



Uvod napisao Miroslav Ambruš-Kiš

Upravo istječe šest mjesec otkako se na [Njuškalu](#) »kiseli« posljednji oglas o prodaji Dioša, dvorca i imanja na istoimenom brežuljku oko sedam kilometara sjeverno od Daruvara, pokraj sela Končanice. Bilo je oglasa za njegovu prodaju i prije, ali prodaja baš ne ide.

Ovaj oglas za građevinu od 7013 kvadrata i pripadajuće imanje površine nešto veće od 114 tisuća kvadrata (od čega je gotovo 79 tisuća šuma te oko 35 tisuća četvornih metara oranica, livada i voćnjaka), uspije li prodaja imanja, trebao bi salezijanskoj redovničkoj zajednici – uz pripadajuću proviziju zadarskoj nekretninskoj agenciji – donijeti oko 2,2 milijuna eura. Ako bi kojim slučajem imanje bilo prodano, samo bi cijena »zidanoga« kvadrata bila nešto manje od 314 eura. Sve ostalo bilo bi kupcu na dar. Samo kad bi ga htio.

O tom se naizgled privlačnom mrtvom kapitalu odmah nameće nekoliko pitanja. Je li to spomenik kulture? Ne bi li taj dvorac u nekim drugim okolnostima mogao biti privlačno odredište, centar turizma ili kulture ili već čega... na razini osjetno široj od regionalne? Zašto je salezijanci, koji su bili u posjedu imanja s dvorcem od 1941. do 1945., te potom poslije povrata imovine, sada pokušavaju unovčiti, iako su u ratnim godinama dvorac Dioš i njegovu kapelu učinili mjestom godišnjeg hodočašća?

O Diošu smo odlučili otvoriti naš dosje te o Diošu objaviti tri ažurirana teksta koja su prije nekoliko godina izašla u tiskanom izdanju Zvona, a za ovu priliku dopunjena svježim podacima. Povod je upravo bilo tih sadašnjih pola godine neuspješne prodaje dvorca Dioš. Autor tih tekstova je bjelovarski akademski slikar Dubravko Adamović.

Dvorac Dioš je na internetskim stranicama poduzeća »D5 - Regionalni razvoj i konkurentnost d.o.o.« iz Pakraca razvrstan u kategoriju »**kulturna dobra nacionalnog i regionalnog značaja**«. Među ostalima na tom su popisu uvršteni i »kulturni krajolik Bilogora – Papuk, Dolina rijeke Ilove, kultivirani krajolik Ribnjaci Ilove, arheološki lokalitet Kamenik (Staro polje) – Toplica u Daruvarskom Brestovcu i pravoslavna filijalna crkva sv. Petra i Pavla, također, u Daruvarskom Brestovcu«.

Nakon što su kroz pet dugih desetljeća bili izvrgnuti bahatoj i bespoštednoj pravosudnoj ekvilibristici, časni su vlasnici, suočeni, na posljetku, s prezahtjevnim režijama i skupom obnovom i održavanjem hirovito dekoriranog ljetnikovca, odlučili prodati svoju nekretninu. Otprilike kao i časne sestre Družbe Marijinih sestara od čudotvorne medaljice svoj dvorac obitelji Pejačević u Osijeku ([Dvorac obitelji Pejačević](#) je prodan 2011. godine, za nešto manje od 4 milijuna eura, iako mu je početna oglašena cijena iznosila 6 milijuna eura, kupovina nije obavljena u cijelosti nego bi sukcesivno trebala biti isplaćena do 2015. godine.).

I dok su časne ovaj unosan posrednički posao prepustile samo jednoj agenciji (i to lokalnoj), čelnici Hrvatske salezijanske provincije potražili su na tržištu ekskluzivnih nekretnina pomoć čak četiriju posrednika.

NAGAĐANJA O RAZLOZIMA I TAKTICI PRODAJE

Način trgovanja osječkih redovnica vodi prema zaključku da se njima nikamo ne žuri i kako su sigurne da će im biti plaćeno točno onoliko koliko i traže. U slučaju Dioša se pak čini kako je riječ o pretjeranoj želji za što žurnijom prodajom (cash&carry). Pogled s »fiškalskog« stanovišta stvara dojam kako je u salezijanaca o »nikad dovoljno opreza«.

Oba su pristupa, međutim, sasvim ljudski. Kako bi se čim bolje razumjelo što prodavači zapravo poručuju dobro je pogledati u čemu se njihove ponude razlikuju.

Osječke »Ljubek nekretnine« smatraju kako je dvorac Pejačević s pripadajućim zemljištem, zapravo, gotovo besplatan. Za njegovih 2500 baroknih kvadrata s neoklasicističkim elementima iz 1801. godine i 20.000 četvornih metara vrhunskog, iznimno atraktivnog građevinskog zemljišta (za četvorni se metar na toj lokaciji danas dobiva više od 300 eura), časne traže samo šest milijuna eura.

Njihove duhovne kolege za 1300 devastiranih kvadrata »korisne površine« (što god to značilo nakon rušenja pregradnih zidova) projektiranih 1904. godine i 113.000 četvornih metara negrađevinskog zemljišta, od čega je 78.000 pod hrastovom šumom, isprva su tražili »samo« 3,700.000 eura.

Dakle, ako izbrojimo kako će osječki inteligentni kupac *samo za zemljište* kasnije »dignuti« sedam milijuna eura, onda, po analogiji, postaje pomalo nejasno po kojoj bi logici kupac Dioša za hrastovu šumu i ostalo zemljište mogao, prema procjeni cijene koja je kasnije gotovo prepolovljena, dobiti četiri milijuna eura. O stvarnoj vrijednosti samih nekretnina – dvoraca, kao što vidite, još uvijek, naravno, ni ne razmišljamo.

Pa, ipak, kako bismo još bolje izbistrili sliku, mogli bismo, usporedbe radi, pogledati primjer Siniše Križanca, danas vlasnika hotela u dvorcu Bežanec obitelji Keglević iz XVII. stoljeća. Vlastitom inicijativom počeo 1990. godine obnavljati dvorac i pretvorio ga u ekskluzivni hotel. Nedavno je na svojim web stranicama oglosio ponudu za otkup svih svojih prava, tvrtke, opreme i uhodanog hotela. U dvorcu je 30-ak soba s kupaonicama, kongresnom dvoranom, pet banketnih salona, restoran na dvije zatvorene razine, atrij i vanjska terasa te noćni klub za oko 350 gostiju. Uz četiri VIP-garažna mjesta, na parkiralištu ima mjesta za više od 100 vozila. Neiskorišteno je 1400 kvadrata tavanskog prostora koji se prema sugestiji može preurediti u još 30 luksuznih soba. Vlasnik posjeduje i idejni projekt za gradnju terena za golf, hipodrom i druge atraktivne sadržaje, a u suradnji s općinom Pregrada ispituju se i termalni izvori tople vode koji bi se mogli dobro iskoristiti. Dakle, za cijelu ovu ulaštenu tajkunsku bajkovitu scenografiju gospodin vlasnik traži »jedva« 4,5 milijuna eura.

PRODAJA POD ISTIM UVJETIMA KAO I KUPOVINA?

Dakle, koja je onda realna tržišna vrijednost dvorca Dioš, ili Marijina dvora koji je danas zapušten i izvan upotrebe propada? U agencijama ističu kako će konačna cijena biti utvrđena "po dogovoru" te da svaka roba (u našem slučaju – nekretnina), pa i ona skupa, nađe svojega kupca (što je, inače, poslovice svih trgovaca svijeta, ali ne mora biti istinita). Na primjer, tijekom prodaje dvorca Dioš mogao bi krenuti tragom prodaje ladanjskoga dvorca Belaj u općini Cerovlje u Istri. Potraga za njegovim novim vlasnikom okončana je kad se nedavno pojavio kupac, navodno, ruski političar. Cijena je za sada, kažu *špendleri*, tajna. Taj se dvorac prema jednom oglasu na Internetu prodavao za 3.139.000 eura, a pravo prvokupa imali su država, Istarska županija i Općina. Nitko od spomenutih to svoje pravo, gle čuda!, nije iskoristio.

{clgallery}images/stories/Kulturno_zvono/Povijest/2014/Srpanj/Dios_05_07/G1/{end-clgallery}

I u slučaju prodaje dvorca Dioš ispoštovan je taj postupak pa sada, prema riječima posrednika, kupac može biti i stranac. Međutim, imamo li još uvijek na umu izjavu gospodina Drage Škarice, ekonoma Hrvatske salezijanske provincije, kako će »pažljivo birati budućeg vlasnika«, kao i izjavu donedavnog ministra turizma Damira Bajsa da je priča ponovno zanimljiva i da bi ju trebalo razmotriti, za nadati se je kako će obje strane uskoro sjesti za stol i početi pregovarati o konačnoj, svima prihvatljivoj, cijeni. Uskoro? Pa prošlo je već neko vrijeme da Damir Bajs nije ministar, a cijena i dalje pada, a zgrada propada. Valjalo bi pritom, duhovnike podsjetiti da su i oni svojedobno do te svoje nekretnine došli kupovinom otplatom na šest rata. Je li obročna otplata dovoljan mamac?

IDEJA O ZNANSTVENO-ISTRAŽIVAČKOM I TURISTIČKOM CENTRU U DIOŠU

U intervjuu županijskom tjedniku, dok je još bio ministar vanjskih poslova, Gordan Jandroković je podsjetio tužnu i opasnu činjenicu da je među svim zaposlenima u županiji tek 4-5 posto visokoobrazovanih. To je čak lošije i od poraznoga hrvatskoga »standarda« od osam posto. Zato bih ponajprije želio izložiti razloge koji su me potaknuli na ideju o utemeljenju znanstveno-istraživačkog i turističkog središta u dvorcu Dioš.

O tome kako *ne* treba raditi, a ujedno se zatire povijesno sjećanje, evo nekoliko svježijih primjera.

Primjer 1.

Na službenim stranicama [Bjelovarsko bilogorske županije](#) o imanju i dvorcu možemo pročitati »povijesnu činjenicu« kako je plemić Alojz Tukory (a ne njegova udovica Paula rođena Falkenberg), 1904. godine izgradio dvorac Dioš! A što je točni? Čovjeku nije ime Alojz, niti je Tukory; nije naručio gradnju niti je, pokoj mu duši, dvorac ikada vidio.

Primjer 2.

Na povišenom platou s desne strane istočnog izlaza iz Bjelovara više nema u našem kraju

posljednje **zadružne kuće**, inače, donedavna zaštićenoga spomenika kulture. Iz nje je sav namještaj odnesen u bjelovarski muzej. Grad Bjelovar, kao vlasnik zaštićene nekretnine, prodajom se tiho i elegantno riješio svjedoka prošlosti, starosjedioca ovoga nemirnoga graničarskog kraja. Novi je vlasnik, pak, bez ikakve žurbe prenamijenio kupljeno zemljište za svoje potrebe, a pri tomu je sretno izbjegao javne muke salezijanaca.

Ima još. Svojedobno je, nedugo nakon fotografiranja 1959. godine, i *zadružna kuća* iz 1834. godine zadruga Smiljanić iz Bedenika, ubrzo nakon fotografiranja srušena. To smo i objavili u Vodiču kroz povijest Bjelovarsko-bilogorske županije.

Ostavši bez tih izvornih arhitektonsko-etnografskih opipljivih svjedoka ovdašnje prošlosti stoga nikoga ne bi trebala iznenaditi ideja da se jednom uz obnovljenji dvorac podigne i takva, navlas rekonstruirana *zadružna kuća* po autentičnim nacrtima iz Gradskoga muzeja, kako bismo uz mirise pečenih šarana iz obližnjih ribnjaka s mladima i gostima-turistima proučavali etnologiju i povijest našega kraja te tako promicali njegove stvarne i trajne vrednote.

ROMANTIČNA PRIČA O GRADITELJIMA

Napokon, za ljubav činjenica valja reći da se taj toliko netočno spomenuti Alajos Tüköry de Algyest (sin Sándora Algyesti Tüköry), rodio 10. travnja 1854. godine u Budimpešti, a ondje je i umro 18. travnja 1903. godine. S princezom Paulom von Falkenberg vjenčao se u alpskom izletištu Mariashutz 24. svibnja 1888. godine i imali su djecu Melittu, Borisa i Liviu.

Princeza Paula podignula je dvorac Dioš 1904. godine upravo kao uspomenu na svoga godinu dana prije preminulog supruga. Dioš je, na taj način, postao ovdašnji Taj Mahal, svojevrsni spomenik neprežaljenoj ljubavi.

O tome svjedoči i natpisna ploča na dvorcu (koje, također, više nema) sa sljedećim tekstom: »*Bog blagoslovio ovu kuću koju je sagradila gđa. udovica od Tüköry Alajoša, rođena Falkenberg Paula, A.D. 1904. na spomen svog supruga*«.

(U sljedećem nastavku: Ukrasni orah s povijesnim ljuskama)