



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

KLASA: 940-01/19-04/1
URBROJ: 2170/1-06-01/2-19-4
Rijeka, 14. svibnja 2019.

RAZMATRANJE PONUDE PRAVA PRVOKUPA NA
NEKRETNINI ZAŠTIĆENOJ ZAKONOM O ZAŠTITI I
OČUVANJU KULTURNIH DOBARA
(HOTEL BRISTOL U RIJECI)



Pročelnica

Branka Ivandić
BRANKA IVANDIĆ, dipl.iur.

Materijal pripremila:

Severin Barbir
Severin Barbir, mag.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, 98/15, 44/17 i 90/18) određeno 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 ostvarenju prava prvokupa ima grad ili općina u odnosu na županiju i Grad Zagreb, pa Republika Hrvatska.

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

Na temelju članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 36/09, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 123/17) i članka 65. Statuta Primorsko-goranske županije („Službene novine“ broj 23/09, 9/13, 25/13-pročišćeni tekst, 5/18 i 8/18-pročišćeni tekst), zaključak o očitovanju na ponudu korištenja prava prvokupa donosi Županijska skupština.

II. OBRAZLOŽENJE

Dana 18. travnja 2019. godine Miroslav Ljubisavljević iz Rijeke, putem Zajedničkog odvjetničkog ureda Matković i Bezjak iz Rijeke, te Vladimir Ljubisavljević iz Rijeke, osobno (u daljnjem tekstu: ponuditelji) obratili su se, Primorsko – goranskoj županiji (u daljnjem tekstu: Županija) ponudom za stjecanje nekretnine na kojoj Županija ima pravo prvokupa sukladno Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.

Ponuditelji su suvlasnici nekretnine, svaki u ½ dijela, koja je u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci upisana kao k.č.br. 1080, kuća br. 12 sa dvorištem i skladištem, ukupne površine 121 čhv, sa kojom je neodvojivo povezano vlasništvo posebnog dijela nekretnine – šesterosobni stan br. 11 na petome katu, upisan kao 9. suvlasnički dio s neodređenim omjerom etažno vlasništvo (E-9), upisana u zk. ul. 12483, k.o. Rijeka. Stan se sastoji od šest soba, kuhinje, blagavaonice, izbe, kupaone, predsoblja i dva balkona, ukupne površine 159,54 m². Predmetna nekretnina nalazi se na adresi u Rijeci, Krešimirova ulica 12.

Uvidom u dostavljeni Izvadak iz zemljišne knjige za 9. suvlasnički dio s neodređenim omjerom etažno vlasništvo (E-9), utvrđeno je da je dana 05. rujna 2017. godine pod poslovnim brojem Z-34347/2017 uknjižena zabilježba pokretanja postupka razvrgnuća suvlasničke zajednice koji se vodi pred Općinskim sudom u Rijeci, pod poslovnim brojem R1-266/2016.

Također, na prednje opisanoj nekretnini je pod poslovnim brojem Z-18262/11 od dana 12. prosinca 2011. godine upisana zabilježba da nekretnina označena kao k.č.br. 1080, kuća br. 12 sa dvorištem i skladištem (Hotel Bristol) ima svojstvo kulturnog dobra, temeljem pravomoćnog rješenja Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, KLASA: UP-I/612-08/10-06/0320, URBROJ: 532-04-01/4-10-1 od dana 16. rujna 2010. godine.

Uvidom u gore navedeno rješenje utvrđeno je da je u točki 3. alineji 3. izreke određeno da predmetno kulturno dobro ili njegovi dijelovi mogu biti predmetom kupoprodaje samo pod uvjetima iz članka 36. – 40. citiranog Zakona.

Ponudom je utvrđena kupoprodajna cijena predmetne nekretnine u iznosu od 180.000,00 eura (slovima: sto osamdeset tisuća eura) u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne Banke (dalje u tekstu: HNB-a) na dan isplate. Kunska protuvrijednost kupoprodajne cijene, prema srednjem tečaju HNB-a važećem na dan dostave ponude iznosi 1.336.755,24 kuna (slovima: jedan milijun tristo trideset šest tisuća sedamsto pedeset pet kuna i dvadeset četiri lipe).

Ponuditelji su kao prilog ponudi dostavili i Predugovor o kupoprodaji nekretnine od dana 19. travnja 2019. godine (dalje u tekstu: Predugovor), iz kojega proizlaze uvjeti kupoprodaje nekretnine.

Člankom 3. Predugovora prodavatelji (ponuditelji) su se obvezali odmah po potpisu Predugovora, pravo prvokupa nekretnine prvenstveno ponuditi Gradu Rijeci, Primorsko-goranskoj Županiji te Republici Hrvatskoj, kao i u roku od 60 dana od dana sklapanja istoga, ishodovati zemljišnoknjižni izvadak bez upisa ikakve zabilježbe spora.

Kupac je po potpisu Predugovora prodavateljima isplatio iznos od 18.000,00 eura (slovima: osamnaest tisuća eura) u protuvrijednosti u kunama prema srednjem tečaju HNB-a na dan isplate, na ime kapare kao odustatnine, na način da je iznos deponiran u agenciji za nekretnine, te će se isti isplatiti prodavateljima po ispunjenju obveza navedenih člankom 3. Predugovora. U slučaju da kupac odustane od zaključenja glavnog ugovora o kupoprodaji prodavatelji će zadržati kaparu, a u slučaju odustajanja ili neispunjenja obveza prodavatelja, kapara se vraća kupcu.

Iznos u visini 72.000,00 eura (slovima: sedamdeset dvije tisuće eura) u protuvrijednosti u kunama prema srednjem tečaju HNB-a na dan isplate, kupac se obvezuje isplatiti prodavateljima prilikom sklapanja kupoprodajnog ugovora predmetne nekretnine, dok se preostali iznos od 90.000,00 eura (slovima: devedeset tisuća eura) u protuvrijednosti u kunama prema srednjem tečaju HNB-a na dan isplate, kupac obvezuje isplatiti prodavateljima po realizaciji stambenog kredita, a najkasnije do 15. srpnja 2019. godine.

Prodavatelji se obvezuju po konačnoj isplati cjelokupne kupoprodajne cijene, kupcu izdati dozvolu uknjižbe na predmetu kupoprodaje, te predmetnu nekretninu predati u neposredan posjed, slobodnu od osoba, dok će se o stvarima ugovorne strane sporazumjeti prilikom sklapanja kupoprodajnog ugovora.

Porez na promet nekretnina, kao i troškove vezane za provedbu i ovjeru kupoprodajnog ugovora snosi kupac.

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 2019. godinu predviđena kupnja nekretnine za potrebe Županije.

Uz ovaj materijal prilaže se u preslici: ponuda Miroslava Ljubisavljević i Vladimira Ljubisavljevića, punomoć, izvadak iz zemljišne knjige, rješenje Ministarstva kulture KLASA: UP-I/612-08/10-06/0320, URBROJ: 532-04-01/4-10-1 od dana 16. rujna 2010. godine, te Predugovor o kupoprodaji nekretnine od dana 19. travnja 2019. godine.

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, 98/15, 44/17 i 90/18), članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 36/09, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 123/17), članka 65. Statuta Primorsko-goranske županije („Službene novine“ broj 23/09, 9/13, 25/13-pročišćeni tekst, 5/18 i 8/18-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 _____ 2019. 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 nekretnine oznake k.č.br. 1080, kuća br. 12. sa dvorištem i skladištem, ukupne površine 121 čhv, sa kojom je neodvojivo povezano vlasništvo posebnog dijela nekretnine – šesterosobni stan br. 11 na petome katu, upisan kao 9. suvlasnički dio s neodređenim omjerom etažno vlasništvo (E-9), upisana u zk. ul. 12483, k.o. Rijeka, u suvlasništvu ponuditelja Miroslava Ljubisavljevića i Vladimira Ljubisavljevića, svaki u ½ dijela, po kupoprodajnoj cijeni u iznosu od 180.000,00 eura, što u kunskoj protuvrijednosti na dan zaprimanja ponude, prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke iznosi 1.336.755,24 kune, a plativo prema navedenom tečaju važećem na dan isplate, prema uvjetima prodaje određenim u Predugovoru o kupoprodaji nekretnine od dana 19. travnja 2019. godine.

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 ponuditeljima prava prvokupa i ostalim ovlaštenicima prava prvokupa sukladno članku 37. stavku 4. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.



MATKOVIĆ & BEZJAK

ZAVJERENIČKO ODVJETNIČKI KANCELJIJE

REPUBLIKA HRVATSKA
zastupana po Općinskom državnom
odvjetništvu u Rijeci,
Građansko-upravni odjel
Frana Supila 16
51000 Rijeka

REPUBLIKA HRVATSKA
21704 PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

Prihvaćeno: 18.12.2019		
Klasifikacijska oznaka	Kategorijevna jedinica	
940-01/19-04/1	OG	
Uvidni broj	Prilozi	Vrijednost
383-10-1	5	-

PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
Adamićeva 10
51000 Rijeka

GRAD RIJEKA
Korzo 16
51000 Rijeka

Predmet: Ponuda za otkup nekretnine

Poštovani,

koristeći se predmetnim dopisom obraćamo Vam se kao punomoćnici g. Miroslava Ljubisavljevića iz Rijeke, Šetalište XIII. divizije 104, OIB: 32409635675 te Vladimira Ljubisavljevića iz Rijeke, Krešimirova 12, OIB: 58431093212, osobno, kao suvlasnika nekretnine koja je u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Rijeka upisana i opisana kao **k.č.br. 1080, KUĆA BR. 12 SA DVORIŠTEM I SKLADIŠTEM**, ukupne površine 121 čhv, sa kojim je neodvojivo povezano vlasništvo posebnog dijela nekretnine i to 1. Šesterosobni stan br. 11 na petom katu koji se sastoji od šest soba, kuhinje, blagavaonice, izbe, kupaone, predsoblja, dva balkona, u ukupnoj površini od 159,54 m², upisan kao 9. suvlasnički dio s neodređenim omjerom **ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9)**, upisana u zk.ul. 12483, k.o. Rijeka.

Na prednje opisanoj nekretnini je pod posl. brojem **Z-18262/11** od dana 12.12.2011. godine upisana zabilježba da nekretnina k.č.br. 1080, KUĆA BR. 12. SA DVORIŠTEM I SKLADIŠTEM (**Hotel Bristol**) ima svojstvo kulturnog dobra, sve temeljem pravomoćnog rješenja Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, klasa: UP/I-612-08/10-06/0320. ur.br.: 532-04-01/4-10-1 od dana 16.09.2010. godine.

Ovim putem ukazujemo kako naša stranka ima ponudu treće osobe za kupoprodaju prednje opisane nekretnine za iznos od 180.000,00 EUR u protuvrijednosti u kunama prema srednjem tečaju HNB-a na dan isplate.

Člankom 37. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara propisano je da *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 ga je prije prodaje istodobno ponuditi Republici Hrvatskoj, županiji, Gradu Zagrebu, gradu ili općini na čijem se području to kulturno dobro nalazi, navodeći cijenu i druge uvjete prodaje.*

Prije zaključenja ugovora o kupoprodaji prednje opisane nekretnine sa kupcem, predmetnim dopisom imenovani suvlasnici predmetne nekretnine nude naslovu otkup iste za iznos od 180.000,00 EUR u protuvrijednosti u kunama prema srednjem tečaju HNB-a na dan isplate, a sve sukladno čl. 37. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.

Slijedom svega navedenog, poziva se naslov da, sukladno čl. 37. st. 3. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, se u roku od 60 dana od zaprimanja ove ponude za otkup nekretnine očituje da li istu prihvaća te da odgovor dostavi na adresu punomoćnika iz uzglavlja.

U Rijeci, dana 18.04.2019. godine

ZAJEDNIČKI ODVJETNIČKI I PISARSKI
KANTOR
Frano Matković i Igor Bezjak
KUTJEVA, Zagreb 10193

Miroslav Ljubisavljević p.p.

Vladimir Ljubisavljević
Vladimir Ljubisavljević

PUNOMOĆ

kojom ovlašćujem(o) odvjetnika Franju Matkovića i odvjetnika Igora Bezjaka iz:



MATKOVIĆ & BEZJAK

ZAGREB, BEOGRAD, SARAJEVO, SPLIT, RIJEKA

POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA
POSREDOVANJE U PROMETU PROMETLJIVIM PRAVIMA
POSREDOVANJE U PROMETU PROMETLJIVIM PRAVIMA
POSREDOVANJE U PROMETU PROMETLJIVIM PRAVIMA
POSREDOVANJE U PROMETU PROMETLJIVIM PRAVIMA

da me (nas) zastupaju u građanskom, parničnom, ovršnom, zemljišnoknjižnom, izvanparničnom, kaznenom, prekršajnom, postupku pred trgovačkim sudom, postupku pred tijelima državne uprave te jedinicama područne i lokalne samouprave koji se vodi kod:

TRINOSKO-GODANJSKE ŽUPANIJE

radi:

ZAHTEVA ZA STUP NEKRETNINE / PRAVO PROMETA

pod poslovnim brojem: _____

Ovlašćujem(o) ih da me (nas) zastupaju u svim mojim (našim) pravnim poslovima na sudu i izvan suda te kod svih drugih tijela državne uprave i jedinica područne i lokalne samouprave, radi zaštite i ostvarenja mojih (naših) na zakonu osnovanih prava i interesa poduzimaju sve pravne radnje i upotrijebe sva u zakonu predviđena sredstva, a naročito da podnose tužbe i ostale podneske, da sklapaju nagodbe, da daju nasljedne izjave te da primaju novac i novčane vrijednosti te da o tome izdaju potvrde, te da u moje ime naplaćuju troškove postupaka.

Pristajem(o) da ih zamjenjuje: _____

u Rijeci, dana 18.04.2019. godine

(ime i prezime-naziv, potpis, pečat)



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL RIJEKA
Stanje na dan: 18.04.2019. 12:04

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999906, RIJEKA

Broj ZK uložka: 12483

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3958/2019
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 9 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1080	KUĆA BR.12 SA DVORIŠTEM I SKLADIŠTEM		121		Pripls iz uložka 1366
		UKUPNO:		121		

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
9. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9)		
1. Šesterosobni stan br.11 na petom katu koji se sastoji od šest sobe, kuhinje, blagavaonice, izbe, kupaone, predsobla, dva balkona, u ukupnoj površini od 159,54 m2.		
1/2 LJUBISAVLJEVIĆ VLADIMIR, SIN BOŽIDARA, JMBG: 0912960360035, RIJEKA, KREŠIMIROVA 12		
9.1	Zaprimljeno 05.09.2017.g. pod brojem Z-34347/2017	na 9 (1.1)
ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, Na temelju čl. 84a Zakona o zemljišnim knjigama i prijedloga od 05.09.2017., zabilježuje se pokretanje postupka razvrgnuća suvlasničke zajednice koji se vodi pred Općinskim sudom u Rijeci pod posl. br. R1-266/2016 dok se ranije vodio pod posl. br. R1-29/2013.		
9.2. Suvlasnički dio etaže: 1/2		
LJUBISAVLJEVIĆ MIROSLAV, OIB: 32409635675, BARTOLA KAŠIĆA 14, 51000 RIJEKA		

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 12.12.2011. broj Z-18262/11	ZABILJEŽBA
Na temelju pravom. rješenja RH Ministarstvo kulture-Uprava za zaštitu kulturne baštine Klasa: UP/1-612-08/10-06/0320 Ur.broj: 532-04-01/4-10-1 od 16. rujna 2010.g., zabilježuje se da nekretnina upisana u A (Hotel Bristol) ima svojstvo kulturnog dobra.		

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 12483

Općinska općina: 999906, RIJEKA

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

NEBENI IZVADAK: (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 18.04.2019.

Sudska pristojba po TAR. BR. 18 Zakona o sudskim pristojbama - Za izvratke iz zemljišnih knjiga (NN br. 118/18) u iznosu od 20,00 Kn naplaćena je i poništena na izvratku pod brojem 20498/2019



UPRAVA ZA ZAŠTITU KULTURNE BAŠTINE

Klasa: UP-I^o 612-08/10-06/0320

Urbroj.: 532-04-01-01/4-10-1

Zagreb, 16. rujna 2010.

Ministarstvo kulture na temelju članka 12. stavak 1. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara ("Narodne novine", broj 69/99, 151/03, 157/03 i 87/09) i članka 9. stavka 1. Pravilnika o Registru kulturnih dobara Republike Hrvatske ("Narodne novine", broj 37/01 i 04/08) donosi

RJEŠENJE

1. Utvrđuje se da **Hotel Bristol u Rijeci, Krešimirova 12, na k.č. 3426, k.o. Stari grad (zk.č. 1080 – zk.ul. 1366 k.o. Rijeka)**, ima svojstvo kulturnog dobra.
2. Prostorne međe kulturnoga dobra iz točke 1. izreke ovoga rješenja obuhvaćaju k.č. 3426, k.o. Stari grad. Izvod iz katastarskog plana 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. 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 odgađa izvršenje ovoga rješenja.

Obrazloženje

Krajem 19. i početkom 20. stoljeća u Rijeci se gradi nekoliko reprezentativnih hotela. Jedan od njih je Hotel Bristol. Za naručitelja Giorgia Ružića, poznatog riječkog veleposjednika i industrijalca 1908/9. projektira ga i gradi Emilio Ambrosini u duhu secesije. Ambrosini školovan na Visokoj tehničkoj školi u Grazu, završava je 1876. godine. Od 1884. godine djeluje u Rijeci. Stvara u duhu kasnog historicizma i secesije, a najznačajnija djela su mu upravo Hotel Bristol i Hotel Royal. Hotel Bristol se nalazi u ondašnjoj Viale Francesco Deak, današnjoj Krešimirovoj ulici koja povezuje centar grada sa željezničkim kolodvorom. Početkom 20. stoljeća bila je novo riječko šetalište. Zgrada je monumentalna stambeno-poslovna višekatnica (p+5). Izvorno su se u prizemlju nalazili kavana i restoran. Južno pročelje okrenuto na Krešimirovu ulicu bogatije je ukrašeno od sjevernog koje gleda na unutrašnje dvorište. Osim već spomenutog prizemlja s velikim staklenim plohamo ima i ugaone pravokutne erkere koji se protežu od drugog do četvrtog kata. Na posljednjem petom katu erkeri se otvaraju u lode međusobno povezane uzduž cijele etaže prostranim balkonom. Zidni plašt između erkera rastvara mreža prozorskih otvora, po pet na svakoj etaži. U središnjoj osi drugog i trećeg kata su manji balkoni. Ukrašen izveden u žbuci sveden je na plitke horizontalne podijele „ala rustica“, profilirane trokutaste atike prozora, te štuko maskerone na donjim uglovima erkera. Premda je ulaz smješten bočno podno istočnog erkera unutarnje stubište je u središnjoj osi zgrade. Raspored stanova je po dva na podestu. Odlike secesije nosi i ulazni prostor sa štukaturama, izvornim cementnim pločicama te kovanom ogradom stubišta. Na trećem katu je stan sa posve očuvanim stropnim geometrijskim štukaturama sviju reprezentativnih prostorija na južnoj strani, te raskošnom izvornom stolarijom.

Na osnovu predočene dokumentacije i iznesenih činjenica Stručno povjerenstvo za utvrđivanje svojstva kulturnog dobra, imenovano rješenjem Klasa: 612-08/09-12/0152, Urbroj.: 532-04-01-01/4-09-01 od 16. travnja 2009., na osnovu članka 5. Pravilnika o Registru kulturnih dobara Republike Hrvatske, na sjednici održanoj 16. rujna 2010. godine utvrdilo je da **Hotel Bristol u Rijeci, Krešimirova 12, na k.č. 3426, k.o. Stari grad (k.č. 1080, br. zk. ul. 1366 k.o. Rijeka)**, 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 upis u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske – Listu zaštićenih kulturnih dobara (točka 4. izreke ovog rješenja).

Sukladno odredbi članka 12. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara određene su prostorne mede kulturnog dobra (točka 2. izreke ovog rješenja) i sustav mjere njegove zaštite (točka 3. izreke ovog rješenja)

Sukladno odredbi članka 12. stavak 2. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, točkom 5. izreke ovog rješenja, određuje se obveza dostavljanja rješenja nadležnom katastru i sudu radi zabilježbe u zemljišnim knjigama.

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

Iz navedenih razloga riješeno je kao u izreci.

Uputa 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 19. Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine" broj 8/96, 77/96, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08 i 60/08) ne plaća upravna pristojba.

RAVNATELJICA

Blanda Matica, dia

Dostaviti:

1. Tomić Savo, Krešimirova 12, 51000 Rijeka (s povratnicom)
2. Host Silvija i Branko, Krešimirova 12, 51000 Rijeka (s povratnicom)
3. Franolić Miljenko, Krešimirova 12, 51000 Rijeka (s povratnicom)
4. Marović Ivor, Krešimirova 12, 51000 Rijeka (s povratnicom)
5. Turato Iđis, Krešimirova 12, 51000 Rijeka (s povratnicom)
6. Banović Aleksandra, Krešimirova 12, 51000 Rijeka (s povratnicom)
7. Pop Gligorov Velika, Krešimirova 12, 51000 Rijeka (s povratnicom)
8. Posilović Dori, Krešimirova 12, 51000 Rijeka (s povratnicom)
9. Ljubišavljević Vladimir, Krešimirova 12, 51000 Rijeka (s povratnicom)
10. Kadić Lidia, Krešimirova 12, 51000 Rijeka (s povratnicom)
11. Alavanja Ilija, Krešimirova 12, 51000 Rijeka (s povratnicom)
12. Kirinčić Zdenko, Krešimirova 12, 51000 Rijeka (s povratnicom)
13. Mujčinović Bahrija, Krešimirova 12, 51000 Rijeka (s povratnicom)
14. Vladilo Miroslav, Krešimirova 12, 51000 Rijeka (s povratnicom)
15. Obiteljski centar PGŽ, Krešimirova 12, 51000 Rijeka (s povratnicom)
16. Grad Rijeka, Gradsko poglavarstvo, Korzo 16, 51000 Rijeka (s povratnicom)
17. Grad Rijeka, Odjel gradske uprave za kulturu, Korzo 16, 51000 Rijeka (s povratnicom)
18. Grad Rijeka, Odjel gradske uprave za urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem, Titov trg 3, 51000 Rijeka (s povratnicom)
19. Državna Geodetska uprava, Područni ured za katastar u Rijeci, Riva 10, 51000 Rijeka
20. Općinski sud u u Rijeci, Zemljišno-knjižni odjel, Zadarska 1, 51000 Rijeka
21. Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine
 - Konzervatorski odjel u Rijeci, Užarska 26, 51000 Rijeka
 - Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske, ovdje
 - Pismohrana

LJUBISAVLJEVIĆ VLADIMIR, OIB: 58431093212, BAKARAC, BAKARAC 68 (u zemljišnim knjigama upisan kao LJUBISAVLJEVIĆ VLADIMIR, SIN BOŽIDARA, JMBG: 0912960360035, RIJEKA, KREŠIMIROVA 12), zastupan po punomoćniku LJUBISAVLJEVIĆ MIROSLAVU, OIB: 32409635675, ŠETALIŠTE 13. DIVIZIJE 104, temeljem specijalne punomoći, i LJUBISAVLJEVIĆ MIROSLAV, OIB: 32409635675, ŠETALIŠTE 13. DIVIZIJE 104, (u Zemljišnim knjigama upisan s adresom: BARTOLA KAŠIĆA 14, 51000 RIJEKA), kao Prodavatelji, s jedne strane,

i

BOBINAC FILIP, OIB: 51940365427, VIŠKOVO, VOZIŠĆE 21, kao Kupac, s druge strane, sklopili su u Rijeci dana 19. travnja 2019. godine sljedeći:

PREDUGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE

Članak 1.

Prodavatelji prodaju, svaki svoj suvlasnički dio, a Kupac kupuje u cijelosti nekretninu upisanu u Zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, neodređeni suvlasnički dio **kč.br. 1080** u naravi KUĆA BR.12 SA DVORIŠTEM I SKLADIŠTEM, ukupne površine 121 čhv, upisana u **zk. ul. 12483, k.o. RIJEKA**, a s kojim suvlasničkim dijelom je neodvojivo povezan posebni dio nekretnine, i to:

9. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9)

1. Šesterosobni stan br.11 na petom katu koji se sastoji od šest sobe, kuhinje, blagavaonice, izbe, kupaone, predsoblja, dva balkona, u ukupnoj površini od 159,54 m².

Predmetna nekretnina nalazi se na adresi u Rijeci, Krešimirova 12.

Članak 2.

Ugovorne strane nadalje utvrđuju da su Prodavatelji spremni prodati nekretninu iz Članka 1., a da je Kupac spreman istu kupiti i da stoga sklapaju ovaj Predugovor s čvrstom namjerom da se istim obvežu na zaključenje definitivnog ugovora o kupoprodaji radi prijenosa prava vlasništva s Prodavatelja na Kupca.

Ovim Predugovorom ugovorne strane ujedno i određuju sve bitne uvjete definitivnog kupoprodajnog ugovora, a osobito rok za njegovo zaključenje, predmet kupoprodaje, kupoprodajnu cijenu s modalitetima i dinamikom isplate, trenutak prijenosa vlasništva na nekretnini, predaju nekretnine u posjed Kupca, obveze plaćanja poreza na promet nekretnina i drugih troškova vezanih za sklapanje i provedbu ugovora o kupoprodaji, a sve kako bi prava i obveze stranaka bile čim jasnije definirane i kako bi se izbjegla mogućnost eventualnih nesporazuma i sporova.

Članak 3.

Prodavatelji jamče Kupcu da predmet kupoprodaje nije opterećen bilo kakvim uknjiženim ili izvan-knjižnim pravima i teretima u korist trećih osoba, te da su isključivi i jedini suvlasnici i suposjednici predmetne nekretnine, svaki u 1/2 dijela.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako na zemljišnoknjižnom izvratku za predmetnu nekretninu postoji upis sljedeće zabilježbe:

- ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, Na temelju čl. 84a Zakona o zemljišnim knjigama i prijedloga od 05.09.2017., zabilježuje se pokretanje postupka razvrgnuća suvlasničke zajednice koji se vodi pred Općinskim sudom u Rijeci pod posl. br. R1-266/2016 dok se ranije vodio pod posl. br. R1-29/2013 (Z-34347/2017). Prodavatelji se obvezuju, u roku od 60 dana od dana sklapanja ovog Predugovora, ishodovati zemljišnoknjižni izvadak za predmetnu nekretninu bez upisa ikakve zabilježbe spora.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je na zemljišnoknjižnom izvratku za predmetnu nekretninu vidljivo kako nekretnina predstavlja pojedinačno zaštićeno kulturno dobro:

-Na temelju pravom. rješenja RH Ministarstvo kulture-Uprava za zaštitu kulturne baštine Klasa: UP/I-612-08/10-06/0320 Ur.broj: 532-04-01/4-10-1 od 16. rujna 2010.g., zabilježuje se da nekretnina upisana u A (Hotel Bristol) ima svojstvo kulturnog dobra (Z-18262/11), a nastavno se Prodavatelji obavezuju postupiti sukladno čl. 36.-40. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, te odmah po potpisu ovog Predugovora prvenstveno ponuditi pravo prvokupa predmetne nekretnine Gradu Rijeci, Primorsko-goranskoj županiji, te, naposljetku, Republici Hrvatskoj.

Prodavatelji, svojim potpisom na ovom Predugovoru, pod materijalnom i kaznenom odgovornošću izjavljuju da predmetna nekretnina ne predstavlja bračnu ili izvanbračnu stečevinu, već isključivo vlasništvo prodavatelja.

Prodavatelji su dostavili Kupcu Energetski certifikat za predmetnu nekretninu prilikom sklapanja ovog Predugovora.

Članak 4.

Za nekretninu iz Članka 1. ovog Predugovora stranke su ugovorile kupoprodajnu cijenu od **180.000,00 € (slovima: stotinu osamdesettisuća eura)**, plativo u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB na dan isplate, a koji iznos Kupac će isplatiti Prodavateljima sljedećom dinamikom:

- Iznos u visini od **18.000,00 € (slovima: osamnaesttisuća eura)**, protuvrijednost u kunama prema srednjem tečaju HNB-a na dan isplate, Kupac je isplatio Prodavateljima na ime kapare kao odustatnine, prilikom sklapanja ovog Predugovora, na način da je isti iznos deponiran u agenciji Dogma nekretnine d.o.o., te će se predati Prodavateljima po ispunjenju obveza navedenih u čl. 3. ovog predugovora (vezanih za brisanje zabilježbe spora te postupanje sukladno čl. 36. - 40. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara), a najkasnije u roku od 60 dana od dana sklapanja ovog Predugovora. Ukoliko Prodavatelji ne izvrše naprijed navedenu obvezu u navedenom roku, ovaj Predugovor smatra se raskinutim i ne proizvodi pravne učinke te će se deponirana kapara vratiti Kupcu. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će Prodavatelji međusobno rasporediti iznos kapare prema vlastitom dogovoru.
- Iznos u visini od **72.000,00 € (slovima: sedamdesetdvijetisuće eura)**, protuvrijednost u kunama prema srednjem tečaju HNB-a na dan isplate, Kupac se obvezuje isplatiti Prodavateljima na ime dijela kupoprodajne cijene, iz vlastitih sredstava, prilikom sklapanja glavnog kupoprodajnog ugovora za predmetnu nekretninu;

- Iznos u visini od **90.000,00 € (slovima: devedesettisuća eura)**, protuvrijednost u kunama prema srednjem tečaju HNB-a na dan isplate, Kupac se obvezuje isplatiti Prodavateljima na ime ostatka kupoprodajne cijene, realizacijom stambenog kredita putem Erste&Steiermärkische bank d.d., na način da će Banka kreditor isti iznos uplatiti u korist računa Prodavatelja Ljubisavljević Miroslava IBAN HR6323600003246813694 otvoren kod Zagrebačke banke d.d., **najkasnije do 15. srpnja 2019. g.**

Prodavatelji svojim potpisom na ovom Predugovoru potvrđuju da su u potpunosti suglasni s naprijed navedenim načinom isplate te se, primitkom navedenog iznosa na navedeni račun te primitkom kupoprodajne cijene u cijelosti, smatraju u potpunosti namirenima te neće imati više nikakvih daljnjih potraživanja s osnova kupoprodajne cijene za predmetnu nekretninu prema Kupcu.

Citirana kupoprodajna cijena je nepromjenjiva i na njenu visinu neće utjecati nikakav eventualni porast ili pad cijena nekretnina ili promjena tečaja EUR u odnosu na hrvatsku kunu. Stranke su nadalje suglasne da će sve eventualne razlike u tečaju kod konverzije valute biti na teret Kupca.

Članak 5.

Prodavatelji su ovlašteni zadržati primljenu kaparu ukoliko Kupac odustane od sklapanja glavnog ugovora, odnosno ukoliko je odgovoran za prestanak ovog ugovora, a ukoliko Prodavatelji odustanu od sklapanja glavnog ugovora, vraćaju Kupcu kaparu u dvostrukom iznosu, odnosno ako je odgovornost na njihovoj strani, dužni su Kupcu isplatiti dvostruki iznos primljene kapare.

Budući će Kupac dio kupoprodajne cijene isplatiti putem kredita, ugovorne strane obvezuju se pristupiti zaključnju definitivnog kupoprodajnog ugovora na prvi poziv Banke kreditora, a **najkasnije do 25. lipnja 2019. g.**, a Prodavatelji se obvezuju pristupiti sklapanju ugovora o kreditu između Banke kreditora i Kupca isključivo u svojstvu založnog dužnika, te omogućiti ovlaštenom procjenitelju Banke kreditora pregled nekretnine iz Čl. 1. ovog Predugovora radi procjene vrijednosti iste, a shodno pravilima o stambenom kreditiranju.

Članak 6.

Prodavatelji se obvezuju, po konačnoj isplati cjelokupne kupoprodajne cijene, izdati Kupcu dozvolu uknjižbe na predmetu kupoprodaje. Prodavatelji će Kupcu predati u neposredan posjed nekretninu iz Članka 1. ovog Predugovora, slobodnu od osoba, dok će se o stvarima koje ostaju ugovorne strane sporazumjeti prilikom sklapanja glavnog Ugovora o kupoprodaji za predmetnu nekretninu, a po cjelokupnoj isplati kupoprodajne cijene, do kojeg datuma se Prodavatelji obvezuju podmiriti sve troškove s osnova korištenja i vlasništva predmetne nekretnine.

Kupac je pregledao nekretninu iz Članka 1. ovog Predugovora, te se odriče prava prigovora eventualnim njezinim nedostacima uočljivim običnim pregledom. Prodavatelji se obvezuju do predaje u neposredan posjed predmetne nekretnine Kupcu, održati nekretninu u stanju kakvom je pri potpisu ovog Predugovora.

Članak 7.

Porez na promet nekretnina, kao i troškove vezane za provedbu i ovjeru definitivnog kupoprodajnog ugovora snosit će Kupac.

Članak 8.

Sve eventualne nesuglasice koje bi mogle nastati među ugovornim stranama, vezano uz ovaj ili definitivni Ugovor o kupoprodaji, one će nastojati riješiti sporazumom, a ne uspiju li u tome, ugovaraju nadležnost Općinskog suda u Rijeci.