



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO - GORANSKA ŽUPANIJA



GRAD RIJEKA
Gradonačelnik

KLASA: 024-03/22-03/58
URBROJ: 2170-1-15-00-22-2
Rijeka, 14. lipnja 2022.

Gradsko vijeće Grada Rijeke
n/p predsjednice, gospođe Ane Trošelj

Predmet: JOSIP OSTROGOVIĆ – pitanje člana Gradskog vijeća Grada Rijeke
- dostava odgovora

Poštovana gospođo Trošelj,

član Gradskog vijeća **JOSIP OSTROGOVIĆ** je, na 10. sjednici Gradskog vijeća Grada Rijeke, 2. lipnja 2022. godine, **postavio pitanje vezano za projekt Žabica. Iznio je da je dana 5. 5. na gradskom webu osvanula velika vijest da Grad Rijeka raspisuje natječaj za prodaju zemljišta za izgradnju kompleksa Žabica, a 6.5. je Gradonačelnik raspisao natječaj za prodaju nekretnina radi izgradnje višenamjenske građevine kompleksa Žabica. Početna vrijednost je veća od 60 milijuna kuna.**

Upitao je Gradonačelnika da li se prodaje zemljište ili se prodaje nekretnina ili se prodaje projekt, odnosno što se točno prodaje, jer je riječ o različitim pojmovima, vrijednostima i postupcima. Zanima ga i tko je Gradonačelniku dozvolio da raspiše natječaj za prodaju gradskih nekretnina koje vrijede daleko više od jedan milijun kuna, a što je prag do kojeg može samostalno raspolagati gradskim nekretninama, prema zakonu i prema Statutu Grada Rijeke. Što će se dalje desiti, da li će Gradonačelnik na iduću sjednicu Gradskog vijeća poslati prijedlog najpovoljnijeg ponuditelja za Žabicu, a da Gradsko vijeće i gradske vijećnike nitko nije pitao da li oni kao predstavnici građana uopće žele prodavati to zemljište.

Nadalje je upitao temeljem koje studije i elaborata je odlučeno da će se prodati zemljište i da će autobusni kolodvor graditi netko drugi i da to više neće biti projekt Grada. Zašto se nije razmišljalo o nekim drugim modelima, kao što su koncesija, pravo gradnje i sl.

I konačno, zašto o tom kapitalnom projektu Gradsko vijeće nema nikakve informacije, a građani još manje?

Odluku o raspisivanju javnog natječaja za prodaju nekretnina u k.o. Rijeka radi izgradnje višenamjenske građevine „Kompleks Žabica“ kao gradonačelnik Grada Rijeke donio sam 5. svibnja ove godine, a temeljem te Odluke raspisan je i objavljen natječaj za prodaju nekretnina. Točno je da je na mrežnim stranicama Grada Rijeke 5. svibnja objavljena vijest kako Grad Rijeka raspisuje natječaj za prodaju zemljišta. Riječ je o „uobičajenom“ izvješću putem kojega se javnosti prezentiraju materijali i odluke donesene na javnom kolegiju. U tom smislu korišten je pojam prodaje zemljišta koji nema značenje

jednako prodaji nekretnine, ali je procijenjeno kako će biti razumljiviji javnosti. Neovisno o tome, na mrežnim stranicama Grada Rijeke 6. svibnja objavljen je cjeloviti [Natječaj za prodaju nekretnina radi izgradnje višenamjenske građevine - Kompleks Žabica – Grad Rijeka](#), iz kojega je posve jasno što je predmet prodaje. S obzirom na zakonsku definiciju pojma nekretnine, odnosno da je nekretnina zemljišna čestica, uključujući sve što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje, nedvojbeno je što je predmet prodaje. Istina je da miješanje pojmova treba izbjegavati, ali jednako tako stoji i činjenica kako zainteresirani za ovaj projekt nisu bili dovedeni u nedoumicu o predmetu pravnoga posla, jer su sve potrebne i relevantne informacije o predmetu prodaje i načinu podnošenja ponude bile sadržane u tekstu spomenutoga Natječaja.

Što se pak tiče „dozvole“ za raspis natječaja, podsjećam na Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi i Statut Grada Rijeke, čime je propisano da Gradsko vijeće odlučuje o stjecanju i otuđivanju pokretnina i nekretnina te drugom raspolaganju imovinom Grada Rijeke, čija pojedinačna vrijednost prelazi iznos od jednog milijuna kuna. Navedeni akti ne priječe Gradonačelnika u donošenju Odluke o raspisivanju javnog natječaja za prodaju nekretnina, već ga obvezuje da po provedenom natječaju Prijedlog Odluke o prodaji nekretnina uputi na razmatranje i usvajanje Gradskom vijeću koje u konačnici, sukladno Zakonu i Statutu donosi odluku o prodaji ili odustajanju od nje, odnosno drugoga oblika raspolaganja nekretninom. U tom smislu, i Natječajna dokumentacija sadrži odredbu da Grad Rijeka zadržava pravo neprihvatanja niti jedne važeće ponude.

Vežano za dokument temeljem kojega je odlučeno o prodaji te da autobusni kolodvor više nije projekt Grada, potrebno je naglasiti da je Grad Rijeka promociju projekta pokrenuo po završetku idejnoga projekta, 2010. godine, kada je izdana i lokacijska dozvola. Iste godine projekt je ponuđen na tržištu nekretnina raspisom natječaja za iskazivanje interesa te uvršten u Book of Investments/Katalog ulaganja koji je izdala tadašnja Agencija za poticanje investicija i ulaganja Vlade Republike Hrvatske, potom i u kataloge sljednica spomenute agencije kao i u kataloge investicija Primorsko-goranske županije i Grada Rijeke. Nakon ulaska Republike Hrvatske, projekt je uvršten i na Portal investicija EU, na kojemu se pod brojem EIPP-20170403 može naći i danas. U spomenutim katalogima, kao i neposrednim kontaktima sa zainteresiranim ulagačima, Grad Rijeka bio je otvoren za realizaciju projekta kroz više opcija: prodajom zemljišta, prodajom prava građenja kao i primjenom modela javno-privatnog partnerstva. Za ovaj potonji, u razdoblju od 2011. do 2013. godine proveden je postupak pripreme i izrađena potrebna dokumentacija za pokretanje ulaganja, ali se od toga odustalo nakon dovršetka Komparatora troškova javnoga sektora koji predstavlja ključni dio dokumentacije i osnovu za odlučivanje o daljnjoj provedbi. S druge strane, realizacija projekta po modelu prava građenja ne ovisi o želji Grada, već o ulagačima, odnosno financijskim institucijama koje ulaze u razvoj projekta i kojima je pravo građenja neprihvatljivo jer se ne može koristiti kao instrument osiguranja.

Drugim riječima, opcija prodaje nekretnine nije niti nova, niti nepoznata, jer je ugrađena u promociju projekta Zapadna Žabica već desetak godina, kao što ni njeno prihvaćanje znači da je zapadna Žabica prestala biti gradski projekt. Naime, proglašavanje nekoga projekta gradskim projektom ne podrazumijeva istovremeno i stvaranje obveze ulaganja u njegovu realizaciju od strane Grada, već primarno posebnu usmjerenost Grada na poduzimanje svih potrebnih radnji kojima će se u realnom vremenu stvoriti pretpostavke za realizaciju. U tom smislu Grad je ulagao u projektnu dokumentaciju te ažuriranje iste. Primjerice, 2017. godine, s tvrtkom Colliers, pristupilo se adaptaciji projekta u cilju usklađivanja njegovih sadržaja i njihove zastupljenosti s interesom tržišta. Između ostalog, radilo se i na promociji projekta na tržištu nekretnina i sl. Među ove napore spadaju i kontakti s Ministarstvom pomorstva, prometa i infrastrukture oko mogućnosti financiranja dijela kompleksa koji se odnosi na

autobusni terminal, ali bezuspješno. Podsjećam i da najavljene financijske potpore za uređenje i izgradnju autobusnih kolodvora do danas nisu definirane, pa je ovakvo stanje bilo jedan od razloga za osnivanje HUP-Koordinacije autobusnih kolodvora, krajem ožujka 2022.

Sve prethodno navedeno su informacije javno poznate od ranije, jer su prezentirane na sjednicama Gradskoga vijeća tijekom proteklih mandata izravno, putem odgovora na vijećnička pitanja te objavljivanjem u sredstvima javnog priopćavanja kako bi se javnost upoznala s aktivnostima poduzetima u cilju realizacije projekta. Stoga je netočna tvrdnja kako ni Gradsko vijeće ni građani nemaju nikakvih informacija o ovom projektu. Nastavkom negiranja i omalovažavanja napora Grada uloženi u realizaciju ovoga projekta ne pridonosi se stvaranju konstruktivnoga ozračja za realizaciju ovako značajnoga projekta, posebice u trenutku kada je raspisani natječaj okončan ponudom u kojoj je izražen jasno definiran ulagački interes.

S poštovanjem,

GRADONAČELNIK

Marko Filipović

