



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO - GORANSKA ŽUPANIJA



GRAD RIJEKA
Gradonačelnik

KLASA: 024-03/24-03/11
URBROJ: 2170-1-02-00-24-4
Rijeka, 20. svibnja 2024.

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

Predmet: NEBOJŠA ZELIČ – pitanje člana Gradskog vijeća Grada Rijeke
- dostava odgovora

Poštovana gospođo Trošelj,

član Gradskog vijeća **NEBOJŠA ZELIČ** je, na 26. sjednici Gradskog vijeća Grada Rijeke, 28. ožujka 2024. godine, *iznio da je na kolegiju 4. ožujka Gradonačelnik donio zaključak o sklapanju petog dodatka predugovora o osnivanju prava građenja na prostoru Stadiona Kantrida. Naveo je da je inicijalni predugovor sklopljen pred 10 godina, dakle 2014., između Grada i tvrtke Stadion Kantrida d.o.o. i da je svih pet dodataka, ovo je peti, služilo za produljenje rokova za izradu dokumentacije i ishodenje dozvola, što da je zakonska obveza investitora. Također je naveo da su produžeci rokova mogući i to u slučaju nastupa objektivnih okolnosti, ali da je upitno na temelju kojih objektivnih uporišta jer se navodi COVID, kao i proteklih godina. Ističe dvije stvari koje da su upitne, navodeći da se u molbi za produljenjem ističe da je Gradsko vijeće nedavno usvojilo dvije odluke kao preduvjet za realizaciju projekta, izradu izmjena i dopuna GUP-a te izradu UPU-a na području stadiona, koje odluke da se ne mogu proglašavati preduvjetima za realizaciju predugovora jer je Grad istim dokumentom već 2014. imao zadovoljene imovinsko-pravne i prostorno-planske pretpostavke za realizaciju. Naveo je da su promjene okolnosti ovakvih razmjera u kojima se dira u GUP i mijenja prostornu namjenu da bi se gradilo tri nebodera i hotel u sukobu s dokumentacijom temeljem koje je uopće sklopljen predugovor 2014. godine te da je problematično, a nigdje se ne spominje i cijena naknade za pravo građenja koja stoji u predugovoru jer više nije realna, odnosno vrlo je preniska. Zanima ga zašto se stari predugovor iz 2014. godine ne raskine, a Grad ne raspiše novi natječaj za dodjelu prava građenja u trenu kad se ispune potrebni preduvjeti na temelju novih okolnosti i novih realnih naknada? Zanima ga i je li revizija dala svoje mišljenje na peti dodatak predugovoru? Zanima ga zašto ustvari imamo one stare naknade od prije 10 godina u predugovoru i da li su objektivne okolnosti to što je Gradsko vijeće promijenilo određene dokumente? Ponovio je da je COVID izgovor, ali da postoje drugi elementi koji nisu COVID, te zatražio i na to osvrst u odgovoru.*

Tvrtka Stadion Kantrida d.o.o. obratila se Gradu Rijeci sa zahtjevom za produljenje Predugovora o osnivanju prava građenja od 3. srpnja 2014. godine za naredna 24 mjeseca i to od 31. ožujka 2024. godine do kada je, prema Dodatku 4., bio utvrđen rok za izradu potrebne projektne i geodetske dokumentacije te ishodenje građevinske dozvole za zahvat na lokaciji Kantrida.

Kao što je poznato, u zahtjevu su navedene okolnosti radi kojih se traži sklapanje novog Dodatka. Naime, investitor navodi da je, nakon što je realizacija navedenog projekta bila otežana i onemogućena uslijed pandemije bolesti COVID-19, Stadion Kantrida d.o.o. potom u narednom razdoblju, poduzeo intenzivne poslovne aktivnosti, radi omogućavanja realizacije projekta. Također,

u toj tvrtki navode da i dalje poduzimaju financijske, organizacijske i općenito tehničke aktivnosti, potrebne za realizaciju ovog velikog i zahtjevnog projekta. Kako opsežnost i kompleksnost planiranog projekta i predviđenih radova zahtijeva izradu opsežne dokumentacije, za što je potrebno dodatno vrijeme i znatan angažman, investitor je zamolio da se rok produži, s ciljem konačne realizacije Predugovora i konačnog sklapanja glavnog ugovora.

Nadalje, investitor, koji je na javnom natječaju bio jedini ponuditelj, promijenio je, odnosno proširio program izgradnje, tako da se na tom području, osim rekonstrukcije, odnosno izgradnje Stadiona, planiraju i drugi sadržaji na širem području oko tog objekta što je prezentirano Gradu Rijeci i široj javnosti. U tom smislu, u obrazloženju Odluke za sklapanje Dodatka 5., spominje se da su u prosincu 2023. godine usvojene Odluka o izradi Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana grada Rijeke i Odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja Sportskog područja Kantrida, kao preduvjet za daljnju realizaciju ovog projekta koji je od šireg javnog interesa.

Sve prethodno navedene okolnosti ocijenjene su kao objektivne, u cilju šireg javnog interesa za ovaj zahvat na planiranom području te je, sukladno čl. 16. Predugovora, produžen rok za izradu potrebne projektne i geodetske dokumentacije te ishođenje građevinske dozvole za zahvat na lokaciji Kantrida. Za istaknuti je da, uvažavajući činjenicu protoka vremena od sklapanja Predugovora, nije prihvaćen prijedlog investitora za produženje za naredna 24 mjeseca, nego za narednih 12 mjeseci, točnije do 31. ožujka 2025. godine.

Važno je napomenuti i da je investitor, umjesto prava građenja na lokaciji Rujevica, temeljem Ugovora o zamjeni nekretnina, kupio gradsko zemljište i izgradio nogometni stadion i nogometni kamp, u što je uložio znatna financijska sredstva, što svakako treba poštivati. U tom kontekstu sve navedeno predstavlja objektivne razloge zbog kojih interes Grada Rijeke nije bio raskid Predugovora. S tim u vezi nameće se pitanje što u slučaju raskida Predugovora i koje su koristi trenutačno od toga. Upravo je zato u Predugovoru određeno da Grad Rijeka ima pravo jednostrano raskinuti ugovor, što predstavlja mogućnost, ali ne i obvezu.

Vezano za upit je li revizija dala svoje mišljenje o petom dodatku Predugovora, za istaknuti je da postupak revizije još traje, odnosno Državni ured za reviziju nije još donio nalaz i mišljenje.

Što se pak tiče naknade za pravo građenja, odnosno njenog iznosa, napominjem da to nije predmet Dodatka.

Naime, njen izračun se, a kako je navedeno u samom prijedlogu Odluke o raspisivanju i provođenju javnog natječaja za osnivanje prava građenja, temelji na tada važećoj Odluci o građevinskom zemljištu i Cjeniku građevinskog zemljišta te je u skladu s naprijed navedenim. Pritom smo imali u vidu rok trajanja prava građenja od 50 godina od sklapanja glavnog Ugovora, kao i interes Grada i javni interes za realizaciju ovog projekta te je usvojen prijedlog tadašnjeg Odjela za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem da visina naknade za pravo građenja za zemljište iznosi 60 % iznosa kupoprodajne cijene izračunate temeljem tada važećeg Cjenika pa je za lokaciju Kantrida u naknadu za pravo građenja uračunata i vrijednost postojećeg stadiona Kantrida i pratećih objekata u fiksnom iznosu.

Prema članku 8. Predugovora, konačna naknada za pravo građenja obračunat će se temeljem izrađenog geodetskog projekta u fazi ishođenja dokumentacije za gradnju, umnoškom konačne površine nekretnina izražene u četvornim metrima i jediničnih iznosa naknade iz Predugovora i pribrajanjem fiksnog iznosa vrijednosti postojećeg stadiona, sukladno stavku 1. članka 8. Predugovora. Sukladno članku 10. Predugovora, prva godišnja naknada dospijeva u roku od 30 dana od dana sklapanja glavnog ugovora.

S poštovanjem,

GRADONAČELNIK

Marko Filipović