



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
Upravni odjel za opću upravu
i upravljanje imovinom

KLASA: 940-01/20-04/12
URBROJ: 2170/1-06-01/2-20-2
U Rijeci, 03. kolovoza 2020.

**RAZMATRANJE PONUDE PRAVA PRVOKUPA NEKRETNINE
ZAŠTIĆENE ZAKONOM O ZAŠTITI I OČUVANJU
KULTURNIH DOBARA
(ZGRADA „VILLA ROSALIA“ U OPATIJI)**



Pročelnica

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, 90/18, 32/20, 62/20) 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 98/19) i članka 65. Statuta Primorsko-goranske županije ("Službene novine" broj 23/09, 9/13, 25/13- pročišćeni tekst, 5/18, 8/18 - pročišćen tekst i 2/20), zaključak o očitovanju na ponudu korištenja prava prvokupa donosi Županijska skupština.

II. OBRAZLOŽENJE

Primorsko-goranska županija (dalje u tekstu: Županija) zaprimila je dana 28. srpnja 2020. godine ponudu stečajnog dužnika G.H.B. d.o.o. u stečaju, Maršala Tita 87, Opatija, putem stečajnog upravitelja Lorisa Raka, (dalje u tekstu: Ponuditelj) za ostvarenje prava prvokupa nekretnine u Opatiji, sukladno odredbama Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.

Ponuditelj je vlasnik nekretnine u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižnog suda u Opatiji, upisane kao grč.br. 248, oznake zemljišta „kuća stanovanja“, površine 469 m², upisana u zk.ul.br. 1603, k.o. Volosko, a koja u naravi predstavlja objekt Ville Rosalia u Opatiji, na adresi Ive Kaline 9.

Villu Rosaliu dala je sagraditi grofica Henkel von Donnersmark iz Bratislave 1869. godine, a 1930. godine kupio ju je i u njoj živio češki violinist Jan Kubelik. Građevina predstavlja raskošnu obiteljsku vilu s kraja 19. stoljeća, razvedenih gabarita s karakterističnim tornjićem-vidikovcem.

Uvidom u dostavljeni Izvadak iz zemljišne knjige za predmetnu nekretninu utvrđeno je da u istome postoji zabilježba od dana 27. ožujka 2014. godine pod poslovnim brojem Z-1881/14: Temeljem Rješenja Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, KLASA: UP/I-612-08/02-01/318 od dana 28. svibnja 2002. godine zabilježuje se da grč. 248 upisana u A ima svojstvo kulturnog dobra kao i zakonsko pravo prvokupa nad predmetnim kulturnim dobrom.

Uvidom u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske utvrđeno je da je nekretnina upisana kao pojedinačno nepokretno kulturno dobro, klasifikacija: profana graditeljska baština, pod oznakom dobra: Z-110.

Ponudom se navodi kako Ponuditelj namjerava prodati predmetnu nekretninu kao dio cjeline većeg broja nekretnina po načelu „viđeno-kupljeno“, uz isključenje njegove odgovornosti za materijalne i pravne nedostatke. Kupoprodajna cijena predmetne nekretnine iznosi 33.053.480,09 kuna.

Slijedom navedenog, a temeljem prikupljene dokumentacije u postupku, Upravni odjel za opću upravu i upravljanje imovinom mišljenja je da Primorsko-goranska županija nema interesa za kupnju ponuđene nekretnine, niti je Proračunom za 2020. godinu predviđena kupnja nekretnina za potrebe Županije.

Uz ovaj materijal prilaže se u preslici: Ponuda za ostvarenje prava prvokupa nekretnine (Prilog 1), Izvadak iz zemljišne knjige (Prilog 2.), Izvadak iz Registra kulturnih dobara (Prilog 3.), Prikaz pozicije nekretnine u prostoru (Prilog 4.).

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, 90/18, 32/20, 62/20), 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 98/19), članka 65. Statuta Primorsko-goranske županije ("Službene novine" broj 23/09, 9/13, 25/13- pročišćeni tekst, 5/18, 8/18 - pročišćen tekst i 2/20) 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 _____ 2020. 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 stečajnog dužnika G.H.B. d.o.o. u stečaju, Maršala Tita 87, Opatija, dostavljenu putem stečajnog upravitelja Lorisa Raka, _____, za kupnju nekretnine u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižnog suda u Opatiji, upisane kao grč.br. 248, oznake zemljišta „kuća stanovanja“, površine 469 m², upisana u zk.ul.br. 1603, k.o. Volosko, a koja u naravi predstavlja objekt Ville Rosalia u Opatiji, Ive Kaline 9, po kupoprodajnoj cijeni od 33.053.480,09 kuna, a sukladno uvjetima navedenim u Ponudi od dana 28. srpnja 2020. godine.

2. Zadužuje se Upravni odjel za opću upravu i upravljanje imovinom 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. stavku 4. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.

PRILOG 1. Ponuda za ostvarenje prava prvokupa nekretnine

STEČAJNI UPRAVITELJ
LORIS RAK

U Rijeci, 27. srpnja 2020. godine

REPUBLIKA HRVATSKA 2170/1 PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA		
Primljeno: 28-07-2020		
Klasifikacijska oznaka:	Ustrojstvena jedinica	
940-01/20-04/12	06	
Uredžbeni broj:	Prilozi	Vrijednost
15-20-1	1	—

REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD OPATIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PROSTORNOGA UREĐENJA,
GRADITELJSTVA I DRŽAVNE IMOVINE

PREDMET: ponuda za kupoprodaju nekretnine na kojoj je uspostavljeno zakonsko pravo prvokupa

Poštovana / poštovani,

obraćam vam se u svojstvu stečajnog upravitelja stečajnog dužnika G. H. B. d. o. o. u stečaju, OIB: 76966284028, Opatija (Grad Opatija), Maršala Tita 87 (u daljnjem tekstu: *Stečajni dužnik*).

Stečajni dužnik vlasnik je nekretnine GRČ.br. 248, oznake zemljišta „KUĆA STANOVANJA“, površine 469 m², upisana u z.k.ul.br. 1603 k.o. 320170 VOLOSKO zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, zemljišnoknjižni odjel Opatija, što u naravi predstavlja objekt Vile Rosalia u Opatiji (u daljnjem tekstu: *Nekretnina*).

U zemljišnoknjižnom ulošku u kojoj je upisana Nekretnina na temelju članka 12 stavka 2 Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara i pravomoćnog rješenja Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine Klasa: UP/I-612-08/02-01/318 od 28. svibnja 2002. godine zabilježeno je da Nekretnina ima svojstvo kulturnog dobra kao i zakonsko pravo prvokupa nad predmetnim kulturnim dobrom.

Odredbom članka 37. Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara („Narodne novine“ br. 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17, 90/18, 32/20, 62/20) 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.

Stečajni dužnik namjerava prodati Nekretninu kao dio cjeline većeg broja nekretnina po načelu „viđeno-kupljeno“, uz isključenje prodavatelja njegove odgovornosti za materijalne i pravne

nedostatke, pri čemu se za Nekretninu utvrdila kupoprodajna cijena u iznosu od 33.053.480,09 kuna.

Stoga se pozivate u smislu članka 37. Zakona očitovati se o korištenju prava prvokupa Nekretnine po načelu „viđeno-kupljeno“, uz isključenje prodavatelja njegove odgovornosti za materijalne i pravne nedostatke za kupoprodajnu cijenu u iznosu od 33.053.480,09 kuna.

Molimo Vas pismeno očitovanje dostaviti na adresu stečajnog upravitelja Stečajnog dužnika iz zaglavlja ovog dopisa.

S poštovanjem,

G.H.B. d.o.o. u stečaju
Loris Rak, stečajni upravitelj

G.H.B. d.o.o.
- u stečaju -
OPATIJA, Maršala Tita 87



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OPATIJA
Stanje na dan: 26.07.2020. 22:59

Katastarska općina: 320170, VOLOSKO

Broj zadnjeg dnevnika: Z-33166/2018
Aktivne plombe: Z-18080/2020

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1603

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	GRČ. 248	KUĆA STANOVANJA			469	Prpis iz uložka 1134
		UKUPNO:			469	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 27.03.2014. broj Z-1881/14	
2.1	Temeljem čl. 12. st. 2 Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara i pravomoćnog Rješenja Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine Klasa: UP/I-612-08/02-01/318 od 28. svibnja 2002.g. zabilježuje se da grč. 248 upisana u A ima svojstvo kulturnog dobra kao i zakonsko pravo prvokupa nad predmetnim kulturnim dobrom.	ZABILJEŽBA KULTURNOG DOBRA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
G.H.B. D.O.O. U STEČAJU, OIB: 76966284028, OPATIJA, MARŠALA TITA 87		
1.2	Zaprimljeno 26.10.2017.g. pod brojem Z-41851/2017 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG ZA ZABILJEŽBU, Na temelju čl. 111 ZZK zabilježuje se odbijeni prijedlog Delibegović Edin, OIB: . radi zabilježbe spora.	na 1 (1.1)
1.3	Zaprimljeno 21.05.2018.g. pod brojem Z-20860/2018 ZABILJEŽBA, PRIGOVOR, Temeljem čl. 127 st. 1 Zakona o zemljišnim knjigama, zabilježuje se prigovor predlagatelja Delibegović Edin, OIB: . na ovosudno Rješenje posl. br. Z-41851/2017 od 20. travnja 2018., u pogledu grč. 248 upisanim u A.	na 1 (1.2)
1.4	Zaprimljeno 20.06.2018.g. pod brojem Z-25217/2018 ZABILJEŽBA, Temeljem ovosudnog Rješenja, posl. br. Z-25217/18 od 10. srpnja 2018., zabilježuje se da je prigovor predlagatelja Edina Delibegovića iz . OIB: . na ovosudno Rješenje Općinskog suda u Rijeci, Stalna služba u Opatiji posl.br. Z-41851/2017-3 od 20. travnja 2018., odbijen kao neosnovan.	na 1 (1.2), 1 (1.3)

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 320170, VOLOSKO

Verificirani ZK ino.
Broj ZK uložka: 1603**B**
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.5	Zaprimljeno 29.08.2018.g. pod brojem Z-33166/2018 ZABILJEŽBA, ŽALBA, Temeljem čl. 127 st. 1 Zakona o zemljišnim knjigama, zabilježuje se žalba predlagatelja Delibegović Edin, OIB: [redacted] na ovosudno Rješenje posl. br. Z-25217/18/2017 od 10. srpnja 2018., u pogledu grč. 248 upisanim u A.	ZABILJEŽBA ŽALBE na I (1.3), I (1.4)

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 03.12.2010. broj Z-7238/10 Temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Rijeci od 01. prosinca 2010., posl. br. VII-St-102/10-47, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka na grč. 248 upisanoj u A.	ZABILJEŽBA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 26.07.2020.

PRILOG 4. Pozicija nekretnine u prostoru

