

TOČKA 29.

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



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

Rijeka, 9. 11. 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 i 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



O b r a z l o ž e n j e

Prijedloga odluke o odbijanju ponude za korištenje prava prvokupa nekretnine

Dana 30. listopada 2020. godine Grad Rijeka zaprimio je ponudu društva BIROOPREMA d.o.o., zastupanog po odvjetniku Dan Lovrović za kupnju nekretnina sa svojstvom kulturnog dobra – skladišnih prostora u zgradi čiji je suvlasnik, a koje se nalaze na adresi Milutina Barača 7, sagrađenih na kč.br. 1323/2 – proizvodna hala, garaža, skladište i dvorište, površine 5021 m², upisanih u zk.ul. 3518 k.o. Rijeka, i to pod rednim brojevima:

4. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)

Skladišni prostor 1/b u suterenu ukupne površine od 268,50 m² koji se sastoji od radionice br. 1 od 24,10 m², radionice br. 2 od 23,10 m², radionice br. 3 od 42,89 m² te skladišta br. 1 od 178,21 m² što u odnosu na cijelu zgradu iznosi 269/20000 dijela

31. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-31)

Skladišni prostor 1/d u suterenu ukupne površine od 37,44 m² koji se sastoji od jedne prostorije koja u odnosu na cijelu zgradu iznosi 37/20000.

U ponudi se navodi da je pravomoćnim rješenjem Ministarstva kulture Republike Hrvatske, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Klasa: UP-I-612-08/09-06/0229 od 16. srpnja 2009. godine utvrđeno da Hotel „Emigranti“, u Rijeci, Milutina Barača 7 na k.č. 3325 k.o. Stari Grad (st. izmj. 1323/2 k.o. Rijeka) ima svojstvo kulturnog dobra i da je u zemljišnim knjigama na temelju rješenja na predmetnoj nekretnini zabilježeno svojstvo kulturnog dobra.

Također se navodi da vlasnik predmetne nekretnine ima ponudu treće osobe za kupnju nekretnine za iznos od 195.000,00 € (slovima: stodevedesetpettisuća eura), plativo u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan isplate, pa se prije sklapanja ugovora o kupoprodaji nekretnine obraćaju Gradu Rijeci s ponudom za kupnju nekretnine po istoj cijeni, a sve 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).

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 je društvo BIROOPREMA d.o.o., upisano kao suvlasnik predmetne nekretnine u 269/20000 dijela i 37/20000 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-612-08/09-06/0229 od 16. srpnja 2009. godine zabilježeno svojstvo kulturnog dobra. Citirano rješenje zaprimljeno je u Zemljišno-knjižnom odjelu Općinskog suda u Rijeci pod brojem Z-13186/13.

Pored činjenice da Grad Rijeka nije planirao sredstva za kupnju skladišnih prostora u Proračunu za 2020. godinu, mišljenja smo da predmetni skladišni prostori isto tako nisu 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 početkom 20. stoljeća.

S obzirom na to 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 društva BIROOPREMA d.o.o. za kupnju nekretnina sa svojstvom kulturnog dobra – skladišnih prostora u zgradi čiji je suvlasnik, a koje se nalaze na adresi Milutina Barača 7, sagrađenih na kč.br. 1323/2 – proizvodna hala, garaža, skladište i dvorište, površine 5021 m², upisanih u zk.ul. 3518 k.o. Rijeka, i to pod rednim brojevima:

- 4. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)
Skladišni prostor 1/b u suterenu ukupne površine od 268,50 m² koji se sastoji od radionice br. 1 od 24,10 m², radionice br. 2 od 23,10 m², radionice br. 3 od 42,89 m² te skladišta br. 1 od 178,21 m² što u odnosu na cijelu zgradu iznosi 269/20000 dijela
- 31. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-31) Skladišni prostor 1/d u suterenu ukupne površine od 37,44 m² koji se sastoji od jedne prostorije koja u odnosu na cijelu zgradu iznosi 37/20000,

po ponuđenoj kupoprodajnoj cijeni u iznosu od 195.000,00 € (slovima: stodevedesetpettisuća eura), plativo u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan isplate.

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:



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO KULTURE

UPRAVA ZA ZAŠTITU KULTURNE BAŠTINE

Klasa: UP-I° 612-08/09-06/0229

Urbroj.: 532-04-01-01/4-09-2

Zagreb, 16. srpnja 2009.

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

R J E Š E N J E

1. Utvrđuje se da Hotel „Emigranti“, u Rijeci, Milutina Barača 7 na k.č. 3325 k.o. Stari Grad, (st. izmj. 1323/2 k.o. Rijeka) ima svojstvo kulturnog dobra.
2. Prostorne međe kulturnoga dobra iz točke 1. izreke ovoga Rješenja određene su fizičkim prostiranjem građevine na dijelu katastarske čestice 3325 k.o. Stari grad.
Katastarski izvadak 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. ovoga rješenja upisat će se u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske – Listu zaštićenih kulturnih dobara.
5. Nadležni sud izvršit će zabilježbu ovoga rješenja po njegovoj pravomoćnosti u zemljišne knjige kao i zakonsko pravo prvokupa nad predmetnim kulturnim dobrom, a Ured za katastar zabilježbu u katastar.
6. Žalba na rješenje ne odgađa izvršenje ovoga rješenja.

O b r a z l o ž e n j e

Zgrada Hotela „Emigranti“, izgrađena je početkom 20. stoljeća. Nedugo nakon što je Rijeka postala iseljenička luka, dr. Szilard Zielinski gradi zgradu za smještaj iseljenika u Rijeci. Hotel djeluje do 1914. godine, nakon čega biva prenamijenjen u bolnicu.

Hotel je izuzetan zbog svoje armiranobetonske gradnje. Zielinski, koji je iskustvo stekao u uredu Gustava Eiffela u Parizu, u Mađarskoj je poznat po armiranobetonskim konstrukcijama mostova, a manje po projektima ovakvih zgrada. Zgrada nekadašnjeg hotela dužine je 160, širine 24, a visine 17,5 metara. Sastoji se od podrumskog prostora, visokog prizemlja i dva kata. Hotel je zadovoljavao najviše standarde ne samo u tehničkom već i u higijenskom smislu. Uz uvedeno električno osvjetljenje i ventilaciju, vodilo se računa i o zaštiti od požara. Prizemni dio građevine raščlanjuju vertikalni stupovi u pravilnim razmacima dok je cjelokupni plašt zgrade raščlanjen prozorima upotpunjenima kovanom željeznom rešetkom. U svojim dekorativnim odrednicama ima secesijskih elemenata.

Hotel „Emigranti“ nastao je u nemirnom povijesnom razdoblju, u vrijeme kada je iz Rijeke za Ameriku između 1903. i 1914. godine, otputovalo oko 320.000 iseljenika. Sukladno namjeni smjestio se u blizini željezničke stanice i gata s kojeg se brodom odlazilo u Ameriku. Vrijednost ovog objekta je prije svega kulturno-šćka, budući da je to jedini namjenski sagrađeni objekt za iseljenike u Hrvatskoj. Obilježava ga, za to doba, vrlo visoka razina komfora i usluga sadržanih u objektu. Osim uobičajenih spavaonica i kuhinja koje bismo svakako očekivali u objektu takvog tipa, ovaj je hotel imao i prostorije za liječničke i policijske kontrole iseljenika, sobu za dezinfekciju, urede za izdavanje putnih karata, emigracijski ured, trgovine pa čak i brijaća. Hotel je svojim sadržajima uspio namiriti sve potrebe svojih privremenih stanara. Kapaciteti ljudi koje je mogao zaprinuti za to su doba bili razmjerno veliki.

Zgrada Hotela „Emigranti“ je prva planski građena kuća za iseljenike u Hrvatskoj je na čitavom Mediteranu. Ovim djelom arhitekta Zielinskog ramirena je potreba grada za hotelom posebne namjene kao i problem emigranata u Rijeci. Posljednjih pola stoljeća Hotel je imao industrijsku funkciju.

Na osnovu predočene dokumentacije i iznesenih činjenica Stručno povjerenstvo za utvrđivanje svojstva kulturnog dobra, imenovano rješenjem Karaz: 612-08/09-12/0152, Urbroj: 532 04-01-014-09-01 od 16. travnja 2009., na osnovu članka 5. Pravilnika o Registru kulturnih dobara Republike Hrvatske, na sjednici održanoj 16. srpnja, godine utvrdilo je da Hotel Emigranti, u Rijeci, Milutina Barača 7 na k.č. 3325, k.o. Zamet: prostornim medama koje obuhvaćaju fizičke prostiranje zgrade na spomenutoj katastarskoj čestici ima svojstvo kulturnog dobra u smislu članka 7. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara te se sukladno članku 12. stavak 4. islog Zakona određuje njihov opis u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske – Listu zaštićenih kulturnih dobara.

Temeljem članka 12. stavak 2. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara u točki 2. izreka utvrdene su prostorne mede za kulturno dobro iz točke 1. ovoga rješenja, a rješenje se dostavlja nadležnom kantsru i sudu radi zabiljezbe u zemljišnim knjigama.

Sukladno članku 6. stavak 2. Pravilnika o Registru kulturnih dobara Republike Hrvatske katastarski izvadak s ucertanim prostornim medama sastavni je dio ovog rješenja.

Sukladno članku 12. stavak 4. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, točkom 1. ovoga rješenja utvrđen je sustav mjera zaštite.

Sukladno članku 12. stavak 4. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara kulturno dobro iz točke 1. ovoga rješenja upisat će se u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske – Listu zaštićenih kulturnih dobara.

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

Iz navedenih razloga riješeno je kao u izreci.

Upuća 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 9. Zakona o upravnim pritojbama ("Narodne novine" broj 386, 7795, 13197, 6898, 6699, 14599, 11600, 16303, 1704, 11004, 14104, 15005, 15305, 12906, 11707, 2308 i 6008) ne plaća upravna pristojba.

