

SKUPŠTINI ISTARSKJE ŽUPANIJE

Pula, 29. lipnja 2011.

KOMENTARI I PRIMJEDBE NA PRIJEDLOG UGOVORA O PROVEDBI RAZVOJNOG PROGRAMA „BRIJUNI RIVIJERA“ NA LOKACIJAMA PINETA, HIDROBAZA I OTOK SV. KATARINA- MONUMENTI

Premda se o projektu Brijuni rivijera govori već deset godina, o njemu nije provedena niti jedna javna rasprava premda je dio zainteresirane javnosti uporno ukazivao na njegove nedostatke i štetnost za gradove i općine na čijem se teritoriju planira. Tako se o njegovoj realizaciji odluka najprije donijela u uskom državnom i županijskom vrhu, zatim se o prijedlogu ugovora raspravljalo na Županijskoj skupštini da bi tek nakon toga prijedlog ugovora bio upućen jedinicama lokalne samouprave na čijem se teritoriju planira.

Sam projekt nije nastao na temelju promišljanja potreba razvoja gradova i općina. Zato se njime i ne osigurava dobrobit za lokalnu zajednicu ni s društvenog, ni s ekonomskog ni okolišnog aspekta. Pozitivni učinci u ta tri aspekta, naime, čine razvoj održivim. To znači da je te kriterije za postizanje tih učinaka s indikatorima trebalo ugraditi u tekst prijedloga ugovora o realizaciji projekta. No, ne samo da u ugovor nije ugrađen interes lokalne zajednice već nedostaju bilo kakvi podaci za procjenu njegovog učinka. Budući da nema podataka iz kojih bi se mogli izvući učinci, podaci se, kao i slučaju drugih "razvojnih" projekata na hrvatskoj obali - izmišljaju. Najčešće se radi o izmišljenoj brojci novih radnih mjesta.

Lokalna je zajednica u potpunosti isključena iz procesa planiranja i odlučivanja. Radi se o oduzimanju osnovnog potencijala za razvoj - prostora, koji će poslužiti nečijem tuđem profitu. Razvoj bi trebao podrazumijevati razvoj lokalnih potencijala, a pogodnosti projekta Brijuni rivijera i način na koji se planira privući će investitore potpuno nezainteresirane za lokalnu zajednicu. Špekulanti koji će doći u Pulu, Vodnjan i Fažanu potrošiti će resurs koji im se tako velikodušno nudi, zaraditi na njemu i onda otići. Teritorij u tom kontekstu postaje kolonijalni pojam, a resortizacija ključna za oduzimanju resursa lokalnoj zajednici. Iz krize se ne izlazi tako što se žrtvuju najjači aduti - očuvana obala.

Turizam kao sezonska djelatnost nije ekonomski nije održiv. Kada se tako veliki prostor rezervira isključivo za turističku djelatnost, postaje vrlo opasna za lokalnu zajednicu. Ako nije uspjelo grcima i španjolicima, zašto vjerujemo da će nama?

Viđenje budućnosti Pule

Smatramo da budućnost Pule mora biti budućnost razvoja grada oko cijelog pulskog zaljeva s tisućama različitih korisnika, različitih djelatnosti, domaćim i stranim stanovništvom, gostima, posjetiteljima i slučajnim prolaznicima. Grad je

raznolik i živ organizam koji se postepeno razvija i održava u skladu s trenutnim mogućnostima. Svi vojni objekti koji su već godinama napušteni trebali su odavno dobiti svoje trajne ili privremene korisnike. Potencijalni investitori mogli su odavno investirati u izgradnju hotela. Nitko nas ne može uvjeriti da ne postoji investitor koji bi na Monumentima uložio u jedan poslovni objekt ili netko tko će htjeti investirati i u stambeni objekt, sportsku zonu ili pak edukacijsku ustanovu. To sve Brijuni rivijera već deset godina onemogućava.

Protjeklo desetogodišnje razdoblje moglo se iskoristiti za prenošenje vlasništva nad zemljištem i nekretninama s države na jedinice lokalne samouprave kao u mnogim drugim gradovima u Hrvatskoj

Budući da se već deset govori o zajedničkom državno-županijskom projektu Brijuni rivijera, nitko se nije ni potrudio pregovarati s MORH-om o uvjetima prepuštanja zemljišta i nekretnina "rezerviranih" za projekt Brijuni rivijera gradovima i općinama na čijem se području nalaze. Zato sada država sada sebi uzima za pravo ubirati većinu planirane naknade za pravo građenja na lokacijama Brijuni rivijere.

MORH je mnoge nekretnine i zemljišta prepustio općinama i gradovima u Hrvatskoj. U najvećem broju slučajeva radilo se o nekoj vrsti prebijanja dugova - prebijani su dugovi države s gradskim poduzećima, dugovi za komunalne naknade, zamjene zemljišta između države i grada, zamjena zemljišta za gradske stanove ili podstanarstvo državnih službi u gradskim objektima itd. No, bilo je i besplatnih prepuštanja gradovima kao u slučaju npr. ribnjaka "Pulman" (2002.), strelišta Potočani kod Slatine (2002.), vježbališta Bokanjac koje je dano Gradu Zadru (2003.) itd. Vojarna Rojc je dana Gradu Puli u zamjenu za otpis dugova države, kao i vojarna Gortan. Vojarna Trsat, gdje se danas nalazi riječki kampus, dana Rijeci u zamjenu za oslobođenje MORH-a od plaćanja komunalne naknade na 10 godina. Svi se kampusi nalaze na bivšem vojnom zemljištu (Split) ili vojarnama (Zagreb, Zadar, Osijek, Rijeka) i svi su prepušteni gradovima odnosno sveučilistima.

U svakom slučaju, kad je riječ o konkretnom zemljištu i zgradama na lokacijama projekta Brijuni Rivijera, od samoga je početka ono bilo namijenjeno državno-županijskoj tvrtci. **Da je država prenijela zemljište na jedinice lokalne samouprave onda to ne bi više bio državno-županijski projekt već bi u cijelosti to bio lokalni/regionalni projekt.** Kada bi se na nekom dijelu planiranih lokacija projekta Brijuni rivijera, npr. Muzil, planirali neki drugi sadržaji koji ne bi ulazili u sam projekt Brijuni rivijera, onda bi bilo posve utemeljeno tražiti od države da zemljište i postojeće objekte prepusti gradu jer je to napravljeno i u mnogim drugim slučajevima, bez obzira da li se radi o prebijanju dugova ili nečim drugom. Primjerice, Varaždin je dobio i vojarnu i vježbaliste uz obavezu izgradnje stanova na dijelu tog zemljišta od kojih bi jedan dio otišao za potrebe MORH-a. MORH tj. gradovi na taj način trenutno grade stanove u više mjesta u Hrvatskoj poput Slunja, Vinkovaca i drugih mjesta. Nema nikakve suštinske razlike između vojarne Muzil ili Monumenti od vojarne Trsat u Rijeci, ili Borongaja u Zagrebu, pa ni razloga da ih Grad Pula ne zatraži za sebe, za potrebe svog razvoja.

Primjedbe na prijedlog teksta ugovora

Iz teksta prijedloga ugovora o realizaciji projekta Brijuni rivijera vidljivo je da je element šireg društvenog interesa sveden na samo jedan od kriterija prema kojima će se ocjenjivati najbolji ponuditelj umjesto da on bude osnovni temeljni preduvjet realizacije projekta i

ugovora. Očito je, i iz prethodnog pasusa, da u pregovorima o načinu realizacije projekta Brijuni rivijera nije postojao "lobist" koji je zastupao interese jedinica lokalne samouprave na čijem se teritoriju planira projekt budući da su gotovo svi članci ugovora nedvojbeno na njihovu štetu, a u korist "unaprjeđenja ugostiteljsko-turističkih sadržaja na području Istre, osobito nacionalnog parka Brijuni." Jedini uspješni lobist u cijeloj priči bivši je ravnatelj Nacionalnog parka Brijuni odnosno sadašnji direktor tvrtke Brijuni rivijera koji je za uspio isposlovati da se naknada od prava građenja na cijelom području koristi za ulaganja u turističko-ugostiteljske sadržaje na otočju Brioni.

Mnoga su otvorena pitanja i potencijalne štete koje proizlaze iz samog ugovora:

- članak 11. stavak 1. ugovora utvrđuje da investitor plaća mjesečnu naknadu po četvornom metru građevinske bruto razvijene površine građevine i zemljišta na kojem je osnovano pravo građenja i godišnju naknadu za pravo građenja u nekom postotku na temelju podataka o ukupnom prihodu iz porezne prijave

- u članku 12. stavak 1. stoji da su te naknade prihod "svakodobnih zemljišnoknjižnih vlasnika" - dakle, države kao većinskog vlasnika i općine i gradovi, manjinskih vlasnika zemljišta. Prihod će, stoga, u najvećoj mjeri odlaziti državi

- prema članku 11. stavku 2. čak ni taj mali dio neće ići općini i gradovima na čijem se području nalazi zemljište nego će se **"naknada iz stavka 1. ovog članka uplaćivati na račun Brijuni Rivijera koji ih može koristiti isključivo za podmirenje troškova poslovanja za unaprjeđenje ugostiteljsko-turističkih sadržaja na području Istre, osobito nacionalnog parka Brijuni, ali samo uz prethodnu odluku i suglasnost Vlade Republike Hrvatske."**

Lokalna samouprava je obavezna brinuti o komunalnoj infrastrukturi i prostornom uređenju, pa bi bilo prirodno da naknada ide onom tko je infrastrukturu dužan graditi i održavati, a to su općine i gradovi. U suprotnom će obaveza izgradnje i održavanje infrastrukture ostati na jedinicama lokalne samouprave a prihod će ići državi koja će ga reinvestirati u "unaprjeđenje ugostiteljsko-turističkih sadržaja na području Istre, osobito NP Brijuni", npr. za izgradnju golf igrališta u Poreču ili obnovu hotela u nacionalnom parku.

Prijedlog ugovora otvara mnogo prostora za korupciju

Prijedlog ugovora otvara prostor za korupciju na mnoge načine:

U čl. 11 se ne može točno iščitati kolika će biti naknada za pravo građenja, zakup i služnost. Ne postoji nikakvu računica pomoću koje će se doći do naknade. Dapače, u st. 1 tog članka se navodi "U ugovoru o prijenosu prava građenja koji će Brijuni Rivijera sklopiti s investitorom za pojedinu lokaciju...". To znači da se svaki puta može utvrditi neka druga naknada, što otvara prostor za korupciju.

Evo još prostora za korupciju iz stavka 11:

"(6) Kao kriterij za određivanje naknade za zakup (zakupninu) objekata i zemljišta poslužiti će prosječne cijene zakupnine za poslovni prostor s tog područja, uzimajući u obzir podatke koje vodi Ministarstvo financija, Porezna uprava i odluke o cijenama zakupnine za

poslovne prostre grada ili općine na čijem se prostoru nekretnina nalazi. **Povjerenstvo iz članka 13. odredit će početnu cijenu zakupnine prema slobodnoj procjeni.**
(8) Početnu cijenu za služnost odredit će Povjerenstvo prema slobodnoj procjeni.

Članak 17.

Čl. 17, st. 4 nije jasno utvrđeno prema kojim će se kriterijima odnosno kako točno izabrati najbolji ponuditelj za pojedinu lokaciju. Uvjeti koje ponuditelj mora zadovoljiti jesu naveden, ali ne i ponderi koji se pridaju svakom od tih uvjeta. Ponderiranje je postupak dodjeljivanja odgovarajuće važnosti pojedinom kriteriju. Može li, na primjer, natječaj dobiti onaj tko ponudi najmanju naknadu za građenje po četvornom metru, ali zato ima 'najbolji' ugled i opseg poslovanja?

Pri tome je zapošljavanje kriterij koji se samo spominje pod točkom "opći razvojni učinci i suradnja s lokalnom zajednicom (aspekti eksterne ekonomije i utjecaj na lokalnu zajednicu, zapošljavanje)". Zašto je zapošljavanje tako marginalizirano ako se, prema načini na koji se projekt predstavlja, najveći učinak projekta očekuje upravo na polju zapošljavanja?

Ugovor o realizaciji projekta Brijuni rivijera protivan je Ustavu RH

Prema članku 135. Ustava RH "Jedinice lokalne samouprave obavljaju poslove iz lokalnog djelokruga kojima se neposredno ostvaruju potrebe građana, a osobito poslove koji se odnose na uređenje naselja i stanovanja, prostorno i urbanističko planiranje, komunalne djelatnosti, brigu o djeci, socijalnu skrb, primarnu zdravstvenu zaštitu, odgoj i osnovno obrazovanje, kulturu, tjelesnu kulturu i sport, tehničku kulturu, zaštitu potrošača, zaštitu i unapređenje prirodnog okoliša, protupožarnu i civilnu zaštitu." **Ta se odredba Ustava predloženim ugovorim o realizaciji projekta Brijuni rivijera krši jer bi se najbolji ponuditelj odabrao na temelju ponuđenog idejnog rješenja, na koje jedinice lokalne samouprave ne mogu nikako utjecati a imale bi obavezu prenošenja tog rješenja u urbanističke i detaljne planove uređenja prostora.** Na taj način lokalna zajednica nema nikakvu mogućnost izraziti i u plan ugraditi i svoje interese.

STOGA VAS POZIVAMO DA ODBACITE PREDLOŽENI UGOVOR O REALIZACIJI PROJEKTA BRIJUNI RIVIJERA, TE DA :

- za područje Muzila započnete proces pregovora s MORH-om o prepuštanju lokacije gradu uz istovremeno organiziranje široke javne rasprave o funkcijama potrebnih gradu koje bi se na toj lokaciji mogle realizirati;
- putem javne rasprave najprije utvrdite što je interes grada i građana i zatim taj interes unesete u razvojni koncept za cijelo područje pulskog zaljeva;
- nakon javnih diskusija, preispitate i promijenite, ako treba, zadane namjene GUP-a;
- zahtijevate ugradnju obaveznog prikaza doprinosa ponuđenog razvojnog koncepta širem području (prostorna, okolišna, gospodarska i društvena održivost projekta).