

VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

Zagreb, 18. svibnja 2023.

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Predlagatelj:** | Ministarstvo rada, mirovinskoga sustava, obitelji i socijalne politike |

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Predmet:** | Prijedlog odluke o davanju prethodne suglasnosti ravnatelju Hrvatskoga zavoda za zapošljavanje za sklapanje Ugovora o kupoprodaji poslovno – proizvodnog kompleksa u Ozlju u vlasništvu Hrvatskoga zavoda za zapošljavanje |

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

Banski dvori | Trg Sv. Marka 2 | 10000 Zagreb | tel. 01 4569 222 | vlada.gov.hr

**Prijedlog**

Na temelju članka 31. stavka 2. Zakona o Vladi Republike Hrvatske (Narodne novine, broj 150/11, 119/14, 93/16, 116/18 i 80/22), a u vezi s člankom 32. stavkom 3. Statuta Hrvatskoga zavoda za zapošljavanje (Narodne novine, broj 18/20), Vlada Republike Hrvatske je na sjednici održanoj \_\_\_\_\_\_\_\_\_ donijela

**O D L U K U**

**o davanju prethodne suglasnosti ravnatelju Hrvatskoga zavoda za zapošljavanje za sklapanje Ugovora o kupoprodaji poslovno – proizvodnog kompleksa u Ozlju u vlasništvu Hrvatskoga zavoda za zapošljavanje**

**I.**

Daje se prethodna suglasnost ravnatelju Hrvatskoga zavoda za zapošljavanje za sklapanje Ugovora o kupoprodaji poslovno – proizvodnog kompleksa u Ozlju u vlasništvu Hrvatskoga zavoda za zapošljavanje, nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Karlovcu, Zemljišnoknjižni odjel Ozalj, k.o. Slapno, zk.ul. 618, k.č.br. 444/1, u naravi tvornička hala i dvorište u Slapnu, površine 33855 m2 i k.č.br. 444/2, u naravi tvornička hala, tri pomoćna objekta i dvorište u Slapnu, površine 14994 m2, sveukupne površine 48849 m2, a sukladno Odluci Upravnog vijeća Hrvatskog zavoda za zapošljavanje KLASA: 023-01/23-01/01, URBROJ: 344-204/1-23-60 od 21. veljače 2023.

Ugovor o kupoprodaji nekretnine Hrvatski zavod za zapošljavanje sklopit će s trgovačkim društvom KELTEKS d.o.o., Karlovac, Dr. Slavka Rozgaja 3, OIB: 41431665528, za kupoprodajnu cijenu u iznosu od 2.400.000,00 eura.

**II.**

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

Klasa:

Urbroj:

Zagreb,

PREDSJEDNIK

mr. sc. Andrej Plenković

**OBRAZLOŽENJE**

Hrvatski zavod za zapošljavanje (u daljnjem tekstu: Zavod) je vlasnik nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Karlovcu, Zemljišnoknjižni odjel Ozalj, k.o. Slapno, zk.ul. 618, k.č.br. 444/1, u naravi tvornička hala i dvorište u Slapnu, površine 33855 m2 i k.č.br. 444/2, u naravi tvornička hala, tri pomoćna objekta i dvorište u Slapnu, površine 14994 m2, sveukupne površine 48849 m2.

Zavod je vlasnik predmetne nekretnine temeljem pravomoćnog rješenja Općinskog suda u Ozlju, posl. br.: Ovr-60/05-41 od 21.11.2006. te se dana 31.05.2007. godine upisao kao vlasnik u zemljišnim knjigama nekretnine koja je do tada bila u vlasništvu trgovačkog društva Kordun Lav d.o.o., Karlovac.

Naime, Hrvatska poštanska banka d.d. Zagreb, kao kreditor, u ime i za račun Zavoda, i trgovačko društvo Kordun d.d. iz Karlovca, kao korisnik kredita, zaključili su 16.07.1999. Ugovor o dugoročnom kreditu broj 2/99-Z za iznos od 7.500.000,00 kuna. Istoga dana zaključen je između Hrvatske poštanske banke d.d. Zagreb, kao vjerovnika i trgovačkog društva Kordun d.d. iz Karlovca, kao zalogodavca, Sporazum o osiguranju potraživanja kojim je radi osiguranja potraživanja po navedenom Ugovoru, u korist Hrvatske poštanske banke d.d. Zagreb zasnovano pravo zaloga, a u korist Zavoda pravo nadhipoteke na nekretninama u vlasništvu zalogodavca upisanim u zemljišne knjige Općinskog suda u Karlovcu, Zemljišnoknjižni odjel Ozalj, k.o. Slapno, zk.ul. 618, k.č.br. 444/1 i k.č.br. 444/2.

Kako korisnik kredita nije uredno podmirivao kreditne anuitete, kredit je otkazan te je Zavod pokrenuo pred Općinskim sudom u Ozlju ovršni postupak na nekretninama u vlasništvu tada novog zalogodavca trgovačkog društva Kordun Lav d.o.o., Karlovac i to radi naplate potraživanja u iznosu od 12.168.458,22 kuna, u kojem postupku je 16.06.2006. doneseno Rješenje o ovrsi, broj: Ovr-46/06.

Na drugoj javnoj dražbi radi prodaje nekretnina Zavod je preuzeo nekretnine za 1/3 utvrđene vrijednosti, dakle za iznos od 7.371.394,00 kuna te je Općinski sud u Ozlju donio Rješenje od 21.11.2006. kojim se navedene nekretnine dosuđuju Zavodu.

Rješenjem o namirenju od 18.04.2008. Općinskog suda u Ozlju, Zavod se djelomično namirio u iznosu od 7.371.394,00 kuna te je ostao nenamiren za dio kamata i glavnicu u iznosu od 8.516.803,98 kuna.

Po dovršetku ovršnog postupka Zavod se upisao kao vlasnik navedenih nekretnina.

Za razliku potraživanja u iznosu od 8.556.284,68 kuna, uvećanu za trošak postupka i zakonske zatezne kamate, utužen je 14.01.2008. korisnik kredita trgovačko društvo Kordun d.d. iz Karlovca u kojem postupku je Općinski građanski sud u Zagrebu donio Presudu broj: P-649/08 od 06.06.2008. kojom je u cijelosti usvojen tužbeni zahtjev Zavoda.

Budući da Zavod nije mogao stupiti u posjed nekretnine pokrenut je postupak pred Trgovačkim sudom u Zagrebu radi iseljenja trgovačkog društva Kordun Lav d.o.o., Karlovac i predaje u posjed predmetne nekretnine. Presudom Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske, posl. br. 68 Pž-4493/2015-5 od 30.05.2019. potvrđena je prvostupanjska presuda Trgovačkog suda u Zagrebu, posl. br.: P-3465/2013 od 02.03.2015. kojom je naloženo iseljenje trgovačkog društva Kordun Lav d.o.o., Karlovac i predaja posjeda Zavodu. Zavod je u posjed predmetnih nekretnina ušao dana 23.09.2019. godine.

Za predmetnu nekretninu ishođena je Građevinska dozvola, Broj: UP/I-04/8-140/1-1987, od 07.05.1987. i Dopuna Građevinske dozvole, Klasa: 361-04/88-01/29, Urbroj: UP-I-2160-03-09-88-5, od 14.11.1988. te ista ima energetski certifikat kako slijedi: Hala 1 – energetski razred G/F, Hala 2 – energetski razred G, Restoran i skladište – energetski razred F/G. Ostale građevine na predmetnoj nekretnini ne podliježu obvezi certificiranja.

Od dana stupanja u posjed nekretnine, Zavod predmetnu nekretninu ne koristi te ista predstavlja trošak, budući da Zavod plaća komunalnu naknadu, čišćenje i održavanje. Također, zbog puknuća vodovodne cijevi, Zavod je imao znatne troškove za sanaciju. Imajući u vidu očekivano visoke troškove rekonstrukcije, kojom se ne bi riješili opisani problemi, Zavod je razmotrio opciju prodaje postojeće nekretnine. Naime, od 2020. godine postoji interes gospodarskih subjekata za predmetnu nekretninu, te je u nekoliko navrata prvotno bio raspisan natječaj za davanje nekretnine u zakup za poslovni prostor, ali za taj ugovorni odnos nije bilo zainteresiranih. Također, porastao je i pritisak lokalne zajednice Grada Ozlja za stavljanje u funkciju navedene nekretnine jer ista ima utjecaja na gospodarski i socijalni razvoj grada.

U skladu s opisanim stanjem nekretnine i nezainteresiranošću za ugovorni odnos zakupa, Zavod je donio poslovnu odluku za prodaju predmetne nekretnine te bi financijska sredstva koja bi ostvario prodajom nekretnine mogao iskoristiti za daljnja ulaganja u poslovne prostore u kojima obavlja svoju redovitu djelatnost.

Stoga je Zavod zatražio izradu mišljenja o tržišnoj vrijednosti nekretnine tijekom 2019. godine. Prema Procjembenom elaboratu koje je izradilo trgovačko društvo Petračić-projekt d.o.o., Domobranska 3, Karlovac, tržišna vrijednost nekretnine iznosila je 1.222.000,00 eura odnosno 9.080.000,00 kuna te je od istog trgovačkog društva u 2021. godini naručena izrada revizije elaborata iz 2019. godine. Prema Procjembenom elaboratu u 2021. godini tržišna vrijednost nekretnine iznosila je 1.116.000,00 eura odnosno 8.450.000,00 kuna.

Zadnja procjena koju je naručio Zavod izrađena je od trgovačkog društva 2M PRO d.o.o., Karlovac, Bohinjska 17, od strane stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Marka Markovića, te je Procjembenim elaboratom broj: HZZ\_2022\_03\_28\_1 utvrđeno da tržišna vrijednost nekretnine na dan 09.03.2022. iznosi 7.420.000,00 kuna odnosno 980.832,65 eura.

Dana 29.11.2022. godine, ravnatelj Zavoda je donio Odluku o raspisivanju javnog natječaja za prodaju poslovno-proizvodnog kompleksa u Ozlju u vlasništvu Zavoda te Odluku o imenovanju Povjerenstva za provođenje javnog natječaja.

Odredbom članka 12. Interne upute za proces upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Zavoda te za postupak stjecanja nekretnina u korist Zavoda od 11.12.2020., propisano je da se početna kupoprodajna cijena određuje sukladno cijeni koju utvrdi ovlašteni procjenitelj u procjembenom elaboratu ili koju utvrdi Povjerenstvo internom procjenom na temelju aproksimativne usporedne metode, koristeći dostupne informacije s tržišta, Porezne uprave, katastra, itd.

Sukladno navedenoj odredbi, 22.12.2022. Povjerenstvo za provođenje natječaja utvrdilo je početnu kupoprodajnu cijenu predmetne nekretnine u iznosu od 10.548.300,00 kuna, odnosno 1.400.000,00 eura, sukladno zadnjem procjembenom elaboratu te naknadnim saznanjima da pri izradi procjembenog elaborata nije uračunato da nekretnina ima zakupljenu priključnu snagu od 1040 kilovata (Kw) radi koje činjenice se vrijednost nekretnine može nadodati na procijenjenu vrijednost u iznosu do barem 50%.

Tekst javnog natječaja objavljen je na službenoj web stranici Zavoda te u „Narodnim novinama“, broj 154/2022 dana 28.12.2022. Kriterij za odabir ponude bio je najviši ponuđeni iznos kupoprodajne cijene uz obvezu ispunjavanja uvjeta iz javnog natječaja.

U Zapisniku o javnom otvaranju ponuda od 27.01.2023., članovi Povjerenstva utvrdili su da su pristigle tri pravodobne ponude:

1. AB gradnja d.o.o., Karlovac, Dr. Vladka Mačeka 26/A, OIB: 80739623528, s cijenom ponude u iznosu od 1.505.500,00 eura,

2. KELTEKS d.o.o., Karlovac, Dr. Slavka Rozgaja 3, OIB: 41431665528, s cijenom ponude u iznosu 2.400.000,00 eura i

3. Petkrov d.o.o., Ozalj, Slapno 14B, OIB: 94796726971, s cijenom ponude u iznosu od 1.610.000,00 eura.

U Zapisniku o pregledu i ocjeni ponuda od 30.01.2023. članovi Povjerenstva ocijenili su da ponuda ponuditelja trgovačkog društva KELTEKS d.o.o., Karlovac, Dr. Slavka Rozgaja 3, OIB: 41431665528, sadrži svu traženu dokumentaciju, odnosno pravovremena je, valjana i udovoljava svim uvjetima javnog natječaja sa najvišom ponuđenom kupoprodajnom cijenom u iznosu od 2.400.000,00 eura.

Prema članku 32. stavku 3. Statuta Zavoda, ravnatelj Zavoda može poduzimati pravne poslove o stjecanju, opterećenju ili otuđenju imovine, odnosno sklapanju drugog posla čija vrijednost je veća od 5.000.000,00 kuna, odnosno 663.614,04 eura, samo uz prethodnu suglasnost Upravnoga vijeća i Vlade Republike Hrvatske.

Nakon što je utvrđena sposobnost ponuditelja u skladu s uvjetima iz Javnog natječaja za prodaju poslovno-proizvodnog kompleksa u Ozlju u vlasništvu Zavoda i dana prethodna suglasnost Upravnog vijeća Zavoda, donesena je Odluka o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja, KLASA: 372-01/22-01/12, URBROJ: 344-204/1-23-12 od 21.02.2023.

**Upravno vijeće Zavoda je na sjednici održanoj 21.02.2023. Odlukom, KLASA: 023-01/23-01/01, URBROJ: 344-204/1-23-60, u skladu s člankom 32. stavkom 3. Statuta Zavoda, dalo suglasnost ravnatelju Zavoda za sklapanje Ugovora o kupoprodaji poslovno - proizvodnog kompleksa u Ozlju u vlasništvu Zavoda, s odabranim ponuditeljem trgovačkim društvom KELTEKS d.o.o., Karlovac, Dr. Slavka Rozgaja 3, OIB: 41431665528, u iznosu od 2.400.000,00 eura.**

**Slijedom navedenoga, za sklapanje Ugovora o kupoprodaji poslovno-proizvodnog kompleksa u Ozlju u vlasništvu Zavoda, potrebna je i suglasnost Vlade Republike Hrvatske.**