

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



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

Rijeka, 10. 2. 2025.

**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, pročelnicu Upravnog odjela za gradsku imovinu.



GRADONAČELNIK

Marko FILIPOVIĆ

O b r a z l o ž e n j e

Prijedloga odluke o odbijanju ponude za korištenje prava prvokupa nekretnine

U Gradu Rijeci je dana 2. prosinca 2024. godine zaprimljena ponuda D.M. iz Rijeke, za kupnju nekretnine sa svojstvom kulturnog dobra - stana kojeg je vlasnik u cijelosti, a koji se nalazi u zgradi u Rijeci na adresi Trpimirova 2, sagrađenoj na k.č.br. 912 i upisan u zk.ul.br. 12661, k.o. Rijeka, kao: 63. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-62) ULICA TRPIMIROVA 2: Stan br. 10 u jugo-zapadnom dijelu etaže na devetom katu, koji se sastoji od tri sobe, orijentirane na jug, kupaone s wc-om, wc-a, hodnika, izbe i kuhinje s balkonom i spremištem orijentiranim na zapad, ukupne površine od 86,26 m².

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, zk.ul.br. 12661, k.o. Rijeka. Nadalje, u ponudi je navedeno da vlasnik predmetnog stana isti namjerava prodati po cijeni od 300.000,00 eura odnosno 3.477,86 eura/m².

Člankom 79. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara („Narodne novine“ broj 145/2024) propisano je da je 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 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. Navedeni rok nije moguće ispoštovati, s obzirom da će prva sjednica Gradskog vijeća u 2025. godini biti održana koncem veljače, o čemu je prodavatelj izviješten.

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.M. upisan kao vlasnik predmetnog stana. Također, iz zabilježbe upisane pod brojem Z-32981/2021 utvrđeno je da Neboder u Rijeci, na adresi Trpimirova 2, upisan na k.č.br. 912, k.o. Rijeka, temeljem pravomoćnog rješenja Uprave za zaštitu kulturne baštine Klasa: UP-1 612-08/10-06/0321; Urbr.: 532-04-01-01/4-10-1, od 16. rujna 2010. godine, ima svojstvo kulturnog dobra.

Kako bi okvirno utvrdili tržišnu vrijednost navedenog stana izvršen je uvid u podatke iz e-Nekretnina te je utvrđeno da se stan nalazi u cjenovnom bloku Korzo – pješačka zona. Prema dostupnim podacima za stanove sličnih obilježja može se dobiti približna vrijednost predmetne nekretnine od oko 247.000,00 eura odnosno 2.863,44 eura/m². Napominjemo da je ovo samo približna vrijednost odnosno da procjenu može izraditi isključivo sudski vještak – procjenitelj izradom procjembenog elaborata.

Nastavno u međuvremenu je izvršen i očevid stana u svrhu utvrđenja građevinskog stanja stana i stambeno-poslovne zgrade u kojoj se stan nalazi prilikom čega je utvrđeno da se stan sastoji od dva hodnika, tri sobe, jedne kuhinje sa pripadajućim balkonom i dva sanitarna čvora ukupne površine 86 m². Stan se jednim dijelom koristi kao uredski prostor za odvjetničke usluge, a drugi dio koji je odijeljen kliznom pregradom-vratima koristi se povremeno kao stambeni prostor.

U dijelu stana je izveden gips kartonski spuštteni strop i gips kartonske obloge ispod i bočno od prozora radi prodora vlage i vode kroz fasadu južnog i zapadnog dijela stana uslijed čega se osjeti zadržavanje vlage te su u kutovima nekih prostorija vidljive i napukline od stalnog vlaženja kroz zidove.

Podovi - dijelom parketi, dijelom keramičke pločice su u solidnom stanju, ugrađena je vanjska PVC stolarija međutim naizgled ista nije adekvatno održavana dok unutarnja drvena stolarija vjerojatno datira od izgradnje objekta.

Jedan sanitarni čvor je potpuno obnovljen, dok je drugi prilično mali i sanitarije su starijeg tipa.

U stanu nema tople vode (zbog neekonomičnosti nije u upotrebi centralni kotao zgrade za toplu vodu) koja bi se trebala riješiti etažno ugradnjom električnog bojlera.

Grijanje je u funkciji (strojarnica u sklopu zgrade) preko lijevano-željeznih radijatora sa relativno dotrajalim cijevnim razvodom.

Slijedom naprijed iznijetog vidljivo je kako je u stanu potrebno uložiti značajna sredstva da bi isti bio u funkciji stanovanja, da je cijena po kojoj je stan ponuđen na kupnju viša od one do koje se došlo informativno uvidom u podatke iz e-Nekretnina ali i imajući u vidu činjenicu da Grad Rijeka nije planirao sredstva za kupnju stanova u Proračunu za 2025. godinu, mišljenja smo da Grad Rijeka nema interesa za kupnju ponuđene nekretnine.

Obzirom da vrijednost nekretnine prelazi iznos od 132.722,81 eura, 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 79. stavka 3. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara ("Narodne novine" broj 145/24), 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 _____ 2025. godine, donijelo je

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

Članak 1.

Odbija se ponuda D.M. iz Rijeke za kupnju nekretnine sa svojstvom kulturnog dobra - stana koji se nalazi u zgradi u Rijeci, Trpimirova 2, sagrađenoj na k.č.br. 912, upisanoj u zk.ul.br. 12661, k.o. Rijeka i to pod rednim brojem 63. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-62) ULICA TRPIMIROVA 2: Stan br. 10 u jugo-zapadnom dijelu etaže na devetom katu, koji se sastoji od tri sobe, orijentirane na jug, kupaone s wc-om, wc-a, hodnika, izbe i kuhinje s balkonom i spremištem orijentiranim na zapad, ukupne površine od 86,26 m², koji je u vlasništvu D.M., po ponuđenoj kupoprodajnoj cijeni u iznosu od 300.000,00 eura (slovima: tristotisuća eura).

Članak 2.

Ova Odluka dostavit će se podnositelju ponude iz članka 1. ove Odluke, Republici Hrvatskoj i Primorsko-goranskoj županiji sukladno odredbi članka 79. stavka 4. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.

Članak 3.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja, a objavit će se u "Službenim novinama Grada Rijeke".



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO KULTURE

UPRAVA ZA ZAŠTITU KULTURNE BAŠTINE

Klasa: UP-I^o 612-08/10-06/0321

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 **Neboder u Rijeci, Trpimirova 2, na k.č. 4012, k.o. Stari grad (zk.č. 912 – zk. ul. 4494 k.o. Rijeka)**, ima svojstvo kulturnog dobra.
2.
Prostorne međe kulturnoga dobra iz točke 1. izreke ovoga rješenja obuhvaćaju k.č. 4012, k.o. Stari grad (k.č. 912, br. zk. ul. 4494 k.o. Rijeka).
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

Period od kraja Prvog do početka Drugog svjetskog rata u Rijeci je bio period talijanske moderne arhitekture. Jedan o značajnijih građevina građenih u tom periodu je bio neboder građen po projektu tršćanskog arhitekta Umberta Nordia (Trst 1891. - 1971. godine). Riječki neboder građen je u periodu od 1939. do 1942. godine za naručitelja Marca de Arborija dok je upravitelj izgradnje bio riječki arhitekt Nereo Bacci. Ova građevina se nalazi na zapadnom kraju Korza na današnjem Jadranskom trgu te je izraziti arhitektonsko urbanistički akcent u centru grada. Visine je 53 metra tj. P+13. U prizemlju zgrade su poslovni prostori dok je ulaz u stambeni dio s njene južne strane. Zgrada ima stubište a opremljena je i liftom. Do šestog kata u neboderu su bili poslovni prostori dok su iznad šestog kata bili stanovi. Na svakom katu su bila po dva stana dok je na šestom katu bio stan s dva ulaza. Stanovi su bili opremljeni tipskim ugrađenim namještajem, naročito kuhinje, koji je u nekim stanovima i do danas ostao sačuvan. Naatici je bila previđena zajednička praonica sa sušionicom i glačionicom rublja. Južno, zapadno i sjeverno pročelje je jednostavno s nizom prozora dok je istočno pročelje oblikovano s rasterom od četiri balkona tj. lode po katu što stvara kontrast svijetla i sjene te plasticitet karakterističan za građevine građene u periodu talijanske Moderne. Na vrhu zgrade je ophodna terasa s nizom stubova koji izlaze iz volumena zgrade te zatvaraju niz arkada. Sva četiri pročelja su obložena opekom u žutoj pastelnoj boji dok je prizemlje obloženo kamenom travertinom. U ulaznom prostoru se na zidovima nalaze sondirane freske Carla Sbissae.

Na osnovu predočene dokumentacije i iznesenih činjenica Stručno povjerenstvo za utvrđivanje svojstva

2-32981/4



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 **Neboder u Rijeci, Trpimirova 2, na k.č. 4012, k.o. Stari grad (k.č. 912, zk. ul. 4494 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 međe 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 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 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 pritojbama ("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, 158/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08 i 60/08) ne plaća upravna pritojba.



- [REDACTED]
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

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI
Riva 10, Rijeka

Klasa : 935-06/07-01/00001

Ur. br: 541-14-2/ E -07- 2246

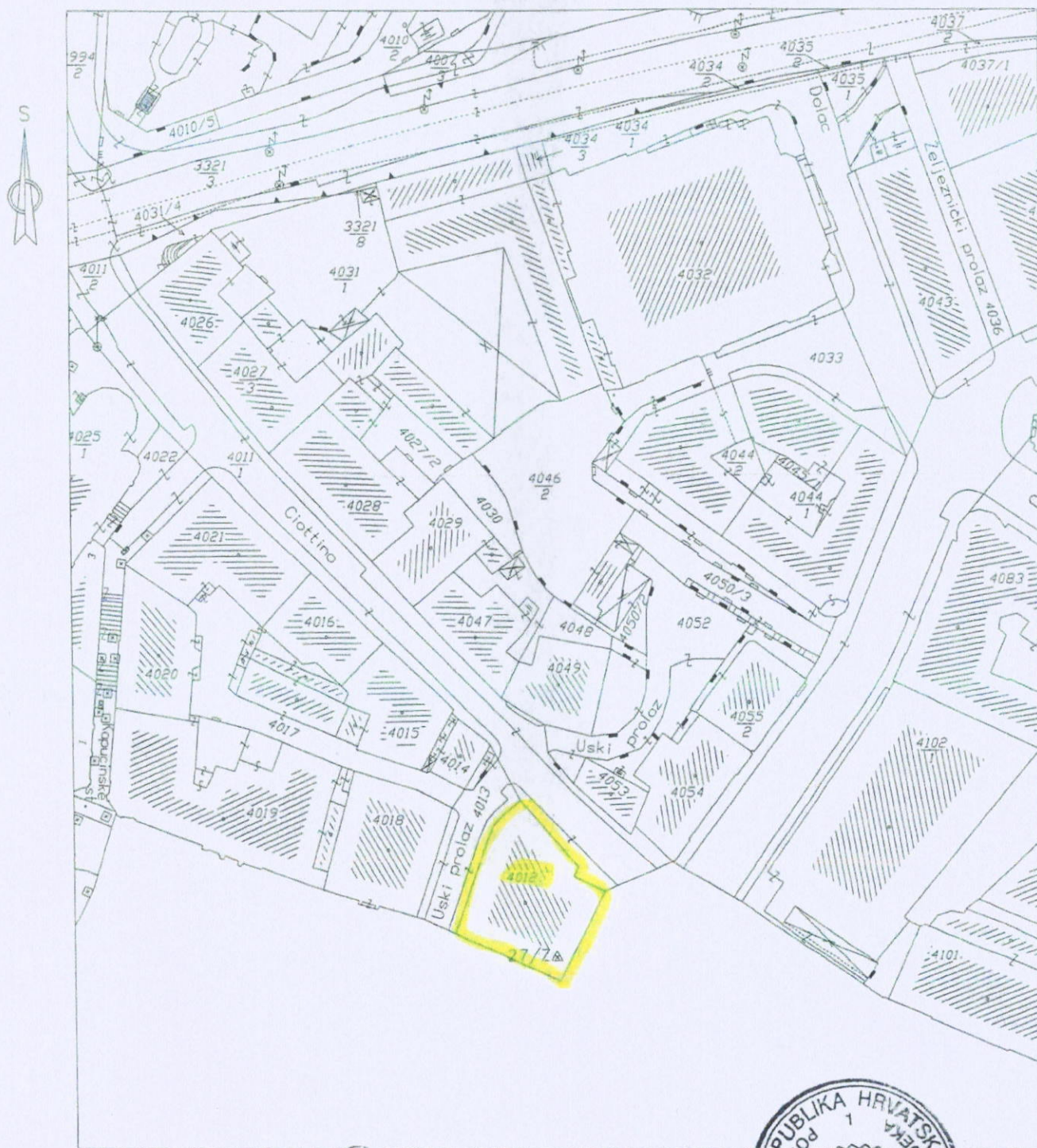
U Rijeci, dana 14.04.2010

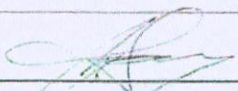
Katastarska općina : Stari Grad

Broj lista katastarskog plana : 125

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA

MJERILO 1:1000



IZRADIO-LA: 

Po zakonu o upravnim pristojbama:

a) pristojba naplaćena po t.br. 1. i 55 u iznosu od _____ kn

b) oslobođeno od naplate pristojbe po čl. _____ t. _____



Marijan Jelenić, dipl.ing.geod.