REPUBLIKA HRVATSKA
OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA
SKUPŠTINA

Materijal za sjednicu

ZAHTJEV GRADA OSIJEKA ZA OČITOVANJEM O PRAVU PRVOKUPA NEKRETNINE U K.O. OSIJEK KAO KULTURNOG DOBRA

Osijek, lipnja 2025.

Materijal pripremljen u

Upravnom odjelu za imovinsko-pravne poslove Osječko-baranjske županije

REPUBLIKA HRVATSKA
OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA
ŽUPANICA

KLASA: 944-03/25-01/36
URBROJ: 2158-02-25-4
Osijek, 17. lipnja 2025.

Temeljem članka 55a. stavak 2. točka 1. Statuta Osječko-baranjske županije ("Županijski glasnik" broj 2/95., 2/97., 3/99., 3/01., 8/01., 9/03., 13/05., 2/06., 5/09., 16/09., 2/13., 4/18., 2/20., 2/21. i 2/25.), Županica Osječko-baranjske županije donijela je 17. lipnja 2025. godine

Z A K L J U Č A K

o predlaganju Zaključka povodom razmatranja zahtjeva Grada Osijeka za očitovanjem o pravu prvokupa nekretnine u k.o. Osijek kao kulturnog dobra

I.

Županica Osječko-baranjske županije predlaže Skupštini da razmotri i prihvati prijedlog te donese Zaključak povodom razmatranja zahtjeva Grada Osijeka za očitovanjem o pravu prvokupa nekretnine u k.o. Osijek kao kulturnog dobra, u tekstu pripremljenom u Upravnom odjelu za imovinsko-pravne poslove Osječko-baranjske županije.

II.

Potrebna objašnjenja na sjednici će davati Maja Alduk, pročelnica Upravnog odjela za imovinsko-pravne poslove Osječko-baranjske županije.

ŽUPANICA
Nataša Tramišak, mag. iur.

ZAHTJEV GRADA OSIJEKA ZA OČITOVANJEM O PRAVU PRVOKUPA NEKRETNINE U K.O. OSIJEK KAO KULTURNOG DOBRA

Zakonom o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara ("Narodne novine" broj 145/24.), kulturna dobra su dobra od interesa za Republiku Hrvatsku i uživaju njezinu osobitu zaštitu, koja se zaštićuju kao dio nacionalne baštine Republike Hrvatske u svrhu trajnog očuvanja nacionalnog i kulturnog identiteta te predstavljaju nacionalno blago.

Prema određenju iz članka 79. navedenog Zakona, vlasnik koji namjerava prodati pojedinačno zaštićeno kulturno dobro 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. Prvenstvo u ostvarenju prava prvokupa ima grad ili općina u odnosu na županiju, a zatim Republika Hrvatska.

Republika Hrvatska, županija, grad ili općina moraju se očitovati o toj ponudi u roku od 60 dana od dana primitka pisane ponude. Pravna osoba koja se ne namjerava koristiti svojim pravom prvokupa, dužna je u roku od 30 dana od dana primitka ponude o tome obavijestiti druge pravne osobe koje imaju pravo prvokupa i vlasnika.

Nakon isteka spomenutoga 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 pravnim subjektima koji imaju pravo prvokupa.

Grad Osijek, kao vlasnik nekretnine, upisane u zk.ul.br. 20469, k.o. Osijek, k.č.br. 5748/3, 2 kuće i ekonomsko dvorište Fakultetska 2, ukupne površine 4810 m^2, pokrenuo je postupak zamjene predmetne nekretnine s nekretninom u vlasništvu Republike Hrvatske, upisane u zk.ul.br. 19679, k.o. Osijek, k.č.br. 10708/10, Vinkovačka cesta, oranica ukupne površine 86504 m^2. Procijenjena vrijednost nekretnine u vlasništvu Grada Osijeka je 6.070.000,00 eura, te je na nekretnini zabilježeno svojstvo kulturnog dobra za Donju oružarnicu, Fakultetska 2, Osijek, temeljem pravomoćnog Rješenja Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, KLASA: UP/I-612-08/14-06/0251, URBROJ: 532-04-01-03-02/3-14-1.

Prema članku 3. stavku 12. Uredbe o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu prodaje, razvrgnuća suvlasničke zajednice, zamjene, davanja u zakup ili najam te stjecanja nekretnina i drugih stvarnih prava u korist Republike Hrvatske ("Narodne novine" broj 64/25.), ako je na nekretnini koja je predmet raspolaganja zabilježeno pravo prvokupa ili je pravo prvokupa određeno po posebnom zakonu, nadležno tijelo moći će raspolagati nekretninom nakon što sukladno odredbama posebnog zakona utvrdi da se ovlaštenici neće koristiti svojim pravom prvokupa.

Slijedom navedenog, a prije sklapanja pravnog posla zamjene nekretnine, Grad Osijek, Franje Kuhača 9, obratio se Osječko-baranjskoj županiji zahtjevom od 5. lipnja 2025. godine, radi očitovanja o korištenju prava prvokupa nekretnine upisane u zk.ul.br. 20469, k.o. Osijek, k.č.br. 5748/3, 2 kuće i ekonomsko dvorište Fakultetska 2, ukupne površine 4810 m^2, na kojoj je zabilježeno svojstvo kulturnog dobra, s ponudom za prodaju predmetne nekretnine po cijeni od 6.070.000,00 eura.

Člankom 48. stavkom 1. točkom 5. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi ("Narodne novine" broj 33/01., 60/01., 129/05., 109/07., 125/08., 36/09., 150/11., 144/12., 123/17., 98/19. i 144/20.) određeno je da općinski načelnik, gradonačelnik, odnosno župan odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina jedinice lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave i raspolaganju ostalom imovinom u skladu sa spomenutim Zakonom, statutom jedinice i posebnim propisima.

Prema stavku 2. istog članka, u slučaju ako se radi o stjecanju odnosno otuđivanju pokretnina i nekretnina, općinski načelnik, gradonačelnik, odnosno župan može odlučivati o visini pojedinačne vrijednosti do najviše 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju pokretnina i nekretnina, odnosno raspolaganju ostalom imovinom. Ako je taj iznos veći od 1.000.000,00 kuna (132.722,81 eura), općinski načelnik, gradonačelnik odnosno župan može odlučivati najviše do 1.000.000,00 kuna (132.722,81 eura), a ako je taj iznos manji od 70.000,00 kuna (9.290,60 eura), tada može odlučivati najviše do 70.000,00 kuna (9.290,60 eura). Stjecanje i otuđivanje nekretnina i pokretnina te raspolaganje ostalom imovinom mora biti planirano u proračunu jedinice i provedeno u skladu sa zakonom.

O stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina te raspolaganju ostalom imovinom većom od vrijednosti utvrđene stavkom 2. istog članka, odlučuje predstavničko tijelo jedinice lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave, sukladno članku 48. stavku 3. navedenog Zakona.

Slijedom rečenog, po prethodno pribavljenom stručnom mišljenju Javne ustanove Zavoda za prostorno uređenje Osječko-baranjske županije, predlaže se Županijskoj skupštini donošenje Zaključka u tekstu koji glasi:

KLASA:
URBROJ:
Osijek,

Temeljem članka 79. stavak 3. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara ("Narodne novine" broj 145/24.), članka 48. stavak 3. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi ("Narodne novine" broj 33/01., 60/01., 129/05., 109/07., 125/08., 36/09., 150/11., 144/12., 123/17., 98/19. i 144/20.), članka 30. točka 7. Statuta Osječko-baranjske županije ("Županijski glasnik" broj 2/95., 2/97., 3/99., 3/01., 8/01., 9/03., 13/05., 2/06., 5/09., 16/09., 2/13., 4/18., 2/20., 2/21. i 2/25.) i članka 9. stavak 1. Odluke o upravljanju imovinom u vlasništvu Osječko-baranjske županije ("Županijski glasnik" broj 8/20. i 2/21.), Skupština Osječko-baranjske županije donijela je na _______ sjednici _____ 2025. godine

Z A K L J U Č A K

povodom razmatranja zahtjeva Grada Osijeka za očitovanjem o pravu prvokupa nekretnine u k.o. Osijek kao kulturnog dobra

I.

Grad Osijek, Franje Kuhača 9, kao vlasnik nekretnine, obratio se Osječko-baranjskoj županiji zahtjevom od 5. lipnja 2025. godine, radi očitovanja o korištenju prava prvokupa, s ponudom za prodaju nekretnine upisane u zk.ul.br. 20469, k.o. Osijek, k.č.br. 5748/3, 2 kuće i ekonomsko dvorište Fakultetska 2, ukupne površine 4810 m^2, po cijeni od 6.070.000,00 eura.

II.

Županijska skupština utvrđuje da po cijeni i pod uvjetima iz podnesene ponude iz točke I. ovoga Zaključka ne postoji namjera Osječko-baranjske županije za ostvarivanjem prava prvokupa predmetne nekretnine kao kulturnog dobra.

III.

Ovaj Zaključak bit će objavljen u "Županijskom glasniku".

PREDSJEDNIK
Tomislav Rob