



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

KLASA: 024-02/22-01/107-27

URBROJ: 2170-1-15-00-22-105

Rijeka, 25. 11. 2022.

Gradonačelnik je 25. studenog 2022. godine donio sljedeći

z a k l j u č a k

1. Utvrđuje se Prijedlog odluke o prihvaćanju Ugovora o reguliranju međusobnih odnosa (razvrgnuće suvlasničke zajednice) na nekretninama „ex kompleksa TERI-CROTEK“, u predloženom tekstu.

2. Prijedlog odluke iz točke 1. ovog zaključka proslijeđuje se Gradskom vijeću Grada Rijeke na razmatranje i usvajanje.



GRADONAČELNIK

Marko FILIPOVIĆ

Dostaviti:

1. Gradskom vijeću, n/r predsjednice
2. Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom,
n/r Denis Šuline, Tamare Frankić-Mistura,
Mirjane Smokrović Koludrović, Marina Čauševića,
Gordane Tomljanović, Jasminke Mujarić,
Dejana Blažića, Ive Udović Mladenić
3. Ured Grada, n/r Mirne Hriljac Nikšić i Federike Nikolić



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

Rijeka, 25. 11. 2022.

Gradsko vijeće Grada Rijeke
n/r predsjednice Ane Trošelj

*Na temelju članka 58. Statuta Grada Rijeke („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 24/09, 11/10 i 5/13 i „Službene novine Grada Rijeke“ broj 7/14, 12/17, 9/18, 11/18-pročišćeni tekst, 2/20 i 3/21) podnosim Gradskom vijeću Grada Rijeke na razmatranje i usvajanje **Prijedlog odluke o prihvaćanju Ugovora o reguliranju međusobnih odnosa (razvrgnuće suvlasničke zajednice) na nekretninama „ex kompleksa TERI-CROTEK“.***

Na temelju članka 66. stavka 3. Poslovnika Gradskog vijeća Grada Rijeke („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 29/09, 14/13 i 22/13-ispr. i „Službene novine Grada Rijeke“ broj 10/17, 14/18, 2/19-pročišćeni tekst, 2/20 i 3/21) za izjaviteljicu na sjednici Gradskog vijeća Grada Rijeke određujem Denis Šulinu, v.d. pročelnika Odjela gradske uprave za gospodarenje imovinom.



GRADONAČELNIK

Marko FILIPOVIĆ



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

**Odjel gradske uprave za gospodarenje
imovinom**

Direkcija za pravne i imovinske poslove

KLASA: 940-06/22-02/24

URBROJ: 2170-1-17-10-22-1

Rijeka, 25.11.2022.god.

**MATERIJAL
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNIKA**

**PREDMET: Prijedlog odluke o prihvaćanju Ugovora o reguliranju međusobnih
odnosa (razvrgnuće suvlasničke zajednice) na nekretninama „ex
kompleksa TERI-CROTEK“**

MATERIJAL IZRADILI:

Jasminka Mujarić

Dejan Blažić

Iva Udović Mladenić

RAVNATELJI-VODITELJI 1:

Tamara Frankić-Mistura

Mirjana Smokrović Koludrović

Marin Čaušević

Gordana Tomljanović

Pročelnica:

Denis Šulina



O b r a z l o ž e n j e

Prijedloga odluke o prihvatanju Ugovora o reguliranju međusobnih odnosa (razvrgnuće suvlasničke zajednice) na nekretninama „ex kompleksa TERI-CROTEK“

I. KRATKI PREGLED STJECANJA NEKRETNINA I PODUZETIH RADNJI ZA POTREBE RAZVRGNUĆA SUVLASNIČKE ZAJEDNICE

Grad Rijeka, Rijeka, Korzo 16 (u daljnjem tekstu: Grad Rijeka), Komunalno društvo Vodovod i kanalizacija d.o.o., Rijeka, Dolac 14 (u daljnjem tekstu: KD Vodovod i kanalizacija d.o.o.) i Komunalno društvo Čistoća d.o.o., Rijeka, Dolac 14 (u daljnjem tekstu: KD Čistoća d.o.o.) zajedničkom ponudom u stečajnom postupku, koji se vodio kod Trgovačkog suda u Rijeci, pod posl. br. 7. St-628/11, nad stečajnom masom dužnika TERI-CROTEK tehničko zaštitni radovi d.o.o. u stečaju Rijeka, Podmurvice 2, kupili su i stekli u suvlasništvo nekretnine tada označene u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Rijeci 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, sve upisane u zk.ul. 4242, k.o. Plase te
- k.č.br. 253/4 – put površine 453 m² u 1/3 idealnog dijela, upisane u zk.ul. 4590, k.o. Plase i to Grad Rijeka u 2/32, KD Vodovod i kanalizacija d.o.o. u 15/32 i KD Čistoća d.o.o. u 15/32 idealnih dijelova.

Navedene nekretnine kupljene su na trinaestom ročištu za javnu dražbu održanom dana 10.9.2015. godine po početnoj prodajnoj cijeni od 16.000.000,00 kn, od čega su KD Vodovod i kanalizacija d.o.o. i KD Čistoća d.o.o. platili svaki po iznos od 7.500.000,00 kn, dok Grad Rijeka iznos od 1.000.000,00 kn.

Procijenjena vrijednost nekretnina u stečajnom postupku bila je utvrđena u iznosu od 54.779.248,00 kn.

U naravi radi se o poslovnom kompleksu Milutina Barača koji se nalazi u industrijsko – poslovnoj zoni grada Rijeke (kompleks nekadašnje tvornice Torpedo).

Međuvlasničkim ugovorom sklopljenim između Grada Rijeke, KD Vodovod i kanalizacije d.o.o. i KD Čistoće d.o.o. od 1.12.2015. godine, Dodatkom I. Ugovora od 12.6.2017. godine, Dodatkom II. Ugovora od 8.1.2018. godine, Dodatkom III. Ugovora od 3.4.2018. godine i Dodatkom IV. Ugovora od 18.7.2018. godine, suvlasnici su regulirali način upravljanja nekretninama. Isto tako utvrdili su da će prilikom razvrgnuća suvlasničke zajednice izvršiti obračun ukupno uložених sredstava i svih sredstava dobivenih s osnova upravljanja nekretninom te utvrditi način isplate eventualno nastale razlike vrijednosti ili pokriće eventualno nastalih gubitaka.

Suvlasnicima nekretnina više ne odgovara suvlasnička zajednica na određenim nekretninama poslovnog kompleksa te su se sporazumjeli da dobrovoljno razvrgnu suvlasničku zajednicu na način da svakom suvlasniku pripadne određena nekretnina odnosno nekretnine u samovlasništvo razmjerno suvlasničkim dijelovima ili da uspostave vlasništvo posebnog dijela nekretnine ukoliko samovlasništvo nekretnine nije moguće, odnosno da razliku vrijednosti podijeljenih i međusobno ustupljenih idealnih dijelova nadoknade suvlasniku svojom drugom nekretninom ili isplatom.

Za potrebe razvrgnuća suvlasničke zajednice provedene su parcelacije te je tako:

- temeljem pravomoćnog rješenja Područnog ureda za katastar Rijeka o provedbi elaborata Klasa: UP/I 932-07/2018-02/682, Urbroj: 541-17-02/14-18-2 RN: 58/2018 od 12.10.2018. godine, prijavnog lista Klasa: 932-06/18-02/00425, Urbroj: 541-17-02/3-18-3 od 24.5.2018.

godine, kopije gruntnog plana od 24.5.2018. godine (isprave zaprimljene u gruntnici pod brojem Z-45406/2018) izvršeno cijepanje k.č.br. 253/1 - ljevaona i stolarija površine 6330 m² na nove k.č.br. 253/1 - ljevaona i stolarija od 5205 m² i k.č.br. 253/7 - parkiralište Jože Vlahovića od 1125 m²,

- temeljem prijavnog lista Područnog ureda za katastar Rijeka iz lipnja 2019. godine (isprava zaprimljena u gruntnici pod brojem Z-1798/2020) izvršeno cijepanje k.č.br. 253/1 - ljevaona i stolarija od 5205 m² na nove k.č.br. 253/1, k.č.br. 253/8 i k.č.br. 253/9, k.o. Plase, nadalje izvršeno je cijepanje k.č.br. 254 - kuća, 4 gospodarske zgrade i okoliš površine 2434 m² na nove k.č.br. 254/1 - dvorište površine 13 m², dvorište površine 14 m², dvorište 15 m² i poslovna zgrada, Rijeka, Milutina Barača 66A, 66A površine 1057 m² i k.č.br. 254/2 - dvorište površine 1110 m², poslovna zgrada, Rijeka, Milutina Barača 68 površine 233 m², poslovna zgrada, Rijeka, Milutina Barača 70 površine 354 m² te cijepanje k.č.br. 2097/1 - gospodarska zgrada i okoliš površine 8532 m² na nove k.č.br. 2097/1 - dvorište površine 7103 m² i k.č.br. 2097/3 - poslovna zgrada, Rijeka, Jože Vlahovića 7 površine 105 m².

Nadalje, izvršeno je ozakonjenje nekretnina te je tako temeljem rješenja o izvedenom stanju Odjela za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenje Klasa: UP/I-361-03/17-03/62; Urbroj: 2170/01-13-02-19-20/BE/ od 29.3.2019. godine:

- dovršena rekonstruirana zahtjevna zgrada (hala 13, 13a, 16, 16a i 16b) poslovne namjene, izgrađena na katastarskoj čestici br. 4322/1 i 4325/1, k.o. Zamet, nepravilnog tlocrtnog oblika, okvirnih vanjskih tlocrtnih gabarita zgrade cca (78,89 x 41,79 + 70,49 x 26,34) m, sveukupne građevinske (bruto) površine cca 6719,55 m²,

- dovršena rekonstruirana manje zahtjevna zgrada gospodarske - poslovne namjene, izgrađena na k.č. 4326, k.o. Zamet, nepravilnog tlocrtnog oblika, okvirnih vanjskih tlocrtnih gabarita zgrade cca (14,11 x 6,76 + 3,84 x 4,06) m², sveukupne građevinske (bruto) površine cca 105,15 m²,

- dovršena rekonstruirana manje zahtjevna zgrada poslovne namjene, izgrađena na k.č. 4323/2, k.o. Zamet, okvirnih vanjskih tlocrtnih gabarita zgrade cca 36,36 x 6,52 m, sveukupne građevinske (bruto) površine cca 194,34 m² te

- dovršena rekonstruirana manje zahtjevna zgrada poslovne namjene, izgrađena na k.č. 4331, k.o. Zamet, okvirnih vanjskih tlocrtnih gabarita zgrade cca 43,33 x 12,55 m, sveukupne građevinske (bruto) površine cca 361,72 m².

Također izvršeno je etažiranje nekretnina i to:

- nekadašnje upravne zgrade tvornice Torpeda odnosno hotela Teri-Croteka na adresi Milutina Barača 66, izgrađenog na k.č.br. 254/1, k.o. Plase (Elaborat etažnog vlasništva sačinjen po trgovačkom društvu ADENDA d.o.o. Rijeka, Švalbina 7/A, broj 17-19 iz prosinca 2019. godine),

- nekadašnje poslovne zgrade - hale 13 i 13/A na adresi Milutina Barača 64 i hale 16 na adresi Pod Jelšun 5, izgrađene na k.č.br. 253/1, k.o. Plase (Elaborat etažnog vlasništva sačinjen po trgovačkom društvu ADENDA d.o.o. Rijeka, Švalbina 7/A, broj 44-21 iz prosinca 2021. godine) te

- nekadašnje poslovne zgrade - hala 14 na adresi Milutina Barača 60, izgrađene na k.č.br. 253/8, k.o. Plase (Elaborat etažnog vlasništva sačinjen po trgovačkom društvu ADENDA d.o.o. Rijeka, Švalbina 7/A, broj 43-21 iz prosinca 2021. godine).

Nadalje, pribavljeni su energetska certifikati nekretnina.

Za potrebe razvrgnuća suvlasničke zajednice je u službenim prostorijama Grada Rijeke održano niz sastanaka te je postignut dogovor oko načina razvrgnuća suvlasničke zajednice, uvažavajući pri tome funkcionalno korištenje nekretnina od strane njihovih sadašnjih korisnika.

O svojem dogovoru suvlasnici su 28.5.2021. godine sklopili Pismo namjere u kojem su dogovorili razvrgnuće diobom, etažiranjem, poravnanjem vrijednosti i prijenosom prava vlasništva dijela nekretnina kako bi se izjednačile vrijednosti koje pojedini suvlasnik dobiva

nakon razvrgnuća suvlasničke zajednice. Pismo namjere ima funkciju prezentacije usaglašenih stavova zakonskih zastupnika stranaka te zajedno sa ostalom pratećom dokumentacijom (procjembeni elaborati, prikazi ulaganja i dr.) predstavlja temelj za donošenje potrebnih odluka.

Sukladno pismu namjere suvlasnici su dogovorili razvrgnuće na sedam nekretnina koje su u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci označene kao:

- k.č.br. 254/1, upisana u zk.ul. 4242, k.o. Plase,
 - k.č.br. 2097/2, upisana u zk.ul. 4242, ko. Plase,
 - k.č.br. 254/2, upisana u zk.ul. 4242, k.o. Plase,
 - k.č.br. 2097/3, upisana u zk.ul. 15277, k.o. Plase,
 - k.č.br. 253/7, upisana u zk.ul. 15277, k.o. Plase,
 - k.č.br. 253/8, upisana u zk.ul. 15277, k.o. Plase,
 - k.č.br. 253/1, upisana u zk.ul. 15277, k.o. Plase,
- sve upisane kao suvlasništvo Grada Rijeke u 2/32, KD Vodovod i kanalizacije d.o.o. u 15/32 i KD Čistoće d.o.o. u 15/32 idealnih dijelova.

U odnosu na preostale četiri nekretnine i to označene kao:

- k.č.br. 253/9 - trafostanica, površine 26 m², upisane u zk.ul. 15277, k.o. Plase,
 - k.č.br. 2097/1 – dvorište, površine 7103 m², upisane u zk.ul. 15277, k.o. Plase,
 - k.č.br. 253/3 – okoliš, površine 281 m², upisane u zk.ul. 4242, k.o. Plase i
 - k.č.br. 253/4 – put, površine 453 m² u 1/3 idealnog dijela, upisane u zk.ul. 4590, k.o. Plase,
- a sve kao suvlasništvo Grada Rijeke u 2/32, KD Vodovod i kanalizacije d.o.o. u 15/32 i KD Čistoće d.o.o. u 15/32 idealnih dijelova, suvlasnici su dogovorili da suvlasnička zajednica ostaje i nadalje. Navedene nekretnine predstavljaju nekretnine potrebne za redovno funkcioniranje cijelog kompleksa i nesmetan pristup njegovim dijelovima na kojima se razvrgava suvlasnička zajednica.

Za potrebe razvrgnuća suvlasničke zajednice, procjena prometne vrijednosti nekretnina povjerena je Uredu ovlaštenog inženjera građevinarstva, Jasminki Lilić, dipl. ing. građ., stalnom sudskom vještaku u građevinarstvu, Rijeka, Švalbina 7.

Procjembeni elaborat broj 19-10-2022 od 19.10.2022. godine prihvaćen je na 7. sjednici Procjeniteljskog povjerenstva Grada Rijeke održanoj dana 24.10.2022. godine.

Procijenjena prometna vrijednost svih jedanaest nekretnina utvrđena je u iznosu od **61.305.203,41 kunu.**

Procijenjena prometna vrijednost **sedam nekretnina** koje su predmet razvrgnuća utvrđena je u iznosu od **54.219.536,74 kn**, a što prema suvlasničkim udjelima iznosi:

KD Vodovod i kanalizacija d.o.o. (15/32 dijela)	25.415.407,85 kn
KD Čistoća d.o.o. (15/32 dijela)	25.415.407,85 kn
<u>Grad Rijeka (2/32 dijela)</u>	<u>3.388.721,04 kn</u>
Ukupno:	54.219.536,74 kn

Procijenjena prometna vrijednost četiri nekretnine koje i nadalje ostaju u suvlasničkoj zajednici iznosi 7.085.666,67 kn, a što prema suvlasničkim udjelima iznosi:

KD Vodovod i kanalizacija d.o.o. (15/32 dijela)	3.321.406,25 kn
KD Čistoća d.o.o. (15/32 dijela)	3.321.406,25 kn
<u>Grad Rijeka (2/32 dijela)</u>	<u>442.854,17 kn</u>
Ukupno:	7.085.666,67 kn

II. PRIJEDLOG RAZVRGNUĆA SUVLASNIŠTVA NA SEDAM NEKRETNINA S PODACIMA O NEKRETNINAMA

Suvlasnici nekretnina postigli su dogovor i usuglasili se oko načina razvrgnuća suvlasničke zajednice na sedam nekretnina, obračuna uložениh sredstava i sredstava dobivenih s osnova upravljanja te isplate odnosno ustupanja druge nekretnine u vlasništvo.

Suvlasnici su se također usuglasili da se kao dan obračuna uložениh sredstava i sredstava dobivenih s osnova upravljanja utvrdi dan 30.9.2022. godine, dok će se sve uloženo i dobiveno u razdoblju od 1.10.2022. godine do razvrgnuća, kao i eventualno naknadno utvrđene iznose i/ili razlike, obračunati naknadno i isplatiti suvlasniku najkasnije u roku od 1 godine računajući od dana stupanja na snagu Ugovora o reguliranju međusobnih odnosa (razvrgnuće suvlasničke zajednice).

Isto tako, suvlasnici su se sporazumjeli da se međusobna potraživanja s osnova uložениh sredstava i sredstava dobivenih s osnova upravljanja neće obračunati zatezna kamata, kao i da će prebiti međusobne tražbine.

U nastavku teksta iznose se podaci o nekretninama po oznakama gruntovnih čestica, procijenjenoj prometnoj vrijednosti, korisnicima nekretnina, sredstvima dobivenih s osnova upravljanja, uložениm sredstvima Grada Rijeke i vrsti radova u nekretnine u razdoblju od 2.11.2015. do 30.9.2022. godine, u kojim nisu participirali KD Vodovod i kanalizacija d.o.o. i KD Čistoća d.o.o. razmjerno svojim suvlasničkim udjelima.

Isto tako bitno je za navesti da su troškovi Grada Rijeke za osiguranje nekretnina za navedeno razdoblje iznosili 241.851,07 kn i da će se navedeni trošak uzeti kao uloženo sredstvo Grada Rijeke.

Komunalna društva također su dostavila podatke o uložениm sredstvima i sredstvima dobivenim s osnova upravljanja u kojima nisu participirali ostali suvlasnici.

KD ČISTOĆI d.o.o. pripast će u samovlasništvo (u 1/1 dijela):

- **Nekretnina na adresi Milutina Barača 66 i 66/A
(nekadašnja upravna zgrada tvornice Torpedo odnosno hotel Teri-Croteka)**

U zemljišnoj knjizi nekretnina označena kao k.č.br. 254/1 - Milutina Barača ukupne površine 1099 m² - dvorište površine 13 m², dvorište površine 14 m², dvorište površine 15 m², poslovna zgrada, Rijeka, Milutina Barača 66A, 66A površine 1057 m², upisana u zk.ul. 4242, k.o. Plase, kao suvlasništvo KD Vodovod i kanalizacija d.o.o. u 15/32, KD Čistoća d.o.o. u 15/32 i Grada Rijeke u 2/32 idealnih dijelova.

Procijenjena vrijednost nekretnine iznosi: 8.100.000,00 kn.

Prema suvlasničkim udjelima vrijednost nekretnine iznosi:

- KD Vodovod i kanalizacija d.o.o. (15/32 dijela)	3.796.875,00 kn
- KD Čistoća d.o.o. (15/32 dijela)	3.796.875,00 kn
- Grad Rijeka (2/32 dijela)	506.250,00 kn

Temeljem Međuvlasničkog ugovora od 1.12.2015. godine i Dodacima ugovora nekretninom upravlja Grad Rijeka, Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom i Odjel gradske uprave za poduzetništvo (radi osiguranja uvjeta za programe poduzetničkih inkubatora).

Dio nekretnine odnosno poslovni prostor koji se nalazi u suterenu, prizemlju i na I katu zgrade ukupne površine 637 m² temeljem Ugovora o zakupu br. 9903 od 27.1.2021. godine, Dodatka ugovora o zakupu broj 9903/A od 29.6.2021. godine i Dodatka ugovora o zakupu broj 9903/B od 17.3.2022. godine koriste zajednički zakupnici Aestus

d.o.o., Aestus financijsko savjetovanje d.o.o. i Aestus Consolting d.o.o. na vrijeme od 10 godina odnosno do 5.6.2031. godine. Mjesečna zakupnina poslovnog prostora iznosi 3.469,02 kn.

Prihod Grada Rijeke temeljem navedenog Ugovora o zakupu i Dodataka ugovoru do 28.2.2022. godine iznosi 42.273,73 kn. Sukladno Zaključku Gradonačelnika Grada Rijeke Klasa: 024-02/22-01/13-11, URBROJ: 2170-1-15-00-22-24 od 15.2.2022. godine kojim je prihvaćen zahtjev zajedničkih zakupnika za priznavanje troškova odnosno ulaganja na ime nužnih radova na uređenju predmetnog poslovnog prostora u ukupnom iznosu od 200.000,00 kn uz pripadajući PDV, počevši od 1.3.2022. godine vrši se prijeboj između mjesečne rate zakupnine i priznatog iznosa ulaganja za predmetni poslovni prostor.

Dio nekretnine koristi se kao poduzetnički inkubator Grada Rijeke temeljem Odluke o korištenju usluga i poslovnih prostora poduzetničkih inkubatora Grada Rijeke („Službene novine Grada Rijeke“ broj 8/20). Odlukom o korištenju usluga i poslovnih prostora poduzetničkih inkubatora Grada Rijeke je propisano da Programe poduzetničkih inkubatora detaljno utvrđuje te poslove u svezi s pružanjem usluga Inkubatora te davanja na korištenje poslovnih prostora i otvorenih radnih prostora u Inkubatorima obavlja trgovačko društvo Riječka razvojna agencija Porin d.o.o. Rijeka, te da Popis Inkubatora, poslovnih prostora i otvorenih radnih prostora u Inkubatorima utvrđuje Gradonačelnik. Ugovorom o nalogu za izvršenje programa poduzetničkih inkubatora u 2022. godini br. 03-21/176 sklopljenom između Grada Rijeke i Riječke razvojne agencije Porin d.o.o. se navedeno detaljno uređuje, a ugovor se primjenjuje do 31.12.2022. godine.

Prihod Grada Rijeke od pružanja usluga s osnove davanja na korištenje poslovnih prostora u poduzetničkim inkubatorima Grada Rijeke i izvršenja programa poduzetničkih inkubatora iznosi 48.263,80 kn.

Uložena sredstva Grada Rijeke iznose 262.293,44 kn, a radi se o slijedećim ulaganjima: izvedeni su radovi na uređenju dijela I kata zgrade, radovi na sanaciji štete na prozorima zgrade, radovi na sanaciji dijela krovnog pokrova, radovi na zamjeni poklopca okna i izoliranju cijevi dovoda vode, izrađena je dokumentacija za ozakonjenje - prenamjenu dijela poslovne zgrade, izrađen je elaborat procjene ulaganja zakupnika Aestus d.o.o.

Predlaže se uspostaviti vlasništvo posebnih dijelova nekretnine (etažno vlasništvo) u korist KD Čistoće d.o.o. sukladno Elaboratu etažnog vlasništva broj 17-19 iz prosinca 2019. godine kojeg je izradilo trgovačko društvo ADENDA d.o.o. Rijeka, Švalbina 7/A:

a) Poslovni prostor 1 u suterenu ukupne površine 124,11 m² i sastoji se od ureda, spremišta, hodnika, ulaznog prostora, predprostora, dva WC-a i dvorane.

Pripadak poslovnom prostoru su hodnik i dva spremišta u suterenu, ukupne površine 16,38 m².

Poslovni prostor se povezuje s određenim idealnim dijelovima predmetne zgrade u 85/1000 dijela.

b) Poslovni prostor 2 u suterenu ukupne površine 9,33 m² i sastoji se od prostorija ureda.

Pripadak poslovnom prostoru je spremište i portirnica, ukupne površine 8,57 m².

Poslovni prostor se povezuje s određenim idealnim dijelovima predmetne zgrade u 8/1000 dijela.

c) Poslovni prostor 3 u suterenu ukupne površine 45,32 m² i sastoji se od ureda, hodnika, spremišta i dva WC-a.

Pripadak poslovnom prostoru je spremište i kotlovnica, ukupne površine 27,03 m².

Poslovni prostor se povezuje s određenim idealnim dijelovima predmetne zgrade u 38/1000 dijela.

d) Samostalna prostorija 1 u suterenu ukupne površine 43,37 m² i sastoji se od spremišta.

Samostalna prostorija se povezuje s određenim idealnim dijelovima predmetne zgrade u 14/1000 dijela.

e) Poslovni prostor 4 u prizemlju ukupne površine 267,19 m² i sastoji se od deset ureda, tri hodnika, šest sanitarnih čvorova, dva WC-a, dva spremišta i terase.

Poslovni prostor se povezuje s određenim idealnim dijelovima predmetne zgrade u 159/1000 dijela.

f) Poslovni prostor 5 u prizemlju ukupne površine 395,66 m² i sastoji se od ulaznog prostora, pet hodnika, dva predprostora, trinaest ureda, čajne kuhinje, pet sanitarnih čvorova i dva spremišta.

Poslovni prostor se povezuje s određenim idealnim dijelovima predmetne zgrade u 253/1000 dijela.

g) Samostalna prostorija 2 u prizemlju ukupne površine 2,69 m² i sastoji se od spremišta.

Samostalna prostorija se povezuje s određenim idealnim dijelovima predmetne zgrade u 1/1000 dijela.

h) Poslovni prostor 6 na I katu ukupne površine 136,24 m² i sastoji se od šest ureda, hodnika, kupaonice, dva WC-a i dva sanitarna čvora.

Poslovni prostor se povezuje s određenim idealnim dijelovima predmetne zgrade u 87/1000 dijela.

i) Poslovni prostor 7 na I katu ukupne površine 215,09 m² i sastoji se od tri hodnika, stubišta, sanitarnog čvora i devet ureda.

Pripadak poslovnom prostoru je tavanski prostor, ukupne površine 412,01 m².

Poslovni prostor se povezuje s određenim idealnim dijelovima predmetne zgrade u 227/1000 dijela.

j) Poslovni prostor 8 na I katu ukupne površine 199,43 m² i sastoji se od dva predprostora, tri hodnika, sedam WC-a, kupaonice, deset ureda i balkona.

Pripadak poslovnom prostoru je spremište, ukupne površine 1,62 m².

Poslovni prostor se povezuje s određenim idealnim dijelovima predmetne zgrade u 127/1000 dijela.

k) Samostalna prostorija 3 na I katu ukupne površine 4,58 m² i sastoji se od spremišta.

Samostalna prostorija se povezuje s određenim idealnim dijelovima predmetne zgrade u 1/1000 dijela.

- **Nekretnina na adresi Milutina Barača 62**

(nekadašnja poslovna zgrada - ambulanta Torpeda odnosno upravna zgrada Teri-Croteka)

U zemljišnoj knjizi nekretnina označena kao k.č.br. 2097/2 – Milutina Barača ukupne površine 488 m² – dvorište površine 186 m², poslovna zgrada, Rijeka, Milutina Barača 62 površine 302 m², upisana u zk.ul. 4242, k.o. Plase, kao suvlasništvo KD Vodovod i kanalizacija d.o.o. u 15/32, KD Čistoća d.o.o. u 15/32 i Grada Rijeke u 2/32 idealnih dijelova.

Procijenjena vrijednost nekretnine iznosi: 3.050.000,00 kn.

Prema suvlasničkim udjelima vrijednost nekretnine iznosi:

- KD Vodovod i kanalizacija d.o.o. (15/32 dijela)	1.429.687,50 kn
- KD Čistoća d.o.o. (15/32 dijela)	1.429.687,50 kn
- Grad Rijeka (2/32 dijela)	190.625,00 kn

Temeljem Međuvlasničkog ugovora od 1.12.2015. godine i Dodacima ugovora nekretninom upravlja Grad Rijeka, Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom i Odjel gradske uprave za poduzetništvo (za potrebe aktivnosti poduzetničkih inkubatora uslužnih djelatnosti).

Dio nekretnine odnosno poslovni prostor koji se nalazi na I katu zgrade ukupne površine 247 m² koristi zakupnik Riječka razvojna agencija PORIN d.o.o. temeljem Ugovora o zakupu br. 8821 na vrijeme od 10 godina sklopljenog dana 29.7.2016. godine s Gradom Rijeka. Mjesečna zakupnina iznosi 1.477,65 kn.

Prihod Grada Rijeke temeljem navedenog Ugovora o zakupu na dan 30.9.2022. godine iznosi 113.820,49 kn.

Dio nekretnine koristi se kao poduzetnički inkubator Grada Rijeke temeljem Odluke o korištenju usluga i poslovnih prostora poduzetničkih inkubatora Grada Rijeke („Službene novine Grada Rijeke“ broj 8/20). Odlukom o korištenju usluga i poslovnih prostora poduzetničkih inkubatora Grada Rijeke je propisano da Programe poduzetničkih inkubatora detaljno utvrđuje te poslove u svezi s pružanjem usluga Inkubatora te davanja na korištenje poslovnih prostora i otvorenih radnih prostora u Inkubatorima obavlja trgovačko društvo Riječka razvojna agencija Porin d.o.o. Rijeka, te da Popis Inkubatora, poslovnih prostora i otvorenih radnih prostora u Inkubatorima utvrđuje Gradonačelnik. Ugovorom o nalogu za izvršenje programa poduzetničkih inkubatora u 2022. godini br. 03-21/176 sklopljenom između Grada Rijeke i Riječke razvojne agencije Porin d.o.o. se navedeno detaljno uređuje, a ugovor se primjenjuje do 31.12.2022. godine.

Prihod Grada Rijeke od pružanja usluga u vezi davanja na korištenje poslovnih prostora u poduzetničkim inkubatorima Grada Rijeke te izvršenja programa poduzetničkih inkubatora iznosi 32.552,84 kn.

Uložena sredstva Grada Rijeke iznose 27.668,75 kn, a radi se o slijedećim ulaganjima: izvedeni su elektoinstalaterski radovi, vodoinstalaterski radovi, radovi na sanaciji štete od smrzavanja na vodovodnoj instalaciji te radovi popravka prozora i zamjene stakala.

• **Nekretnina na adresi Milutina Barača 68 i Milutina Barača 70
(nekadašnja poslovna zgrada - skladište i nadstrešnica na adresi Milutina Barača 68 te poslovna zgrada - skladište i uredski prostor na adresi Milutina Barača 70)**

U zemljišnoj knjizi nekretnina označena kao k.č.br. 254/2 – Milutina Barača ukupne površine 1697 m² – dvorište površine 1110 m², poslovna zgrada, Rijeka, Milutina Barača 68 površine 233 m², poslovna zgrada, Rijeka, Milutina Barača 70 površine 354 m², upisana u zk.ul. 4242, k.o. Plase, kao suvlasništvo KD Vodovod i kanalizacija d.o.o. u 15/32, KD Čistoća d.o.o. u 15/32 i Grada Rijeke u 2/32 idealnih dijelova.

Procijenjena vrijednost nekretnine iznosi: 1.128.300,00 kn.

Prema suvlasničkim udjelima vrijednost nekretnine iznosi:

- KD Vodovod i kanalizacija d.o.o. (15/32 dijela)	528.890,63 kn
- KD Čistoća d.o.o. (15/32 dijela)	528.890,63 kn
- Grad Rijeka (2/32 dijela)	70.518,75 kn

Temeljem Međuvlasničkog ugovora od 1.12.2015. godine i Dodacima ugovora nekretninom upravlja KD Čistoća d.o.o.

Prihod Grada Rijeke iznosi 0,00 kn.

Uložena sredstva Grada Rijeke iznose 0,00 kn.

GRADU RIJECI pripast će u samovlasništvo (u 1/1 dijela):

- **Gospodarsko dvorište (nekadašnje reciklažno dvorište)**

U zemljišnoj knjizi nekretnina označena kao k.č.br. 253/7 – Jože Vlahovića ukupne površine 1125 m² - gospodarsko dvorište površine 1079 m², zemljište pod zgradama površine 46 m², upisana u zk.ul. 15277, k.o. Plase, kao suvlasništvo KD Vodovod i kanalizacija d.o.o. u 15/32, KD Čistoća d.o.o. u 15/32 i Grada Rijeke u 2/32 idealnih dijelova.

Procijenjena vrijednost nekretnine iznosi: 3.024.236,74 kn.

Prema suvlasničkim udjelima vrijednost nekretnine iznosi:

- KD Vodovod i kanalizacija d.o.o. (15/32 dijela)	1.417.610,97 kn
- KD Čistoća d.o.o. (15/32 dijela)	1.417.610,97 kn
- Grad Rijeka (2/32 dijela)	189.014,80 kn

Temeljem Međuvlasničkog ugovora od 1.12.2015. godine i Dodacima ugovora nekretninom upravlja KD Čistoća d.o.o.

Međutim, temeljem Ugovora o osnivanju prava građenja i međusobnih odnosa sklopljenog između Grada Rijeke, KD Vodovod i kanalizacije d.o.o. i KD Čistoće d.o.o. od 2.10.2017. godine te Dodatka ugovoru od 31.7.2019. godine, uknjiženo je pravo građenja u korist Grada Rijeke radi izgradnje Reciklažnog dvorišta i traje sve dok je u funkciji Reciklažno dvorište. Navedenim ugovorom Grad Rijeka u cijelosti je investitor i upravlja reciklažnim dvorištem.

Nekretninu koristi Grad Rijeka temeljem prava građenja, a upravlja Odjel gradske uprave za komunalni sustav.

Prihod Grada Rijeke iznosi 0,00 kn.

Uložena sredstva Grada Rijeke iznose 2.004.236,74 kn.

- **Nekretnina na adresi Jože Vlahovića 7- kuća domara (nekadašnja poslovna zgrada)**

U zemljišnoj knjizi nekretnina označena kao k.č.br. 2097/3 – Jože Vlahovića, ukupne površine 105 m², poslovna zgrada, Rijeka, Jože Vlahovića 7 površine 105 m², upisana u zk.ul. 15277, k.o. Plase, kao suvlasništvo KD Vodovod i kanalizacija d.o.o. u 15/32, KD Čistoća d.o.o. u 15/32 i Grada Rijeke u 2/32 idealnih dijelova.

Procijenjena vrijednost nekretnine iznosi: 457.000,00 kn.

Prema suvlasničkim udjelima vrijednost nekretnine iznosi:

- KD Vodovod i kanalizacija d.o.o. (15/32 dijela)	214.218,75 kn
- KD Čistoća d.o.o. (15/32 dijela)	214.218,75 kn
- Grad Rijeka (2/32 dijela)	28.562,00 kn

Temeljem Međuvlasničkog ugovora od 1.12.2015. godine i Dodacima ugovora nekretninom upravlja Grad Rijeka, Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom.

Nekretninu koristi najmoprimac (domar HNK Ivana pl. Zajca) temeljem Ugovora o najmu stana sa slobodno ugovorenom najamninom na određeno vrijeme Klasa: 371-02/15-07/8-Zst sklopljenog dana 24.12.2015. godine s Gradom Rijeka.

Prihod Grada Rijeke temeljem navedenog ugovora na dan 30.9.2022. godine iznosi 80.389,14 kn.

Uložena sredstva Grada Rijeke iznose 66.690,48 kn, a radi se o slijedećim ulaganjima: izvedeni su radovi na vodovodnom priključku.

GRADU RIJECI I KD VODOVOD I KANALIZACIJI d.o.o. pripast će u (etažno) vlasništvo:

- **Nekretnina na adresi Milutina Barača 60
(nekadašnja poslovna zgrada - hala 14)**

U zemljišnoj knjizi nekretnina označena kao k.č.br. 253/8 – Milutina Barača ukupne površine 1657 m² - dvorište površine 169 m², poslovna zgrada, Rijeka, Milutina Barača 60 površine 1488 m², upisana u zk.ul. 15277, k.o. Plase, kao suvlasništvo KD Vodovod i kanalizacija d.o.o. u 15/32, KD Čistoća d.o.o. u 15/32 i Grada Rijeke u 2/32 idealnih dijelova.

Procijenjena vrijednost nekretnine iznosi ukupno: 17.490.000,00 kn.

Prema suvlasničkim udjelima vrijednost nekretnine iznosi:

- KD Vodovod i kanalizacija d.o.o. (15/32 dijela)	8.198.437,50 kn
- KD Čistoća d.o.o. (15/32 dijela)	8.198.437,50 kn
- Grad Rijeka (2/32 dijela)	1.093.125,00 kn

Temeljem Međuvlasničkog ugovora od 1.12.2015. godine i Dodacima ugovora nekretninom upravlja Grad Rijeka, Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom i Odjel gradske uprave za poduzetništvo.

Dio nekretnine koristi se kao poduzetnički inkubator Grada Rijeke temeljem Odluke o korištenju usluga i poslovnih prostora poduzetničkih inkubatora Grada Rijeke („Službene novine Grada Rijeke“ broj 8/20). Odlukom o korištenju usluga i poslovnih prostora poduzetničkih inkubatora Grada Rijeke je propisano da Programe poduzetničkih inkubatora detaljno utvrđuje te poslove u svezi s pružanjem usluga Inkubatora te davanja na korištenje poslovnih prostora i otvorenih radnih prostora u Inkubatorima obavlja trgovačko društvo Riječka razvojna agencija Porin d.o.o. Rijeka, te da Popis Inkubatora, poslovnih prostora i otvorenih radnih prostora u Inkubatorima utvrđuje Gradonačelnik. Ugovorom o nalogu za izvršenje programa poduzetničkih inkubatora u 2022. godini br. 03-21/176 sklopljenom između Grada Rijeke i Riječke razvojne agencije Porin d.o.o. se navedeno detaljno uređuje, a ugovor se primjenjuje do 31.12.2022. godine.

Prihod Grada Rijeke od pružanja usluga u vezi davanja na korištenje poslovnih prostora u poduzetničkim inkubatorima Grada Rijeke te izvršenja programa poduzetničkih inkubatora iznosi 36.575,79 kn.

Prihod Grada Rijeke od prodaje čeličnih stupova iznosi 5.408,00 kn.

Uložena sredstva Grada Rijeke iznose 7.945.126,17 kn, a radi se o slijedećim ulaganjima: izrađena je projektna dokumentacija i izvedeni su radovi rekonstrukcije i prenamjene hale 14 u Tehnološko - edukacijski i poduzetnički inkubator te je izrađen projekt i izvedeni su radovi zamjene pokrova hale 14, plaćeni su priključci struje, plina, vode i kanalizacije u svrhu prenamjene i rekonstrukcije postojeće hale 14 u Tehnološko - edukacijski i poduzetnički inkubator, izvedeni su radovi na ugradnji dodatnih oborinskih oluka i priključenje istih na sustav oborinske odvodnje.

Nužno je napomenuti da je za dio predmetne nekretnine - hale 14, Grad Rijeka bio potpisnik Ugovora o dodjeli bespovratnih sredstava za projekte koji se financiraju iz Europskih strukturnih i investicijskih fondova u financijskom razdoblju 2014. - 2020. broj: KK.03.1.2.01.0047, a kojim su Gradu Rijeci odobrena bespovratna sredstva od 7.443.596,71 kn iz Europskog fonda za regionalni razvoj (Operativni program Konkurentnost i kohezija) za provedbu projekta Prenamjene i rekonstrukcije postojeće hale 14 u Tehnološko-edukacijski poduzetnički inkubator „Proizvodni park Torpedo“.

Temeljem Elaborata etažnog vlasništva broj 43-21 iz prosinca 2021. godine kojeg je izradilo trgovačko društvo ADENDA d.o.o. Rijeka, Švalbina 7/A, izvršena je dioba nekretnine i uspostavljeno vlasništvo posebnih dijelova kako slijedi:

a) Poslovni prostor 1 u prizemlju ukupne površine 1555,91 m², koji se sastoji od hodnika, petnaest radioničkih prostora, trinaest spremišta, dva predprostora, tri WC-a, sobe za pripremu uzoraka, sobe za tehniku i inkubacijskog tehnološkog laboratorija, sve na etaži prizemlja, površine 1228,38 m², te inkubacijskog tehnološkog laboratorija, galerije sa stubištem, caffè bara, dva ureda, predprostora i tri WC-a, sve na prostoru galerije, površine 327,53 m².

Pripadak poslovnom prostoru je dvorište u okućnici oznake DV, površine 169,00 m².

Poslovni prostor se povezuje s određenim idealnim dijelovima zgrade i pripadajuće okućnice u 590/1000 dijela.

Procijenjena vrijednost nekretnine iznosi: 11.830.000,00 kn.

Predlaže se razvrgnuće odnosno uspostava vlasništva na posebnom dijelu **u korist Grada Rijeke**.

b) Poslovni prostor 2 na I katu ukupne površine 559,40 m², koji se sastoji od hodnika, prostorije za komunikaciju, dva predprostora, pet WC-a, ureda i dva radionička prostora.

Pripadak poslovnom prostoru je ½ idealnog udjela natkrivene terase na I katu oznake NT, u površini od 47,47 m².

Poslovni prostor se povezuje s određenim idealnim dijelovima zgrade u 209/1000 dijela.

Procijenjena vrijednost nekretnine iznosi: 2.880.000,00 kn.

Predlaže se razvrgnuće odnosno uspostava vlasništva na posebnom dijelu **u korist KD Vodovod i kanalizacije d.o.o.**

c) Poslovni prostor 3 na II katu ukupne površine 464,28 m², koji sastoji se od hodnika, dva ureda, sanitarnog čvora, skladišta i osam spremišnih prostora.

Pripadci poslovnom prostoru su: praonica i sanitarni čvor na II katu, površine 61,87 m², ½ idealnog udjela natkrivene terase na I katu oznake NT u površini od 47,47 m² i kotlovnica na II. katu oznake 3.16 u površini od 24,06 m².

Poslovni prostor se povezuje s određenim idealnim dijelovima zgrade u 201/1000 dijela.

Procijenjena vrijednost nekretnine iznosi: 2.780.000,00 kn.

Predlaže se razvrgnuće odnosno uspostava vlasništva na posebnom dijelu **u korist Grada Rijeke**.

- **Nekretnina na adresi Milutina Barača 64 i Pod Jelšun 5**
(nekadašnje poslovne zgrade: hala 13 i 13/A na adresi Milutina Barača 64 i hala 16 adresi Pod Jelšun 5)

U zemljišnoj knjizi nekretnina označena kao k.č.br. 253/1 - Milutina Barača, Pod Jelšun ukupne površine 6334 m² - dvorište površine 264 m², dvorište površine 717 m², poslovna zgrada, Rijeka, Milutina Barača 64 površine 2160 m², poslovna zgrada, Rijeka, Pod Jelšun 5 površine 3193 m², upisana u zk.ul. 15277, k.o. Plase, kao suvlasništvo KD Vodovod i kanalizacija d.o.o. u 15/32, KD Čistoća d.o.o. u 15/32 i Grada Rijeke u 2/32 idealnih dijelova.

Procijenjena vrijednost nekretnine iznosi: 20.970.000,00 kn.

Prema suvlasničkim udjelima vrijednost nekretnine iznosi:

- KD Vodovod i kanalizacija d.o.o. (15/32 dijela)	9.829.687,50 kn
- KD Čistoća d.o.o. (15/32 dijela)	9.829.687,50 kn
- Grad Rijeka (2/32 dijela)	1.310.625,00 kn

Temeljem Međuvlasničkog ugovora od 1.12.2015. godine i Dodacima ugovora nekretninom poslovnom zgradom – hala 13 i 13/A na adresi Milutina Barača 64 upravlja Grad Rijeka, Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom upravlja, dok poslovnom zgradom – hala 16 (ranije hale 16, 16/A i 16/B) na adresi Pod Jelšun 5 upravlja KD Vodovod i kanalizacija d.o.o.

Temeljem Ugovora o osnivanju stvarne služnosti od 11.5.2004. godine u korist predmetne nekretnine kao povlasnog dobra uknjižena je služnost nesmetanog prolaza pješaka i motornih vozila, a na teret k.č.br. 253/4, upisane u zk.ul. 786, k.o. Plase kao poslužnog dobra.

Dio nekretnine odnosno poslovni prostor koji u naravi predstavlja halu 13 i 13/A na adresi Milutina Barača 64, ukupne površine 4.653,95 m² koristi Hrvatsko narodno kazalište Ivana pl. Zajca Rijeka temeljem Ugovora o zakupu (korištenju bez naknade) broj 42/2015. sklopljenog dana 16.11.2015. godine s Gradom Rijeka do uređenja vlasničkih odnosa te razvrgnuća suvlasničke zajednice.

Slijedom navedenog, Gradonačelnik Grada Rijeke je dopisom od 20.10.2022. godine pozvao Hrvatsko narodno kazalište Ivana pl. Zajca da zaključno do 31.12.2022. godine oslobodi dio poslovnog prostora koji će pripasti u samostalno vlasništvo KD Vodovod i kanalizaciji d.o.o., dok će za dio poslovnog prostora koji će pripasti u samostalno vlasništvo Grada Rijeke s navedenim kazalištem sklopiti dodatak ugovora o zakupu.

Dio nekretnine odnosno poslovni prostor koji u naravi predstavlja halu 16 na adresi Pod Jelšun 5, ukupne površine 765 m² koristio je zakupnik Monument d.o.o. Rijeka temeljem Ugovora o zakupu broj 8744 od 22.12.2015. godine i Dodatka ugovoru br. 8744/A od 18.12.2017. godine.

Prihod Grada Rijeke temeljem navedenog ugovora na dan 30.9.2022. godine iznosi 101.868,19 kn.

Uložena sredstva u nekretninu iznose 1.096.673,24 kn (1.076.773,09 kn za halu 13 i 13/A + 19.900,15 kn za halu 16), a radi se o slijedećim ulaganjima: izvršeno je čišćenje prostora hala, izvedeni su radovi uređenja prostora za preseljenje kazališnih radionica Hrvatskog narodnog kazališta Ivana pl. Zajca, izrađen je snimak postojećeg stanja zgrada i okoliša i energetska certificiranje zgrada, izvršena je sanacija instalacije centralnog grijanja i zamjena plinskog uređaja te radovi na otklanjanju nedostatka na dimovodnom kanalu plinskog kotla za grijanje kazališnih radionica. U hali 16 izvršeno je postavljanje lijevano-željeznog poklopca (zbog sigurnosti) te elektroradovi zamjene elektromotora velikih vrata spomenute hale.

Temeljem Elaborata etažnog vlasništva broj 44-21 iz prosinca 2021. godine kojeg je izradilo trgovačko društvo ADENDA d.o.o. Rijeka, Švalbina 7/A, izvršena je dioba nekretnine i uspostavljeno vlasništvo posebnih dijelova kako slijedi:

a) Poslovni prostor 1 u suterenu ukupne površine 3364,94 m², koji se sastoji od skladišta, četiri spremišta, okna lifta, dvije prostorije poslovnog prostora, trafostanice, ureda i tri sanitarna čvora, sve na visinskoj koti +0,00 m; stubišta, podesta, spremišta i dva ureda, sve na visinskoj koti +3,23 m; i stubišta, podesta i dva ureda, sve na visinskoj koti +6,65 m.

Pripadci poslovnog prostoru su: dvorište (okućnica) oznake DV1 površine 717,00 m² i dvorište (okućnica) oznake DV2 površine 264,00 m².

Poslovni prostor se povezuje s određenim idealnim dijelovima predmetne zgrade i pripadajućeg zemljišta u 557/1000 dijela.

Procijenjena vrijednost nekretnine iznosi: 10.800.000,00 kn.

Predlaže se razvrgnuće odnosno uspostava vlasništva na posebnom dijelu **u korist KD Vodovod i kanalizacije d.o.o.**

b) Poslovni prostor 2 na dijelu prizemlja i kata ukupne površine 1953,59 m², koji se sastoji od dvije pomoćne prostorije i stubišta, sve na visinskoj koti -2,81 m; prostorije poslovnog prostora i pomoćne prostorije u prizemlju; i hodnika, šest pomoćnih prostorija i tri sanitarna čvora na katu.

Poslovni prostor se povezuje s određenim idealnim dijelovima predmetne zgrade u 285/1000 dijela.

Procijenjena vrijednost nekretnine iznosi: 5.960.000,00 kn.

Predlaže se razvrgnuće odnosno uspostava vlasništva na posebnom dijelu **u korist KD Vodovod i kanalizacije d.o.o.**

c) Poslovni prostor 3 na dijelu prizemlja i kata ukupne površine 1384,36 m², koji se sastoji od poslovnog prostora, hodnika, tri ureda i spremišta u prizemlju; i stubišta, hodnika, tri ureda i spremišta na katu.

Poslovni prostor se povezuje s određenim idealnim dijelovima predmetne zgrade u 158/1000 dijela.

Procijenjena vrijednost nekretnine iznosi: 4.210.000,00 kn.

Predlaže se razvrgnuće odnosno uspostava vlasništva na posebnom dijelu **u korist Grada Rijeke.**

III. VRIJEDNOST NEKRETNINA PREMA SUVLASNIČKIM UDJELIMA I PREMA PREDLOŽENOJ DIOBI

Procijenjena prometna vrijednost nekretnina iznosi ukupno 54.219.536,74 kn, a što prema suvlasničkim udjelima iznosi:

KD Vodovod i kanalizacija d.o.o. (15/32 dijela)	25.415.407,85 kn
KD Čistoća d.o.o. (15/32 dijela)	25.415.407,85 kn
Grad Rijeka (2/32 dijela)	3.388.721,04 kn
Ukupno:	54.219.536,74 kn

Vrijednost nekretnina prema predloženoj diobi po suvlasnicima iznosi:

KD Vodovod i kanalizacija d.o.o.	19.640.000,00 kn
KD Čistoća d.o.o.	12.278.300,00 kn
Grad Rijeka	22.301.236,74 kn
Ukupno:	54.219.536,74 kn

Razlika u vrijednosti nekretnina između onoga što suvlasnicima pripada i prema predloženoj diobi iznosi:

KD Vodovod i kanalizacija d.o.o.	- 5.775.407,85 kn
KD Čistoća d.o.o.	- 13.137.107,85 kn
Grad Rijeka	+ 18.912.515,70 kn

IV. UKUPNO ULOŽENA SREDSTVA SUVLASNIKA U NEKRETNINE I SREDSTVA DOBIVENA S OSNOVA UPRAVLJANJA U KOJIMA NISU PARTICIPIRALI OSTALI SUVLASNICI NA DAN 30.9.2022.

Grad Rijeka:

- ukupno je uložio 11.644.539,88 kn,
- ukupno je ostvario prihod (zakupnina, najamnina i dr.) od 461.151,98 kn.

KD Čistoća d.o.o.:

- ukupno je uložila 0,00 kn,
- ukupno je ostvarila prihod (zakupnina) od 2.057,55 kn.

KD Vodovod i kanalizacija d.o.o.:

- ukupno je uložila 386.760,00 kn (popravak vrata na hali 16 na adresi Pod Jelšun 5 i dr.),
- ukupno je ostvarila prihod (zakupnina od hale 16 za razdoblje od 31.1.2018.-11.12.2020.) od 162.595,20 kn.

Obračun uložених sredstava i dobivena s osnova upravljanja prema suvlasničkom udjelu:

Grad Rijeka potražuje na ime prihoda:

- | | |
|--|--------------|
| - od KD Čistoće d.o.o. na ime 2/32 dijela 2.057,55 kn | 128,60 kn |
| - od KD Vodovod i kanalizacije d.o.o. na ime 2/32 dijela 162.595,20 kn | 10.162,20 kn |

KD Čistoća d.o.o. potražuje na ime prihoda:

- | | |
|---|---------------|
| - od Grada Rijeke na ime 15/32 dijela 461.151,98 kn | 216.164,99 kn |
| - od KD Vodovod i kanalizacije d.o.o. na ime 15/32 dijela 162.595,20 kn | 76.216,50 kn |

KD Vodovod i kanalizacija d.o.o. potražuje na ime prihoda:

- | | |
|--|---------------|
| - od Grada Rijeke na ime 15/32 dijela 461.151,98 kn | 216.164,99 kn |
| - od KD Čistoće d.o.o. na ime 15/32 dijela 2.057,55 kn | 964,48 kn |

Grad Rijeka potražuje za izvršene rashode:

- | | |
|--|-----------------|
| - od KD Čistoće d.o.o. na ime 15/32 dijela 11.644.539,88 kn | 5.458.378,07 kn |
| - od KD Vodovod i kanalizacije d.o.o. na ime 15/32 dijela 11.644.539,88 kn | 5.458.378,07 kn |

KD Vodovod i kanalizacija d.o.o. potražuje za izvršene rashode:

- | | |
|--|---------------|
| - od Grada Rijeke na ime 2/32 dijela 386.760,00 kn | 24.172,50 kn |
| - od KD Čistoće na ime 15/32 dijela 386.760,00 kn | 181.293,75 kn |

KD Čistoća d.o.o. potražuje za izvršene rashode:

- | | |
|---------------------------------------|---------|
| - od Grada Rijeke | 0,00 kn |
| - od KD Vodovod i kanalizacija d.o.o. | 0,00 kn |

Prijeboj uloženih sredstava i dobivena s osnova upravljanja:

Suvlasnici su se usuglasili da međusobna potraživanja prebiju pa nakon prebijanja proizlazi da KD Čistoća d.o.o. duguje Gradu Rijeci iznos od 5.242.341,68 kn (128,60 kn + 5.458.378,07 kn - 216.164,99 kn), KD Vodovod i kanalizacija d.o.o. duguje Gradu Rijeci iznos od 5.228.202,78 kn (10.162,20 kn + 5.458.378,07 kn - 216.164,99 kn - 24.172,50 kn), dok je KD Čistoća d.o.o. dužna KD Vodovod i kanalizacija d.o.o. iznos od 106.041,73 kn.

KD Čistoća d.o.o. i KD Vodovod i kanalizacija d.o.o. postigli su dogovor da će svoja međusobna potraživanja riješiti naknadno.

V. KONAČNI OBRAČUN I NAČIN OBEŠTEĆENJA SUVLASNIKA

GRAD RIJEKA – KD ČISTOĆA d.o.o.

Predloženim razvrgnućem KD Čistoća d.o.o. dobit će manju vrijednost nekretnina u iznosu od 13.137.107,85 kn, dok istovremeno duguje Gradu Rijeci iznos od 5.242.341,68 kn.

Nakon prijeboja Grad Rijeka dužan je KD Čistoći d.o.o. nadoknaditi razliku u iznosu od 7.894.766,17 kn.

Grad Rijeka i KD Čistoća d.o.o. usuglasili su se da se navedena razlika nadoknadi na način da Grad Rijeka ustupi u vlasništvo KD Čistoći d.o.o. dvije nekretnine čija ukupna vrijednost iznosi 7.985.000,00 kn.

Budući da bi time KD Čistoća d.o.o. dobila veću vrijednost za iznos od 90.233,83 kn, navedeni iznos KD Čistoća d.o.o. isplatila bi Gradu Rijeci u roku od 60 dana računajući od dana stupanja na snagu Ugovora o reguliranju međusobnih odnosa (razvrgnuće suvlasničke zajednice).

Nekretnine koje bi se ustupile u vlasništvo KD Čistoći d.o.o.:

- ½ idealnog dijela nekretnine (u naravi ½ dijela tri poslovna prostora) u vrijednosti od 6.115.000,00 kn koja se nalazi na adresi Milutina Barača 19, sagrađenoj na k.č.br. 255/3 – dvije gospodarske zgrade i dvorište, površine 1254 m², upisanoj u zk.ul. 4079, k.o. Plase, a koja je u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Rijeci, upisana pod Rbr.:

1. Suvlasnički dio: 69/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)

Poslovni prostor br. 2, ukupne površine 1.984,75 m², a koji se sastoji od:

POSLOVNOG PROSTORA u prizemlju zgrade ukupne površine 78,12 m², koji se sastoji od ulaznog prostora i stepenica površine 45,28 m², kotlovnice površine 10,09 m², ulaznog prostora i stepenica površine 21,35 m² i spremišta površine 1,40 m²;

POSLOVNOG PROSTORA na prvom katu zgrade ukupne površine 973,66 m², koji se sastoji od stepenica površine 43,86 m², stepenica površine 10,20 m², hodnika površine 113,52 m², kancelarije površine 25,74 m², kancelarije površine 41,06 m², kancelarije površine 40,97 m², kancelarije površine 42,41 m², kancelarije površine 40,80 m², kancelarije površine 41,48 m², kancelarije površine 40,81 m², kancelarije površine 38,50 m², kancelarije površine 41,75 m², kancelarije površine 41,85 m², kancelarije površine 49,82 m², kancelarije površine 50,31 m², kancelarije površine 41,67 m², kancelarije površine 29,78 m², predprostora površine 3,84 m², sanitarnog čvora površine 3,39 m², wc-a površine 1,31 m², wc-a površine 1,31 m², sanitarnog čvora površine 5,13 m², wc-a površine 1,31 m², wc-a površine 1,31 m², spremišta površine 1,86 m², balkona površine 34,54 m², hodnika površine 34,04 m², kancelarije površine 46,77 m², kancelarije površine 30,97 m², kancelarije površine 16,19 m², kancelarije površine 31,66 m², predprostora površine 3,88 m², sanitarnog čvora površine 5,14 m², wc-a površine 1,65 m², wc-a površine 1,65 m², predprostora površine 5,00 m², wc-a površine 1,98 m², wc-a površine 1,62 m² te podstranice površine 4,58 m²;

POSLOVNOG PROSTORA na drugom katu zgrade ukupne površine 932,97 m², koji se sastoji od stepenica površine 47,67 m², hodnika površine 149,12 m², kancelarije površine

49,57 m², kancelarije površine 49,18 m², kancelarije površine 49,74 m² kancelarije površine 50,10 m², kancelarije površine 49,49 m², kancelarije površine 33,10 m², kancelarije površine 32,86 m², kancelarije površine 39,98 m², kancelarije površine 40,29 m², kancelarije površine 33,11 m², kancelarije površine 32,47 m², pomoćnog prostora površine 7,94 m², hodnika površine 13,11 m², predprostora površine 6,62 m², wc-a površine 1,30 m², wc-a površine 1,30 m², predprostora površine 10,10 m², wc-a površine 1,04 m², wc-a površine 1,04 m², kancelarije površine 9,48 m², kancelarije površine 31,93 m², hodnika površine 17,24 m², spremišta površine 8,74 m², kancelarije površine 38,27 m², kancelarije površine 22,92 m², kancelarije površine 30,83 m², kancelarije površine 65,67 m², predprostora površine 2,88 m², wc-a površine 1,55 m², predprostora površine 2,88 m² i wc-a površine 1,55 m²; što predstavlja 69/100 dijela u odnosu na zgradu.

Procjembenim elaboratom broj 08-03-2021 od 8.3.2021. godine kojeg je izradila Jasminka Lilić, stalni sudski vještak u građevinarstvu i procjenitelj, procijenjena prometna vrijednost cijele nekretnine iznosi 12.230.000,00 kn.

Navedeni elaborat prihvaćen je na 3. sjednici Procjeniteljskog povjerenstva Grada Rijeke održanoj dana 16.3.2021. godine.

Poslovni prostor koji se nalazi u prizemlju zgrade prazan je od osoba i stvari.

Poslovni prostor koji se nalazi na I katu zgrade koristi zakupnik Poslovni sustavi d.o.o. na vrijeme od 10 godina temeljem Ugovora o zakupu broj 9952 od 21.4.2021. godine sklopljenog s Gradom Rijeke.

Poslovni prostor koji se nalazi na II katu zgrade koristi zakupnik Poslovni sustavi d.o.o. na vrijeme od 10 godina temeljem Ugovora o zakupu broj 8801 od 17.6.2016. godine sklopljenog s Gradom Rijeke.

- poslovni prostor (Riperaj) u vrijednosti od 1.870.000,00 kn koji se nalazi u zgradi na adresi Ivana Zajca 20/B, sagrađenoj na k.č.br. 742 – kuća broj 20, 20A i 20B u ulici Ivana Zajca; površine 79,9 čhv, upisanoj u zk.ul. 5780, k.o. Rijeka, a koji je u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Rijeci, upisan pod Rbr.:

9. Suvlasnički dio: 1751/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9)

Poslovni prostor u prizemlju, koji se sastoji od tri prostorije i WC-a, ukupne površine 121 m² u ul. Ivana Zajca 20B.

Procjembenim elaboratom El.br. 06-06/2022 od 6.6.2022. godine kojeg je izradio Ured ovlaštenog inženjera građevinarstva Jasminke Lilić, stalnog sudskog vještaka u građevinarstvu, procijenjena prometna vrijednost nekretnine iznosi 1.870.000,00 kn.

Navedeni elaborat prihvaćen je na 4. sjednici Procjeniteljskog povjerenstva Grada Rijeke održanoj dana 14.6.2022. godine.

Poslovni prostor koristi zakupnik KD Čistoća d.o.o. na vrijeme od 10 godina temeljem Ugovora o zakupu broj 9481 od 17.1.2019. godine sklopljenog s Gradom Rijeke.

GRAD RIJEKA - KD VODOVOD I KANALIZACIJA d.o.o.

Predloženim razvrgnućem KD Vodovod i kanalizacija d.o.o. dobit će manju vrijednost nekretnina u iznosu od 5.775.407,85 kn, dok istovremeno duguje Gradu Rijeci iznos od 5.228.202,78 kn.

Nakon prijeboja Grad Rijeka dužan je KD Vodovod i kanalizaciji d.o.o. nadoknaditi razliku u iznosu od 547.205,07 kn.

Grad Rijeka i KD Vodovod i kanalizacija d.o.o. usuglasili su se da Grad Rijeka isplati KD Vodovod i kanalizaciji d.o.o. iznos od 547.205,07 kn u roku od 60 dana računajući od dana stupanja na snagu Ugovora o reguliranju međusobnih odnosa (razvrgnuće suvlasničke zajednice).

KD VODOVOD I KANALIZACIJA d.o.o. – KD ČISTOĆA d.o.o.

KD Vodovod i kanalizacija d.o.o. i KD Čistoća d.o.o. postigli su dogovor da će svoja međusobna potraživanja riješiti naknadno.

Nakon razvrgnuća suvlasničke zajednice sadašnji korisnici nekretnina, odnosno poslovnih prostora nastaviti će koristiti poslovne prostore sukladno važećim ugovorima o zakupu, a novi vlasnik nekretnine stupa u prava i obveze dosadašnjeg zakupodavca.

KD Vodovod i kanalizacija d.o.o. i KD Čistoća d.o.o. će o predloženom načinu razvrgnuću suvlasničke zajednice prethodno izvijestiti i zatražiti suglasnosti i odobrenja od Nadzornih odbora i Skupština društava te će iste biti sastavni dio Ugovora o reguliranju međusobnih odnosa (razvrgnuće suvlasničke zajednice).

U prilogu materijala nalazi se Grafika prijedloga razvrgnuća suvlasničke zajednice (Privitak 2).

Obzirom da ukupna vrijednost nekretnina prelazi iznos od 1.000.000,00 kuna, to temeljem članka 48. stavka 3. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj [33/01](#), [60/01](#), [129/05](#), [109/07](#), [125/08](#), [36/09](#), [150/11](#), [144/12](#), [19/13](#) - pročišćeni tekst, 137/15 – ispravak pročišćenog teksta, 123/17, 98/19 i 144/20) i članka 46. Statuta Grada Rijeke („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 24/09, 11/10 i 5/13 i „Službene novine Grada Rijeke“ broj 7/14, 12/17, 9/18, 11/18 - pročišćeni tekst, 2/20 i 3/21), odluku o raspolaganju nekretnina Grada Rijeke donosi Gradsko vijeće Grada Rijeke.

Slijedom navedenog predlaže se da Gradonačelnik donese slijedeći

ZAKLJUČAK

1. Utvrđuje se Prijedlog odluke o prihvaćanju Ugovora o reguliranju međusobnih odnosa (razvrgnuće suvlasničke zajednice) na nekretninama „ex kompleksa TERI-CROTEK“, u predloženom tekstu.
2. Prijedlog odluke iz točke 1. ovog zaključka prosljeđuje se Gradskom vijeću Grada Rijeke na razmatranje i usvajanje.

Na temelju članka 47., 49. i 53. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 - pročišćeni tekst i 94/17 – ispravak pročišćenog teksta), članka 48. stavka 3. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 - pročišćeni tekst, 137/15 – ispravak pročišćenog teksta, 123/17, 98/19 i 144/20) i članka 46. Statuta Grada Rijeke („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 24/09, 11/10 i 5/13 i „Službene novine Grada Rijeke“ broj 7/14, 12/17, 9/18, 11/18 - pročišćeni tekst, 2/20 i 3/21) Gradsko vijeće Grada Rijeke, na sjednici održanoj dana _____ 2022. godine, donijelo je

ODLUKU
o prihvatanju Ugovora o reguliranju međusobnih odnosa
(razvrgnuće suvlasničke zajednice) na nekretninama „ex kompleksa TERI-CROTEK“

Članak 1.

Prihvaća se Ugovor o reguliranju međusobnih odnosa (razvrgnuće suvlasničke zajednice) na nekretninama „ex kompleksa TERI-CROTEK“ označenim kao k.č.br. 254/1, k.č.br. 2097/2 i k.č.br. 254/2, upisanim u zk.ul. 4242, i nekretninama označenim kao k.č.br. 2097/3, k.č.br. 253/7, k.č.br. 253/8 i k.č.br. 253/1, upisanim u zk.ul. 15277, sve u k.o. Plase, kojeg će sklopiti Grad Rijeka, Rijeka, Korzo 16, Komunalno društvo Vodovod i kanalizacija d.o.o., Rijeka, Dolac 14 i Komunalno društvo Čistoća d.o.o., Rijeka, Dolac 14.

Članak 2.

Ovlašćuje se Gradonačelnik Grada Rijeke za sklapanje Ugovora iz članka 1. ove Odluke.

Ugovor se nalazi u privitku, čini sastavni dio ove Odluke i nije predmet objave u „Službenim novinama Grada Rijeke“ (Privitak 1.).

Članak 3.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja, a objavit će se u „Službenim novinama Grada Rijeke“.

GRAD RIJEKA, Rijeka, Korzo 16, OIB: 54382731928, zastupan po gradonačelniku Marku Filipoviću (u daljnjem tekstu: Grad Rijeka),

KOMUNALNO DRUŠTVO VODOVOD I KANALIZACIJA d.o.o., Rijeka, Dolac 14, OIB: 80805858278, zastupan po direktoru Andreju Marochiniu (u daljnjem tekstu: KD Vodovod i kanalizacija d.o.o.) i

KOMUNALNO DRUŠTVO ČISTOĆA d.o.o., Rijeka, Dolac 14, OIB: 06531901714, zastupan po direktorici Jasni Kukuljan (u daljnjem tekstu: KD Čistoća d.o.o.)

sklopili su u Rijeci, dana __.__.2022. godine ovaj

**UGOVOR
O REGULIRANJU MEĐUSOBNIH ODNOSA
(RAZVRGNUĆE SUVLASNIČKE ZAJEDNICE) NA NEKRETNINAMA „EX KOMPLEKSA
TERI-CROTEK“**

Članak 1.

(1) Grad Rijeka, KD Vodovod i kanalizacija d.o.o. i KD Čistoća d.o.o. sklapaju ovaj Ugovor o reguliranju međusobnih odnosa u vezi razvrgnuća suvlasničke zajednice (u daljnjem tekstu: Ugovor) na nekretninama označenim kao: **k.č.br. 254/1, k.č.br. 2097/2 i k.č.br. 254/2**, upisanim u zk.ul. 4242, **k.č.br. 2097/3, k.č.br. 253/7, k.č.br. 253/8 i k.č.br. 253/1**, upisanim u zk.ul. 15277, sve k.o. Plase (u daljnjem tekstu zajednički: **Nekretnine**).

(2) Stranke su na Nekretninama upisane kao suvlasnici u idealnim dijelovima i to:

- | | |
|------------------------------------|-----------------|
| - Grad Rijeka | u 2/32 dijela |
| - KD Vodovod i kanalizacija d.o.o. | u 15/32 dijela |
| - KD Čistoća d.o.o. | u 15/32 dijela. |

(3) Strankama ova suvlasnička zajednica više ne odgovara te razvrgavaju svoje pravo suvlasništva diobom, uspostavom etažnog vlasništva, prijenosom prava vlasništva dijela nekretnina te isplatom.

(4) Stranke suglasno utvrđuju kako su gradonačelnik Grada Rijeke i direktori komunalnih društava kao potpisnici ovog Ugovora, ovlašteni sklopiti pravni posao ovakvog opsega/vrijednosti na temelju prethodne suglasnosti i odobrenja Gradskog vijeća Grada Rijeke, odnosno Nadzornih odbora i Skupština društava, pa ovaj Ugovor stupa na snagu nakon što ga potpišu sve stranke po svojim ovlaštenim osobama a po prethodno ishođenoj suglasnosti i odobrenju Gradskog vijeća Grada Rijeke, odnosno Nadzornog odbora i Skupština društava. Ugovoru se prilažu navedene suglasnosti i odobrenja i čine njegov sastavni dio.

Članak 2.

(1) Stranke razvrgavaju svoje suvlasništvo diobom i uspostavom etažnog vlasništva na način kako slijedi:

(2) KD Čistoći d.o.o. pripada u samovlasništvo (u 1/1 dijela) nekretnine označene kao:

2.1.1. **k.č.br. 254/1** - Milutina Barača ukupne površine 1099 m² - dvorište površine 13 m², dvorište površine 14 m², dvorište površine 15 m², poslovna zgrada, Rijeka, Milutina Barača 66A, 66A površine 1057 m², upisana u zk.ul. 4242, k.o. Plase.

2.1.2. na nekretnini navedenoj u prethodnoj točki 2.1.1. uspostaviti će se vlasništvo posebnih dijelova nekretnine (etažno vlasništvo) u korist KD Čistoće d.o.o. u 1/1 dijela sa odgovarajućim suvlasničkim dijelovima zemljišta i zajedničkih dijelova i uređaja zgrade sukladno Elaboratu etažnog vlasništva broj 17-19 iz prosinca 2019. godine kojeg je izradilo trgovačko društvo ADENDA d.o.o. Rijeka, Švalbina 7/A i to:

a) Poslovni prostor 1 u suterenu ukupne površine 124,11 m² i sastoji se od ureda, spremišta, hodnika, ulaznog prostora, predprostora, dva WC-a i dvorane.

Pripadak poslovnom prostoru su hodnik i dva spremišta u suterenu, ukupne površine 16,38 m².

Poslovni prostor se povezuje s određenim idealnim dijelovima predmetne zgrade u 85/1000 dijela.

b) Poslovni prostor 2 u suterenu ukupne površine 9,33 m² i sastoji se od prostorija ureda.

Pripadak poslovnom prostoru je spremište i portirnica, ukupne površine 8,57 m².

Poslovni prostor se povezuje s određenim idealnim dijelovima predmetne zgrade u 8/1000 dijela.

c) Poslovni prostor 3 u suterenu ukupne površine 45,32 m² i sastoji se od ureda, hodnika, spremišta i dva WC-a.

Pripadak poslovnom prostoru je spremište i kotlovnica, ukupne površine 27,03 m².

Poslovni prostor se povezuje s određenim idealnim dijelovima predmetne zgrade u 38/1000 dijela.

d) Samostalna prostorija 1 u suterenu ukupne površine 43,37 m² i sastoji se od spremišta.

Samostalna prostorija se povezuje s određenim idealnim dijelovima predmetne zgrade u 14/1000 dijela.

e) Poslovni prostor 4 u prizemlju ukupne površine 267,19 m² i sastoji se od deset ureda, tri hodnika, šest sanitarnih čvorova, dva WC-a, dva spremišta i terase.

Poslovni prostor se povezuje s određenim idealnim dijelovima predmetne zgrade u 159/1000 dijela.

f) Poslovni prostor 5 u prizemlju ukupne površine 395,66 m² i sastoji se od ulaznog prostora, pet hodnika, dva predprostora, trinaest ureda, čajne kuhinje, pet sanitarnih čvorova i dva spremišta.

Poslovni prostor se povezuje s određenim idealnim dijelovima predmetne zgrade u 253/1000 dijela.

g) Samostalna prostorija 2 u prizemlju ukupne površine 2,69 m² i sastoji se od spremišta.

Samostalna prostorija se povezuje s određenim idealnim dijelovima predmetne zgrade u 1/1000 dijela.

h) Poslovni prostor 6 na I katu ukupne površine 136,24 m² i sastoji se od šest ureda, hodnika, kupaonice, dva WC-a i dva sanitarna čvora.

Poslovni prostor se povezuje s određenim idealnim dijelovima predmetne zgrade u 87/1000 dijela.

i) Poslovni prostor 7 na I katu ukupne površine 215,09 m² i sastoji se od tri hodnika, stubišta, sanitarnog čvora i devet ureda.

Pripadak poslovnom prostoru je tavanski prostor, ukupne površine 412,01 m². Poslovni prostor se povezuje s određenim idealnim dijelovima predmetne zgrade u 227/1000 dijela.

j) Poslovni prostor 8 na I katu ukupne površine 199,43 m² i sastoji se od dva predprostora, tri hodnika, sedam WC-a, kupaoalice, deset ureda i balkona.

Pripadak poslovnom prostoru je spremište, ukupne površine 1,62 m².

Poslovni prostor se povezuje s određenim idealnim dijelovima predmetne zgrade u 127/1000 dijela.

k) Samostalna prostorija 3 na I katu ukupne površine 4,58 m² i sastoji se od spremišta.

Samostalna prostorija se povezuje s određenim idealnim dijelovima predmetne zgrade u 1/1000 dijela.

2.2.1. **k.č.br. 2097/2** – Milutina Barača ukupne površine 488 m² – dvorište površine 186 m², poslovna zgrada, Rijeka, Milutina Barača 62 površine 302 m², upisana u zk.ul. 4242, k.o. Plase,

2.3.1. **k.č.br. 254/2** – Milutina Barača ukupne površine 1697 m² – dvorište površine 1110 m², poslovna zgrada, Rijeka, Milutina Barača 68 površine 233 m², poslovna zgrada, Rijeka, Milutina Barača 70 površine 354 m², upisana u zk.ul. 4242, k.o. Plase.

(3) Gradu Rijeci pripada u samovlasništvo (u 1/1 dijela) nekretnina označena kao:

3.1.1. **k.č.br. 253/7** – Jože Vlahovića ukupne površine 1125 m² - gospodarsko dvorište površine 1079 m², zemljište pod zgradama površine 46 m², upisana u zk.ul. 15277, k.o. Plase.

3.1.2. **k.č.br. 2097/3** – Jože Vlahovića, ukupne površine 105 m², poslovna zgrada, Rijeka, Jože Vlahovića 7 površine 105 m², upisana u zk.ul. 15277, k.o. Plase.

(4) Gradu Rijeci i KD Vodovod i kanalizaciji d.o.o. pripadaju u (etažno) vlasništvo nekretnine označene kao:

4.1.1. **k.č.br. 253/8** – Milutina Barača ukupne površine 1657 m² - dvorište površine 169 m², poslovna zgrada, Rijeka, Milutina Barača 60 površine 1488 m², upisana u zk.ul. 15277, k.o. Plase, na kojoj se uspostavlja vlasništvo posebnih dijelova nekretnine (etažno vlasništvo), a sve sukladno Elaboratu etažnog vlasništva broj 43-21 iz prosinca 2021. godine izrađenog od trgovačkog društva ADENDA d.o.o. Rijeka, Švalbina 7/A i to:

a) Poslovni prostor 1 u prizemlju ukupne površine 1555,91 m², koji se sastoji od hodnika, petnaest radioničkih prostora, trinaest spremišta, dva predprostora, tri WC-a, sobe za pripremu uzoraka, sobe za tehniku i inkubacijskog tehnološkog laboratorija, sve na etaži prizemlja, površine 1228,38 m², te inkubacijskog tehnološkog laboratorija, galerije sa stubištem, caffè bara, dva ureda, predprostora i tri WC-a, sve na prostoru galerije, površine 327,53 m². Pripadak poslovnom prostoru je dvorište u okućnici oznake DV, površine 169,00 m². Poslovni prostor se povezuje s određenim idealnim dijelovima zgrade i pripadajuće okućnice u 590/1000 dijela i isto kao etažno vlasništvo pripada **u vlasništvo Gradu Rijeci (vlasništvo posebnog dijela u 1/1 dijela)** zajedno sa pripadajućim zemljištem te zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade u 590/1000 dijela.

b) Poslovni prostor 2 na I katu ukupne površine 559,40 m², koji se sastoji od hodnika, prostorije za komunikaciju, dva predprostora, pet WC-a, ureda i dva radionička prostora. Pripadak poslovnom prostoru je ½ idealnog udjela natkrivene terase na I katu oznake NT, u površini od 47,47 m². Poslovni prostor se povezuje s određenim idealnim dijelovima zgrade u

209/1000 dijela i isto kao etažno vlasništvo pripada **u vlasništvo KD Vodovod i kanalizacije d.o.o. (vlasništvo posebnog dijela u 1/1 dijela)** zajedno sa pripadajućim zemljištem te zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade u 209/1000 dijela.

c) Poslovni prostor 3 na II katu ukupne površine 464,28 m², koji sastoji se od hodnika, dva ureda, sanitarnog čvora, skladišta i osam spremišnih prostora. Pripadci poslovnom prostoru su: praonica i sanitarni čvor na II katu, površine 61,87 m², ½ idealnog udjela natkrivene terase na I katu oznake NT u površini od 47,47 m² i kotlovnica na II. katu oznake 3.16 u površini od 24,06 m². Poslovni prostor se povezuje s određenim idealnim dijelovima zgrade u 201/1000 dijela i isto kao etažno vlasništvo pripada **u vlasništvo Gradu Rijeci (vlasništvo posebnog dijela u 1/1 dijela)** zajedno sa pripadajućim zemljištem te zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade u 201/1000 dijela.

(5) Gradu Rijeci i KD Vodovod i kanalizaciji d.o.o. pripadaju u (etažno) vlasništvo nekretnine označene kao:

5.1.1. **k.č.br. 253/1** - Milutina Barača, Pod Jelšun ukupne površine 6334 m² - dvorište površine 264 m², dvorište površine 717 m², poslovna zgrada, Rijeka, Milutina Barača 64 površine 2160 m², poslovna zgrada, Rijeka, Pod Jelšun 5 površine 3193 m², upisana u zk.ul. 15277, k.o. Plase na kojoj se uspostavlja vlasništvo posebnih dijelova nekretnine (etažno vlasništvo), a sve

sukladno Elaboratu etažnog vlasništva broj 44-21 iz prosinca 2021. godine izrađenog od trgovačkog društva ADENDA d.o.o. Rijeka, Švalbina 7/A i to:

a) Poslovni prostor 1 u suterenu ukupne površine 3364,94 m², koji se sastoji od skladišta, četiri spremišta, okna lifta, dvije prostorije poslovnog prostora, trafostanice, ureda i tri sanitarna čvora, sve na visinskoj koti +0,00 m; stubišta, podesta, spremišta i dva ureda, sve na visinskoj koti +3,23 m; i stubišta, podesta i dva ureda, sve na visinskoj koti +6,65 m. Pripadci poslovnom prostoru su: dvorište (okućnica) oznake DV1 površine 717,00 m² i dvorište (okućnica) oznake DV2 površine 264,00 m². Poslovni prostor se povezuje s određenim idealnim dijelovima predmetne zgrade i pripadajućeg zemljišta u 557/1000 dijela i isto bi kao etažno vlasništvo pripada **u vlasništvo KD Vodovod i kanalizacije (vlasništvo posebnog dijela u 1/1 dijela)** zajedno sa pripadajućim zemljištem te zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade u 557/1000 dijela.

b) Poslovni prostor 2 na dijelu prizemlja i kata ukupne površine 1953,59 m², koji se sastoji od dvije pomoćne prostorije i stubišta, sve na visinskoj koti -2,81 m; prostorije poslovnog prostora i pomoćne prostorije u prizemlju; i hodnika, šest pomoćnih prostorija i tri sanitarna čvora na katu. Poslovni prostor se povezuje s određenim idealnim dijelovima predmetne zgrade u 285/1000 dijela i isto bi kao etažno vlasništvo pripada **u vlasništvo KD Vodovod i kanalizacije d.o.o. (vlasništvo posebnog dijela u 1/1 dijela)** zajedno sa pripadajućim zemljištem te zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade u 285/1000 dijela.

c) Poslovni prostor 3 na dijelu prizemlja i kata ukupne površine 1384,36 m², koji se sastoji od poslovnog prostora, hodnika, tri ureda i spremišta u prizemlju; i stubišta, hodnika, tri ureda i spremišta na katu. Poslovni prostor se povezuje s određenim idealnim dijelovima predmetne zgrade u 158/1000 dijela i isto bi kao etažno vlasništvo pripada **u vlasništvo Gradu Rijeci (vlasništvo posebnog dijela u 1/1 dijela)** zajedno sa pripadajućim zemljištem te zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade u 158/1000 dijela.

Članak 3.

(1) Stranke su uskladile sva svoja ulaganja, prihode i rashode u Nekretnine te su utvrdile i razlike u vrijednostima koje nastaju nakon što se razvrgne suvlasnička zajednica sukladno članku 2. ovog Ugovora. Obračun je izvršen zaključno sa danom 30.09.2022. godine kao konačnim danom za obračunavanje ulaganja te prihoda i rashoda vezanih uz Nekretnine. Sva ulaganja, prihode i rashode, kao i eventualno naknadno utvrđene iznose i/ili razlike nakon 1.10.2022. godine stranke će obračunati naknadno i isplatiti najkasnije u roku od 1 godine računajući od dana stupanja na snagu ovog Ugovora.

(2) Detaljni prikaz razlika u vrijednostima nalazi se u javno objavljenom Materijalu za sjednicu Gradskog vijeća Grada Rijeke.

Slijedom navedenog stranke izravnavaju nastale razlike u vrijednostima kako slijedi:

2.1.1. **GRAD RIJEKA – KD ČISTOĆA d.o.o.**

Grad Rijeka prenosi u vlasništvo KD Čistoći d.o.o. nekretnine označene kao:

2.1.1.1. - ½ idealnog dijela nekretnine (u naravi ½ dijela tri poslovna prostora) koja se nalazi na adresi Milutina Barača 19, sagrađenoj na **k.č.br. 255/3** – dvije gospodarske zgrade i dvorište, površine 1254 m², upisanoj u zk.ul. 4079, k.o. Plase, a koja je u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Rijeci, upisana pod Rbr.:

1. Suvlasnički dio: 69/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)

Poslovni prostor br. 2, ukupne površine 1.984,75 m², a koji se sastoji od: POSLOVNOG PROSTORA u prizemlju zgrade ukupne površine 78,12 m², koji se sastoji od ulaznog prostora i stepenica površine 45,28 m², kotlovnice površine 10,09 m², ulaznog prostora i stepenica površine 21,35 m² i spremišta površine 1,40 m²;

POSLOVNOG PROSTORA na prvom katu zgrade ukupne površine 973,66 m², koji se sastoji od stepenica površine 43,86 m², stepenica površine 10,20 m², hodnika površine 113,52 m², kancelarije površine 25,74 m², kancelarije površine 41,06 m², kancelarije površine 40,97 m², kancelarije površine 42,41 m², kancelarije površine 40,80 m², kancelarije površine 41,48 m², kancelarije površine 40,81 m², kancelarije površine 38,50 m², kancelarije površine 41,75 m², kancelarije površine 41,85 m², kancelarije površine 49,82 m², kancelarije površine 50,31 m², kancelarije površine 41,67 m², kancelarije površine 29,78 m², predprostora površine 3,84 m², sanitarnog čvora površine 3,39 m², wc-a površine 1,31 m², wc-a površine 1,31 m², sanitarnog čvora površine 5,13 m², wc-a površine 1,31 m², wc-a površine 1,31 m², spremišta površine 1,86 m², balkona površine 34,54 m², hodnika površine 34,04 m², kancelarije površine 46,77 m², kancelarije površine 30,97 m², kancelarije površine 16,19 m², kancelarije površine 31,66 m², predprostora površine 3,88 m², sanitarnog čvora površine 5,14 m², wc-a površine 1,65 m², wc-a površine 1,65 m², predprostora površine 5,00 m², wc-a površine 1,98 m², wc-a površine 1,62 m² te podstranice površine 4,58 m²;

POSLOVNOG PROSTORA na drugom katu zgrade ukupne površine 932,97 m², koji se sastoji od stepenica površine 47,67 m², hodnika površine 149,12 m², kancelarije površine 49,57 m², kancelarije površine 49,18 m², kancelarije površine 49,74 m², kancelarije površine 50,10 m², kancelarije površine 49,49 m², kancelarije površine 33,10 m², kancelarije površine 32,86 m², kancelarije površine 39,98 m², kancelarije površine 40,29 m², kancelarije površine 33,11 m², kancelarije površine 32,47 m², pomoćnog prostora površine 7,94 m², hodnika površine 13,11 m², predprostora površine 6,62 m², wc-a površine 1,30 m², wc-a površine 1,30 m², predprostora površine 10,10 m², wc-a površine 1,04 m², wc-a površine 1,04 m², kancelarije površine 9,48 m², kancelarije površine 31,93 m², hodnika površine 17,24 m², spremišta površine 8,74 m², kancelarije površine 38,27 m², kancelarije površine 22,92 m², kancelarije površine 30,83 m², kancelarije površine 65,67 m², predprostora površine 2,88 m², wc-a površine 1,55 m², predprostora površine 2,88 m² i wc-a površine 1,55 m²; što predstavlja 69/100 dijela u odnosu na zgradu.

2.1.1.2. poslovni prostor (Riperaj) koji se nalazi u zgradi na adresi Ivana Zajca 20/B, sagrađenoj na **k.č.br. 742** – kuća broj 20, 20A i 20B u ulici Ivana Zajca:, površine 79,9 čhv, upisanoj u zk.ul. 5780, k.o. Rijeka, a koji je u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Rijeci, upisan pod Rbr.:

9. Suvlasnički dio: 1751/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9)

Poslovni prostor u prizemlju, koji se sastoji od tri prostorije i WC-a, ukupne površine 121 m² u ul. Ivana Zajca 20B.

KD Čistoća d.o.o. obvezuje se Gradu Rijeka isplatiti iznos od 90.233,83 kn/11.976,09 EUR (1 EUR=7,53450 kn) u roku od 60 dana računajući od dana stupanja na snagu ovog Ugovora.

2.1.2. GRAD RIJEKA – KD VODOVOD I KANALIZACIJA d.o.o.

Grad Rijeka obvezuje se KD Vodovod i kanalizaciji d.o.o. isplati iznos od 547.205,07 kn/72.626,59 EUR (1 EUR=7,53450 kn) u roku od 60 dana računajući od dana stupanja na snagu ovog Ugovora.

2.1.3. KD VODOVOD I KANALIZACIJA d.o.o. - KD ČISTOĆA d.o.o.

KD Vodovod i kanalizacija d.o.o. i KD Čistoća d.o.o. svoja međusobna potraživanja riješiti će naknadno.

(3) Stranke suglasno utvrđuju kako su upoznate da se u poslovnim prostorima nalaze korisnici i zakupnici, a sve sukladno navodima i popisu u Materijalu za sjednicu Gradskog vijeća Grada Rijeke te svaka stranka preuzima u cijelosti postojeće ugovore i/ili odluke o korištenju te stupa na mjesto dosadašnjeg zakupodavca odnosno davatelja korištenja do isteka važećih ugovora nakon čega će vlasnik urediti svoje međusobne odnose sa zakupnicima i/ili korisnicima poslovnih prostora.

Članak 4.

(1) Stranke ovlašćuju jedna drugu da bez bilo kakvih daljnjih pitanja i odobrenja svaka za sebe upiše pravo vlasništva i/ili pravo vlasništva posebnih dijelova sa pripadajućim suvlasničkim dijelovima u svoju korist kao i da provedu etažne elaborate, a kako je to određeno odredbama članka 2. i 3. ovog Ugovora.

(2) U slučaju potrebe, stranke će jedna drugoj izdati i dodatne izjave i/ili suglasnosti za provedbu etažnih elaborata i/ili uknjižbu prava vlasništva i/ili prava vlasništva posebnih dijelova sa pripadajućim suvlasničkim dijelovima.

(3) Radi lakše provedbe u zemljišnoj knjizi, stranke mogu i zajednički podnijeti prijedlog za uknjižbu radi provedbe promjena prava vlasništva sukladno odredbama ovog Ugovora.

Članak 5.

(1) Stranke stupaju u samostalan posjed nekretnine koja im temeljem ovog Ugovora pripada danom stupanja na snagu ovog Ugovora, a koje stupanje u posjed nema učinka na neposredni posjed zakupnika i/ili korisnika poslovnih prostora.

(2) Stranke će gdje je god to moguće razdijeliti instalacije vode, električne energije, plina, a kada to nije moguće postaviti će se međubrojila, a u slučaju da to nije moguće troškove će

dijeliti prema modelu prema kojem su i do sada to činile s time da će se uzeti u obzir tko je vlasnik pojedinog poslovnog prostora.

(3) Nekretnine označene kao:

- k.č.br. 253/9 - trafostanica, površine 26 m², upisane u zk.ul. 15277, k.o. Plase,
 - k.č.br. 2097/1 – dvorište, površine 7103 m², upisane u zk.ul. 15277, k.o. Plase,
 - k.č.br. 253/3 – okoliš, površine 281 m², upisane u zk.ul. 4242, k.o. Plase i
 - k.č.br. 253/4 – put, površine 453 m² u 1/3 idealnog dijela, upisane u zk.ul. 4590, k.o. Plase,
- nisu ušle u diobu suvlasničke zajednice budući da iste predstavljaju nekretnine potrebne za redovno funkcioniranje cijelog kompleksa u kojem se nalaze nekretnine iz članka 2. ovog Ugovora, te služe i za nesmetan pristup nekretninama na kojima se ovim Ugovorom razvrgava suvlasnička zajednica pa su u odnosu na ove nekretnine stranke odlučile ostati u suvlasničkoj zajednici.

(4) Troškove u vezi sklapanja ovog Ugovora, njegove provedbe u zemljišnim knjigama i pred drugim nadležnim tijelima, kao i poduzimanja drugih radnji potrebnih za realizaciju ugovora snositi će suvlasnici nekretnina razmjerno svojim suvlasničkim dijelovima.

(5) Porez na promet nekretnina snosi ona stranka koja je stjecatelj nekretnine za koju je nastala obveza poreza na promet nekretnina.

(6) Potpisom ovog Ugovora stranke potvrđuju kako su diobom, etažiranjem, prijenosom prava vlasništva i etažiranjem stekle jednaku vrijednost koju su imale i prije etažiranja.

(7) Stupanjem na snagu ovog Ugovora prestaje vrijediti Međuvlasnički ugovor koji su stranke sklopile dana 1.12.2015. godine sa dodacima.

Članak 6.

(1) Stranke će sve eventualne sporove proizašle iz ovog Ugovora nastojati riješiti mirnim putem, a u suprotnom nadležan je stvarno nadležni sud u Rijeci.

(2) Na ovaj Ugovor primjenjuju se isključivo hrvatsko pravo i hrvatski jezik.

(3) Ovaj Ugovor sastavljen je u ____ istovjetnih primjeraka, za svaku stranku po ____, dok javni bilježnik zadržava jedan primjerak istoga.

ZA KD ČISTOĆA d.o.o.:

**ZA KD VODOVOD I
KANALIZACIJA d.o.o.:**

ZA GRAD RIJEKU:

Jasna Kukuljan
direktorica

Andrej Marochini
direktor

Marko Filipović
gradonačelnik

Privitak 2.

