



REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO - GORANSKA ŽUPANIJA



GRAD RIJEKA  
Gradonačelnik

KLASA: 023-01/17-05/5  
URBROJ: 2170/01-15-00-17-2  
Rijeka, 14. travnja 2017.

Gradsko vijeće Grada Rijeka  
N/p predsjednice Gradskog vijeća,  
gospođe Dorotee Pešić Bukovac

**Predmet: ANDREJ BRIŠČIK – pitanje člana Gradskog vijeća Grada Rijeka**  
- dostava odgovora

Poštovana gospođo Pešić Bukovac,

član Gradskog vijeća **ANDREJ BRIŠČIK** na 31. sjednici Gradskog vijeća Grada Rijeka, održanoj 30. ožujka 2017. godine je *iznio da je, za potrebe izgradnje Sportske dvorane na Zametu 2005. godine, Grad za zemljište Vitomira Jardasa na Zametu dalo u zamjenu zemljište u Marčeljevoj Dragi uz ulicu Mate Balote i to m2 za m2. Poznato je da je vrijednost zemljišta na kojem se gradila dvorana bila 100 eura za m2, a za zemljište izvan dvorane 50 eura na m2, a u Marčeljevoj Dragi 200 eura po m2, što je procijenjeno od strane sudskog vještaka. To znači da se prilikom zamjene zemljišta išlo u korist gdina Vitomira Jardasa jer mu se dalo 2,5 puta više, a Grad je tom zamjenom oštećen za 300.000 eura, pa ga zanima kako je to dopušteno?*

Pregovaranje Grada Rijeka s privatnim vlasnicima zemljišta o kupnji njihovih nekretnina bio je najzahtjevniji dio imovinsko-pravne pripreme za izgradnju kompleksa sportske dvorane Zamet. Pregovori su bili dugotrajni i mukotrpani, s obzirom da su želje pojedinaca bile znatno iznad realnih i mogućih. Okončani su sredinom 2005. godine na način da je Grad Rijeka kupio ukupno 9.785 m2 zemljišta od više privatnih vlasnika (Vitimir Jardaš, Miroslav Črnac, Marino Katarinčić, Bruno Katarinčić, Zdenko Jurčić, Vladimir Lenac, Gordana Dubrović, Darko Lenac, Branimir Lenac, Tatiana Pavlović, Flavia Crovatin, Oda Fontanive, Stjepan Blečić i Jelka Čiković) i to površinu od 3.472 m2 namijenjenu izgradnji kompleksa sportske dvorane za cijenu od 100 EUR/m2, a preostalu površinu namijenjenu javnom parku i dijelom komercijalnim sadržajima, odnosno izgrađeni okoliš Doma zdravlja i Osnovne škole s pristupnim cestama, za cijenu od 50 EUR/m2. U "paketu" pregovaranja, okončan je i desetogodišnji sudski spor te se Grad bez naknade upisao kao vlasnik 5. 313 m2 zemljišta na kome je izgrađen Dječji vrtić Zamet.

Odluku o rješavanju imovinsko-pravne pripreme zemljišta, na kome je Detaljnim planom uređenja dijela područja Zapadni Zamet bila predviđena gradnja kompleksa sportske dvorane Zamet, donijelo je Poglavarstvo Grada Rijeka na sjednici održanoj 21. srpnja 2005. godine. U obrazloženju prijedloga odluke bila je navedena kronologija pregovaranja s detaljno specificiranim zahtjevima, pojedinačno za svakog vlasnika, odnosno za grupe suvlasnika pojedine zemljišne čestice. Svaki ugovor pojedinačnog vlasnika ili grupe suvlasnika imao je specifičnosti, a budući da je pitanje vijećnika konkretno usmjereno samo na jednog od vlasnika, Vitomira Jardasa, zadržat ćemo se u tom okviru.

Od četrnaestero osoba s kojima je zaključen ugovor o kupoprodaji zemljišta u svrhu realizacije kompleksa sportske dvorane Zamet, Vitomir Jardas bio je najveći pojedinačni vlasnik zemljišta budućeg kompleksa: od ukupno 3 472 m<sup>2</sup> privatnog zemljišta u njegovu je vlasništvu bilo 2 109 m<sup>2</sup> ili 60% smještenog u samom središtu kompleksa sportske dvorane, s njom povezane čestice društveno-poslovno-ugostiteljske namjene te javnog trga. Miroslav Črnac i Vitomir Jardas jedini su vlasnici koji nisu pristajali prodati svoje nekretnine, već su tražili zamjene za poslovni prostor u centru grada, odnosno u budućem kompleksu sportske dvorane ili građevinsko zemljište. U danom trenutku Grad je procijenio optimalnim prihvatiti zamjenu zemljišta za oba vlasnika. Pritom je Vitomir Jardas inzistirao da se u kupoprodajni ugovor upiše rečenica: „Buduci da prodavatelj nije imao namjeru prodati nekretnine, već iste zamijeniti za odgovarajuću u Marčeljevoj dragi, na isplatu u novčanom obliku je pristao prvenstveno da ne bi spriječio razvojne projekte Grada Rijeke.“

Potrebno je napomenuti kako je do stvarne prodaje, odnosno zamjene zemljišta došlo nakon četiri godine, tj. tek 2009. godine, kada je u lipnju proveden javni natječaj, a odluku o prihvaćanju prodaje, odnosno zamjene donijelo je Gradsko vijeće Grada Rijeke u listopadu iste godine. Naime, kupoprodajnim ugovorom iz 2005. Vitomir Jardas preuzeo je obvezu izrade projektne dokumentacije i ishođenja lokacijske dozvole, temeljem koje je bilo moguće izvršiti parcelaciju zemljišta jer je isto predstavljalo sastavni dio većeg kompleksa gradskoga zemljišta, koje je bilo moguće privoditi planiranoj namjeni tek po donošenju Generalnog urbanističkog plana 2007. godine. U tom smislu, posve je neprihvatljiva teza kako je grad oštećen za iznos koji je naveden jer tijekom navedenoga razdoblja Grad Rijeka nije mogao stavljati u funkciju spomenute nekretnine, pa je neprimjereno uspoređivati vrijednosti zemljišta u razdoblju pripreme Centra Zamet s onima koje su na području Marčeljeve drage nastale bitno kasnije.

Alternativa postignutim sporazumima bila je postupak izvlaštenja. S obzirom na planiranu izgradnju, prema Zakonu o izvlaštenju važećem u to vrijeme, postupku izvlaštenja prethodio je postupak ishođenja Odluke Vlade Republike Hrvatske da je izgradnja u interesu Republike Hrvatske, što je postupak neizvjesnog, u svakom slučaju dužeg vremenskog trajanja. Nakon toga, u pokrenutom postupku izvlaštenja, nadležno tijelo koje vodi postupak također nastoji da se s vlasnicima u postupku postigne sporazum. Ukoliko se pak sporazum ne postigne, postupak izvlaštenja s odlučivanjem o svim dopuštenim pravnim lijekovima koje vlasnici imaju na raspolaganju - u pravilu traje godinama i završava prisilom ili pak sporazumom kakav se mogao postići i bez izvlaštenja. Stoga je bilo svrsishodno s vlasnicima postići sporazum bez pokretanja postupka izvlaštenja.

S poštovanjem,

  
GRADONAČELNIK  
Mr. sc. Vojko Obersnel