



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA**  
Upravni odjel za gospodarenje  
imovinom i opće poslove

KLASA: 940-01/19-04/5  
URBROJ: 2170/1-06-01/2-19-2  
Rijeka, 01. srpnja 2019.

**RAZMATRANJE PONUDE PRAVA PRVOKUPA NA  
NEKRETNINI ZAŠTIĆENOJ ZAKONOM O ZAŠTITI I  
OČUVANJU KULTURNIH DOBARA  
(STAN U ZGRADI BAKARČIĆ)**



**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 i 90/18) 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 članka 65. Statuta Primorsko-goranske županije („Službene novine“ broj 23/09, 9/13, 25/13-pročišćeni tekst, 5/18 i 8/18-pročišćeni tekst), zaključak o očitovanju na ponudu korištenja prava prvokupa donosi Župan.

## II. OBRAZLOŽENJE

Dana 24. lipnja 2019. godine Vlasta Nikolić iz Zagreba (dalje u tekstu: ponuditeljica), obratila se Primorsko-goranskoj županiji (u daljnjem tekstu: Županija) sa ponudom za stjecanje nekretnine na kojoj Županija ima pravo prvokupa sukladno Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.

Ponuditeljica je vlasnica dvosobnog stana u zgradi na adresi Ulica Milana Smokvine Tvrdog 1, Rijeka (tzv. „Zgrada Bakarčić“). Stan br. 4A nalazi se na drugom katu zgrade, ulaz 1, a sastoji se od dvije sobe, kuhinje, izbe, kupaonice bez WC-a, posebnog WC-a, i zajedničkog ulaznog hodnika u ½ dijela, ukupne površine 69.23 m<sup>2</sup>, te je u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, upisan kao suvlasnički dio s neodređenim omjerom etažno vlasništvo (E-17) na k.č.br. 2248, u naravi kuća br. 53 i dvorište u Uskočkoj ulici na Sušaku, ukupne površine 139 čhv, upisane u zk.ul. 631, k.o. Trsat-Sušak.

Uvidom u dostavljeni Izvadak iz zemljišne knjige za 17. suvlasnički dio s neodređenim omjerom etažno vlasništvo (E-17), utvrđeno je da je dana 21. srpnja 2014. godine pod poslovnim brojem Z-9107/14 upisana zabilježba da nekretnina označena kao k.č.br. 2248, ima svojstvo kulturnog dobra, temeljem pravomoćnog rješenja Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, KLASA: UP/I-612-08/08-06/0422, URBROJ: 532-04-01-01/4-14-2 od dana 20. studenog 2008. godine.

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-3955.

Kao sastavni dio ponude dostavljen je Predugovor o kupoprodaji nekretnine od dana 19. lipnja 2019. godine (dalje u tekstu: Predugovor) iz kojeg proizlaze cijena i ostali uvjeti prodaje predmetne nekretnine. Kupoprodajna cijena nekretnine iznosi 53.000,00 eura (slovima: pedeset i tri tisuće eura) u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne Banke (dalje u tekstu: HNB-a) na dan isplate. Kunska protuvrijednost kupoprodajne cijene, prema srednjem tečaju HNB-a važećem na dan dostave ponude

iznosi 392.212,88 kuna (slovima: tristo devedeset dvije tisuće dvjesto dvanaest kuna i osamdeset osam lipa).

Člankom 3. Predugovora prodavateljica (ponuditeljica) se obvezala odmah po potpisu Predugovora, pravo prvokupa nekretnine prvenstveno ponuditi Gradu Rijeci, Primorsko-goranskoj Županiji i Republici Hrvatskoj pod istim uvjetima pod kojima je nekretnina ponuđena kupcu Predugovorom.

Kupac je po potpisu Predugovora prodavateljici isplatio iznos od 2.000,00 eura (slovima: dvije tisuće eura) u protuvrijednosti u kunama prema srednjem tečaju HNB-a na dan isplate, na ime kapare kao odustatnine, na način da je iznos deponiran u agenciji za nekretnine, te će se isti isplatiti prodavateljici po ispunjenju obveza navedenih člankom 3. Predugovora. U slučaju da kupac odustane od zaključenja glavnog ugovora o kupoprodaji prodavateljica će zadržati kaparu, a u slučaju odustajanja ili neispunjenja obveza prodavateljice, kapara se vraća kupcu u dvostrukom iznosu.

Iznos u visini 26.000,00 eura (slovima: dvadeset i šest tisuća eura) u protuvrijednosti u kunama prema srednjem tečaju HNB-a na dan isplate, kupac se obvezuje isplatiti prodavateljici prilikom sklapanja kupoprodajnog ugovora predmetne nekretnine, dok se preostali iznos od 25.000,00 eura (slovima: dvadeset i pet tisuća eura) u protuvrijednosti u kunama prema srednjem tečaju HNB-a na dan isplate, kupac obvezuje isplatiti prodavateljici po realizaciji stambenog kredita, a najkasnije do 10. rujna 2019. godine.

Prodavateljica se obvezuje po konačnoj isplati cjelokupne kupoprodajne cijene, kupcu izdati dozvolu uknjižbe na predmetu kupoprodaje, te predmetnu nekretninu predati u neposredan posjed, slobodnu od osoba i stvari.

Porez na promet nekretnina, kao i troškove vezane za provedbu i ovjeru kupoprodajnog ugovora snosi kupac.

Slijedom navedenog, a temeljem prikupljene dokumentacije u postupku, Upravni odjel za gospodarenje imovinom i opće poslove mišljenja je da Primorsko-goranska županija nema interesa za kupnju ponuđene nekretnine, niti je Proračunom za 2019. godinu predviđena kupnja nekretnine za potrebe Županije.

Uz ovaj materijal prilaže se u preslici: ponuda Vlaste Nikolić iz Zagreba, Predugovor o kupoprodaji nekretnine od dana 19. lipnja 2019. godine, izvadak iz zemljišne knjige, te izvadak iz Registra kulturnih dobara Republike Hrvatske.

### **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 i 90/18), 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), članka 65. Statuta Primorsko-goranske županije („Službene novine“ broj 23/09, 9/13, 25/13-pročišćeni tekst, 5/18 i 8/18-pročišćeni tekst) 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 \_\_\_\_\_ 2019. godine donio je

### **Z a k l j u č a k**

1. Ne prihvaća se ponuda prava prvokupa stana na adresi Ulica Milana Smokvine Tvrdog 1 („tzv. Zgrada Bakarčić“), stan br. 4A, na drugom katu, ulaz 1, koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, izbe, kupaonice bez WC-a, posebnog WC-a, i zajedničkog ulaznog hodnika u ½ dijela, ukupne površine 69.23 m<sup>2</sup>, a koji je u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, upisan kao suvlasnički dio s neodređenim omjerom etažno vlasništvo (E-17) na k.č.br. 2248, u naravi kuća br. 53 i dvorište u Uskočkoj ulici na Sušaku, ukupne površine 139 čhv, upisane u zk.ul. 631, k.o. Trsat-Sušak, po kupoprodajnoj cijeni u iznosu od 53.000,00 eura, što u kunsjoj protuvrijednosti na dan zaprimanja ponude, prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke iznosi 392.212,88 kuna, a plativo prema navedenom tečaju važećem na dan isplate, prema uvjetima prodaje određenim u Predugovoru o kupoprodaji nekretnine od dana 19. lipnja 2019. godine.

2. Zadužuje se Upravni odjel za gospodarenje imovinom i opće poslove da Zaključak, u roku od 8 dana od dana njegovog donošenja, dostavi ponuditeljici prava prvokupa i ostalim ovlaštenicima prava prvokupa sukladno članku 37. stavku 4. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.

**NIKOLIĆ VLASTA, OIB: 21487487243, NIKOLE HEĆIMOVIĆA 10, 10000 ZAGREB,**  
kao Prodavatelj, s jedne strane

ī  
**TADIĆ ANTO, OIB: 16345174368, RIJEKA, MATE LOVRAKA 18,** kao Kupac, s druge  
strane,

sklopili su u Rijeci, dana **19. lipnja 2019.** godine sljedeći:

## **PREDUGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE**

### **Članak 1.**

Prodavatelj prodaje u cijelosti, a Kupac kupuje u cijelosti neodređeni dio nekretnine upisane u **Zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Rijeka, oznake kč.br. 2248** u naravi **KUĆA BR. 53 I DVORIŠTE UUSKOČKOJ ULICI NA SUŠAKU** ukupne površine 139 čhv, upisan u **zk.ul 631, k.o. TRSAT-SUŠAK**, a s kojim suvlasničkim dijelom je neodvojivo povezan posebni dio nekretnine, i to:

**17. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-17)**

Zgrada u Rijeci u ul. Milana Smokvine Tvrdoga br. 1; Dvosoban stan br. 4A, na drugom katu, ulaz 1, koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, izbe, kupaonice bez WC - a, posebnog WC -a, i zajedničkog ulaznog hodnika u 1/2 dijela, u ukupnoj površini od 69,23 m2.

Na temelju pravomoćnog rješenja od **20. studenog 2008. godine Klasa: UP/I-612-08/08-06/0422, Urbroj: 532-04-01-01/4-14-2 i podneska od 23. rujna 2014. Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine**, zabilježuje se da kč.br. 2248 u A ima svojstvo kulturnog dobra (Z-9107/14).

**Predmetna nekretnina se nalazi na adresi u Rijeci, Milana Smokvine Tvrdoga br.1.**

### **Članak 2.**

Ugovorne strane nadalje utvrđuju da je Prodavatelj spreman prodati nekretninu iz Članka 1., a da je Kupac spreman istu kupiti i da stoga sklapaju ovaj Predugovor s čvrstom namjerom da se istim obvežu na zaključenje definitivnog ugovora o kupoprodaji radi prijenosa prava vlasništva s Prodavatelja na Kupca.

Ovim Predugovorom ugovorne strane ujedno i određuju sve bitne uvjete definitivnog kupoprodajnog ugovora, a osobito rok za njegovo zaključenje, predmet kupoprodaje, kupoprodajnu cijenu s modalitetima i dinamikom isplate, trenutak prijenosa vlasništva na nekretnini, predaju nekretnine u posjed Kupca, obveze plaćanja poreza na promet nekretnina i drugih troškova vezanih za sklapanje i provedbu ugovora o kupoprodaji, a sve kako bi prava i obveze stranaka bile čim jasnije definirane i kako bi se izbjegla mogućnost eventualnih nesporazuma i sporova.

### **Članak 3.**

Prodavatelj jamči Kupcu da predmet kupoprodaje nije opterećen bilo kakvim uknjiženim ili izvan-knjižnim pravima i teretima u korist trećih osoba, te da je isključivi i jedini vlasnik i posjednik predmetne nekretnine, kao i da se u pogledu predmetne nekretnine ne vodi

*Noludri*

bilo kakav sudski, upravni ili drugi postupak koji bi na bilo koji način ograničavao ili umanjivao buduća posjedovna i vlasnička prava Kupca.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako na zemljišnoknjižnom izvratku za predmetnu nekretninu postoji upis sljedeće zabilježbe: Zabilježuje se temeljem čl. 29 Zakona o naknadi, pravo prvokupa na stan opisan u A II (Z-21078/2017), a koju zabilježbu se Prodavatelj obvezuje predati zahtjev za uknjižbu brisanja pred nadležnim zemljišnoknjižnim tijelom općinskoga suda, u roku od 30 dana od sklapanja ovog Predugovora, te ishodovati zemljišnoknjižni izvadak za predmetnu nekretninu bez upisa navedene zabilježbe do sklapanja Ugovora o kupoprodaji za predmetnu nekretninu.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako na zemljišnoknjižnom izvratku za predmetnu nekretninu postoji sljedeći upis: Na temelju pravomoćnog rješenja od 20. studenog 2008. godine Klasa: UP/I-612-08/08-06/0422, Urbroj: 532-04-01-01/4-14-2 i podneska od 23. rujna 2014. Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, uknjižuje se na kč.br. 2248 u A, zakonsko pravo prvokupa nad predmetnim kulturnim dobrom (Z-9107/14), a temeljem kojeg upisa se Prodavatelj obvezuje zakonski postupiti, te, naposljetku, ishodovati Potvrdu svih nadležnih tijela o odricanju od prava prvokupa, **sve do 10. rujna 2019.g.**

Prodavatelj svojim potpisom na ovom Ugovoru, pod materijalnom i kaznenom odgovornošću izjavljuje da predmetna nekretnina ne predstavlja bračnu ili izvanbračnu stečevinu istog, već isključivo vlasništvo Prodavatelja.

Prodavatelj se obvezuje dostaviti Kupcu Energetski certifikat za predmetnu nekretninu do trenutka sklapanja Predugovora.

#### Članak 4.

Za nekretninu iz Članka 1. ovog Predugovora, ugovorne strane ugovorile su kupoprodajnu cijenu od **53.000,00 € (slovima: pedesettritisuće eura)**, plativo u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB na dan isplate, a koji iznos Kupac će isplatiti Prodavatelju sljedećom dinamikom:

- Iznos u visini od **2.000,00 € (slovima: dvijetisuće eura)**, protuvrijednost u kunama prema srednjem tečaju HNB-a na dan isplate, Kupac je isplatio Prodavatelju na ime kapare kao odustatine, iz vlastitih sredstava, na način da je isti iznos deponiran, uz suglasnost Kupca i Prodavatelja, u agenciji Dogma nekretnine d.o.o. sve do potpisivanja konačnog Ugovora o kupoprodaji, kojom prilikom će agencija Dogma nekretnine d.o.o. ta sredstva isplatiti Prodavatelju, **a sve najkasnije do 10. rujna 2019. g.**
- Iznos u visini od **26.000,00 € (slovima: dvadesetšestisuća eura)**, protuvrijednost u kunama prema srednjem tečaju HNB-a na dan isplate, Kupac se obvezuje isplatiti Prodavatelju na ime dijela kupoprodajne cijene, iz vlastitih sredstava, prilikom sklapanja Kupoprodajnog ugovora za predmetnu nekretninu;
- Iznos u visini od **25.000,00 € (slovima: dvadesetpettisuća eura)**, protuvrijednost u kunama prema srednjem tečaju HNB-a na dan isplate, Kupac se obvezuje isplatiti Prodavatelju na ime ostatka kupoprodajne cijene, realizacijom stambenog kredita putem Banke kreditora prema izboru Kupca, na način da će Banka kreditor isti iznos uplatiti u korist računa Prodavatelja broj IBAN HR81240200632003591146 otvoren kod Erstc&Steiermärkische bank d.d., a sve najkasnije **do 10. rujna 2019.g.**

Citirana kupoprodajna cijena je nepromjenjiva i na njenu visinu neće utjecati nikakav eventualni porast ili pad cijena nekretnina ili promjena tečaja EUR u odnosu na hrvatsku kunu. Stranke su nadalje suglasne da će sve eventualne razlike u tečaju kod konverzije valute biti na teret Kupca.

#### Članak 5.

Prodavatelj je ovlašten zadržati primljenu kaparu ukoliko Kupac odustane od sklapanja glavnog ugovora, odnosno ukoliko su odgovorni za prestanak ovog ugovora, a ukoliko

*Narodni*

Prodavatelj odustane od sklapanja glavnog ugovora, vraća Kupcu kaparu u dvostrukom iznosu, odnosno ako je odgovornost na njegovoj strani, dužan je Kupcu isplatiti dvostruki iznos primljene kapare.

#### Članak 6.

Budući će Kupac dio kupoprodajne cijene platiti putem kredita, ugovorne strane obvezuju se pristupiti zaključenju definitivnog kupoprodajnog ugovora na prvi poziv Banke kreditora, što preudicira činjenicu da je zahtjev za dodjelu kredita i odobren, a Prodavatelj se obvezuje pristupiti sklapanju ugovora o kreditu između Banke kreditora i Kupaca isključivo u svojstvu založnog dužnika, te omogućiti ovlaštenom procjenitelju Banke kreditora pregled nekretnine iz Čl. 1. ovog Predugovora radi procjene vrijednosti iste, a shodno pravilima o stambenom kreditiranju.

#### Članak 7.

Prodavatelj se obvezuje, po konačnoj isplati cjelokupne kupoprodajne cijene, izdati Kupcu dozvolu uknjižbe na predmetu kupoprodaje.

Prodavatelj će Kupcu predati u neposredan posjed nekretninu iz Članka 1. ovog Predugovora, slobodnu od osoba i stvari, a po cjelokupnoj isplati kupoprodajne cijene, do kojeg datuma se Prodavatelj obvezuje podmiriti sve troškove s osnova korištenja i vlasništva predmetne nekretnine.

Kupac je pregledao nekretninu iz Članka 1. ovog Predugovora, te se odriče prava prigovora eventualnim njezinim nedostacima uočljivim običnim pregledom. Prodavatelj se obvezuje do predaje u neposredan posjed predmetne nekretnine Kupcu, održati nekretninu u stanju kakvom pri potpisu ovog Predugovora.

#### Članak 8.

Porez na promet nekretnina, kao i troškove vezane za provedbu i ovjeru definitivnog kupoprodajnog ugovora snosit će Kupac.

#### Članak 9.

Sve eventualne nesuglasice koje bi mogle nastati među ugovornim stranama, vezano uz ovaj ili definitivni Ugovor o kupoprodaji, one će nastojati riješiti sporazumom, a ne uspiju li u tome, podvrići će se presudi Općinskog suda u Rijeci.

#### Članak 10.

Ovaj Predugovor je zaključen u dovoljnom broju istovjetnih i jednakovrijednih primjeraka od kojih svaka ugovorna strana zadržava po jedan, a preostali služe za potrebe nadležnih tijela. Ugovorne strane ovaj su Predugovor pročitale i razumjele, a budući da isti u potpunosti iskazuje njihovu slobodnu i istinitu volju na sklapanje baš takvog pravnog posla, one ga u znak prihvata prava i obveza koje iz njega proizlaze, vlastoručno potpisuju.

PRODAVATELJ:

  
NIKOLIĆ VLASTA

KUPAC:

  
TADIĆ ANTO