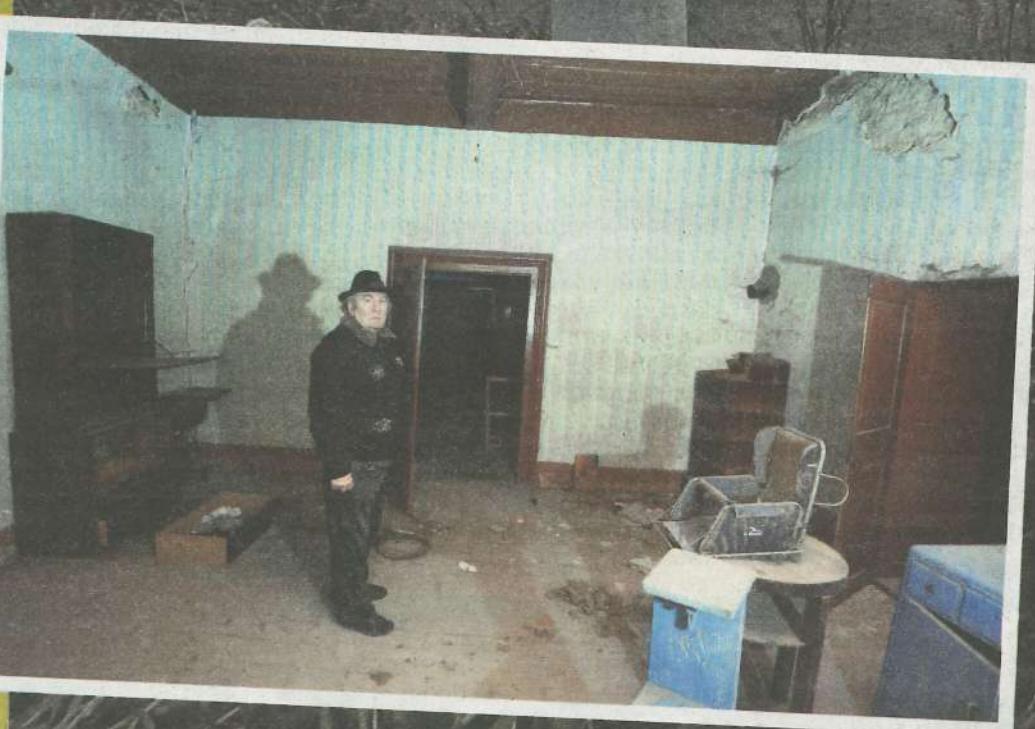


DVORCI NA

Zdravko Ivić dvorac je kupio od domaće poljoprivredne zadruge. Htio je u njemu urediti diskoteku, ali zbog komplikirane papirologije je odustao. Uloženo neće vratiti, ali želi ga prodati

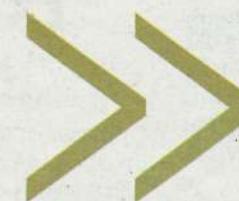


RASPRODAJI

MALI TABOR

5,6

milijuna kuna
2265 četvornih metara
stambene površine i
50.570 četvornih metara
zemljišta



GODINAMA
PRODAJEM
DVORAC,
OPĆINA I
DRŽAVA
NEMAJU NOVCA,
A KUPCI NE
DOLAZE

Piše: IVICA BETI
Snimio: SANJIN STRUKIĆ/PIXSELL

U

kucate li u tražilice internetskih oglasnika riječ "dvorac", dobit ćete svu silu šarenih dječjih dvora na napuhavanje, s crvenim, žutim i ružičastim kulama, kao stvorenih za rođendanske zabave. No između tih oglasa naići ćete svako malo i na one o prodaji pravih dvoraca od kojih neki izgledaju kao da su preslikani iz dječjih bajki. Kule, bedemi, raskošna pročelja i monumentalni kipovi... U njima više ne stanuju grofovi i drugi plemenitaši. Vlasnici su im u puno slučajeva nasljednici koji ih nakon denacionalizacije nemaju čime obnoviti i održavati, poduzetnici koji su ih kupili od države, ali im je kriza poremetila planove, umirovljenici koji bi hladne odaje koje zimi nikako da se zagriju barem do 18 ili 19 stupnjeva radije zamijenili za toplu sobu u nekom staračkom domu ili za kuću

Mali Tabor od 1490. do 1504. godine bio je u posjedu hrvatsko-ugarskog bana Ivaniša Korvina, izvanbračnog sina ugarsko-hrvatskog kralja Matijaša Korvina

DESECI DVORACA PRODAJU SE U OGLASNICIMA. VEĆ

nastavak s prethodne stranice >>

u Crikvenici. Diljem Hrvatske ovog se trenutka na prodaju nudi desetak takvih monumentalnih građevina iz raznih povijesnih razdoblja. Svaka priča svoju priču. Jedna od najzanimljivijih koju smo pronašli na Njuškalu spominje se već u 15. stoljeću. Riječ je Malom Taboru u Zagorju, u Humu na Sutlu, smještenom na zemljištu koje se prostire na oko 50.570 četvornih metara. Suvlasnik Zdravko Ivić iz sela Prišlina kaže da je dvorac kao građevinar kupio od domaće poljoprivredne zadruge. – Planirao sam dođe otvoriti diskoteku, a na katu sobe. Dovezao sam materijal, ali pokrali su mi i crije i željezo. I nacrt sam dao napraviti, ali rekli su da ne valja jer na njemu mora biti pečat Zavoda za kulturnu baštinu. Samo za projekte trebalo je 407.000 njemačkih maraka. Htio sam ozbiljno ići u adaptaciju i preko zime napraviti kompletну stolariju, no rekli su da moram raditi strogo u dogovoru s konzervatorima. Na kraju sam odustao. Sad se to već godinama prodaje, općina nema para, županija nema para, država nema para... A lako bi ga europskim novcem mogli kupiti i obnoviti. Sramota je da Mali Tabor, koji je stariji od Velikog Tabora, propada. Tu su blizu Atomske toplice, Rogačka Slatina, Krapinske Toplice, Jezerčica, Tuhelj... Još ako se umjetno Vonarsko jezero ponovo napuni, kako najavljuju, to će biti malo more puno turista – kaže nam Ivić, koji je u mirovini i htio bi se riješiti te nekretnine. Vlasnik drugog dijela, veli, bio je jedan doktor, a sin koji ga je naslijedio dao je suglasnost da se dvorac proda. – Bilo je ponuda, od nekog Arapina koji je nudio 1,3 milijuna eura do građevinara iz Opatije, ali nikako da se dogovor finalizira. Već sam se pomirio s time da nikad neću uspjeti vratiti uloženo. Nikad! – kaže.

Skupa obnova

Mali Tabor, napominju u agenciji Nekretnine Croatia iz Varaždina, koja ga prodaje za oko 5,6 milijuna kuna, od 1490. do 1504. godine bio je u posjedu hrvatsko-ugarskog bana Ivaniša Korvina, izvanbračnog sina ugarsko-hrvatskog kralja Matijaša Korvina, a tristotinjak godina, sve do kraja 18. stoljeća, njime je gospodarila obitelj Rattkay. Dvorac ima oko 2265 četvornih metara stambene površine.

– To je jedan od šest dvoraca koje ovog trenutka prodajemo. Imali interesa? Pa, kao i za manje nekretnine. Nazire se poboljšanje stanja na tržištu nekretnina koje uvijek prvo osjeti krizu, ali i izlazak iz nje. Raspituju se ljudi, ali nemamo još konkretnih ponuda. Riječ je o objektima za koje su vlasnici imali planove, veće ili manje, no onda ih je 2008. pogodila kriza i sve je stalo. Odlučili su se za prodaju dvoraca pa da netko drugi pokuša ostvariti svoje planove – kaže Dražen Mesec, direktor varaždinske agencije koja prodaje i dvorac Bela I., smješten jugozapadno od Varaždina, kod Novog Marofa,

DVORAC BELA I
4,8
milijuna kuna

Površine 810 četvornih metara, uz koji je i manji objekt neto površine 300 kvadrata, s oko 32.700 četvornih metara zemljišta



DVORAC GJALSKI
14
milijuna kuna

Renoviran je i pretvoren u hotel s konferencijskim dvoranama i noćnim klubom



na granici sjevernih obronaka Ivančice i doline rijeke Bednje. Dvorac Bela I. ili Pusta Bela, kako ga neki zovu, sagraden je 1605. godine za mađarsku plemečku obitelj Pethő de Gerse. Kasnorenansni je to kaštel građen kao pravokutna utvrda s četiri manje okrugle kule na uglovima, s trokatnom ulaznom branič-kulom na sredini zapadnog obrambenog zida. Unutar obrambenih zidova nalazi se stambena zgrada s jednim katom. Cijeli je dvorac okružen plitkim jarkom preko kojeg je nekad vodio drveni pomicni most.

U agenciji kažu da je središnji dio dvorca dobro očuvan, no obrambene su kule u lošem stanju. Pokraj njega je i mladi dvorac Bela II. Kompleks je 1858. postao vlasništvo baruna Metela Ožegovića, istaknutog člana Hrvatskog narodnog preporoda, pa su se tu često održavale glazbene večeri i književni susreti. Dvorac neto površine 810 četvornih metara, uz koji je i manji objekt neto površine 300 kvadrata, s oko 32.700 četvornih metara zemljišta, nudi se za 3,5 milijuna kuna. Petnaest kilometara sjeverozapadno od Varaždina prodaje pak se dvorac Vinica iz 17. stoljeća, s oko 2000 kvadrata korisnog prostora i šest hektara zemljišta. Trži se za 5,6 milijuna kuna. Za sedam milijuna kuna može se u Oroslavju kupiti barokni dvorac iz 1770. godine. Svod glavne dvorane na katu oslikan je zidnim slikama alegorijskog sadržaja s kraja 18. stoljeća. Zidne slike u ostalim sobama na katu i u hodniku nastale su u 19. stoljeću. Vrtovi su zasadeni potkraj 18. stoljeća i kasnije su proširivani. U perivoj se ulazi kroz raskošni barokni portal, a

JEDAN OD RIJETKIH USELJIVIH I OBNOV- LIENIH DVORACA

JEDNA JE OD NAJSKU-
PLIJH NEKRETNINA
DVORAC GJALSKI
U ZABOKU; ČIJA
POVIJEST SEŽE U 16.
STOLJEĆE



ispred istočnog pročelja nalaze se dva barokna kamena kipa. U vrtu su barokni kipovi s mitološkim bićima poput Flore, božice cvijeća, i Satira, a za jednog prebrojavanja prije tridesetak godina u njemu je zabilježeno čak 37 vrsta ptica. U prizemlju i na katu su 22 sobe, dva hodnika i dva dežamana, a za tu cijenu dobiva se i – konjušnica. Neki su dvori, vele u agencijama koje smo kontaktirali, u tako lošem stanju da će u obnovu trebati uložiti još najmanje toliko novca kolika im je cijena. Jedna od najskupljih nekretnina je dvorac Gjalski u Zaboku, čija povijest seže u 16. stoljeće. Renoviran je i pretvoren u hotel s konferencijskim dvoranama i noćnim klubom. Cijena – 14 milijuna kuna. Agencije prodaju i dvorce u Slavoniji, Istri, Dalmaciji... Neki se podaju po cijeni malo bolje kuće. U agenciji Biliškov nekretnine ističu da je do 2008. godine bilo više interesa za dvorce, klijenti su većinom bili eminentni hrvatski poduzetnici. A što je, pitamo, sa strancima. Bilo je upita, ali stranci se pomalo boje

jer, kako se radi o spomenicima kulture i starim objektima, potrebne su građevinske dozvole i dokumentacija koju treba dosta čekati, poznavajući sporost naše administracije. Nema neke navale na dvorce, ima samo pojedinih upita – kaže Jasmina Biliškov koja smatra da bi se trebala iskoristiti sredstva i poticaji iz EU za obnovu kulturne baštine. Tko nema za cijeli, može kupiti i pola dvorca. Za 20. ožujka zakazana je javna dražba polovice kasnobaroknog dvorca i parka Golubovec kod Donje Stubice, stečajne imovine tvrtke Vilinske poljane u svlasništvu Ninoslava Pavića. Nekretnine i zemljište ponudit će se po početnoj cijeni od 600.000 kuna.

Turistički potencijal

Huda je sudbina zadesila dva dvorca u Varaždinskoj županiji. Na javnoj dražbi koju elektroničkim putem provodi Fina završili su dvorci Šaulovec u Črešnjevu i Križovljangrad u općini Cestica, ponudeni svaki za četiri milijuna kuna. Prodaja je oglašena u stečajnom postupku koji se

ĆINA JE ZAPUŠTENA I TREBA OBNOVU I ULAGANJA



BORIS ŠČITAR/VEČERNJI LIST/PIXSELL



MARKO JURINEC/PIXSELL

**OROSLAVJE****7,5****milijuna kuna**

Tlocrte površine 1270 m² s četiri krila, unutrašnjim dvorištem i perivojem površine 26.235 m²

DVORAC VINICA**6****milijuna kuna**

2000 kvadrata korisnog prostora i šest hektara zemljišta. U prizemlju i na katu su 22 sobe, dva hodnika i dva degažmana, a za tu cijenu dobiva se i – konjušnica



na fondove EU. Bitno za održivu obnovu i revitalizaciju dvorca je namjena. Bez nje je svaka obnova uzaludna jer se mora riješiti što će biti u dvorcu, kako će se koristiti i održavati – napomije i dodaje da su za stanovanje preveliki, muzeja i galerija nema dovoljno da bi se njima napunili, a hoteli, koji su česti u dvorcima diljem Europe, kod nas su rijekost zbog nedovoljno razvijenog kontinentalnog turizma. Mnogi bivši vlasnici godinama su rješavali pravnu proceduru povrata, a kad bi dobili ruševne gradevine, u pravilu bez zemlje i šuma, nisu znali što bi s tim zdanjima. Nemaju novca za ulaganja, a ne uspijevaju ih ni prodati. Obnovu i revitalizaciju dvorca važno je, zaključuje, promatrati sveobuhvatno i integrirano s ostalim gospodarskim i turističkim aktivnostima u nekom prostoru kako bi se postigli učinci i održivost.

Virovitica kao primjer

Jedan od pozitivnih primjera je projekt EU "5 do 12 za Dvorac" koji se provodi u Virovitici. Obuhvaća temeljitu obnovu dvorca Pejačević i gradskog parka, a vrijedan je 81 milijun kuna, od čega 66,6 milijuna kuna sufinancira Europska unija. Dvorac je nazvan po prvim vlasnicima i građiteljima, od sredine 19. stoljeća do 1911. godine bio je u vlasništvu njemačke kneževske obitelji Schaumburg Lippe, a potom ga je kupio grof Drašković. Od 1930. u vlasništvu je virovitičke općine. Do kolovoza 2019. cijeli će taj kompleks zasjati na ponos grada. Primjer je i prenamjena dvorca Bračak koji je 1889. godine u Zaboku sagradila obitelj Kulmer, da bi Krapinsko-zagorsko županija nakon obnove prošle godine u njemu otvorila regionalni Energetski centar. Revitalizacija tog dvorca predstavljena je kao ogledni primjer energetske izvrsnosti i spoja najsvremenijih tehničkih rješenja i očuvanja kulturne baština, s toplinskom izolacijom s aktivnom parnom branom, energetskim učinkovitom vanjskom stolarijom, kotлом na pelete... U njemu je uređen poslovno-tehnološki inkubator koji ima i stanare – male, mlađe poduzetnike koji u sobama u kojima su se nekad šetali plemeñitaši kuju poslovne planove. Od propasti je u posljednji tren sparen dvorac Janković u Suhopojlu, a njegova je obnova postala jedan od najvećih projekata Virovitičko-podravske županije, vrijedan 39,7 milijuna kuna, od čega su 33 milijuna kuna bespovratna sredstva Europske unije. U dvoru će se uređiti 15 soba s 30 ležajeva i suvenirnicu s proizvodima lokalnih i regionalnih proizvođača. Završetak radova očekuje se iduće godine kad će u dvoru početi raditi i Centar za posjetitelje. Županiji je odobrena i obnova parka pa će taj kompleks, vele, postati jedna od najreprezentativnijih turističkih lokacija u tom dijelu Hrvatske. Županija je već obnovila kuriju Janković u Kapela Dvoru, u kojoj danas radi mali hotel s četiri zvjezdice.

Trebalo bi izraditi katalog dvoraca za revitalizaciju, posebice katalog dvoraca s potencijalom za turističko korištenje

aled dvoraca u privatnom vlasništvu. Mnogi bivši vlasnici godinama su provodili pravnu proceduru povrata dvorca, a kada su dobili ruševne i loše gradevine (u pravilu bez okolne zemlje i šuma), ne znaju što bi s tim zdanjima, nemaju novca za ulaganja, ne mogu naći partnera koji bi uložio, a ne mogu ih ni prodati – kaže akademik Mladen Obad Ščitaroci, redoviti profesor Arhitektonskoga fakulteta Sveučilišta u Zagrebu koji je objavio više knjiga i znanstvenih rado-

va o dvorcima. Voditelj je opsežnog znanstvenog projekta "Urbanistički i prostorni modeli za oživljavanje i unapredjenje kulturnoga nasljeđa", koji financira Hrvatska zaklada za znanost, a provodi se na Arhitektonskom fakultetu. Moguća rješenja su, ističe, osmišljavanje sustava obnove i revitalizacije dvorca, strategiju i akcijski plan s konkretnim programima, osnivanje centra, agencija ili nečeg sličnog za obnovu i revitalizaciju dvorca, kakvu je, primjerice, osnovala Madarska. – Trebalo bi izraditi katalog dvoraca za revitalizaciju i program revitalizacije na teritorijalnoj razini, posebice katalog dvoraca s potencijalom za turističko korištenje pa onda iz tog kataloga odabrati desetak koji se povezano i komplementarno pripremaju za prijavu

provodi nad propalom tvrtkom PPI Varaždinka pokojnog tajkuna Ivana Hudoletnjaka. On se i sam uselio u dvorac Šaulovec u koji je dopremio namještaj iz Italije i Francuske, hvaleći se da neki komadi potječu iz doba Luja XIV. Kao da je raskoš Versaillesa pokušao preslikati na omanji zagorski breg. Kako prva javna dražba nije uspjela, na drugoj se te dvije nekretnnine nude za 50 posto niže cijene. Riječ je o zaštićenim objektima upisanima u registar kulturnih dobara, a u tom slučaju pravo prvakupa imaju država, županija ili jedinica lokalne samouprave. Ako one nisu zainteresirane, možeći u slobodnu prodaju, ali ne po nižoj cijeni od one ponuđene državi. Pravo prvakupa rijetko se iskorištava.

– Kako će kupovati ruševne dvorce kada i sami posjeduju takve građevine s kojima ne znaju što činiti i čemu ih namijeniti. Bilo bi zanimljivo saznati koliko je dvoraca u vlasništvu države i koliko od njih nema nikavu namjenu. Isto to i za županije, gradove i općine, a onda pre-

Jedan od pozitivnih primjera projekt je "5 do 12 za Dvorac" u Virovitici. Novcem EU obnavlja se dvorac **Pejačević**