



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

KLASA: 940-01/17-04/2
URBROJ: 2170/1-06-02/3-17-4
Rijeka, 03. ožujak 2017.

**RAZMATRANJE PONUDE PRAVA PRVOKUPA NA
NEKRETNINI ZAŠTIĆENOJ ZAKONOM O ZAŠTITI I
OČUVANJU KULTURNIH DOBARA
(KAŠTEL – KOMPLEKS BIVŠEG PAVLINSKOG
SAMOSTANA U CRIKVENICI)**



Pročelnica

BRANKA IVANDIĆ, dipl.iur.

Materijal pripremila:

Ivana Saftić, dipl.iur.

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 i 98/15) 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. Ta odredba se ne primjenjuje na nekretnine unutar zaštićene kulturno – povijesne cjeline koja nije kao kulturno dobro zaštićena posebnim rješenjem. Prvenstvo u ostvarenju prava prvokupa ima grad u odnosu na županiju, pa Republika Hrvatska.

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, 144/12 i 19/13 - pročišćeni tekst) i 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 17. veljače 2017. godine Erste & Steiermarkische bank d.d. (u daljnjem tekstu: ponuditelj) obratio se Primorsko – goranskoj županiji (u daljnjem tekstu: Županiji) ponudom za kupnju nekretnina na kojoj Županija ima pravo prvokupa sukladno Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.

Ponuđene nekretnine predstavljaju tri stana koji se nalaze u zgradi Kaštel – kompleks bivšeg pavlinskog samostana u Crikvenici.

Ponuđene nekretnine upisane su u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel u Crikvenici u zk. ul. br. 1188, k. o. Crikvenica kao etažno vlasništvo u zgradi sagrađenoj na k. č. br. 3275, i to:

- 3. suvlasnički dio, etažno vlasništvo (E-3) udjela u odnosu na cijelu zgradu 1651/10000 dijela, koji predstavlja trosobni stan na 1. katu oznake S3, a sastoji se od dnevnog boravka, kuhinje, blagovaone, kupaonice i dvije sobe ukupne neto korisne površine 46,40 m² i vanjsko parkirno mjesto VPM3 kao pripadak stana oznake S3 stvarne površine 11,50 m²,
- 5. suvlasnički dio, etažno vlasništvo (E-5) udjela u odnosu na cijelu zgradu 1543/10000 dijela, koji predstavlja trosobni stan u potkrovlju oznake S5, a sastoji se od dnevnog boravka, kuhinje, blagovaone, kupaonice i dvije sobe ukupne neto korisne površine 43,18 m² i vanjsko parkirno mjesto VPM5 kao pripadak stana oznake S5 stvarne površine 11,50 m²,
- 6. suvlasnički dio, etažno vlasništvo (E-6) udjela u odnosu na cijelu zgradu 1609/10000 dijela, koji predstavlja trosobni stan u potkrovlju oznake S6, a sastoji se od dnevnog boravka, kuhinje, blagovaone, kupaonice i dvije sobe ukupne neto korisne površine 45,14 m² i vanjsko parkirno mjesto VPM6 kao pripadak stana oznake S6 stvarne površine 11,50 m².

Uvidom u zatraženi dopis Konzervatorskog odjela u Rijeci od dana 24. veljače 2017. (Klasa: 612-08/17-01/0583, Ur.br.: 532-04-02/11/3-17-2) utvrđeno je da predmetna građevina, upisana u zemljišnoj knjizi na k.č. 3275, k.o. Crikvenica, predstavlja pojedinačno registrirano kulturno dobro naziva Kaštel - kompleks bivšeg pavlinskog samostana u Crikvenici.

Ponuditelj navodi da je zaprimio ponudu treće osobe (kupca) za kupnju predmetnih nekretnina, koju je spreman prihvatiti, a ovlaštenicima prvokupa nudi nekretnine po cijeni i uvjetima koja vrijede i za potencijalnog kupca.

Kupoprodajna cijena za sve tri etaže ugovara se u ukupnom iznosu od 235.000,00 (dvjesto trideset pet tisuća) EUR, odnosno za ETAŽU 3 u iznosu od 85.000,00 (osamdeset pet tisuća) EUR, ETAŽU 5 u iznosu od 75.000,00 (sedamdeset pet tisuća) EUR, te za ETAŽU 6 u iznosu od 75.000,00 (sedamdeset pet tisuća) EUR, plativo u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske Narodne Banke važećem na dan sklapanja ugovora, uz obvezu kupca na plaćanje svih pripadajućih poreznih davanja.

Kupoprodajna cijena, prema srednjem tečaju Hrvatske Narodne Banke važećem na dan dostave ponude, u kunskoj protuvrijednosti iznosi 1.746.755,00 (milijun sedamsto četrdeset šest tisuća sedamsto pedeset pet) kuna.

Slijedom navedenog, a temeljem prikupljene dokumentacije u postupku, Upravni odjel za gospodarenje imovinom i opće poslove mišljenja je da Primorsko-goranska županija nema interesa za kupnju ponuđene nekretnine, niti je Proračunom za 2017. godinu predviđena kupnja nekretnina za potrebe Županije.

Uz ovaj materijal prilaže se u preslici: ponuda Erste & Steiermarkische bank d.d., dopis Konzervatorskog odjela u Rijeci, izvadak iz zemljišne knjige, fotodokumentacija.

III. POTREBNA NOVČANA SREDSTVA

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

IV. PRIJEDLOG ZAKLJUČKA

Slijedom navedenog predlaže se Županu Primorsko-goranske županije da donese zaključak u tekstu kako slijedi:

Na temelju članka 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 i 98/15), 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“ broj 23/09, 9/13 i 25/13 – pročišćeni tekst) i članka 25. Poslovnika o radu Župana Primorsko-goranske županije („Službene novine“ broj 23/14, 16/15, 3/16 i 19/16 – pročišćeni tekst), Župan Primorsko-goranske županije dana _____ 2017. godine donio je

Z a k l j u č a k

1. Predlaže se Županijskoj skupštini Primorsko-goranske županije da ne prihvati ponudu prava prvokupa na tri stana u zgradi upisanoj u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Crikvenica u zk. ul. br. 1188, k. o. Crikvenica, k. č. br. 3275 i to:

- 3. suvlasnički dio, etažno vlasništvo (E-3) udjela u odnosu na cijelu zgradu 1651/10000 dijela, koji predstavlja trosobni stan na 1. katu oznake S3, a sastoji se od dnevnog boravka, kuhinje, blagovaone, kupaonice i dvije sobe ukupne neto korisne površine 46,40 m² i vanjsko parkirno mjesto VPM3 kao pripadak stana oznake S3 stvarne površine 11,50 m²,
- 5. suvlasnički dio, etažno vlasništvo (E-5) udjela u odnosu na cijelu zgradu 1543/10000 dijela, koji predstavlja trosobni stan u potkrovlju oznake S5, a sastoji se od dnevnog boravka, kuhinje, blagovaone, kupaonice i dvije sobe ukupne neto korisne površine 43,18 m² i vanjsko parkirno mjesto VPM5 kao pripadak stana oznake S5 stvarne površine 11,50 m²,
- 6. suvlasnički dio, etažno vlasništvo (E-6) udjela u odnosu na cijelu zgradu 1609/10000 dijela, koji predstavlja trosobni stan u potkrovlju oznake S6, a sastoji se od dnevnog boravka, kuhinje, blagovaone, kupaonice i dvije sobe ukupne neto korisne površine 45,14 m² i vanjsko parkirno mjesto VPM6 kao pripadak stana oznake S6 stvarne površine 11,50 m²,

u vlasništvu ponuditelja Erste & Steiermarkische bank d.d. iz Rijeke, po kupoprodajnoj cijeni u iznosu od 235.000,00 (dvjesto trideset pet tisuća) EUR, odnosno za ETAŽU 3 u iznosu od 85.000,00 (osamdeset pet tisuća) EUR, ETAŽU 5 u iznosu od 75.000,00 (sedamdeset pet tisuća) EUR, a za ETAŽU 6 u iznosu od 75.000,00 (sedamdeset pet tisuća) EUR, plativo u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske Narodne Banke važećem na dan sklapanja ugovora, uz obvezu kupca na plaćanje svih pripadajućih poreznih davanja.

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 ponuditelju prava prvokupa i ostalim ovlaštenicima prava prvokupa sukladno članku 37. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.

Primljeno:	17-02-2017	
Klasifikacijska oznaka:	Ustrojstvena jedinica	
040-01/14-09/2	06	
Uredžbeni broj:	Prilozi	Vrijednost
B2-14-1	1	-

Primorsko – goranska županija**Ured županije**
Adamićeva 10/V
51000 Rijeka**Predmet:** ponuda za kupnju nekretnina nositelju prava prvokupa

Poštovani,

Erste&Steiermarkische Bank d.d., Rijeka, Jadranski trg 3a, OIB: 23057039320, (u daljnjem tekstu: **Banka**) vlasnik je suvlasničkih dijelova nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, zemljišnoknjižni odjel Crikvenica, u zk.ul.1188 k.o.Crikvenica (302597), k.č.3275 KUĆA I DVORIŠTE U CRIKVENICI, ukupne površine 121 čvh, s kojim je suvlasničkim dijelovima povezano vlasništvo posebnih dijelova nekretnine i to baš:

3. Suvlasnički dio: 1651/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)

1. Trosobni stan na I. katu oznake S3 koji se sastoji od dnevnog boravka, kuhinje, blagovaone, kupaonice i dvije sobe ukupne neto korisne površine od 46,40 m² u nacrtu označeno zelenom bojom i vanjsko parkirno mjesto VPM3 kao pripadak stana oznake S3 stvarne površine od 11,50 m².

5. Suvlasnički dio: 1543/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)

1. Trosobni stan u potkrovlju oznake S5 koji se sastoji od dnevnog boravka, kuhinje, blagovaone, kupaonice i dvije sobe ukupne neto korisne površine od 43,18 m² u nacrtu označeno sivom bojom i vanjsko parkirno mjesto VPM5 kao pripadak stana oznake S5 stvarne površine od 11,50 m², (u daljnjem tekstu: **ETAŽA 5**),

6. Suvlasnički dio: 1609/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)

1. Trosobni stan u potkrovlju oznake S6 koji se sastoji od dnevnog boravka, kuhinje, blagovaone, kupaonice i dvije sobe ukupne neto korisne površine od 45,14 m² u nacrtu označeno roza bojom i vanjsko parkirno mjesto VPM6 kao pripadak stana oznake S6 stvarne površine od 11,50 m², (u daljnjem tekstu: **ETAŽA 6**),

u daljnjem tekstu: Etaža 3, Etaža 5 i Etaža 6, zajedno: Nekretnine.

Dokaz: preslik zk izvatka

Na Nekretninama je upisana zabilježba svojstva spomenika kulture na k.č.br. 3275 na temelju Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Rijeka od 05.prosinca 1976 br. GPG-272/4-75 pod brojem Z-238/77 (primljeno 17.veljače 1977.g.).

Banka je zaprimila ponudu treće osobe (kupca) za kupnju Nekretnina te je spremna prihvatiti istu odnosno prodati Nekretnine kupcu uz sljedeće uvjete:

Kupoprodajna cijena Nekretnina ugovara se u ukupnom iznosu od 235.000,00 EUR odnosno za ETAŽU 3 u iznosu od 85.000,00 EUR, ETAŽU 5 u iznosu od 75.000,00 EUR, a za ETAŽU 6 u iznosu od 75.000,00 EUR, plativo u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan sklapanja Ugovora, uz obvezu kupca na plaćanje svih pripadajućih poreznih davanja,

Kupac kupuje Nekretnine prema načelu „viđeno-kupljeno“ te se odriče prava isticati bilo koji prigovor s osnove eventualnih materijalnih i pravnih nedostataka.

Kupac kupuje Nekretnine sa sljedećim upisima:

Z-238/77 (primljeno 17.veljače 1977.g.) – zabilježba svojstva spomenika kulture na k.č.br. 3275 na temelju Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Rijeka od 05.prosinca 1976 br. GPG-272/4-75.

Z-1954/09 (primljeno 01.06.2009.g.) – na temelju potvrde Upravnog odjela za graditeljstvo i zaštitu okoliša, ispostava Crikvenica, od 04.svibnja 2009.g., izjave od 28.svibnja 2009.g. i Plana posebnih dijelova zgrade – etažiranja od ožujka 2009.g. zabilježuje se da etažni elaborat nije u skladu s građevnom dozvolom klase UP/lo-361-03/04-01/175, ur.br.2170-80-01-04-05 od 14.listopada 2004.g., te izmjenom građevne dozvole klasa: Up/lo-361-03/04-01/286, ur.br.2170-80-01-04-02 od 29.studenog 2004.g. i uporabnom dozvolom klasa: Up/I361-05/07-01/33, ur.br.2170-80-01-07-05 od 25.travnja 2007.g. u sljedećem: povećan broj stambenih jedinica sa četiri na šest stambenih jedinica na način zadržavanja vanjskih gabarita građevine nepromijenjenih i u cijelosti usklađenih s građevinom i uporabnom dozvolom.

Banka nije u posjedu ETAŽE 6 te nije istu dužna predati Kupcu u posjed.

Slijedom prethodno navedenog, Banka Vam ovim putem nudi kupnju Nekretnina uz jednake, prethodne navedene uvjete, odnosno pozivamo Vam da iskoristite pravo prvokupa sukladno članku 37.st.1. Zakona o zaštiti i očuvanja 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, 98/115, u daljnjem tekstu: **Zakon**).

Banka je ovu ponudu za kupnju Nekretnina uputila i drugim nositeljima prava prvokupa.

Ukoliko ne zaprimimo odgovor na ovu ponudu u ostavljenom zakonskom roku, smatrati ćemo da je ista odbijena odnosno kako nositelj prava prvokupa nema namjeru koristiti svoje zakonsko pravo prvokupa.

U slučaju potrebe stojimo na raspolaganju na dolje navedenim kontaktima. Molimo za razumijevanje i hitnost.

S poštovanjem!

U Zagrebu, 13.02.2017.g.



ERSTE & STEIERMÄRKISCHE
BANK D.D.
173 RIJEKA 907

Erste&Steiermarkische Bank d.d.
Služba preuzete imovine i upravljanja kolateralima
Ivan Pažin, voditelj Službe

Kontakt:

E-mail: abarosevic@erstebank.com, OdjPrelmo@erstebank.com

Telefon: 072 37 1872



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL CRIKVENICA
Stanje na dan: 13.02.2017. 23:35

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302597, CRIKVENICA

Broj ZK uložka: 1188

Broj zadnjeg dnevnika: Z-33413/2016
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 3, 5, 6 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3275	KUĆA I DVORIŠTE U CRIKVENICI		121		
		UKUPNO:		121		

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Primljeno 17. veljače 1977. Z-238/77.	
1.1	Na temelju Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Rijeka od 05. prosinca 1976. br. GPG-272/4-75. zabilježeno je svojstvo spomenika kulture na k.č.br. 3275.	
	Zaprimljeno 01.06.2009. broj Z-1954/09	
2.1	Na temelju potvrde Upravnog odjela za graditeljstvo i zaštitu okoliša, ispostava Crikvenica, od 04. svibnja 2009. godine, izjave od 28. svibnja 2009. godine i Plana posebnih dijelova zgrade - etažiranja od ožujka 2009. godine zabilježuje se da etažni elaborat nije u skladu s građevnom dozvolom klasa: UP/Io-361-03/04-01/175; ur.br. 2170-80-01-04-05 od 14. listopada 2004. godine, te izmjenom građevne dozvole klasa: UP/Io-361-03/04-01/286, ur.br. 2170-80-01-04-02 od 29. studenog 2004. godine i uporabnom dozvolom klasa: UP/I361-05/07-01/33, ur.br. :2170-80-01-07-05 od 25. travnja 2007. godine u sljedećem: povećan broj stambenih jedinica sa četiri na šest stambenih jedinica na način zadržavanja vanjskih gabarita građevine nepromjenjenih i u cjelosti usklađenih s građevinom i uporabnom dozvolom.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	3. Suvlasnički dio: 1651/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)	
	1. Trosobni stan na I. katu oznake S3 koji se sastoji od dnevnog boravka, kuhinje, blagovaone, kupaonice i dvije sobe ukupne neto korisne površine od 46,40 m2 u nacrtu označeno zelenom bojom i vanjsko parkirno mjesto VPM3 kao pripadak stana oznake S3 stvarne površine od 11,50 m2. ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, RIJEKA, JADRANSKI TRG 3A	
	5. Suvlasnički dio: 1543/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)	
	1. Trosobni stan u potkrovlju oznake S5 koji se sastoji od dnevnog boravka, kuhinje, blagovaone, kupaonice i dvije sobe ukupne neto korisne površine od 43,18 m2 u nacrtu označeno sivom bojom i vanjsko parkirno mjesto VPM5 kao pripadak stana oznake S5 stvarne površine od 11,50 m2. ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK D.D., JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA, HRVATSKA	

POSEBNI IZVADAK

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
6. Suvlasnički dio: 1609/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)		
1. Trosobni stan u potkrovlju oznake S6 koji se sastoji od dnevnog boravka, kuhinje, blagovaone, kupaonice i dvije sobe ukupne neto korisne površine od 45,14 m ² u nacrtu označeno roza bojom i vanjsko parkirno mjesto VPM6 kao pripadak stana oznake S6 stvarne površine od 11,50 m ² .		
ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, RIJEKA, JADRANSKI TRG 3A		

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 13.02.2017.

