



REPUBLIKA HRVATSKA

MINISTARSTVO PROSTORNOGA UREĐENJA,
GRADITELJSTVA I DRŽAVNE IMOVINE

KLASA: 372-01/21-02/171

URBROJ: 531-11-1-2-23-23

U Zagrebu, dana 23. listopada 2023. godine

Na temelju članka 18., 34. i 35. stavka 4. Zakona o ustrojstvu i djelokrugu tijela državne uprave („Narodne novine“ br. 85/20. i 21/23.), članka 4. stavka 1. i članka 46. stavaka 6., 7. i 8. Zakona o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“ br. 52/18.) te članka 5. i 6. Uredbe o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu dodjele na uporabu nekretnina za potrebe tijela državne uprave ili drugih tijela korisnika državnog proračuna te drugih osoba („Narodne novine“ br. 95/18), potpredsjednik Vlade i ministar donosi

ODLUKU

o davanju suglasnosti Agenciji za plaćanja u poljoprivredi, ribarstvu i ruralnom razvoju za sklapanje Ugovora o zakupu poslovnog prostora

I.

Agenciji za plaćanja u poljoprivredi, ribarstvu i ruralnom razvoju daje se suglasnost za sklapanje Ugovora o zakupu poslovnog prostora u gradu Zagrebu, na adresi Ulica grada Vukovara 269D, ukupne površine 569,00 m², označenog kao 31. suvlasnički dio: 248/10000 etažno vlasništvo (E-31), poslovni prostor oznake PP 1-5-2, koji se nalazi na petom katu, drugo stubište, površine 569,00 m² na sjeveroistočnoj strani i 10 (slovima: deset) garažnih mjesta označenih kao; 247. Suvlasnički dio: 9/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-247) Garaža oznake GM78-2, garaža površine 13,00 čm, a nalazi se u podrumu dva, 248. Suvlasnički dio: 9/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-248) Garaža oznake GM79-2, garaža površine 13,00 čm, a nalazi se u podrumu dva, 249. Suvlasnički dio: 9/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-249) Garaža oznake GM80-2, garaža površine 13,00 čm, a nalazi se u podrumu dva, 250. Suvlasnički dio: 9/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-250) Garaža oznake GM81-2, garaža površine 13,00 čm, a nalazi se u podrumu dva, 251. Suvlasnički dio: 9/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-251) Garaža oznake GM82-2, garaža površine 13,00 čm, a nalazi se u podrumu dva, 252. Suvlasnički dio: 9/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-252) Garaža oznake GM83-2, garaža površine 13,00 čm, a nalazi se u podrumu dva, 253. Suvlasnički dio: 9/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-253) Garaža oznake GM84-2, garaža površine 13,00 čm, a nalazi se u podrumu dva, 254. Suvlasnički dio: 9/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-254) Garaža oznake GM85-2, garaža površine 13,00 čm, a nalazi se u podrumu dva, 255. Suvlasnički dio: 9/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-255) Garaža oznake GM86-2, garaža površine 13,00 čm, a nalazi se u podrumu dva, 256. Suvlasnički dio: 9/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-256) garaže oznake GM87-2, garaža površine 13,00 m², a nalazi se u podrumu dva, sagrađenih na z.k.č.br. 157/1, poslovna zgrada br. 269/D, podzemna garaža i dvorište, ukupne površine

3.169 m², upisanih u zk.ul.br. 8266 k.o. Trnje Zemljišnoknjižni odjel Zagreb Općinskog građanskog suda u Zagrebu.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopit će se sa zakupodavcem TOMASOL NEKRETNINE d.o.o., Zagreb, Strojarska cesta 22, OIB: 92971155401, za potrebe smještaja 75 (slovima: sedamdesetpet) djelatnika Središnjeg ureda Agencije za plaćanja u poljoprivredi, ribarstvu i ruralnom razvoju.

II.

Poslovni prostori iz točke I. ove Odluke, zakupit će se po cijeni zakupnine u iznosu od 13,00 EUR/m² (slovima: trinaesturazametarkvadratni) odnosno mjesečno zakupnina iznosi 7.397,00 EUR (slovima: sedamtisućatristodevedesetsedam), a parkirna mjesta iz točke I. ove Odluke zakupit će se po cijeni zakupnine u iznosu od 70,00 EUR (slovima: sedamdeset) po parkirnom mjestu odnosno mjesečno zakupnina iznosi mjesečno 700,00 EUR (slovima: sedamsto), čime ukupna mjesečna cijena zakupnine iznosi 8.097,00 EUR (slovima: osamtisućadevedesetsedam) uvećano za porez na dodanu vrijednost, uz primjenu indeksacije u skladu s mjesečnom stopom harmoniziranog indeksa potrošačkih cijena za euro područje objavljenog od strane EUROSTATATA u slučaju porasta ili smanjenja indeksa 3% ili više, u kojem slučaju će se zakupnina povećati ili smanjiti za ukupni postotak primjene indeksa, s time da u slučaju smanjenja indeksa, zakupnina ne može biti manja od osnovno ugovorene zakupnine bez indeksacije.

Zakupnik pored zakupnine preuzima i obvezu podmirivanja svih režijskih izdataka koji proizlaze iz korištenja predmeta zakupa iz točke I. ove Odluke kao što su: utrošak električne energije, vode, toplinske energije, odvoz smeća, troškove održavanja ureda nastale redovnim korištenjem kao i troškove popravaka i otklanjanja oštećenja nastalih usred redovnog korištenja predmeta zakupa te sve druge troškove, odnosno obveze koje za vrijeme trajanja Ugovora o zakupu budu uvedeni od strane nadležnih tijela, distributera i ostalih pružatelja usluga i to sukladno računima ispostavljenim od strane zakupodavca, izuzev računa za komunalnu i vodnu naknadu, troškove telefona i interneta te troškove čišćenja koje zakupnik plaća izravno pružateljima usluga odnosno po rješenju nadležnog tijela.

Zakupnik je ujedno dužan podmirivati i zajedničke troškove i to: čišćenje zajedničkih dijelova zgrade, zajedničku struju, vodu, čuvarsku službu i druge troškove proporcionalno udjelu veličine prostora u ukupnom neto površini zgrade i to sukladno računima ispostavljenim od strane zakupodavca koje isti zaprima o upravitelja zgrade, društva VMD SERVIS d.o.o.

Zakupodavac je dužan snositi troškove pričuve i investicijskog održavanja poslovnog prostora.

Agencija za plaćanja u poljoprivredi, ribarstvu i ruralnom razvoju osigurat će sredstva za zakup poslovnog prostora kroz cijelo vrijeme njegova trajanja.

III.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopit će se na određeno vrijeme od 3 (slovima: tri) godine i primjenjuje se za razdoblje od 01. rujna 2023. godine do 31. kolovoza 2026. godine.

Agencija za plaćanja u poljoprivredi, ribarstvu i ruralnom razvoju obvezuje se dostaviti Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine presliku potpisanog Ugovora, a radi potrebe evidentiranja istog u pomoćnim evidencijama.

IV.

Agencija za plaćanja u poljoprivredi, ribarstvu i ruralnom razvoju provest će ovu Odluku te se ovlašćuje za potpisivanje predmetnog Ugovora o zakupu poslovnog prostora.

V.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

POTPREDSJEDNIK VLADE I MINISTAR



Branko Bačić

Dostaviti:

1. Agencija za plaćanja u poljoprivredi, ribarstvu i ruralnom razvoju
2. pismohrana, ovdje

Obrazloženje

Ministarstvo prostornoga uređenje, graditeljstva i državne imovine (dalje u tekstu: Ministarstvo) zaprimilo je dana 06. srpnja 2023. godine zahtjev Agencije za plaćanja u poljoprivredi, ribarstvu i ruralnom razvoju (dalje u tekstu Agencija) za izdavanje suglasnosti za sklapanje novog Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Zagrebu, na adresi Ulica grada Vukovara 269D (Poslovna zgrada VMD CENTAR), ukupne površine 569,00 m² sa 10 (slovima: deset) garažnih parkirnih mjesta, s trgovačkim društvom TOMASOL NEKRETNINE d.o.o., Zagreb, Strojarska cesta 22, OIB: 92971155401, za potrebe smještaja 75 (slovima: sedamdesetpet) djelatnika Središnjeg ureda Agencije i to za razdoblje od 01. rujna 2023. godine do 31. kolovoza 2026. godine po povećanom iznosu zakupnine od 13,00 EUR/m² poslovnog prostora te 70,00 EUR-a po parkirnom mjestu.

Naime, Agencija je, temeljem suglasnosti Ministarstva, KLASA: 372-01/21-02/171, URBROJ: 531-09-01-02/04-21-8, od 12. listopada 2021. godine, s trgovačkim društvom TOMASOL NEKRETNINE d.o.o., Zagreb, Strojarska cesta 22, OIB: 92971155401, sklopila ugovor o zakupu poslovnog prostora ukupne površine 569,00 m² za iznos zakupnine od 11,60 EUR/m², te za cijenu zakupa deset parkirnih mjesta u iznosu od 60,00 EUR po parkirnom mjestu, a navedeni je ugovor istekao dana 31. kolovoza 2023. godine.

Na predmetni zahtjev kao i na zahtjeve za sklapanje ugovora o zakupu s drugim zakupodavcima za poslovne prostore u Poslovnoj zgradi VMD Centar, Ministarstvo se očitovalo dopisom u elektroničkom obliku od 11. rujna 2023. godine kojim je zatraženo očitovanje Agencije o razlozima zbog kojih je došlo do povećanje cijene zakupnine.

Dana 12. rujna 2023. godine zaprimljeno je očitovanje Agencije u kojem se navodi kako su svi zakupodavci, uključujući i društvo TOMASOL NEKRETNINE d.o.o., Zagreb, Strojarska cesta 22, OIB: 92971155401, odlučili povećati cijenu zakupa uslijed povećanja sveukupnih troškova poslovanja izazvanih globalnim poremećajima koji su doveli do rasta troškova energenata, sirovina i drugih roba i usluga koji se negativno odražavaju na gospodarstvo i gospodarstvenike u njihovom poslovanju.

Ministarstvo se dopisom u elektroničkom obliku od 10. listopada 2023. godine očitovalo kako Agencija, prema postojećim ugovorima i ugovorima za čije se sklapanje traži suglasnost, podmiruje režijske troškove za predmete zakupa kao i zajedničke troškove odvojeno od iznosa zakupnine, stoga je globalno povećanje cijene energenata utjecalo na povećanje navedenih troškova, ali isto ne opravdava povećanje zakupnine, osobito imajući u vidu činjenicu kako je Agencija dugogodišnji zakupnik predmetnih prostora. U predmetnom očitovanju Ministarstvo je istaknulo kako se prilikom izdavanja suglasnosti vodi računa o svrhovitosti, ekonomičnosti i racionalnosti korištenja sredstava državnog proračuna te je na temelju Analize tržišta nekretnina utvrđeno kako prosječna cijena zakupa u gradu Zagrebu za 2021. godine iznosi 11,62 EUR/m², dok prema publikaciji „Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske za 2022“ koju je izradio Ekonomski institut u suradnji s Ministarstvom, prosječna cijena zakupnina poslovnih prostora u gradu Zagrebu iznosi 11,90 EUR/m².

Dana 18. listopada 2023. godine zaprimljeno je očitovanje Agencije od 17. listopada 2023. godine u kojem se navodi kako je Agencija kontaktirala zakupodavce, uključujući i trgovačko društvo TOMASOL NEKRETNINE d.o.o., Zagreb, Strojarska cesta 22, OIB: 92971155401, te iste upoznala sa prethodno opisanim očitovanjem Ministarstva, ali su se zakupodavci

očitovali kako ne mogu prihvatiti prosječnu cijenu zakupa jer ista odstupa od realnog stanja na tržištu za prostore iste ili slične kvalitete na predmetnoj lokaciji. Zakupodavci su istaknuli kako na predmetnoj lokaciji poslovne zgrade u neposrednom okruženju imaju cijenu zakupa od 14,00 do 15,00 EUR/m², dok zakupa garažnih mjesta iznosi 100,00 EUR po parkirnom mjestu, stoga je zatraženo žurno očitovanje Agencije, a sve kako bi zakupodavci mogli na vrijeme definirati svoje poslovne interese.

U citiranom očitovanju je nadalje navedeno kako, pregledom tržišta putem mrežnih stranica te kontaktiranjem agencija za posredovanje nekretnina, Agencija nije uspjela pronaći poslovni prostor površinom mogao zadovoljiti potrebe Agencije. Nadalje, kako je Agencija certificirana prema ISO 27001:2013 standardu, jer je navedeno uvjet za akreditaciju za upravljanje fondovima Europske unije, ista mora osigurati neprekinuti rad i poslovanje.

Agencija je posebno ukazala na specifičnost opreme pohranjene u poslovnim prostorima, a koja oprema je vrlo osjetljiva na promjene radne temperature, a kako ista radi u operativnom režimu 24/7 bez isključivanja u praksi se pokazala pouzdanost sve do isključivanja, jer se nakon ponovnog uključivanja utvrdilo da dio informatičke opreme ne radi ispravno. Obzirom na navedeno, u slučaju preseljenja, osim podmirenja troškova transporta ukazuje se na moguću opasnost od fizičkog utjecanja vibracija na diskovni sustav na kojem su pohranjeni svi podaci Agencije. Naime, Agencija je uspostavila direktnu fizičku optičku komunikacijsku vezu između centralne lokacije u Zagrebu i PCK prostora u Čabdinu te će istu koristiti za unapređenje plana kontinuiteta poslovanja što je i obveza prema normi ISO/IEC 27001: 2013.

Slijedom iznesenog, Agencija je mišljenja kako se radi o previsokom riziku u slučaju prestanka funkcioniranja IT sustava. Naime, Agencija raspolaže i s velikim brojem infrastrukturnih poslužitelja, koji pružaju usluge e-pošte, pristup internetu te druge servise koji su nužni za redovno funkcioniranje, ali i aplikativnim poslužiteljima koji osiguravaju rad aplikacija za isplatu potpora poljoprivrednicima, stoga u slučaju preseljenja postoji veliki rizik da se sustav poremeti, a i preseljenja koje aktivnost koja zahtjeva vrijeme.

Ministarstvo ističe kako je uvidom u Analizu tržišta nekretnina izrađenu od strane Službe za procjenu vrijednosti nekretnina, na temelju transakcija iz 2021. godine, utvrđeno kako prosječna cijena zakupa za poslovne prostore na području Grada Zagreba iznosi 11,62 EUR/m², a raspon zakupnina kreće se od minimalne od 10,30 EUR/m² do maksimalne zakupnine od 28,66 EUR/m².

Prema prethodno navedenoj publikaciji Ekonomskog instituta Republike Hrvatske, na temelju analize od 2.272 ugovora s područja Grada Zagreba utvrđena je prosječna cijena zakupa od 11,90 EUR/m², ali iz iste nije vidljiva struktura niti lokacija poslovnih prostora koji su predmetom zakupa.

Slijedom svega iznesenog, Ministarstvo prihvaća navode Agencije kako poslovni prostori u Poslovnoj zgradi VMD Centar, imajući u vidu lokaciju, stupanj opremljenosti infrastrukturom koja u potpunosti zadovoljava propisane standarde poslovnih procesa koji se odvijaju u Agenciji odstupaju od prosječnih prostora na širem području Grada Zagreba te imajući u vidu navode Agencije o previsokom riziku zbog možebitnog prekida rada sustava IT sustava koji osigurava rad aplikacija za isplatu potpora poljoprivrednicima Ministarstvo izdaje suglasnost Agenciji za sklapanje ugovora o zakupu za sve poslovne prostore u predmetnoj zgradi, uključujući i zakup poslovnog prostora u vlasništvu društva TOMASOL NEKRETNINE d.o.o., Zagreb, Strojarska cesta 22, OIB: 92971155401.

Zaključno se ističe kako je iz zahtjeva Agencije vidljivo kako predmetni poslovni prostor koriste djelatnici uključeni u provedbu Programa ruralnog razvoja 2014-2020, Mjera 20 „Tehnička pomoć“, stoga će zakup istog biti financiran putem Tehničke pomoći, s time što Europska unija iz Europskog poljoprivrednog fonda za ruralni razvoj financira 85%, a Republika Hrvatska osigurava financiranje od 15%.