

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



REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

**GRAD RIJEKA**

**Gradonačelnik**

Rijeka, 12. 10. 2023.

**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 izvjestiteljicu na sjednici Gradskog vijeća Grada Rijeke određujem Denis Šulinu, privremenu pročelnicu Upravnog odjela za gradsku imovinu.



**GRADONAČELNIK**

**Marko FILIPOVIĆ**

## O b r a z l o ž e n j e

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

#### I. KRATKI PREGLED STJECANJA NEKRETNINA I PODUZETIH RADNI 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 - lijevaona i stolarija površine 6330 m<sup>2</sup>,
- k.č.br. 253/3 - okoliš površine 281 m<sup>2</sup>,
- k.č.br. 254 - kuća, 4 gospodarske zgrade i okoliš površine 2434 m<sup>2</sup>,
- k.č.br. 2097/1 - gospodarska zgrada i okoliš površine 8532 m<sup>2</sup> i
- k.č.br. 2097/2 - ured površine 387 m<sup>2</sup>, sve upisane u zk.ul. 4242, k.o. Plase te
- k.č.br. 253/4 – put površine 453 m<sup>2</sup> 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 / 2.123.564,93 eur, 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 / 995.421,06 eur, dok Grad Rijeka iznos od 1.000.000,00 kn / 132.722,81 eur.

Procijenjena vrijednost nekretnina u stečajnom postupku bila je utvrđena u iznosu od 54.779.248,00 kn / 7.270.455,64 eur.

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 uložениh 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 isplatom.

Za potrebe razvrgnuća suvlasničke zajednice provedene su određene parcelacije, ozakonjenja te pribavljeni energetska certifikati nekretnina.

Također je izvršeno 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 – 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) te

- 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).

Nadalje, u službenim prostorijama Grada Rijeke održano je niz sastanaka te je postignut dogovor oko načina razvrgnuća suvlasničke zajednice, uvažavajući pri tome funkcionalno korištenje nekretnina od strane njihovih sadašnjih korisnika, a posebice činjenicu da se dio nekretnina koristi kao poduzetnički inkubatori Grada Rijeke.

O svojem prethodnom 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 usuglašenih 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 da od ukupno jedanaest nekretnina koje čine kompleks TERI-CROTEK razvrgnu suvlasništvo na sedam nekretnina koje su u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci označene kao:

- k.č.br. 254/1, k.č.br. 2097/2 i k.č.br. 254/2, upisane u zk.ul. 4242, te

- k.č.br. 2097/3, k.č.br. 253/7, k.č.br. 253/8 i k.č.br. 253/1, upisane u zk.ul. 15277, k.o. Plase, sve uknjižene 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 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul. 15277, k.o. Plase,

- k.č.br. 2097/1 – dvorište, površine 7103 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul. 15277, k.o. Plase,

- k.č.br. 253/3 – okoliš, površine 281 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul. 4242, k.o. Plase i

- k.č.br. 253/4 – put, površine 453 m<sup>2</sup> 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, obzirom da predstavljaju nekretnine potrebne za redovno funkcioniranje cijelog kompleksa i nesmetan pristup njegovim dijelovima na kojima se razvrgava suvlasnička zajednica.

Međutim, u međuvremenu su suvlasnici dogovorili drugačiju diobu nekretnina u odnosu na Pismo namjere, a sve se obrazlaže u tekstu ovog materijala.

Procjena prometne vrijednosti nekretnina povjerena je Uredu ovlaštenog inženjera građevinarstva, Jasminki Lilić, dipl. ing. građ., stalnom sudskom vještaku u građevinarstvu, Rijeka, Švalbina 7. Temeljem Procjembenog elaborata broj 19-10-2022 od 19.10.2022. godine koji je prihvaćen na 7. sjednici Procjeniteljskog povjerenstva Grada Rijeke održanoj dana 24.10.2022. godine, procijenjena prometna vrijednost svih jedanaest nekretnina utvrđena je u iznosu od 8.136.598,77 eur / 61.305.203,41 kn.

Procijenjena vrijednost **sedam nekretnina** koje su predmet razvrgnuća suvlasničke zajednice iznosi **7.196.169,19 eur / 54.219.536,74 kn.**

U tablici I. iznose se podaci o pojedinačnoj vrijednosti sedam nekretnina, suvlasnicima i suvlasničkim udjelima.

**Tablica I.**

	NEKRETNINA	GRUTOVNA OZNAKA	PROCJENJENA VRIJEDNOST	SUVLASNICI	SUVLASNIČKI UDJELI
1.	M. Barača 66 i 66/A (hotel Teri-Croteka)	k.č.br. 254/1, zk.ul. 4242, k.o. Plase	1.075.054,75 eur/ 8.100.000,00 kn	KD VIK u 15/32 dijela	503.931,91 eur/ 3.796.875,00 kn
				KD ČISTOČA u 15/32 dijela	503.931,91 eur/ 3.796.875,00 kn
				GRAD RIJEKA u 2/32 dijela	67.190,92 eur/ 506.250,00 kn
2.	M. Barača 62 (upravna zgrada Teri-Croteka)	k.č.br. 2097/2, zk.ul. 4242, k.o. Plase	404.804,57 eur/ 3.050.000,00 kn	KD VIK u 15/32 dijela	189.752,14 eur/ 1.429.687,50 kn
				KD ČISTOČA u 15/32 dijela	189.752,14 eur/ 1.429.687,50 kn
				GRAD RIJEKA u 2/32 dijela	25.300,29 eur/ 190.625,00 kn
3.	M. Barača 68 i 70 (poslovne zgrade)	k.č.br. 254/2, zk.ul. 4242, k.o. Plase	149.751,14 eur/ 1.128.300,00 kn	KD VIK u 15/32 dijela	70.195,85 eur/ 528.890,63 kn
				KD ČISTOČA u 15/32 dijela	70.195,85 eur/ 528.890,63 kn
				GRAD RIJEKA u 2/32 dijela	9.359,45 eur/ 70.518,75 kn
4.	Gospodarsko dvorište (nekadašnje reciklažno dvorište)	k.č.br. 253/7, zk.ul. 15277, k.o. Plase	401.385,19 eur/ 3.024.236,74 kn	KD VIK u 15/32 dijela	188.149,31 eur/ 1.417.610,97 kn
				KD ČISTOČA u 15/32 dijela	188.149,31 eur/ 1.417.610,97 kn
				GRAD RIJEKA u 2/32 dijela	25.086,58 eur/ 189.014,80 kn
5.	J. Vlahovića 7 (kuća domara)	k.č.br. 2097/3, zk.ul. 15277, k.o. Plase	60.654,32 eur/ 457.000,00 kn	KD VIK u 15/32 dijela	28.431,71 eur/ 214.218,75 kn
				KD ČISTOČA u 15/32 dijela	28.431,71 eur/ 214.218,75 kn
				GRAD RIJEKA u 2/32 dijela	3.790,83 eur/ 28.562,00 kn
6.	M. Barača 60 (nekadašnja hala 14)	k.č.br. 253/8, zk.ul. 15277, k.o. Plase	2.321.321,92 eur/ 17.490.000,00 kn	KD VIK u 15/32 dijela	1.088.119,65 eur/ 8.198.437,50 kn
				KD ČISTOČA u 15/32 dijela	1.088.119,65 eur/ 8.198.437,50 kn
				GRAD RIJEKA u 2/32 dijela	145.082,62 eur/ 1.093.125,00 kn
7.	M. Barača 64 i Pod Jelšun 5 (nekadašnje hale 13, 13/A i 16)	k.č.br. 253/1, zk.ul. 15277, k.o. Plase	2.783.197,29 eur/ 20.970.000,00 kn	KD VIK u 15/32 dijela	1.304.623,73 eur/ 9.829.687,50 kn
				KD ČISTOČA u 15/32 dijela	1.304.623,73 eur/ 9.829.687,50 kn
				GRAD RIJEKA u 2/32 dijela	173.949,83 eur/ 1.310.625,00 kn
			<b>Ukupno:</b> 7.196.169,19 eur/ 54.219.536,74 kn		<b>Ukupno:</b> KD VIK: 3.373.204,31 eur/ 25.415.407,85 kn KD ČISTOČA: 3.373.204,31 eur/ 25.415.407,85 kn GRAD RIJEKA: 449.760,57 eur/ 3.388.721,04 kn

Procijenjena prometna vrijednost četiri nekretnine koje i dalje ostaju u suvlasničkoj zajednici iznosi 940.429,58 eur / 7.085.666,67 kn.

U tablici II. iznose se podaci o pojedinačnoj vrijednosti navedenih nekretnina, suvlasnicima i suvlasničkim udjelima.

**Tablica II.**

	NEKRETNINA	GRUNTOVNA OZNAKA	PROCJENJENA VRIJEDNOST	SUVLASNICI	SUVLASNIČKI UDJELI
1.	trafostanica	k.č.br. 253/9, zk.ul. 15277, k.o. Plase	36.498,77 eur/ 275.000,00 kn	KD VIK u 15/32 dijela	17.108,80 eur/ 128.906,25 kn
				KD ČISTOĆA u 15/32 dijela	17.108,80 eur/ 128.906,25 kn
				GRAD RIJEKA u 2/32 dijela	2.281,17 eur/ 17.187,50 kn
2.	dvorište	k.č.br. 2097/1, zk.ul. 15277, k.o. Plase	852.080,43 eur/ 6.420.000,00 kn	KD VIK u 15/32 dijela	399.412,70 eur/ 3.009.375,00 kn
				KD ČISTOĆA u 15/32 dijela	399.412,70 eur/ 3.009.375,00 kn
				GRAD RIJEKA u 2/32 dijela	53.255,03 eur/ 401.250,00 kn
3.	okoliš	k.č.br. 253/3, zk.ul. 4242, k.o. Plase	33.711,59 eur/ 254.000,00 kn	KD VIK u 15/32 dijela	15.802,31 eur/ 119.062,50 kn
				KD ČISTOĆA u 15/32 dijela	15.802,31 eur/ 119.062,50 kn
				GRAD RIJEKA u 2/32 dijela	2.106,97 eur/ 15.875,00 kn
4.	put	k.č.br. 253/4, zk.ul. 4590, k.o. Plase, u 1/3 idealnog dijela	54.416,35 eur/ 410.000,00 kn	KD VIK u 15/96 dijela	8.502,55 eur/ 64.062,50 kn
				KD ČISTOĆA u 15/96 dijela	8.502,55 eur/ 64.062,50 kn
				GRAD RIJEKA u 2/96 dijela	1.133,67 eur/ 8.541,67 kn
			<b>Ukupno:</b> 940.429,58 eur/ 7.085.666,67 kn		<b>Ukupno:</b> KD VIK: 440.826,37 eur/ 3.321.406,25 kn KD ČISTOĆA: 440.826,37 eur/ 3.321.406,25 kn GRAD RIJEKA: 58.776,85 eur/ 442.854,17 kn

## II. PRIJEDLOG RAZVRGNUĆA SUVLASNIČKE ZAJEDNICE S PODACIMA O NEKRETNINAMA

Suvlasnici nekretnina postigli su dogovor i usuglasili se oko načina razvrgnuća suvlasničke zajednice na sedam nekretnina, obračuna uloženi sredstava i sredstava dobivenih s osnova upravljanja te isplate.

Prema postignutom dogovoru KD Čistoći d.o.o. pripasti će u samovlasništvo jedna nekretnina i to k.č.br. 254/2, upisana u zk.ul. 4242, k.o. Plase. Gradu Rijeci pripasti će u samovlasništvo četiri nekretnine i to k.č.br. 254/1 i k.č.br. 2097/2, upisane u zk.ul. 4242, k.o. Plase te k.č.br. 253/7 i k.č.br. 2097/3, upisane u zk.ul. 15277, iste k.o. Plase. Na nekretnini k.č.br. 253/8, upisane u zk.ul. 15277, k.o. Plase uspostaviti će se etažno vlasništvo te će Gradu Rijeci pripasti u samovlasništvo dva poslovna prostora, dok će KD Vodovodu i kanalizaciji d.o.o. pripasti u samovlasništvo jedan poslovni prostor. Na nekretnini k.č.br. 253/1, upisane u zk.ul. 15277, k.o. Plase također će se uspostaviti etažno vlasništvo te će Gradu Rijeci pripasti u samovlasništvo jedan poslovni prostor, dok će KD Vodovodu i kanalizaciji d.o.o. pripasti u samovlasništvo dva poslovna prostora.

Suvlasnici su se također usuglasili da se kao dan obračuna uloženi sredstava i sredstava dobivenih s osnova upravljanja nekretnina utvrdi dan 30.9.2023. godine, dok će se sve uloženo i dobiveno u razdoblju od 1.10.2023. 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 na međusobna potraživanja s osnova uloženi 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 s prijedlogom razvrgnuća, procijenjenoj prometnoj vrijednosti, korisnicima nekretnina, sredstvima dobivenih s osnova upravljanja, uloženi sredstvima Grada Rijeke i vrsti radova u nekretnine u razdoblju od 2.11.2015. do 30.9.2023. 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 je Grad Rijeka za osiguranje nekretnina u navedenom razdoblju ukupno utrošio 33.810,85 eur / 254.747,85 kn pa je navedeni iznos uračunat u ukupne troškove Grada Rijeke.

Komunalna društva također su dostavila podatke o uloženi 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):**

#### **1. 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 m<sup>2</sup> – dvorište površine 1110 m<sup>2</sup>, poslovna zgrada, Rijeka, Milutina Barača 68 površine 233 m<sup>2</sup>, poslovna zgrada, Rijeka, Milutina Barača 70 površine 354 m<sup>2</sup>, 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: 149.751,14 eur / 1.128.300,00 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 eur / 0,00 kn.

Uložena sredstva Grada Rijeke iznose 0,00 eur / 0,00 kn.

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

#### **1. 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 m<sup>2</sup> - dvorište površine 13 m<sup>2</sup>, dvorište površine 14 m<sup>2</sup>, dvorište površine 15 m<sup>2</sup>, poslovna zgrada, Rijeka, Milutina Barača 66A, 66A površine 1057 m<sup>2</sup>, 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: 1.075.054,75 eur / 8.100.000,00 kn.

Temeljem Međuvlasničkog ugovora od 1.12.2015. godine i Dodacima ugovora nekretninom upravlja Grad Rijeka, Upravni odjel za gradsku imovinu i Upravni odjel za gospodarstvo, razvoj, ekologiju i europske projekte (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 m<sup>2</sup> 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. Mjesečna zakupnina poslovnog prostora iznosi 458,64 eur / 3.455,62 kn.

Prihod Grada Rijeke temeljem navedenog Ugovora o zakupu i Dodataka ugovoru do 30.9.2023. godine iznosi 14.324,98 eur / 107.931,56 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

26.544,56 eur / 200.000,00 kn uz pripadajući PDV, počevši od 1.3.2022. godine vrši se prijebor između mjesečne rate zakupnine i priznatog iznosa ulaganja za predmetni poslovni prostor.

Dio nekretnine odnosno poslovni prostor koji se nalazi na I katu zgrade ukupne površine 430 m<sup>2</sup> temeljem Ugovora o zakupu br. 10426 od 16.5.2023. godine, koriste zajednički zakupnici Aestus d.o.o., Aestus financijsko savjetovanje d.o.o., Aestus Nautical d.o.o., i Aestus Development d.o.o. na vrijeme od 10 godina. Mjesečna zakupnina poslovnog prostora iznosi 473,00 eur / 3.563,82 kn.

Prihod Grada Rijeke temeljem navedenog Ugovora o zakupu do 30.9.2023. godine iznosi 2.044,58 eur / 15.404,89 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 2023. godini br. 302-01/23-01/10 sklopljenom između Grada Rijeke i Riječke razvojne agencije Porin d.o.o. se navedeno detaljno uređuje, a ugovor se primjenjuje do 31.12.2023. 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 9.870,94 eur / 74.372,58 kn.

Uložena sredstva Grada Rijeke iznose 34.951,68 eur / 263.343,44 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 Grada Rijeke 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 potvrde Odjela gradske uprave za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenje, Klase: 361-03/20-05/25, Urbroj: 2170/01-13-02-20-2/ZRK od 23.4.2020. godine:

**a) Poslovni prostor 1** (označen crvenom bojom) u suterenu, koji se sastoji od: ureda, spremišta, hodnika, ulaznog prostora, predprostora, dva wc-a i dvorane, ukupne površine 124,11 m<sup>2</sup>, te mu pripadaju kao pripadci: hodnik u suterenu površine 9,35 m<sup>2</sup>, spremište u suterenu površine 2,04 m<sup>2</sup>, spremište u suterenu površine 4,99 m<sup>2</sup>, a ukupne površine pripadaka 16,38 m<sup>2</sup>.

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

**b) Poslovni prostor 2** (označen plavom bojom) u suterenu, koji se sastoji od: ureda, ukupne površine 9,33 m<sup>2</sup>, te mu pripadaju kao pripadci: spremište u suterenu površine 2,77 m<sup>2</sup>, portirnica u suterenu površine 5,80 m<sup>2</sup>, a ukupne površine pripadaka 8,57 m<sup>2</sup>.

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

**c) Poslovni prostor 3** (označen ljubičastom bojom) u suterenu, koji se sastoji od: ureda, hodnika, spremišta i dva wc-a, ukupne površine 45,32 m<sup>2</sup>, te mu pripadaju kao pripadci: spremište u suterenu površine 11,13 m<sup>2</sup>, kotlovnica u suterenu površine 15,90 m<sup>2</sup>, a ukupne površine pripadaka 27,03 m<sup>2</sup>.

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



**d) Samostalna prostorija 1** (označena zelenom bojom) u suterenu, koja se sastoji od: spremišta, ukupne površine 43,37 m<sup>2</sup>.

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

**e) Poslovni prostor 4** (označen svjetlo plavom bojom) u prizemlju, koji se sastoji od: deset ureda, tri hodnika, šest sanitarnih čvorova, dva wc-a, dva spremišta i terase, ukupne površine 267,19 m<sup>2</sup>.

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

**f) Poslovni prostor 5** (označen narančastom bojom) u prizemlju, koji se sastoji od: ulaznog prostora, pet hodnika, dva predprostora, trinaest ureda, čajne kuhinje, pet sanitarnih čvorova i dva spremišta, ukupne površine 395,66 m<sup>2</sup>.

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

**g) Samostalna prostorija 2** (označena žutom bojom) u prizemlju, koja se sastoji od: spremišta, ukupne površine 2,69 m<sup>2</sup>.

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

**h) Poslovni prostor 6** (označen tamno zelenom bojom) na 1. katu, koji se sastoji od: šest ureda, hodnika, kupaonice, dva wc-a i dva sanitarna čvora, ukupne površine 136,24 m<sup>2</sup>.

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

**i) Poslovni prostor 7** (označen smeđom bojom) na 1. katu, koji se sastoji od: tri hodnika, stubišta, sanitarnog čvora i devet ureda, ukupne površine 215,09 m<sup>2</sup>, te mu pripada kao pripadak: tavanski prostor površine 412,01 m<sup>2</sup>.

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

**j) Poslovni prostor 8** (označen rozom bojom) na 1. katu, koji se sastoji od: dva predprostora, tri hodnika, sedam wc-a, kupaonice, deset ureda i balkona, ukupne površine 199,43 m<sup>2</sup>, te mu pripada kao pripadak: spremište na 1. katu površine 1,62 m<sup>2</sup>.

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

**k) Samostalna prostorija 3** (označena maslinastom bojom) na 1. katu, koja se sastoji od: spremišta, ukupne površine 4,58 m<sup>2</sup>.

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

Napominje se da je u Elaboratu predmetna nekretnina diobom trebala pripasti KD Čistoći d.o.o., no međutim su se suvlasnici usuglasili da će nekretnina pripasti Gradu Rijeci u cijelosti.

## **2. 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 m<sup>2</sup> – dvorište površine 186 m<sup>2</sup>, poslovna zgrada, Rijeka, Milutina Barača 62 površine 302 m<sup>2</sup>, 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: 404.804,57 eur / 3.050.000,00 kn.

Temeljem Međuvlasničkog ugovora od 1.12.2015. godine i Dodacima ugovora nekretninom upravlja Grad Rijeka, Upravni odjel za gradsku imovinu i Upravni odjel za gospodarstvo, razvoj, ekologiju i europske projekte (za potrebe aktivnosti poduzetničkih inkubatora uslužnih djelatnosti).

Dio nekretnine odnosno poslovni prostor koji se nalazi na I katu zgrade ukupne površine 247 m<sup>2</sup> 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 197,60 eur / 1.488,82 kn.

Prihod Grada Rijeke temeljem navedenog Ugovora o zakupu na dan 30.9.2023. godine iznosi 17.477,68 eur / 131.685,58 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 2023. godini br. 302-01/23-01/10 sklopljenom između Grada Rijeke i Riječke razvojne agencije Porin d.o.o. se navedeno detaljno uređuje, a ugovor se primjenjuje do 31.12.2023. 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 6.159,40 eur / 46.408,03 kn.

Uložena sredstva Grada Rijeke iznose 6.753,68 eur / 50.885,58 kn, a radi se o slijedećim ulaganjima: izvedeni su elektroinstalaterski radovi, vodoinstalaterski radovi, radovi na sanaciji štete od smrzavanja na vodovodnoj instalaciji, radovi popravka prozora i zamjene stakala te radovi na sanaciji krova oštećenog uslijed olujnog nevremena.

### **3. Gospodarsko dvorište (nekadašnje reciklažno dvorište)**

U zemljišnoj knjizi nekretnina označena kao k.č.br. 253/7 - Jože Vlahovića ukupne površine 1125 m<sup>2</sup> - gospodarsko dvorište površine 1079 m<sup>2</sup>, zemljište pod zgradama površine 46 m<sup>2</sup>, 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: 401.385,19 eur / 3.024.236,74 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 za realizaciju građenja Reciklažnog dvorišta, sve radi provođenja mjera gospodarenja otpadom sukladno članku 35. tada važećeg Zakona o održivom gospodarenju otpadom.

Po završetku izgradnje i ishođenju Uporabne dozvole za izgrađeno Reciklažno dvorište sklopljen je s KD Čistoća d.o.o. Ugovor o korištenju i upravljanju reciklažnim dvorištem u Ulici Jože Vlahovića u Rijeci kojim je Reciklažno dvorište predano KD Čistoća d.o.o. na korištenje i upravljanje na neodređeno vrijeme.

Prihod Grada Rijeke iznosi 0,00 eur / 0,00 kn.

Uložena sredstva Grada Rijeke iznose 266.007,93 eur / 2.004.236,74 kn.

### **4. 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 m<sup>2</sup>, poslovna zgrada, Rijeka, Jože Vlahovića 7 površine 105 m<sup>2</sup>, 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: 60.654,32 eur / 457.000,00 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 30.9.2023. godine iznosi 13.010,11 eur / 98.024,67 kn.

Uložena sredstva Grada Rijeke iznose 8.851,35 eur / 66.690,48 kn, a radi se o slijedećim ulaganjima: izvedeni su radovi na vodovodnom priključku.

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

#### **1. 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 m<sup>2</sup> - dvorište površine 169 m<sup>2</sup>, poslovna zgrada, Rijeka, Milutina Barača 60 površine 1488 m<sup>2</sup>, 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: 2.321.321,92 eur / 17.490.000,00 kn.

Temeljem Međuvlasničkog ugovora od 1.12.2015. godine i Dodacima ugovora nekretninom upravlja Grad Rijeka, Upravni odjel za gradsku imovinu i Upravni odjel za gospodarstvo, razvoj, ekologiju i europske projekte.

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 2023. godini br. 302-01/23-01/10 sklopljenom između Grada Rijeke i Riječke razvojne agencije Porin d.o.o. se navedeno detaljno uređuje, a ugovor se primjenjuje do 31.12.2023. 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 10.463,01 eur / 78.833,55 kn.

Prihod Grada Rijeke od prodaje čeličnih stupova iznosi 717,76 eur / 5.408,00 kn.

Uložena sredstva Grada Rijeke iznose 1.054.698,54 eur / 7.946.626,17 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 987.935,06 eur / 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 te potvrde Odjela gradske uprave za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenje Klase: 361-03/22-01/3, Urbroj: 2170-1-13-00-22-2/ZRK od 23.5.2022. godine izvršena je dioba nekretnine i uspostavljeno vlasništvo posebnih dijelova kako slijedi:

**a) Poslovni prostor 1**, u prizemlju, koji se sastoji na etaži prizemlja od: hodnika, petnaest radioničkih prostora, trinaest spremišta, dva predprostora, tri WC-a, sobe za pripremu uzoraka, sobe za tehniku i inkubacijskog tehnološkog laboratorija, korisne (netto) površine 1228,38 m<sup>2</sup>, a na prostoru galerije od: inkubacijskog tehnološkog laboratorija, galerije sa stubištem, caffe bara, dva ureda, predprostora, tri WC-a, korisne (netto) površine

327,53 m<sup>2</sup>, sveukupne korisne (netto) površine 1555,91 m<sup>2</sup>, kojem pripadaju kao pripadak: dvorište u okućnici oznake DV površine 169,00 m<sup>2</sup> (sveukupne korisne vrijednosti površine 1647 m<sup>2</sup>).

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

Procijenjena vrijednost nekretnine iznosi: 1.570.110,82 eur / 11.830.000,00 kn.

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

**b) Poslovni prostor 2**, na 1. katu, koji se sastoji od: hodnika, prostorije za komunikaciju, dva predprostora, pet WC-a, ureda i dva radionička prostora, korisne (netto) površine 559,40 m<sup>2</sup>, kojem pripadaju kao pripadak: ½ idealnog udjela natkrivene terase na 1. katu oznake NT površine 47,47 m<sup>2</sup> (sveukupne korisne vrijednosti površine 583 m<sup>2</sup>).

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

Procijenjena vrijednost nekretnine iznosi: 382.241,69 eur / 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 2. katu, koji se sastoji od: hodnika, dva ureda, sanitarnog čvora, skladišta i osam spremišnih prostora, korisne (netto) površine 464,28 m<sup>2</sup>, kojem pripadaju kao pripadci: praonica i sanitarni čvor na 2. katu površine 61,87 m<sup>2</sup>, ½ idealnog udjela natkrivene terase na 1. katu oznake NT površine 47,47 m<sup>2</sup>, kotlovnica na 2. katu oznake 3.16 u površini 24,06 m<sup>2</sup> (sveukupne korisne vrijednosti površine 562 m<sup>2</sup>).

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

Procijenjena vrijednost nekretnine iznosi: 368.969,41 eur / 2.780.000,00 kn.

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

## **2. 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 m<sup>2</sup> - dvorište površine 264 m<sup>2</sup>, dvorište površine 717 m<sup>2</sup>, poslovna zgrada, Rijeka, Milutina Barača 64 površine 2160 m<sup>2</sup>, poslovna zgrada, Rijeka, Pod Jelšun 5 površine 3193 m<sup>2</sup>, 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: 2.783.197,29 eur / 20.970.000,00 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 m<sup>2</sup> 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 pozvao Hrvatsko narodno kazalište Ivana pl. Zajca da 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 m<sup>2</sup> 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 30.9.2023. godine iznosi 13.520,23 eur / 101.868,19 kn.

Uložena sredstva u nekretninu iznose 180.592,20 eur / 1.360.671,98 kn (177.951,00 eur / 1.340.771,83 kn za halu 13 i 13/A + 2.641,20 eur / 19.900,15 kn za halu 16), a radi se o slijedećim ulaganjima: izvršeno je čišćenje prostora hala, izrađeni su glavni projekti preuređenja postojeće građevine za potrebe uređenja kazališnih radionica Hrvatskog narodnog kazališta, izvedeni su radovi uređenja prostora za preseljenje kazališnih radionica Hrvatskog narodnog kazališta Ivana pl. Zajca, izrađen je snimak postojećeg stanja zgrada i okoliša i energetsko 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, te potvrde Odjela gradske uprave za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenje Klase: 361-03/22-01/2, Urbroj: 2170-1-13-00-22-2/ZRK od 23.5.2022. godine izvršena je dioba nekretnine i uspostavljeno vlasništvo posebnih dijelova kako slijedi:

**a) Poslovni prostor 1**, u suterenu, koji se sastoji na visinskoj koti +0,00 m od: skladišta, četiri spremišta, okna lifta, dvije prostorije poslovnog prostora, trafostanice, ureda i tri sanitarna čvora; na visinskoj koti +3,23 m od: stubišta, podesta, spremišta i dva ureda; na visinskoj koti +6,65 m od: stubišta, podesta i dva ureda, korisne (netto) površine 3364,94 m<sup>2</sup> kojem pripadaju kao pripadci: dvorište (okućnica) oznake DV1 površine 717,00 m<sup>2</sup> i dvorište (okućnica) oznake DV2 površine 264,00 m<sup>2</sup> (sveukupne korisne vrijednosti površine 3817 m<sup>2</sup>).

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

Procijenjena vrijednost nekretnine iznosi: 1.433.406,33 eur / 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**, koji se sastoji u prizemlju od: dvije pomoćne prostorije i stubišta, prostorije poslovnog prostora i pomoćne prostorije; a na katu od: hodnika, šest pomoćnih prostorija i tri sanitarna čvora, sveukupne korisne (netto) površine 1953,59 m<sup>2</sup> (sveukupne korisne vrijednosti površine 1954 m<sup>2</sup>).

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

Procijenjena vrijednost nekretnine iznosi: 791.027,94 eur / 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**, koji se sastoji u prizemlju od: poslovnog prostora, hodnika, tri ureda i spremišta; a na katu od: stubišta, hodnika, tri ureda i spremišta, sveukupne korisne (netto) površine 1384,36 m<sup>2</sup> (korisne vrijednosti površine 1081 m<sup>2</sup>).

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

Procijenjena vrijednost nekretnine iznosi: 558.763,02 eur / 4.210.000,00 kn.

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

U privitku se nalazi Grafika prijedloga razvrgnuća suvlasničke zajednice s prikazom zemljišno-knjižnih oznaka. (Privitak 2).

### III. UKUPNA VRIJEDNOST NEKRETNINA PREMA SUVLASNIČKIM UDJELIMA I PREMA PREDLOŽENOJ DIOBI

U tablici III. iznose se podaci o ukupnoj vrijednosti nekretnina, vrijednosti nekretnina prema suvlasničkim udjelima, vrijednosti nekretnina prema predloženoj diobi i razlika u vrijednosti.

**Tablica III.**

UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST NEKRETNINA	SUVLASNICI	VRIJEDNOST NEKRETNINA PREMA SUVLASNIČKIM UDJELIMA	VRIJEDNOST NEKRETNINA PREMA PREDLOŽENOJ DIOBI	RAZLIKA U VRIJEDNOSTI
7.196.169,19 eur/ 54.219.536,74 kn	KD VODOVOD I KANALIZACIJA d.o.o. (15/32 dijela)	3.373.204,31 eur/ 25.415.407,85 kn	2.606.675,96 eur/ 19.640.000,00 kn	- 766.528,35 eur/ - 5.775.407,85 kn
	KD ČISTOČA d.o.o. (15/32 dijela)	3.373.204,31 eur/ 25.415.407,87 kn	149.751,14 eur/ 1.128.299,96 kn	- 3.223.453,17 eur/ - 24.287.107,91 kn
	GRAD RIJEKA (2/32 dijela)	449.760,57 eur/ 3.388.721,04 kn	4.439.742,09 eur/ 33.451.236,74 kn	+ 3.989.981,52 eur/ + 30.062.515,70 kn

### IV. UKUPNO ULOŽENA SREDSTVA SUVLASNIKA U NEKRETNINE I SREDSTVA DOBIVENA S OSNOVA UPRAVLJANJA U KOJIMA NISU PARTICIPIRALI OSTALI SUVLASNICI NA DAN 30.9.2023.

U tablici IV. iznose se podaci o suvlasnicima, uložnim sredstvima i ostvarenim prihodima.

**Tablica IV.**

SUVLASNICI	ULOŽENA SREDSTVA	OSTVAREN PRIHOD
KD VODOVOD I KANALIZACIJA d.o.o.	51.331,87 eur / 386.760,00 kn	21.580,09 eur / 162.595,20 kn (zakupnina od hale 16 od 31.1.2018.- 11.12.2020.)
KD ČISTOČA d.o.o.	0,00 eur / 0,00 kn	273,08 eur / 2.057,55 kn (zakupnina)
GRAD RIJEKA	1.585.666,23 eur / 11.947.202,24 kn	87.588,70 eur / 659.937,06 kn (zakupnina, najamnina i dr.)

Nadalje, u tablici V. iznosi se obračun uloženi sredstava i sredstava dobivena s osnova upravljanja prema suvlasničkom udjelu.

**Tablica V.**

GRAD RIJEKA potražuje <u>na ime prihoda:</u>	17,07 eur / 128,60 kn od KD ČISTOČE d.o.o. na ime 2/32 dijela 273,08 eur / 2.057,55 kn
	1.348,76 eur / 10.162,20 kn od KD VODOVOD I KANALIZACIJE d.o.o. na ime 2/32 dijela 21.580,09 eur / 162.595,20 kn
KD ČISTOČA d.o.o. potražuje <u>na ime prihoda:</u>	41.057,20 eur / 309.345,47 kn od GRADA RIJEKE na ime 15/32 dijela 87.588,70 eur / 659.937,06 kn
	10.115,67 eur / 76.216,50 kn od KD VODOVOD I KANALIZACIJE d.o.o. na ime 15/32 dijela 21.580,09 eur / 162.595,20 kn
KD VODOVOD I KANALIZACIJA d.o.o. potražuje <u>na ime prihoda:</u>	41.057,20 eur / 309.345,47 kn od GRADA RIJEKE na ime 15/32 dijela 87.588,70 eur / 659.937,06 kn
	128,01 eur / 964,48 kn od KD ČISTOČE d.o.o. na ime 15/32 dijela 273,08 eur / 2.057,55 kn
GRAD RIJEKA potražuje <u>za izvršene rashode:</u>	743.281,05 eur / 5.600.251,07 kn od KD ČISTOČE d.o.o. na ime 15/32 dijela 1.585.666,23 eur / 11.947.202,21 kn
	743.281,05 eur / 5.600.251,07 kn od KD VODOVOD I KANALIZACIJE d.o.o. na ime 15/32 dijela 1.585.666,23 eur / 11.947.202,21 kn
KD VODOVOD I KANALIZACIJA d.o.o. potražuje <u>za izvršene rashode:</u>	3.208,24 eur / 24.172,50 kn od GRADA RIJEKE na ime 2/32 dijela 51.331,87 eur / 386.760,00 kn
	24.061,81 eur / 181.293,71 kn od KD ČISTOČE d.o.o. na ime 15/32 dijela 51.331,87 eur / 386.760,00 kn
KD ČISTOČA d.o.o. potražuje <u>za izvršene rashode:</u>	0,00 eur / 0,00 kn od GRADA RIJEKE
	0,00 eur / 0,00 kn od KD VODOVOD I KANALIZACIJE d.o.o.

Suvlasnici su se usuglasili da međusobna potraživanja navedena u Tablici V. prebiju, pa nakon prijeboja proizlazi da KD Čistoća d.o.o. duguje Gradu Rijeci iznos od 702.240,92 eur / 5.291.034,21 kn (17,07 eur / 128,60 kn + 743.281,05 eur / 5.600.251,07 kn – 41.057,20 eur / 309.345,47 kn), KD Vodovod i kanalizacija d.o.o. duguje Gradu Rijeci iznos od 700.364,37 eur / 5.276.895,35 kn (1.348,76 eur / 10.162,20 kn + 743.281,05 eur / 5.600.251,07 kn – 41.057,20 eur / 309.345,47 kn – 3.208,24 eur / 24.172,50 kn), dok je KD Čistoća d.o.o. dužna KD Vodovod i kanalizacija d.o.o. iznos od 14.074,15 eur / 106.041,68 kn (24.061,81 eur / 181.293,71 kn + 128,01 eur / 964,48 kn – 10.115,67 eur / 76.216,50 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 3.223.453,17 eur / 24.287.107,91 kn, dok istovremeno duguje Gradu Rijeci iznos od 702.240,92 eur / 5.291.034,21 kn.

Nakon prijeboja Grad Rijeka dužan je KD Čistoći d.o.o. nadoknaditi razliku u iznosu od **2.521.212,25 eur / 18.996.073,70 kn.**

Grad Rijeka i KD Čistoća d.o.o. usuglasili su se da Grad Rijeka isplati KD Čistoći d.o.o. iznos od 2.521.212,25 eur / 18.996.073,70 kn u roku od 60 dana računajući od dana stupanja na snagu Ugovora o reguliranju međusobnih odnosa (razvrgnuće suvlasničke zajednice).

### **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 766.528,35 eur / 5.775.407,85 kn, dok istovremeno duguje Gradu Rijeci iznos od 700.364,37 eur / 5.276.895,35 kn.

Nakon prijeboja Grad Rijeka dužan je KD Vodovod i kanalizaciji d.o.o. nadoknaditi razliku u iznosu od **66.163,98 eur / 498.512,51 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 66.163,98 eur / 498.512,51 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 nastavit 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 razvrgnuća 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).

Napominjemo da sredstva za realizaciju razvrgnuća suvlasničke zajednice nisu osigurana u Proračunu za 2023. godinu već će se ista osigurati u sljedećim Izmjenama i dopunama Proračuna Grada Rijeke za 2023. godinu. Naime, sredstva za realizaciju ovog Kapitalnog projekta bila su osigurana u Proračunu 2022. godine, ali kako Gradsko vijeće na svojoj posljednjoj sjednici u 2022. godini nije prihvatilo prijedlog razvrgnuća, u protekloj godini nije došlo do realizacije ovog kapitalnog projekta pa je sredstva za realizaciju potrebno ponovno uvrstiti u Proračun.

Obzirom da ukupna vrijednost nekretnina prelazi iznos od 132.722,81 eur / 1.000.000,00 kn, 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) o stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina te drugom raspolaganju imovinom Grada Rijeke odlučuje Gradsko vijeće.



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 dana \_\_\_\_\_ 2023. godine, donijelo je

## **ODLUKU**

### **o prihvaćanju 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 prilogu, 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 direktoru Bojanu Jurdani (u daljnjem tekstu: KD Čistoća d.o.o.)

sklopili su u Rijeci, dana ....., 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 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 ishodenoj 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) nekretnina označena kao:**

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

(3) **Gradu Rijeci pripada u samovlasništvo (u 1/1 dijela) nekretnine označene kao:**

3.1.1. **k.č.br. 254/1** – Milutina Barača ukupne površine 1099 m<sup>2</sup> – dvorište površine 13 m<sup>2</sup>, dvorište površine 14 m<sup>2</sup>, dvorište površine 15 m<sup>2</sup>, poslovna zgrada, Rijeka, Milutina Barača 66A, 66A površine 1057 m<sup>2</sup>, upisana u zk.ul. 4242, k.o. Plase.

3.1.2. na nekretnini navedenoj u prethodnoj točki 3.1.1. uspostaviti će se vlasništvo posebnih dijelova nekretnine (etažno vlasništvo) u korist Grada Rijeke 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 te potvrde Odjela gradske uprave za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenje, Klase: 361-03/20-05/25, Urbroj: 2170/01-13-02-20-2/ZRK od 23.4.2020. godine i to:

**a) Poslovni prostor 1** (označen crvenom bojom) u suterenu, koji se sastoji od: ureda, spremišta, hodnika, ulaznog prostora, predprostora, dva wc-a i dvorane, ukupne površine 124,11 m<sup>2</sup>, te mu pripadaju kao pripadci: hodnik u suterenu površine 9,35 m<sup>2</sup>, spremište u suterenu površine 2,04 m<sup>2</sup>, spremište u suterenu površine 4,99 m<sup>2</sup>, a ukupne površine pripadaka 16,38 m<sup>2</sup>.

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

**b) Poslovni prostor 2** (označen plavom bojom) u suterenu, koji se sastoji od: ureda, ukupne površine 9,33 m<sup>2</sup>, te mu pripadaju kao pripadci: spremište u suterenu površine 2,77 m<sup>2</sup>, portirnica u suterenu površine 5,80 m<sup>2</sup>, a ukupne površine pripadaka 8,57 m<sup>2</sup>.

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

**c) Poslovni prostor 3** (označen ljubičastom bojom) u suterenu, koji se sastoji od: ureda, hodnika, spremišta i dva wc-a, ukupne površine 45,32 m<sup>2</sup>, te mu pripadaju kao pripadci: spremište u suterenu površine 11,13 m<sup>2</sup>, kotlovnica u suterenu površine 15,90 m<sup>2</sup>, a ukupne površine pripadaka 27,03 m<sup>2</sup>.

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

**d) Samostalna prostorija 1** (označena zelenom bojom) u suterenu, koja se sastoji od: spremišta, ukupne površine 43,37 m<sup>2</sup>.

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

**e) Poslovni prostor 4** (označen svjetlo plavom bojom) u prizemlju, koji se sastoji od: deset ureda, tri hodnika, šest sanitarnih čvorova, dva wc-a, dva spremišta i terase, ukupne površine 267,19 m<sup>2</sup>.

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

**f) Poslovni prostor 5** (označen narančastom bojom) u prizemlju, koji se sastoji od: ulaznog prostora, pet hodnika, dva predprostora, trinaest ureda, čajne kuhinje, pet sanitarnih čvorova i dva spremišta, ukupne površine 395,66 m<sup>2</sup>.

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

**g) Samostalna prostorija 2** (označena žutom bojom) u prizemlju, koja se sastoji od: spremišta, ukupne površine 2,69 m<sup>2</sup>.

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

**h) Poslovni prostor 6** (označen tamno zelenom bojom) na 1. katu, koji se sastoji od: šest ureda, hodnika, kupaonice, dva wc-a i dva sanitarna čvora, ukupne površine 136,24 m<sup>2</sup>.

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

**i) Poslovni prostor 7** (označen smeđom bojom) na 1. katu, koji se sastoji od: tri hodnika, stubišta, sanitarnog čvora i devet ureda, ukupne površine 215,09 m<sup>2</sup>, te mu pripada kao pripadak: tavanski prostor površine 412,01 m<sup>2</sup>.

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

**j) Poslovni prostor 8** (označen rozom bojom) na 1. katu, koji se sastoji od: dva predprostora, tri hodnika, sedam wc-a, kupaonice, deset ureda i balkona, ukupne površine 199,43 m<sup>2</sup>, te mu pripada kao pripadak: spremište na 1. katu površine 1,62 m<sup>2</sup>.

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

**k) Samostalna prostorija 3** (označena maslinastom bojom) na 1. katu, koja se sastoji od: spremišta, ukupne površine 4,58 m<sup>2</sup>.

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

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

3.3.1. **k.č.br. 253/7** – Jože Vlahovića ukupne površine 1125 m<sup>2</sup> - gospodarsko dvorište površine 1079 m<sup>2</sup>, zemljište pod zgradama površine 46 m<sup>2</sup>, upisana u zk.ul. 15277, k.o. Plase.

3.4.1. **k.č.br. 2097/3** – Jože Vlahovića, ukupne površine 105 m<sup>2</sup>, poslovna zgrada, Rijeka, Jože Vlahovića 7 površine 105 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> - dvorište površine 169 m<sup>2</sup>, poslovna zgrada, Rijeka, Milutina Barača 60 površine 1488 m<sup>2</sup>, 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 potvrde Odjela gradske uprave za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenje Klase: 361-03/22-01/3, Urbroj: 2170-1-13-00-22-2/ZRK od 23.5.2022. godine i to:

**a) Poslovni prostor 1**, u prizemlju, koji se sastoji na etaži prizemlja od: hodnika, petnaest radioničkih prostora, trinaest spremišta, dva predprostora, tri WC-a, sobe za pripremu uzoraka, sobe za tehniku i inkubacijskog tehnološkog laboratorija, korisne (netto) površine 1228,38 m<sup>2</sup>, a na prostoru galerije od: inkubacijskog tehnološkog laboratorija, galerije sa stubištem, caffè bara, dva ureda, predprostora, tri WC-a, korisne (netto) površine 327,53 m<sup>2</sup>, sveukupne korisne (netto) površine 1555,91 m<sup>2</sup>, kojem pripadaju kao pripadak: dvorište u okućnici oznake DV površine 169,00 m<sup>2</sup> (sveukupne korisne vrijednosti površine 1647 m<sup>2</sup>). 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 1. katu, koji se sastoji od: hodnika, prostorije za komunikaciju, dva predprostora, pet WC-a, ureda i dva radionička prostora, korisne (netto) površine 559,40 m<sup>2</sup>, kojem pripadaju kao pripadak: ½ idealnog udjela natkrivene terase na 1. katu oznake NT površine 47,47 m<sup>2</sup> (sveukupne korisne vrijednosti površine 583 m<sup>2</sup>). 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 2. katu, koji se sastoji od: hodnika, dva ureda, sanitarnog čvora, skladišta i osam spremišnih prostora, korisne (netto) površine 464,28 m<sup>2</sup>, kojem pripadaju kao pripadci: praonica i sanitarni čvor na 2. katu površine 61,87 m<sup>2</sup>, ½ idealnog udjela natkrivene terase na 1. katu oznake NT površine 47,47 m<sup>2</sup>, kotlovnica na 2. katu oznake 3.16 u površini 24,06 m<sup>2</sup> (sveukupne korisne vrijednosti površine 562 m<sup>2</sup>). 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 m<sup>2</sup> - dvorište površine 264 m<sup>2</sup>, dvorište površine 717 m<sup>2</sup>, poslovna zgrada, Rijeka, Milutina Barača 64 površine 2160 m<sup>2</sup>, poslovna zgrada, Rijeka, Pod Jelšun 5 površine 3193 m<sup>2</sup>, 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 potvrde Odjela gradske uprave za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenje Klase: 361-03/22-01/2, Urbroj: 2170-1-13-00-22-2/ZRK od 23.5.2022. godine i to:

**a) Poslovni prostor 1**, u suterenu, koji se sastoji na visinskoj koti +0,00 m od: skladišta, četiri spremišta, okna lifta, dvije prostorije poslovnog prostora, trafostanice, ureda i tri sanitarna čvora; na visinskoj koti +3,23 m od: stubišta, podesta, spremišta i dva ureda; na visinskoj koti +6,65 m od: stubišta, podesta i dva ureda, korisne (netto) površine 3364,94 m<sup>2</sup> kojem pripadaju kao pripadci: dvorište (okućnica) oznake DV1 površine 717,00 m<sup>2</sup> i dvorište (okućnica) oznake DV2 površine 264,00 m<sup>2</sup> (sveukupne korisne vrijednosti površine 3817 m<sup>2</sup>). 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**, koji se sastoji u prizemlju od: dvije pomoćne prostorije i stubišta, prostorije poslovnog prostora i pomoćne prostorije; a na katu od: hodnika, šest pomoćnih prostorija i tri sanitarna čvora, sveukupne korisne (netto) površine 1953,59 m<sup>2</sup> (sveukupne korisne vrijednosti površine 1954 m<sup>2</sup>). 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**, koji se sastoji u prizemlju od: poslovnog prostora, hodnika, tri ureda i spremišta; a na katu od: stubišta, hodnika, tri ureda i spremišta, sveukupne korisne (netto) površine 1384,36 m<sup>2</sup> (korisne vrijednosti površine 1081 m<sup>2</sup>). 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.

(6) Stranke suglasno utvrđuju da je u Elaboratu etažnog vlasništva broj 17-19 iz prosinca 2019. godine nekretnina navedena u članku 2. stavku 3. točki 3.1.1. i 3.1.2. ovog Ugovora trebala pripasti KD Čistoći d.o.o., ali da je naknadnim dogovorom suvlasnika utvrđeno da će ista pripasti Gradu Rijeci.

### **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 30.9.2023. 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 1.10.2023. 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 obvezuje se Čistoći d.o.o. isplatiti iznos od 2.521.212,25 EUR / 18.996.073,70 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 66.163,98 EUR / 498.512,51 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 i potvrde, 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 potvrda 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 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul. 15277, k.o. Plase,

- k.č.br. 2097/1 – dvorište, površine 7103 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul. 15277, k.o. Plase,

- k.č.br. 253/3 – okoliš, površine 281 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul. 4242, k.o. Plase i

- k.č.br. 253/4 – put, površine 453 m<sup>2</sup> 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 i isplatom 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:**

---

Bojan Jurdana  
direktor

---

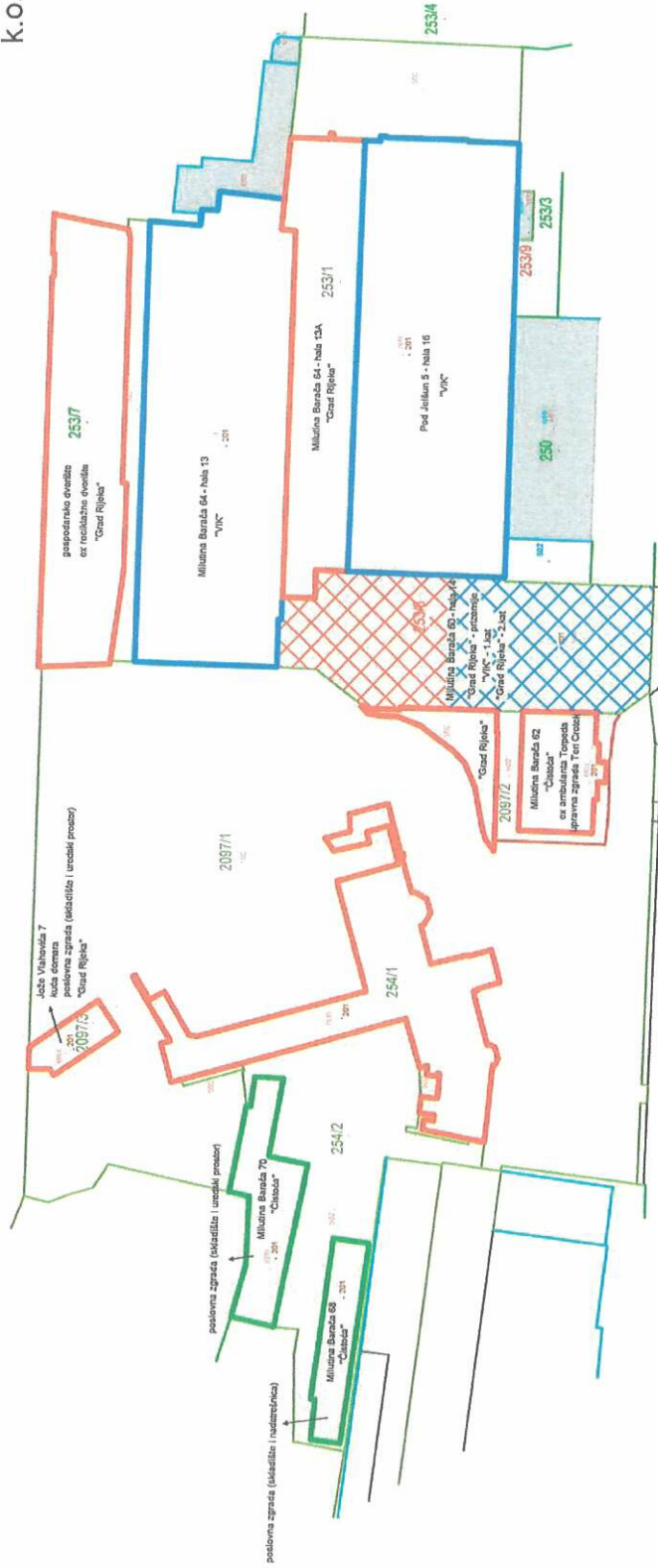
Andrej Marochini  
direktor

---

Marko Filipović  
gradonačelnik

Privitak 2.

k.o.Plase



LEGENDA :

- GRAD RIJEKA
- ČISTOĆA
- VIK
- GRAD RIJEKA / VIK