



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
Upravni odjel za gospodarenje imovinom
i opće poslove

KLASA: 940-01/15-04/3
URBROJ: 2170/1-06-02/3-15-2
Rijeka, 26. veljače 2015. godine

**RAZMATRANJE PONUDE MIRJANE NEŠIĆ ZA OSTVARIVANJE
PRAVA PRVOKUPA NA SUVLASNIČKOM DIJELU NEKRETNINE
ZAŠTIĆENE ZAKONOM O ZAŠTITI I OČUVANJU KULTURNIH
DOBARA**

Procelnica
BRANKA IVANDIĆ, dipl.iur.



Materijal pripremila:

Tea Trdoslavić, dipl.iur.

Tea Trdoslavić

I. PRAVNI OSNOV

Člankom 37. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara („Narodne novine“ broj 69/99, 151/03, 157/03, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14) određeno je da je vlasnik koji namjerava prodati kulturno dobro, dužan istodobno, ponuditi ga Republici Hrvatskoj, županiji i gradu odnosno općini na čijem se području nalazi kulturno dobro, navodeći cijenu i druge uvjete prodaje. Prvenstvo u ostvarenju prava prvokupa ima grad odnosno općina u odnosu na županiju i Republiku Hrvatsku.

Rok za očitovanje na ponudu je 60 dana od dana primitka pisane ponude. Ako se pravo prvokupa ne namjerava koristiti, u roku od 30 dana od dana primitka ponude treba obavijestiti druge ovlaštenike prava prvokupa i vlasnika.

Na temelju članka 48. stavka 3. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01 - vjerodostojno tumačenje, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11 i 144/12), članka 65. Statuta Primorsko-goranske županije (Službene novine“ broj 23/09, 9/13 i 25/13 – pročišćeni tekst) zaključak o očitovanju na ponudu korištenja prava prvokupa donosi Županijska skupština.

II. OBRAZLOŽENJE

Dana 12. veljače 2015. godine Mirjana Nešić iz Matulja, Bregi, Brnčići 28, OIB 01514953494, dostavila je Primorsko-goranskoj županiji (u daljnjem tekstu: Županija) ponudu za ostvarivanje prava prvokupa suvlasničkog dijela nekretnine zaštićene institutom kulturnog dobra.

Suvlasnički dio nekretnine Mirjane Nešić predstavlja 5. udio odnosno 2/14 dijela nekretnine označene kao k.č. br. GRČ. 117, upisane u zk. tijelo br. I, zk. ul. br. 837, k.o. Opatija.

Ponuđeni suvlasnički dio nekretnine u naravi predstavlja stan br. 3 na I. katu zgrade, a sastoji se od kuhinje, hodnika, kupaonice, WC-a, predprostora i dvije sobe, ukupne površine 97,08m², s pripatkom balkon na I. katu i spremište u podrumu, sveukupne površine 117,16 m².

Ponuđeni suvlasnički dio, kao i nekretnina u cjelini, ima pravni status zaštićenog kulturnog dobra, predstavlja pojedinačno, nepokretno kulturno dobro te je klasificiran kao profana graditeljska baština. U naravi se radi o Villi Kesselstadt koja se nalazi u Opatiji na adresi Vladimira Nazora 6. Predmetna nekretnina je upisana u Registar kulturnih dobara pod br. Z-3699 na temelju rješenja Ministarstva kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine KLASA: UP-I°612-08/08-06/0128, URBROJ: 532-04-01-01/4-08-2 od 10. ožujka 2008. godine, a što je također vidljivo iz Izvoda iz Registra kulturnih dobara Republike Hrvatske br. 4/2008 – Liste zaštićenih kulturnih dobara („Narodne novine“ br. 61/09).

Podnositeljica ponude Mirjana Nešić svoj suvlasnički dio nekretnine nudi ovlaštenicima prava prvokupa po cijeni od 230.000,00 EUR (dvjesto trideset tisuća eura) u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB važećem na dan isplate, a prema ugovorenoj dinamici plaćanja:

- prilikom potpisivanja predugovora kupac plaća kaparu kao dio kupoprodajne cijene u iznosu od 23.000,00 EUR (dvadeset tri tisuće eura) u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na dan isplate,
- ostatak kupoprodajne cijene kupac plaća najkasnije do 15. travnja 2015. godine, prije čega se sklapa ugovor o kupoprodaji nekretnine.

Kupoprodajna cijena u kunskoj protuvrijednosti na dan zaprimanja ponude prema srednjem tečaju HNB-a iznosi 1.773.776,00 kn (jedan milijun sedamsto sedamdeset tri tisuće sedamsto sedamdeset i šest kuna), a kapara 177.376,67 (sto sedamdeset sedam tisuća tristo sedamdeset šest kuna šezdeset sedam lipa).

Na temelju prikupljene dokumentacije Upravni odjel za gospodarenje imovinom i opće poslove mišljenja je da Primorsko-goranska županija nema interesa za kupnju ponuđenog suvlasničkog dijela nekretnine, niti je Proračunom za 2015. godinu („Službene novine“ br. 36/14) predviđena kupnja nekretnina za potrebe Županije.

Uz ovaj materijal prilaže se u preslici: ponuda prava prvokupa na predmetnim nekretninama, rješenje Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, KLASA: UP-I°612-02/08-06/0128, URBROJ: 532-04-01-01/4-08-2 od 10. ožujka 2008. godine, Izvod iz Registra kulturnih dobara Republike Hrvatske br. 4/2008 – Liste zaštićenih kulturnih dobara („Narodne novine“ br. 61/09) i izvadak iz zemljišne knjige za GRČ. 117, upisanoj u zk. ul. br. 837, k.o. Opatija.

III. POTREBNA NOVČANA SREDSTVA

Za provođenje ovog akta nije potrebno osigurati novčana sredstva u Proračunu Primorsko-goranske županije.

IV. PRIJEDLOG ZAKLJUČKA

Slijedom navedenog predlaže se Županu da donese sljedeći zaključak:

Na temelju članka 37. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara („Narodne novine“ br. 69/99, 151/03, 157/03, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14), članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01 - vjerodostojno tumačenje, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12 i 19/13 - pročišćeni tekst), članka 65. Statuta Primorsko-goranske županije (Službene novine“ br. 23/09, 9/13 i 25/13 – pročišćeni tekst) i članka 25. Poslovnika o radu Župana Primorsko-goranske županije

(„Službene novine“ br. 23/14), Župan Primorsko-goranske županije dana _____
2015. godine donio je

Z a k l j u č a k

1. Predlaže se Županijskoj skupštini Primorsko-goranske županije da ne prihvati ponudu Mirjane Nešić za korištenje prava prvokupa na suvlasničkom dijelu nekretnine koji predstavlja 2/14 dijela nekretnine označene kao k.č. br. GRČ. 117, upisane u zk. tijelo br. I, zk. ul. br. 837, k.o. Opatija, po kupoprodajnoj cijeni u iznosu od 230.000,00 EUR (dvjesto trideset tisuća eura) što u kunskoj protuvrijednosti na dan zaprimanja ove ponude po srednjem tečaju HNB-a, iznosi 1.773.776,00 kn (jedan milijun sedamsto sedamdeset tri tisuće sedamsto sedamdeset i šest kuna).

2. Zadužuje se Upravni odjel za gospodarenje imovinom i opće poslove da Zaključak Županijske skupštine, u roku od 8 dana od dana njegovog donošenja, dostavi podnositelju ponude za prvokup i ostalim ovlaštenicima prava prvokupa sukladno odredbi članka 37. stavka 4. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.

MIRJANA NEŠIĆ iz 51 211 Matulji, Bregi, Brnčići 28,
OIB : 0151 4953 494

REPUBLICA HRVATSKA
21701 PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
12-02-2015
940-01/15-04/3 06
15-15-1

Prilozi	Vrijeme
-	-

PRIMORSKO – GORANSKA ŽUPANIJA
Upravni odjel za imovinu i zajedničke poslove
Adamićeva 10

51 000 Rijeka

Bregi, 04. veljače 2015. godine

Predmet: Ponuda za pravo prvokupa dijela kulturnog dobra

Poštovani,

sukladno članku 37. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnog dobra, ovim putem nudim gore navedenom Naslovu pravo prvokupa na dijelu nekretnine upisane kod zemljišno-knjižnog odjela Općinskog suda u Opatiji, K.O. OPATIJA, zemljišno – knjižni uložak : 837, pod I : u naravi kuća stanovanja, veličine 690 m2, sagrađena na katastarskoj čestici : GRČ. 117 i pod II : u naravi garaža, veličine 78 m2, sagrađena na katastarskoj čestici : GRČ. 118 i to :

ZK tijelo I – 5. udio 2/14

1. NEŠIĆ MIRJANA MATULJI, BREGI 28

OIB: 01514953494

u naravi stan broj 3 na I. katu zgrade, koji se sastoji od kuhinje, hodnika, kupaoalice, WC-a, predprostora i dvije sobe, ukupne površine 97,08 m2, s pripadkom balkon na I. katu i spremište u podrumu, sveukupne površine 117,16 m2, u nacrtu sve označeno šrafiranom tamnoplavom bojom, a sve prema Potvrdi samostalnih uporabnih cjelina od 01. srpnja 2011. godine, te parking mjestom u okućnici predmetnog stana,

na adresi 51 410 Opatija, Vladimira Nazora 6 (Villa Kesselstadt tj. Penkala),

pod slijedećim uvjetima :

kupoprodajna cijena za prethodno opisanu nekretninu ugovorena je u iznosu od E 230.000,00 (slovima : dvijestotridesettisuća eura), u kunsnoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na dan isplate, a prema ugovorenoj dinamici plaćanja : kapara kao dio kupoprodajne cijene u iznosu od E 23.000,00 (slovima : dvadesetitritisuće eura), u kunsnoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na dan isplate, sa isplatom prodavatelju prilikom potpisa Predugovora.

Ostatak kupoprodajne cijene se isplaćuje najkasnije do 15. travnja 2015. godine, prije čega će se sklopiti glavni Ugovor o kupoprodaji nekretnine.

Molim Naslov da mi dostavi svoju odluku u kraćem roku.

Sa poštovanjem

Mirjana Nešić





REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO KULTURE

UPRAVA ZA ZAŠTITU KULTURNE BAŠTINE

Klasa: UP-J^o 612-08/08-06/0128

Urbroj.: 532-04-01-01/4-08-2

Zagreb, 10. ožujka 2008

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) donosi

R J E Š E N J E

1.

Utvrđuje se da **Vila Kesselstadt s parkom, vrtom i gospodarskim zgradama u Opatiji, Vladimira Nazora 6 na GRČ. 117 i GRČ. 118 (z.k. uložak 837), GRČ. 229 (z.k.ul. 147), k.č. 644/2, 646/1, 671/1, 671/2, 675/1 i 718/2 (z.k.ul. 902) k.o. Opatija**, ima svojstvo kulturnog dobra.

2.

Prostorne međe kulturnoga dobra iz točke 1. izreke ovoga rješenja obuhvaćaju GRČ. 117 i GRČ. 118, GRČ. 229 te k.č. 644/2, 646/1, 671/1, 671/2, 675/1 i 718/2, k.o. Opatija,

Katastarski izvadak s ucrtanim prostornim međama sastavni je dio ovoga rješenja.

3.

Utvrđuje se sljedeći sustav mjera zaštite kulturnog dobra iz točke 1. ovoga rješenja:

- Zaštitni i drugi radovi na kulturnom dobru iz točke 1. i unutar prostornih međa iz točke 2. izreke ovoga 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 odgaga izvršenje ovoga rješenja.

O b r a z l o ž e n j e

U Opatiji na padini brežuljka Mandrija, u ulici Vladimira Nazora, na broju 6, unutar izvornog parka nalazi se neorenesansna vila grofa Kesselstadta. Monumentalna je gabarita (suteran, prizemlje, kat i potkrovlje) i jednostavna kvadratna tlocrta, tek s južne strane blago razvedena istaknutim trijemom. Oblikovanje vanjskog plašta posve je u duhu neorenesanse s karakterističnim polukružnim prozorima, istaknutim horizontalnim vijencima, stupićima, pilastrima, florealnim konzolama, kolonadom trijema. Interijer je koncipiran kao reprezentativni prostor prizemlja i kata s unutarnjim stubištem, za vlasnika, te posve odvojen zasebnim prikriivenim stubištem dio u suterenu i potkrovlju za rad i život posluge. Vila je 1891. godine projektirao poznati austrijski arhitekt Leopold Theyer. Početkom 20. stoljeća kupila ju je obitelj Monti. U najvećem dijelu vila je u njihovom vlasništvu do danas. Kontinuitet vlasnika i izrazita briga rezultirali su njenom gotovo besprijekornom očuvanošću, posebice koncepcije i opreme interijera, te raskošnog parka. Osim izvornog rasporeda i funkcije prostorija sačuvana je sva unutarnja i vanjska stolarija, keramičke peći, podovi, namještaj, draperije, drvene obloge i stubišta. A od vanjske opreme valja istaknuti očuvane izvorne svjetiljke te zoomorfne oluke. Vila Kesselstadt, osim što je vrlo rani, jedan je od rijetkih, gotovo intaktnih primjera, opatijske reprezentativne stambene arhitekture.

MINISTARSTVO KULTURE

1410

IZVOD

IZ REGISTRA KULTURNIH DOBARA REPUBLIKE HRVATSKE BR. 04/08

Lista zaštićenih kulturnih dobara

I.

Na temelju članka 16. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (»Narodne novine« broj 69/99) ministar kulture Republike Hrvatske objavljuje Izvod iz Registra kulturnih dobara Republike Hrvatske broj 4/2008 – Liste zaštićenih kulturnih dobara.

II.

U listu zaštićenih kulturnih dobara Republike Hrvatske, sukladno člancima 12. i 14. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, do 31. srpnja 2008. godine unesena su sljedeća (a) nepokretna kulturna dobra i (b) pokretna kulturna dobra:

(A) NEPOKRETNNA KULTURNA DOBRA

Grad OPATIJA				
OPATIJA, V. Nazora 6	Vila Kesselstadt	644/2, 646/1, 671/1, 671/2, 675/1, 718/2 i grč. 117, 118, 229,	Opatija	Z- 3699

Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U OPATIJI
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OPATIJA
 Stanje na dan: **25.02.2015.**

Katastarska općina: **OPATIJA**
 Broj zadnjeg dnevnika: Z-7033/2014
 Aktivne plombe:

Broj uložka: **837**
VIŠE ZK TIJELA

ZK uložak je verificiran

A
 Posjedovnica
 PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m ²	jutra	čhv	
I						
	1. GRČ. 117	KUĆA STANOVANJA	690			
II						
	1. GRČ. 118	GARAŽA	78			

DRUGI ODJELJAK

Redni broj	Upisi	Primjedbe
1.1.	Zaprimljeno 15.02.2012. broj Z-1625/12 Temeljem čl. 70 Zakona o zemljišnim knjigam, pravomoćnog Rješenja Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Klasa:UP-I 612-08/08-06/0128, Urbroj:532-04-01-01/4-08-2, čl. 12 st. 1 Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, čl. 9 st. 1 Pravilnika o Registru kulturnih dobara Republike Hrvatske, zabilježuje se svojstvo kulturnog dobra na grč. 117 upisanoj u A.	ZABILJEŽBA
2.1.	Zaprimljeno 15.02.2012. broj Z-1625/12 Temeljem čl. 70 Zakona o zemljišnim knjigam, pravomoćnog Rješenja Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Klasa:UP-I 612-08/08-06/0128, Urbroj:532-04-01-01/4-08-2, čl. 12 st. 1 Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, čl. 9 st. 1 Pravilnika o Registru kulturnih dobara Republike Hrvatske, zabilježuje se svojstvo kulturnog dobra na grč. 118 upisanoj u A.	ZABILJEŽBA

B
 Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
ZK tijelo I - 2. UDIO 2/14		
	1. BOGAVČIĆ JADRANKA R.TRBOJEVIĆ RIJEKA, KRIMEJA 12	
ZK tijelo I - 4. UDIO 2/14		
	1. BOGAVČIĆ JADRANKA (Ž) OPATIJA, V. NAZORA 6	
ZK tijelo I - 5. UDIO 2/14		

1. NEŠIĆ MIRJANA MATULJI, BREGI 28
OIB: 01514953494

ZK tijelo I - 7. UDIO 2/14

1. ŠIMEK IVAN ZAGREB, BUKOVAČKA 25
OIB: 92783280523

ZK tijelo I - 8. UDIO 3/14

1. BOGAVČIĆ MIROSLAV OPATIJA, VLADIMIRA NAZORA 6
OIB: 37402620107

ZK tijelo I - 9. UDIO 3/14

1. BOGAVČIĆ JADRANKA OPATIJA, VLADIMIRA NAZORA 6
OIB: 62811519264

ZK tijelo II - 5. UDIO 1/2

1. BOGAVČIĆ MIROSLAV OPATIJA, VLADIMIRA NAZORA 6
OIB: 37402620107

ZK tijelo II - 6. UDIO 1/2

1. BOGAVČIĆ JADRANKA OPATIJA, VLADIMIRA NAZORA 6
OIB: 62811519264

C
Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
2.1.	Na ZK tijelo I, udio pod rednim brojem 8. Zaprimljeno 20.03.2012. broj Z-2809/12, Ozn Z-7033/14 Temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnina i osnivanju založnog prava (hipoteke) na nekretnini od 19.ožujka 2012.god.uknjižuje se pravo zaloga (hipoteke) radi osiguranja tražbine u iznosu od 1.035.000,00 EUR u protuvrijednosti u kunama prema srednjem tečaju HNB na dan isplate, sa zakonskom zateznom kamatom i troškovima na nekretnini u A (zk.tijelo I -8 i 9 udio) za korist:	1.035.000,00 EUR	
1.	PARODI ANDREINA REPUBLIKA ITALIJA, GENOVA, VIA MURCAROLO 9/9 OIB: 77873059692		
2.	MONTI ELEONORA REPUBLIKA ITALIJA, MILANO, CORSO SAN GOTTARDO 37 OIB: 39217073056		
3.	MONTI ESTER ELISA REPUBLIKA ITALIJA, GENOVA, VIA MAJORANA 24B/6 OIB: 34657928894		
2.1.	Na ZK tijelo I, udio pod rednim brojem 9. Zaprimljeno 20.03.2012. broj Z-2809/12, Ozn Z-7033/14 Temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnina i osnivanju založnog prava (hipoteke) na nekretnini od 19.ožujka 2012.god.uknjižuje se pravo zaloga (hipoteke) radi osiguranja tražbine u iznosu od 1.035.000,00 EUR u protuvrijednosti u kunama prema srednjem tečaju HNB na dan isplate, sa zakonskom zateznom kamatom i troškovima na nekretnini u A (zk.tijelo I -8 i 9 udio) za korist:	1.035.000,00 EUR	
1.	PARODI ANDREINA REPUBLIKA ITALIJA, GENOVA, VIA MURCAROLO 9/9 OIB: 77873059692		
2.	MONTI ELEONORA REPUBLIKA ITALIJA, MILANO, CORSO SAN GOTTARDO 37 OIB: 39217073056		
3.	MONTI ESTER ELISA REPUBLIKA ITALIJA, GENOVA, VIA MAJORANA 24B/6		

OIB: 34657928894