



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom
Direkcija za pravne i imovinske poslove
KLASA: 940-06/15-02/18
URBROJ: 2170/01-17-10-15-1
Rijeka, 14.09.2015.

MATERIJAL
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNIKA

Predmet: Informacija o sudjelovanju na javnoj dražbi za prodaju nekretnina
TERI-CROTEK d.o.o. u stečaju

Materijal izradila:

Ermina Brdar

Ravnateljica-voditeljica:

Ermina Brdar

Pročelnik:

Vladimir Benac



Objasnenje:

Dana 10. rujna 2015. godine u stečajnom postupku koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Rijeci pod poslovnim brojem St-628/11 održana je usmena javna dražba za prodaju nekretnina stečajnog dužnika TERI-CROTEK tehničko zaštitni radovi d.o.o. u stečaju, upisanih u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci u z.k.ul. 4242 k.o. Plase kao k.č.br. 253/1 ljevaona i stolarija površine 6330 m², k.č.br.253/3 okoliš površine 281 m², k.č.br. 254 kuća, 4 gospodarske zgrade i okoliš površine 2434 m², k.č.br. 2097/1 gospodarska zgrada i okoliš površine 8532 m² i k.č.br. 2097/2 ured površine 387 m², te u z.k.ul. 4590 k.o. Plase kao k.č.br. 253/4 put površine 453 m² u 1/3 dijela. Kao početna vrijednost nekretnina utvrđen je iznos od 16.000.000,00 kn.

Javna dražba otvorila je mogućnost kupnje predmetnih nekretnina, u naravi uredskog, skladišnog, radioničkog prostora te otvorenog prostora po izuzetno povoljnoj cijeni, a u kojem prostoru bi se stvorili uvjeti za smještaj različitih skladišnih i radioničkih sadržaja gradskih ustanova i komunalnih društava, slijedom čega se sudjelovanje na istoj ocijenilo ekonomski i poslovno opravdanim. Opisane nekretnine imaju izravan pristup iz ulice Milutina Barača, a sastoje se od više objekata – upravne zgrade (hotel), zgrade ex ambulante i nekoliko hala nekadašnje tvornice Torpedo.



Prilikom ocjene opravdanosti ove kupnje izvršen je uvid u raspoloživu dokumentaciju o nekretninama koje su izložene javnoj dražbi te je izvršen očevid na terenu kako bi se što temeljitije utvrdilo činjenično stanje te je utvrđeno sljedeće:

"Upravna zgrada Torpeda / Hotel Teri croteka"

- Tlocrtnog T oblika sastoji se od prizemlja, I kata i II kata, održavana za vrijeme korištenja, građevinski u dobrom stanju ukupne netto korisne površine od 1.631,77 m²
- U prizemlju je ulazni hol, uredski prostori (pet prostorija), sala za sastanke i sanitarni čvor
- Na I katu je trideset manjih uredskih prostora koje povezuje uzdužni hodnik te sanitarni čvorovi

- Na II katu je dvadesetpet manjih uredskih prostora koje povezuje uzdužni hodnik te sanitarni čvorovi

"Ambulanta Torpeda / Upravna zgrada Teri croteka"

- Pravilnog tlocrtno pravokutnog oblika, smještena na glavnom ulazu u kompleks.
- Sastoji se od prizemlja i I kata, održavana za vrijeme korištenja, građevinski u dobrom stanju sa sanitarnim čvorovima i šest uređenih uredskih prostora po svakoj etaži

Hala za sačmarenje i lakiranje - (hala 14)

- Pravilnog tlocrtno pravokutnog oblika, smještena na glavnom ulazu u kompleks (mogući ulaz velikih kamiona)
- Sastoji se od prizemlja – nekadašnja hala za sačmarenje od cca 1300 m², iznad koje se nalazi I kat od cca 400 m² skladišnog prostora koji je uz halu 13a i koji ima kolni prilaz sa gornje sjeverozapadne strane kompleksa (kao hala 13) i izravno je povezan sa prostorima hale 13a, te II kata gdje se nalaze prostori kupatila i svlačionice za radnike od cca 500 m²
Ukupna neto korisna površina sve tri etaže hale 14 je 2.491,60 m²

Hala lake bravarije - (u prizemlju sadrži halu 16, halu 16a i 16,b)

- Pravilnog tlocrtno pravokutnog oblika, pruža se u smjeru istok zapad sa glavnim ulazima za svaku halu sa istočne strane (mogući ulaz velikih kamiona)
- Sastoji se od skladišnog prostora koji je opremljen mosnom dizalicom (hala 16b) i konstruktivno u vrlo dobrom stanju.
- Neto površine: - hala 16:...765,20 m² (sadrži halu, skladište, stubište, tokarsku radionu, lift i WC)
-hala 16a:.....696,36 m² (sadrži prostor hale)
-hala 16b:...1.862,50 m² (sadrži prostor hale, ured i WC)
Ukupna neto korisna površina sve tri hale je 3.323,81 m²

Hala 13 i 13a - (nalaze se iznad hale 16 i hale 16a)

- Pravilnog tlocrtno pravokutnog oblika, pruža se u smjeru istok zapad sa glavnim ulazima za svaku halu sa zapadne strane iz kruga kompleksa (mogući ulaz velikih kamiona)
- Sastoji se od skladišnog prostora koji je opremljen mosnom dizalicom (hala 13 i hala 13a), uredskih i sanitarnih prostora. Konstruktivno je u dobrom stanju sa vidljivo, u vrijeme korištenja, održavanom i saniranom krovnom konstrukcijom.
- Neto površine: - hala 13:...2.054,85 m² (sadrži halu od 1.870 m², ulaz, trafostanicu, lift, spremište i tri kancelarije)
-hala 13a:...1.793,93 m² (sadrži prostor hale od 1.207,47 m², hodnik stubište, dva WC-a, kancelarije, arhive i skladište od cca 400 m² koje je I kat hale 14)
Ukupna neto korisna površina hale 13 i hale 13a je 3.845,78 m²



Cjelokupno područje od Mlake do zaključno kompleksa brodogradilišta „3. Maj“ važećim Prostornim planom uređenja grada Rijeke i Generalnim urbanističkim planom grada Rijeke predviđeno je kao radna i poslovna zona unutar koje će se naslijeđene radne površine dograđivati odnosno rekonstruirati u smjeru prihvata i razvoja novih tehnologija i na njima temeljenih proizvoda kao i razvoja različitih komunalnih servisa i pratećih sadržaja. Postojeće lokacijske prednosti područja bitno će porasti izgradnjom ceste D-403, kao nove cestovne poveznice šireg gradskog središta i sustava auto-cesta, kao i uvođenjem gradske željeznice u sustav javnog prijevoza. U tom smislu, u ovom su području već smještena postrojenja TD „Energó“, gradi se nova Zagrebačka obala te analiziraju mogućnosti smještaja auto-baze u koridoru ceste D-403 kao i transformacija kompleksa ex rafinerije Mlaka u smjeru višenamjenskog kompleksa za razvoj novih tehnoloških i gradskih sadržaja.

Kupnja predmetnih nekretnina planirana je proračunom Grada Rijeke za 2015. godinu, unutar razdjela 017 – Odjela gradske uprave za gospodarenje imovinom u visini 17 mil kuna. Prvenstvena namjena utvrđena proračunom uključivala je kupnju zamjenskog poslovnog prostora za potrebe smještaja kazališnih radionica i skladišta, budući su postojeće kazališne radionice prema projektu izgradnje novog kompleksa bolnice namijenjene rušenju.

Dodatnom analizom predmetnih nekretnina utvrđeno je da su iste pogodne za razvoj različitih komunalnih sadržaja te je ocjenjeno kako kupnju valja realizirati u zajednici s komunalnim društvima Vodovod i kanalizacija d.o.o. i Čistoća d.o.o. U cilju navedenog, sačinjen je sporazum kojim se regulira kupnja predmetnih nekretnina.



S obzirom na predloženi način stjecanja predmetnih nekretnina, planirani iznos neće biti utrošen u cijelosti već u iznosu 1.000.000 kn. Slijedom navedenog, ukoliko kupnja bude uspješno realizirana, u Prvim izmjenama i dopunama Proračuna Grada Rijeke za 2015. godinu unutar razdjela 017 predložit će se brisanje stavke kapitalnih pomoći iz državnog proračuna u visini od 12.750.000 kn, a stavka prihoda od prodaje poslovnih prostora sa 4.000.000 kn umanjit će se na 1.000.000 kn. Unutar rashoda Odjela za gospodarenje imovinom, stavka Kupnja poslovnog prostora umanjit će se sa 17.000.000 kn na 1.000.000 kn.

Valja naglasiti da u odnosu na stečajnog dužnika čije su nekretnine izložene na prodaju na predmetnoj javnoj dražbi, Grad Rijeka ima iskazana sljedeća potraživanja koja će po realizaciji ove kupoprodaje **biti u cijelosti namirena**:

Dug za komunalnu naknadu obračunatu nakon otvaranja stečaja:

Glavnica:	1.002.335,98 kn
Kamate na OS:	<u>334.173,66 kn (na dan 31.08.2015.)</u>
UKUPNO:	1.336.509,64 kn

Dug za naknadu za uređenje voda obračunatu nakon otvaranja stečaja:

Glavnica:	116.306,64 kn
Kamate na OS:	<u>39.092,29 kn (na dan 31.08.2015.)</u>
UKUPNO:	155.398,93 kn

Istovremeno, procjenjuje se da potraživanja prijavljena u stečajnu masu zbog njene nedostatnosti u odnosu na prijavljene tražbine ovom prodajom **neće biti namirena**:

Dug za komunalnu naknadu obračunatu nakon otvaranja stečaja:

Glavnica:	1.995.593,81 kn (05/2008-12/2011)
Kamate:	<u>302.983,84 kn</u>
UKUPNO:	2.298.577,65 kn

Dug za naknadu za uređenje voda obračunatu nakon otvaranja stečaja:

Glavnica:	385.680,06 kn (12/2005-12/2011)
Kamate:	<u>108.908,20 kn</u>
UKUPNO:	494.588,26 kn

Sukladno svim trenutno raspoloživim informacijama, predmetne nekretnine u naravi predstavljaju vrijedan prostor koji se uklapa u dugoročne razvojne planove Grada Rijeke, njegovih ustanova i komunalnih društava Vodovod i kanalizacija d.o.o. i Čistoća d.o.o. S obzirom na izuzetno povoljnu cijenu po kojoj su predmetne nekretnine izložene prodaji, ocjenjuje se da bi realizacijom kupoprodaje predmetnih nekretnina Grad Rijeka i uključena komunalna društva stekle značajan prostor za daljnji razvoj u dijelu grada koji ima, a i u budućnosti će zasigurno imati, prvenstveno proizvodnu i servisno-komunalnu namjenu.

Konkretno, na predmetnoj lokaciji prioritetno će se stvoriti uvjeti za preseljenje radioničkih i skladišnih prostora HNK Ivan pl. Zajc koje se trenutno nalaze u prostoru namijenjenom rušenju radi izgradnje novih objekata Kliničkog bolničkog centra Rijeka na Trsatu koja neposredno predstoji. U drugoj fazi na lokalitetu će se objediniti svi skladišno-radionički sadržaji potrebni za redovan rad gradskih kulturnih ustanova.

U drugoj fazi pristupit će se preseljenju poduzetničkog proizvodnog inkubatora koji trenutno djeluje u prostorima na Rujevici (Lužine) koji je također u perspektivi razvoja naselja Rujevica namijenjen rušenju, čime će se dugoročno stvoriti kvalitetniji i bolji uvjeti za inkubaciju poduzetnika u različitim proizvodnim djelatnostima te konačno daljnji razvoj poduzetničke kulture u gradu.



Ova lokacija omogućit će i objedinjavanje čitavog niza sadržaja komunalno-servisnih djelatnosti koje se obavljaju putem gradskih komunalnih društava. Posebice se to odnosi na društva koja su sudjelovala u kupnji, dakle Vodovod i kanalizacija d.o.o. i Čistoća d.o.o., kojima ovaj prostor donosi značajan otvoreni i zatvoreni prostor prikladan za smještaj komunalnih vozila i komunalne opreme. U neposrednoj blizini nalazi se i punionica plina u vlasništvu Energa te lokacija buduće autobaze javnog gradskog prijevoznika Autotrolej d.o.o. čiji razvojni planovi uključuju napuštanje lokacije Školjić te organizaciju djelatnosti upravo u ovoj zoni. U svakom slučaju, u narednom razdoblju precizno će se definirati potrebe te izraditi potrebna projektna rješenja temeljem kojih će se moći konkretno odlučiti o definitivnoj namjeni ovog prostora.



Konačno, valja napomenuti da se radi o parcelama ukupne površine cca 18 tisuća kvadratnih metara i izgrađenim objektima površine cca 12 tisuća kvadratnih metara što ovu kupovinu s obzirom na razvojne mogućnosti lokacije čini iznimno povoljnom. Usporedbe radi, gradnja novih objekata za smještaj kazališnih radionica koštala bi najmanje 20 mil kuna. Opravdanost ove kupnje ogleda se i u činjenici da realizacijom prodaje predmetne nekretnine stečajnog dužnika Proračun grada Rijeke prihoduje više nego što troši – naime priljev od naplate komunalne naknade znatno prelazi iznos kupovne cijene koja otpada na Grad Rijeku.

Slijedom svega navedenog Grad Rijeka i komunalna društva Vodovod i kanalizacija i Čistoća kao jedini ponuditelji sudjelovali su na javnoj dražbi 10. rujna 2015.g. na kojoj je utvrđeno da je predana njihova zajednička ponuda ukupno na iznos od 16.000.000,00 kn te da su ispunjeni uvjeti da im se dosudi nekretnina stečajnog dužnika.

Slijedom svega navedenog, Gradonačelnik Grada Rijeke donosi sljedeći

z a k l j u č a k :

Prihvaća se informacija o sudjelovanju Grada Rijeke dogovorno s KD "Vodovod i Kanalizacija" d.o.o., Dolac 14, Rijeka, OIB: 80805858278 i KD "Čistoća" d.o.o. Dolac 14, Rijeka, OIB: 06531901714, na usmenoj javnoj dražbi za prodaju nekretnina stečajnog dužnika TERI-CROTEK tehničko zaštitni radovi d.o.o. u stečaju, upisanih u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci u z.k.ul. 4242 k.o. Plase kao k.č.br. 253/1 ljevaona i stolarija površine 6330 m², k.č.br.253/3 okoliš površine 281 m², k.č.br. 254 kuća, 4 gospodarske zgrade i okoliš površine 2434 m², k.č.br. 2097/1 gospodarska zgrada i okoliš površine 8532 m² i k.č.br. 2097/2 ured površine 387 m², te u zk.ul. 4590 k.o. Plase kao k.č.br. 253/4 put površine 453 m² u 1/3 dijela, održanoj 10. rujna 2015.g. pred Trgovačkim sudom u Rijeci pod poslovnim brojem St-628/11 na kojoj je dana zajednička ponuda za kupnju od strane ponuditelja Komunalno društvo Vodovod i kanalizacija d.o.o. Rijeka za kupnju u 15/32 dijela u iznosu od 7.500.000,00 kn predmetnih nekretnina, Komunalno društvo Čistoća d.o.o. u 15/32 dijela u iznosu od 7.500.000,00 kn predmetnih nekretnina te Grad Rijeka u 2/32 dijela u iznosu od 1.000.000,00 kn, ukupno 16.000.000,00 kn.