



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO - GORANSKA ŽUPANIJA
 GRAD RIJEKA
Gradonačelnica

KLASA: 024-03/26-03/12
URBROJ: 2170-1-02-00-26-8
Rijeka, 7. kolovoza 2026.

Gradsko vijeće Grada Rijeke
n/p predsjednika, gospodina
Roberta Kurelića

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

Poštovani gospodine Kurelić,

član Gradskog vijeća **JOSIP OSTROGOVIĆ**, je na 11. sjednici Gradskog vijeća Grada Rijeke, 23. srpnja 2026. godine, *iznio da će se na sjednici raspravljati i o garaži „Stari grad”, gdje se vidi da ima problema, trg je zatvoren, prijeti opasnost od urušavanja betonske ploče, te da Grad Rijeka tamo ne može ništa raditi radi privatnog investitora koji koči „neku priču u centru grada”. Jučer se u medijima čitalo da investitor Best in Parking d.o.o. kaže „da će to napraviti, ali kad dođe vrijeme”. Grad po svemu tome ispada nemoćan. Nadalje je iznio da je s Best in Parking d.o.o. prethodna vlast pod svaku cijenu odlučila ući u projekt autobusni terminal Žabica. HDZ je tada htio koristiti europske fondove i imali su naznake da bi se cijela garaža mogla izgraditi 85 % nepovratnim europskim fondovima. Međutim, Grad Rijeka je krenuo u realizaciju tog projekta sa privatnim investitorom. Sada očito ima problema. Gradonačelnica tom izvođaču nije htjela produžiti ugovorni rok za završetak radova, očito je da postoje ozbiljni problemi s preuzetim obvezama. Rok za završetak garaže je bio 24 mjeseca od izdavanja pravomoćne građevinske dozvole. Čini mu se da će biti bliže 48 mjeseci. Zanima ga je li Best in Parking d.o.o. platio cijelu projektnu dokumentaciju ili je ostvario popust od 50 % zbog promjene projekta i je li imao pravo na to? Pokrivali li garancija koju su uplatili sve preostale obaveze? Obvezu izgradnje trga, dvotračne ceste od 400 metara i mogućih ugovornih kazni. Nadalje je iznio da je Best in Parking d.o.o. platio 3,6 milijuna eura garancije, pola Gradu Rijeci, pola Rijeka plusu d.o.o. te ga zanima hoće li to biti dovoljno s obzirom na situaciju koja se sada pojavljuje vezano za garažu „Stari grad” i vezano za autobusni terminal Žabica. Best in Parking d.o.o. već sada kasni i Grad Rijeka mora pristupiti penalizaciji, za koju ne zna koliko iznosi. Best in Parking d.o.o. je već dobio 50% popusta na projektnu dokumentaciju, makar se ne zna kako je to dobio i zašto je to dobio i je li mijenjao projektnu dokumentaciju. Zapisao je da dvije i pol godine nije naplaćen komunalni doprinos od 600 tisuća eura. Stoga ga zanima kome je to bilo u cilju i tko je pogodio tom privatnom investitoru?*

Vezano za postavljeno pitanje člana Gradskoga vijeća na temu realizacije projekta na izgradnji autobusnog kolodvora Žabica od strane Best in parking d.o.o., u nastavku dostavljam odgovor.

Točna je tvrdnja da su odbijeni razlozi za produljenje roka dovršetka izgradnje AK Žabica, koje je podnijelo društvo Best in Parking- Žabica Riva Rijeka city terminal d.o.o. Odluku je donesena nakon što je angažirani vještak, u dopuni nalaza i mišljenja od 3. lipnja 2026., analizirao zahtjev Kupca u odnosu njegove obveze preuzete Ugovorom, konkretno člankom 8. točkom 5. i točkom 8. Ugovora.

Naime, člankom 8. točkom 5. Ugovora, kao obveza Kupca utvrđeno je o svom trošku izvesti radove prelaganja postojećih objekata/uređaja/instalacija komunalne infrastrukture na građevnoj čestici Komplexa Žabica, dok je točkom 8. istoga članka utvrđena obveza Kupca o svom trošku ishoditi potrebnu dokumentaciju i izvesti rušenje postojećih građevina koje u cijelosti ili dijelom ulaze u građevnu česticu Komplexa Žabica kao i sve potrebne radove u sklopu pripreme za izgradnju (odvoz materijala i slično).

Prema mišljenju vještaka, Kupac je bio upoznat s okolnostima koje ističe kao razloge za produljenje roka završetka radova. Naime, Kupac je bio upoznat sa istima jer su vidljivi na licu mjesta (postojeći objekti ili ostatci istih, postojeći kolosijeci, nadzemne instalacije i sl.), odnosno bili su navedeni u projektnoj dokumentaciji (postojeće podzemne instalacije). S obzirom na navedeno, razvidno je da se Kupac nije na vrijeme organizirao niti poduzeo radnje za uklanjanje prepreka gradnji.

Uz navedeno, u zaključku je jasno kako su u kupoprodajnom ugovoru istaknute obaveze kupca da o svom trošku izvede radove na prelaganju postojećih objekata/uređaja/instalacija kao i ishodovanje potrebne dokumentacije za rušenje postojećih građevina koje u cijelosti ili djelomično ulaze u građevnu česticu Komplexa Žabice.

Što se tiče plaćanja projektne dokumentacije, Best in parking d.o.o. je dana 20. rujna 2022. godine Gradu Rijeci i RIJEKA plus d.o.o. dostavio obavijest o planiranoj izmjeni projektne dokumentacije, nakon čega su se dana 12. prosinca 2022. godine obratili Gradu Rijeci sa zahtjevom za izdavanje suglasnosti uz dostavljenu izmjenу idejnog projekta kompleksa Žabica. Navedena mogućnost bila je utvrđena sukladno članku 6. stavku 2. ugovora o kupoprodaji nekretnina od 17. rujna 2022. godine.

Člankom 6. stavkom 2. i stavkom 3. ugovora o kupoprodaji nekretnina propisani su uvjeti pod kojima kupac mogao pristupiti izmjeni projektne dokumentacije. Grad Rijeka je dana 16. prosinca 2022. godine izdao suglasnost na idejno rješenje izrađeno od strane TD Studio 3LHD d.o.o. iz prosinca 2022. godine i platio 50% iznosa stvarnih troškova, odnosno iznos od 615.326,43 eura.

Ujedno, unutar stručnih službi Grada Rijeke, ponovno se vrši analiza projektne dokumentacije, osnovnog projekta kao i izmjene istog, a kako bi se utvrdilo u kojoj je mjeri došlo do izmjene, pritom uvažavajući odredbe ugovora o kupoprodaji. S obzirom na to, u ovom trenutku ne mogu odgovoriti je li kupac na osnovi toga imao pravo na plaćanje 50% iznosa stvarnih troškova ili ne.

Nastavno na dio pitanja pokriva li iznos bankarske garancije ispunjenje svih ostalih obveza od strane Best in Parking- Žabica Riva Rijeka city terminal d.o.o., sukladno članku 8. stavke 1. točkom 11. utvrđena je obveza kupca izgraditi dvotračnu/dvosmjernu prometnicu, odnosno produženje ulice Riva u dužini od cca 300 m i izvršiti prometno-građevinsku rekonstrukciju postojećeg Trga Žabica, uključujući uređenje ulaznog trga Komplexa Žabica s pripadajućom komunalnom infrastrukturom.

Kao osiguranje za izvršenje i te obveze, kupac je Gradu Rijeci i RIJEKA plus d.o.o. dostavio bankarsku garanciju u iznosu od 1.858.119,32 eura svakom, koja važi od 9. prosinca 2026. godine.

Projektantska procjena troškova komunalne infrastrukture na području Žabice, za produženu ulicu Riva iznosi 1.323.744,74 eura i uključuje četverostranu prometnicu u duljini cca 280 metara. Naime, u trupu prometnice smještena je oborinska odvodnja, javna rasvjeta, vodovodna mreža i sanitarna odvodnja. Za funkcionalnu cjelinu - unutarnji trg Žabica, projektantska procjena troška iznosi 216.534,20 eura i uključuje uređenje trga, komunalnu opremu, rasvjetu i hortikulturu.

Za vanjski trg Žabica projektantska procjena troška iznosi 1.400.000,00 eura i uključuje uređenje površine trga popločenjem, urbanom opremom, javnom rasvjetom i hortikulturom. Navedeno ne uključuje prometno-kolne površine, oborinsku odvodnju, kao i prelaganje postojeće infrastrukture ceste, sustav nove semaforizacije raskrižja te ostale opreme (portali). Isto će biti

predmet izrade nove projektne dokumentacije, stoga još nemamo procjenu troška. Također, napominjem kako su svi navedeni iznosi u eurima, bez PDV-a.

U odnosu na pitanje komunalnog doprinosa, rješenje o komunalnom doprinosu obvezniku BEST IN PARKING – ŽABICA RIVA RIJEKA CITY TERMINAL d.o.o. za građenje građevine infrastrukturne namjene – ZEMALJSKI PUTNIČKI TERMINAL ZAPADNA ŽABICA doneseno je dana 5. ožujka 2026. godine.

Rješenjem je utvrđena obveza u iznosu od 431.187,06 eura te je komunalni doprinos plaćen dana 20. ožujka 2026. godine, u propisanom roku, budući da je rok za plaćanje 15 dana od dana pravomoćnosti rješenja. Sukladno odredbama Zakona o komunalnom gospodarstvu, rješenje o komunalnom doprinosu donosi se i ovršava u postupku i na način propisan zakonom kojim se uređuje opći odnos između poreznih obveznika i poreznih tijela koja primjenjuju propise o porezima i drugim javnim davanjima.

Spomenuti zakon je Opći porezni zakon koji ne propisuje rokove u kojem se donosi rješenje po službenoj dužnosti, ali propisuje zastaru prava na naplatu poreza, odnosno drugog javnog davanja, koje zastarijeva šest godina od trenutka kada je zastara počela teći, a koji bi rok istekao 2030. godine. Slijedom navedenog, vidljivo je da je rješenje doneseno i plaćeno u propisanim rokovima.

S poštovanjem,

GRADONAČELNICA

