

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 18. lipnja 2024., donosi

O D L U K U

o davanju prethodne suglasnosti ravnatelju Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje za sklapanje Ugovora o zakupu poslovnoga prostora na VI. katu poslovne zgrade u Zagrebu, Antuna Mihanovića 3, za obavljanje ugostiteljske djelatnosti usluživanja jela, pića i napitaka, sa zakupnikom - društvom LEŠNJAK UGOSTITELJSTVO j.d.o.o., Zelengaj 97, Gornja Bistra

I.

Daje se prethodna suglasnost ravnatelju Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje za sklapanje Ugovora o zakupu poslovnoga prostora na VI. katu poslovne zgrade u Zagrebu, Antuna Mihanovića 3, za obavljanje ugostiteljske djelatnosti usluživanja jela, pića i napitaka, sa zakupnikom - društvom LEŠNJAK UGOSTITELJSTVO j.d.o.o., Zelengaj 97, Gornja Bistra, OIB: 95399566409, na određeno vrijeme od 3 (slovima: tri) godine, uz mogućnost produženja, uz mjesečnu zakupninu u iznosu od 701,00 euro (slovima: sedamstojedaneuro) plus PDV, što za očekivano trajanje zakupa od 3 (slovima: tri) godine iznosi ukupno 25.236,00 eura (slovima: dvadesetpettisućadvjestotridesetšesteura), a uvećano za PDV iznosi ukupno 31.545,00 eura (slovima: tridesetjednatisućapetstočetdesetpeteura).

II.

Ova Odluka stupa na snagu s danom donošenja.

KLASA: 041-01/24-02/5
URBROJ: 341-99-01/01-24-8
Zagreb, 18. lipnja 2024.

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



Obrazloženje

Poslovni prostor Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje (u daljnjem tekstu: Zavod) na VI. katu objekta u Zagrebu, Antuna Mihanovića 3, površine 222,15 m², prilagođen je za obavljanje restoranske djelatnosti. Dio prostora čini opremljena kuhinja za pripremu i posluživanje jela i pića (koja obuhvaća opremu i sitni inventar nužan i potreban za pripremu i skladištenje hrane), a preostali je dio prostor za blagovanje (otprilike 50 unutarnjih sjedećih mjesta i otprilike 30 vanjskih sjedećih mjesta - terasa). Predmetni je poslovni prostor u potresu 2020. godine pretrpio značajna oštećenja te je otad izvan funkcije. Međutim, nakon završene sanacije na VI. etaži objekta, otvorena je mogućnost ponovnog davanja prostora u zakup u svrhu obavljanja restoranske djelatnosti.

U skladu s člankom 6. Pravilnika o zakupu poslovnoga prostora, KLASA: 406-01/22-02/28, URBROJ: 341-99-07/6-22-1 od 15. lipnja 2022., Zavod je obavezan, prije svake objave javnog natječaja za davanje poslovnoga prostora u zakup, od Porezne uprave zatražiti podatke o prosječnoj cijeni zakupnine za poslovne prostore iste ili slične površine, lokacije i namjene, a ako od Porezne uprave ne dobije tražene podatke u primjerenom roku, Zavod će (i) odrediti početnu cijenu zakupnine prema prosjeku tržišnih cijena iz dostupnih, objavljenih oglasa za nekretnine iste ili slične površine, lokacije i namjene ili (ii) dati izraditi procjembeni elaborat kojim se utvrđuje tržišna vrijednost zakupa, u skladu s posebnim propisom kojim se uređuje područje procjene vrijednosti nekretnina.

S obzirom na to da pribavljeni podaci nadležne Porezne uprave nisu primjenjivi na konkretni zakup (Porezna uprava raspolaže samo podacima o zakupninama manjih poslovnih prostora u prizemlju objekta, otvorenog tipa), Zavod je proveo nabavu usluge izrade Elaborata procjene tržišne vrijednosti cijene zakupa poslovnoga prostora, koji je u listopadu 2023. izradio stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina, g. Ivan Martić. Elaboratom, broj: PR-047/08-2023 je kao tržišna vrijednost utvrđen iznos od 700 eura plus PDV kao početna cijena u postupku javnog natječaja.

Na temelju Odluke ravnatelja od 7. studenoga 2023. Zavod je proveo javni natječaj za davanje u zakup poslovnoga prostora u Zagrebu, Antuna Mihanovića 3, za obavljanje ugostiteljske djelatnosti restorana (objavljen dana 8. prosinca 2023. u Narodnim novinama i na internetskim stranicama Zavoda). Na predmetni je natječaj pristigla jedna ponuda, koja nije sadržavala svu propisanu obveznu dokumentaciju niti je ponuditelj ispunjavao sve obvezne uvjete te je 15. veljače 2024. donesena Odluka o poništenju postupka Javnog natječaja.

Ravnatelj Zavoda donio je 19. ožujka 2024. Odluku o ponovnom pokretanju postupka javnog natječaja za davanje u zakup poslovnoga prostora na VI. katu poslovne zgrade u Zagrebu, Antuna Mihanovića 3, za obavljanje ugostiteljske djelatnosti usluživanja jela, pića i napitaka (u daljnjem tekstu: Javni natječaj) i imenovanju Povjerenstva za provedbu javnog natječaja, KLASA: 406-01/23-02/23, URBROJ: 341-99-07/6-24-10. Javni natječaj objavljen je 19. travnja 2024. u Narodnim novinama (NN 46/2024) te na internetskoj stranici Zavoda, u rubrici „O HZMO-u“ - „Natječaji za nekretnine“.

Zapisnikom o javnom otvaranju ponuda od 20. svibnja 2024., Povjerenstvo za provedbu Javnog natječaja (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo) utvrdilo je da je do isteka roka za dostavu ponuda pristigla jedna ponuda – ponuda društva LEŠNJAK UGOSTITELJSTVO j.d.o.o., Zelengaj 97, Gornja Bistra, s ponuđenim iznosom zakupnine u visini od 701,00 euro mjesečno bez PDV-a.

Povjerenstvo je u Zapisniku o pregledu i ocjeni ponuda od 21. svibnja 2024. utvrdilo da je ponuda ponuditelja - društva LEŠNJAK UGOSTITELJSTVO j.d.o.o pravodobna, međutim dio dostavljene dokumentacije nije udovoljavao uvjetima propisanim Javnim natječajem jer:

- ponudi nije priložen izvadak iz sudskog registra ne stariji od 30 (trideset) dana od dana objave Javnog natječaja (*dostavljena je preslika osobne iskaznice direktora ponuditelja i rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu od 10. veljače 2014. kojim se u sudski registar upisuje promjena poslovne adrese podnositelja*)
- uz ponudu nije dostavljena potvrda Porezne uprave o nepostojanju duga za javna davanja ne starija od 30 (trideset) dana od dana objave Javnog natječaja (*dostavljena je potvrda FINA-e (Obrazac Pdb) od 14. svibnja 2024. o blokadi računa i novčanih sredstava ovršenika*)

- ponudi nije priložena potvrda nadležnog tijela jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave da je ponuditelj obavljao ugostiteljsku djelatnost usluživanja jela, pića i napitaka u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje 3 (tri) godine (*dostavljena je Obavijest Državnog zavoda za statistiku o razvrstavanju poslovnog subjekta prema NKD 2007. od 13. ožujka 2015.*).

U skladu s točkom V. stavkom 4. Javnog natječaja, kojom je propisano da Zavod zadržava pravo tražiti dodatno pojašnjenje i dostavu dodatne dokumentacije od ponuditelja, društvu LEŠNJAK UGOSTITELJSTVO j.d.o.o. 22. svibnja 2024. e-poštom poslan je dopis kojim ga se poziva da upotpuni svoju ponudu s prethodno navedenim dokumentima u roku od 5 radnih dana od primitka poziva. Vezano uz zahtjev ponuditelja od 28. svibnja 2024., kojim traži odgodu dostave traženih dokumenata na nekoliko dana, rok za dostavu dokumenata produljen je najkasnije do 4. lipnja 2024.

Ponuditelj društvo LEŠNJAK UGOSTITELJSTVO j.d.o.o. u ostavljenom je roku dostavio (i) digitalni izvadak iz Sudskog registra Trgovačkog suda u Zagrebu od 27. svibnja 2024. elektronički potpisan certifikatom, (ii) potvrdu Porezne uprave, Područnog ureda Zagrebačke županije, Ispostava Zaprešić, o nepostojanju duga za javna davanja od 28. svibnja 2024. i (iii) potvrdu Gradskog ureda za gospodarstvo, ekološku održivost i strategijsko planiranje Grada Zagreba od 28. svibnja 2024. iz koje je vidljivo da je društvo LEŠNJAK UGOSTITELJSTVO j.d.o.o. upisano u Upisnik ugostiteljskih objekata koji se ne kategoriziraju pod upisnim brojem 3172 – na temelju rješenja od 19. listopada 2018. o nastavku obavljanja ugostiteljske djelatnosti u ugostiteljskom objektu vrste restoran u Zagrebu, Gundulićeva 32.

Pregledom i ocjenom dostavljene ponude Povjerenstvo je utvrdilo da prema objavljenom tekstu Javnog natječaja ponuda sadrži obveznu dokumentaciju te ispunjava uvjete Javnog natječaja. Slijedom toga, Povjerenstvo je predložilo prihvatiti ponudu ponuditelja - društva LEŠNJAK UGOSTITELJSTVO j.d.o.o., Zelengaj 97, Gornja Bistra, s ponuđenim iznosom zakupnine u visini od 701,00 euro mjesečno plus PDV te je 5. lipnja 2024. donesena Odluka o odabiru.

Prema odredbi članka 32. stavka 1. Statuta Zavoda, ravnatelj Zavoda ne može bez prethodne suglasnosti Upravnog vijeća Zavoda poduzimati pravne poslove o stjecanju, opterećenju ili otuđenju nekretnine čija je vrijednost veća od 200.000,00 kuna odnosno 26.544,56 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 na VI. katu poslovne zgrade u Zagrebu, Antuna Mihanovića 3, za obavljanje ugostiteljske djelatnosti usluživanja jela, pića i napitaka, sa zakupnikom - društvom LEŠNJAK UGOSTITELJSTVO j.d.o.o., Zelengaj 97, Gornja Bistra, OIB: 95399566409 na određeno vrijeme od 3 (slovima: tri) godine, uz mogućnost produženja, uz mjesečnu zakupninu u iznosu od 701,00 euro (slovima: sedamstojedaneuro) plus PDV, što za očekivano trajanje zakupa od 3 (tri) godine iznosi ukupno 25.236,00 eura (slovima: dvadesetpettisuća-dvjestotridesetšesteura), a uvećano za PDV iznosi ukupno 31.545,00 eura (slovima: tridesetjednatisuća-petstočetrdesetpeteura).