



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Odjel gradske uprave za poduzetništvo

KLASA: 302-01/16-02/67

URBROJ: 2170/01-03-00-16-1

Rijeka, 25.05.2016.

GRADONAČELNIKU

- na razmatranje i usvajanje

Predmet: A/ Prijedlog zaključka o provedbi aktivnosti na stavljanju u funkciju novih prostora za poduzetničke inkubatore

B/ Prijedlog prenamjene prostora II kata zgrade Milutina Barača 19 te izmjena zaključka KLASA: 023-01/15-04/12-46, UR.BROJ: 2170/01-15-00-15-6. od 17. veljače 2015.

Izradile

Vlasta Linić
Anita Štimac

**Pročelnik:
Andrija Vitezić, mr.sc.**



Uvodno obrazloženje

Prostorima inkubatora u kojima se provodi Program poduzetničkih inkubatora (u daljnjem tekstu: Program), temeljem zaključaka gradonačelnika od 4. veljače 2014. (KLASA: 023-01/14-04/8-17, URBROJ: 2170/01-15-00-14-26) i 17. veljače 2015. (KLASA: 023-01/15-04/12-46, URBROJ: 2170/01-15-00-15-6), upravlja Odjel gradske uprave za poduzetništvo (u daljnjem tekstu: Odjel), koji je nadležan i za izradu te praćenje realizacije Programa kao i za ukupan razvoj poduzetničke infrastrukture Grada Rijeke (u daljnjem tekstu: Grad). Navedenim zaključcima utvrđen je Popis poduzetničkih inkubatora, poslovnih prostora i otvorenih radnih prostora u poduzetničkim inkubatorima Grada (u daljnjem tekstu: Popis), kojim su detaljno navedena namjena, površina i prostori za provedbu Programa.

Temeljem Ugovora o nalogu za obavljanje poslova poduzetničkog inkubatora, Program operativno provodi Riječka razvojna agencija Porin d.o.o. (u daljnjem tekstu: RRA Porin). RRA Porin je u 100% vlasništvu Grada, a osnovna zadaća joj je lokalni razvoj i pružanje sustavne potpore u pokretanju i daljnjem razvoju gospodarskih subjekata na području Rijeke.

Sukladno Popisu, Program se provodi u inkubatoru za proizvodne i proizvodno-uslužne djelatnosti Rujevica kojeg čini šest objekata te u inkubatoru za uslužne djelatnosti u poslovnoj zgradi na adresi Milutina Barača 19. RRA Porin za račun Grada za prostore iz Popisa raspisuje javni poziv i sklopa ugovore s poduzetnicima o korištenju usluga inkubatora, a Odjel nadzire provedbu Programa.

RRA Porin za svoje potrebe koristi dio prostora uslužnog inkubatora na adresi Milutina Barača 19/II kat te dvije kancelarije na I katu, ukupne površine 138,00 m², za koje plaća zakupninu Gradu kao vlasniku prostora, od 1 euro po m² (ukupno 138 eura), sve temeljem navedenih zaključaka.

A/

Novi prostori za poduzetničke inkubatore

U studenom 2015. Grad je s komunalnim društvima "Vodovod i Kanalizacija" d.o.o. i "Čistoća" d.o.o. postao suvlasnikom nekretnina kupljenih na usmenoj javnoj dražbi za prodaju nekretnina stečajnog dužnika TERI-CROTEK d.o.o. Navedene nekretnine predstavljaju vrijedan prostor koji se uklapa u dugoročne razvojne planove Grada, njegovih ustanova i komunalnih društava - ViK d.o.o. i Čistoće d.o.o. Riječ je o lokaciji koja će omogućiti objedinjavanje čitavog niza sadržaja komunalno-servisnih djelatnosti koje se obavljaju putem gradskih komunalnih društava, a koja se nalazi u neposrednoj blizini inkubatora za uslužne djelatnosti.

Zaključkom gradonačelnika od 30.11.2015. imenovana je Radna skupina čija je zadaća bila sagledati upravljanje navedenim nekretninama, a činili su je predstavnici KD VIK d.o.o., KD Čistoća d.o.o., TD Energo te pročelnici i djelatnici Odjela gradske uprave za komunalni sustav i gospodarenje imovinom.

Prema prijedlogu navedene radne skupine i u dogovorima s Odjelom i RRA Porin, sagledano je sljedeće:

Grad je, između ostalih nekretnina u tom aranžmanu u suvlasništvo stekao zgradu ex. Ambulante ukupne površine 433,77 m² i s njom povezanu Halu 14 (ukupne površine 1.324,69 m²), (skice u prilogu materijala).

Navedeni objekti uklapaju se u dugoročni plan Grada i RRA Porin po kojem bi se na jednom mjestu, radi lakšeg i boljeg upravljanja i obavljanja osnovne funkcije inkubatora – edukacije i razvoja početnika, objedinili poduzetnički inkubatori za uslužne i proizvodne djelatnosti.

Kako bi zbog potreba kadrovskog ekipiranja za obavljanje poslova koji su im povjereni, Upravi i zaposlenicima Porina trebao omogućiti adekvatan prostor, prijedlog je da se u zgradu ex. Ambulante na adresi Milutina Barača 62 na I kat na kojem se nalazi osam

kancelarija (cca 215 m²), smjesti Uprava i zaposlenici RRA Porin, što bi u potpunosti zadovoljilo njihove potrebe za prostorom. Prostor u prizemlju zgrade ex. Ambulante ukupne površine 216,88 m² namijenio bi se preseljenju poduzetnika korisnika uslužnog inkubatora II kata. Samo preseljenje poduzetnika koordinira RRA Porin.

Uz zgradu ex. Ambulante neposredno se nalazi i Hala 14 (u daljnjem tekstu: Hala) koja je u solidnom građevinskom stanju, ali trenutno ne može biti u funkciji dok se ne izvrše odgovarajuće preinake i uređenja (između ostalog izgradnja pregrada i povećanje kvadrature etažiranjem prostora). Potencijal Hale u potpunosti odgovara potrebama preseljenja poduzetnika iz inkubatora za proizvodne djelatnosti na Rujevici koji se nalaze u nedovoljno adekvatnom prostoru i na više nepovezanih lokacija. U Hali bi se dodatno mogao osigurati prostor za smještaj 3D printera koji se koriste u sklopu traženih edukacija na temu tehnologija 3D printanja i modeliranja. Financiranje samog uređenja Hale planira se putem vanjskih izvora financiranja (EU fondovi), ali je sukladno uvjetima natječaja potrebno da korisnik prostora ima dugoročni ugovor o zakupu sklopljen na minimalno 15 godina.

Prethodno navedene prostore ex. Ambulante i Hale Grad dijeli u idealnim suvlasničkim dijelovima sa Čistoćom d.o.o. i VIK d.o.o. Između suvlasnika je potpisan Međuvlasnički ugovor kojim je Grad ovlašten u ime i za račun suvlasnika fakturirati i naplaćivati zakup po tržišnim cijenama, a najmanje u visini propisanoj aktima Grada. Izvješće o provedenim radnjama, Grad je dužan podnositi suvlasnicima jednom godišnje. U navedenom ugovoru, suvlasnici su se dogovorili kada je riječ o poslovima koji premašuju okvir redovitog upravljanja (primjerice davanje cijele stvari u zakup na dulje od jedne godine i poduzimanja radnji većih popravaka, dogradnje i sl.), da će o tome sačiniti poseban Dodatak ugovora.

U navedenom slučaju, za potrebe provedbe programa poduzetničkih inkubatora, kao i dovođenja u funkciju Hale, bilo bi potrebno sa suvlasnicima sklopiti Dodatak ugovora kojim bi se navedeni prostori u cijelosti predao na izvanredno upravljanje Gradu na vrijeme od minimalno 15 godina (kako bi se uređenje prostora moglo kandidirati za sredstva uređenja poduzetničke infrastrukture).

Obzirom je Odjel nadležan za uspostavljanje poduzetničke infrastrukture, predlaže se da se navedeni prostor nakon potpisivanja Dodatka ugovora sa suvlasnicima, preda na upravljanje Odjelu, kako bi Odjel definirao projektni zadatak sukladno zahtjevima provedbe Programa, pronašao izvore financiranja odnosno prijavio na natječaje za uređenje poduzetničke infrastrukture, a sve u namjeni obavljanja Programa poduzetničkih inkubatora.

B/

Prijedlog prenamjene prostora II kata zgrade Milutina Barača 19

Obzirom na promjene pod točkom A ovog materijala, a sukladno prijedlogu radne skupine, 2. kat zgrade Milutina Barača 19 ostao bi slobodan i kao takav bi mogao zadovoljiti potrebe smještaja Uprave i zaposlenika Poslovnih sustava d.o.o.

Stoga se predlaže navedene prostore izuzeti iz Popisa poduzetničkih inkubatora i namijeniti ih u uredske kancelarije. O tehničkoj pripremi preseljenja brine se Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom.

U cilju operacionalizacije gore navedenog, predlaže se gradonačelniku donošenje sljedećeg:

z a k l j u č k a

A/

1. Zadužuje se Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom da sa suvlasnicima nekretnina ex Ambulanta na adresi Milutina Barača 62 te ex Hala 14 za sačmarenje i lakiranje na adresi Milutina Barača 60 (prizemlje), sklopi Dodatak međuvlasničkog ugovora kako bi Grad u cijelosti dobio na izvanredno upravljanje navedene prostore na vrijeme od minimalno 15 godina radi davanja prostora u dugoročni zakup i poduzimanja pripremnih radnji na uređenju prostora ex Hala 14 za sačmarenje i lakiranje na adresi Milutina Barača 60 (prizemlje).
2. Nakon sklapanja Dodatka ugovora iz točke 1. ovog zaključka, prostor iz točke 1. ovog zaključka predat će se na upravljanje Odjelu gradske uprave za poduzetništvo za potrebe aktivnosti poduzetničkih inkubatora koje za račun Grada Rijeke obavlja Riječka razvojna agencija Porin d.o.o.
3. Za potrebe provedbe programa poduzetničkih inkubatora, s Riječkom razvojnom agencijom Porin d.o.o. sklopit će se ugovor o zakupu bez provođenja javnog natječaja, obzirom je trgovačko društvo u većinskom vlasništvu Grada Rijeke i djeluje u svrhu općeg gospodarskog interesa. Ugovorena zakupnina će se utvrditi kao osnovna zakupnina prema odredbama Pravilnika o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 26/13 i ("Službene novine Grada Rijeke" broj 2/15 i 1/16).
4. Zadužuje se Odjel gradske uprave za poduzetništvo za provedbu ovog zaključka.

B/

1. Poslovni prostori 2. kata zgrade Milutina Barača 19, izuzimaju se iz Popisa poduzetničkih inkubatora, poslovnih prostora i otvorenih prostora u poduzetničkim inkubatorima Grada Rijeke te se u točki 1.2. zaključka KLASA: 023-01/15-04/12-46, URBROJ: 2170/01-15-00-15-6. od 17. veljače 2015., briše tablični prikaz poslovnih prostora 2. kat, ukupni izračuni poslovnih i zajedničkih i sveukupnih prostora u tablici te pripadajuća skica iz privitka navedenog zaključka.
2. Poslovni prostori iz točke 1. ovog zaključka, izuzimaju se iz upravljanja Odjela gradske uprave za poduzetništvo i predaju na upravljanje Odjelu gradske uprave za gospodarenje imovinom.
3. Zadužuje se Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom da sa Poslovnim sustavima d.o.o. ugovori zakup cijelog 2. kata poslovne zgrade na adresi Milutina Barača 19 i provede potrebne tehničke predradnje kojim bi se omogućila provedba rješenja navedenih ovim materijalom.
4. Zadužuje se Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom da u skladu s zaključcima pod točkama A/ i B/ ovog materijala, pripremi izmjenu zaključaka od 4. veljače 2014.g. (KLASA: 023-01/14-04/8-17, URBROJ: 2170/01-15-00-14-26) i 17. veljače 2015. (KLASA: 023-01/15-04/12-46, URBROJ: 2170/01-15-00-15-6).

1. "Ambulanta Torpeda / Upravna zgrada Teri croteka"– na adresi Milutina Barača 62, Rijeka



- Pravilnog tlocrtno pravokutnog oblika, smještena na glavnom ulazu u kompleks
- Sastoji se od prizemlja i I kata , ukupne netto korisne površine od 433,77 m²
- Održavana za vrijeme korištenja, građevinski u dobrom stanju sa sanitarnim čvorovima i uređenim uredskim prostorima na svakoj etaži

2. Hala za sačmarenje i lakiranje - (hala 14) – na adresi Milutina Barača 60, Rijeka



- 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 su se nalazili prostori kupatila i svlačionice za radnike, a sada je smješteno skladište kostima kazališta HNK I.pl.Zajca - cca 500 m²
- Ukupna netto korisna površina sve tri etaže hale 14 je 2.491,60 m²