



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO - GORANSKA ŽUPANIJA



GRAD RIJEKA
Gradonačelnik

KLASA: 023-01/18-05/63
URBROJ: 2170/01-15-00-18-2
Rijeka, 7. svibnja 2018.

Gradsko vijeće Grada Rijeke
n/p predsjednika Gradskog vijeća,
gospodina Tihomira Čordaševa

Predmet: IVONA MILINOVIĆ – pitanje člana Gradskog vijeća Grada Rijeke
- dostava odgovora

Poštovani gospodine Čordašev,

članica Gradskog vijeća **IVONA MILINOVIĆ** je, temeljem članka 67. stavka 1. Poslovnika Gradskog vijeća Grada Rijeke, dostavila pisanim putem sljedeća pitanja:

"Grad Rijeka ima sklopljen ugovor o najmu sa Raiffeisen Consultingom za zemljište na Preluku od gotovo 60.000 četvornih metara. S tim u vezi imam sljedeća pitanja:

- **Kada je sklopljen navedeni Ugovor?**
 - **Koliki je ukupan iznos rashoda za Grad Rijeku koji su nastali temeljem navedenog Ugovora?**
 - **Zašto je Grad ušao u ovaj aranžman – postoji li analiza isplativosti temeljem koje je gradonačelnik donio odluku o najmu ovog zemljišta?**
 - **Je li točna informacija da još od početka veljače stoji predbilježba prava vlasništva na navedeno zemljište, od strane treće osobe, a temeljem kupoprodajnog ugovora sa Raiffeisen Consultingom?**
 - **Tko će u gradski proračun vratiti sredstva utrošena za najam zemljišta od kojeg Grad Rijeka nije imao nikakve beneficije, već isključivo višemilijunske rashode?**
 - **Snosi li dr. Franjo Tuđman bilo kakvu odgovornost za sklapanje ovog štetnog aranžmana između Grada Rijeke i Raiffeisen Consultinga?**
- Ljubazno molim dostavu predmetnog Ugovora, sa svim eventualnim aneksima, između Grada Rijeke i Raiffeisen Consultinga."**

U nastavku dostavljam odgovore prema postavljenim pitanjima:

Kada je sklopljen navedeni Ugovor?

Ugovor je sklopljen 29. studenoga 2006. godine temeljem Zaključka Poglavarstva Grada Rijeke od 11. srpnja 2006. godine.

Koliki je ukupan iznos rashoda za Grad Rijeku koji su nastali temeljem navedenog Ugovora?

Ukupni rashodi nastali temeljem navedenoga ugovora od 2007. godine do 30. travnja 2018. godine iznose 20.964.806,25 kn.

Ukupni prihodi Grada Rijeke, Rijekaprometa i Rijeka Plusa, temeljem korištenja ovoga zemljišta do 30. travnja ove godine, iznose 4.912.081,77 kn

Zašto je Grad ušao u ovaj aranžman – postoji li analiza isplativosti temeljem koje je gradonačelnik donio odluku o najmu ovog zemljišta?

Dana 15. ožujka 2006. godine održan je sastanak na temu revitalizacije zone Preluke kojem su, uz mene, prisustvovali tadašnji opatijski gradonačelnik, Amir Muzur, Nadan Vidošević, predsjednik Hrvatske gospodarske komore i Zlatko Komadina, župan Primorsko-goranske županije.

Na sastanku je naglašeno da su imovinsko-pravni odnosi na tom području još uvijek neriješeni jer velik dio zemljišta na Preluku pripada Trgovačkom poduzeću Opatija koje je u stečaju. Prihvaćena je inicijativa da Grad Rijeka preuzme vođenje cijelog projekta revitalizacije zone Preluke.

Dogovoreno je kako postoji spremnost svih strana da se usklade stavovi o namjeni toga prostora, pa se tako očekuje da će Grad Rijeka raspisati natječaj za idejno-urbanističko-arhitektonsko rješenje nove zone. Utvrđeno je da na prostoru Preluke postoje važni subjekti s kojima treba postići dogovor:

- HGK je vlasnik objekta bivšeg motela Panorama i zemljišta u njegovoj okolini,
- TPO je vlasnik dijela Preluke uz more,
- HAK-a na Preluci ima stanicu za tehnički pregled.

Grad Rijeka izrazio je na tom sastanku interes da se Preluka tretira kao jedinstvena, cjelovita zona, te da se prostorno-planski zona Preluke osmisli kao kombinacija sportsko-rekreacijskih i komercijalnih sadržaja.

Naime, prostorno-planskim dokumentima Grada Rijeke, tj. *Prostornim planom uređenja Grada Rijeke te Konačnim prijedlogom Generalnog urbanističkog plana Grada Rijeke* (usvojenim na sjednici Poglavarstva od 9. svibnja 2006., područje Preluka namjenski je utvrđeno kao područje ugostiteljsko-turističke namjene - hotel, planske oznake T1, unutar koje je, osim građevine ugostiteljsko-turističke namjene (hotela) moguće planirati građevine za zabavu, sport, rekreaciju, kao i sve ostale građevine u funkciji turizma.

Navedeno zemljište na Preluku bilo je ponuđeno na prodaju u stečaju tvrtke Trgovačko Opatija d.d. Obzirom da je područje Preluka atraktivan prostor s velikim turističkim potencijalom, pa tako i važan prostorni resurs u smislu daljnjeg razvoja grada, promišljajući koncept uređenja cijele zone Preluka, Grad Rijeka smatrao je vrlo bitnim kontrolirati najatraktivniji dio tog područja, a to je upravo zemljište koje se prodavalo u spomenutom stečaju Trgovačkog poduzeća Opatija. Odluku je zbog takvih okolnosti bilo potrebno donijeti u vrlo kratkom roku.

No, zbog velikog investicijskog ciklusa u kojem je tada bio Grad Rijeka, a tijekom kojeg su, primjerice, izgrađeni Bazeni Kantrida, Centar Zamet, Atletska dvorana, Astronomski centar, kilometri nove plinske mreže ili pak novih cesta, u proračunu, u trenutku kada se prodavalo zemljište, nije bilo slobodnih sredstava za kupnju tog atraktivnog zemljišta.

Stoga je Grad Rijeka odlučio iskoristiti priliku kada je tvrtka Raiffeisen Consulting ponudila da će kupiti zemljište, uz uvjet da Grad Rijeka plaća najam zemljišta dok se ne nađe investitor za razvoj cijele zone Preluka.

Naime, Grad Rijeka primio je 5. lipnja 2006. godine, Pismo iskazivanja interesa konzorcija tvrtki Raiffeisen Consulting d.o.o. i Raiffeisen Leasing d.o.o. o objedinjavanju i pripremi projekta izgradnje budućeg poslovno-turističkog kompleksa na Preluku. Raiffeisen Consulting izradio je Studiju opravdanosti ulaganja – Projekt Preluk prema kojoj je cijena zemljišta iznosila 130 Eur/m².

Kao što je navedeno, zbog važnosti tog zemljišta, ocijenjeno je iznimno važnim imati nad njime mogućnost kontrole kako bi u budućnosti izbjegli potencijalne probleme u razvoju područja Preluka kao cjeline i otklonili mogućnost da taj, najatraktivniji dio zemljišta postane predmet ucjena budućih investitora. Stoga je donesena odluka da se prihvati ponuda Raiffeisen Consultinga d.o.o. i Raiffeisen Leasinga d.o.o.

Naime, u tom su razdoblju u tijeku bili pregovori s nekoliko hotelskih kuća zainteresiranih za realizaciju projekta na Preluku i utemeljeno se očekivalo se da će taj interes vrlo brzo rezultirati konkretnim rezultatima. Nažalost, 2008. godina nastupila je globalna financijska kriza, čiji intenzitet i trajanje u trenutku sklapanja ugovora s Raiffeisen Consultingom nitko nije mogao predvidjeti te do konačne realizacije projekta nije došlo.

O važnosti projekta dodatno govori i činjenica da je u listopadu 2010. godine na 80. sjednici tadašnje Vlade Republike Hrvatske, pod predsjedanjem Jadranke Kosor, donesena odluka kojom je projekt revitalizacije Preluka proglašen investicijskim projektom od interesa za Republiku Hrvatsku.

Je li točna informacija da još od početka veljače stoji predbilježba prava vlasništva na navedeno zemljište, od strane treće osobe, a temeljem kupoprodajnog ugovora sa Raiffeisen Consultingom?

Odmah po saznanju da je zemljište na Preluku prodano, Grad Rijeka izvršio je uvid u gruntovnici i utvrđeno je kako je kupoprodajni ugovor zaista sklopljen. Ponavljamo kako ugovorni partneri nisu izvijestili Grad Rijeku o prodaji zemljišta, iako su to trebali učiniti, te zatražiti očitovanje Grada vezano uz pripadajuća prava iz ugovora. Naime, Raiffeisen Consulting ne smije u ime Grada Rijeke odlučivati o ugovornim pravima Grada.

Tko će u gradski proračun vratiti sredstva utrošena za najam zemljišta od kojeg Grad Rijeka nije imao nikakve beneficije, već isključivo višemilijunske rashode?

Temeljem gore navedenoga, Grad Rijeka pokrenuo je odgovarajuće postupke za zaštitu svojih prava koji uključuju i sudsku procjenu vrijednosti nekretnine, budući da je, prema saznanjima Grada Rijeke, ugovorena kupoprodajna cijena niža od tržišne vrijednosti prodanih nekretnina, a što je zaključeno temeljem postignutih kupoprodajnih cijena u kontaktnim zonama u kojima je Grad vršio prodaju zemljišta drugim kupcima.

Isto tako, Grad Rijeka uputio je dopis, sa svim navedenim činjenicama i vlasniku zemljišta te će zatražiti i zabilježbu odgovarajućih postupaka u zemljišnim knjigama.

U tom smislu, pred nadležnim Trgovačkom sudom u Rijeci pokrenut je izvanparnični postupak radi osiguranja dokaza kojim se od strane grada Rijeka predlaže izvođenje dokaza vještačenjem od strane ovlaštenog vještaka radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine na lokaciji Preluka. Trgovački sud u Rijeci 26. travnja ove godine donio je Rješenje kojim se

prihvaća prijedlog osiguranja dokaza i određuje osiguranje dokaza očevidom na licu mjesta uz prisustvo vještaka geodetske i građevinske struke. Osiguranje dokaza se traži radi mogućeg ostvarenja zahtjeva za naknadom štete po Ugovoru o dugoročnom najmu nekretnine budući je, prema stajalištu Grada Rijeke, kupoprodajna cijena od 3.350.000,00 EUR značajno niža od stvarne tržišne vrijednosti nekretnine, čime je grad izravno oštećen za uskraćeni primitak na koji bi imao pravo, u slučaju da se nekretnina proda po tržišnoj cijeni.

Snosi li dr. Franjo Tuđman bilo kakvu odgovornost za sklapanje ovog štetnog aranžmana između Grada Rijeke i Raiffeisen Consultinga?

Prije svega, ne možemo se složiti s članicom Gradskoga vijeća Ivonom Milinović da je ugovor štetan, uzimajući u obzir uzme odredba iz ugovora prema kojem Grad Rijeka treba dobiti 50% razlike u cijeni između cijene po kojoj je Reiffeisen Consulting kupio zemljište, odnosno prodao zemljište. Podsjećamo da je Studija opravdanosti ulaganja – Projekt Preluk procijenila zemljište na iznos od 130 EUR/m².

Također u obzir treba uzeti i visinu komunalnoga doprinosa i komunalne naknade koju bi budući investitor platio Gradu Rijeci, kao i prihode koji bi se ostvarili od poreza na dohodak novozaposlenih u turističkom kompleksu, kao i ostvareni prihod od poreza na prodaju alkoholnih i bezalkoholnih pića.

Što se tiče odgovornosti prvog hrvatskog predsjednika dr. Franje Tuđmana, smatramo da svakako odgovornost snosi i on i Vlada Republike Hrvatske budući da su svojom politikom i odlukama izravno omogućili privatizaciju iz koje je proizašao stečaj Trgovačkoga Opatija d.d. kao i tisuće drugih tvrtki u Hrvatskoj.

Vezano za traženu dostavu predmetnoga Ugovora, u ovom trenutku, nismo u mogućnosti dostaviti članici Gradskoga vijeća Ivoni Milinović traženi ugovor budući da su pokrenuti i u tijeku su odgovarajući pravni postupci radi zaštite prava Grada Rijeke, a vezano uz predmetni Ugovor. Svaka objava toga ugovora mogla bi prouzročiti neravnopravan položaj jedne od strana u tijeku samoga postupka.

S poštovanjem,

GRADONAČELNIK

Mr. sc. Vojko Obersnel