

Kučić Emil dipl.oec.

Miholašćica 1 A , 51556 Martinšćica

mail: emil.kucic@ri.t-com.hr GSM 098/ 96 38 187

Miholašćica 18.06.2023.

REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD CRES

2213/02

23-06-2023

310

Primijeno:		
Statistička oznaka	Organ. jed.	
Uredbeni broj	Prij.	Vrij.

Na pažnju :

Grad Cres

Gradonačelnik Grada Cres

* Predsjednik Gradskog vijeća Grada Cresa

Pročelnik Upravnog odjela Grada Cresa

Svim vijećnicima Gradskog vijeća Grada Cresa

Povodom natječaja za prodaju zemljišta u vlasništvu Grada Cresa privatnom investitoru na području naselja Zaglav, smatram svojom dužnošću informirati Vas o nastanku naselja Zaglav i njegovom sadašnjem stanju , kako bi mogli donijeti Vašu odluku na temelju pravih informacija o stanju naselja Zaglav , i nadam se u konačnici poništiti ovaj natječaj . Iza svega navedenog u ovom dopisu stojim pod punom odgovornošću i spreman sam svaki detalj dokazati ili na njega fizički pokazati.

Povijesni prikaz nastanka naselja Zaglav

Inicijativa za gradnju „Turističkog naselja Zaglav – Miholašćica“ pokrenuta je 1975 , i tadašnja Skupština Općine Cres Lošinj održava tri prezentacije urbanističkog plana u prostorijama tadašnje Mjesne zajednice Martinšćica ali plan ne prolazi jer ljudi ne žele dati svoje zemljište za tu namjenu bez naknade a od toga ne vide nikakve koristi unatoč obećanjima da će biti novih radnih mjesta , marina , sportski centar i sl.Na četvrtoj raspravi voditelj rasprave da ga sada ne imenujem jer je pokojni skida sliku druga Tita sa zida , stavlja je na stol i pita tko ima šta protiv ovog čovjeka i pokazuje na Titovu sliku.Ljudi se nakon toga razilaze bez komentara i smatra se da je prezentacija urbanističkog plana uspjela i prihvaćenatj. da je plan usvojen. Pamtim mog pokojnog oca koji je došao doma poslije rasprave i proplakao da će nam država uzet „ogradu“ kako se zove zemljište koje nam je oduzeto bez naknade i na kojem je danas dijelom izgrađeno naselje , dijelom je divlja gradnja a ostatak sad prodaje Grad Cres za nastavak bespravne gradnje.

Izgradnju počinje firma „Stanograd“ iz Zagreba , tadašnji rukovodioc je bio Nikica Valentić, kasnije premijer u Vladi RH. Predviđeno je 168 stambenih jedinica , dijelom samostalnih objekata a dijelom objekata u nizu iznad prometnice prema Martinšćici.

Radove izvodi SGP „Pionir“ iz Novog mesta. Nakon dvije godine izgradnje iznenada vozila Saveznog SUP-a Jugoslavije „- dananji MUP RH , blokiraju gradilište, izuzimaju dokumentaciju i obustavljaju radove. Istragom su utvrđene kriminalne radnje , primjerice trošenje namjenskog novca Stambene zadruge Stanograd za izgradnju turističkog naselja , prekoračenje dozvoljene gradnje tako da su već tada sve današnje samostojeće kućice ispod ceste prema moru već tada bile ilegalne i namjerenje onima koji su stajali iza te operacije. Tako je nastala I. faza naselja Zaglav.

Radovi stoje i da na neki način dovrši priču Skupština Općine Cres Lošinj se nagodila sa SGP „Pionir“ da završi naselje, a uvjet „Pionira“ je bio da se dozvoli gradnja još 350 malih objekata u nizu – apartmančića od 19,5 m² kako bi se njihovom prodajom pokrili troškovi cijele izgradnje. Tako je nastala II. faza naselja Zaglav.

Osamdesetih godina nakon smrti Druga Tita počinje evidentan raspad Jugoslavije i nastaje bezvlašće. U takvom stanju cvjeta kriminal i „Pionir“ nakon što je izgradio dogovorenu II. fazu , kreće dalje i gradi besšravno objekte u nizu, male apartmane na više etaža. Tako nastaje III. faza naselja. Kada je izgradnja dovršena naselje je brojilo 750 objekata .

Od samog početka se vidjelo da infrastruktura ne može podnijeti takvu izgrađenost, fekalije su se slijevale ispod punte Zaglav u more a sama punta je nasuta materijalom od iskopa naselja i dan danas predstavlja ruglo. Od obećanih vezova za brodice, sportskih terena , šetnice uz more itd. nije se ostvarilo ništa tako da ni danas ničega nema od pratećih sadržaja osim ostataka građevinskog materijala koje svako malo jugo raznosi po plaži.

Naselja Zaglav kroz promjene vlasničke strukture

1984. godine nakon završenog fakulteta , odsluženja vojske i ženidbe dolazim živjeti na otok i zapošljam se u SOUR „Jadranka“ kao Voditelj TC Zaglav. Vodio sam market , recepciju i restoran Zaglav. Recepcija je imala evidenciju iz koje se vidjelo da 80% vlasnika apartmana u naselju čine tvrtke iz Slovenije, jedna tvrtka iz Hrvatske, te manje broj privatnika koji su kupili one prve nelegalno izgrađene kućice uz more. Sindikalni turizam je cvjetao i u naselju je znalo biti preko 4000 ljudi u sezoni. Kasnije sam postao voditelj Turist biroa Martinščica koji se brinuo o naplati potraživanja u naselju, tako da pratim razvoj promjene vlasništva.

Dolaze 90-te godine i raspad Jugoslavije. Turizam zamire , ja prelazim raditi u Općinu Cres Lošinj na mjesto inspektora. U naselju tvrtke masovno prodaju svoje apartmane svojim djelatnicima ali i trećim privatnim osobama. U par godina se struktura vlasništva promijenila tako da sada 80% čine privatne osobe a ostatak firme iz Slovenije. Tada počinje bum divlje izgradnje u svim smjerovima. Uništene se sve zelene površine oko naselja, sve imalo slobodne površine u naselju i uz cestu. Sve je pretvoreno u parkirališta , terase, razne dogradnje tako da više i nema mjesta za kretanje, zazidani su i pojedini ulazi , hodnici i sve skupa se pretvara u kaos. Prijave se gomilaju od divlje gradnje do nelegaknog iznajmljivanja , droge i svakog kriminala. U to vrijeme je policija uredno na dnevnoj bazi uredovala po naselju, inspekcije su bile česte i grupne međutim malo se toga postiglo i vremenom se od svega odustalo. Pritisci sa raznih strana su bili očito prejak, mnogima je odgovarao da u naselju bude kaos pa je naselje prepušteno samo sebi i nama nesretnicima koji moramo sa njime živjeti. Danas je situacija toliko bolja tako što se je smanjio broj vlasnika jer su neki kupili više objekata , došli su i vlasnici iz zemalja EU , pa se nered donekle počistio a divlja izgradnja se donekle obuzdala intervencijom samih ljudi u naselju a nema više ni slobodnih površina , sve je izbetonirano.

1993. godine prelazim raditi u tadašnju novonastalu Općinu Cres i o svojim saznanjima uredno izvještavam tadašnjeg Gradonačelnika a povremeno su se vršili i određeni nadzori ali nažalost bez učinka.

Isto se nastavlja i u slijedećim mandatima vodećih ljudi ali nažalost po pitanju naselja se nije učinilo baš ništa i stanje je svaki dan sve gore. Od problema Zaglava se bježalo na svim nivoima od općine do državnih organa.

Život u naselju Zaglav danas:

Naselje danas broji sigurno preko 800 objekata. Tehnički prijem ima samo I. faza a II. i III. ne mogu zadovoljiti ni minimalne uvjete. Naselje je izgrađeno dijelom iznad nivoa vodospreme tako da je Vodovod maksimalno pojačao pritisak u pumpama kako bi i gornji dijelovi naselja imali vodu. To je dovelo do pucanja starih cijevi koje se krpaju na dnevnoj bazi. Sa strujom odnosno padom napona HEP se bori od početka gradnje. Očito su kapaciteti prijenosa premali za punu potrošnju. Telekom je postavio fiksnu telefoniju u naselje, koja se u međuvremenu raspala, stupovi su na zemlji a žice po stablima. Spojena je fekalna i oborinska kanalizacija tako da dio fekalija završava ravno u more ispod naselja iako su sad formalno spojeni na kanalizaciju. Komunalni spremnici za otpad su izmješteni iz naselja jer ih kamion nije mogao prazniti pošto nije ni mogao doći do njih. Sada su uz cestu, premalog kapaciteta za takvo naselje i redovno prekrćani smećem koji mačke raznose po cesti. Građevinski i ostali otpad se deponira uz trasu vodovoda, oko vodospreme i na svim okolnim dosptupnim zelenim površinama, uglavnom uz cestu prema Hrasti. Hidranti i protupožarna oprema koja je bila postavljena uglavnom je propala usljed neodržavanja, krađa, uklanjanja zbog izgradnje parkinga i sl. Javna rasvjeta je jedini dio komunalne opreme koja radi čak i previše jer je predviđeno i postavljena mogućnost da se dio javne rasvjere gasi u vremenu van sezone kada nema ljudi, ali to se ne radi pa sve lampe gore cijelu godinu o trošku Grada Cresa. Po mojoj procjeni u sezoni u naselju boravi oko 3000 gostiju, od čega su dio vlasnici objekata i obitelj a veliki dio se ustupa „prijateljima“ ali i drugim gostima što je vidljivo i iz oglasnika po slovenskim novinama. Naravno da ti gosti nisu nigdje prijavljeni, kontrole od strane inspekcije nema, objekti ni danas nemaju kućne brojeve nego se vode po građevinskim oznakama, primjer niz III- 2/P, (ili drugi

u prizemlju). Nema poštanskih sandučića ni prezimena na svim vratima, inspektori ne mogu bez sudskog naloga ulaziti u objekte, a prijeti im i fizički sukob kao da se izgube u labirintu pregrađenih hodnika. Zato se naselje redovito obilazi kada se vrše inspekcijski izvidi. Inspekcije nadziru samo uredno prijavljene i označene objekte. Parkirnih mjesta sa svom divljim izgradnjom nema ni približno dovoljno niti za petinu automobila koji pristižu u sezoni pa se svađe oko parkinga redovita pojava. Parkirališta za invalide koje je odobravalala Općina se uopće ne poštuju. Vozila se ostavljaju doslovno posvuda isto kao i smeće iz apartmana.

Vezova nema pa je niknulo divlje priveziše oko punte Zuglava. Gomila bova i stotinjak plovila u sezoni, sve uredno gratis, po zimi se pretvara u suhu marinu po okolnim pristupačnim površinama. Krađe i provale su učestala pojava ljeti i zimi. Nisu riskantne za počinitelje jer u naselju van sezone stalno boravi do deset ljudi, u Miholašćici nas ima 15 a ni Martinšćica ne prelazi stotinjak duša. Mladost ne vidi perspektivu i mahom svi odlaze. Od silnih radnih mjesta koja su se obećavala vezano za naselje nije se ostvarilo niti jedno osim privatne trgovine i restorana koji vodi obitelj sadašnjeg vlasnika. Zimi je aktivna jedino građevinska operativa koja uglavnom izvodi nelegalne radove na održavanju i proširivanju kapaciteta naselja, čime se stanje samo pogoršava.

Što je učinio Grad Cres

U početnoj fazi tadašnje Općine Cres pokušalo se djelovati u smjeru pojačavanja infrastrukture, vode i struje u naselju. Zamjenjivane su dostrajale vodovodne cijevi, govorilo se o budućoj marini na predjelu Konalina, formirano je i nekakvo tijelo za koordinaciju u koje su ušli „viđeniji“ vlasnici objekata u naselju. Nažalost sve se to raspalo, tadašnji Mjesni odbor Martinšćica uopće nije pokazivao nikakvu volju da se u naselje nešto ulaže i tako su prošla još tri mandata. Ja sam osobno i kao službena osoba – tada komunalni redar Grada Cresa, pisao izvještaje, nalaze, upozorenja međutim to nije bila zanimljiva tema čak sam zbog toga bio ismijavan potihom od nadređenih. Dolaskom sada već predzadnjeg Gradonačelnika otpočele su aktivnosti da se utvrdi imovina Grada Cresa u naselju.

Cilj je bio ubrati više novaca za Grad Cres.

Treba znati da većinu zemljišta u naselju još uvijek posjeduje „Stanograd“ u stečaju, GP „Pionir“ – Zagreb, dio je Grad Cres a dio su privatni vlasnici. Pokušalo se preko vanjskog izvođača utvrditi kvadratura objekata, tko što koristi, čija je cesta i koliko ceste je preostalo za dalju prodaju, ali koliko znam postigli su se samo djelomični rezultati jer većinu toga je usljed spajanja objekata teško izmjeriti a ni vlasnici nisu oduševljeni da im netko zadire u vlasništvo za koga znaju da nije stečeno ni izgrađeno na zakoniti način.

U zadnjem mandatu bivšeg Gradonačelnika otpočela je prodaja zemljišta u naravi ceste kroz naselje koju je Grad Cres za vrlo male iznose prodavao privatnim osobama za parkiralište. Iznosi za koje se prodavala cesta moguće je provjeriti i toliko su mali u odnosu na tekuće cijene da to neodoljivo miriše na neke kriminalne radnje. Tako su otprije nedostane ceste i površine dodatno zagrađene i pregrađene za potrebe sada privatnih vlasnika. U više navrata sam osobno i kao službena osoba upozoravao da se pregrađuje cesta, zatvaraju ulazi u objekte, da je to sve skupa nelegalno i štetno. Uza sve to istovremeno pogodovalo se i privatnom investitoru u naselju Miholašćica gdje se željelo izgraditi još 6 trokatnica na zelenim površinama uz plažu. Podigao sam ljude, potpisana je peticija i te su namjere zasad zaustavljene. Nažalost tek zasad jer znamo da će se pokušaji ponoviti.

Napominjem da je peticija potpisana od strane svih mještana i vlasnika zemljišta osim od strane samih investitora koji od tada žive i svojoj izolaciji i u svađi sa svom okolinom.

Svi ti sukobi u tadašnjoj upravi rezultirali su time da sam dao otkaz upravo u želji da spriječim eskalaciju koja bi dovela do fizičkog sukoba. Prešao sam u privatnike a danas sam sretni umirovljenik. Sda znam da sam to trebao učiniti daleko ranije, ovako se osjećam i sam djelom krivim za sve to skupa.

Zaključak i preporuka

Živim i radim sa ljudima iz naselja ,vjerojatno sam najbolje upućena osoba oko događanja u naselju. Gledam svakodnevne dogradnje , znam za najveći dio objekata koji se rentaju na crno, slušam svakodnevno tužaljke na uvjete života u Zaglavu. Fluktuacija vlasnika je stalna , redovito su u prodaji barem 3 do 5 apartmana, kod svake nevere par barki završi na grotama, svako malo fekalije plivaju po plaži, jedino čega zaista ne nedostaje je smeće svih vrsta koje se uglavnom gomila oko kontejnera a mačke ga raznose po cesti. Dobro da je postavljena i nadzorna kamera pa se sve to može lijepo i vidjeti u operativnom centru.

Iako je donesena Odluka da u naselju nema nikakve dalje gradnje tu Odluku nitko ne provodi. Očito su svi zainteresirani utvrdili da Država nema snage zvesti red , policija dolazi samo po nalogu ili pozivu , obave samo ono što moraju i što prije otiđu.

I dolazimo do momenta kada Grad Cres objavljuje natječaj za prodaju „svog“ zemljišta privatnom investitoru. Zemljište je isto ono koje je svojevremeno oteto mojoj obitelji i danas kada je rasparcelirano graniči sa našim zemljištem. To je ono zemljište za kojim je plakao moj otac davne 1975. godine. Privatni investitor koji je zainteresiran za kupnju je već postojeći vlasnik objekata u naselju koji su uredno nelegalno dograđeni i prošireni. Ideja je dograditi još jedan apartmanski blok za rentanje. Znam tako jer je od mene traženo da im se proda udio i na našoj parceli. Prošlu zimu su otpočeli i radovi na čišćenju zelenog pokrova ali sam ja to pravovremeno osobno spriječio i fizički otjerao izvođače.

Molim sve nadležne odgovorne osobe kao i gospodu vijećnike da ne odobre prodaju zemljišta te da se natječaj poništi .Pozivam sve zainteresirane kojih to zanima neka dođu i sami se uvjere u stanje u naselju , njegovu prizgrađenost i stanje infrastrukture. Osobno ću im sve pokazati prstom da se uvjere svojim očima.

Ukoliko do takve kriminalne prodaje ipak dođe , ljudi će reagirati jer su ogorčeni takvim događanjima. Biti će upoznata javnost (TV i novine) ali i nadležne istražne službe.

Ovaj put neće proći ispod radara jer ako se ovo dozvoli onda kraja više nema kao ni života nama starosjediocima.

Za svoje postupke svaka punoljetna i pravno sposobna osoba snosi odgovornost koja nije samo politička. Odluka se prebacila na Gradsko Vijeće očito zato jer je nitko osobno ne želi potpisati, pa umjesto osobne odgovornosti koja može biti i kaznena, sada se radi o famoznoj kolektivnoj političkoj odgovornosti izabranih vijećnika koja je eto politička i rješava se na izborima.

Ja osobno nisam osoba koja će nekoga mrziti ili mu prijetiti, ja mogu samo obećati da ću učiniti sve da zaštitim interese nas malobrojnih koji smo ostali živjeti na ovom području, samim tim i svoje obitelji a biti će mi zahvalni i svi vlasnici objekata u naselju Zaglav kojima je stalo da to naselje počne funkcionirati kao normalno naselje i normalna zajednica ljudi koja živi na određenom području. Devastacije okoline u kojoj živimo je u proteklim decenijama bilo i previše da bi dozvolili da se ona nastavi. Moje mišljenje dijele i mnogi mještani MO Martinšćica koji mi daju punu podršku. Ljudi usljed nelegalnog iznajmljivanja gube novac, smeća posvuda a kvaliteta destinacije je usljed takvog kaosa nikakva. To poako postaje svima jasno. I zato smo ustali i ustati ćemo protiv svake divlje gradnje i devastacije okoliša. Svim Zakonskim sredstvima. A tražiti će se i pojedinačna odgovornost ljudi koji su tako nešto dogovorili i sproveli.

Pozdravljam Vas Gospodo, i stojim Vam na raspolaganju.

Sa poštovanjem,

Kučić Emil dipl.oec.

