cjeline i time udovoljilo zahtjevu Gradske uprave Grada Zadra.

Odredbom članka 27. stavka 2. Statuta FINA-e (KLASA: 010-00/09-03/2, URBROJ: 01-09-3 od 25. studenoga 2009. godine – pročišćeni tekst), propisano je da Uprava FINA-e ne može bez suglasnosti Nadzornog odbora steći, opteretiti ili otuđiti nekretninu čija je vrijednost veća od 1.000.000,00 kn, a za iznos preko 5.000.000,00 kuna potrebna je i suglasnost Vlade Republike Hrvatske. Nadzorni odbor je na sjednici održanoj 6. svibnja 2019. godine donio odluku kojom se Upravi daje suglasnost za kupnju poslovnog prostora u Zadru, u stambeno-poslovnoj građevini u završnoj fazi izgradnje, Put Murvice 12.

Vrijednost pravnog posla iznosi ukupno 49.228.263,71 kuna bez PDV-a, preračunato prema srednjem tečaju HNB-a na dan 9. ožujka 2020. godine, a konačna kupoprodajna cijena ovisiti će o srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja.

Slijedom navedenog, predlaže se donošenje ove Odluke, kako bi ravnatelji HZMO-a i HZZO-a te Uprava FINA-e sklopili ugovor o kupoprodaji predmetnih nekretnina s odabranim ponuditeljem.