

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



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

Rijeka, 9. 4. 2024.

**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 odbijanju ponude za korištenje prava prvokupa nekretnina.**

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, pročelnicu Upravnog odjela za gradsku imovinu.



**GRADONAČELNIK**

**Marko FILIPOVIĆ**

## **O b r a z l o ž e n j e**

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

Dana 28. ožujka 2024. godine, Grad Rijeka zaprimio je ponudu trgovačkog društva H-ABDUCO d.o.o., Zagreb, Radnička cesta 41, za kupnju četiri nekretnine - poslovnih prostora sa svojstvom kulturnog dobra - kojih je vlasnik, a koji se nalaze u zgradi u Rijeci na adresi Milutina Barača 7, sagrađenoj na kč.br. 1323/2 - proizvodna hala, garaža, skladište i dvorište, upisanoj u zk.ul.br. 3518, k.o. Rijeka i to pod rednim brojem:

1. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)

Pomoćne prostorije u prizemlju koje se sastoje od ulaznog hodnika, predprostora i mjerne stanice u ukupnoj površini od 44,77 m<sup>2</sup>, u ½ dijela,

26. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-26)

Poslovni prostor br. 2 u prizemlju istok zapad koji se sastoji od prodajno skladišnog prostora, spremišta, kupatila i WC-a, ukupne površine 489,07 m<sup>2</sup> što u odnosu na cijelu zgradu iznosi 236/10000, u 1/1 dijela,

27. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-27)

Poslovni prostor br. 2. na međukatu istok zapad koji se sastoji od skladišnog prostora i kancelarije ukupne površine 465,23 m<sup>2</sup>, što na cijelu zgradu iznosi 211/10000 dijela, u 1/1 dijela,

28. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-28)

Prizemlje - zajednički hol ukupne površine od 59,68 m<sup>2</sup>, u ½ dijela.

U ponudi se navodi da se radi o zgradi koja temeljem rješenja Ministarstva kulture Republike Hrvatske, Uprave za zaštitu kulturne baštine Klasa: UP-I-612-08/09-06/0229, Urbroj: 532-04-01-01/4-09-2, od 16. srpnja 2009. godine ima svojstvo kulturnog dobra te je sukladno navedenom rješenju u zemljišnoj knjizi, pod brojem Z-13186/13, izvršen upis zabilježbe kulturnog dobra te zakonsko pravo prvokupa nad predmetnim kulturnim dobrom.

Sukladno odredbama članka 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, 102/15, 44/17, 90/18, 32/20, 62/20, 117/21 i 114/22) podnositelj ponude se obraća Gradu Rijeci s ponudom za kupnju nekretnina temeljem prava prvokupa po kupoprodajnoj cijeni u iznosu od 333.000,00 eura (slovima: tristotridesettrisuće eura) s rokom uplate do 31. svibnja 2024. godine, a koliko iznosi cijena koju je ponuditelj zaprimio od treće osobe.

Člankom 37. navedenog 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 o toj ponudi je 60 dana od primitka pisane ponude, a 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 nekretnina sagrađena na kč.br. 1323/2 - proizvodna hala, garaža, skladište i dvorište, površine 5021 m<sup>2</sup>, upisana u zk.ul.br. 3518, k.o. Rijeka, dok su predmetni poslovni prostori upisani kao etažno vlasništvo i to E-1 i E-28 u vlasništvu podnositelja ponude u ½ dijela te E-26 i E-27 u vlasništvu podnositelja ponude u cijelosti.

Također, utvrđeno je da je na predmetnoj nekretnini nekadašnjem Hotelu „Emigranti“ temeljem pravomoćnog rješenja Ministarstva kulture Republike Hrvatske, Uprave za zaštitu

kulturne baštine Klasa: UP-I-612-08/09-06/0229, Urbroj: 532-04-01-01/4-09-2, od 16. srpnja 2009. godine zabilježeno svojstvo kulturnog dobra, kao i zakonsko pravo prvokupa.

Uvidom u navedeno pravomoćno rješenje Ministarstva kulture od 16. srpnja 2009. godine utvrđeno je da su za nekretninu (ex Hotel „Emigranti“) osim svojstva kulturnog dobra, utvrđene i njegove prostorne međe i to na način kako je ucrtano na kopiji katastarskog plana koja je sastavni dio navedenog rješenja. Uvidom u kopiju katastarskog plana prostorne međe kulturnog dobra određene su fizičkim prostiranjem građevine na dijelu katastarske čestice 3325, k.o. Stari Grad.

Citirano rješenje zaprimljeno je u Zemljišno-knjižnom odjelu Općinskog suda u Rijeci, pod brojem Z-13186/13.

Također je utvrđeno da je na predmetnoj nekretnini temeljem prijedloga Ministarstva kulture i medija Republike Hrvatske, Uprave za arhive, knjižnice i muzeje Klasa: UP/I-612-08/09-06/0229, Urbroj: 532-06-02-02/1-22 od 13. siječnja 2022. godine zabilježeno da se zakonsko pravo prvokupa nad predmetnim kulturnim dobrom upisanim temeljem rješenja Ministarstva kulture Republike Hrvatske od 16. srpnja 2009. godine, ne odnosi na etaže pod brojevima: 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 51, 52, 54 i 55 (noviji dio zgrade).

Citiran prijedlog zaprimljen je u Zemljišno-knjižnom odjelu Općinskog suda u Rijeci, pod brojem Z-1556/22.

Terenskom provjerom obavljenom 8. travnja 2024. godine utvrđeno je da se u naravi radi o jednom poslovnom prostoru (prodajni salon s više povezanih skladišta i ureda) koji se dijelom nalazi u objektu koji ima status kulturnog dobra, a dijelom u objektu bez tog statusa, a sve kako je to utvrđeno u naprijed navedenom rješenju Ministarstva kulture od 16. srpnja 2009. godine.

Pored činjenice da Grad Rijeka nije planirao sredstva za kupnju nekretnina - poslovnih prostora u Proračunu za 2024. godinu, mišljenja smo da poslovni 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.

Obzirom da vrijednost nekretnina prelazi iznos od 132.722,81 eura, 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, 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) odluku o stjecanju nekretnina 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, 102/15, 44/17, 90/18, 32/20, 62/20, 117/21 i 114/22), 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, 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 \_\_\_\_\_2024. godine, donijelo je

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

**Članak 1.**

Odbija se ponuda trgovačkog društva H-ABDUCO d.o.o., (OIB:13667298928), Zagreb, Radnička cesta 41, za kupnju nekretnina sa svojstvom kulturnog dobra-poslovnih prostora koji se nalaze u zgradi u Rijeci, Milutina Barača 7, sagrađenoj na kč.br. 1323/2-proizvodna hala, garaža, skladište i dvorište, površine 5021 m<sup>2</sup>, upisanoj u zk.ul.br. 3518, k.o. Rijeka i to pod rednim brojem:

1. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)

Pomoćne prostorije u prizemlju koje se sastoje od ulaznog hodnika, predprostora i mjerne stanice u ukupnoj površini od 44,77 m<sup>2</sup>, u 1/2 dijela,

26. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-26)

Poslovni prostor br. 2 u prizemlju istok zapad koji se sastoji od prodajno skladišnog prostora, spremišta, kupatila i WC-a, ukupne površine 489,07 m<sup>2</sup> što u odnosu na cijelu zgradu iznosi 236/10000, u 1/1 dijela,

27. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-27)

Poslovni prostor br. 2. na međukatu istok zapad koji se sastoji od skladišnog prostora i kancelarije ukupne površine 465,23 m<sup>2</sup> što na cijelu zgradu iznosi 211/10000 dijela, u 1/1 dijela,

28. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-28)

Prizemlje-zajednički hol ukupne površine od 59,68 m<sup>2</sup>, u 1/2 dijela,

u vlasništvu trgovačkog društva H-ABDUCO d.o.o., (OIB:13667298928), Zagreb, Radnička cesta 41, po ponuđenoj kupoprodajnoj cijeni u iznosu od 333.000,00 eura (slovima: tristotridesećetritisućeeura) s rokom uplate do 31. svibnja 2024. godine.

**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, a objavit će se u „Službenim novinama Grada Rijeke“.