R E P U B L I K A H R V A T S K A
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA
Gradonačelnik

KLASA: 023-01/20-04/83-66
URBROJ: 2170/01-15-00-20-11
Rijeka, 8. 9. 2020.

Gradonačelnik je 8. rujna 2020. godine donio sljedeći

z a k l j u č a k

1. Utvrđuje se Prijedlog odluke o odbijanju ponude za korištenje prava prvokupa nekretnine, u predloženom tekstu.

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

GRADONAČELNIK

REPUBLIKA HRVATSKA GRAD RIJEKA 1 RIJEKA GRADONAČELNIK PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

mr.s. Vojko OBERSNEL

Dostaviti:
1. Gradskom vijeću, n/r predsjednika
2. Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, n/r Denis Šuline, Tamare Frankić-Misture, Jasminke Mujarić
3. Ured Grada, n/r Mirne Pavlović-Vodinelić i Federike Nikolić

R E P U B L I K A H R V A T S K A
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA
Gradonačelnik

Rijeka, 8. 9. 2020.

Gradsko vijeće Grada Rijeke
n/r predsjednika Andreja Poropata

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 i 2/20) podnosim Gradskom vijeću Grada Rijeke na razmatranje i usvajanje **Prijedlog odluke o odbijanju ponude za korištenje prava prvokupa nekretnine.**

Na temelju članka 66. stavka 3. Poslovnika Gradskog vijeća Grada Rijeke („Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 29/09, 14/13, 22/13-ispr. i „Službene novine Grada Rijeke" broj 10/17, 14/18, 2/19-pročišćeni tekst i 2/20) za izvjestitelje na sjednici Gradskog vijeća Grada Rijeke određuju se mr.sc. Vojko Obersnel i Denis Šulina, v.d. pročelnika Odjela gradske uprave za gospodarenje imovinom.

GRADONAČELNIK
mr.sc. Vojko OBERSNEL

REPUBLIKA HRVATSKA - GRAD RIJEKA 1 - PRIMORSKO - GORANSKA ŽUPANIJA - RIJEKA GRADONAČELNIK

R E P U B L I K A H R V A T S K A
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA
Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom
Direkcija za pravne i imovinske poslove
KLASA: 940-06/20-02/20
URBROJ: 2170/01-17-10-20-1
Rijeka, 07.09.2020 god.

MATERIJAL
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNIKA

PREDMET: Prijedlog odluke o odbijanju ponude za korištenje prava prvokupa nekretnine

MATERIJAL IZRADILA:
Jasminka Mujarić

RAVNATELJ-VODITELJ 1:
Tamara Frankić-Mistura

Pročelnica:

Denis Šulina

REPUBLIKA HRVATSKA · GRAD RIJEKA · ODJEL GRADSKE UPRAVE ZA GOSPODARENJE IMOVINOM · PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA · 1 · RIJEKA

O b r a z l o ž e n j e

Dana 23. srpnja 2020. godine putem elektroničke pošte te dana 27. srpnja 2020. godine putem pisarnice, Grad Rijeka je zaprimio ponudu stečajnog upravitelja Ivora Pliskovca, u ime i za račun stečajnog dužnika Rijekakino d.o.o. u stečaju iz Rijeke, Dolac 13, za kupnju nekretnine sa svojstvom kulturnog dobra, u naravi zgrade kazališta „Teatro Fenice“ u Rijeci na adresi Dolac 13 s pripadajućim dvorištem.

Predmetna nekretnina sagrađena je na k.č.br. 938/1 – zgrada i dvorište, površine 1857 m² i na k.č.br. 938/3 – dvorište, površine 125 m², obje upisane u z.k.ul. 5414, k.o. Rijeka.

U ponudi se navodi da se radi o kulturnoj baštini visoke kategorije koja je temeljem rješenja Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Klasa: UP-I-612-08/02-01/1384 od 19. veljače 2003. godine upisana u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske – Listu zaštićenih kulturnih dobara te da je u zemljišnim knjigama na temelju navedenog rješenja na nekretnini zabilježeno svojstvo kulturnog dobra.

Također se navodi da je u 2019. godini ponuditelj Rijekakino d.o.o. završio u stečaju te da je dana 16. siječnja 2020. godine Trgovački sud u Rijeci donio rješenje o nastavku stečajnog postupka radi naknadne diobe stečajne mase iza navedenog društva, a koju masu u naravi predstavlja zgrada „Teatro Fenice“ s dvorištem. Na ispitnom i izvještajnom ročištu održanom dana 10. ožujka 2020. godine Trgovački sud u Rijeci je donio rješenje kojim prihvaća odluku skupštine vjerovnika, između kojih i odluku da se poslovanje stečajnog dužnika neće nastaviti te da će se nekretnina koja ulazi u stečajnu masu prodati po cijeni od 11.500.000,00 kuna.

U ponudi se navodi da se predmetna nekretnina prodaje po cijeni od 11.500.000,00 kuna kako je to utvrdila skupština vjerovnika u stečajnom postupku.

Slijedom iznijetog ponuditelj se pozivom na članak 37. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara ("Narodne novine" broj 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17, 90/18, 32/20 i 62/20) obraća Gradu Rijeci s ponudom za kupnju nekretnine temeljem prava prvokupa.

Člankom 37. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara propisano je da je vlasnik koji namjerava prodati kulturno dobro zaštićeno posebnim rješenjem ili kulturno dobro unutar zaštićene kulturno-povijesne cjeline upisane u Listu svjetske baštine ili Listu ugrožene svjetske baštine, dužan prije prodaje istodobno ponuditi ga Republici Hrvatskoj, županiji, Gradu Zagrebu, gradu ili općini na čijem se području to kulturno dobro nalazi, navodeći cijenu i druge uvjete prodaje.

Prvenstvo u ostvarivanju prava prvokupa ima Grad Rijeka u odnosu na Primorsko-goransku županiju, pa zatim Republika Hrvatska.

Rok za očitovanje na ponudu je 60 dana od primitka pisane ponude. Ako se pravo prvokupa ne namjerava koristiti, Grad Rijeka je dužan u roku od 30 dana od primitka ponude o tome obavijestiti druge pravne osobe koje imaju prava prvokupa i vlasnika.

Nakon isteka roka od 60 dana vlasnik može kulturno dobro prodati drugoj osobi uz cijenu koja ne može biti niža od cijene navedene u ponudi i pod uvjetima koji za kupca nisu povoljniji od uvjeta sadržanih u ponudi.

Člankom 38. istog Zakona utvrđeno je da pravne osobe iz članka 37. navedenog Zakona imaju pravo prvokupa i u slučaju ovršne prodaje kulturnog dobra i po prema uvjetima ponude u postupku ovrhe koja je najpovoljnija za vlasnika kulturnog dobra.

Osoba koja provodi postupak ovršne prodaje kulturnog dobra dužna je obavijestiti pravne osobe iz članka 37. navedenog Zakona da je određena prisilna prodaja, te dostaviti pisane uvjete ponude utvrđene za prodaju kulturnog dobra.

Uvidom u izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci utvrđeno je da je Rijekakino d.o.o. upisan kao vlasnik predmetne nekretnine u 9/10 idealnih dijelova, dok Grad Rijeka u preostalih 1/10 idealnih dijelova.

Bitno je za navesti da se upisano vlasništvo Grada Rijeke u 1/10 idealnih dijela odnosi na stambeni dio zgrade s posebnim ulazom na adresi Dolac 13/A, a u kojem se nalazi sedam stanova. Svi stanovi prodani su nositeljima ranijih stanarskih prava sukladno odredbama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, te su stanovi upisani u knjizi položenih ugovora u korist privatnih osoba. Stoga je upis vlasništva Grada Rijeke na navedenom dijelu nekretnine u zemljišnoj knjizi samo formalne naravi, a koji će se riješiti odnosno upisati u korist privatnih osoba u postupku povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora temeljem Pravilnika o

povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine (etažnog vlasništva), („Narodne novine“ broj 121/13 i 61/18).

Slijedom iznijetog, predmetnih 9/10 idealnih dijelova nekretnine u vlasništvu ponuditelja odnosilo bi se na zgradu „Teatro Fenice“ u Rijeci s pripadajućim dvorištem.

Nadalje, uvidom u izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci utvrđeno je da je na predmetnoj nekretnini temeljem rješenja Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Klasa: UP-I-612-08/02-01/1384 od 19. veljače 2003. godine zabilježeno svojstvo kulturnog dobra. Citirano rješenje zaprimljeno je u Zemljišno-knjižnom odjelu Općinskog suda u Rijeci pod brojem Z-11034/03.

Prema dobivenom mišljenju odvjetničkog društva Knežević i partneri j.t.d. iz Rijeke, ukoliko Grad Rijeka odbije ponudu i nekretnina se ne proda po ponuđenoj cijeni, Grad Rijeka zadržava pravo prvokupa ako se cijena nekretnine izmijeni na nižu vrijednost, odnosno stečajni upravitelj je u obvezi ponuditi kupnju po pravu prvokupa pri svakom slijedećem umanjenju cijene. Jedina iznimka u rokovima jest primjena članka 96. Ovršnog zakona gdje osoba koja ima zakonsko ili ugovoreno pravo prvokupa upisano u zemljišnoj knjizi ima prednost pred najpovoljnijim ponuditeljem ako sudu u roku od tri dana po zaključenju dražbe izjavi da nekretninu kupuje uz iste uvjete. Ako se nekretnina prodaje neposrednom pogodbom, sud će prije prodaje pozvati imatelja uknjiženoga prava prvokupa, odnosno imatelja zakonskoga prava prvokupa koji je o tom svom pravu prije toga obavijestio sud da se u određenom roku u zapisnik kod suda očituje hoće li se tim pravom koristiti.

Odvjetničko društvo ističe da se ovdje može uočiti kolizija Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara i Ovršnog zakona tj. odredbe članka 38. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara i članka 96. Ovršnog zakona, te da su skloni tumačiti kako bi prednost imao Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara obzirom da je lex specialis u odnosu na Ovršni zakon koji je lex generalis u odnosu na kulturna dobra.

Konačno, odvjetničko društvo smatra da je stečajni upravitelj u obvezi izvijestiti Grad Rijeku o održavanju dražbe za prodaju nekretnine odnosno uputiti poziv na kupnju po pravu prvokupa ukoliko zaprimi ponudu za kupnju nekretnine obzirom da je sukladno članku 38. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, osoba koja provodi postupak ovršne prodaje kulturnoga dobra dužna obavijestiti pravne osobe iz članka 37. stavka 1. Zakona da je određena prisilna prodaja, te dostaviti pisane uvjete ponude utvrđene za prodaju kulturnog dobra ako bi cijena bila niža od 11.500.000,00 kuna. Ako bi se radilo o prodaji izvan ovršnog postupka tj. izvan pravila ovršnog postupka, tada bi ili stečajni upravitelj ili sud također trebali obavijestiti Grad Rijeku o prodaji nekretnine.

Grad Rijeka zainteresiran je za kupnju nekretnine „Teatro Fenice“, međutim ne po navedenoj cijeni, već se predlaže ovu ponudu odbiti s pridržavanjem prava prvokupa nekretnine ukoliko se kupoprodajna cijena umanji, o čemu nas je prodavatelj u obvezi izvijestiti, odnosno ponuditi kupnju po pravu prvokupa ukoliko se izmijene uvjeti prodaje.

Naime, u Proračunu Grada Rijeke za 2020. godinu, u okviru razdjela 017 – Odjela gradske uprave za gospodarenje imovinom, pod Kapitalnim projektom K136223 - Kupnja stambenog i poslovnog prostora, planirana su sredstva u sveukupnom iznosu od 1.000.000,00 kuna i to za kupnju nekretnina/dijelova nekretnina radi rješavanja suvlasništva na nekretninama u svrhu stjecanja nekretnina u samovlasništvo.

Slijedom navedenog, evidentno je da za kupnju predmetne nekretnine nisu osigurana sredstva u visini od 11.500.000,00 kuna.

Obzirom da vrijednost nekretnine prelazi iznos od 1.000.000,00 kuna, to temeljem članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17 i 98/19) 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 i 2/20), odluku o stjecanju nekretnina Grada Rijeke donosi Gradsko vijeće Grada Rijeke.

Slijedom naprijed navedenog predlaže se da Gradonačelnik donese slijedeći:

Z A K L J U Č A K

1. Utvrđuje se Prijedlog odluke o odbijanju ponude za korištenje prava prvokupa nekretnine, u predloženom tekstu.
2. Prijedlog odluke iz točke 1. ovog Zaključka prosljeđuje se Gradskom vijeću Grada Rijeke na razmatranje i usvajanje.

Na temelju članka 37. stavka 3. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara ("Narodne novine" broj 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17, 90/18, 32/20 i 62/20), 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, 137/15, 123/17 i 98/19) 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 i 2/20) Gradsko vijeće Grada Rijeke, na sjednici održanoj dana _____ 2020. godine, donijelo je

O D L U K U
o odbijanju ponude
za korištenje prava prvokupa nekretnine

Članak 1.

Ne prihvaća se ponuda za korištenje prava prvokupa nekretnina, podnesena od strane stečajnog upravitelja Ivora Pliskovca u ime i za račun stečajnog dužnika Rijekakino d.o.o. u stečaju iz Rijeke, Dolac 13, za kupnju nekretnina sa svojstvom kulturnog dobra – zgrade kazališta „Teatro Fenice“ u Rijeci, Dolac 13 i dvorišta, upisane u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Rijeci, na k.č.br. 938/1 – zgrada i dvorište, površine 1857 m² i k.č.br. 938/3 – dvorište, površine 125 m², obje upisane u z.k.ul. 5414, k.o. Rijeka, kao vlasništvo Rijekakino d.o.o. u stečaju iz Rijeke u 9/10 idealnih dijelova, po ponuđenoj kupoprodajnoj cijeni u iznosu od 11.500.000,00 (slovima: jedanaestmilijunapetstotisuća) kuna.

Članak 2.

Ova Odluka dostavit će se podnositelju ponude iz članka 1. ove Odluke, Republici Hrvatskoj i Primorsko-goranskoj županiji sukladno odredbi članka 37. stavka 4. Zakona o zaštiti i očuvanja kulturnih dobara.

Članak 3.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.