



REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

**GRAD RIJEKA**

**Gradonačelnik**

KLASA: 024-02/23-01/38-35

URBROJ: 2170-1-02-00-23-30

Rijeka, 24. 4. 2023.

Gradonačelnik je 24. travnja 2023. godine donio sljedeći

**z a k l j u č a k**

1. Zadužuje se Grad Rijeka, Upravni odjel za gradsku imovinu da u ime i za račun svih suvlasnika kompleksa ex Teri crotek objavi javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora na adresi Milituna Barača 66 – površine 430 m<sup>2</sup> i to za

Područje	Djelatnost i Šifra NKD
J i m i H i F	SAMO ZA: 62 – Računalno programiranje, savjetovanje i djelatnosti povezane s njima (ODJELJAK od 62.01 do 62.09) i 70.2 – Savjetovanje u vezi s upravljanjem (ODJELJAK od 70.21 do 70.22) i 52.22 – Uslužne djelatnosti u vezi s vodenim prijevozom i 41.10 – Organizacija izvedbe projekta za zgrade

Početna cijena: 1,00 eur/m<sup>2</sup>.

Posebni uvjet:

Zakupniku će se priznati ulaganja u poslovni prostor u maksimalnom iznosu od 15.000,00 eura. Po izvršenim ulaganjima zakupnik mora dostaviti vjerodostojnu dokumentaciju iz koje će biti razvidno koji radovi su izvedeni i po kojoj cijeni, a ista će biti dostavljena vještaku građevinske struke koji će utvrditi točan iznos koji će biti priznat zakupniku – najveći mogući iznos koji će se priznati jest 15.000,00 eura.

Ugovor sklapa Grad Rijeka u ime svih suvlasnika i sklapa se na rok od 10 god.



**GRADONAČELNIK**

**Marko FILIPOVIĆ**

**Dostaviti:**

1. Upravni odjel za gradsku imovinu,  
n/r Denis Šuline i Mirjane Smokrović Koludrović
2. Upravi odjel za financije, 2X
3. KD Vodovod i kanalizacija d.o.o., n/r direktora
4. KD Čistoća d.o.o., n/r direktora



REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA  
GRAD RIJEKA

Upravni odjel za gradsku imovinu  
KLASA: 372-01/23-02/60  
URBROJ: 2170-1-08-00-23-1  
Rijeka, 21.04.2023 god.

MATERIJAL  
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNIKA

**PREDMET:** Prijedlog Zaključka o objavi javnog natječaja za poslovni prostor koji je u suvlasništvu Komunalnog društva Vodovod i Kanalizacija d.o.o., Komunalnog društva Čistoća d.o.o. i Grada Rijeke na adresi Milutina Barača 66

**MATERIJAL IZRADILA:**  
Mirjana Smokrović Koludrović



Privremena pročelnica

Denis Šulina

## O b r a z l o ž e n j e

Dana 27. rujna 2022. god. zaprimljeno je pismo namjere, a dana 10. ožujka 2023. godine zaprimljena je dopuna pisma namjere trgovačkog društva Aestus Grupa - sadašnjeg zakupnika dijela prostora Hotela unutar kompleksa ex Teri crtotek kojim je iskazan interes za dugoročni zakup prostora na prvom katu zgrade ex Hotela unutar kompleksa Teri-Crotek. Navedenim pismom namjere iskazan je interes za obavljanje djelatnosti savjetovanja u svezi s upravljanjem (NKD 2007; područje M, šifra 7022), djelatnosti računalnog programiranja, savjetovanja i djelatnosti povezane s njima (NKD 2007; područje J, šifra 6201), uslužnih djelatnosti u svezi sa videnim prijevozom (NKD 2007; područje H, šifra 5222) i djelatnosti organizacije izvedbe projekta za zgrade (NKD 2007; područje F, šifra 4110). Nadalje, iskazali su interes za uređenje prostora te želju da im se takvo ulaganje kompenzira s budućim zakupninama.

Predmetni poslovni prostor koji je predmet interesa Aestus Grupe je u suvlasništvu Komunalnog društva Vodovod i Kanalizacija d.o.o., (u daljnjem tekstu: KD ViK), Komunalnog društva Čistoća d.o.o. (u daljnjem tekstu: KD Čistoća) i Grada Rijeke (u daljnjem tekstu: Grad), a temeljem Međuvlasničkog ugovora KLASA: 940-01/16-01/15, URBROJ: 2170/01-17-00-16-2 iz 2015. god. suvlasnici su utvrdili da se nekretnine upisane u z.k.ul. 4242 i 4590 k.o. Plase smatraju jednom nekretninom kojom upravlja Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom Grada do stavljanja istih u funkciju.

Budući da Gradsko vijeće na sjednici održanoj 08.12.2022. **nije** prihvatilo prijedlog razvrgnuća predmetne suvlasničke zajednice, od suvlasnika su zatražene suglasnosti za objavu predmetnog poslovnog prostora u javnom natječaju pod slijedećim uvjetima:

### **Djelatnost za obavljanje u poslovnom prostoru:**

- Savjetovanje u svezi s upravljanjem, šifra prema NKD- 70.22;
- Računalno programiranje, savjetovanje i djelatnosti povezane s njima, šifra prema NKD 62.01;
- Uslužne djelatnosti u svezi s vodenim prijevozom – šifra prema NKD 52.22;
- Organizacija izvedbe projekta za zgrade – šifra prema NKD 41.10.

**Početna cijena: 1,00 euro/m<sup>2</sup>.**

### **Posebni uvjet:**

**Zakupniku će se priznati ulaganja u poslovni prostor u maksimalnom iznosu od 15.000,00 eura. Po izvršenim ulaganjima zakupnik mora dostaviti vjerodostojnu dokumentaciju iz koje će biti razvidno koji radovi su izvedeni i po kojoj cijeni, a ista će biti dostavljena vještaku građevinske struke koji će utvrditi točan iznos koji će biti priznat zakupniku – najveći mogući iznos koji će se priznati jest 15.000,00 eura.**

**Ugovor sklapa Grad Rijeka u ime svih suvlasnika i sklapa se na rok od 10 god.**

Dana 31.03.2023. god. zaprimljene su suglasnosti oba Komunalna društva te je stoga cjelokupni predmet upućen na obradu Povjerenstvu za poslovni prostor koje je na sastanku održanom dana 06. travnja 2023. god. utvrdilo kako slijedi:

Stanje poslovnog prostora nije u skladu s Pravilnikom o određivanju minimalnih tehničkih uvjeta uređenja slobodnih poslovnih prostora u vlasništvu Grada Rijeke. No, obzirom da se radi o poslovnom prostoru koji je u većinskom suvlasništvu komunalnih društava koja su iskazali interes i dali suglasnost da se isti oglasi u javnom natječaju za davanje u zakup poslovnih prostora za što je međuvlasničkim ugovorom nadležan Odjel gradske uprave za imovinu (Odjel čiji je prednik Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom) isti se može objaviti u javnom natječaju pod uvjetima koji su drugačiji od onih predviđenih općim aktima

Grad Rijeke. Odnosno, može se budućem zakupniku koji će biti utvrđen na javnom natječaju priznati ulaganja u maksimalnom iznosu od 15.000,00 eura koji će se kompenzirati sa budućim zakupninama.

O potrebi izvođenja radova izrađen je od strane stručnih službi elaborat koji čini sastavni dio ovog materijala i utvrđeno je da je procjena sveukupne vrijednosti minimalnih ulaganja u prostor koji bi bio predmetom javnog natječaja ukupne površine 430,16 m<sup>2</sup> određena u iznosu od 15.000,00 eura.

Nadalje, budući je utvrđeno da se prostor može podijeliti na dvije funkcionalne cjeline, odnosno da se uređenju može pristupiti fazno ukoliko se prostor uređuje u etapama da se tako mogu podijeliti i troškovi uređenja i to tako da

**Prostor A:** - zahtjeva radove uređenja jednog sanitarnog čvora, manje popravke i uređenje dijela vanjske i unutarnje stolarije, sanaciju dijela spuštenog stropa i ugradnju nedostajućih „Armstrong“ ploča, sanaciju dijela krova te sanaciju manjeg dijela oštećene obloge poda od PVC ploča, a što za Prostor A predstavlja - **ukupan iznos od 6.000,00 EUR.**

**Prostor B:** - zahtjeva radove uređenja dva sanitarna čvora, uređenje dijela zidova sa sanacijom dijela žbuke i boje, popravke i uređenje dijela vanjske i unutarnje stolarije, sanaciju dijela stropa, sanaciju dijela krova, sanaciju dijela obloge podova uređa i hodnika od laminata, sanaciju dijela elektroinstalacija, a što za Prostor B predstavlja - **ukupan iznos od 9.000,00 EUR.**

Grafički prikazi navedenog su u elaboratu koji čini sastavni dio ovog materijala.

Kod utvrđivanja djelatnosti razmatralo se pristiglo pismo namjere, uređenost prostora, površina, tlocrt i smještaj prostora kao i djelatnosti koje se obavljaju u neposrednoj blizini prostora.

Osnovom naprijed izloženog Povjerenstvo predlaže da se za poslovni prostor na **prvom katu** zgrade na adresi **Milutina Barača 66 – pov. 430 m<sup>2</sup>**, utvrde sljedeće djelatnosti:

Područje	Djelatnost i Šifra NKD
J i M i H i F	SAMO ZA: 62 – Računalno programiranje, savjetovanje i djelatnosti povezane s njima (ODJELJAK od 62.01 do 62.09) i 70.2 – Savjetovanje u vezi s upravljanjem (ODJELJAK od 70.21 do 70.22) i 52.22 – Uslužne djelatnosti u vezi s vodenim prijevozom i 41.10 – Organizacija izvedbe projekta za zgrade

Slijedom navedenog, Gradonačelnik donosi sljedeći:

## ZAKLJUČAK

Temeljem članka 58. Statuta Grada Rijeke („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 24/09,11/10, 5/13 i „Službene novine Grada Rijeke“ broj 7/14,12/17, 9/18 i 11/18 – pročišćeni tekst, 2/20 i 3/21):

**Zadužuje se Grad Rijeke, Upravni odjel za gradsku imovinu da u ime i za račun svih suvlasnika kompleksa ex Teri crotek objavi javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora na adresi Milituna Barača 66 – površine 430 m<sup>2</sup> i to za**

Područje	Djelatnost i Šifra NKD
J i M i H i F	SAMO ZA: 62 – Računalno programiranje, savjetovanje i djelatnosti povezane s njima (ODJELJAK od 62.01 do 62.09) i

	<b>70.2 – Savjetovanje u vezi s upravljanjem (ODJELJAK od 70.21 do 70.22) i 52.22 – Uslužne djelatnosti u vezi s vodenim prijevozom i 41.10 – Organizacija izvedbe projekta za zgrade</b>
--	---

**Početna cijena: 1,00 euro/m<sup>2</sup>.**

**Posebni uvjet:**

**Zakupniku će se priznati ulaganja u poslovni prostor u maksimalnom iznosu od 15.000,00 eura. Po izvršenim ulaganjima zakupnik mora dostaviti vjerodostojnu dokumentaciju iz koje će biti razvidno koji radovi su izvedeni i po kojoj cijeni, a ista će biti dostavljena vještaku građevinske struke koji će utvrditi točan iznos koji će biti priznat zakupniku – najveći mogući iznos koji će se priznati jest 15.000,00 eura. Ugovor sklapa Grad Rijeka u ime svih suvlasnika i sklapa se na rok od 10 god.**

## Ex hotel „Teri crotek-a“ na adresi Milutina Barača 66, Rijeka



### 1. Uvod

Upravna zgrada nekadašnje tvornice Torpedo, odnosno hotel bivšeg poduzeća „Teri Crotek“ poznata kao vila Whitehead izgrađena je krajem 19. stoljeća. Projektu dokumentaciju je izradio tršćanski arhitekt G. Bianchini, a na zahtjev industrijalca Roberta Whiteheada.

Zgrada je tlocrtnog T oblika, a sastoji se od suterena, prizemlja i I kata.

U suterenu se nalaze radne sobe, dvorana, čajna kuhinja, sanitarni čvor, hodnici i kotlovnica.

U prizemlju i na I katu su uredi povezani uzdužnim hodnicima i sanitarni čvorovi. Etaže su povezane unutarnjim stubištem.

Zgrada je zidana opekom, zidovi su ožbukani i oličeni, a u sanitarnim čvorovima su keramičke pločice. Stolarija je drvena. Fasada je izvedena.

Krovište je drveno, s pokrovom od mediteran crijepa.

**I kat zgrade** je dijelom u zakupu, a dio I kata koji je slobodan ima ukupnu površinu od **430,16 m<sup>2</sup>**.

Budući da sjeverni krak građevine na I katu ima poseban vanjski ulaz sa stražnje strane, a cijeli je prostor izveden u dva nivoa, denivelacije od cca jednog metra koje povezuju stepenice u hodniku, postoji mogućnost podjele poslovnog prostora u dva dijela.

Prema tome se prostor može podijeliti na slijedeće cjeline:

1. **Prostor A:** - obuhvaća južni dio zgrade u kojem se nalaze uredi, hodnik i jedan sanitarni čvor i **ukupne je površine od 224,53 m<sup>2</sup>**
2. **Prostor B:** - obuhvaća sjeverni krak - dio zgrade u kojem se nalazi uzdužni hodnik, uredi, dva sanitarna čvora, spremište od 1,62 m<sup>2</sup> i samostalna vanjska prostorija spremište od 4,58 m<sup>2</sup>, što čini **ukupnu površinu od 205,63 m<sup>2</sup>**

Navedena podjela i iskaz površina prikazan je u grafičkom dijelu Tlocrt I kata i nalazi se u privitku.

Zbog zapuštenosti i višegodišnjeg neodržavanja objekta, potrebna su određena minimalna ulaganja za stavljanje u funkciju poslovnog prostora pa je potrebno uređenje dijela zidova, podova, stolarije, spušenog stropa, sanitarija, što je po stavkama vrsta radova iskazano u nastavku.

## 2. Procjena minimalno potrebnih ulaganja – preostalog slobodnog dijela I kata

- ugradnja kontrolnog brojila struje (kao privremeno rješenje).....procjena 600,00 EUR
- ugradnja kontrolnog brojila vode .....procjena 400,00 EUR
- sanacija zidova - popravak žbuke, struganje dotrajale i oštećene boje i ličenje radi zadovoljenja sanitarno neispravnih dijelova prostorija - .....procjena 2.500,00 EUR



- stavljanje u funkciju - uređenje tri sanitarna čvora (ugradnja umivaonika, vodokotlića, slavina, ventila sifona i sl.).....procjena 3.900,00 EUR



- sanacija vanjske i unutarnje stolarije (samo osposobljavanje oštećenih prozora ili dijelova prozora (krila, doprozornici, stakla i sl.) te osposobljavanje istih .....procjena 3.000,00 EUR



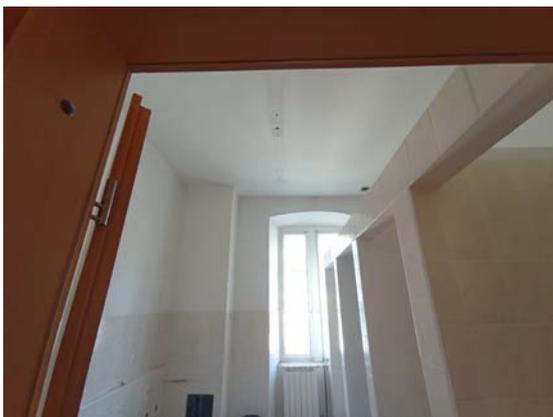
- sanacija stropova (nedostajuće i dotrajale „Armstrong“ ploče) .....procjena 400,00 EUR



- sanacija prokišnjava na dijelu krova .....procjena 1.300,00 EUR
- sanacija podova (dijela laminata i PVC ploča) .....procjena 2.300,00 EUR



- sanacija dijela elektroinstalacija (dio rasvjete i utičnica).....procjena 600,00 EUR





**REKAPITULACIJA minimalno potrebnih ulaganja** (cijeli slobodni dio I kata):

- procjena sveukupne vrijednosti minimalnih ulaganja u cijeli preostali slobodni dio I kata ukupne površine 430,16 m<sup>2</sup>
- **SVEUKUPNO**..... procjena **15.000,00 EUR**

Prema ranije navedenoj mogućoj podjeli poslovnog prostora na Poslovni prostor A i Poslovni prostor B, prikazano u grafičkom dijelu u privitku - Tlocrt I kata, može se podijeliti i troškove minimalnih ulaganja u te prostore.

Budući da je Prostor A u nešto boljem stanju, manja su i minimalno potrebna ulaganja u tom dijelu, a ona iznose:

- 1. Prostor A:** - zahtjeva radove uređenja jednog sanitarnog čvora, manje popravke i uređenje dijela vanjske i unutarnje stolarije, sanaciju dijela spuštenog stropa i ugradnju nedostajućih „Armstrong“ ploča, sanaciju dijela krova te sanaciju manjeg dijela oštećene obloge poda od PVC ploča, a što za Prostor A predstavlja - **ukupan iznos od 6.000,00 EUR.**
  
- 2. Prostor B:** - zahtjeva radove uređenja dva sanitarna čvora, uređenje dijela zidova sa sanacijom dijela žbuke i boje, popravke i uređenje dijela vanjske i unutarnje stolarije, sanaciju dijela stropa, sanaciju dijela krova, sanaciju dijela obloge podova ureda i hodnika od laminata, sanaciju dijela elektroinstalacija, a što za Prostor B predstavlja - **ukupan iznos od 9.000,00 EUR.**

U Rijeci, 14. ožujka 2023.g.

Izradio:

Dejan Blažić