

**Prijedlog odluke o odbijanju ponude za korištenje prava  
prvokupa nekretnine**



REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

**GRAD RIJEKA**

**Gradonačelnik**

Rijeka, 4.7. 2022.

**Gradsko vijeće Grada Rijeke  
n/r predsjednice Ane Trošelj**

Na temelju članka 58. Statuta Grada Rijeke ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 24/09, 11/10 i 5/13 i "Službene novine Grada Rijeke" broj 7/14, 12/17, 9/18, 11/18-pročišćeni tekst, 2/20 i 3/21) podnosim Gradskom vijeću Grada Rijeke na razmatranje i usvajanje **Prijedlog odluke o odbijanju ponude za korištenje prava prvokupa nekretnine.**

Na temelju članka 66. stavka 3. Poslovnika Gradskog vijeća Grada Rijeke („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 29/09, 14/13 i 22/13-ispr. i „Službene novine Grada Rijeke“ broj 10/17, 14/18, 2/19-pročišćeni tekst, 2/20 i 3/21) za izvjestiteljicu na sjednici Gradskog vijeća Grada Rijeke određujem Denis Šulinu, v.d. pročelnika Odjela gradske uprave za gospodarenje imovinom.



**GRADONAČELNIK**

  
**Marko FILIPOVIĆ**

## **Obrazloženje**

### **Prijedloga odluke o odbijanju ponude za korištenje prava prvokupa nekretnine**

U Gradu Rijeci je dana 19. svibnja 2022. godine zaprimljena ponuda D.S.M. iz Rijeke, za kupnju nekretnine sa svojstvom kulturnog dobra - stana kojeg je vlasnica u cijelosti, a koji se nalazi u zgradi u Rijeci na adresi Uljarska 1, sagrađenoj na k.č. br. 784, opisana kao kuća Aldo Negri 1, površine 278 čhv, upisan u z.k.ul. br. 12565, k.o. Rijeka, kao: 7. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7): Trosobni stan broj 004 na trećem katu, koji se sastoji od tri sobe, kuhinje, izbe, kupaonice, hodnika u ukupnoj površini od 105,09 m<sup>2</sup>.

U ponudi se navodi da se radi o zgradi koja ima svojstvo kulturnog dobra te da se stoga obraća Gradu Rijeci s ponudom za kupnju nekretnine. U prilogu ponude dostavljena je neslužbena kopija zemljišnoknjižnog izvotka Općinskog suda u Rijeci, z.k.ul. br. 12565, k.o. Rijeka. Nadalje, u ponudi je navedeno da vlasnica predmetnog stana isti namjerava prodati po načelu „viđeno-kupljeno“, po cijeni od 190.000,00 EUR (slovima: stodevedesettisućaeura), plativo u kunsnoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan sklapanja ugovora o kupoprodaji stana.

Člankom 37. Zakona o zaštiti i očuvanju 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, 98/15, 44/17, 90/18, 32/20, 62/20 i 117/21) propisano 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 ga 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 ostvarivanju prava prvokupa ima Grad Rijeka u odnosu na Primorsko-goransku županiju pa zatim Republika Hrvatska.

Rok za očitovanje o toj ponudi je 60 dana od primitka pisane ponude. Ako se pravo prvokupa ne namjerava koristiti, Grad Rijeka je dužan u roku od 30 dana od primitka ponude o tome obavijestiti druge pravne osobe koje imaju prava prvokupa i vlasnika.

Nakon isteka 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.

Uvidom u izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci utvrđeno je da je D.S.M. upisana kao vlasnica predmetnog stana. Također, utvrđeno je da je na predmetnoj nekretnini temeljem pravomoćnog rješenja Ministarstva kulture Republike Hrvatske, Uprave za zaštitu kulturne baštine, KLASA: UP-I-612-08/02-01/280, od 28. svibnja 2002. godine, zabilježeno da građevina Palazzo Modello, sagrađena na k.č. br. 784, k.o. Rijeka, ima svojstvo kulturnog dobra. Citirano rješenje zaprimljeno je u Zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Rijeci pod brojem Z-17371/2017.

Pored činjenice da Grad Rijeka nije planirao sredstva za kupnju stanova u Proračunu za 2022. godinu, mišljenja smo da predmetni stan isto tako nije od interesa za Grad Rijeku u odnosu na činjenicu da bi Grad Rijeka stjecanjem vlasništva istovremeno preuzeo obvezu održavanja nekretnine, a radi se o nekretnini sagrađenoj krajem 19. stoljeća. Obzirom da vrijednost nekretnine prelazi iznos od 1.000.000,00 kuna, temeljem članka 48. stavka 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, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20) i članka 46. Statuta Grada Rijeke ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 24/09, 11/10 i 5/13 i "Službene novine Grada Rijeke" broj 7/14, 12/17, 9/18, 11/18 - pročišćeni tekst, 2/20 i 3/21) odluku o stjecanju nekretnine Grada Rijeke donosi Gradsko vijeće Grada Rijeke.

Na temelju članka 37. stavka 3. Zakona o zaštiti i očuvanju 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, 98/15, 44/17, 90/18, 32/20, 62/20 i 117/21), članka 48. stavka 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, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20) i članka 46. Statuta Grada Rijeke ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 24/09, 11/10 i 5/13 i "Službene novine Grada Rijeke" broj 7/14, 12/17, 9/18, 11/18 - pročišćeni tekst, 2/20 i 3/21) Gradsko vijeće Grada Rijeke, na sjednici održanoj dana \_\_\_\_\_ 2022. godine, donijelo

**O D L U K U**  
**o odbijanju ponude za korištenje prava prvokupa nekretnine**

**Članak 1.**

Odbija se ponuda D.S.M. za kupnju nekretnine sa svojstvom kulturnog dobra - stana koji se nalazi u zgradi u Rijeci, Uljarska 1, sagrađenoj na k.č. br. 784 - KUĆA ALDO NEGRI 1, površine 278 čhv, upisanoj u z.k.ul. br. 12565, k.o. Rijeka i to pod rednim brojem 7. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7): Trosobni stan broj 004 na trećem katu, koji se sastoji od tri sobe, kuhinje, izbe, kupaonice, hodnika u ukupnoj površini od 105,09 m<sup>2</sup>, koji je u vlasništvu D.S.M., po ponuđenoj kupoprodajnoj cijeni u iznosu od 190.000,00 € (slovima: stodevedesettisućaeura), plativo u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan sklapanja ugovora o kupoprodaji stana.

**Članak 2.**

Ova Odluka dostavit će se podnositeljici ponude iz članka 1. ove Odluke, Republici Hrvatskoj i Primorsko-goranskoj županiji sukladno odredbi članka 37. stavka 4. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.

**Članak 3.**

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.



REPUBLIKA HRVATSKA  
MINISTARSTVO KULTURE  
UPRAVA ZA ZAŠTITU KULTURNE BAŠTINE

Klasa: UP-I<sup>o</sup>-612-08/02-01/280  
Urbroj.: 532-10-1/8(JB)-02-2  
Zagreb, 28. svibnja 2002.

Prijelom izvornika - preko pošte (obično - preporučeno)  
12-09-2002  
od u A primopisaka sa 4 prilog-  
Podnesak izdan na dan 12.09.2002. s obilježjenim oznakom  
Primopis pošte od 12.09.2002. godine  
Klasifikacija: KLASA I  
Sadržaj: KLASA I  
Klasifikacija: KLASA I  
Sadržaj: KLASA I

OPĆINA SUNJ U RIJECI  
13.09.2002

PRIMLJENO

Ministarstvo kulture na temelju članka 120., stavak 3 Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara ("Narodne novine" broj 69/1999) i članka 9. stavka 1. Pravilnika o Registru kulturnih dobara Republike Hrvatske ("Narodne novine" broj 37/01), donosi

R J E Š E N J E

1. Nakon provedenog ispitivanja i usklađivanja s odredbama Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, utvrđuje se da zgrada **Palazzo Modello u Rijeci, Negrijeva 1**, sagrađena na k.č. 4702, k.o. Stari grad, zaštićena kao spomenik kulture rješenjem Konzervatorskog zavoda u Rijeci, broj: 49/2-1962. od 19.1.1962. i upisana u Registar nepokretnih spomenika kulture Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture u Rijeci pod registarskim brojem RRI-143 ima svojstvo kulturnog dobra.
2. Prostorne međe kulturnog dobra iz točke 1. izreke ovog rješenja određene su k.č. 4702 (zk.č.784) k.o. Stari grad.  
Katastarski izvadak 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 (imatelj) kulturnog dobra dužan je provoditi sve mjere zaštite koje se odnose na održavanje predmetnog kulturnog dobra, a odredi ih 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. Kulturno dobro iz točke 1. izreke ovog rješenja upisati će se u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske – Listu zaštićenih kulturnih dobara.
5. Nadležni sud izvršit će zabilježbu ovoga rješenja po njegovoj pravomoćnosti u zemljišne knjige kao i zakonsko pravo prvokupa nad predmetnim kulturnim dobrom, a Ured za katastar zabilježbu u katastar.
6. Žalba ne odgađa izvršenje ovog rješenja.

O b r a z l o ž e n j e

Člankom 120. stavka 3. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara propisana je obveza Ministarstva kulture da ispita i uskladi s odredbama toga Zakona sva rješenja o registraciji spomenika kulture donesena prema propisima koji su važili do dana njegova stupanja na snagu.

U postupku ispitivanja rješenja o registraciji predmetnog kulturnog dobra utvrđeno je sljedeće:

1 up.

SUVET  
Zgrada u Negrijevoj 1/1 projekt je uglednog ateljea Felinera i Helmera, podignuta 1885. na mjestu ranijeg Teatra Adamić, srušenog 1881. godine. Zdanje je poznato kao Palazzo Modello, što je pandan istoimenom tršćanskom primjeru arhitekta Brunia. Izvorno je zamišljeno kao višenamjenski objekt koji sadržava dvije važne ali bitno različite institucije, Cassa Comunale di Risparmio i Casinò patriottico, što se manifestiralo na osebujnom rješenju volumena i arhitektonske plastike. Visoke je estetske vrijednosti, nastalo po uzoru na francuski Seconde Empire što je gotovo jedinstvena stilska primjena u gradu, kao i njegovo raskošno mansardno krovšte. Skulpturalna je oprema atribuirana riječkom kiparu Ignaziu Doneghianu. U interijeru su vrijedni štukaterski radovi te reprezentativno izvedene komunikacije kakve iziskuju javne građevine. Zgrada je izvorno zamišljena kao dio mikroambijenta sa zgradom kazališta i paviljonima tržnice, a tu je urbanističku vrijednost zadržala još i danas.

Predmetnom kulturnom dobru, rješenjem citiranim u izreci ovog rješenja, utvrđeno je svojstvo spomenika kulture i određen upis u Registar spomenika kulture sukladno Zakonu o zaštiti spomenika kulture ("Narodne novine" broj 7/1967).

Nakon ispitivanja i usklađivanja rješenja citiranog u izreci ovog rješenja, a na osnovu iznesenih činjenica Stručno povjerenstvo za utvrđivanje svojstva kulturnog dobra, imenovano na osnovu članka 5. Pravilnika o Registru kulturnih dobara Republike Hrvatske, na sjednici održanoj 28. svibnja 2002. utvrdilo je da zgrada **Palazzo Modello u Rijeci, Negrijeva 1**, upisana prethodno u Registar nepokretnih spomenika kulture Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture u Rijeka pod registarskim brojem RRI-143(28), ima svojstvo kulturnog dobra te se sukladno članku 12. stavak 4., a u svezi s člankom 120. stavak 1. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara određuje upis u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske – Listu zaštićenih kulturnih dobara.

Temeljem članka 12. stavak 2. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara u točki 2. izreke utvrđene su prostorne međe za kulturno dobro iz točke 1. ovoga rješenja, a rješenje se dostavlja nadležnom katastru i sudu radi zabilježbe u zemljišnim knjigama.

Sukladno članku 6. stavak 2. Pravilnika o Registru kulturnih dobara Republike Hrvatske katastarski izvadak s ucrtanim prostornim međama sastavni je dio ovog rješenja.

Sukladno članku 12. stavak 4. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, točkom 3. ovoga rješenja utvrđen je sustav mjera zaštite.

Sukladno članku 12. stavak 5. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara žalba protiv ovog rješenja ne zadržava 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 ovom tijelu neposredno ili šalje poštom preporučeno, a može se izjaviti i u zapisnik. Na žalbu se sukladno članku 7. stavku 1. točka 19. Zakona o upravnim pritojbama ("Narodne novine" broj 8/96, 77/96, 131/97 i 68/98), ne plaća upravna pritojba.



Dostaviti:

1. Grad Rijeka, Gradsko poglavarstvo, Korzo 16, 51 000 Rijeka
2. Državna Geodetska uprava, Područni ured za katastar Rijeka, 51000 Rijeka
- ③ Općinskom sudu u Rijeci, Zemljišno-knjižni odjel, Zadarska 1, 51 000 Rijeka
4. Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine
  - Konzervatorski odjel u Rijeci, Užarska 12, 51000 Rijeka
  - Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske, ovdje
  - Pismohrana, ovdje

Klasa : 935-06/02-01/00001

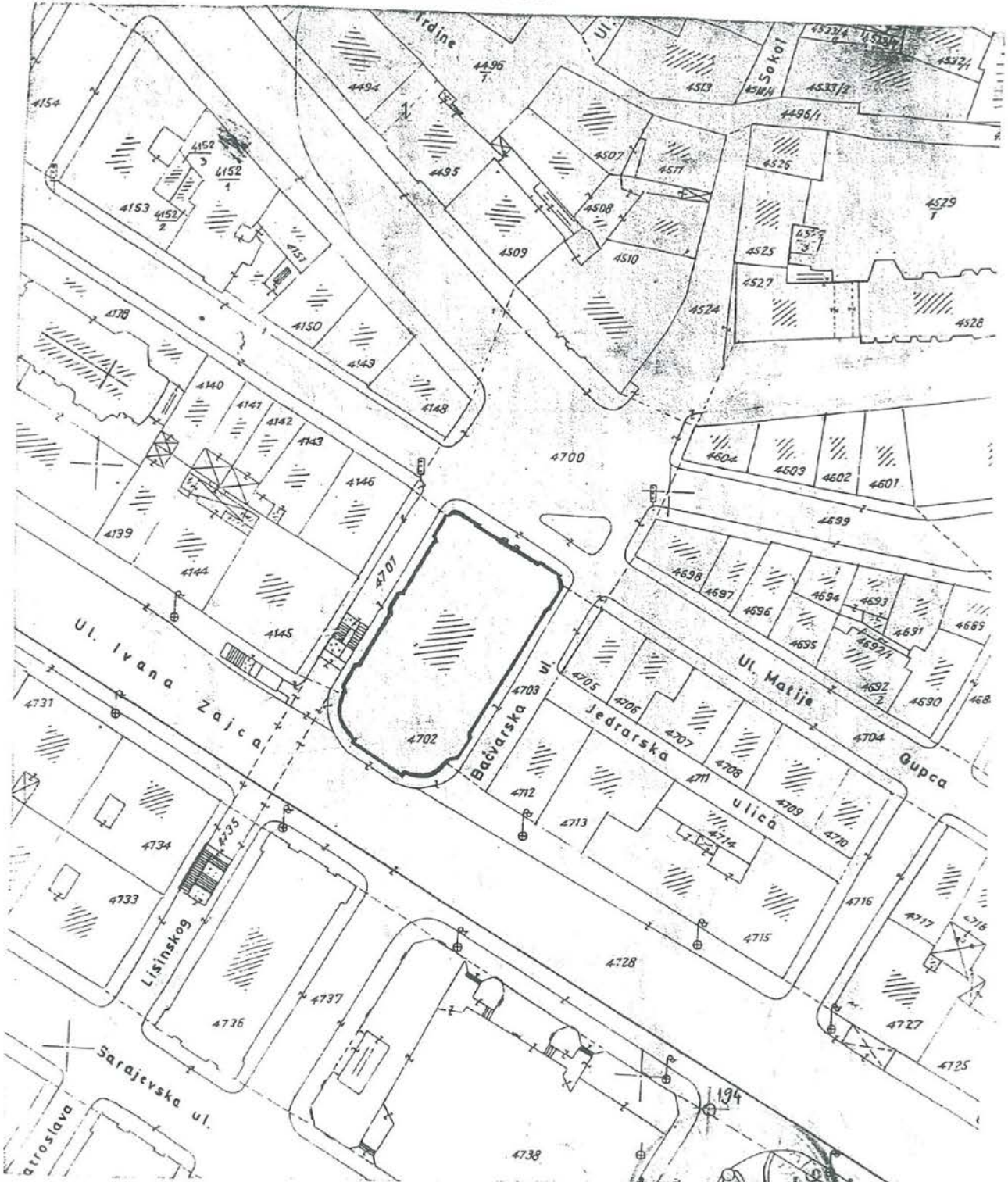
Ur. br: 541-09-01/ 27-02-1677

U Rijeci, dana 4.4.2007.

Katastarska općina : STAR' GRAD

Broj lista katastarskog plana : 134

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA  
MJERILO 1:1000



IZRADIO-LA: \_\_\_\_\_

Po zakonu o upravnim pristojbama:

a) pristojba naplaćena po čl. 1. i 55 u iznosu od 3 kn

b) oslobođeno od naplate pristojbe po čl. \_\_\_\_\_ t. \_\_\_\_\_

DA JE OVA KOPIJA PUNA VJERNA  
SVOM ORIGINALU, TVRĐIM OVJERAVA:

Nacelnik

Marijan Jeletić, dipl.ing.geod.