

## **TOČKA 5.**

**Prijedlog odluke o odbijanju ponude za korištenje prava  
prvokupa nekretnine**



REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA  
**GRAD RIJEKA**  
Gradonačelnik

Rijeka, 6. 10. 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 određuje se Denis Šulina, v.d. pročelnika Odjela gradske uprave za gospodarenje imovinom.

**GRADONAČELNIK**

**mr.sc. Vojko OBERSNEL**



## **O b r a z l o ž e n j e**

### **Prijedloga odluke o odbijanju ponude za korištenje prava prvokupa nekretnine**

Dana 25. rujna 2020. godine Grad Rijeka zaprimio je ponudu P.P.G. i F.P.G., zastupani po Zajedničkom odvjetničkom uredu Anita Vrkić i Iva Vrkić, za kupnju nekretnine sa svojstvom kulturnog dobra – stana kojeg su suvlasnici svaki u ½ dijela, a koji se nalazi u zgradi u Rijeci na adresi Krešimirova 12, sagrađenoj na k.č.br. 1080 – kuća br. 12 s dvorištem i skladištem, površine 121 čhv, upisanog u zk.ul. 12483 (pripis iz zk.ul. 1366), k.o. Rijeka, kao: „7. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7): Šesterosoban stan broj 009 na četvrtom katu, koji se sastoji od šest soba, kuhinje, izbe, kupaonice, nužnika, hodnika, balkona, ukupne površine 159,77 m<sup>2</sup> u zgradi u ul. Krešimirova br. 12.“

U ponudi se navodi da se predmetna nekretnina nalazi u zaštićenoj kulturno-povijesnoj cjelini Grada Rijeke koja se kao takva smatra kulturnim dobrom sukladno Zakonu 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), a koji je status nekretnine upisan u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci.

Također se navodi da suvlasnici predmetne nekretnine imaju ponudu treće osobe za kupnju nekretnine za ukupni iznos od 155.000,00 € (slovima: stopedesetpettisuća eura), plativo u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja. Plaćanje kupoprodajne cijene bit će na način da će kapara u iznosu od 15.500,00 € (slovima: petnaesttisućapetsto eura) biti plaćena u trenutku sklapanja predugovora o kupoprodaji nekretnine i uračunat će se u iznos kupoprodajne cijene, te će preostali iznos kupoprodajne cijene u iznosu od 139.500,00 € (slovima: stotridesetdevettisućapetsto eura) biti plaćen u trenutku sklapanja glavnog ugovora o kupoprodaji nekretnine.

Slijedom iznijetog, ponuditelji se prije sklapanja ugovora o kupoprodaji nekretnine pozivom na članak 37. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara obraćaju 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 ga ponuditi 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 o toj ponudi 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.

Uvidom u izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci utvrđeno je da su P.P.G. i F.P.G. upisani kao suvlasnici predmetne nekretnine, svaki u ½ dijela.

Uvidom u izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci utvrđeno je da je na predmetnoj nekretnini temeljem pravomoćnog rješenja Ministarstva kulture Republike Hrvatske, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Klasa: UP-I-612-08/10-06/0320, Ur.broj: 532-04-01/4-10-1 od 16. rujna 2010. godine zabilježeno svojstvo kulturnog dobra. Citirano rješenje zaprimljeno je u Zemljišno-knjižnom odjelu Općinskog suda u Rijeci pod brojem Z-18262/11.

Uvidom u navedeno rješenje Ministarstva kulture Republike Hrvatske, Uprave za zaštitu kulturne baštine od 16. rujna 2010. godine utvrđeno je da Hotel Bristol u Rijeci,

Krešimirova 12, na k.č. 3426, k.o. Stari Grad (zk.č. 1080 – zk.ul. 1366, k.o. Rijeka) ima svojstvo kulturnog dobra.

Pored činjenice da Grad Rijeka nije planirao sredstva za kupnju stanova u Proračunu za 2020. godinu, mišljenja smo da predmetni stan isto tako nije od interesa za Grad Rijeku u odnosu na činjenicu da bi Grad Rijeka stjecanjem vlasništva istovremeno preuzeo obvezu održavanja nekretnine, a radi se o nekretnini sagrađenoj krajem 19. stoljeća.

Obzirom da vrijednost nekretnine prelazi iznos od 1.000.000,00 kuna, 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, 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 nekretnine Grada Rijeke donosi Gradsko vijeće Grada Rijeke.

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 P.P.G. i F.P.G. za kupnju nekretnine sa svojstvom kulturnog dobra – stana koji se nalazi u zgradi u Rijeci, Krešimirova 12, upisanog u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Rijeci na k.č.br. 1080 – kuća br. 12 s dvorištem i skladištem, površine 121 čhv, u zk.ul. 12483, k.o. Rijeka, kao: "7. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7): Šesterosoban stan broj 009 na četvrtom katu, koji se sastoji od šest soba, kuhinje, izbe, kupaonice, nužnika, hodnika, balkona, ukupne površine 159,77 m<sup>2</sup> u zgradi u ul. Krešimirova br. 12", koji je u suvlasništvu P.P.G. i F.P.G., svakog u ½ dijela, po ponuđenoj kupoprodajnoj cijeni u iznosu od 155.000,00 € (slovima: stopedesetpettisuća eura), plativo u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja.

**Članak 2.**

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

**Članak 3.**

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

Prilog:

UPRAVA ZA ZAŠTITU KULTURNE BAŠTINE

Klasa: UP-I<sup>6</sup> 612-08/10-06/0320

Urbroj.: 532-04-01-01/4-10-1

Zagreb, 16. rujna 2010.

Ministarstvo kulture na temelju članka 12. stavak 1. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara ("Narodne novine", broj 69/99, 151/03, 157/03 i 87/09) i članka 9. stavka 1. Pravilnika o Registru kulturnih dobara Republike Hrvatske ("Narodne novine", broj 37/01 i 04/08) donosi

RJEŠENJE

1. Utvrđuje se da **Hotel Bristol u Rijeci, Krešimirova 12, na k.č. 3426, k.o. Stari grad (zk.č. 1080 – zk.ul. 1366 k.o. Rijeka)**, ima svojstvo kulturnog dobra.
2. Prostorne međe kulturnoga dobra iz točke 1. izreke ovoga rješenja obuhvaćaju k.č. 3426, k.o. Stari grad. Izvod iz katastarskog plana s ucrtanim prostornim međama sastavni je dio ovog rješenja.
3. Utvrđuje se sljedeći sustav mjera zaštite kulturnog dobra iz točke 1. ovog rješenja:
  - Zaštitni i drugi radovi na kulturnom dobru iz točke 1. i unutar prostornih međa iz točke 2. izreke ovog rješenja mogu se poduzeti samo uz prethodno odobrenje nadležnog tijela,
  - Vlasnik kao i drugi imatelj kulturnog dobra dužan je provoditi sve mjere zaštite koje se odnose na održavanje predmetnog kulturnog dobra, a koje odredi nadležno tijelo,
  - Predmetno kulturno dobro ili njegovi dijelovi mogu biti predmet kupoprodaje samo pod uvjetima iz članka 36.-40. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.
4. Predmetno kulturno dobro s prostornim međama iz točke 2. izreke ovoga rješenja upisat će se u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske - Listu zaštićenih kulturnih dobara.
5. Ovo će se rješenje dostaviti nadležnom katastru i sudu radi zabilježbe u zemljišnim knjigama.
6. Žalba ne odgađa izvršenje ovoga rješenja.

**Obrazloženje**

Krajem 19. i početkom 20. stoljeća u Rijeci se gradi nekoliko reprezentativnih hotela. Jedan od njih je Hotel Bristol. Za naručitelja Giorgia Ružića, poznatog riječkog veleposjednika i industrijalca 1908/9. projektira ga i gradi Emilio Ambrosini u duhu secesije. Ambrosini školovan na Visokoj tehničkoj školi u Grazu, završava je 1876. godine. Od 1884. godine djeluje u Rijeci. Stvara u duhu kasnog historicisma i secesije, a najznačajnija djela su mu upravo Hotel Bristol i Hotel Royal. Hotel Bristol se nalazi u ondašnjoj Viale Francesco Deak, današnjoj Krešimirovoj ulici koja povezuje centar grada sa željezničkim kolodvorom. Početkom 20. stoljeća bila je novo riječko šetalište. Zgrada je monumentalna stambeno-poslovna višekatnica (p+5). Izvorno su se u prizemlju nalazili kavana i restoran. Južno pročelje okrenuto na Krešimirovu ulicu bogatije je ukrašeno od sjevernog koje gleda na unutrašnje dvorište. Osim već spomenutog prizemlja s velikim staklenim ploham ima i ugaone pravokutne erkere koji se protežu od drugog do četvrtog kata. Na posljednjem petom katu erkera se otvaraju u lode međusobno povezane uzduž cijele etaže prostranim balkonom. Zidni plašt između erkera rastvara mreža prozorskih otvora, po pet na svakoj etaži. U središnjoj osi drugog i trećeg kata su manji balkoni. Ukrašen izveden u žbuci sveden je na plitke horizontalne podijele „ala rustica“, profilirane trokutaste atike prozora, te štuko maskerone na donjim uglovima erkera. Premda je ulaz smješten bočno podno istočnog erkera unutarnje stubište je u središnjoj osi zgrade. Raspored stanova je po dva na podestu. Odluke secesije nosi i ulazni prostor sa štukurama, izvornim cementnim pločicama te kovanom ograđom stubišta. Na trećem katu je stan sa posve očuvanim stropnim geometrijskim štukurama sviju reprezentativnih prostorija na južnoj strani, te raskošnom izvornom stolarijom.

Na osnovu predočene dokumentacije i iznesenih činjenica Stručno povjerenstvo za utvrđivanje svojstva kulturnog dobra, imenovano rješenjem Klasa: 612-08/09-12/0152, Urbroj.: 532-04-01-01/4-09-01 od 16. travnja 2009., na osnovu članka 5. Pravilnika o Registru kulturnih dobara Republike Hrvatske, na sjednici održanoj 16. rujna 2010. godine utvrdilo je da **Hotel Bristol u Rijeci, Krešimirova 12, na k.č. 3426, k.o. Stari grad (k.č. 1080, br. zk. ul. 1366 k.o. Rijeka)**, ima svojstvo kulturnog dobra u smislu članka 7. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara te se sukladno članku 12. stavak 4. istog Zakona određuje njihov opis u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske – Listu zaštićenih kulturnih dobara (točka 4. izreke ovog rješenja).

Sukladno odredbi članka 12. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara određene su prostorne međe kulturnog dobra (točka 2. izreke ovog rješenja) i sustav mjere njegove zaštite (točka 3. izreke ovog rješenja)

Sukladno odredbi članka 12. stavak 2. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, točkom 5. izreke ovog rješenja, određuje se obveza dostavljanja rješenja nadležnom katastru i sudu radi zabilježbe u zemljišnim knjigama.

Sukladno članku 12. stavak 5. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara žalba protiv ovog rješenja ne odgađa njegovo izvršenje.

Iz navedenih razloga riješeno je kao u izreci.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba ministru kulture u roku od 15 dana od dana primitka ovoga rješenja. Žalba se predaje ovoj Upravi neposredno ili poštom, preporučeno, a može se izjaviti i u zapisnik. Na žalbu se sukladno članku 7. stavak 1. točka 19. Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine" broj 8/96, 77/96, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08 i 60/08) ne plaća upravna pristojba.

RAVNATELJICA

Blanda Matica, dia