



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO - GORANSKA ŽUPANIJA



GRAD RIJEKA
Gradonačelnik

KLASA: 024-03/22-03/57
URBROJ: 2170-1-15-00-22-2
Rijeka, 17. lipnja 2022.

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

Predmet: DAVOR ŠTIMAC – pitanje člana Gradskog vijeća Grada Rijeke
- dostava odgovora

Poštovana gospođo Trošelj,

član Gradskog vijeća **DAVOR ŠTIMAC** je, temeljem članka 67. stavka 1. Poslovnika Gradskog vijeća Grada Rijeke, postavio sljedeće pitanje:

„Cijenjeni gradonačelnice,

molim da mi temeljem članka 67. stavka 1. 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, 3/21), odgovorite na pitanje: zašto prodajete nekretninu radi izgradnje višenamjenske građevine – tzv. Komplexa Žabica (autobusni terminal, javna garaža, trgovački i poslovni prostori)?

Poznato nam je: a) da ste dana 5. svibnja 2022. na 18. Kolegiju gradonačelnika Grada Rijeke donijeli Odluku o raspisivanju i provođenju javnog natječaja za prodaju nekretnina u k.o. Rijeka radi izgradnje višenamjenske građevine „Kompleks Žabica“, i b) da je dana 6. svibnja 2022. Odjel gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem, objavio natječaj za prodaju nekretnina radi izgradnje višenamjenske građevine – kompleks Žabica.

Kako navedene službene informacije (ako uzmemo i obzir i održanu panel raspravu o mogućnostima izgradnje novog autobusnog kolodvora u Rijeci u organizaciji Društva arhitekata Rijeka) ne pružaju dovoljnu transparentnost postupanja i ne daju odgovore na dobar dio pitanja u svezi sa objavljenim natječajem za prodaju nekretnina radi izgradnje višenamjenske građevine – kompleks Žabica, a slijedom i mnogobrojnih upita nezadovoljnih građana našeg grada, molim vas da se u svom odgovoru osvrnete naročito na:

- razloge iz kojih prije donošenja vaše Odluke niste konzultirali-informirali-upoznali predstavničko tijelo Grada Rijeke (Gradsko vijeće) o svojoj namjeri, kada vam je dobro poznato da prema čl. 58. Statuta Grada Rijeke imate samo ovlast odlučivati o stjecanju i otuđivanju pokretnina i nekretnina te drugom raspolaganju imovinom Grada Rijeke čija pojedinačna vrijednost ne prelazi iznos od 1.000.000,00 (jedan milijun) kuna, što u konkretnom slučaju nije riječ; te smatrate li da je takvo vaše postupanje korektno prema članovima predstavničkog tijela, obzirom da konačnu odluku donose oni a ne vi;***
- konkretne razloge/analize za i protiv iz kojih ste se opredijelili isključivo za „prodaju“ nekretnina, a ne za neku drugu mogućnost izgradnje i raspolaganja nekretninom (od prava građenja, koncesije itd.);***

- **opravdanost „prodaje“ nekretnine ako se uzme u obzir da je ukupno do sada u „kompleks Zapadna Žabica“ uloženo 50tak miliona kuna, dok se prodajom želi uprihoditi 60tak miliona kuna, iz čega slijedi da će prihodi iz prodaje služiti prvenstveno povratu uložениh sredstava, odnosno nikakve novostvorene novčane vrijednosti neće biti, ili ako iste i bude ona će biti minorna,**
- **hoće li Grad Rijeka (ili neko od trgovačkih/komunalnih društava) imati ikakvu mogućnost sudjelovanja u odlučivanju i upravljanju (tzv. upravljačka prava) tim nekretninama ako do njihove prodaje ikada dođe,**
- **koje su varijante predviđene ukoliko ne dođe do predviđene prodaje (poznato nam je da za javno-privatno partnerstvo nije bilo interesa),**
- **koja je zaštita predviđena da se ne dogode situacije kao što je to bilo slučaj sa najavljivanom (a propalom) izgradnjom objekta na Klobučarićevom trgu, odnosno najavljivanom (a propalom) izgradnjom hotela i malog gradskog parka na Potoku, neposredno pored glavnog ulaza u KBC Rijeka (područje ex zgrade Elektromaterijala)“.**

Prije svega, želim istaknuti kako se ne mogu složiti s tvrdnjom o netransparentnom postupanju i izostanku odgovora na dobar dio pitanja u svezi s objavljenim natječajem za prodaju nekretnina tj. lokacije Zapadna Žabica. Ponajprije, riječ je o projektu koji je već dugo poznat, o kojemu se raspravljalo i kojega se analiziralo u raznim prilikama i povodima tijekom kojih je sa strane predstavnika Grada uvijek isticano kako je riječ o projektu koji je ponuđen na tržištu nekretnina. Mogu se složiti kako se ovakva pozicija projekta ne mora izjednačiti s modelom prodaje zemljišta kao jedini oblikom privlačenja ulagača, međutim, odlučivanje o načinu raspolaganja zemljištem izrazito ovisi o povratnim informacijama i mogućnostima tog istog tržišta.

Također, a vezano za poštivanje Statuta Grada Rijeke, odnosno raspis samog natječaja, podsjetit ću još jednom na Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi kao i na sam 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, pa tako niti članak 58. Statuta Grada Rijeke, ne priječe Gradonačelnika u donošenju Odluke o raspisivanju javnog natječaja za prodaju nekretnina, već ga obvezuju 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. Upravo iz tog razloga i Natječajna dokumentacija sadrži odredbu da Grad Rijeka zadržava pravo neprihvatanja niti jedne važeće ponude.

Ujedno, napominjem i da ste prisustvovali raspravi održanoj u Društvu arhitekata te ste imali priliku dobiti vrlo detaljne informacije o tome što se sa strane Grada Rijeke poduzimalo u kontekstu realizacije projekta, stoga ću ovdje istaknuti samo najvažnije točke. Dakle, 2010. godine proveden je natječaj za iskazivanje interesa (od strane potencijalnih ulagača), 2011.-13 proveden je postupak pripreme i izrađena potrebna dokumentacija za pokretanje ulaganja po modelu javno-privatnoga partnerstva, a 2017. godine, u suradnji s tvrtkom Colliers, pristupilo se adaptaciji projekta u cilju usklađivanja njegovih sadržaja i njihove zastupljenosti s interesom tržišta. Za cijelo to vrijeme, projekt je uvršten u kataloge investicija Republike Hrvatske, Primorsko-goranske županije i Grada Rijeke, pri čemu su kao modeli izgradnje navođeni i prodaja zemljišta i prodaja prava građenja i javno-privatno partnerstvo. Ovom prilikom iznesene informacije također nisu nove – one su Dar-u izrečene sustavno i objedinjene, ali su također bile objavljivane u tisku i prezentirane na sjednicama Gradskoga vijeća kako bi se javnost i vijećnici upoznali s aktivnostima poduzetima u cilju realizacije projekta.

Ipak, bez obzira na otvorenost prema različitim modelima sa strane Grada Rijeke, realizacija projekta primarno ovisi o interesu potencijalnih ulagača. Kako je na skupu u DAR-u i prije njega, pojašnjeno, model javno-privatnoga partnerstva nije bio prihvatljiv za Grad u financijskom smislu, a interes tržišta zazire od prava građenja jer je ono neprihvatljivo financijskim institucijama bez kojih se projekti ovakve razine ulaganja ne mogu realizirati. Vaš prijedlog o koncesijama nije prihvatljiv u svijetlu Zakona o koncesijama koji regulira područja i način dodjele istih, stoga se kao jedini model,

nameće prodaja lokacije. Također, moram istaknuti, budući da u proteklom razdoblju nije bila osporavana otvorenost Grada prema prodaji lokacije, nije mi jasno zašto prema ovakvom modelu raspolaganja nekretninom nastaje otpor u trenutku kada se na projekt Zapadna Žabica fokusirao interes ulagača.

Što se tiče financijskoga učinka, mislim da ga ne treba podcijeniti. Prema konačnom kupoprodajnom ugovoru sklopljenom 2010. godine, Grad Rijeka otkupio je od Hrvatskih željeznica zemljišni kompleks površine 21.791 m² za iznos od 34,7 milijuna kuna. Od ove površine, na građevinsku čestica kompleksa Zapadna Žabica otpada 14.810 m², a ostatak čini površina namijenjena izgradnji pristupne prometnice. Prema procjeni sudskoga vještaka sačinjenoj za potrebe ovogodišnjega natječaja, vrijednost nekretnine na kojoj se treba izgraditi budući kompleks, tj. građevinske čestice površine 14.810 m², iznosi 66,14 milijuna kuna. Što se troškova pripreme tiče, u natječaju je jasno istaknuto kako će potencijalni investitor isplatiti cjelokupni trošak izrade projektne dokumentacije koji iznosi 9,27 milijun kuna ili polovicu toga iznosa, ukoliko pristupi izmjeni iste. Ukoliko povežemo sve navedene iznose, jasno je kako je Grad racionalno gospodario svojim resursima, pri čemu lokacija zapadna Žabica nikada nije bila tretirana kao mjesto financijske zarade na transferu nekretnina, već kao lokacija razvoja i transformacije grada u vrlo specifičnom segmentu gradskih potreba.

U pogledu sudjelovanja Grada ili nekoga od njegovih trgovačkih društava u odlučivanju i upravljanju nekretninama ukoliko dođe do prodaje, držim da Vam je, kao gradskom vijećniku, dio odgovora unaprijed poznat. Što se odluke o prodaji tiče, Rijeka plus, kao suvlasnik predmetne nekretnine treba donijeti odluku o ne/prihvatanju ponude o kojoj će u konačnici odlučivati Gradsko vijeće. Što se tiče upravljanja budućim kompleksom, jasno je da nakon prodaje nekretnina Grad Rijeka i Rijeka plus ne mogu polagati prava na upravljanje i odlučivanje o kompleksu. Međutim, prema zainteresiranim ulagačima izražavali smo interes za korištenjem dijela kompleksa poput garaže i/ili kolodvora. Da li će se interes ostvariti, ovisit će o konkretnom ulagaču, prihvatljivosti uvjeta i financijskih obveza i sl.

Bojazan glede zastoja investicije i posljedica koje u tom slučaju nastaju i treba ih sanirati, u ovakvim ulaganjima nije neopravdana te smo zaštitne mehanizme ugradili u Natječajnu dokumentaciju, a time i u budući Ugovor. Ipak, primjeri koje navodite nisu nam prihvatljivi. Izgradnja hotela uz ulaz u KBC nije bila investicija u kojoj je sudjelovao Grad Rijeka. Izgradnja na lokaciji namijenjenoj Gradskoj knjižnici Rijeka na Klobučarićevom trgu može biti tema rasprave i daljnjih promišljanja, ali ipak ne umanjuje sve vrijednosti drugih realizacija na ovoj i drugim lokacijama na kojima se dogodila obnova Staroga grada.

S poštovanjem,

