



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Gradonačelnica

KLASA: 024-02/26-01/1-28

URBROJ: 2170-1-02-00-26-7

Rijeka, 13. 1. 2026.

Gradonačelnica je 13. siječnja 2026. godine donijela sljedeći

z a k l j u č a k

1. Odbija se ponuda Banco d.o.o. iz Rijeke za kupnju nekretnine sa svojstvom kulturnog dobra – skladišnog prostora kojeg je vlasnik, a koji se nalazi u zgradi u Rijeci na adresi Milutina Barača 7, sagrađenoj na zk.č.br. 1323/2 – proizvodna hala, garaža, skladište i dvorište površine 5.021 m², upisana u zk.ul.br. 3518 k.o. Rijeka, i to pod rednim brojem 19. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-19):

Skladišni prostor u suterenu površine 104,96 m² što u odnosu na cijelu zgradu iznosi 161/20000 dijela, po ponuđenoj kupoprodajnoj cijeni u iznosu od 125.000,00 eura.

2. Zadužuje se Upravni odjel za gradsku imovinu, Odsjek za pravne i imovinske poslove, da, po donošenju ovog Zaključka, izvijesti podnositelja ponude, Republiku Hrvatsku i Primorsko-goransku županiju sukladno članku 79. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.

GRADONAČELNICA

Iva RINČIĆ

Dostaviti:

1. Upravni odjel za gradsku imovinu,
n/r Denis Šuline, Tamare Frankić-Mistura,
Martine Šarlije
2. Upravni odjel za financije, 2X



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Upravni odjel za gradsku imovinu

KLASA: 024-02/26-08/3

URBROJ: 2170-1-08-00-26-1

Rijeka, 08.siječnja 2026.god.

MATERIJAL
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNICE

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

Materijal izradila:
Martina Šarlija

Voditeljica:
Tamara Frankić-Mistura



Pročelnica

Denis Šulina

OBRAZLOŽENJE

Dana 9. prosinca 2025.g. Grad Rijeka zaprimio je ponudu Banco d.o.o. iz Rijeke, Save Jugo Bujkove 19 te dana 11. prosinca 2025.g. dopunu ponude za kupnju nekretnine sa svojstvom kulturnog dobra – skladišnog prostora kojeg je vlasnik, a koji se nalazi u zgradi u Rijeci na adresi Milutina Barača 7, sagrađenoj na zk.č.br. 1323/2 – proizvodna hala, garaža, skladište i dvorište površine 5.021 m², upisana u zk.ul.br. 3518 k.o. Rijeka, i to pod rednim brojem 19. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-19):

Skladišni prostor u suterenu površine 104,96 m² što u odnosu na cijelu zgradu iznosi 161/20000 dijela.

Iz zabilježbe u zemljišnoj knjizi upisane pod brojem Z-13186/13 utvrđeno je da Hotel „Emigranti“ u Rijeci na adresi Milutina Barača 7, upisan na zk.č.br. 1323/2 k.o. Rijeka na temelju pravomoćnog rješenja 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.g., ima svojstvo kulturnog dobra te da postoji zakonsko pravo prvokupa nad predmetnim kulturnim dobrom.

Slijedom navedenog statusa nekretnine i zakonskog prava prvokupa, vlasnik predmetne nekretnine se obraća Gradu Rijeci s ponudom za kupnju nekretnine – skladišnog prostora – po cijeni od 125.000,00 EUR, a sve pozivom na članak 79. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara („Narodne novine“ broj 145/24).

Člankom 79. 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.

Zakonski rok za očitovanje o 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.

Sukladno podacima iz baze eNekretnine predmetna nekretnina nalazi se u cjenovnom bloku Mlaka – mješovito poslovno te bi približna procijenjena vrijednost iznosila 2.012,69 EUR/m² što za predmetni poslovni prostor iznosi sveukupno 211.251,94 EUR.

Napominje se da je tržišna vrijednost utvrđena sukladno podacima iz baze eNekretnine na temelju šest poredbenih nekretnina s područja Grada Rijeke, a čija obilježja, koja utječu na vrijednost nekretnine, približno odgovaraju. Pritom je potrebno naglasiti da jedino vještak putem procjemenog elaborata može utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine. Ukoliko bi očevitom na terenu vještak utvrdio određenu potrebu ulaganja u prostor, cijena bi mogla biti umanjena za visinu iznosa nužnog za dovođenje prostora do potrebne funkcionalnosti.

Nadalje, nakon izvršenog izvida predmetnog prostora razvidno je da je isti dobrog stanja – dobra fasada, PVC vrata i prozori zaštićeni fe-rešetkom, nove sanitarije, dobri podovi (beton, laminat, pločice), dovoljan broj rasvjete i utičnica, obojani stropovi (dijelom spuštjeni), zidovi bez oštećenja, međutim, u istom se osjeti vlaga.

Ujedno, važno je istaknuti sam pristup prostoru, odnosno, ulaz u isti, a što je bitno u odnosu na buduću namjenu, odnosno, utvrđivanje djelatnosti za predmetni poslovni prostor. Naime, ulaz je smješten ispod razine prometnice, nepoznatih dimenzija, slijedom čega je upitno je li navedeni ulaz dovoljno širok, odnosno, visokih stropova za obavljanje određenih djelatnosti (npr. skladištenja, pomoćnih prostorija ili proizvodnje) budući da su za određena područja djelatnosti određene minimalne apsolutne visine prostora. Osim prethodno navedenog, smještaj prostora ispod razine prometnice ukazuje na veliku mogućnost vlage, što je potvrđeno i činjenicom da je prilikom izvida prostora uočen aparat odvlaživač.

Potrebno je istaknuti i da se radi o zgradi sagrađenoj početkom 20. stoljeća te da bi Grad Rijeka stjecanjem vlasništva nad predmetnim poslovnim prostorom istovremeno preuzeo obvezu održavanja takve zgrade koja iziskuje određena ulaganja, kao i činjenicu da je kupoprodaju predmetnog prostora potrebno planirati u Proračunu. Ujedno, Grad Rijeka predmetnu zgradu nema na upravljanju te u navedenoj zgradi nema nekretnina u svom vlasništvu.

Slijedom iznijetog, mišljenja smo da Grad Rijeka nema interesa za kupnju ponuđene nekretnine.

S obzirom na to da vrijednost nekretnine ne prelazi iznos od 132.722,81 EUR, sukladno članku 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj [19/13](#) – pročišćeni tekst, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20) i članku 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 i 11/18 – pročišćeni tekst, 2/20, 3/21 i 4/25) odluku o stjecanju nekretnina Grada Rijeke donosi Gradonačelnica.

Slijedom prethodno navedenog predlaže se da Gradonačelnica donese slijedeći

ZAKLJUČAK

1. Odbija se ponuda Banco d.o.o. iz Rijeke za kupnju nekretnine sa svojstvom kulturnog dobra – skladišnog prostora kojeg je vlasnik, a koji se nalazi u zgradi u Rijeci na adresi Milutina Barača 7, sagrađenoj na zk.č.br. 1323/2 – proizvodna hala, garaža, skladište i dvorište površine 5.021 m², upisana u zk.ul.br. 3518 k.o. Rijeka, i to pod rednim brojem 19. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-19):

Skladišni prostor u suterenu površine 104,96 m² što u odnosu na cijelu zgradu iznosi 161/20000 dijela, po ponuđenoj kupoprodajnoj cijeni u iznosu od 125.000,00 EUR.

2. Obvezuje se Upravni odjel za gradsku imovinu, Odsjek za pravne i imovinske poslove, da, po donošenju ovog Zaključka, izvijesti podnositelja ponude, Republiku Hrvatsku i Primorsko-goransku županiju sukladno članku 79. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.

Prilog 2:

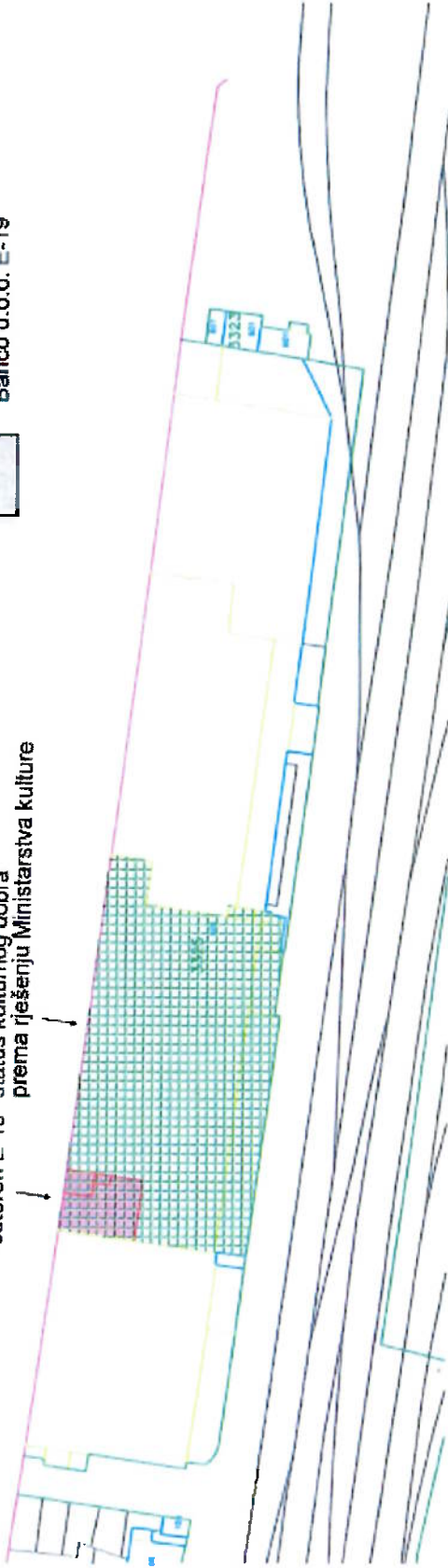
status kulturnog dobra
prema rješenju Ministarstva kulture



Banco d.o.o. E-19



Banco d.o.o.
suteran E-19 status kulturnog dobra
prema rješenju Ministarstva kulture





REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO KULTURE

UPRAVA ZA ZAŠTITU KULTURNE BAŠTINE

Klasa: UP-I^o 612-08/09-06/0229

Ubroj.: 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 Listu za katastar zabilježbu u katastar.
6. Žalba na rješenje ne odgoda 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 građnje. Zielinski, koji je iskustvo stekao u uredu Gustava Eiffela u Parizu, u Mađarskoj je poznat po armiranobetonskim konstrukcijama mostova, a manje po prilicima svakvita zgrada. Zgrada nekadašnjeg hotela dužine je 160, širine 24, a visine 17,5 metara. Sastoji se od podzemnog prostora, visokog prizemlja i dva kata. Hotel je zadovoljavao najviše standarde ne samo u tehnici već i u higijenskom smislu. Uz uvedenu električnu osvjetljenje i ventilaciju, vodilo se računa i o zaštiti od požara. Prizemni dio građevine cašćlanjaju vertikalni stupovi u pravilnim razmacima dok je cjelokupni plašt zgrade raščlanjen prozornim upotpunjenima kovanom željeznom rešetkama. U svojim dekorativnim odrednicama ima arcesvjčkih elemenata.

Hotel „Emigranti“ nastao je u nemirnom povijesnom razdoblju, u vrijeme kada je iz Rijeke za Ameriku izlazilo 1903 i 1914. godine, oputovalo oko 320.000 iseljenika. Sukladno namjeni smjestio se u blizini željezničke stanice i gara s kojeg se brodom odlazilo u Ameriku. Vrijednost ovog objekta je prije svega kulturnološka, budući da je to jedini nanijski 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 bi bilo svakako očekivali, u objektu kulnog tipa, ovaj je hotel imao i prostanje za ličnice i policijske kontrole iseljenika, sobu za dezinfekciju, urede za izdavanje putnih karata, emigracijski ured, trgovine pa čak i brijača. Hotel je svojim sadržajima uspio zadovoljiti sve potrebe svojih privremenih stanara. Kapacitet ljudi koje je mogao zaprimiti za to su doba bili razmjerno veliki.

Zgrada Hotela „Emigranti“ je prva planski građena kuća za iseljenike u Hrvatskoj te na čitavom Mediteranu. Ovim djelom arhitekta Zieljinskog namirena 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 Klasa: 612-08/09-120152, 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 Baruča 7 na k.č. 3325, k.o. Zamec i prastoranu međama koje obuhvaćaju fizičko 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. istog 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. zreke utvrđene su prostorne mede za kulturno dobro iz točke 1. ovoga rješenja, a rješenje se dostavlja nadležnom katastru i suda radi zabilježbe u zemljišnim knjigama.

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

Sukladno članku 12. stavak 4. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, točkom 3. ovoga rješenja utvrđen je sastav 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 žalba protiv ovog rješenja ne zadržava njegovo izvršenje.

Iz navedenih razloga rješeno je kao u izreci.

Uputa o pravnom lijeku: ..

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba ministru kulture u roku od 15 dana od dana primnika 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 pritojbama ("Narodne novine" broj 8/96, 77/96, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 118/04, 341/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08 i 60/08) ne plaća upravna pristojba.

Dostaviti:

1. Grad Rijeka, Gradsko poglavarstvo, Kurzo 16, 51 000 Rijeka (s povratnicom)
2. MGK - „PACK“, d.d., Industrijska 7, 51 000 Rijeka (s povratnicom)
3. Tarle i Knić, d.o.o., Bilogorska 9, 51 000 Rijeka (s povratnicom)
4. Birooprema, d.o.o., Manzoni 1, 51 000 Rijeka (s povratnicom)
5. Dusevid i Kršovnik, nakladničko-trgovačko društvo, M. Baruča 10a, 51 000 Rijeka (s povratnicom)
6. Perkić Franc, Uspen L. Tomec 16a, 51 000 Rijeka (s povratnicom)
7. Vikler, d.o.o., Lužin bb, 51 000 Rijeka (s povratnicom)
8. Hrvatska elektroprivreda, d.d., Ulica grada Vukovara 37, 10 000 Zagreb (s povratnicom)
9. Probanka Leasing Rijeka, d.o.o., Ulica grada Vukovara 54, 10 000 Zagreb (s povratnicom)
10. Centrum d.o.o., Strossmayerova 16, 51 000 Rijeka (s povratnicom)
11. Zambetti Rudolf, Laginjina 20, Rijeka (s povratnicom)
12. Državna Geodetska uprava, Područni ured za katastar u Rijeci, Riva 10, 51 000 Rijeka
13. Općinski sud u Rijeci, Zemljišno-knjižni odjel, Zadaraska 1, 51 000 Rijeka
14. Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine
 - Konzervatorski odjel u Rijeci, Užarska 26, 51000 Rijeka
 - Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske, ovdje
 - Pismobrana

