



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO - GORANSKA ŽUPANIJA



GRAD RIJEKA
Gradonačelnik

KLASA: 023-01/19-05/64
URBROJ: 2170/01-15-00-19-2
Rijeka, 10. lipnja 2019.

**Gradsko vijeće Grada Rijeke
n/r predsjednika Gradskog vijeća
gospodina Andreja Poropata**

Predmet: MARINKO KOLJANIN – pitanja člana Gradskog vijeća Grada Rijeke
- dostava odgovora

Poštovani gospodine Poropat,

član Gradskog vijeća **MARINKO KOLJANIN** je, na 18. sjednici Gradskog vijeća Grada Rijeke, održanoj 30. svibnja 2019. godine, *iznio kako se u bivšem klubu Opera, unutar kompleksa kina Teatro Fenice, snimala kulturna serija Kula tmine. Podsjetio je da je na 9. sjednici Gradskog vijeća 24. svibnja 2018. godine, Gradsko vijeće većinom glasova, osim HDZ-a koji je bio suzdržan, prihvatilo tri zaključka. Prvi je da se zadužuje gradonačelnik da, u suradnji s vlasnikom Rijeka kinom i Konzervatorskim odjelom Ministarstva kulture, ispita mogućnost da se spriječi daljnje propadanje i urušavanje te zgrade, drugi je da se ispita mogućnost da Grad Rijeka sudjeluje u kupovini suvlasničkog dijela devet desetina zgrade Teatro Fenice i da u suradnji s vlasnikom izvrši procjenu koliko bi stajala adaptacija zgrade i treći je da se utvrdi mogućnost najma te zgrade u neke svrhe koje bi Grad koristio. Interesira ga da li se ovih godinu dana nešto od toga realiziralo?*

Zgrada Teatra Fenice u Rijeci, Dolac 13, izgrađena je na k.č.br. 938/1 z.k.ul. 5414 k.o. Rijeka, a pripada joj i dvorište na k.č.br. 938/3. Dio zgrade namijenjen je obavljanju kulturne djelatnosti, a dijelom i ugostiteljske i on je u posjedu i stvarnom vlasništvu Rijeka kina d.o.o., što je u vlasničkom listu određeno kao 9/10 idealnih dijelova zgrade. Suvlasnički dio zgrade na zapadnom dijelu objekta od 1/10 idealnog dijela odnosi se na stambeni dio zgrade u kojemu se nalazi sedam stanova s posebnim ulazom i kućnim brojem 13a, a koji su svi prodani od strane Grada Rijeke tadašnjim stanarima. Iz toga proizlazi da je zapravo 1/10 zgrade u privatnom vlasništvu bivših stanara - sadašnjih vlasnika stanova. Ukupna neto površina stanova iznosi 272,42 m². Upis Grada, dakle, samo je formalne naravi. Zapravo Grad nema suvlasništva u zgradi.

U postupku pretvorbe društvenih tvrtki Gradsko kinematografsko poduzeće Rijeka, čiji je pravni prednik Rijekakino d.o.o. Rijeka, iz procjene vrijednosti društvenog kapitala izuzelo je vrijednost dijela nekretnine i to spomenutih sedam stanova.

Ova zgrada izgrađena je 1914. godine i ima status kulturnog dobra s upisanim pravom prvokupa u korist Ministarstva kulture – Uprave za zaštitu kulturne baštine. Tijekom povijesti

prošla je nekoliko rekonstrukcija i sanacija u postojećim gabaritima te se smatra legalno izgrađenom zgradom.

Neto površina zgrade, bez stanova, iznosi 5.659,37 m², od čega se na teatar odnosi 3.863,22 m², a na Operu ostatak. Zgrada do danas nije etažirana, što bi bilo nužno učiniti da se iz zemljišnih knjiga briše formalno upisani suvlasnički dio Grada Rijeke. U zemljišnim knjigama zabilježeno je odbacivanje prijedloga predlagatelja Rijekakino d.o.o. za pokretanje pojedinačnog ispravnog postupka, iz čega se može zaključiti da je suvlasnik pokrenuo postupak, radi uređenja imovinsko-pravnog statusa nekretnine.

Jednoglasnom odlukom Gradskog vijeća 2012. godine odbijena je ponuda Rijekakina d.o.o. za korištenje prava prvokupa Teatra Fenice po procijenjenoj vrijednosti o 7,1 milijun eura, zbog previsoke cijene. Potom je 2016. godine iz Rijekakina usmeno najavljena ponuda za korištenje prava prvokupa nad svojim suvlasničkim dijelom po kupoprodajnoj cijeni od 2.300.000 €, međutim ponuda nije zaprimljena u nadležnom, Odjelu gradske uprave ovom Odjelu.

U nekoliko navrata Rijekakinu je sugerirano kako da riješi pitanje upisa zgrade, odnosno kakav prijedlog treba podnijeti Općinskom sudu, radi provedbe postupka povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora, nakon čega bi se mogli stvoriti uvjeti za apliciranje za sredstva Europske unije. Do danas nema zabilježbe da je takav postupak pokrenut, ali u zemljišnim knjigama postoji zabilježba da je pokrenut žalbeni postupak na rješenje kojim se odbacuje pokretanje pojedinačnog ispravnog postupka predlagatelja Rijekakina.

Iz svega navedenog vidljivo je kako je Grad pokušao sudjelovati u očuvanju zgrade kao kulturne baštine, ali do sada nije mogao iskoristiti pravo prvokupa, zbog visoke cijene nekretnine. Vlasnik zgrade nije aktivno sudjelovao u očuvanju zgrade, stavljanju u funkciju, kao ni u privođenju zgrade nekoj javnoj namjeni. Niti jedan pokušaj dogovora za Grad nije bio zadovoljavajući.

U privitku dostavljam i Sporazum Grada i Rijekakina, strukturu vlasništva (stanovi) i zk izvadak.

S poštovanjem,



Prilog:

- Sporazum između Grada Rijeke i Rijekakina
- Struktura vlasništva zgrade Teatro Fenice

14/03
L-5474/03

RIJEKAKINO d.o.o. Rijeka, zastupano po direktoru Miroslavu Tatiću s
jedne strane i GRAD RIJEKA, zastupan po gradonačelniku mr. sc. Vojku Obersnelu s
druge strane, sklopili su dana 09.04.2003

SPORAZUM

Čl. 1.

Ugovorne strane utvrđuju da je:

- Gradsko kinematografsko poduzeće Rijeka pravni prednik trgovačkog društva RIJEKAKINO d.o.o.;
- da je pravni prednik bio isključivi nosilac prava korištenja nekretnine k.č. br. 938/1 upisane u z.k. ul. 1239 K.O. Rijeka, u naravi zgrede u kojoj se nalazi kino "Teatro Fenice" sa pripadajućim zemljištem, koja nekretnina je bila u društvenom vlasništvu.

Čl. 2.

Ugovorne stranke nadalje utvrđuju:

- da je vrijednost nekretnine iz čl. 1 u postupku pretvorbe društvenog poduzeća procijenjena i unijeta u vrijednost društvenog kapitala društva RIJEKAKINO d.o.o.;
- da je iz procjene vrijednosti društvenog kapitala izuzeta vrijednost dijela nekretnine iz članka 1. i to onog koji u naravi predstavlja sedam stanova na adresi Dolac 13, Rijeka;
- da je RIJEKAKINO d.o.o. odlukom od 08.04.92. a u skladu sa odredbom članka 2, st. 3. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća utvrdilo da vrijednost stanova ne ulazi u društveni kapital poduzeća, već da se sukladno čl. 47 st. 3. istoga propisa stanovi predaju na gospodarenje pravnom predniku GRADA RIJEKE Fondu stambeno komunalnih djelatnosti općine Rijeka;
- da je Fond stambeno komunalnih djelatnosti općine Rijeka prihvatio ustupljene stanove.

Čl. 3.

Ovim sporazumom ugovorne strane namjeravaju realizirati već postignuti dogovor, na način da na temelju njega bude provedena uknjižba prava vlasništva na nekretnini, budući Odluka od 08. 04. 92. nije zemljišno knjižno provediva.

Čl. 4.

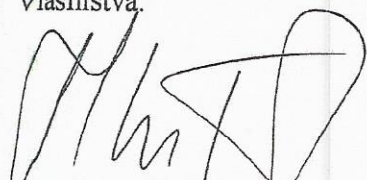
Ugovorne strane utvrđuju da stanovi predstavljaju 1/10 dijela nekretnine, što odgovara površini od 323 m², dok preostali dio nekretnine koji je u postupku pretvorbe procijenjen u vrijednost društvenog kapitala RIJEKAKINA d.o.o. a time i u njegovo vlasništvo iznosi 9/10 dijela, što odgovara površini od 1661 m².

Čl. 5.

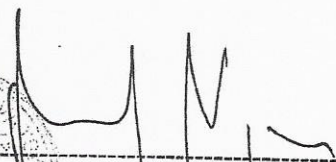
Ugovorne strane dozvoljavaju jedna drugoj da bez ikakve zapreke izvrše uknjižbu prava vlasništva na nekretnini k.č. br. 938/1 upisanoj u z.k. ul. 1239 K.O. Rijeka u ugovorenom omjeru, pa RIJEKAKINO d.o.o. dozvoljava GRADU RIJECI da izvrši uknjižbu prava suvlasništva za 1/10 dijela, što odgovara površini od 323 m², a GRAD RIJEKA dozvoljava RIJEKAKINU d.o.o. da izvrši uknjižbu za 9/10 dijela nekretnine, što odgovara površini od 1661 m².

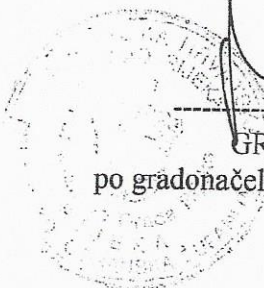
Čl. 6.

Ovaj sporazum sastavljen je u šest primjeraka, za svaku stranu po jedan, dva za potrebe ovjere potpisa, jedan za Poreznu upravu i jedan za postupak uknjižbe vlasništva.


RIJEKAKINO d.o.o.
po direktoru Miroslavu Tatiću

RIJEKAKINO
Društvo s ograničenom
odgovornošću za prikazivanje
i distribuciju filmova
RIJEKA, Dolac 13 1


GRAD RIJEKA
po gradonačelniku mr.sc. Vojku Obersnelu



NSKI SUD U RIJEKI

OVJERA POTPISA

Ja, javni bilježnik VESNA ČUZELA, Rijeka, Korzo 18, potvrđujem da su:

1. MIROSLAV TATIĆ, direktor Pula, Kamenjak 7 kao ovlaštena osoba za RIJEKAKINO d.o.o, Rijeka, Dolac 13, osobno poznat;
2. GRAD RIJEKA, Rijeka, Korzo 16, kojeg zastupa gradonačelnik: mr.sc. VOJKO OBERSNEL, Rijeka, D. Gervaisa 70, JMBG 2503957360016, osobno poznat;

vlastoručno potpisali pismeno.

Potpisi na pismenu su istiniti.

Javnobilježnička pristojba po TBR 11 ZJP u iznosu od 20,00 Kn naplaćena je i poništena na primjerku za arhivu.

Javnobilježnička nagrada obračunata je u iznosu od 60,00 Kn, a trošak 5,00 Kn.

Broj:OV-6002/03, OV-6003/03

Rijeka, 10. travanj 2003.

/desetitranjadvjetisućetrećegodine/

Javni bilježnik



JAVNOBILJEŽNIČKI PRISJEDNIK

Struktura vlasništva zgrade

Zg.ul Adresa		Naziv upravitelja					Čl. God. Br.s.		Površ.st	Br.pp	Površ.pp.	Uk.pr.	Uk.površ.	
Stan	Kat	Vr.	Površ	Bođ	Alt	K	N	Korisnik	Ozn.	Vlasnik	Datum ug.	Udio	Površina	
10107 DOLAC 13 A		RUMAT D.O.O.					19	1900	7	272.42			7	272.42
1/2	1	S	34.12	70			1	MATERLJAN RADOVAN	3	MATERLJAN RADOVAN	16.11.1998	1/1	34.12	
1	5	S	34.81	61			1	ŽEŽELIĆ ZDENKO	3	ŽEŽELIĆ ZDENKO	26.05.1994	1/1	34.81	
2	4	S	34.11	66			1	BRAJIĆ SILVANA	3	BRAJIĆ SILVANA	25.05.1995	1/1	34.11	
3	4	S	37.70	66			1	ZAHARIJA ANTON	3	ZAHARIJA ANTON	26.05.1994	1/1	37.70	
4	2	S	35.00	62			1	IVNIK VLADIMIR	3	IVNIK VLADIMIR		1/1	35.00	
5	5	S	61.91	57			1	MIHIĆ DRAGAN	3	MIHIĆ DRAGAN	08.02.2017	1/1	61.91	
6	3	S	34.77	63			1	BUŠLJETA VJERA	3	BUŠLJETA VJERA	23.06.1994	1/1	34.77	
U K U P N O :								7	272.42	0		7	272.42	
STRUKTURA VLASNIŠTVA ZGRADE 10107 :								3	Privatnik					100.00%



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RIJEKA
Stanje na dan: 05.06.2019. 23:10

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999906, RIJEKA

Broj ZK uložka: 5414

Broj zadnjeg dnevnika: Z-33926/2017

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	938/1	ZGRADA I DVORIŠTE			1857	
2.	938/3	DVORIŠTE			125	
		UKUPNO:			1982	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 9/10 RIJEKAKINO D.O.O.		
2.1	Primljeno, 06.listopada 2003.Z-11034/03 Na temelju rješenja Ministarstva kulture od 19.veljače 2003.posl.br.UP/I -612-08/02-01/1384 zabilježuje se da nekretnine u A (zgrada "TEATRO FENICE") imaju svojstvo kulturnog dobra	
3.1	Zabilježuje se pravo prvokupa nad predmetnim nekretninama u A za korist Ministarstva kulture - Uprava za zaštitu kulturne baštine.	
2. Suvlasnički dio: 1/10 GRAD RIJEKA		
2.1	Primljeno, 06.listopada 2003.Z-11034/03 Na temelju rješenja Ministarstva kulture od 19.veljače 2003.posl.br.UP/I -612-08/02-01/1384 zabilježuje se da nekretnine u A (zgrada "TEATRO FENICE") imaju svojstvo kulturnog dobra	
3.1	Zabilježuje se pravo prvokupa nad predmetnim nekretninama u A za korist Ministarstva kulture - Uprava za zaštitu kulturne baštine.	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Prim. 8.siječnja 2007. Z-1298/07 Na temelju ovog rješenja zabilježuje se odbijanje prijedloga	
4.1	Zaprimljeno 24.02.2017.g. pod brojem Z-7760/2017 ZABILJEŽBA, ODBAČENI PRIJEDLOG, Zabilježuje se da je prijedlog predlagatelja RIJEKAKINO d.o.o. za pokretanje pojedinačnog ispravnog postupka odbačen .	ZABILJEŽBA ODBACIVANJA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
5.1	Zaprimljeno 01.09.2017.g. pod brojem Z-33926/2017 ZABILJEŽBA, ŽALBA, Zabilježu se žalba na ovos. rješenje posl. br. 83 Z-7760/17-2 od 25. kolovoza 2017.g.	ZABILJEŽBA ŽALBE na 4.1

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 05.06.2019.