

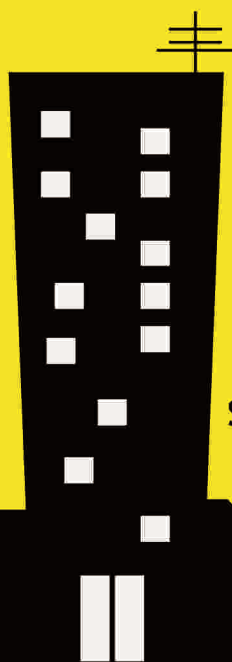


mans

Dejan Milovac
Ines Mrdović

URBANIZAM

zarobljen korupcijom



Studije slučaja iz Crne Gore
2011/2012.

"URBANIZAM zarobljen korupcijom, Studije slučaja iz Crne Gore 2011/2012.
Ova publikacija je sačinjena uz podršku Evropske unije. Za sadržaj publikacije odgovorna je isključivo
Mreža za afirmaciju nevladinog sektora - MANS, a stavovi iznijeti u ovoj publikaciji se ne mogu smatrati
stavovima Evropske unije.



Naziv:

URBANIZAM ZAROBLJEN KORUPCIJOM - Studije slučaja iz Crne Gore 2011./2012.

Autori:

Dejan Milovac, Direktor Programa za urbanizam
Ines Mrdović, Koordinator Programa za urbanizam

Asistenti:

Nataša Seferović, asistent za urbanizam - Podgorica
Marijana Subotić, asistent za urbanizam - Herceg Novi
Jovana Bulatović, asistent za urbanizam - Bar

Kontakt:

Mreža za afirmaciju nevladinog sektora - MANS
Dalmatinska 188, Podgorica, Crna Gora
Tel/fax +382.20.266.326, 266.327, 266.328
mans@t-com.me, www.mans.co.me

URBANIZAM ZAROBLJEN KORUPCIJOM

Studije slučaja iz Crne Gore, 2011./2012.

Podgorica, 2012

SADRŽAJ

1. Uvod	6
2. MONITORING ZAKONA O UREĐENJU PROSTORA I IZGRADNJI OBJEKATA	8
3. ISTRAŽIVANJE KRŠENJA ZAKONA I KORUPCIJE U URBANIZMU	10
3.1. Manipulacije planskom dokumentacijom	12
Studija slučaja 1 - Kapacity & RR inženjering	13
Studija slučaja 2 - Meljine	16
3.2. "Strateški" investitori i vladavina zakona	21
Studija slučaja 3 - Valdanos	22
Studija slučaja 4 - Skočidevojka	31
Studija slučaja 5 - Sveti Stefan	40
3.3. Privatizacijom do vrijednih nekretnina	47
Studija slučaja 6 - Južni jadrans	48
Studija slučaja 7 - Beppler - Kolašin	54
Studija slučaja 8 - Beppler - Avala	56
3.4. "Zasluzni momci"	59
Studija slučaja 9 - Mirište Mićunovića	60
Studija slučaja 10 - Kelmendi & Hajdinaga	62
4. ORGANIZOVANI KRIMINAL U URBANIZMU	65
Slučaj barskog gradonačlenika	65
Studija slučaja 11 - 275.178m ²	69
Studija slučaja 12 - FADIS C-10	72
Studija slučaja 13 - Unosna kompezacija	81
Studija slučaja 14 - Zgrada E3A	85
Studija slučaja 15 - Planom do većeg profita	88

1. UVOD

Ova publikacija je rezultat 18-mjesečnog monitoringa zakona i propisa i istraživanja konkretnih slučajeva korupcije i organizovanog kriminala u oblasti planiranja prostora, izgradnje objekata i prometovanja građevinskim zemljištem.

Monitoring i istraživanja koja su sprovedna na teritoriji Glavnog grada Podgorica i šest primorskih opština (Ulcinj, Bar, Budva, Kotor, Tivat i Herceg Novi) su pokazala da je proces prostornog planiranja i izgradnje objekata i dalje u velikoj mjeri opterećen najtežim oblicima kršenja zakona i propisa od strane upravo onih koji su zaduženi da štite prostor na lokalnom i nacionalnom nivou, ali i od strane takozvanih "strateških" investitora sa privilegijom da ne moraju uvijek poštovati zakone Crne Gore.

Slična situacija je i sa upravljanjem građevinskim zemljištem, odnosno njegovim otuđenjem kroz zakup ili proces privatizacije. U oba slučaja se pokazalo da se ugovori o zakupu, odnosno prodaji imovine izuzetno rijetko u potpunosti poštuju, ali i da od strane nadležnih organa ne postoji spremnost da se takvi ugovori raskinu i naplate kazne za njihovo kršenje. Umjesto toga, MANS se tokom monitoringa susreo sa brojnim primjerima gdje se kroz dodatne ugovore, produžavanje rokova, te izmjenu planske dokumentacije manipuliralo cijenom i vrijednošću građevinskih parcela.

Pored ovoga, MANS je tokom perioda monitoringa izučavao slučaj Opštine Budva i njenih javnih preduzeća zaduženih za upravljanje nekretninama u vlasništvu grada. Analiza je pokazala da svega par porodica i jedna politička koalicija apsolutno dominiraju procesom prostornog planiranja i izgradnje objekata u ovoj primorskoj opštini, dok konkretni primjeri i studije slučaja pokazuju do koje mjere je javni interes podređen pojedinačnim interesima gradskih i političkih funkcionera i sa njima povezanih investitora.

Problem sa onim investitorima koji su po različitom osnovu dobili epitet "zaslužnih" i "zaštićenih" obradili smo kroz posebne studije koje opisuju urbanističke veze između visokih funkcionera i osoba koje su označene kao pripadnici struktura organizovanog kriminala. Studije pokazuju da ne postoji granica u kršenju zakona i propisa od strane javnih funkcionera na državnom i lokalnom nivou kada je posebno "izaći u susret" ovakvoj vrsti investitora.

Konačno, posebno poglavlje ove publikacije pripada izvanrednom primjeru gradonačelnika Opštine Bar koji pokazuje kakve posljedice može imati gomilanje diskrecionih ovlašćenja u planiranju prostora i izgradnji objekata i njihovo protivzakonito korišćenje u cilju sticanja lične koristi i koristi za povezana lica.

Svi podaci do kojih je MANS došao tokom procesa monitoringa i istraživanja konkretnih slučajeva a koji su ukazivali na moguću korupciju i/ili organizovani kriminal, procesuirani su u formi krivičnih prijava prema nadležnim državnim tužiocima. Neke od krivičnih prijava koje je MANS podnio u sklopu ovog projekta su rezultirale konkretnim istragama protiv javnih funkcionera, dok nažalost većina njih i dalje čeka da bude procesuirano.



Ova publikacija je sačinjena uz podršku Evropske unije. Za sadržaj publikacije odgovorna je isključivo Mreža za afirmaciju nevladinog sektora - MANS, a stavovi iznijeti u ovoj publikaciji se ne mogu smatrati stavovima Evropske unije.

2. MONITORING ZAKONA O PLANIRANJU PROSTORA I IZGRADNJI OBJEKATA

Proces monitoringa primjene Zakona o planiranju i uređenju prostora je obuhvatio postupanje sedam crnogorskih opština¹ i resornog Ministarstva održivog razvoja i turizma u postupku izrade planske dokumentacije, organizacije javnih rasprava i usvajanja planova u lokalnim i nacionalnom parlamentu. Monitoringom je obuhvaćen i postupak izdavanja građevinskih i upotrebni dozvola, kao i inspekcijki nadzor u prostoru.

Tokom 18 mjeseci monitoringa, MANS je posebno pratio izradu planova, te načina na koji lokalne uprave i resorno Ministarstvo uključuje javnost u proces donošenja odluka i analizirao do koje mjere su informacije o prostornim planovima dostupne zainteresovanoj javnosti. Za te potrebe, MANS je analizirao ukupno 55 planska dokumenta u svih sedam targetiranih opština i posjetio blizu 50 javnih rasprava na kojima su se razmatrali planovi.

Analiza planske dokumentacije je podrazumijevala procjenu njene usklađenosti sa planovima višeg reda. analizu konflikta interesa između vlasnika zemljišta koje je pokriveno planom i obrađivača plana, kao i usklađenost plana i pratećih ekoloških studija sa važećom zakonskom regulativom iz te oblasti. Na osnovu tako dobijenih podataka, MANS je sačinjavao komentare na planska dokumenta² koji su dostavljani obrađivačima planova, ali i odbornicima/ poslanicima lokalnih i nacionalnog parlamenta, sve u cilju poboljšanja konačne verzije plana.

Tako dobijeni komentari su korišćeni i za *advocacy* kampanje i mobilisanje građana da uzmu što aktivnije učešće u procese donošenja odluka u oblasti planiranja prostora i izgradnje objekata. Tokom 18 mjeseci monitoringa, MANS je kroz svoje aktivnosti mobilisao preko 3000 građana da uzmu direktno učešće na javnim raspavama koje su bile organizovane u pomenutim opštinama.

Osim učešća građana u donošenju odluka u oblasti urbanizma, MANS je tokom monitoringa posebnu pažnju posvetio transparentnosti kompletnog postupka, odnosno dostupnosti informacija o planiranju prostora i izgradnji objekata. U tu svrhu, MANS je sproveo monitoring realizacije ukupno 26 prethodno usvojena planska dokumenata u svim targetiranim opštinama. Kombinujući zahtjeve sa slobodan pristup informacijama kojima su tražene građevinske i upotrebne dozvole i monitoring na terenu, MANS je došao podataka o statusu objekata koji su već sagrađeni ili su u fazi gradnje u okviru plana.

¹ Podgorica, Ulcinj, Bar, Budva, Kotor, Tivat i Herceg Novi

² <http://www.mans.co.me/odrzivi-razvoj/komentari-na-planove/>

Tokom 18 mjeseci trajanja monitoringa, MANS je nadležnim opštinskim i nacionalnim institucijama podnio preko 1000 zahtjeva za informacijama tražeći građevinske i upotrebne dozvole, ali i ostalu dokumentaciju koja se odnosi na izgradnju objekata.

Za objekte za koje se utvrdi nisu posjednovali odgovarajuću dozvolu za gradnju i/ili korišćenje, MANS je podnosio inicijative nadležnim inspekcijama tražeći da se neodgovorni investitori procesuiraju. Tokom trajanja monitoringa, MANS je podnio preko 460 inicijativa različitim inspekcijama, ali i blizu 60 krivičnih prijava nadležnom tužilaštvu protiv investitora zbog krivičnog djela nelegalne gradnje i ozbiljne devastacije životne sredine.



Tako dobijeni podaci su sumnirani u vidu online mapa³ monitoringa gradnje koje pokrivaju planska dokumenta iz svih sedam targetiranih opština. Mape sadrže osnovne informacije o planu koji pokrivaju, dozvoljenu spratnost objekata, poziciju objekta koji je obuhvaćen monitoringom, njegovu spratnost u odnosu na plan, fotografiju i dokumentaciju koja se odnosi na izdati građevinsku i upotrebnu dozvolu, odnosno inicijative koje su podnijete inspekciji i odgovore inspekcije ukoliko se radi o objektima za

koje se utvrdilo da se grade, sagrađeni su ili pušteni u rad bez odgovarajućih dozvola.

Jedan od ključnih problema kada je u pitanju transparentnost procesa planiranja i izgradnje objekata predstavlja činjenica da je jako malo planske dokumentacije dostupno javnosti, i pored zakonske obaveze opština i resornog ministarstva da sva planska dokumenta koja imaju u svom posjedu učine dostupnim na svojim internet prezentacijama.

MANS je zato u sklopu procesa monitoringa sva planska dokumenta koja je analizirao i postavio na svoju internet prezentaciju, ali i mnoga druga planska dokumenta do kojih je uspio doći korišćenjem Zakona o slobodnom pristupu informacijama. Trenutno se na sajtu MANS-a nalazi preko 230 pojedinačnih državnih i lokalnih planova⁴.

³ <http://www.mans.co.me/odrzivi-razvoj/monitoring-gradnje/>

⁴ <http://www.mans.co.me/odrzivi-razvoj/planska-dokumenta/>

3. ISTRAŽIVANJE KRŠENJA ZAKONA I KORUPCIJE U URBANIZMU

Oblast planiranja prostora i izgradnje objekata su veoma plodno tlo za korupciju imajući u vidu veličinu kapitala koja je u opsticaju u građevinskom sektoru. Ovo je naročito izraženo u primorskim crnogorskim opštinama, ali i u Glavnom gradu Podgorici, administrativnom centru države.

Loš i nedovoljno transparentan sistem planiranja koji dovoljno ne uključuje javnost, niski administrativni kapaciteti lokalnih uprava, te nedostatak političke volje u policiji i tužilaštvu, doveli su do situacije da su korupcija i krivična djela sa elementima organizovanog kriminala postali sistemski problemi koji značajno štete javnom interesu.

Tokom procesa nadgledanja sprovođenja matičnog zakona i ostalih relevantnih propisa koji regulišu oblast urbanizma u Crnoj Gori, MANS je nailazio na ekstremne primjere kršenja propisa od strane upravo onih koji su zaduženi da te propise sprovedu, ali i od strane takozvanih "strateških" investitora koji su koristili korupcijom opterećen sistem planiranja kako bi nezakonito ostvarili ogroman profit.

Najeskremniji primjeri kršenja zakona i moguće korupcije i krivičnih djela sa elementima organizovanog kriminala su bili posebno analizirani kao studije slučaja, ali i dalje procesuirani ka nadležnim organima u formi krivičnih prijava.

Podaci za takve studije su prikupljeni iz više izvora, počev od samih institucija putem Zakona o slobodnom pristupu informacijama, preko građana koji su slučajeve kršenja zakona i moguće korupcije prijavljivali putem SOS telefona⁵, pa sve do takozvanih whistleblowera iz samih institucija.

Na osnovu prikupljenih podataka, MANS je tokom procesa monitoringa uspio da razvije 21 pojedinačnu studiju koje svjedoče o najekstremnijim kršenjima zakona i koje ukazuju na činjenicu da korupcija i organizovani kriminal ne samo čine sastavni dio sistema planiranja i izgradnje objekata, već da određene oblasti u tom sistemu i počivaju na njima.

Studije slučajeva koje su predstavljene u narednim poglavljima ove publikacije su poslužile kao osnov za podnošenje krivičnih prijava policiji i državnom tužilaštvu. MANS je na osnovu tako prikupljenih informacija i dokaza podnio ukupno 20 krivičnih prijava protiv visokih opštinskih i vladinih funkcionera, ali i protiv sa njima povezanih privatnih kompanija i investitora.

⁵ U posmatranom periodu blizu 400 građana je koristilo SOS telefon da prijavi neko kršenje zakona ili slučaj moguće korupcije. Samo na osnovu poziva građana, MANS je u toku 18 mjeseci monitoringa podnio preko 230 inicijativa nadležnim institucijama u oblasti urbanizma tražeći intervenciju.

Kada su u pitanju oblici kršenja zakona i propisa, MANS se najčešće susretao sa građenjem objekata bez građevinske dozvole, odnosno puštanjem u rad objekata bez prethodno izdate upotrebne dozvole. Takođe smo zabilježili primjere nezakonitog izdavanja građevinskih dozvola, mimo plana i zakonom propisane procedure, ali i falsifikovanje podataka u planskoj dokumentaciji.

Ipak, najekstremniji slučajevi kršenja zakona, korupcije i organizovanog kriminala su se odnosili na manipulacije planskom dokumentacijom, odnosno prilagođavanje prostornih planova onome što su profitni interesi investitora, bilo da se radi o budućoj gradnji ili o nelegalnim objektima koje je trebalo legalizovati kroz uklapanje u planove. Pored ovih, među ekstremnim slučajevima koje je MANS istraživao su se našli oni koji su se odnosili na prodaju ili izdavanje u zakup državnog građevinskog zemljišta kroz sklapanje ugovora koji su bili štetni ili se nisu poštovali.

U sklopu istraživanja korupcije i organizovanog kriminala u urbanizmu, MANS se posebno bavio slučajevima koji su uključivali takozvane "strateške investitore" kojima su vlasti na lokalnom i državnim nivou nerijetko omogućavali da nekažnjeno krše zakone i propise u oblasti urbanizma.

U narednim poglavljima su posebno obrađeni slučajevi koji konkretno dokumentuju pojedine oblike kršenja zakona i propisa iz oblasti prostornog planiranja, izgradnje objekata i upravljanja građevinskim zemljištem.

3.1. Manipulacije planskom dokumentacijom

Tokom praćenja procesa izmjene planske dokumentacije, MANS je došao do podataka koji ukazuju da je ovaj proces nerijetko korišćen za legalizaciju već sagrađenih objekata, ali i za značajno povećanje vrijednosti prethodno kupljenog zemljišta.

Izmjena planske dokumentacije radi legalizacije objekata se sprovodi za objekte kod kojih je investitor prekoračio postojeću građevinsku dozvolu (najčešće u dijelu spratnosti objekta), pa se na taj način, sporni objekat "uvodi" u plan kroz povećanje ukupno dozvoljene spratnosti za zonu u kojoj se objekat nalazi.

Izmjena planova se sprovodi i kada sporni objekat koji se "uvodi" u plan nema nikakvu dozvolu, odnosno, dotadašnji prostorni plan ga nije prepoznavao kao planirani objekat. Tada se planskim dokumentom objekat "planira" u onim gabaritima koji su zatečeni na terenu, odnosno ukoliko objekat nije završen, plan se prilagođava projektu investitora koji je nelegalno sagradio objekat.

Nažalost, nerijetko se dešava da je nelegalnom gradnjom promijenjena prvobitna namjena zemljišta, pa su državni organi umjesto kažnjavanja takvih investitora i mjera prinude kojima bi se prostor vratio u prvobitno stanje, pribjegavala izmjenama planske dokumentacije i pretvaranja najčešće poljoprivrednog i industrijskog zemljišta u građevinsko zemljište. Ovo je bilo posebno primjetno u slučajevima nelegalne gradnje u zonama koje su formalno pod specijalnom zaštitom države, kao što su na primjer, nacionalni parkovi i zona morskog dobra.

Tipičan primjer legalizacije višespratnog objekta kroz manipulaciju planskom dokumentacijom je opisan u studiji slučaja "Kapacity & RR Inženjering" u nastavku ove publikacije.

Sa druge strane promjeni planske dokumentacije se nerijetko pribjegava i onda kada se nakon kupovine zemljišta želi povećati njegova vrijednost planiranjem novih i većih kapaciteta za gradnju. Shema po kojoj se ovakva izmjena planske dokumentacije sprovodi predpostavlja slučajeve kada se njome mijenja namjena zemljišta u građevinsko, ili kada se već postojeći kapaciteti višestruko povećavaju, a sa time naravno i vrijednost zemljišta.

Ukoliko se radi o zemljištu koje je prethodno bilo u državnom vlasništvu, postoje značajni osnovi za sumnju da je prodaja zemljišta i izmjena planske dokumentacije nakon toga urađena u dogovoru sa nadležnim državnim organima. Primjer takve manipulacije planovima predstavlja studija slučaja "Meljine" koja je takođe predstavljena u nastavku publikacije.

Studija slučaja 1: Kapacity & RR inženjering

Ova studija slučaja pokazuje kako su na organizovan način zloupotrijebljene državne institucije kako bi se privatnom investitoru omogućilo sticanje extra profita, ali i izbjegavanje krivične odgovornosti zbog nelegalne gradnje.

Ministarstvo uređenja prostora i zaštite životne sredine je 15. januara 2010. godine izdalo podgoričkim firmama „Kapacity“ DOO i „RR Inženjering“ DOO građevinsku dozvolu za izgradnju stambeno-poslovnih objekata „A“ i „B“ na lokaciji u zoni 1, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana (DUP) „Momišići A“ u Podgorici, koju je potpisao tadašnji ministar Branimir Gvozdenović.

Građevinskom dozvolom je za objekat „A“ dozvoljena spratnost G+Te+Po+S-2+S-1+S+P+2+Pk sa galerijom (garaža, tehnička etaža, podrum, tri suterena, prizemlje, dva sprata i potkrovlje sa galerijom). Za ovaj objekat je dozvoljena ukupna bruto građevinska površina, bez garaže, 7.750,51 m² (ukupno 45 stanova i 8 poslovnih prostora).

Takođe, građevinskom dozvolom je za objekat „B“ dozvoljena spratnost G+S+P+2+Pk sa galerijom (garaža, suteran, prizemlje, dva sprata i potkrovlje sa galerijom). Ukupna bruto građevinska površina objekta „B“, bez garaže, je 4.143,50 m² (ukupno 39 stanova i 4 poslovna prostora).

Garaža je zajednička za objekte „A“ i „B“ i dozvoljena je ukupna bruto građevinska površina iste od 3.194,12 m².

U trenutku kada je izdata gore pomenuta dozvola, u odnosu na predmetnu lokaciju, važio je planski dokument - Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana „Momišići A“, koji je Skupština opštine Podgorica usvojila u julu 2007. godine.

U tekstualnom dijelu tog plana se jasno precizira da je u zoni 1, za objekte stanovanja sa djelatnostima, maksimalno dozvoljena spratnost Su(Po)+P+2+Pk (suteran ili podrum, prizemlje, dva sprata i potkrovlje).

Maksimalna planirana spratnost u okviru ove namene je Su(Po)+P+2+Pk, gradnju do maksimalne spratnosi moguće je izvoditi fazno zavisno od trenutne potrebe investitora.

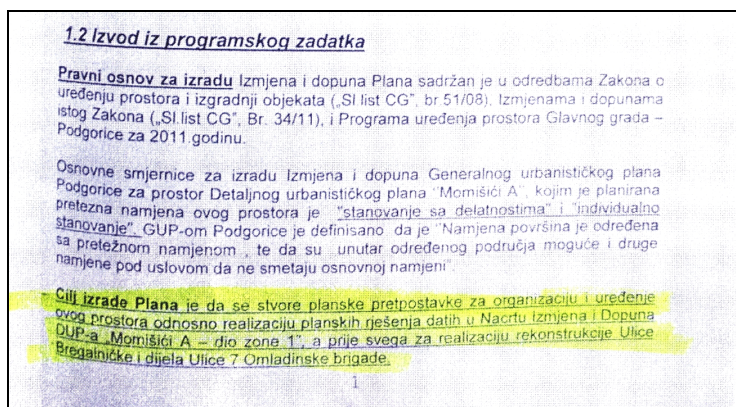
Bruto građevinska površina prizemlja objekta » A » je 739,98 m². Spratnost objekta » A » je G+Te+Po+S-2+S-1+S+P+2+Pk sa galerijom (garaža, tehnička etaža, podrum, tri suterena, prizemlje, dva sprata i potkrovlje sa galerijom).

Izvod iz tekstualnog dijela plana

Prethodno navedeno ukazuje da je građevinska dozvola, koju je resorno Ministarstvo izdalo u januaru 2010. godine, bila suprotna planskom dokumentu, čime je prekršen Zakon o uređenju prostora i izgradnji objekata. S obzirom da pomenuti Zakon propisuje da je građevinska dozvola izdata suprotno ovom Zakonu ništava, proizilazi i da investitori dva stambeno-poslovna objekta u Momišićima grade nelagalo.

Nadalje, gradonačelnik Podgorice Miomir Mugoša donio je u novembru 2011. godine odluku o utvrđivanju Nacrta izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana (GUP) Podgorice za prostor Detaljnog urbanističkog plana „Momišići A-dio zone 1“, za koji je javna rasprava organizovana do 1. decembra prošle godine.

U pomenutom Nacrtu navodi se da je cilj izrade plana da se stvore planske pretpostavke za organizaciju i uređenje ovog prostora, odnosno realizaciju planskih rješenja datih u Nacrtu Izmjena i dopuna DUP-a „Momišići A-dio zone 1“.



Izvod iz programskog zadatka

Dalje se pojašnjava da je „u toku postupka izrade Izmjena i dopuna DUP-a „Momišići A-dio zone 1“ dostavljeno Mišljenje Ministarstva uređenja prostora i zaštite životne sredine iz decembra 2010. godine, u kojem je navedeno da je neophodno preispitati planska rješenja, kao i usklađenost sa planovima višeg reda.

Obrađivač je nakon datog mišljenja izvršio provjeru planskih rješenja prema zatečenom stanju i zaključio da je potrebna izmjena i dopuna GUP-a Podgorice za prostor koji zahvataju Izmjene i dopune DUP-a „Momišići A-dio zone 1“.

Ovaj Nacrt GUP-a dalje predviđa da je planirana spratnost objekata 4 do 6 nadzemnih etaža (od P+3 do P+5)..maksimalni broj nadzemnih etaža je šest, planirana zadnja etaža je potkrovlje.

Iz prethodnog se zaključuje da je osnovni motiv za donošenje izmjena i dopuna GUP-a za prostor DUP-a „Momišići A-dio zone 1“ prilagođavanje planu višeg reda spornih stambeno-poslovnih objekata u vlasništvu „Capacity“ i „RR Inžinjerin“, kako bi bili legalizovani.

Takođe, u odnosu na ove objekte, MANS se 7. juna 2011. godine obratio inicijativom Urbanističkoj inspekciji kojom je zatražio inspekcijski nadzor da li je građevinska dozvola izdata u skladu sa planskim dokumentom.

U odgovoru od 10. oktobra 2011. godine Urbanistička inspekcija nas obavještava da je građevinska dozvola za gore navedene stambeno-poslovne objekte izdata u skladu sa „smjernicama“ DUP-a „Momišići A-dio zone 1“.

Konačno, Skupština Glavnog grada je za 10. april 2012. godine zakazala sjednicu, na kojoj će se naći i Predlog odluke o izmjenama i dopunama Generalnog urbanističkog plana Podgorice za prostor Detaljnog urbanističkog plana „Momišići A-dio zone 1“ i Predlog odluke o izmjenama i dopunama Detaljnog urbanističkog plana „Momišići a-dio zone 1“ u Podgorici.

Iz svega prethodno navedenog, proizilazi osnovana sumnja da je Branimir Gvozdrenović izdao firmama „Capacity“ i „RR Inženjering“ građevinsku dozvolu za izgradnju dva stambeno-poslovna objekta suprotno važećem planskom dokumentu. Na taj način je zloupotrijebio službeni položaj i koristeći svoj uticaj omogućio investitorima da sgrade objekte od kojih će steći ogroman profit po osnovu izgradnje i prodaje stanova i poslovnih prostora na tržištu.



Takođe, kako je ovako izdata građevinska dozvola ništava, proizilazi da investitori grade nelegalno, čime su počinili krivično djelo nelegalne gradnje. Istovremeno, gradonačelnik Podgorice Miodir Mugoša je donio odluku o donošenju planskog dokumenta čiji je motiv

legalizacija nezakonito sagrađenih objekata.

Objekti kompanija Capacity i RR Inženjering

Studija slučaja 2: Meljine

Ova studija pokazuje kako je Vlada favorizovala kupca vojnog kompleksa Meljine omogućavajući mu da nekretninu u roku od godinu plati obveznicama. Investitor je na berzi obveznice kupovao po trostruko nižoj cijeni od one koju mu je Vlada priznala prilikom transakcije, čime je ostvario višemilionsku dobit, a sa druge strane je oštećen javni interes.

Ovo je takođe još jedan slučaj u kojem država prodaje vrijednu imovinu, a odmah se pristupa izmjenama planske dokumentacije koje novom vlasniku treba da omoguće enormnu zaradu kroz građevinsku izgradnju i istovremeno značajno povećaju samu vrijednost lokacije.



Centar vojno medicinskih ustanova u Meljinama, u Herceg Novom, ima dugu tradiciju i prva je vojna bolnica u Boki Kotorskoj, koja je osnovana daleke 1668. godine. Pred kraj 18. vijeka izgubio je vojni karakter i postao bolnica opšteg tipa. Čitav kompleks se nalazi u parku, na izuzetno atraktivnoj lokaciji, na samoj obali mora i udaljen je od strogog centra Herceg Novog svega tri kilometra. Kompleks obuhvata površinu od 50.000 kvadrata i na njemu se nalazi

19 objekata, čija je površina blizu 24.000 kvadrata.

Lokacija je bila u vlasništvu vojske do osamostaljenja Crne Gore, kada je prešla u državno vlasništvo. Vlada Crne Gore objavila je početkom 2007. godine međunarodni tender za prodaju ove lokacije. Pozivom je zatraženo ispunjenje dva osnovna uslova - ponudjač je morao dokazati da se najmanje deset godina bavi zdravstvenom djelatnošću i ima godišnji obrt od najmanje 50 miliona eura u poslednje tri godine, kao i da garantuje nastavak zdravstvene djelatnosti, uz zadržavanje postojećeg broja zaposlenih.

Svi potencijalni ponudjači moraju ispuniti slijedeća dva uslova:

1. Ponudjač mora da dostavi dokaze da se najmanje deset godina bavi zdravstvenom djelatnošću i da ima godišnji obrt od najmanje 50.000.000. € u poslednje tri poslovne godine.
2. Ponudjač ponudom mora garantovati nastavak zdravstvene djelatnosti CVMU Meljine, uz zadržavanje postojećeg broja zaposlenih.

Izvod iz javnog međunarodnog tendera za prodaju CMVU "Meljine"

Na poziv su dostavljene dvije ponude. Jednu je dostavila londonska kompanija „Belfair menadžment“, a drugu konzorcijum koji je okupio Invest i Atlasmont banku iz Podgorice, firmu Atlas cap takođe iz Podgorice i Specijalnu bolnicu za interne bolesti "Sveti Nikola" iz Kraljeva. Iza pomenutih firmi stoji kapital biznismena Duška Kneževića.

Prema medijskim informacijama, londonska kompanija je nudila da plati 15 miliona eura i da u vojni centar u periodu od pet godina uloži 30 miliona eura. Tenderska komisija je odbila ovu i prihvatila ponudu Kneževićevog konzorcijuma, kao povoljniju.⁶ Ova ponuda podrazumijevala je cijenu od 25.000.000 eura i investicioni paket od 118 miliona eura, koji bi se realizovao u sedmogodišnjem periodu.

Ugovor sa konzorcijumom je zvanično potpisan 19. juna 2008. godine, dakle godinu nakon što je Tenderska komisija prihvatila ponudu i odlučila da uđe u pregovore. U ime Vlade kao prodavca ugovor je potpisao tadašnji ministar finansija Igor Lukšić.

Ukupna kupoprodajna cijena iznosi 25.100.000 eura. Ugovor predviđa da će ona biti plaćena obveznicama, pri čemu je 30 odsto od cijene konzorcijum morao uplatiti u roku od 7 dana od potpisivanja ugovora, a ostatak prije Datuma konačnog zatvaranja ugovora. Ovaj Datum se računao šest mjeseci od dana potpisivanja, uz mogućnost da se produži dva puta po 90 dana, pa proizilazi da je krajnji rok za isplatu čitave sume godina, odnosno jun 2009. godine.

Omogućavajući da cijena bude plaćena obveznicama, Vlada je direktno favorizovala Kneževićev konzorcijum, a sa druge strane postoji ozbiljna sumnja da je oštećen javni interes. Naime, Vlada je još u septembru 2007. godine emitovala obveznice restitucije sa nominalnom vrijednošću od jednog eura za jednu obveznicu i sa rokom važenja do 2017. godine.

Međutim, tržišna vrijednost tih obveznica kretala se u prosjeku oko 35 centi. To znači da su povezane firme Duška Kneževića imale mogućnost da na berzi godinu dana kupuju ove obveznice po cijeni od 35 centi, a da im u momentu realizacije transakcije država prizna nominalnu vrijednost obveznica, odnosno jedan euro po obveznici.

Podaci Centralne depozitarne agencije pokazuju da su povezane firme Duška Kneževića na berzi intenzivno kupovale upravo obveznice restitucije. Početkom 2008. godine povezane firme imale su preko devet miliona tih obveznica, da bi krajem te godine imale preko 16,5 miliona obveznica.

Kupovina je nastavljena i u 2009. godini, pa su do kraja te godine firme uspjele da sakupe preko 24 miliona obveznica. Podaci pokazuju da je u januaru 2010. godine povezana grupacija imala više od 25 miliona obveznica, da bi u februaru taj broj bio smanjen na 7,8 miliona, što znači da je u međuvremenu izvršena transakcija koja je obuhvatila preko 17,5 miliona obveznica. Očigledno je ovo bio trenutak kada je konzorcijum Ministarstvu finansija isplatio kupoprodajnu cijenu za vojni kompleks u Meljinama.

⁶ Izvor list Vijesti (članci iz maja i juna 2007. godine)

FINANSIJA					
3	Fond zajedničkog ulaganja "ATLAS MONT"	STANKA DRAGOJEVIĆA 4	PODGORICA	8,082,901	10.9761%
4	NM - Zbirni Kastodi račun 1	Bulevar Stanka Dragojevića 46	PODGORICA	7,530,000	10.2252%
5	INVEST BANKA MONTENEGRO	Stanka Dragojevića 4	PODGORICA	4,332,401	5.8831%
6	COSMOS LTD	ICAZA, GONZALEZ- RUIZ, ALEMAN	INOSTRANSTVO	2,116,528	2.8741%
7	ATLAS LIFE	HERCEGOVAČKA 50	PODGORICA	987,701	1.3412%
8	ATLASMONT BANKA AD	STANKA DRAGOJEVIĆA 4	Podgorica	834,934	1.1338%
9	AD JADRANSKI SAJAM	TRG SLOBODE 5	Budva	830,000	1.1271%
10	ŠOFRANAC PERSIDA	MIKE ALASA 36	BEOGRAD	501,676	0.6812%

Izvod iz CDA na datum 18.01.2010.
kada su Kneževićeve povezane firme imale 24,7 miliona obveznica

Ovakav zaključak potvrđuje podatak da su od januara do februara obveznice Ministarstva finansija uvećane sa 18,7 na 36,2 miliona obveznica. Dakle, konzorcijum je više od pola godine kasnio sa isplatom kupoprodajne cijene.

Naziv emitenta: REPUBLIKA CRNA GORA					
Simbol HOV: FO02		Ukupan broj akcija: 73,781,149			
R.Br.	Naziv	Adresa	Grad	Broj akcija	%
1	VLADA CRNE GORE-MINISTARSTVO FINANSIJA	Ul. Stanka Dragojevića br.2	Podgorica	36,277,737	49.1694%
2	FOND ZA OBEŠTEĆENJE	PODGORICA	PODGORICA	19,108,812	25.8993%
3	NM - Zbirni Kastodi račun 1	Bulevar Stanka Dragojevića 46	PODGORICA	7,530,000	10.2059%
4	ŠOFRANAC PERSIDA	MIKE ALASA 36	BEOGRAD	501,676	0.6800%
5	BAKOČEVIĆ PAŠKO	D.Štoj	ULCINJ	500,000	0.6777%
6	"FIN INVEST" DOO	Stanka Dragojevića 4	Podgorica	347,450	0.4709%
7	PREMOVIC VELIBOR	B.JANKOVIĆA	NIKŠIĆ	332,000	0.4500%

Izvod iz CDA na datum 01.02.2010. gdje povezane firme nemaju većinu ranijih obveznica

Dakle, od cijelog posla najviše je zaradio konzorcijum Duška Kneževića, jer proizilazi da suštinski za vojni kompleks u Meljinama nijesu platili ni 10 miliona eura. Osim toga, konzorcijum je kasnio sa plaćanjem cijene više od pola godine, pošto je rok za isplatu istekao u junu 2009. godine.

Takođe, nije poznato da li je konzorcijum prilikom samog potpisivanja ugovora isplatio 30 odsto cijene u obveznicama, a vrlo je indikativno da je do juna 2010. godine sa kastodi računa povezanih subjekata isplaćen iznos od 7,5 miliona obveznica, što zapravo predstavlja trećinu ukupne kupoprodajne cijene za vojni kompleks u Meljinama. MANS je na osnovu Zakona o slobodnom pristupu informacijama tražio od Ministarstva finansija podatke o realizaciji ove transakcije, ali ih do danas nije dobio.

Osim što je investitor bio privilegovan pri plaćanju cijene, Vlada ga je posebno favorizovala time što je kao preduslov za zatvaranje ugovora navela i "usvajanje lokalne studije lokacije ili detaljnog prostornog plana u obliku i po suštini prihvatljivog za kupca". Na ovaj način je investitoru garantovano da će biti usvojen planski dokument kakav on bude zamislio, uz potpuno zanemarivanje interesa građana Herceg Novog.

(b) usvajanje Studije lokacije ili Detaljnog prostornog plana koji se odnosi na celokupnu Lokaciju u obliku i po suštini prihvatljivog za KUPCA, na način koji će dozvoliti pripremu Projekta u skladu sa Investicionim planom koji je Prilog broj 2 ovog Ugovora;

Preduslovi za zatvaranje (kupcu obećano usvajanje planskog dokumenta kakav želi), član 12 Ugovora

Već tokom 2007. godine, u vrijeme kada su trajali pregovori Vlade i konzorcijuma o zaključenju ugovora, objavljeno je da Knežević i partneri imaju megalomanske građevinske zahtjeve. Naime, planirali su gradnju velikog hotela i rehabilitacionog centra, koji bi bio izgrađen u obliku dva solitera sa čak 18 spratova, što bi zahtijevalo radikalne promjene urbanističkih planova. Iz ovoga se lako zaključuje da stvarni motiv investitora nije bilo dominantno razvijanje zdravstvenog turizma, već hotelski kapaciteti

Koliko su interesi investitora uticali na konačna planska rješenja pokazuje to što raniji Prostorni plan Opštine za ovu lokaciju nije predviđao turističku, već samo zdravstvenu namjenu. Novim Prostornim planom, koji je usvojen u februaru 2009. godine, to je promijenjeno i dozvoljena je izgradnja turističkih kapaciteta, i to 300 kreveta u hotelu i 600 u apartmanima.

I pored velikog protivljenja javnosti, parlament Herceg Novog usvojio je u decembru 2009. godine Urbanistički plan Meljine. Investitoru je dozvoljeno da sagradi čak 90.000 kvadrata bruto građevinske površine, od čega je 39.000 kvadrata za turističke apartmane, 24.000 kvadrata za hotel i 27.000 kvadrata za gradnju bolničkog kompleksa sa sedam spratova.



Grafički prikaz br. 16d - Hotel 3D model

Za goste budućeg hotela obezbijeđeno je svega 37 kvadrata slobodnih i zelenih površina, što je dvostruko manje od propisane vrijednosti za hotel sa četiri zvjezdice. Nedostatak zelenih površina je još uočljiviji na nivou čitavog kompleksa, jer pruža tek 30 kvadrata zelenih površina po korisniku. Osim što je nedovoljno za goste hotela, ovo je apsolutno nehumano prema bolesnicima (naknadno usvojeni domaći propisi zahtijevaju da čak 70 odsto bolničkog kompleksa čine zelene površine).

Zanimljivo je da je u to vrijeme gradonačelnik Herceg Novog Dejan Mandić izjavio da je „Opština morala da prihvati ono što je za investitora ekonomski minimum i spratnost ispod koje im nije isplativo da idu, jer bi se u suprotnom bolnica ugasila i niko je više ne bi otvorio. Prihvatanje ovog projekta je žrtvovanje za grad“.



Grafički prikaz br. 17d - Apartmani 3D model

Nije poznato da li je Vlada vršila procjenu vrijednosti lokacije u vrijeme kada je objavila javni poziv za prodaju vojnog kompleksa u Meljinama. Međutim, konzorcijum je krajem 2009. godine formirao posebno društvo „Meljine kompleks“ doo i početkom 2010. godine angažovao vještake koji su izvršili procjenu vrijednosti lokacije. Prema tim izvještajima ukupna procijenjena vrijednost je 56,1 miliona eura, od čega je vrijednost medicinske opreme 3,3 miliona, a ostalo je procijenjena vrijednost zemljišta i objekata. Na bazi ovih izvještaja donijeta je odluka o povećanju nenovčanog kapitala u iznosu od 56,1 milion eura.

Član 1
Povećava se kapital Društva sa ograničenom odgovornošću „Meljine Kompleks“ Herceg Novi unosom nenovčanog uloga osnivača, koji se sastoji od zemljišta, objekata i opreme, čija ukupna procijenjena vrijednost iznosi na dan 01.03.2010 godine, 56.122.038,45 €. (slovima: pedesetšestmilionašestvadesetdvijehiljadetrdesetosam i 45/100 eura)
Procijena vrijednosti opreme je izvršena od strane ovlaštenog procjenjivača za opremu, Agencije Conecting Podgorica i prema Izvještaju procjenjivača, na dan 25.02.2010 godine, iznosi ukupno 3.346.980,00 €, dok je procjena vrijednosti nepokretnosti, zemljišta i objekata izvršena od strane ovlaštenog procjenjivača za tehničku oblast Milana Mirkovića, dipl. ing.-gradj. i prema Izvještaju od 24.02.2010 godine, iznosi ukupno 52.775.058,45 €.

Iz Odluke o povećanju nenovčanog kapitala „Meljine kompleks“

3.2. "Strateški" investitori i vladavina zakona

Investicioni *boom* koji je trajao do unazad nekoliko godina, donio je sa sobom ogroman kapital koji je naročito "zapljusnuo" do tada relativno razvijenu i urbanizovanu crnogorsku obalu, i postavio ogromne izazove kada je u pitanju poštovanje zakona i uopšte vladavinu prava u oblasti prostornog planiranja i izgradnje objekata.

Slabi administrativni kapaciteti resornih institucija na lokalnom i državnom nivou, ali prije svega duboko ukorijenjena korupcija i u pojedinim slučajevima potpuno odsustvo transparentnosti procesa odlučivanja, sa rijeko potrebnim kapitalom su privukli i one investitore koji "nisu navikli" na puno poštovanje zakona i propisa tokom izgradnje objekata.

Sve je to imalo veoma teške posljedice po prostor Crne Gore, naročito na priobalni pojas koji je investitorima bio veoma privlačan. Država je u prethodnom periodu na prodaju nudila čitave hotelske komplekse, ali i veoma vrijedno neurbanizovano zemljište na atraktivnim lokacijama.

Ugovori koji su sklapani sa investitorima, bilo da se radi o prodaji ili zakupu državne imovine, podrazumijevali su brojne investicije, nova radna mjesta, dok su investitori predstavljani su kao pokretači lokalne ekonomije. Godinama nakon toga, brojni su primjeri, posebno u priobalnom pojasu, investicija koje nikada nisu dovršene ili čak ni započete.

Ugovori o prodaji i li zakupu državne imovine su često kršeni što je za posledicu imalo već opisano stanje. Rijetki su primjeri raskida ugovora ili naplate penala zbog njegovog kršenja, dok se kao pravilo uspostavila praksa da se rokovi za investicije prolongiraju zaključivanjem aneksa, da se smanjuje cijena zakupa, te da država često nije ni zainteresovana da "starteškog" investitora primora na poštovanje zakona i procesa.

Čak i sam odabir investitora je nerijetko predmet zloupotreba tendrskog procesa što je detaljno i opisano studijom slučaja "Valdanos" koja je prezentovana u nastavku ove publikacije. Primjer prodaje državne imovine "strateškom investitoru" sakrivenom iza off-shore destinacija je prikazan u studiji slučaja "Skočiđevojka".

Plastičan primjer koliko daleko može otići nepoštovanje ugovorenih obaveza, ali i tolerisanje državnih organa, jeste slučaj "Sveti Stefan" koji je takođe prezentovan u nastavku ove publikacije.

Studija slučaja 3: Valdanos

Uvala Valdanos, koja obuhvata oko 3,5 miliona kvadrata, sa maslinjakom od blizu 18 hiljada stabala, jedan je od najljepših dragulja na crnogorskoj obali i predstavlja lokaciju sa nespornim turističkim potencijalom. Stabla maslinjaka stara su više od 350 godina, pojedini primjerci 500, pa i hiljadu godina, zbog čega je područje još od 1968. godine proglašeno spomenikom prirode, dok važećim Zakonom o maslinarstvu Valdanos uživa posebnu zaštitu.

Krajem novembra 2010. godine, Vlada Crne Gore je usvojila Državnu studiju lokacije za Valdanos. Obradivač studije lokacije bila je kompanija „Republički zavod za urbanizam i projektovanje“ čiji je većinski vlasnik Aco Đukanović, brat tadašnjeg premijera Mila Đukanovića.

Planeri su budućem zakupcu omogućili da sagradi ukupno 100 vila, od kojih će svaka imati 300 kvadrata bruto razvijene građevinske površine (BRGP), sa terasom od 45 kvadratnih metara i bazenom⁷. Planirana je izgradnja tri hotela sa blizu 700 ležaja, pri čemu dozvoljena BRGP iznosi 66.782 kvadratnih metara. Računajući sa vilama, ukupan dozvoljeni broj ležajeva je 1,4 hiljade.

Ukupni pokazatelji planiranog stanja za zahvat Studije lokacije	
▪ Površina zahvata.....	352 ha
▪ Površina urbanističkih parcela.....	371.162m ²
▪ Bruto građevinska površina objekata.....	111.284 m ²
▪ Ukupan broj ležajeva.....	1.400
▪ Indeks zauzetosti u zonama za izgradnju.....	0.13
▪ Indeks izgrađenosti u zonama za izgradnju.....	0.30
▪ Indeks zauzetosti na nivou zahvata plana.....	0.014
▪ Indeks izgrađenosti na nivou zahvata plana.....	0.032

Izvod iz Državne studije lokacije Valdanos koji pokazuje planiranu gradnju

Dosadašnje iskustvo pokazuje da su se projekti koji podrazumijevaju kombinaciju turističkih i stambenih kapaciteta najčešće završavali tako što je investitor do sklapanja posla obećavao ogromna ulaganja u turizam, da bi nakon potpisivanja ugovora sa državom prvo sagradio i prodao stanove za tržište, a zatim prelazio na narednu lokaciju, bez namjere da sagradi turističke sadržaje.

U konkretnom slučaju, odluka da se u uvali Valdano sagradi čak 100 vila koje bi bile ponuđene na tržištu nekretnina pokazuje da Vlada na primorju i dalje podstiče izgradnju stanova za tržište i pored veoma ograničenog prostora za razvoj turizma.

Pored izgradnje stanova za prodaju, državnom studijom lokacije se predviđa da će realizacija projekta podrazumijevati zahvate koji će imati značajan uticaj na životnu sredinu. Odluka o izradi studije lokacije donijeta prije usvajanja Zakona o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu, pa Vlada nije imala obavezu da izvrši procjenu uticaja i organizuje javnu raspravu. Ipak, iako nema zakonsku obavezu, zabrinjava odluka Vlade da projekat koji će nesporno uticati na životnu sredinu, realizuje bez jasno definisanih mjera za preveniranje devastacije prirode.

⁷ Terasa i bazen ne ulaze u BRGP

O kakvim zahvatima se radi, govori i činjenica da je budućem zakupca Valdanosa dozvoljeno da prilikom izgradnje vila može da „presaduje“ stoljetna stabla maslina u slučajevima gdje je to potrebno. Na ovaj način nije vođeno računa o tome da područje uživa status spomenika prirode i da je pod posebnom zakonskom zaštitom.

Pravila za presadnju

U svim zonama u kojima se planira izgradnja turističkih sadržaja, postoji značajan broj starih stabala masline. Obzirom da masline imaju veoma značajnu ulogu u valorizaciji terena, neophodno je obezbijediti njihovo izmještanje (presađivanje) u slučajevima gdje je to zbog izgradnje neophodno. Ovakva (stara) stabla masline mogu se iskoristiti za uređenje parkovskih i drugih zelenih površina unutar turističkog kompleksa, ili izmjestiti u dio zasada (Zona F), te biti korišćena kao rodna stabla.

Za ovaj način presađnje, odnosno očuvanja stabala, potrebne su veće mašine za obradu terena (buldozer, kašikar). Nakon redukcije vegetativne mase krošnje, rezidbom,

Izvod iz Državne studije lokacije Valdanos koji se odnosi na „presađivanje“ maslina

Planeri su predvidjeli i nasipanje prirodne plaže u Valdanosu metodom prihranjivanja. Tako će plaža koja je sada široka oko 10 metara biti proširena na maksimalnih 60 metara. U Državnoj studiji lokacije se navodi da se u većini slučajeva za prihranjivanje plaži materijal za nasipanje bageruje sa dna mora. Iako planeri konstatuju da bagerovanje pijeska i šljunka sa dna mora nije nikada vršeno u Crnoj Gori, oni ne predviđaju način na koji bi bila izvedena ova operacija i koliki će to negativni uticaj imati na prirodno okruženje Valdanosa.

Na osnovu prethodnih analiza mogle bi se sumirati preporuke u pogledu uređenja obale i plaže u uvali Valdanos :

- Imajući u vidu veoma ambiciozne planove za izgradnju turističkog kompleksa u uvali Valdanos, sadašnja površina prirodne plaže je sasvim sigurno nedovoljna. Posebno što se radi o ekskluzivnom turističkom lokalitetu. Za povećanje širine plaže trebalo bi primjeniti metodu prihranjivanja plaža. Širina buduće plaže u uvali Valdanos trebalo bi da bude između 50 i 60 metara. Postojeću betonsku stazu i sve betonske objekte na plaži trebalo bi obavezno ukloniti.

Izvod iz Državne studije lokacije Valdanos koji se odnosi na proširenje plaže

Državna studija lokacije se bavila i ekonomskim benefitima od turističke valorizacije uvale Valdanos. Tako se navodi da država od projekta može očekivati jednokratni godišnji prihod u iznosu od 21.712.000 EUR po osnovu naplate za korišćenje građevinskog zemljišta i redovne godišnje prihode od 2.240.266 EUR po osnovu poreza na dobit preduzeća, poreza na dodatu vrijednost, poreza na plate zaposlenih i poreza na nepokretnost.

Nekoliko ulcinjskih nevladinih organizacija i nezavisnih intelektualaca su skoro dvije godine ukazivali na probleme sa tenderom za Valdanos, kako sa ekološkog aspekta, tako i sa aspekta neriješenih imovinskih sporova. Naime, u toku su sudski sporovi pred Upravnim i Vrhovnim sudom Crne Gore, kojim bivši vlasnici tog zemljišta traže da im se vrati nekadašnja imovina.

Neki predmeti su pred Evropskim sudom za zaštitu ljudskih prava u Strazburu. Skupština Opštine Ulcinj je u maju 2007. godine jednoglasno usvojila Odluku o povraćaju zemljišta bivšim vlasnicima i deeksprijaciji, ali ona nikada nije stupila na snagu.⁸

Savjet za privatizaciju je krajem 2008. godine objavio međunarodni tender za dugoročni zakup Valdanosa. Prema propozicijama tendera Valdanos se izdaje u zakup na 30 godina, uz mogućnost produženja na 90 godina za investicije preko 200 miliona.

Savjet za privatizaciju je dva puta pomjerao rok za prikupljanje poziva, na koji su se u aprilu 2009. godine javile dvije kompanije - Cubus Lux iz Velike Britanije i rusko crnogorski konzorcijum Mos City Group. Pet dana po zatvaranju javnog poziva Tenderska komisija je odbacila ponudu Mos City Group kao neispravnu jer investitor nije na vrijeme uspio da pribavi bankarske garancije⁹. Istovremeno, Tenderska komisija je pozvala Cubus Lux na pregovore.

Nakon više od godinu dana, Savjet za privatizaciju i kapitalne investicije je 24. novembra 2010. godine prihvatio Predlog ugovora o izdavanju u dugoročni zakup lokaliteta Valdanos kompaniji Cubus Lux na 30 godina, uz obavezu izgradnje ekskluzivnog turističkog kompleksa na nivou četiri plus i pet zvjezdica, ukupne investicije od 222.517.379 EUR. Samo dan kasnije, 25. novembra, Vlada je usvojila Državnu studiju lokacije za Valdanos i Odluku o izdavanju u dugoročni zakup lokaliteta Valdanos kojom je ovlastila Vujicu Lazovića, potpredsjednika Vlade da potpiše ugovor o zakupu Valdanosa.

Vujica Lazović je bio i predsjednik Savjeta za privatizaciju i predsjednik tenderske komisije koja je sprovela tenderski postupak i donijela odluku o dodjeli ugovora britanskoj kompaniji Cubus Lux. Inače, Vlada Crne Gore je dva puta formirala tendersku komisiju koja se bavila Valdanosom i to 2007. i 2009. godine. Predsjednik obje komisije je bio Vujica Lazović.

Među članovima komisije su se našli i sada bivši ministar turizma Predrag Nenezić, Boro Vučinić, ministar odbrane, Vladimir Kavarić, ministar ekonomije, Branko Vujović, bivši ministar ekonomije, Gzim Hajdinaga, predsjednik Opštine Ulcinj, Mićo Orlandić, direktor Uprave za nekretnine, Rajko Barović, direktor Javnog preduzeća za upravljanje Morskim dobrom i Damir Šehović, poslanik u Skupštini Crne Gore.

Tenderski uslovi

U javnom pozivu za davanje u zakup Valdanosa se navodi da za kvalifikovanje za učešće na tenderu, ponuđač mora **kumulativno** ispuniti uslove iz grupe A ili B.

8 Članak ND Vijesti „Čakuli: vlast Rusima i Englezima nudi tuđu imovinu“ od 21. aprila 2009. godine

9 Članak ND Vijesti „Valdanos nije baš za Ruse“ od 22. aprila 2009. godine

B.

- Ponudač mora imati vrijednost kapitala pod upravljanjem od najmanje 100 miliona eura.
- Ponudač mora dokazati da je najmanje u tri poslovne godine u posljednjih 5 kalendarskih godina ostvario pozitivan finansijski rezultat
- Ponudač morad okazati da je u toku posljednje poslovne godine ostvario ukupan promet od najmanje 200 miliona eura
- Ponudač mora imati Pismo o namjerama ili sklopljen Ugovor o upravljanju sa renomiranom kompanijom koja upravlja sa najmanje dva hotelska resorta međunarodnih standarda od najmanje četiri plus zvjezdice.

Kvalifikacioni uslovi B. moraju biti ispunjeni kumulativno. Ispunjenost Kvalifikacionih uslova ocjenjivaće se nakon prijema i otvaranja paketa sa ponudama.

Izvod iz javnog poziva za dugoročni zakup Valdanosa

Tenderski uslovi iz grupe B su podrazumijevali da Cubus Lux mora imati vrijednost kapitala pod upravljanjem od najmanje 100 miliona EUR, da je morao dokazati da je u tri poslovne godine u posljednjih pet kalendarskih godina ostvario pozitivan finansijski rezultat, kao i da je u toku posljednje poslovne godine ostvario ukupan promet od najmanje 200 miliona EUR.

Kompanija Cubus Lux je prema zakonu Velike Britanije registrovana kao PLC (Public Limited Company) što između ostalog podrazumijeva da mora javno objavljivati svoje finansijske izvještaje. Finansijski izvještaji su dostupni na sajtu te kompanije, ali i na inostranim finansijskim internet portalima koji prate poslovanje kompanija¹⁰.

Kompanija Cubus Lux je morala ispuniti tenderski uslov koji podrazumijeva da je u poslednjih pet godina u najmanje tri imala pozitivno poslovanje. Imajući u vidu datum kada je raspisan tender za zakup Valdanos, za tendersku komisiju referentne godine su bile 2004, 2005, 2006, 2007 i 2008.

Prema podacima iz finansijskih izvještaja, kompanija Cubus Lux je 2004. godinu završila sa gubitkom od 453.000 £. Naredna, 2005. godina je takođe završena sa gubitkom i to u iznosu od 497.000 £.

U 2006. godini, kompanija Cubus Lux je prešla na Međunarodne standarde finansijskog izvještavanja¹¹, koji prema direktivama Evropske Unije podrazumijevaju drugačiji period izvještavanja, gdje se kao obračunski period uzima 15 mjeseci. Na taj način, finansijski izvještaj za 2006. godinu je urađen za period od 15 mjeseci, zaključno sa 31. martom 2007. godine, što se i navodi u samom finansijskom izvještaju. U posmatranom periodu kompanija Cubus Lux je ponovo poslovala sa gubitkom, ovog puta u iznosu od 130.000 £.

10 Sve finansijske izvještaje Cubus Lux-a za period od 2004. do 2010. godine MANS je objavio i na svojoj internet prezentaciji na <http://www.mans.co.me/arhiva/2011/02/finansijski-izvjestaji-cubux-lux/>

11 International Financial Reporting Standards

Izveštaj za 2007 godinu, koji je prema novom sistemu urađen za period do 31. marta 2008. godine pokazuje da je kompanija Cubus Lux pozitivno poslovala i ostvarila profit od 4,8 miliona £. To je ujedno i jedina godina u periodu 2004-2010 u kojoj je Cubus Lux poslovaao pozitivno.

Već naredni izveštaj, pokazuje da Cubus Lux ponovo ostvaruje gubitke i to u iznosu od 2,1 milion £.

	Note	2005 £'000	2004 £'000
TURNOVER	1,2	571	484
Cost of sales		(70)	(58)
GROSS PROFIT		501	426
Administrative expenses		(981)	(856)
OPERATING LOSS	3	(480)	(460)
Interest payable and similar charges	6	(18)	(7)
Interest receivable and other income	7	1	14
LOSS ON ORDINARY ACTIVITIES BEFORE TAXATION		(497)	(453)
Tax on loss on ordinary activities	8	-	-
RETAINED LOSS		(497)	(453)
LOSS PER SHARE			
Basic and diluted	21	(2.15p)	(2.41p)

All activities arose from continuing activities.

CUBUS LUX PLC			
CONSOLIDATED PROFIT AND LOSS ACCOUNT			
FOR THE 15 MONTHS ENDED 31 MARCH 2007			
	Notes	Period ended 31 March 2007 £'000	Year ended 31 December 2006 £'000
TURNOVER	1,2	1,017	571
Cost of sales	3	(150)	(70)
GROSS PROFIT		867	501
Administrative expenses	8	(1,957)	(981)
Other income		1,451	-
OPERATING PROFIT/(LOSS)	4	361	(480)
Finance expenditure	5	(201)	(17)
PROFIT/(LOSS) ON ORDINARY ACTIVITIES BEFORE TAXATION		160	(497)
Tax on loss on ordinary activities	6	(290)	-
LOSS FOR THE PERIOD		(130)	(497)

Izvodi iz finansijskih izvještaja kompanije Cubus Lux

Iz finansijskih izvještaja se može vidjeti da je ukupan godišnji promet Cubus Lux-a u 2008 bio daleko ispod onoga što je bilo zahtijevano tenderskim uslovima, te da je za posmatranu godinu bio na nivou od 3,1 milion £.

KEY HIGHLIGHTS	
→ Turnover of €3.1 million (2007, 15 months: €1.0 million) up 203%	
→ Pre-tax profit of €4.9 million* (2007, 15 months: €160,000)	
→ Earnings per share of 4.78p** (2007, 15 months: loss of 0.19p per share)	

Izvod iz finansijskog izvještaja Cubus Luxa

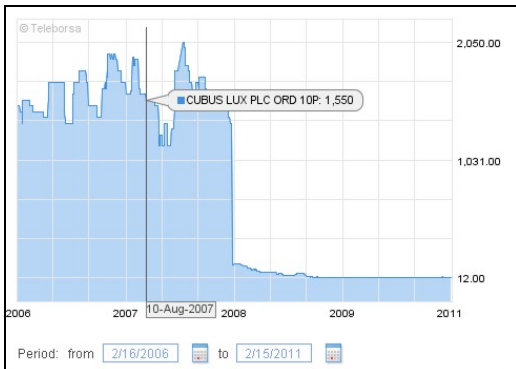
U izvještajima je navedeno da kompanija raspolaže imovinom od oko 50 miliona britanskih funti, umjesto najmanje 100 miliona Eura koliko je bio zahtojevano tenderskim uslovima.

ASSETS		
NON-CURRENT ASSETS		
Intangible assets	8	35,902
Goodwill	8	940
Property, plant and equipment	9	4,702
		41,544
CURRENT ASSETS		
Inventories	11	3,172
Trade and other receivables	12	2,384
Cash at bank	13	2,372
		7,928
TOTAL ASSETS		49,472

Izvod iz finansijskog izvještaja Cubus Luxa

Jedini tenderski uslov koji Cubus Lux ispunila se odnosi na Pismo o namjerama koje je potpisano sa španskom turističkom kompanijom *Sol Melia*. Stoga, sve navedene činjenice pokazuju da kompanija Cubus Lux nije ispunila sve neophodne tenderske uslove da bi sa njom bio zaključen ugovor o zakupu Valdanosa.

MANS je Savjetu za privatizaciju i kapitalne projekte ukazao na činjenicu da je kompanija Cubus Lux nastavila da bilježi gubitke i nakon zaključenja tendera, te da akcije ove kompanije na Frankfurtskoj i Londonskoj berzi bilježe konstantan pad.



Izveštaj sa berze u Londonu



Izveštaj sa berze u Frankfurtu

Pored toga, u svojim finansijskim izveštajima, kompanija Cubus Lux priznaje da nema novac potreban za planirane investicije i izražava nadu da će podršku za projekat dobiti od lokalnih banaka u Crnoj Gori.

Concluding negotiations...

Valdanos
 After having won the tender to develop the Valdanos land, near Ulcinj in Montenegro, we have started negotiations of the purchase contract with the Montenegro Government. The next step will be to complete a detailed business plan before the project commences. We will need to secure financing to fund the development project and hope to be able to obtain this from local banks in Montenegro.

IAS 36 Impairment of Assets Review
 Typically, for a project-rich company, which has obtained some projects through acquisition, the Company, having

Izvod iz jednog od finansijskih izveštaja kompanije Cubus Lux

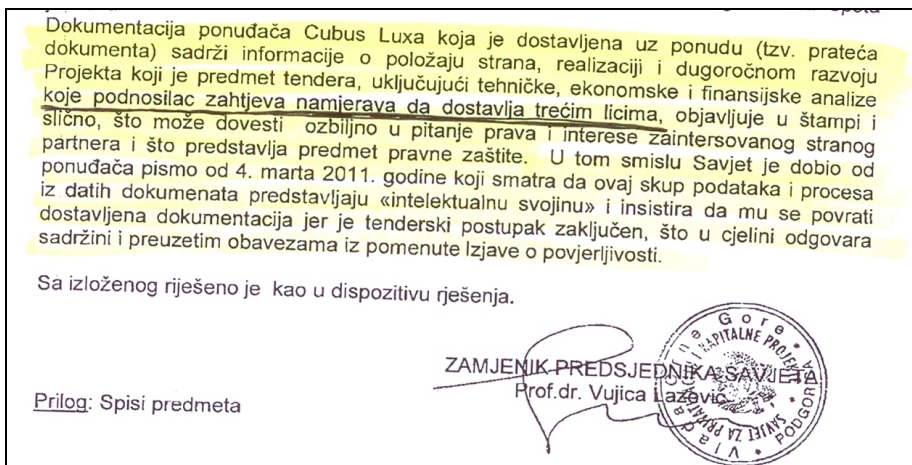
MANS je od Savjeta za privatizaciju na osnovu Zakona o slobodnom pristupu informacijama zatražio na uvid kompletnu dokumentaciju koju je razmatrala Tenderska komisija za Valdanos, uključujući i odluku o davanju u zakup Valdanosa kompaniji Cubus Lux, izveštaj Tenderske komisije o sprovedenom tenderu, investicioni plan i bankarske garancije, kao i dokaz o pozitivnom poslovanju Cubus Lux-a i raspolaganju odgovarajućim kapitalom, kao uslovima za kvalifikaciju na tenderu. Zahtijev je poslat početkom februara 2011., a nakon što Savjet za privatizaciju nije odgovorio na njega, MANS je početkom marta podnio tužbu Upravnom sudu.

Savjet je konačno 15. marta dostavio odgovor MANS-u u kome se navodi da se zabranjuje pristup informacijama koje se odnose na „dokaz da je prvorangirani i prihvaćeni ponuđač Cubus Lux na tenderu za turističku valorizaciju lokaliteta

Valdanos zadovoljio uslove tendera, kao i informaciju o investicionom planu i bankarskim garancijama.

U odgovoru se navodi da „dokumentacija ponuđača Cubus Luxa koja je dostavljena uz ponudu sadrži informacije o položaju strana, realizaciji i dugoročnom razvoju Projekta koji je predmet tendera, uključujući tehničke, ekonomske i finansijske analize **koje podnosilac zahtjeva namjerava da dostavlja trećim licima, objavljuje u štampi i slično**, što može dovesti ozbiljno u pitanje prava i interese zainteresovanog stranog partnera i što predstavlja predmet pravne zaštite“.

Prema crnogorskim, ali i britanskim zakonima, finansijski izvještaji kompanija su javni dokumenti u koje svako može da ostvari uvid, te je stoga neshvatljivo kako je Savjet mogao da zabrani pristup onom dijelu traženih informacija koje su se odnosile na dokaze da je Cubus Lux uopšte mogao biti rangiran na tenderu za Valdanos.



Odgovor Savjeta za privatizaciju i kapitalne projekte kojim se odbija pristup informacijama o Cubus Lux-u

Na osnovu prikupljenih podataka, MANS je sredinom februara Vrhovnom državnom tužiocu podnio krivičnu prijavu protiv potpredsjednika Vlade, Vujice Lazovića zbog sumnje da je u tenderskom postupku za davanje u dugoročni zakup uvale Valdanos zloupotrijebio službeni položaj i nesavjesno vršio službenu dužnost čime je omogućio da kompanija Cubus Lux bude izabrana kao prvorangirana, iako nije ispunila tenderske uslove. U momentu donošenja odluke o Valdanosu, Vujica Lazović je bio predsjednik Savjeta za privatizaciju i kapitalne objekte i predsjednik tenderske komisije za realizaciju projekta turističke valorizacije Valdanosa.

Pored krivične prijave, Vrhovnom državnom tužiocu smo dostavili i sve finansijske izvještaje Cubus Lux-a iz kojih se može vidjeti da je tenderski postupak grubo prekršen, te da ova kompanija nije zadovoljavala ni uslove za kvalifikaciju, a kamoli da je mogla biti prvorangirana.

Finansijske izvještaje smo dostavili i aktuelnom predsjedniku Vlade i predsjedniku Savjeta za privatizaciju i kapitalne objekte, Igoru Lukšiću, kao i predsjedniku Skupštine Crne Gore, Ranku Krivokapiću i od njih zatražili da reaguju u okviru svojih ovlašćenja.

Vlada je 11. februara objavila nacrt ugovora sa Cubus Lux-om koji, međutim, ne sadrži anekse u kojima se nalazi investicioni plan i bankarske garancije.

MANS je skupštinskoj Komisiji za praćenje i kontrolu postupka privatizacije dostavio inicijativu sa predlogom da Komisija organizuje kontrolna saslušanja Lazovića i Lukšića kao i da od Savjeta za privatizaciju probavi kompletnu tendersku dokumentaciju i objavi je na sajtu Skupštine. Komisija je najavila raspravu o Valdanosu, ali ona još uvijek nije održana.

Konačno, MANS je od Savjeta za privatizaciju i kapitalne projekte zatražio da na prvoj narednoj sjednici poništi tender i odluku o davanju u zakup uvale Valdanos kompaniji Cubus Lux. Umjesto toga, na prvoj narednoj sjednici Vlada je, bez detaljnije provjere, ponovo konstatovala da je tender sproveden transparentno i zakonito.

Nakon objavljivanja svih dokaza i podnošenja krivične prijave, Vujica Lazović je više puta javno ponavljao da je tenderski postupak za Valdanos sproveden transparentno i zakonito, ali nije iznio bilo koju činjenicu kojom bi demantovao tvrdnje MANS-a.

MANS je objavio izvode iz finansijskih izvještaja u dnevnim novinama, što je izazvalo burnu reakciju predstavnika Vlade, posebno Vujice Lazovića koji je posredno optužio MANS za zastrašivanje investitora i kreiranje neprijateljske atmosfere koja ima za cilj da strane investitore odvraća od ulaganja u Crnu Goru.

Prema Lazoviću, posebno je problematično što je Cubus Lux kompanija iz EU, pa on smatra da to može poslati lošu poruku drugim investitorima iz EU koji namjeravaju da ulažu u Crnu Goru.

FINANSIJSKI IZVJEŠTAJI CUBUS LUX-a

Godina	Neto rezultat
2003:	gubitak od 265.000 £
2004:	gubitak od 453.000 £
2005:	gubitak od 497.000 £
2006:	gubitak od 130.000 £
2007:	profit od 4,871 mil £

Uslovi tendera za Valdanos:

- vrijednost kapitala najmanje 100 mil. eura
- promet najmanje 200 mil eura
- najmanje 3 godine poslovao pozitivno

Kome više vjerujete... mans

Svojim očima ili VUJICI LAZOVIĆU?

Gradimo budućnost - projekt podrška transparentnom i odgovornom planiranju i uređenju prostora. Ovaj projekat je financiran od strane Evropske Unije, preko Delegacije EU u Crnoj Gori u implementiran ga mreža za afirmaciju menadžerskog sektora - MANS.

Oglas u ND „Vijesti“, 22. februara 2011.

I sam predsjednik Vlade, Igor Lukšić je povodom tendera za Valdanos rekao da „opšta situacija vodi u pravcu da nama ne odgovara niko od investitora, ni iz Rusije, ni iz Evropske unije

Međutim, kompanija Cubus Lux je britanska samo po registraciji, a većina njenih investicija je fokusirana na hrvatsko primorje. Ta kompanija upravlja sa dvije kockarnice u turističkim odmaralištima u Puli i Selcu, dok nedaleko od Zadra upravlja marinom od 200 vezova na ostrvu Ugljan. Izvršni direktor Gerhard Huber je i najveći akcionar (16,5 % vrijednosti kompanije), na drugom mjestu je Kristijan Kajser (10,9 %), a među istaknutijim akcionarima je i Hrvat Milan Kotur (5,4 %) ¹².

¹² Upravo su Kotur i Huber bili ključne figure u skandalu oko izgradnje turističko-stambenog naselja na ostrvu Ugljan u Hrvatskoj, projektu koji je trebalo da bude realizovan preko kompanije „Duboko plavetnilo“ d.o.o. koja posluje u sastavu Cubus Lux-a. Ovaj projekat koji je započet još 2006. godine, a nikada dovršen, po svojoj namjeni veoma sličan onome što je Cubus Lux namjeravao da realizuje u Valdanosu. Kompanija

MANS je 24. februara uputio i otvoreno pismo predstavnicima međunarodne zajednice i izrazio „posebnu zabrinutost istražnošću Vlade, naročito nekih njenih visokih zvaničnika da, po svaku cijenu i pored očiglednih dokaza koji idu u prilog nezakonitosti posla, pregovore sa Cubus Lux-om dovedu do kraja“. U pismu smo ukazali i na neprihvatljiv odnos Vlade prema nevladinom sektoru, koji se ogleda u tome da Vlada pokušava da aktivnosti NVO prikaže kao anti-državno djelovanje koje šteti investicionoj klimi u Crnoj Gori.

Predstavnici kompanije Cubus Lux koji su u međuvremenu doputovali u Podgoricu su izjavili da se osjećaju nepoželjnim u Crnoj Gori. Oni su se obratili za pomoć Britanskoj ambasadi u Podgorici i Delegaciji Evropske Unije u Podgorici i zatražili da, kao donatori, djelovanje MANS-a „usmjere na važnije probleme u državi“, dok su sam MANS optužili da favorizuje ruske i kineske investitore.

Pod pritiskom javnosti Savjet za privatizaciju je, nakon skoro dvije godine pregovora, kompaniji Cubus Lux dao rok od desetak dana, do kraja februara 2011. godine, da dostavi garancije za ulaganje u Valdanos.

Pred sam istek tog roka, iz Vlade su saopštili da je Cubus Lux tražio da se u Ugovor ugradi klauzula o takozvanoj „švajcarskoj arbitraži“ jer je za predstavnike investitora bilo neprihvatljivo da se sporovi rješavaju pred crnogorskim sudovima.

Konačno, 28. februara 2011. godine, Tenderska komisija za Valdanos odlučuje da proglasi tender neuspjelim, a kao zvaničan razlog navodi da kompanija Cubus Lux nije uspjela da obezbijedi tražene garancije. Iz Savjeta za privatizaciju je najavljeno da bi novi tender trebalo da bude raspisan do kraja aprila 2011. godine.

Predstavnici kompanije Cubus Lux su dali oprečne izjave istovremeno navodeći da će se prijaviti na novi tender jer su već uložili previše novca u pripremu ponude, dok je njihov predstavnik Milan Kotur izjavio da ta kompanija neće ponovo učestvovati na tenderu.

MANS je nastavio da apeluje na vrhovnog državnog tužioca da što prije razmotri podnijetu krivičnu prijavu kako bi se konačno utvrdila odgovornost za kršenje zakona u slučaju Valdanos.

„Duboko plavetnilo“ d.o.o. je navodno čak i nakon zabrane državnog tužilaštva u Zadru zbog sumnje da je zemljište tok kompaniji prodato nezakonito, nastavila da prodaje još neizgrađene stanove i vile. (<http://www.poslovni.hr/vijesti/zadarski-deep-blue-zeli-kupiti-hotel-u-ulcinju-24282.aspx>)

Studija slučaja 4: Skočidevojka

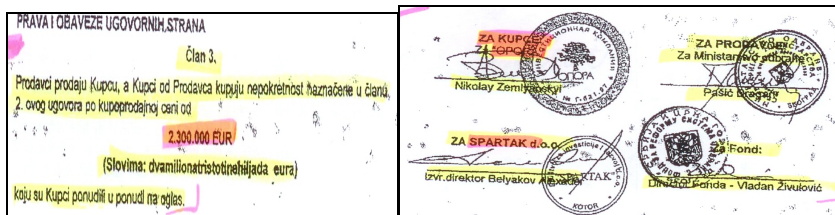
Ova studija pokazuje kako je oštećen javni interes u milionskim iznosima, jer je država parcelu u naselju Reževići, Opština Budva prodala za sumu od 2,3 miliona eura da bi je kasniji vlasnici preprodali za iznos od 42 miliona. Takođe, za lokaciju je naknadno donijet planski dokument koji omogućava sadašnjem, egipatskom vlasniku da realizuje megalomanski projekat na samoj litici mora, od kojeg će profit mjeriti novim milionskim sumama.

Realizacija projekta do danas nije počela, dok razmjere oštećenosti javnog interesa najbolje pokazuje tabela u nastavku, koja sadrži uporedne podatke o datumima prodaje ovog zemljišta i postignutim cijenama.

DATUM PRODAJE	UKUPNA CIJENA	KUPAC	CIJENA KVADRATA
6. maj 2005.	2.300.000	SPARTAK/RUSI	34 eura
31. avgust 2007.	14.242.030	CALDERO TRADING LIMITED	215 eura
6. septembar 2007.	41.732.460	MONTE MENA	630 eura

Vojni kompleks „Skoči đevojka“ prodat je u maju 2005. godine za iznos od 2,3 miliona eura, u vrijeme kada je Crna Gora bila u državnoj zajednici sa Srbijom. Kompleks, koji obuhvata 66.242 kvadrata zemljišta i 5 objekata površine 919 kvadrata, prodalo je ondašnje Ministarstvo odbrane zajedno sa Fondom za reformu sistema odbrane Državne zajednice Srbija i Crna Gora, ali uz saglasnost Vlade Crne Gore i obavezu da se novac prenese Ministarstvu finansija u Podgorici.

Kupoprodajni ugovor je potpisan 6. maja 2005. godine sa ruskom investicionom kompanijom „Opora“, koju je zastupao direktor Nikolay Zemlyanskyi, i firmom „Spartak“ doo iz Kotor, čiji je zastupnik bio izvršni direktor Alexander Belyakov. Njihova ponuda je izabrana kao najpovoljnija na tenderu, koji je prethodno raspisao Fond za reformu sistema odbrane, uz odobrenje Vlade u Podgorici. Kada se podijeli ukupna cijena sa kvadraturom zemljišta, proizilazi da je ruski kupac kvadrat platio po cijeni od 34 eura.

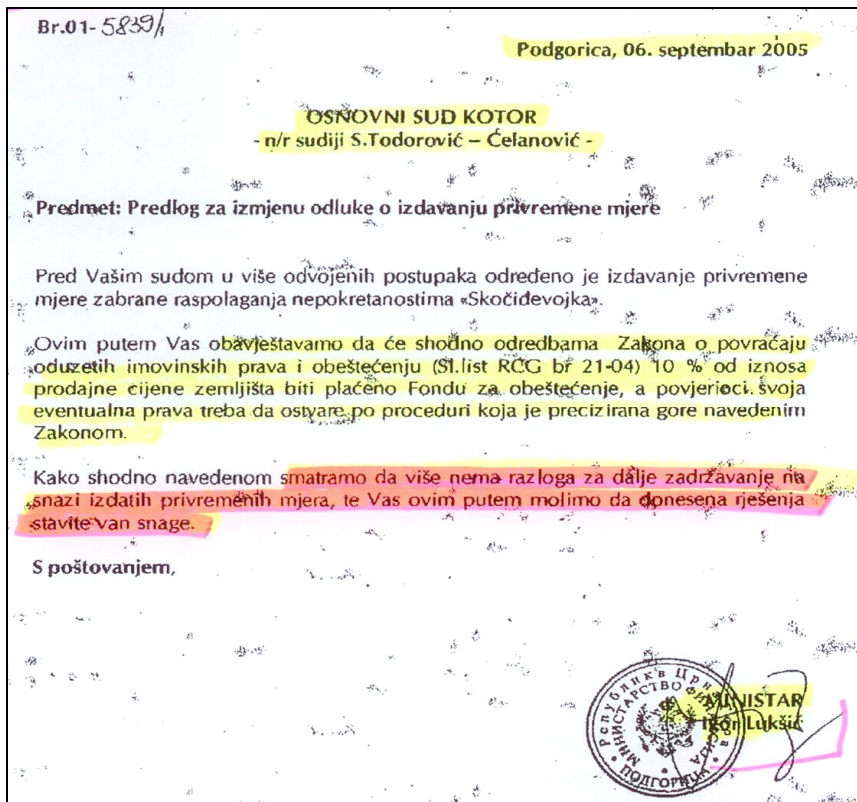


Kupoprodajna cijena i potpisnici ugovora o prodaji „Skočiđevojke“

U vrijeme kada je prodato zemljište postojao je spor restitucije, koji je pokrenulo nekoliko ranijih vlasnika. Zbog toga je Osnovni sud u Kotoru naložio da se u katastar nepokretnosti upiše privremena mjera zabrane raspolaganja ovim zemljištem, ali sve to zvaničnike nije spriječilo da realizuju posao.

Zanimljivo je da je tadašnji ministar finansija, a današnji crnogorski premijer Igor Lukšić u septembru 2005. godine uputio Osnovnom sudu u Kotoru predlog za izmjenu ove mjere. Naime, Lukšić je sudije zamolio da se privremena mjera stavi van snage, objašnjavajući da će 10 odsto od kupoprodajne cijene zemljišta biti plaćeno Fondu za obeštećenje, od kojeg raniji vlasnici mogu naknadno da naplate svoja potraživanja.

Ovaj postupak Lukšića je vrlo indikativan, jer je značio direktno miješanje u ingerencije sudske vlasti, koja bi trebalo da je nezavisna od izvršne.



Pismo Igora Lukšića Osnovnom sudu u Kotoru

Firma „Spartak“ doo, sa sjedištem u Kotoru, osnovana je 27. aprila 2005. godine, odnosno desetak dana prije nego što je potpisan ugovor o kupoprodaji vojnog kompleksa „Skoči đevojka“. Kao osnivači firme pojavljuju se Nikolay Zemlyanskyi, sa osnivačkim udjelom od 90 odsto (koji je i potpisnik ugovora u ime kompanije „Opora“), i Alexander Belyakov, sa osnivačkim ulogom od 10 odsto.

Sam osnivački kapital „Spartaka“ iznosio je 10 hiljada eura, a firma je registrovana za razvoj projekata o nekretninama. Krajem te 2005. godine osnivači „Spartaka“ mijenjaju adresu firme i sjedište sele u Herceg Novi.

Član 5. IZNOS OSNOVNOG KAPITALA I VISINA ULOGA	
05.01.	Osnivači na ime osnivanja Društva unose početni kapital potreban za početak rada Društva u visini od 10.000 EUR-a i
•	ZEMLYANSKYI NIKOLAY uplaćuje i upisuje 90.00 % ukupnog kapitala u iznosu od 9.000,00 EUR
•	BELYAKOV ALEXANDER uplaćuje i upisuje 10% ukupnog kapitala u iznosu od 1000,00 EUR
	Cjelokupan iznos kapitala biće uplaćen u roku od godinu dana od dana registracije.

Iznos kapitala firme koja je kupila „Skočiđevojku“

Dvije godine kasnije, odnosno u junu 2007. godine, uz Zemlyanskog i Belyakova se u „Spartaku“ pojavljuje još jedan osnivač i to kompanija „Bleze corporation“, koja je registrovana na off shore destinaciji na Sejšelimima. Prema podacima Centralnog registra Privrednog suda Crne Gore, ova kompanija registrovana je 16. marta 2005. godine u Viktoriji, na Sejšelimima, sa ovlaštenim kapitalom od 5 hiljada američkih dolara, a njeni direktori su upravo Nikolay Zemlyanskyi, kao i još jedan Zemlyanskyi i to Sergey.

Dakle, ova firma je osnovana na off shore destinaciji dva mjeseca prije nego što je potpisan ugovor o kupoprodaji vojnog kompleksa „Skočiđevojka“.

ODLUKA POTPISNIKA UGOVORA O OSNIVANJU U PISMENOJ FORMI	
BLEZE CORPORATION Kompanija br: 019544	
Niže potpisani kao potpisnik Ugovora o osnivanju gore navedene kompanije izjavljuju sljedeće:	
1. Donosi se odluka da se sljedeća lica imenuju i ona se ovim imenuju za direktore kompanije:	1. Naziv kompanije je Bleze korporacija.
Nikolay Zemlyansky Sergey Zemlyansky	2. Registrovano sjedište kompanije se nalazi na adresi 306 Victoria House, Victoria, Mahe, Seychelles.
2. Donosi se odluka da se direktori ovlaste i oni se ovim ovlašćuju da izdaju potvrde o posjedovanju akcija koje glase na donosioca ili koje glase na ime.	3. Registrovani zastupnik kompanije je Intershore Consult (Proprietary) Limited, adresa: 306 Victoria House, Victoria, Mahe, Seychelles.

Direktori i osnivački akt „Bleze Corporation“

Ulaskom „Bleze corporation“ mijenjaju se udjeli u osnivačkom kapitalu „Spartaka“, iako on i dalje iznosi 10 hiljada eura. Naime, kompanija „Bleze corporation“ dobija 99 odsto udjela, Nikolay Zemlyanskyi sada ima 0,9 odsto, a Alexander Belyakov 0,1 odsto. U Ugovoru o prenosu udjela se precizira da je „Bleze corporation“ dužan da zajam kredit iz 2005. godine, u iznosu od 2.350.000 eura, pretvori u osnovni kapital društva, a ova suma se faktički poklapa sa cijenom prodaje „Skočiđevojke“.

Clan 2.

Ugovarači ZEMLYANSKY NIKOLAY i BELIYAKOV ALEKSANDER prenose ,a BLAZE CORPORATION preuzima dio udjela koji oni posjeduju takod da će nakon prenosa udjela odnos u društvu biti

- ZEMLYANSKYI NIKOLAY sa udjelom od 0,90%
- BELYAKOV ALEXANDER, sa udjelom od 0,10%
- BLAZE CORPORATION sa udjelom od 99%

Clan 3.

Prenos predmetnog vrši se bez naknade

BLAZE CORPORATION je dužan da zajam kredit koji je 2005.godine u iznosu od 2.350.000 € pretvori u osnovni kapital društva.

Kupoprodajna cijena se pretvara u osnivački kapital društva

Odluka o povećanju osnovnog kapitala „Spartaka“ donijeta je 26. juna 2007. godine, pa je on uvećan na 2.360.000 eura. Istog dana je NLB Montenegro banka izdala potvrdu, u kojoj se navodi da je 26. maja 2005. godine na devizni račun „Spartaka“ stigao priliv novca od 2.350.000 eura od „Bleze corporation“ sa Sejšela, koji je utrošen radi kupovine zemljišta nekadašnjeg vojnog kompleksa „Skočiđevojka“.

Dakle, jasno je da je ova uplata vezana za isplatu kupoprodajne cijene za vojni kompleks, ali je nejasno zašto je uplaćena sa off shore destinacije. Takođe, nije poznato da li su crnogorski organi provjeravali porijeklo ovog novca.

PREDMET: POTVRDA

Prema evidenciji NLB Montenegrobanke a.d. preduzece "Spartak" d.o.o. ima otvoren devizni račun broj 00-501-0005543.8

Izdaje se potvrda da je dana 26.05.2005. god. na devizni racun gore spomenutog preduzeća pristigao priliv iz inostranstva u iznosu od 2.350.000.00.€ od firme "Bleze Corporation LTD", iz Victoria-Republic of Seishel.

Novac kojim je plaćen vojni kompleks stigao sa off shore destinacije

Par mjeseci kasnije, odnosno u avgustu 2007. godine ruski vlasnici potpuno izlaze iz „Spartaka“, jer cjelokupan udio prodaju kiparskoj firmi „Caldero Trading Limited“. Naime, poslednjeg dana avgusta „Bleze corporation“ i „Caldero Trading Limited“ zaključuju ugovor o prenosu udjela u društvu „Spartak“ za cijenu od 14.242.030 eura, što znači da je kvadrat prodat po cijeni od 215 eura.

Član 3.

Prenos udjela iz člana 2. vrši se po cijeni od 14.242.030,00 Eura, koju će sticalac udjela isplatiti prenosiocu udjela u roku od 15 bankarskih dana od dana zaključenja ovog ugovora. Konstatuje se da je prilikom potpisivanja ovog ugovora prenosilac udjela predao punomoćniku sticaoca udjela instrukcije za plaćanje.

Vojni kompleks kupuje Caldero Trading Limited za preko 14 miliona eura

Prema bankarskim izvodima, ova suma od preko 14 miliona eura je isplaćena u dva navrata - 21. i 25. septembra 2007. godine i to u iznosima od 7.000.000 i 7.242.030 eura.

32A:	Value Date, Currency and Amount Date : 21/09/07 Currency : EUR Amount : 7242030,00	32A:	Value Date, Currency and Amount Date : 25/09/07 Currency : EUR Amount : 7000000,00
33B:	Currency/Instructed Amount EUR7242030,00	33B:	Currency/Instructed Amount EUR7000000,00
50K:	Ordering Customer /CY56002003850000004114688948 CALDERO TRADING LTD BANK OF CYPRUS LTD IBU 0385 2 1 3 13 3699 LIMASSOL	50K:	Ordering Customer /CY56002003850000004114688948 CALDERO TRADING LTD BANK OF CYPRUS LTD IBU 0385 2 1 3 13 3699 LIMASSOL
57A:	Account with Institution - BIC KBRBLV2XXX TRASTA KOMERCBANKA 9, MIESNIEKU IELA 1050 RIGA LATVIA	57A:	Account with Institution - BIC KBRBLV2XXX TRASTA KOMERCBANKA 9, MIESNIEKU IELA 1050 RIGA LATVIA
59:	Beneficiary Customer /LV16KBRB1111212011001 BLEZE CORPORATION	59:	Beneficiary Customer /LV16KBRB1111212011001 BLEZE CORPORATION
71A:	Details of Charges OUR -}	71A:	Details of Charges OUR -}

Bankarski izvodi o uplati novca od Caldero Trading Limited

Prema podacima registra sa Kipra, firma „Caldero Trading Limited“ je osnovana još 4. avgusta 1995. godine i iza nje stoje braća Dragan Bećirović (ubijen u aprilu 2011. godine) i Zoran Bećirović, koji su u Crnoj Gori najviše poznati po kontroverznoj privatizaciji hotela „Avala“ u Budvi.

Samo sedam dana nakon što su od ruskih vlasnika kupili parcelu, „Caldero Trading Limited“ je preprodao zemljište kompaniji „Montenegro Real Estate Investment Company Limited“, koja je registrovana na off shore destinaciji Britanskih Djevičanskih Ostrva.

Naime, novi ugovor o prenosu udjela u društvu „Spartak“ potpisan je 6. septembra i njime je „Caldero Trading Limited“ prenio 100 odsto vlasništva za cijenu od 41.732.460 eura, pri čemu se prva rata od 33.121.000 eura ima isplatiti do 18. septembra iste godine, a ostatak od 8.611.460 eura u roku od 90 dana od potpisivanja ugovora. Dakle, ovom transakcijom je kvadrat zemljišta na „Skočidevojci“ dostigao iznos od 630 eura.

Član 3.

Prenos udjela iz člana 2. vrši se po cijeni od 41.732.460,00 (četrdeset jedan milion sedamsto trideset dve hiljade četrsto šezdeset) Eura, koju će sticalac udjela isplatiti prenosioocu udjela na sledeći način:

1. 33.121.000,00 (trideset tri miliona sto dvadeset jedna hiljada) Eura najkasnije do 18.09.2007. godine, s tim što valuta mora biti 18.09.2007. godine.
2. 8.611.460,00 (osam miliona šesto jedanaest hiljada četrsto šezdeset) Eura u roku od 90 (devedeset) dana od dana potpisivanja ovog ugovora.

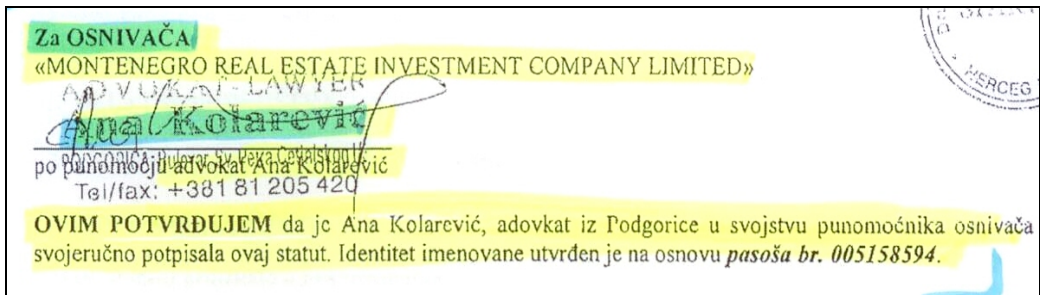
Monte Mena kupuje kompleks za astonomsku sumu

Kompanija „Montenegro Real Estate Investment Company Limited“ je osnovana na Britanskim Djevičanskim Ostrvima 31. avgusta 2007. godine, dakle u danu kada je „Caldero Trading Limited“ kupio zemljište od ruskih vlasnika. Izvršni direktor ove kompanije je Mohamed Borhan Rachid, koji posjeduje kanadski pasoš i ima mjesto boravka u Kairu, u Egiptu, dok se kao zastupnik kompanije u Crnoj Gori pojavila advokat Ana Kolarević, sestra bivšeg crnogorskog premijera Mila Đukanovića.

Naziv privrednog društva: Montenegro Real Estate Investment Company Limited Broj privrednog društva: 1428420						
REGISTAR DIREKTORA						
Datum postavljenja	Puno ime (i sv ranija imena ili pseudonimi)	Državljanstvo i br. Lične karte i PTT broj	Adresa stanovanja (ili sjedišta kancelarije)	Zanimanje ili drugo mjesto direktora?	Datum prestanka djelatnosti	Napomene
30. avgust 2007.	Mohamed Borhan Rachid	Kanade	23 El Gabalai Street, 4th Floor, Apartment 8 Yamalek Cairo Egzpt	poslovni čovjek (biznismen)		

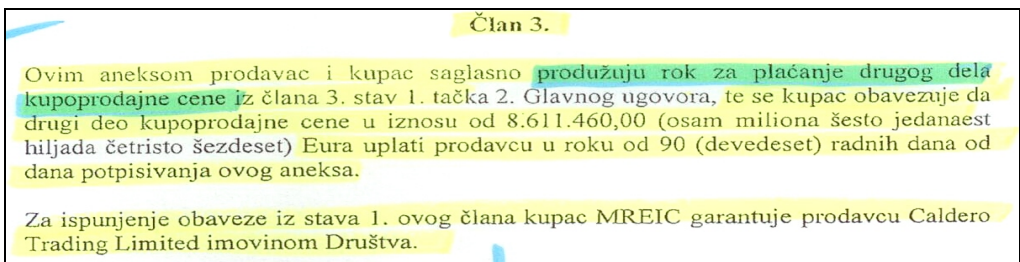
Mohamed Borhan Rachid je direktor firme sa Britanskih Djevičanskih Ostrva

U Statutu ovog društva se navodi da je osnovano radi investiranja u Srbiju, Crnu Goru i na drugim mjestima i ovlašćeno je da emituje 601 akciju, od kojih je 1 obična akcija vrijedna 1 američki dolar i 600 povlašćenih akcija od 100.000 američkih dolara.



Zastupnik firme sa Djevičanskih Ostrva bila je Ana Kolarević

Na ugovor o prenosu udjela je 18. decembra 2007. godine zaključen aneks kojim se konstatuje da je „Montenegro Real Estate Investment Company Limited“ kao kupac isplatio samo prvi dio cijene, osim iznosa od 50.000 eura koje će isplatiti do 20. januara 2008. godine, dok se rok za isplatu drugog dijela cijene pomjera za novih 90 dana, računajući od dana potpisivanja aneksa.

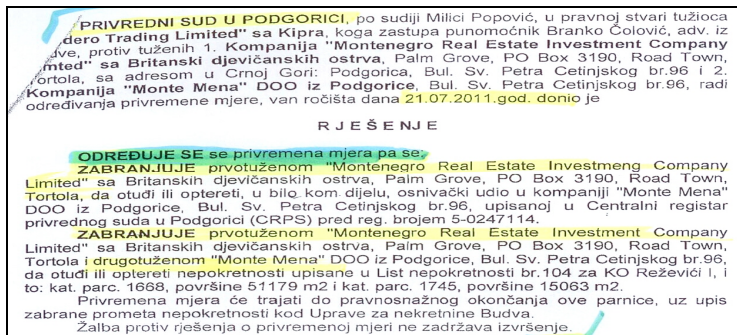


Aneks ugovora kojim se produžava rok za isplatu sume od osam miliona

Od prvog dana registracije se kao izvršni direktor kompanije pojavljuje Youssef Omar El Sarraj, koji posjeduje kanadski pasoš, a mjesto boravka mu je u Kairu, u Egiptu, dok u junu 2008. godine društvo mijenja naziv iz „Spartak“ u „Monte Mena“.

S obzirom da ranijem vlasniku „Caldero Trading Limited“ nije isplaćen drugi dio cijene u iznosu od 8.611.460 eura, ta firma je u martu 2011. godine protiv „Monte Mena“ pokrenula postupak pred Privrednim sudom tražeći da se na zemljištu ustanovi privremena mjera zabrane otuđenja ili opterećenja, sve dok novi kupac ne ispuni svoju obavezu.

Privredni sud je 21. jula 2011. godine odredio privremenu mjeru zabrane otuđenja i opterećenja zemljišta, nakon čega je ona upisana u katastar nepokretnosti.



Rješenje Privrednog suda o zabrani raspolaganja

Takođe, na pomenutom zemljištu postoji zabilježba hipoteke u iznosu od pet miliona eura u korist Hypo Alpe Adria Bank iz Podgorice, od 31. januara 2008. godine, i kauciona hipoteka od 25.000.000 američkih dolara u korist budućeg hipotekarnog povjerioca Arab International Bank iz Kaira, u Egiptu, od 13. maja 2009. godine.

Odluka o izradi Urbanističkog projekta „Turističko naselje Skočičevojka“ donijeta je u decembru 2007. godine, u vrijeme kada je parcela već bila u vlasništvu „Monte Mena“, da bi planski dokument bio usvojen u oktobru 2009. godine.

Iz izvještaja sa javne rasprave može se vidjeti da je „Monte Mena“ dostavila primjedbu u kojoj je zatražila da „Royal Montenegro Grand Resort“, što je naziv njenog projekta na „Skoči devojci“, dobije rezidencijalni karakter. U primjedbi je navedeno da ovaj projekat obuhvata hotel sa pet zvjezdica, motel, delux vile, kuće u nizu, stanove, trgovački centar, plažu, šetalište i atraktivnu marinu za 35 do 40 jahti.

Urbanistički projekat je uvažio megalomanske apetite investitora omogućavajući enormnu gradnju na ovoj lokaciji, pri čemu je favorizovana gradnja vila i apartmana za tržište, a ne hotelska privreda. Istovremeno, ovakvim planskim rješenjem vrijednost same lokacije je višestruko uvećana.



Kompjuterska animacija projekta Monte Mene

Na sajtu na kojem je „Monte Mena“ predstavila svoj projekat „Royal Montenegro Grand Resort“ navodi se da ga realizuje u partnerstvu sa egipatskim „Joud Real Estate Fund“, koji upravlja sa „Osoul Fund Management“.

The Developer

Royal Montenegro Grand Resort is being developed with strong partnership between Joud Real Estate Funds and Monte-Mena. Joud Funds have an impressive track record with USD 450 million in capital commitments and highly lucrative investments in a number of projects that span the MENA region and Montenegro. Since 2006, the Joud Funds have invested in over 35 development and construction projects encompassing a land bank of over 14 million/m2. These projects are developed with a number of the region's top developers including Orascom Hotels and Development (OHD), Bayti of Morocco, Sukouk in Jordan, Rooya in Egypt and Monte-Mena in Montenegro. Joud Funds are managed by Osoul Fund Management, which has a vast experience in sourcing, structuring, negotiating and closing deals successfully by capitalizing on solid partnerships with internationally renowned financial, legal and auditing firms including: HSBC, KPMG and Ernst and Young. Osoul Group (OG) was established in 2005 and has grown into one of the most successful residential, leisure and commercial developers in the Middle East and North Africa region.



Sa sajta Royal Montenegro Grand Resort

Pretraga podataka u registru Paname pokazuje da postoji čak šest povezanih firmi koje u nazivu imaju Joud Fund. To su „Joud Fund S.A“, „Joud Fund II S.A.“, „Joud Fund III S.A.“, „Joud Fund IV S.A.“, „Joud Fund V S.A.“ i „Joud Fund VI S.A.“ i u svih šest se kao direktori pojavljuju Mohamed Rachid i Samih Sawiris, egipatski milioner koji u Crnoj Gori realizuje jedan drugi projekat - izgradnju turističkog grada na Luštici, čija se vrijednost procjenjuje na preko milijardu eura.

U panamskom registru su takođe registrovane i dvije firme koje u nazivu imaju Osoul i to su „Osoul Fund Management Company S.A.“ i „Osoul Capital S.A.“, u kojima se Mohamed Rachid i Samih Sawiris takođe direktori. Njih dvojica su direktori u još jednoj firmi na Panami, koja u nazivu sadrži Monte Mena.

To je „Monte Mena Investment Fund S.A“ koja je osnovana 27. septembra 2007. godine (vrijeme kada je „Monte Mena“ preuzela vlasništvo nad „Skoči đevojkom“) i u njoj se kao direktori pojavljuju još i Yousef Al Saraj i Majed Shqirat, ali i Veselin Vukotic i Vojin Vlahović. Za sada je još nejasno da li su Veselin Vukotić i Vojin Vlahović nekadašnji članovi crnogorskog Savjeta za privatizaciju ili je riječ o drugim licima.

Takođe, u panamskoj registru postoji ukupno 11 firmi u kojima se kao direktor pojavljuje Mohamed Rachid.

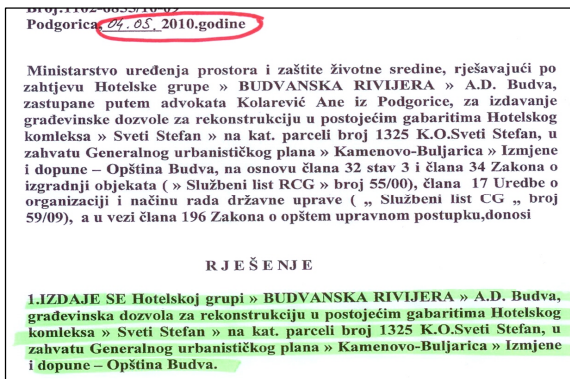
Studija slučaja 5: Sveti Stefan

Ova studija pokazuje kako se na štetu javnog interesa i uz kršenje domaćih zakona udovoljava interesima stranih investitora, kroz primjer nelegalne gradnje i zakupa hotela „Sveti Stefan“ i „Kraljičina plaža“, koji su u vlasništvu HTP „Budvanska rivijera“, kao i hotela „Miločer“, koji je u vlasništvu HTP „Miločer“.

Zakupac tih hotela je kompanija „Adriatic properties“, koja je u vlasništvu grčkog milionera Viktora Restisa, i studija pokazuje kako kompanija već petu godinu krši ugovore o zakupu, te kako je nelegalno rekonstruisala i gradila objekte na Svetom Stefanu.

Studija pokazuje i kako je Vlada tolerisala nelegalnu gradnju i ugovorna kršenja stranog investitora, zbog čega ni do danas najreprezentativniji hoteli na crnogorskom primorju ne rade u punom kapacitetu.

Grčka kompanija „Adriatic properties“ je već krajem 2009. godine izvodila građevinske radove na poluostrvu Sveti Stefan. Mediji su u novembru 2009. godine objavili da Grci „intenzivno rekonstruišu Sveti Stefan“¹³. Te informacije dodatno su potvrđene u januaru 2010. godine, kada su iz „Adriatic properties“ uvjerali da će 30-tak vila na Svetom Stefanu biti završeno do ljetnje sezone.¹⁴



Ova rekonstrukcija Svetog Stefana, od kraja 2009. do maja 2010. godine, bila je nelegalna. Naime, Ministarstvo uređenja prostora i zaštite životne sredine tek je 4. maja 2010. godine izdalo Hotelskoj grupi „Budvanska rivijera“, kao vlasniku hotela, građevinsku dozvolu

za rekonstrukciju. Iz ovoga proizilazi da su Grci više od pola godine nelegalno izvodili radove na poznatom poluostrvu.

Takođe, kompanija „Adriatic properties“ je početkom 2010. godine počela nedozvoljenu gradnju dva objekta u Miločerskom parku. U martu je objavljeno da se grade dva objekta, ukupne površine 1.600 kvadrata, koji treba da služe za hotelski servis. Iz kompanije je tada saopšteno da je gradnja objekata „započeta nakon što je utvrđeno da prethodnim planom, koji smo naslijedili, nije predviđen dovoljno veliki skladišni prostor i prostor za vešeraj koji bi mogao kvalitetno da opsluži hotelski kompleks na Svetom Stefanu“.

¹³ Članak iz lista Dan od 23. novembra 2009. godine

¹⁴ Članak iz lista Vijesti od 21. januara 2010. godine

Broj: 1003-75/10
Podgorica: 10.05.2010.god.

Ministarstvo uređenja prostora i zaštite životne sredine- Inspektor zaštite prostora, na osnovu člana 146 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 51/08) čl. 4, 9 i 39 Zakona o inspeksijskom nadzoru („Sl.list CG“ br. 76/09) i čl. 196 Zakona o opštem upravnom postupku („Sl. list RCG“ br. 60/03) donosi

RJEŠENJE

Naređuje se „Adriatic Properties“ DOO Budva, a preko odgovornog lica Theofanis Statisa, da poruši dva objekta u izgradnji, dimenzija u osnovi cca 36 x 18 m, spratnosti P, na kat. parcelama br. 1074,1087,1086,1068,1064i 1065 KO Sv. Stefan u Budvi.

Rok za izvršenje naloženih radnji je sedam (7) dana.

Izvod iz Rješenja o rušenju

Umjesto da se primijeni zakon i poruše se nelegalno sagrađeni objekti, Skupština Opštine Budva 14. maja donosi Odluku o izmjenama Programa privremenog korišćenja neizgrađenog građevinskog zemljišta i izgrađenog zemljišta u opštoj upotrebi za 2010. godinu, kako bi na taj način uklopila objekte dajući im status privremenih, odnosno kioska ili tezgi.

U tom periodu je predsjednik Skupštine opštine Krsto Ljubanović izjavio da „investitor nije smio da radi te, nazovi pomoćne objekte, a da nije dobio neophodne papire. Mi znamo da to nije privremeni objekat, već zgrada sa tri sprata...Ali, uradiću sve, makar bilo nezakonito i nelegalno da pomognem da se Sveti Stefan otvori ove sezone“.¹⁵

Takođe je potpredsjednik Opštine Lazar Rađenović u vrijeme usvajanja Odluke izjavio da ih je na takav potez „natjerao“ zahtjev investitora, kao i da „samo za ovakav stav imali konkretne zahtjeve od Vlade s obzirom da je ona potpisnica ugovora o zakupu“.¹⁶

Na osnovu ove Odluke Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora Opštine Budva je 1. juna 2010. godine donio Rješenje kojim je kompaniji „Adriatic properties“ odobrio privremenu lokaciju na neizgrađenom građevinskom zemljištu za dva nelegalno sagrađena objekta. Ovo Rješenje potpisali su tadašnji predsjednik i potpredsjednici Budve Rajko Kuljača, Lazar Rađenović i Milenko Medigović, kao i akuelni sekretar Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Zlatko Dragović.

Budva, 01.06.2010. godine

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora Opštine Budva, (rješavajući po zahtjev „ADRIATIC PROPERTIES“ d.o.o. Budva iz Budve, na osnovu člana 117. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, broj 51/08), Odluke o usvajanju Programa privremenog korišćenja neizgrađenog građevinskog zemljišta i izgrađenog zemljišta u opštoj upotrebi za 2010. godinu. („Službeni list Opštine Budva“, broj 09/09), Odluke o izmjeni i dopuni Programa privremenog korišćenja neizgrađenog građevinskog zemljišta i izgrađenog zemljišta u opštoj upotrebi za 2010. godinu („Sl.list CG“ - opštinski propisi“, br. 19/10), člana 29 Odluke o načinu postavljanja i uklanjanja privremenih objekata na teritoriji Opštine Budva („Sl.list Opštine Budva“, br. 05/09) i člana 196. Zakona o opštem upravnom postupku („Službeni list RCG“, br. 60/03), d o n o s i

RJEŠENJE

I. Odobrava se privremena lokacija na neizgrađenom građevinskom zemljištu i izgrađenom zemljištu u opštoj upotrebi u to:

- * KORISNIK: HTP „BUDVANSKA RIVIJERA“ - BUDVA
- * LOKACIJA: kat. parcele 1074, 1069 i 1067 KO Sveti Stefan

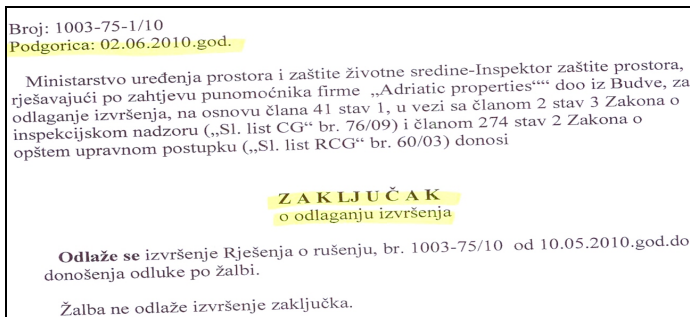
Rješenje kojim se odobrava privremena lokacija za sporne objekte

¹⁵ Članak iz lista Monitor od 28. maja 2010. godine

¹⁶ Članak iz lista Vijesti od 15. maja 2010. godine

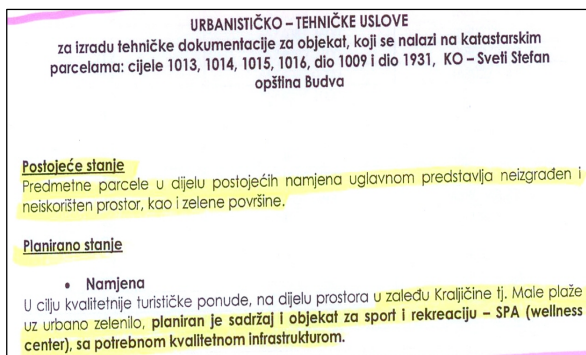
U Rješenju se Sekretarijat pozvao na član 117 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata. Međutim, ovaj član Zakona jasno definiše da su pomoćni objekti barake, garaže, ostave, odnosno montažni objekti poput kioska ili pokretnih tezgi, što jasno pokazuje da je u konkretnom slučaju prekršen zakon, budući da su sagrađeni čvrsti građevinski objekti.

Samo dan nakon ove odluke Sekretarijata, odnosno 2. juna Inspekcija zaštite prostora je odložila rješenje o izvršenju, da bi 17. juna obustavila čitav postupak, pozivajući se upravo na Rješenje Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora.



Zaključak o odlaganju izvršenja o rušenju objekata

Kako bi produžila ovakav pravni status objekata i u 2011. godini, Skupština opštine Budva je 22. februara 2011. donijela Plan postavljanja privremenih objekata za 2011. godinu. Tada je na sjednici lokalnog parlamenta odbornica vladajuće Demokratske partije socijalista Tijana Kotarac izjavila da sa jedne strane djeluje čudno da objekti tolike površine, tvrde gradnje, uđu u plan privremenih objekata, sa druge strane znam da postoji direktna smjernica Ministarstva turizma i novog ministra da oni radi funkcionisanja Svetog stefana i njegovog, nadajmo se, brzog otvaranja bi morali da se predstave kao privremeni objekti u toku ove godine“.



Ministarstvo održivog razvoja i turizma je 6. aprila 2011. godine izdalo „Adriatic properties“ Urbanističko-tehničke uslove za objekat u zaleđu Kraljičine, tj Male plaže. Ministarstvo je pri tome prejudiciralo rješenja, zanemarujući činjenicu da je Prostornim planom Opštine Budva (iz 2009. godine) u zaleđu Kraljičine plaže predviđen zeleni pojas i da ne

postoji planski dokument koji reguliše status gradnje na ovom području.

Opština Budva je Odluku o izradi Urbanističkog projekta „Hotelski kompleks Chedi Kraljičina plaža“ donijela u decembru 2007. godine. U Programskom zadatku predviđeno je da umjesto postojećeg hotela „Kraljičina plaža“ treba izgraditi novi reprezentativni hotelsko-turistički kompleks visokog standarda 5 zvjezdica.

Istovremeno, navedeno je da u zoni Miločer-Sveti Stefan-Crvena glavica treba ograničiti dalju izgradnju, sa izuzetkom manjeg broja ekskluzivnih turističkih rezidencija (ukupnog kapaciteta oko 700 ležaja) i izvjesnog broja drugih sadržaja. Samo zaleđe Kraljičine plaže tretira se kao zelena površina.

ugostiteljski objekti za pice i hranu i prateći objekti za opsluživanje područja.
U cilju kvalitetnije turističke ponude, na dijelu prostora u zaleđu Kraljičine tj. Male plaže uz urbano zelenilo, planirati sadržaje i objekte za sport i rekreaciju-SPA(Wellness center), sa potrebnom kvalitetnom infrastrukturom (elektro, hidrotehničke i TT instalacije i dr.) i uz posebno poštovanje postojećeg stanja terena, ambijentalnih uslova, očuvanje i oplemenjivanje vrijednih zelenih površina, kao i maksimalno poštovanje uslova zaštite životne sredine.
Planirati kolski prilaz iz pravca Hotela Miločer i Svetog Stefana, tako da bude lociran iza

predstavlja nepripravna ekspanzija stambene izgradnje u neposrednom zaleđu Sv. Stefana, koju treba zaustaviti. U zoni Miločer-Sv. Stefan-C. Glavica treba ograničiti dalju izgradnju, sa izuzetkom manjeg broja ekskluzivnih turističkih rezidencija (ukupnog kapaciteta oko 700 ležajeva), i izvjesnog broja rekreativnih, sportskih i kulturno-zabavnih sadržaja i ekskluzivnih ugostiteljskih objekata.

Prilikom planiranja poštovati pozitivne pravne propise o standardima za turističke

Izvodi iz Programske odluke za UP „Hotelski kompleks Chedi - Kraljičina plaža“

MANS je na osnovu Zakona o slobodnom pristupu informacijama od Agencije za planiranje prostora iz Budve početkom marta 2011. godine zatražio da nam dostavi Urbanistički projekat „Hotelski kompleks Chedi - Kraljičina plaža“. Iz odgovora koji smo dobili proizilazi da je izrada plana u toku.

Agencija za planiranje prostora opštine Budva, kao organ nadležan za postupanje po navedenom zahtjevu, utvrdila je da:

- Odluka o donošenju Urbanističkog projekta „Hotelski kompleks Chedi – Kraljičina plaža“ nije donijeta;

- Kompletna dokumentacija, koja se, u smislu odredbi Zakona o slobodnom pristupu informacijama, smatra „informacijom“ vezano za UP „Hotelski kompleks Chedi – Kraljičina plaža“, javno je objavljena na sajtu opštine Budva www.opstinabudva.com kao i u “Sl. listu CG – opštinski propisi” br.02/08) i to: Odluka o izradi i Programski zadatak za izradu UP-a „Hotelski kompleks Chedi – Kraljičina plaža“.

- Izvještaj komisije za stručnu ocjenu Prostornog plana Opštine Budva iz 2007.god.

Takođe, Ministarstvo održivog razvoja i turizma nam je saopštilo da nije dalo saglasnost na pomenuti Urbanistički projekat, jer još nije izrađen.

Sa zakupcem »Adriatic properties« potpisana su dva ugovora o zakupu. Prvi ugovor se odnosi na zakup hotela »Sveti Stefan« i »Miločer«, a drugi na zakup hotela »Kraljičina plaža«, oba su potpisana krajem 2006. godine i stupila na snagu 15. januara 2007. godine.

Odredbama ugovora datum završetka rekonstrukcije Svetog Stefana je 30. jun 2008. godine, dok je rok za rad u punom kapacitetu hotela »Kraljičina plaža« bio 31. decembar 2008. godine, ali ti rokovi ni do danas nijesu ispunjeni.

Naprotiv, kompanija „Adriatic properties“ je u septembru 2010. godine podnijela aplikaciju Evropskoj banci za rekonstrukciju i obnovu kojom je zatražila kredit od 37 miliona eura za Projekat „Hotelskog kompleksa Sveti Stefan“. U aplikaciji je navedeno da će projekat, čija je ukupna vrijednost 90 miliona, biti realizovan kroz dvije faze. Prva faza obuhvata obnovu hotela Miločer i ostrva hotela Sveti Stefan. Druga faza podrazumijeva rušenje postojećeg hotela Kraljičina plaža i izgradnju novog hotela sa

- Faza 1 će obuhvatiti obnovu hotela Miločer (8 soba i apartmana) i ostrvo hotela Sveti Stefan (50 soba i apartmana), kao i neke infrastrukturne radove, administrativnu zgradu i dio objekata sa zabavnim sadržajem (restorani, teniski tereni i kafići), da bi se kreiralo novo odmaralište koje će raditi pod brendom „Aman Resorts“. Rekonstrukcija hotela Miločer je završena i hotel posluje od januara 2009. godine. Hotel ostrvo Sveti Stefan je trenutno u fazi renoviranja i planirano je da bude završen do kraja 2010. godine.
- Faza 2 će se sastojati od rušenja postojećeg Kraljičinog hotela i kasnije razvoj novog Kraljičinog hotela sa do 60 hotelskih soba, kao i 60 apartmanskih vila i Kraljičin hotel spa da radi pod brendom "Chedi". Očekuje se da se Druga faza završi u toku 2012.

60 soba, ali i gradnju 60 apartmanskih vila i Kraljičin hotel SPA, koji će raditi pod brendom „Chedi“.

Na osnovu ovih pokazatelja može se zaključiti da će gradnja biti ogromnih razmjera i da će Miločerski park i njegovo zaleđe, koji su jedan od rijetkih očuvanih prirodnih rezervata na crnogorskoj obali, biti nepovratno uništeni.

Izvod iz Aplikacije za kredit EBRD

Evropska banka za obnovu i razvoj odobrila je u decembru 2010. kredit od 37 miliona eura grčkoj firmi. Kredit je prva investicija EBRD u turistički sektor Crne Gore.

The EBRD loan will be used to finance the re-development of the Sveti Stefan peninsula village and adjacent area along the Montenegrin Adriatic Sea coast, between the towns of Budva and Petrovac.

The project includes the renovation of the Sveti Stefan hotel and Milocer Villa, as well as the reconstruction of the existing Queen's Beach Hotel. In addition, Adriatic Properties D.O.O. will build associated infrastructure, including apartments, restaurants and spa facilities.

Iz odluke EBRD kojom je „Adriatic properties“ odobren kredit

Ministar održivog razvoja i turizma Predrag Sekulić potpisao je 16. februara 2011. sporazum o podršci projektu rekonstrukcije hotela Sveti Stefan i izgradnje hotela Kraljičina plaža između Vlade, Hotelske grupe „Budvanska Rivijera A.D“, Hotelske grupe „Miločer A.D“, Adriatic Properties D.O.O, Aidway Investments Limited, General Hotel Menagement Limited, Amanresorts Management B.V. i Evropske banke za obnovu i razvoj. Potpisivanjem ovog sporazuma Vlada Crne Gore je dala saglasnost za realizaciju kredita dobijenog od strane EBRD-a.

Nevjerovatno je da se Vlada još u ugovorima o zakupu bila obavezala da će se pojaviti kao garant za kredit zakupcu za izvođenje radova. Ovo tim prije što je ugovorima bilo predviđeno da zakup uloži najmanje 40 miliona eura u rekonstrukciju, pa se postavlja pitanje da li Vlada garantuje rekonstrukciju svojim sredstvima.

Prema Sporazumu o podršci projektu, u slučaju da „Adriatic properties“ kasni u izmirenju obaveza ka EBRD, dolazi do raskida ugovora i evropska banka traži zamjensku kompaniju, koja će preuzeti sva prava i obaveze, ali se pri tome Vlada obavezala da će u tom slučaju isplata godišnje zakupnine biti podređena redovnom servisiranju duga po ugovoru o kreditu.

Odjeljak 2.04. Odredbe o subordinaciji

- (a) Plaćanje Plaćanja zakupa odlaže se i podređuje godišnjem Planiranom redovnom servisiranju duga.

Iz Sporazuma o podršci projektu koje se odnose na podređivanje zakupa dugu

I pored toga što „Adriatic properties“ nije ispunio ugovorene obaveze i otvorio hotele u predviđenim rokovima, Vlada je u maju 2011. godine usvojila anekse na oba ugovora o zakupu, kojima je zamijenjen član 10. i omogućen prenos prava zakupca na treća lica. **Ovo znači da je prvo potpisan Sporazum o podršci projektu i da je bio direktno suprotan članu 10. oba ugovora o zakupu, jer je isključivao mogućnost da se prava prenesu na treća lica, a tek su u maju usvojeni aneksi, kojima je to omogućeno.**

Nadalje, aneksima su izmijenjeni rokovi za završetak rekonstrukcija, pa sada on za hotel »Kraljičina plaža« iznosi tri godine nakon usvajanja detaljnog urbanističkog plana za tu oblast«. Kada je u pitanju hotel »Sveti Stefan« rok je pomjeren za 15. jul 2011. godine, ali je zakupac »Adriatic properties« prekršio i taj aneks. Naime, 1. juna je ozvaničen dolazak prvih gostiju na Sveti Stefan, ali je najavljeno da će »ipak Sveti Stefan kompletno biti završen tek pred sezonu 2012. godine, do kada bi trebalo da bude završen blok 25 i riješeno pitanje oko crkve Aleksandra Nevskog«. ¹⁷

1.3. U prvom odjeljku: DEFINICIJE I TUMAČENJE, član 1. stav 1.11. koji glasi “Predviđeni datum završetka znači 31. decembar 2008. godine” se mijenja i glasi “Predviđeni datum završetka znači 3 godine nakon usvajanja Detaljnog urbanističkog plana za tu oblast”.

2.1. U prvom odjeljku: DEFINICIJE I TUMAČENJE, član 1, stav 1.15. “Predviđeni datum završetka znači 30. jun 2008. godine” se mijenja i glasi: “Predviđeni datum završetka znači 15. jun 2011. godine”.

Iz aneksa ugovora o zakupu

Ugovori o zakupu predviđaju da hoteli moraju biti otvoreni najmanje 11 kalendarskih mjeseci u godini, što zakupac do danas nije ispunio.

U pogledu plaćanja zakupa, „Adriatic properties“ je u septembru 2011. godine zatražio državne olakšice u plaćanju poreza na zakup „Svetog Stefana“ i „Miločera“, uz obrazloženje da „Sveti Stefan“ još nije stavljen u funkciju i da zbog toga trpe štetu. ¹⁸

¹⁷ Članak iz lista Vijesti od 2. juna 2011. godine

¹⁸ Članak iz lista Vijesti od 17. septembra 2011. godine

Par dana kasnije, izvršni direktor HTP „Budvanska rivijera“ Vule Tomašević izjavio je da „Adriatic properties“ traži smanjenje zakupa i da duguje po tom osnovu više od pola miliona eura.¹⁹ Prema ugovorima o zakupu, neredovno plaćanje zakupa jedna je od stavki za raskid ugovora.

28 PRAVO ZAKUPODAVCA DA RASKINE UGOVOR

Zakupodavac može raskinuti ovaj Ugovor o zakupu koji stupa na snagu odmah nakon obavještenja Zakupcu u pismenoj formi ukoliko;

28.1 bilo koja od Renti ostane neplaćena 15 dana nakon uručivanja pismene obavijesti od strane Zakupodavca Zakupcu u kojoj se kaže da je prispjelo plaćanje potrebne zakupnine; ili

28.2 Zakupac krši bilo koju ugovornu odredbu ili uslov iz ovog Ugovora o zakupu koji se treba izvršiti ili ispoštovati od strane Zakupca i takvo kršenje ne ispravi u roku od 30 dana nakon dostavljanja pismenog obavještenja od strane Zakupodavca u kojem se navodi kršenje na koje se Zakupodavac žali i traži da se isto ispravi; ili

Dio klauzula o raskidu ugovora

Do danas nije poznato koliko je »Adriatic properties« tačno uložio novca u rekonstrukciju hotelskih kapaciteta, za koje je dobio zakup na 30 godina.

¹⁹ Članak iz lista Vijesti od 5. oktobra 2011. godine

3.3. Privatizacijom do vrijednih nekretnina

Netransparentnost procesa privatizacije u Crnoj Gori je bila prilika za mnoge investitore da dođu u posjed vrijednih parcela i objekata pod izgovorom izdašnih investicija koje su se djelimično ili uopšte nisu realizovale.

Ključnu ulogu u ovakvom načinu privatizacije imaju procjenjivačke kuće i nezavisni procjenivači imovine, zahvaljujući čijim procjenama su tzv. "strateški investitori" bili u mogućnosti da po niskoj cijeni, daleko nižoj od tržišne, zauvijek otuđe vrijednu državnu imovinu.

MANS je tokom svojih istraživanja obradio nekoliko slučajeva koji se odnose na ovakav obrazac privatizacije, i procesuirao ih ka nadležnom tužiocu.

Prevare sa procjenom zemljišta smo najčešće otkrivali onda kada je investitor kupljeno zemljište unosi kao početni kapital, gdje je imao interes da prikaže njegovu stvarnu vrijednost koja je bila i po nekoliko puta veća od one po kojoj je zemljište kupio.

U okviru ove publikacije, MANS obrađuje dva takva primjera i oba se odnose na procese privatizacije u koje je bila uključena budvanska kompanija "Beppler & Jacobson". Prvi slučaj se odnosi na privatizaciju poljoprivrednog preduzeća "Sinjajervina" iz Kolašina kada je ogromno zemljište koje je bilo u vlasništvu te kompanije bilo procjenjeno na 120.000 Eura, da bi ubrzo nakon prodaje, zemljište unosom kao osnivački kapital u jednoj kompaniji, dostiglo vrijednost od skoro 10 miliona Eura.

Drugi slučaj koji uključuje ovu kompaniju se odnosi na privatizaciju hotela "Avala", jednog od najatraktivnijih hotela na crnogorskom primorju. Ta kompanija je zahvaljujući nezakonitim presudama došla u posjed hotela vrijednog preko 6 miliona eura, i to uplativši duplo manje novca, nešto oko 3.2 miliona eura.

Konačno slučaj "Južni Jadran" pokazuje i detaljno dokumentuje način na koji je jedan od povlašćenih investitora došao u posjed većionskog udjela akcija u kompaniji "Južni Jadran", a sve zbog veoma vrijednih nekretnina koje je ova kompanija posljedovala na crnogorskoj obali.

Studija slučaja 6: Južni Jadran

Slučaj “Južni Jadran” odnosi se na privatizaciju istoimenog turističko-ugostiteljskog preduzeća u Herceg Novom, koje je posjedovalo vrijedne nekretnine, od preko 100.000 kvadrata na naljepšem dijelu crnogorske obale, sa velikim brojem objekata na njima.

Slučaj pokazuje kako je podgoričko preduzeće “Carine”, koje se pojavilo kao kupac prvog paketa akcija, a za koji je izdvojilo zanemarljivo nisku cijenu, umjesto prave privatizacije, firmu “Južni Jadran” gurnulo u dugove i likvidaciju, oduzimajući joj pri tome vrijedne nepokretnosti.

Ovaj slučaj prikazuje i jedan od modela ponašanja privatizacionih tajkuna, koji su se pojavili kao kupci nekada bogatih firmi upravo zbog njihovih nekretnina, i ukazuje na zloupotrebu službenog poslovanja u privredi, na račun javnog i naročito interesa manjinskih akcionara.

Podgorička kompanija “Carine” doo, u vlasništvu Čedomira Popovića, kupila je u januaru 2001. godine 30 odsto akcija Turističko-ugostiteljskog preduzeća “Južni Jadran”, koje je posjedovalo veliki broj nepokretnosti u Herceg Novom. “Carine” su kupile akcije tadašnjeg Fonda PIO i Zavoda za zapošljavanje za ukupnu cijenu od 247.632 njemačkih maraka. Popović je na specijalnoj aukciji, za jednu akciju plaćao dvije marke, iako je nominalna vrijednost jedne akcije iznosila 40 maraka.

Naime, na javnoj aukciji u decembru 2000. godine nije bilo zainteresovanih, pa je Savjet za privatizaciju organizovao u januaru naredne godine specijalnu aukciju na kojoj je vrijednost akcija pala sa 40 na dvije marke i gdje se kao kupac pojavio upravo Popović.

Komisija za aukciju, Savjeta za privatizaciju Vlade RCG, uputila je javni poziv za učešće na javnoj aukciji pod šifrom 0039240101 (i u dnevnom listu “Pobjeda”, izdatom na dan 12.12.2000.god. i za dane 30. i 31.2000.god. i 1. i 2.01.2001.god.) za prodaju 123.816 akcija odnosno dionica (od toga 92.862 akcija Republičkog Fonda PIO i 30.954 akcija Zavoda za zapošljavanje Crne Gore), izdatih od TUP Južni Jadran d.d. iz Herceg Novog, bliže označenih u čl. 1. ovog Ugovora, nakon čega je na javno održanoj aukciji, održanoj dana 24.01.2001.god. u Podgorici, u skladu sa važećom Uredbom o prodaji akcija i imovine preduzeća putem javne aukcije, obzirom da na početnu odnosno nominalnu cijenu akcija nije bilo ponuda, u novom nadmetanju putem specijalne aukcije postignuta je konačno ukupna prodajna cijena svih akcija (dionica) za iznos od 247.632 DM odnosno 2 DM, za jednu akciju, po kojoj cijeni je Popović Čedomir, kao direktor učesnika u aukcije D.O.O. “Carine” iz Podgorice, ponudio kupovinu predmetnih akcija, te proglašen njihovim Kupcem, sve kao u zapisniku komisije sa javne aukcije br. 03-56 od 24.01.2001.god.

*Iz ugovora kojim su “Carine” kupile akcije “Južnog Jadrana”
za cijenu od dvije marke po akciji*

Ulazak Čedomira Popovića u hercegnovsku firmu nije joj donio pozitivno poslovanje. Novinska informacija iz aprila 2004. godine, sa sjednice Skupštine akcionara “Južnog Jadrana”, ukazuje da je u tom periodu kapital firme, koji je procijenjen na osam miliona eura, umanjen za milion koliko je iznosio trogodišnji gubitak iz poslovanja.

Na sjednici su akcionari protestovali zbog finansijskog izvještaja koji je urađen na samo jednoj stranici i u kome je za 2003. godinu iskazan gubitak od pola miliona eura.

Takođe je saopšteno da je Popović nastavio da otkupljuje vaučere od građana, tako da je u tom trenutku raspolagao sa 67 odsto kapitala "Južnog Jadrana".

U decembru 2006. godine "Južni Jadran" šalje zahtjev, koji potpisuje izvršni direktor Ranko Vujović, kojim od Uprave za nekretnine traži da se na to društvo upiše pravo svojine na nepokretnosima u Baošićima, ukupne površine 22.344 kvadrata, na kojima se nalazilo 11 objekata, sa površinom od 4.744 kvadrata.

U zahtjevu se Vujović pozvao na Zakon o državnom predmjeru, katastru i upisima nepokretnosti, kao i na Pravilnik o izradi i održavanju katastra nepokretnosti, navodeći da u našem pravnom sistemu postoje samo dva oblika svojine - državna i privatna. Shodno tome, prema tumačenju Vujovića, na "Južni Jadran" je trebalo, umjesto prava korišćenja, upisati pravo svojine.

Članom 83 istog Pravilnika je određeno da se „, na nepokretnostima u državnoj svojini upisuje pored imaoaca prava državne svojine i korisnik nepokretnosti" (st.1),- što znači da uvijek za svaku nepokretnost mora biti unesen podatak čija je svojina ta nepokretnost , a evidentno je da u svojinskom režimu našeg pravnog sistema postoje samo dva oblika svojine „državna svojina" i „, privatna svojina" .

Prvi zahtjev za upisom nekretnina, koje je podnio "Južni Jadran"

Uprava za nekretnine Herceg Novog je u februaru 2007. godine odbila taj zahtjev, uz obrazloženje da "Južni Jadran" nije dostavio niti jedan pravno valjan dokaz na osnovu kojeg može da se utvrdi da je pravnim poslom steklo pravo svojine na nepokretnostima. Istovremeno, Uprava je, shodno Zakonu o imovini, izvršila upis na državu, dok je "Južni Jadran" upisala kao nosioca prava korišćenja.

Ocjenom svih dokaza, utvrđeno je da su djelimično ispunjeni uslovi iz člana 88. a u vezi sa članom 72. Zakona o državnom predmjeru, katastru i upisima prava na nepokretnostima za ispravku upisa u listu »B« lista nepokretnosti 387 K.O. Bošići, na način što se JUŽNI JADRAN" AD Herceg Novi iz Bijele briše kao nosioc prava korišćenja na nepokretnostima označenim kao katastarska parcela 415, 417, 418, 419, 420, 421 i 422, sve K.O. Baošići, te da se istovremeno iste nepokretnosti upisuju kao svojina Republike Crne Gore sa 1/1 i pravom korišćenja "JUŽNI JADRAN" AD Herceg Novi iz Bijele bb sa 1/1, kako je regulisano i odredbom člana 7. Zakona o imovini Republike Crne Gore.

Iz odluke hercegnovske Uprave za nekretnine kojim se odbija zahtjev za upisom

Par mjeseci kasnije, odnosno u junu 2007. godine firma "Carine" doo šalje zahtjev Upravi za nekretnine Herceg Novog kojim traži upis svojinskih prava na tu firmu, sa ukupnom površinom od 99.813 kvadrata, koje su pripadale "Južnom Jadranu". Riječ je o lokacijama u Sutorini, Meljinama, Kumboru, Đenovićima i Baošićima, zajedno sa svim zgradama koje se nalaze na toj zemlji.

Zahtjevom se direktor i vlasnik Čedomir Popović, pozvao na Ugovor o izmirenju duga prenosom prava svojine na nepokretnostima, koji je zaključen 14. juna 2006. godine između "Južnog Jadrana" i "Carina". Prema ugovoru, čiji su potpisnici Čedomir Popović i Ranko Vujović, "Južni Jadran" je na kraju 2006. godine prema "Carinama" imao dug od 4.844.056 eura.

Osnov duga nije poznat, a u ugovoru se navodi da su procjenjivači Vukašin Đuričković i Andrija Pavličević utvrdili da sveukupna tržišna vrijednost blizu 100.000 kvadrata nepokretnosti, zajedno sa objektima na njima, iznosi 3.488.877 eura.

Ugovorne strane saglasno predjeljuju da nepokretnosti (zemljište i objekti) označene u članu 1 tačka c) ovog Ugovora, prema procjeni izvršenoj dana 07.05.2007.godine od strane stručnjaka (sudskog vještaka dipl.ing. Vukašina Đuričkovića iz Podgorice ujedno i vodećeg procjenjivača i dipl.ing. Andrije Pavličevića iz Podgorice takođe vodećeg procjenjivača) da sveukupna tržišna vrijednost tih nepokretnosti iznosi 3.488.877,00 € (tri miliona četrismo osamdeset osam hiljada osamstosedamdeset sedam eura) i to :
nepokretnosti upisane u listu nepokretnosti br.174 KO Sutorina u ukupnom iznosu od 933.632,00€ (

Odredba Ugovora o izmirenju duga koja se odnosi na procjenu vještaka

U trenutku zaključenja ovog ugovora, kako proizilazi iz jedne od ugovornih odredbi, stvarno vlasništvo nad 94,59 odsto akcijskog kapitala "Južnog Jadrana" posjedavale su upravo "Carine", što znači da je to preduzeće samo sa sobom prebijalo dug.

Takođe je zanimljivo da su se ugovorne strane sporazumjele da će troškove poreza na promet, kao i ostale troškove snositi prenosilac, tj "Južni Jadran".

U smislu određenja Zakona o privrednim društvima, prenosilac, kao akcionarsko društvo, odgovara za sve svoje obaveze cjelokupnom svojom imovinom i njegov kapital je na dan zaključenja ovog Ugovora, podijeljen na 1.161.565 akcija izdatih i upisanih kod „Centralne depozitarne agencije” AD u Podgorici, od kojih sticalac ima u vlasništvu 1.098.832 akcije (od toga upisanih kod „Centralne Depozitarne Agencije” AD Podgorica na njegovo ime 596.398 akcija, i još 502.434 akcije koje mu je u svojini prenio Čedomir Popović, po osnovu Ugovora o prenosu svojine nad akcijama, ovjerenog kod Osnovnog suda u Podgorici pod Ov.br. 15215/2007 od 04.05.2007.god.) tj. stvarno vlasništvo nad 94,59 % od ukupnog broja upisanih akcija odnosno akcionarskog kapitala prenosioaca, s tim što su prava i odgovornost svakog akcionara pojedinačno ograničeni do visine njegovog uloga odnosno srazmjerni broju akcija koje posjeduje.

Odredba Ugovora o izmirenju duga koja pokazuje koliko "Carine" imaju vlasništva u "Južnom Jadranu"

Uprava za nekretnine Herceg Novog je u julu 2007. godine donijela djelimično rješenje, kojim je na osnovu pomenutog Ugovora o izmirenju duga, kao nosioce prava korišćenja nad nepokretnostima uz "Južni Jadran" upisala i "Carine", osim na tri katastarske parcele u Baošićima. Podgorička firma je, nezadovoljna ovakvim epilogom, u avgustu uputila novu urgenciju Upravi za nekretnine Herceg Novog, kojom je ponovo tražila upis prava svojine. Istog mjeseca, hercegnovski katastar donosi dopunsko rješenje kojim "Carine" upisuje kao nosioca prava korišćenja i nad tri parcele u Baošićima.

Početak 2009. godine manjinski akcionari "Južnog Jadrana" obratili su se Poreskoj upravi Herceg Novog, nakon što su saznali za Ugovor o izmirenju duga prenosom prava svojine. Oni su od Poreske uprave zatražili da se utvrdi da li je plaćen porez na promet nepokretnosti.

Postupajući po zahtjevu, Poreska uprava je utvrdila da joj nije prijavljena poreska obaveza, zbog čega je angažovala vještake da utvrde vrijednost nepokretnosti. U svom nalazu vještaci Vladimir Gardašević i Đorđe Nikezić procijenili su da tržišna vrijednost nepokretnosti po Ugovoru o izmirenju duga na dan 14.06.2007. (kada je taj ugovor potpisan) iznosi čak 22.574.225 eura. Shodno tome, utvrđeno je da poreska obaveza iznosi 451.484 eura.

DRIC/ Na osnovu svega gore izloženog smatram da cjelokupna prometna vrijednost građevinskih objekata na dan 14.06.2007. godine, po ovom Ugovoru iznosi ukupno 11.761.900,00 €

Ukupna procijenjena tržišna vrijednost po Ugovoru o izmirenju duga prenosom prava svojine na nepokretnostima sačinjenog između "Južnog Jadrana" AD iz Herceg Novog i "Carine" Doo iz Podgorice, na dan 14.06.2007. godine utvrđena je na iznos od (10.812.325,00 € + 11.761.900,00 €) 22.574.225,00 €.

Iz procjene vještaka Poreske uprave o vrijednosti zemljišta

Čedomir Popović i Ranko Vujović u septembru 2008. godine zaključili su još jedan ugovor, ovog puta o kupoprodaji blizu 8.000 kvadrata zemljišta u Bijeloj, zajedno sa objektima na lokaciji. Radi se o popularnom hotelu "Delfin", kojeg je Popović kupio prodajom u javnom nadmetanju. Interesantno je da je oglas o javnom nadmetanju objavljen u nekadašnjoj "Republici", listu koji je imao zanemarljiv broj čitalaca.

Prema ugovoru, "Carine" su kupile ove nekretnine za 7.450.000 eura. Odredbama je precizirano da je dug "Južnog Jadrana" prema podgoričkoj firmi u tom trenutku iznosio 2.985.556 eura, zbog čega su ugovorne strane dogovorile njegovo prebijanje. "Carine" su bile obavezne da "Južnom Jadranu" ostatak od 4.464.443 eura uplate uplate u roku od sedam dana. Drugim riječima, Popović je kupovao sam sa sobom.

Zanimljivo je pomenuti da je svega nekoliko dana po zaključenju ovog kupoprodajnog ugovora, tačnije 6. novembra 2008. godine pokrenut postupak dobrovoljne likvidacije AD "Južni Jadran".

U odnosu na nepokretnosti koje su nekada pripadale "Južnom Jadranu", režim prava korišćenja "Carine" su zadržale do 2010. godine. U februaru te godine uputile su zahtjev Upravi za nekretnine Herceg Novog da im se na pomenutim nekretninama upiše pravo svojine po sili zakona.

Ovog puta podgorička firma se pozvala na novousvojeni Zakon o svojinsko-pravnim odnosima i Zakon o državnoj imovini, iz kojih je Uprava za nekretnine donijela uputstva da su "sva privredna društva na koja je u katastru nepokretnosti zemljište upisano u režimu prava "korišćenja", stupanjem na snagu Zakona o svojinsko-pravnim odnosima, stekla su pravo svojine na tom zemljištu, ukoliko neko treće lice ne dokaže da je već steklo pravo svojine na tom zemljištu."

Počev od 21.03.2009. godine (kada je stupio na snagu novi Zakon o svojinsko-pravnim odnosima), po sili člana 419 tog zakona „ sa nadnaslovom Pravo pretvaranja iz društvene svojine ” svi dotadašnji imaoци prava upravljanja, korišćenja, odnosno trajnog korišćenja i raspolaganja na zemljištu u društvenoj svojini, sada državnoj svojini, - postali vlasnici tog zemljišta, u skladu sa čim je odredbom člana 420 istog zakona, sa nadnaslovom Upis prava svojine, da je utvrđena obaveza organu uprave za vođenje katastra nepokretnosti da na zahtjev dosadašnjih imaoца navedenih prava „dozvoliti brisanje društvene, sada državne svojine prava upravljanja, korišćenja, odnosno trajnog korišćenja i raspolaganja zemljištem i upisati pravo svojine u korist imaoца tih prava“.

Iz zahtjeva "Carina" da im se uknjiži svojina po novom zakonskom propisu

Postupajući po ovom zahtjevu, Uprava za nekretnine Herceg Novog je u martu 2010. godine promijenila svojinski režim i firmu "Carine" upisala kao nosioca prava svojine nad blizu 100.000 kvadrata nepokretnosti, koje su nekada bile društvena svojina firme "Južni Jadran". Ovakva odluka bila je bazirana upravo na Zakonu o svojinsko-pravnim odnosima.

Međutim, krajem marta se u čitav slučaj uključilo Vrhovno državno tužilaštvo koje je uložilo žalbu Ministarstvu finansija, jer u rješenju nije navedeno na koga su bile prethodno uknjižene nepokretnosti i po kom osnovu. Takođe, tužilac je ukazao da mu nije bilo omogućeno da se izjasni o ovoj stvari, s obzirom da se radi o državnoj imovini koju on zastupa.

Imajući u vidu sadržinu navedene zakonske odredbe, prvostepeni organ je bio dužan, da o pokretnju i vodjenju postupka obavijesti Vrhovnog državnog tužioca, i na taj način mu omogući da se izjasni u ovoj upravnoj stvari. Jer, u konkretnom slučaju radi se o državnoj imovini tj. imovini Države Crne Gore, čija prava i interese, a u skladu sa članom 20 Zakona o državnom tužiocu zastupa Vrhovni državni tužilac.

Zahtjev državnog tužioca koji osporava upis

Ministarstvo finansija je u septembru 2010. godine uvažilo žalbu Vrhovnog državnog tužilaštva, ocjenjujući da mu nije omogućeno da učestvuje kao zainteresovana strana u postupku, pa je činjenično stanje pogrešno utvrđeno. Ovo rješenje je potpisao tadašnji ministar Igor Lukšić.

U novembru 2010. godine se u čitav slučaj uključuje Zaštitnik imovinsko-pravnih odnosa, saopštavajući da je dokumentacija koja mu je dostavljena nepotpuna, te da će se o svemu izjasniti kada Uprava za nekretnine Herceg Novog zakaže usmenu raspravu. Međutim, hercegovačka Uprava u decembru ponovo donosi rješenje kojim potvrđuje upis prava svojine na "Carine", da bi Zaštitnik imovinsko-pravnih odnosa odmah uložio žalbu Ministarstvu finansija, navodeći da nije jasno na osnovu kojih dokaza je utvrđena osnovanost zahtjeva podgoričke firme.

Međutim, Ministarstvo finansija je u februaru 2011. godine odbilo je tu žalbu, sada ocjenjujući da su pravilno primijenjene odredbe Zakona o svojinsko-pravnim odnosima. Ovo rješenje je potpisao ministar Milorad Katnić.

Rješenjem Uprave za nekretnine – Područna jedinica Herceg Novi od 18.11.2008. godlne "Carine" DOO su upisane kao korisnik predmetnih nepokretnosti, te je u smislu imperativne odredbe člana 419. Zakona o svojinsko pravnim odnosima ("SI list RCG",br.19/09) pravilno prvostepeni organ izvršio pretvaranje navedenog prava korišćenja u pravo svojine, shodno citiranoj zakonskoj odredbi.

Prema tome prvostepeni organ je na pravilno utvrđenom činjeničnom

Ministarstvo finansija drugi put odlučuje u korist "Carina"

Protiv ovog rješenja je Zaštitnik imovinsko-pravnih odnosa u aprilu 2011. godine pokrenuo spor pred Upravnim sudom, koji je 1. jula iste godine usvojio tužbu. Upravni sud je presudom poništio rješenje Ministarstva finansija, ocjenjujući da su u konkretnom slučaju povrijeđena pravila postupka, te naročito da nije pribavljeno mišljenje nadležnog državnog organa da je za predmetno zemljište plaćena tržišna naknada.

Firma "Carine" podnijela je Vrhovnom sudu zahtjev za vanredno preispitivanje sudske odluke, ali je on odbačen. Naime, Vrhovni sud je 23. septembra 2011. godine utvrdio da je zahtjev nedozvoljen, jer presuda Upravnog suda nije imala karakter pravnosnažnosti, već se predmet vraća u prethodno stanje i nadležni organ je dužan da donese drugi akt, umjesto poništenog.

Studija slučaja 7: Beppler-Kolašin

Slučaj prodaje imovine kolašinskog preduzeća "Sinjajevina" plastično pokazuje kako su domaći i strani mešetari nekretninama za mali novac došli u posjed ogromne državne imovine.

Preduzeće "Sinjajevina" je krajem prošlog vijeka imalo epitet nosioca razvoja poljoprivrede u Kolašinu, a lokalnim stočarima je omogućavalo da svoje proizvode izvoze u Grčku, Italiju, čak i u Libiju. Pored toga, ovo preduzeće je imalo i brojne objekte i vrijedno zemljište.

Ipak, u aprilu 2004. godine je objavljena javna prodaja imovine ove kompanije koja je u međuvremenu ušla u stečaj. Na javno nadmetanje koje je organizovano tri puta niko se nije javljao, sve dok se na nadmetanju koje je organizovano 21. aprila 2012. godine nije pojavila off shore kompanija "Beppler & Partners" sa Britanskih djevičanskih ostrva koju je zastupao budvanski advokat Branko Čolović.

Početna cijena za cjelokupnu imovinu preduzeća "Sinjajevina" je bila procijenjena na 120.000 Eura, prema "Izveštaju o procjeni vrijednosti stečajnog dužnika" iz avgusta 2004. godine. "Beppler" je preko Čolovića dostavila ponudu na 120.100 Eura, što je i prihvaćeno kao jedina ponuda.

Konačno, 19. maja 2006. godine je sklopljen Ugovor o kupoprodaji nepokretnosti između preduzeća "Sinjajevina" d.d. u stečaju koju je zastupao stečajni upravnik Bogdan Bulatović i firme "Beppler & Partners" LTD koju je zastupao advokat Branko Čolović.

U članu 2. ovog Ugovora je precizirano da je za 120.100 Eura prodato blizu 3 miliona kvadrata zemljišta, pretežno šuma i pašnjaka, ali i blizu 1700 kvadrata poslovnih zgrada i pomoćnih objekata. Najveći dio ovog zemljišta, oko 2 miliona kvadrata, nalazi se u katastarskoj opštini Lipovo, zatim još oko 800.000 kvadrata u Dragovića polju, dok je ostatak zemljišta na potezu Raška Mioska i Osredci.

Član 2.

Kupoprodajna cijena za sve nepokretnosti prodavca iz člana 1. stav 1. tačka 1, 2, 3, 4, 5. i 6. ovog ugovora iznosi 120.100 (sto dvadeset hiljada i sto) Eura.

Iz Ugovora o prodaji

Prostom računicom dobijamo da je "Beppler" kvadrat zemljišta u kolašinu platio po nevjerovatnih 0,04 Eura, odnosno 4 centa za metar kvadratni. Nije poznato koja procjenjivačka kuća je odredila ovakvu cijenu, i to 2006. godine kada je tržište nekretnina cvjetalo.

Da 120.100 Eura nije prava vrijednost kupljenog zemljišta, pokazalo se kada je firma "Beppler" zemljište unijela kao osnivački ulog na svoju kćerku kompaniju "Beppler

Development Montenegro". Ova kompanija je registrovana 17. maja 2010. godine sa sjedištem u Podgorici na Bulevaru Svetog Petra Cetinskog 1A/VI.

U členu 13. Odluke o osnivanju ove kompanije se navodi da off shore kompanija "Beppler & Partners" obezbijeduje 100% početnog kapitala i to u vidu nepokretnosti. Nepokretnosti koje su ušle kao osnivački kapital kćerke kompanije su upravo one parcele koje je "Beppler" kupio za 120.100 Eura.

Član 13.

Osnivač «Beppler & Partners» Ltd obezbjeđuje 100 % početnog kapitala Društva, čime stiče 100% udela u Društvu, i to u stvarima, prenosom svih prava Osnivača na nepokretnoj imovini Osnivača, koja po proceni ... Izveštaju ovlašćenog procjenitelja Mr. Krsta Tomaševića od 05.05.2010. godine vredi 9.855.799,00 Eura i to:

Iz Odluke o osnivanju

Dalje se u ovom členu navodi da prema Izveštaju ovlašćenog procjenitelja Krsta Tomaševića, od 05. maja 2010. godine, vrijednost osnivačkog uloga, odnosno predmetnog zemljišta iznosi **nevjerovatnih 9,85 miliona Eura**. Odluku o osnivanju je potpisao zastupnik osnivača, advokat Branko Čolović.

Za samo četiri godine, vrijednost 3 miliona kvadrata je porasla sa 120.100 eura na blizu 10 miliona eura, što je skok koji je moguće opravdati jedino ako je "Beppler" na livadama otkrio nalazište nafte ili rudnik vrijednih metala. Ipak, veća je vjerovatnoća da je procjena imovine preduzeća "Sinjajevima" odrađena sa namjerom da se lako i uz malo novca dođe do vrijednog zemljišta.

Nije teško zaključiti da je neko "Beppler-u" omogućio da zaradi ogroman profit na štetu javnog interesa, prevashodno na štetu interesa radnika preduzeća "Sinjajevina". Ovo je nažalost još jedan primjer na koji način su prodavana preduzeća na sjeveru Crne Gore, koja su imala ogroman privredni potencijal ali su postale žrtve takozvane tranzicije koja je zapravo služila kao paravan za najobičniju pljačku državnih resursa.

Nema zvaničnih podataka ko stoji iza kompanije "Beppler Development Montenegro" jer se osnivači kriju iza off shore destinacija. Ono što je poznato je da im je pravni zastupnik Branko Čolović i da je kao posljednja adresa za prijem službene pošte naveden hotel "Bianca" u vlasništvu Zorana Bećirovića.

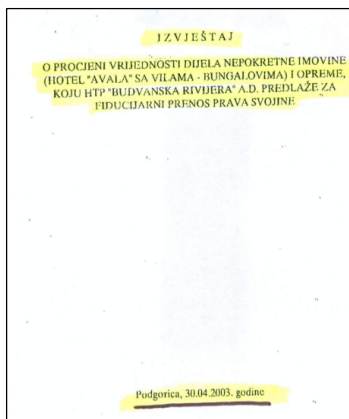
Branko Čolović već duže vremena slovi za pravnog zastupnika porodice Bećirović i njihovih kompanija. Čolović je zastupao "Beppler" i prilikom kupovine hotela Avala, kada je upravo on potpisao sporni ugovor sa Ivom Armenkom, tadašnjim direktorom "Budvanske rivijere". Čolović je zastupao i pokojnog Dragana Bećirovića i njegovog partnera Miloša Marovića, sina Svetozara Marovića, u poslu na izgradnji budvanskog akva-parka na Toplišu.

Prema podacima iz Centralnog registra Privrednog suda, Čolović je trenutno i ovlašćeni zastupnik ruske kompanije Sonuba Montenegro kojoj je još 2007. godine barski gradonačelnik Žarkom Pavićevićem prodao opštinski plac za 32 miliona eura radi izgradnje hotelskog naselja na Maljeviku. Zanimljivo je da je u tom poslu i na licitaciji za parcelu, Sonubu prethodno zastupala Ana Kolarević, sestra bivšeg premijera.

Hotelsko naselje nije nikada sagrađeno, a nakon navodnog odlaska rusa iz Sonube 2010. godine za izvršnog direktora je bio postzavljen izvjesni Novo Bećirović. Prema dostupnim podacima, i iza ove kompanije se nalazi off shore kompanija sa Sejšela čiji vlasnici nisu poznati.

Studija slučaja 8: Beppler-Avala

Ova studija sadrži dokumentaciju koja potvrđuje sumnje da je prodaja hotela Avala bila štetan posao po "Budvansku rivijeru", ali i otvara prostor za sumnju da je kompletan posao praćen koruptivnim radnjama. Ugovor o prodaji hotela i vila "Avala" je zaključen 16. januara 2004. godine sa britanskom kompanijom "Beppler & Jacobson Ltd" na iznos od 3,2 miliona Eura. Za taj iznos Beppler je dobio u vlasništvo stari i novi dio hotela Avala, vile, zatvoreni i otvoreni bazen, te nekoliko pripadajućih objekata.

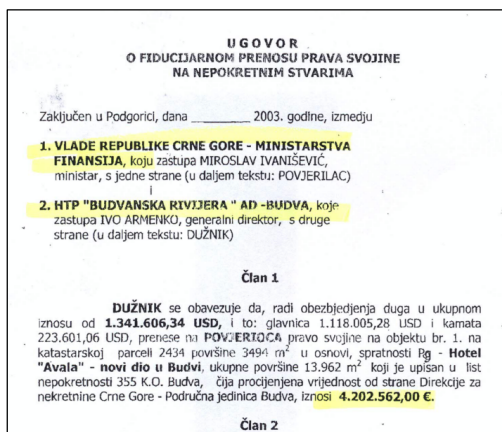


Pored britanske kompanije Beppler, iza koje se ispostavilo da stoji budvanin Zoran Bećirović i ruski kapital nepoznatih vlasnika, ponudu na tender za prodaju Avale se javila i danska kompanija "Merienlist hoteli i kasina" koja je ponudila 7.5 miliona eura za objekte i zemljište.

Kako ova kompanija navodno nije na vrijeme dostavila potrebnu dokumentaciju, tender je poništen. Bećirović i njegov ruski partner su se žalili na odluku Savjeta da poništi tender i tražili da se ugovor o prodaji dodijeli njima kao drugorangiranima. Konačnu odluku je na kraju donio Sud, odnosno presuda Ane Kolarević koja je tada predsjedavala Vijećem, kojom je Avala i konačno

predata Bećiroviću i rusima po cijeni od 3,2 miliona Eura.

Nije poznato na osnovu kakve i čije procjene je Savjet za privatizaciju definisao cijenu od 3,2 miliona Eura, jer MANS posjeduje dokument o procjeni objekata i zemljišta koja je izvršena 8 mjeseci prije zaključenja ugovora i koja potvrđuje da je vrijednost Avale i vila bila dvostruko viša u odnosu na onu koju je dosudila Ana Kolarević.



Naime, 23. maja 2003. godine HTP "Budvanska rivijera" je sa Ministarstvom finansija zaključila Ugovor o fiducijarnom prenosu prava svojine na nepokretnim stvarima. Ugovor je u ime Budvanske rivijere potpisao Ivo Armenko, tadašnji generalni direktor i Miroslav Ivanišević, tadašnji ministar finansija.

Predmet ugovora je bio fiducijarni prenos svojine nad novim dijelom hotela Avala, radi obezbjeđenja naplate duga od 1.3 miliona US dolara koliko je Budvanska rivijera dugovala Ministarstvu finansija.

Za potrebe zaključenja ovog Ugovora, Budvanska rivijera je prethodno napravila procjenu dijela svoje imovine koja se odnosi na kompleks Avala. U dokumentu od 30. aprila 2003. godine pod nazivom "Izveštaj o procjeni dijela nepokretne imovine (Hotel "Avala" sa vilama - bungalovima) i opreme" , zemljište i objekti hotela Avala se procjenjuju na 7,25 miliona eura prije obračuna amortizacije, odnosno oko 6 miliona eura nakon što se odbiju troškovi amortizacije.

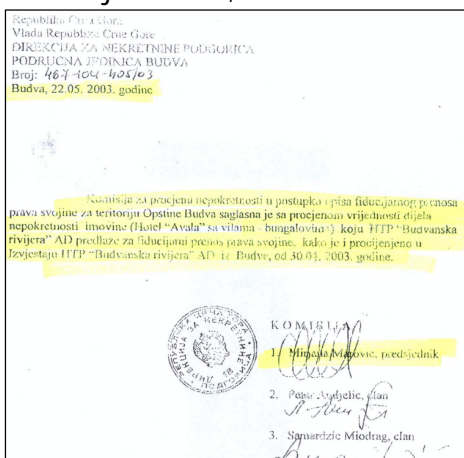
Red. broj	NEKRETNINE (GRAD. OBJEKTI,ZEMLJIŠTE I INFRASTRUKTURA)	KATEGORIJA GRAĐEVINSKIH OBJEKATA	GOD. ZAVRŠ. IZGR. OBJE.	KOMISNA NOV. POVRŠ.	TRŽIŠ. OBJEK. 30.04. 2003.	VRIJEDNOVOG NADAN. 2003.	AMORT. RT	KV ODR	PROCTRŽIŠNA VRIJ. NA DAN 30.04.2003.
					Jed.cij. Eur	Ukupna cijana Eur			Eur
1.	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	Hotel "Avala" novi dio	Zidani objekat sa AB.stubovima, međjespr.konst.AB ploča N=100	1983	12.962	350	4.886.700	8,40	5,60	4.202.562
2.	Hotel "Avala" stari dio		1983.	2.266	350	793.100	8,40	5,60	682.066
3.	Zatvoreni bazen		1983.	635	350	222.250	8,40	5,60	191.135
4.	Otvoreni bazen	AB konstrukcija N=100	1983.	490	250	122.500	8,40	5,60	105.350
5.	Vile (bungalovi)	Zidani objekat AB stitpvo.krov.drveni N=83	1965	2.832	200	566.400	23,30	5,70	396.480
6.	Infrastrukturni sadržaji	Priključci na VK EL TT usjedjenje terena N=40	1983.		10% od vrijednos. objekata	6.590.950x 0,10= 659.095	26,00	4,00	461.367
						7.250.045			6.038.960

Iz Izveštaja o procjeni

Tako se u tabeli u kojoj je taksativno data pojedinačna vrijednost objekata i zemljišta navodi da je prije otpisa amortizacije vrijednost samo novog dijela hotela 4,8 miliona Eura, starog dijela hotela 793 hiljade eura, zatvorenog bazena oko 222 hiljade eura, otvorenog oko 122 hiljade, vila-bungalova 200 hiljada eura, dok su infrastruktorni sadržaji procijenjeni na oko 660 hiljada eura.

Sa ovakvom procjenom se složila i Komisija za procjenu nepokretnosti budvanskog katastra kojom je predsjedavala Mirjana Marović, načelnica katastra i sestra Svetozara Marovića.

Ovo znači da je u toku tenderskog postupka hotel Avala nuđen na prodaju za 3.2 miliona eura, dok je istovremeno služio i kao zaloga za prebijanje duga sa Ministarstvom finansija, ali sa dvostruko većom vrijednošću.



Ipak, i pored takve procjene Savjet za privatizaciju je 20. novembra 2003. godine donio odluku kojom se hotel i vile "Avala" prodaju kompaniji "Beppler & Jacobson". Savjetom za privatizaciju je predsjedavao tadašnji premijer, Milo Đukanović, zamjenik je bio Veselin Vukotić, profesor Ekonomskog fakulteta, dok su članovi bili ministar turizma Predrag Nenezić, ministar ekonomije Darko Uskoković, Direktor Agencije za prestrukturiranje privrede Branko Vujović, direktor Fonda za zdravstvo Ramo Bralić, te Predsjednik Saveza samostalnih sindikata Danilo Popović.

U Savjetu za privatizaciju su se pozvali na presudu Vrhovnog suda koju je donijelo Vijeće kojim je predsjedavala Ana Kolarević od 30.04.2003. godine. Mjesec dana nakon presude kojom se Avala prodaje za 3,2 miliona eura, Budvanska rivijera izrađuje novu procjenu kojom se hotelski kompleks procjenjuje na oko 7 miliona eura.



Hotel Avala danas

Ovdje se postavlja realno pitanje kakvim procjenama vrijednosti Avale se rukovodila Ana Kolarević prilikom donošenja odluke, te da li je moguće da razlike u procjenama vrijednosti mogu kretati i do 4 miliona eura.

Posebno je zanimljivo podsjetiti da je sutkinja Ana Kolarević ubrzo nakon ovakve presude napustila Vrhovni sud i postala advokat, između ostalog i pravni zastupnik kompanije "Beppler & Jacobson".

3.4. "Zaslužni momci"

Ovo poglavlje sadrži studije slučaja koje pokazuju do koje mjere su nadležne institucije i njihovi rukovodioci na državnom i lokalnom nivou spremni da krše zakone i propise Crne Gore kako bi zaštitili privilegovane pojedince, naročito ako se radi o takozvanim kontraveznim biznismenima i osobama koje su već označene kao pripadnici kriminalnog miljea.

Potreba da se oslabe i raskinu veze između vlasti i organizovanog kriminala je preporuka koja se Crnoj Gori saopštava nekoliko godina unazad od strane Evropske unije, kroz tzv. izvještaj o napretku Crne Gore na putu ka EU.

Nažalost, primjeri koji su dati u nastavku ove publikacije pokazuju da su te veze u oblasti urbanizma i dalje veoma jake i da se čak ni ministri ne libe kršenja zakona i propisa kako bi izašli u susret željama takvih investitora.

Tako prva studija opisuje slučaj stambeno-poslovne zgrade nadomak Budve koja je bila bespravno podignuta na parceli "kontraverznog" nikšićkog biznismen, Brana Mićunovića, koji slovi na nezvaničnog kralja crnogorskog podzemlja. Čak dva ministra urbanizma u dva saziva Vlade Crne Gore su bila umiješana u legalizaciju objekta pomenutog Mićunovića, prvo kroz propuštanje dužnosti inspeksijskog nadzora nad nelegalnom gradnjom, zatim i kroz izmjenu planske dokumentacije kako bi nelegalan objekat bio uveden u zakonske okvire.

Druga studija opisuje na koji način je Naser Kelmendi poslovao sa Opštinom Ulcinj i kako mu je bilo omogućeno da suprotno zakonu legalizuje svoje nelegalno podignute objekte u ulcinjskoj opštini.

MANS je u okviru ove studije posebno istraživao način na koji je Kelmendi uplaćivao na račun Opštine Ulcinj pozamašne svote u gotovom novcu kao naknadu za legalizaciju objekta, imajući u vidu da je Kelmendi od strane Predsjednika Sjedinjenih Američkih Država lično označen kao jedan od ključnih narko bosova u regionu.

Studija slučaja 9: Mirište Mićunovića

Ova studija prikazuje klasičan primjer zloupotrebe službenog položaja u cilju legalizacije nelegalne gradnje privilegovanih pojedinaca. Podaci do kojih je došao MANS ukazuju na činjenicu da su sporni objekti na parceli kontraverznog biznismena Branislava Mićunovića građeni u periodu novembar 2007. – maj 2008. godine, u vrijeme kada je funkciju ministra urbanizma obavljao Branimir Gvozdenović. Objekat je započet na zemljištu koje tadašnjim Prostornim planom Budve bilo definisano kao maslinjak, a kompletna izgradnja dvije zgrade od kojih jedna ima čak osam spratova, ni u jednom momentu nije ometana.



Nije poznato da li je inspekcija vođena Gvozdenovićem ikada intervenisala na ovoj lokaciji, ali ono što je sasvim sigurno je da objekat nije porušen, i pored činjenice da su nelegalni radovi izvođeni cijelih 7 mjeseci.

Pored toga što je tolerisao gradnju na parceli Mićunovića, bivši ministar urbanizma je 2009. godine dao saglasnost na izmjene Prostornog plana Budve gdje se sada za parcelu Mićunovića, umjesto maslinjaka „predviđa“ izradnja turističkih kapaciteta. Gvozdenović je tada dao saglasnost na takav plan što je predstavljalo prvi korak ka legalizaciji nelegalnih objekata na Mirištu, ali i pokušaj da se prikrije sopstveno kršenje zakona kada je u pitanju potpuno odsustvo inspeksijskog nadzora nad nelegalnom gradnjom na toj lokaciji.

Posao legalizacije divljih objekata na parceli Mićunovića je nakon Gvozdenovića preuzeo njegov nasljednik, aktuelni ministar Predrag Sekulić. Naime, Opština Budva je krajem novembra 2010. godine od Ministarstva održivog razvoja i turizma zatražila saglasnost na nacrt plana „Mirište“. Nacrtom koji je pripremila Opština, nelegalne zgrade na parceli Mićunovića su u potpunosti uklopljene, iako je to bilo suprotno planu višeg reda – Prostornom planu Opštine. Plan višeg reda je na toj lokaciji predviđao više manjih objekata, uklopljenih u zelenilo, dok je na terenu već bila sagrađena osmospratnica koja je do posljednjeg sprata bila uklopljena u nacrt plana.

Na str. 136, nakon posljednje tačke – Revitalizacija i turistička valorizacija sela u zaleđu – dodaje se tačka:

- Ostali punktovi – koji su obuhvaćeni ovim izmjenama predstavljaju manje lokacije predviđene za turističku izgradnju manjih objekata uklopljenih u zelenilo. To su sljedeće lokacije:
 - Slanjina, ispod naselja Kuljače, površine oko 1,81 ha i sa predviđenih 150 ležajeva;
 - Mirište, sa 0,18 ha, u blizini manastira Prskvice, sa oko 50 ležajeva u manjim turističkim objektima;

Izvod iz Prostornog plana Budve

Uprkos tome, resorno ministarstvo je dalo saglasnost 10.05. 2011. godine sa napomenom da nacrt plana jeste usklađen sa planovima višeg reda, što jednostavno nije odgovaralo istini. Saglasnost je potpisao ministar Predrag Sekulić.

Nakon sprovedene javne rasprave, Opština Budva je utvrdila i predlog plana „Mirište“ koji je i dalje sadržao rješenja koja su suprotna planu višeg reda. Sekulić je u junu 2011. godine i na ovaj dokument stavio svoj potpis i dao saglasnost, ponovo propustivši da utvrdi nepravilnosti.

Vašim dopisom br. 001-1379/1 od 05.07.2011. godine, shodno članu 46 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata («Službeni list CG», br.51/08), dostavljen je **Predlog Lokalne studije lokacije „Mirište“**, koji je urađen od strane „DEL PROJEKT“ d.o.o. iz Budve.

Ministarstvo je pregledom Predloga plana i ostale dokumentacije, ocijenilo da je postupak njegove izrade i razmatranja tekao u skladu sa zakonskom procedurom, te daje **SAGLASNOST**.

Saglasnost na predlog plana za Mirište

Imajući u vidu postupanje Gvozdenovića i Sekulića, postoji sumnja da se radi o koordinisanim naporima resornog ministarstva da se po svaku cijenu očuvaju objekti na parceli Mićunovića, čak i ako to zahtijeva kršenje zakona i planske dokumentacije.

MANS je prethodno ukazao na očiglednu neusklađenost spornog plana sa planovima višeg reda i zakonom i pozvao odbornike budvanskog parlamenta da ne glasaju za takav plan. Pozivu MANS-a su se odazvale sve opozicione partije, pa čak i manji koalicioni partner, SDP. Nažalost, plan je usvojen glasovima odbornika DPS-a koji su još jednom dokazali svoju istrajnost i odanost interesima kvazi-strateških investitora koji su proteklih godina potpuno devastirali prostor Budve.

MANS je Vrhovnom državnom tužiocu i podnio krivičnu prijavu protiv ministra održivog razvoja i turizma, Predraga Sekulića i aktuelnog političkog direktora DPS-a i bivšeg ministra uređenja prostora, Branimira Gvozdenovića, zbog sumnje da su zloupotrijebili službeni položaj i nesavjesno vršili dužnost nadzora u postupku donošenja planskih dokumenata kojima je legalizovano više objekata na parceli nikšićkog biznismena Branislava Mićunovića.

MANS je stoga u krivičnoj prijavi od tužioca zatražio da se u sklopu istrage ispita i vlasnik parcele Mićunović na okolnosti komunikacije sa bivšim i aktuelnim ministrom, ali i bivšim predsjednikom Opštine Budva, Rajkom Kuljačom, jer je upravo Kuljača sredinom 2009. godine donio odluku o početku izrade plana za Mirište kojim će se legalizovati nelegalni objekti.

Pored ovoga MANS je istraživao i istorijat vlasništva nad spornom parcelom na kojoj se danas nalaze nelegalne zgrade. Prema podacima do kojih smo došli, Branislav Mićunović je postao vlasnik parcele u aprilu 2008. godine nakon što ju je kupio za 500.000 Eura od Dragana Radusinovića, koji upravlja investicionim fondom MIG.

Ono što je zanimljivo jeste da je tu istu parcelu Radusinović prethodno platio 100.000 Eura, i to nepune dvije godine prije prodaje Mićunoviću za pet puta veći iznos. Iako su objekti građeni u vrijeme prometovanja ovom parcelom, niti u jednom od ugovora se ne pominje da se na parceli nalaze objekti u izgradnji.

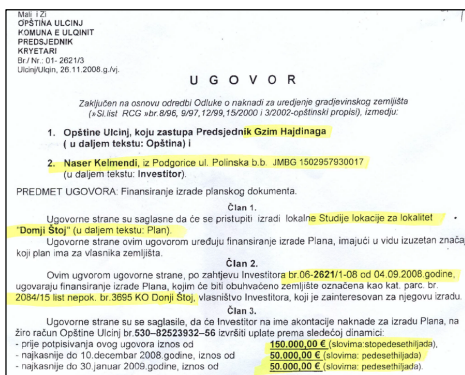
Studija slučaja 10: Kelmendi & Hajdinaga

Prema podacima do kojih je došao MANS, Naser Kelmendi je 2008. godine Opštini Ulcinj uplatio 225.000 Eura na ime legalizacije svog objekta koji je bespravno sagradio u naselju Donji Štoj u Ulcinju. Do danas nije poznato na što je Opština Ulcinj potrošila taj novac imajući u vidu da plan za to područje nije nikada urađen niti je Kelmendiju ikada izdata građevinska dozvola.



Naime, početkom septembra 2008. godine, Naser Kelmendi se obratio Opštini Ulcinj sa zahtjevom za akontativno plaćanje komunalija za poslovno-stambeni objekat u Donjem Štoju za koji je tada tvrdio da je sagrađen još 2003. godine.

Zanimljivo je da Kelmendi u svom intervjuu datom „Vijestima“ tvrdio da je hotel kompletiran 2006.godine i da su mu je jedan od vlasnika „Granda“, Ranko Ubović, pomogao sa betonom. Kasnije je betu, kako kaže uzimao iz „Bemaxa“ samo nije jasno za šta je korišćen jer je „Bemax“ osnovan (29.01.2007. godine) tek nakon kompletiranja gradnje objekta Kelmendija u Donjem Štoju.



Na osnovu ovog zahtjeva, Opština Ulcinj je krajem novembra 2008. godina sa Kelmendijem sklopila Ugovor o finansiranju izrade planskog dokumenta. Ugovorom je predviđeno da Opština Ulcinj pristupi izradi lokalne studije lokacije (LSL) „Donji Štoj“ kojom bi bila legalizovana zgrada Kelmendija, a koju bi finansirao sam Kelmendi u iznosu od 250.000 Eura.

U ugovoru se takođe navodi da će Opština ovako uplaćena sredstva investitoru-Kelmendiju priznati kao uplatu akontacije za

komunalije.

Nakon ovako sklopljenog ugovora, od ugovorenih 250 hiljada, Kelmendi je Opštini Ulcinj uplatio ukupno 225.000 Eura i to tako što je 90.000 Eura prenijeto sa njegovog računa u Prvoj Banci na račun Opštine Ulcinj, dok je 135.000 Eura uplaćeno na šaletru banke u kešu.

Podaci do kojih je došao MANS otvaraju pitanje šta je Naser Kelmendi zapravo finansirao imajući u vidu da za ovaj objekat još uvijek nije izdata građevinska dozvola, a u Upravi za nekretnije i dalje stoji unjižen teret „gradnja bez građevinske dozvole“.

MANS je od ulcinjskog sekretarijata za urbanizam i uređenje prostora dobio pisanu potvrdu da Opština Ulcinj nikada nije uzdala urbanističku saglasnost Naseru Kelmendiju, niti je na njegovo ime ikada izdata građevinska dozvola.

Pored toga, iz istog sekretarijata smo dobili i potvrdu da Opština Ulcinj nikada nije donijela Odluku o pristupanju izrade lokalne studije lokacije „Donji Štoj“. Iz svega navedenog nije jasno gdje je potrošeno preko 200.000 Eura koje je Kelmendi uplatio za račun izrade plana i akontacije za komunalije.

Potvrde o uplatama u gotovini

Pored toga, veoma je sporan i iznos koji je Kelmendi uplatio Opštini Ulcinj, odnosno nije sasvim jasno kako je Opština došla to cifre od preko 200.000 Eura. Troškovi izrade jednog planskog dokumenta ovakve vrste se kreću od 15-20 hiljada Eura. Sa druge strane, iznos akontacija koje je Kelmendi uplatio višestruko prevazilazi iznos za tu zonu Ulcinja.

Takođe nije poznato da li je crnogorska Uprava za sprečavanje pranja novca i finansiranja terorizma kontrolisala ove transakcije između Kelmendija i Opštine Ulcinj, naročito imajući u vidu kontraverze koje prate ime i poslovanje Naser Kelmendija. Nema informacija ni o tome da li je Prva Banka prijavila uplate u gotovom novcu jer je iznos od preko 130.000 eura koliko je uplaćeno u razmaku od svega nekoliko dana, svakako morao da privuče pažnju.

Plac od blizu 1000 m2 na kojem je napravljen hotel, Kelmendi je za 9500 Eura kupio od Muja Redže, kontraveznog ulcinjskog biznismena kojeg je crnogorska policija prethodno potraživala zbog sumnje da je počinio krivično djelo nedozvoljeno držanje oružja i eksplozivnih materija.

Ugovor sa Naserom Keljendijem je samo jedan od preko 70 ugovora koje je bivši gradonačelnik Ulcinja Gzim Hajdinaga sklopio sa investitorima sa namjerom da se od njih akontativno naplate komunalije radi legalizacije postojećih objekata ili planiranja izgradnje novih.

Ugovor o kupovini parcele od Redže

Vrijednost 74 ugovora koji su dostavljeni MANS-u na osnovu Zakona o slobodnom pristupu informacijama iznosi blizu 2.5 miliona Eura. Naplata komunalija na ovaj način je pristupljeno nakon donošenja Zaključka Predsjednika Opštine od 01. novembra 2007. godine kojim se propisuje da se od investitora mogu avansno naplaćivati komunalije za nelegalno sagrađene objekte, a sve u cilju poboljšanja priliva sredstava u Budžet.

Prava i obaveze građana, u ovom slučaju vezano za plaćanje komunalija, se nikako ne mogu propisivati pojedinačnim aktom, što je Hajdinaga učinio kada je donio ovaj zaključak. Zaključak je omogućio Opštini Ulcinj da mimo zakona i važeće planske dokumentacije, od zainteresovanih budućih investitora, ali i od onih koji su već nelegalno sagradili svoje objekte, nezakonito ubira sredstva za komunalije.

Sa jedne strane je time faktički otpočeo legalizaciju tih objekata, a sa druge je prejudicirao donošenje planova i njihovu sadržinu, obećavajući onima od kojih su naplaćene komunalije da će im objekti biti uklopljeni.

Posebno je zabrinjavajuće što većina planskih dokumenata čija izrada je finansirana na ovaj način, ne postoji ni u formi nacрта, niti je poznato kada će Opština Ulcinj ispuniti na ovaj način preuzete obaveze. Sama forma ugovora je posebno problematična jer u najvećem broju slučajeva ne sadrži bilo kakve informacije o rokovima u kojima Opština mora da ispuni svoje obaveze, a često ni podatke o parcelama za koje se plaćaju komunalije.

Pored toga, iako je novac od investitora trebao ići na opremanje građevinskog zemljišta, u velikom broju ugovora se eksplicitno navodi da investitor „na sebe preuzima obavezu da priključke za električnu, vodovodnu, kanalizacionu i TT mrežu, kao i sve druge priključke izvede sam i (o svome trošku) svojim sredstvima, u skladu sa saglasnostima dobijenim od javnih preduzeća. Investitor se obavezuje da o svome trošku u cjelosti izvrši izmještanje eventualnih podzemnih i nadzemnih instalacija, izvođenje sanacionih i svih drugih potrebnih radova.

Imajući u vidu da planova nema, te da je investitore obavezala da sami izvrše komunalno opremanje zemljišta, sasvim je izvjesno da je novac prikupljen na ovaj način nenamjenski potrošen od strane ulcinjske samouprave.

Osim Namera Keljmenđija, veće iznose na ovaj način Hajdinaga je naplatio i od Muja Redže, kontraverznog ulcinjskog biznismena i to u iznosu od 180.000 Eura, Džaudeta Cakulija u iznosu od 150.000 Eura, 83.000 Eura of vlasnika kompanije Franca, Himlija France, a najveće iznose su platile kompanije „Sea Terra Bay Properties“ - 300.000 i „Casa Valdanos“ - 323.000 Eura za urbanizaciju svojih parcela koje su prethodno kupile.

Svaki od ovih ugovora su sklopljeni na osnovu odluke Hajdinage koja je donijeta suprotno Zakonu o lokalnoj upravi i u tom smislu su pravno ništavi.

4. ORGANIZOVANI KRIMINAL U URBANIZMU

Slučaj barskog gradonačelnika

U periodu 2010-2011. godine MANS je sprovodio višemjesečno istraživanje o poslovanju Opštine Bar i njenog Predsjednika Opštine, Žarka Pavićevića. Slučaj barskog gradonačelnika je po mnogo čemu jedinstven u Crnoj Gori i omogućava da se na primjeru samo jednog javnog funkcionera sagledaju brojni negativni fenomeni koji opterećuju proces planiranja prostora i izgradnje objekata u Crnoj Gori.

Pored toga, primjer Pavićevića je zanimljiv i sa aspekta akumulacije izvršne moći u rukama jednog čovjeka, a poseban kuriozitet je predstavljala činjenica da Pavićević kao prvi čovjek barskog urbanizma posjeduje i sopstvenu građevinsku kompaniju koja se pored izgradnje objekata bavi i stručnim nadzorom, izradom planske dokumentacije i prodajom građevinskog materijala, Ono što je takođe bilo posebno zanimljivo jeste činjenica je upravo ta kompanija ujedno i vlasnik brojnih parcela na atraktivnom lokacijama u samom centru Bara.

Tokom višemjesečnog istraživanja, MANS je ispitivao više aspekata rada Pavićevića, počev od njegove uključenosti u izmjene planske dokumentacije, nadzora nad njenom implementacijom, zaključivanja ugovora o prodaji građevinskog zemljišta i naplati komunalija, pa sve do komunikacije koju je Pavićević imao sa pojedincima i kompanijama koje su gradile u Baru. Poseban akcenat je bio stavljen na ulogu Pavićevićeve kompanije ZIB u planiranju prostora u Baru i izgradnji stambeno-poslovnih objekata.

Tako smo istraživali ulogu Pavićevića u nezakonitoj prodaji barske kompanije „Tehnopromet“, ali i u građenju sportske dvorane koje je ZIB, zahvaljujući tadašnjem predsjedniku Opštine Borislavu Laleviću, naplatio u vrijednom građevinskom zemljištu kroz nezakonitu kompezaciju. Pored toga, MANS je istraživao i kršenje ugovora sa Poštom Crne Gore, gdje je ZIB-u omogućeno da i pored toga zadrži posao izgradnje stambene zgrade.

Posebno smo istraživali ulogu Pavićevića u izmjenama planske dokumentacije gdje smo otkrili brojne slučajeve legalizacije kako zgrada koje je gradio ZIB, tako i drugi investitori. Partnerstvo sa Miodragom Đurovićem, bratom Slobodana Đurovića - Kardinala²⁰, koje je rezultiralo nelegalnom gradnjom, zajedno sa objektima rusko-crnogorske kompanije Longrun, najekstremniji su primjeri legalizacije nelegalne gradnje u Baru.

²⁰ Slobodan Đurović - Kardinal je optužen da je krajem oktobra 2008. godine ubio hrvatskog novinara i vlasnika magazina "Nacional" Iva Pukanića koji je istraživao i izvještavao o mafiji na Balkanu i švercu cigareta.

Pored toga, izmjena planske dokumentacije je Pavićeviću služila i za promjene namjene planiranih objekata, kao u slučaju FADIS, ali i ekstremno povećanje gabarita ucrtanih objekata. Time se višestruko uvećavala vrijednost parcela koje su pojedinci i kompanije kupili od opštine, čime je barska kasa pretrpila značajne štete. Najekstremniji primjer ovakve prakse Pavićevića je povećanje gabarita na parcelama u vlasništvu Aca Đukanovića, brata bivšeg i aktuelnog premijera Crne Gore, Mila Đukanovića, gdje je sa početnih 21.000m², sada dozvoljena gradnja čak 66.000 m² stambeno-poslovnog prostora.

MANS je u sklopu istraživanja uspio i da sačini **šemu strukture** za koju se sumnja da je na organizovani način i u produženom trajanju vršila krivična djela u kojoj su detaljno opisane službene nadležnosti prijavljenih lica, ali i uloge koje su imali u strukturi.

Tako je prijavljeni Pavićević, koji je očigledno bio na vrhu hijerarhije svih prijavljenih, imao ulogu i zadatak da zaključuje ugovore o prenosu prava na građevinskom zemljištu, da poslije toga donosi odluke o izradi izmjena i dopuna planova kojima se povećavaju gabariti objekata i čime se značajno uvećava vrijednost parcela i objekata, da daje programske zadatke za planove, da preko svoje kompanije izrađuje planove, projektuje objekte, vrši građevinski nadzor i izvodi radove na izgradnji objekata.

U organizaciji prijavljenih bivši ministar urbanizma Branimir Gvozdenović i sekretar Ministarstva za održivi razvoj i turizam Zoran Tomić imali su ulogu i zadatak da daju saglasnost na planove koje je prijavljeni Pavićević mijenjao na opisani način, da izdaju građevinske dozvole kojima su naknadno legalizovali objekte koji su odstupali od prvobitnog plana, da izdaju upotrebne dozvole kojima su omogućavali upotrebu tako sagrađenih objekata, da izdaju urbanističko-tehničke uslove za objekte i da u vršenju inspeksijskog nadzora ne preduzimaju mjere i radnje koje su bili obavezni preduzeti po zakonu, radi sprječavanja nelegalne izgradnje objekata i radi krivičnog gonjenja izvršilaca krivičnih djela od kada je nelegalna gradnja propisana kao krivično djelo.

Prijavljeni Nebojša Milošević je, preko svoje kompanije Basketing, od strane prijavljenog Pavićevića angažovan sa ulogom i zadatkom da radi poslove izrade planova kojima se povećavaju gabariti objekata i čime se značajno uvećava vrijednost parcela i objekata, da vrši građevinski nadzor nad izgradnjom objekata koji su odstupali od prvobitnih planova i da vrši izradu projekata objekata.

Prijavljeni Ratko Vujačić je imao ulogu i zadatak da na objektu čiji je investitor vrši radove suprotno tadašnjem planu i da uvećava vrijednost parcele i objekta. U tu svrhu, po sopstvenom javnom priznanju i po javnom priznanju prijavljenog Pavićevića, prijavljeni Vujačić imao je saglasnost i odobrenje Pavićevića da gradi nelegalni objekat i garanciju da će Pavićević obezbijediti naknadnu legalizaciju objekta, te da neće biti preduzimane mjere zbog nelegalne gradnje.

MANS je tokom istrage uspio da prepozna šablon postupanja koji je ova struktura koristila, što uz broj krivičnih djela koja im se stavljaju na teret, navodni na zaključak da su ova lica djelovanje planirali na duži period ili na neograničeno vrijeme.

Šema takođe upućuje na zaključak da su prijavljeni u svom djelovanju koristili privredne i poslovne strukture, posebno iz oblasti građevinarstva, kao i da svojstvo i položaj prijavljenih Pavićevića, Gvozdrenovića i Tomića ukazuje da prijavljeni u svom djelovanju imaju uticaj na političku, zakonodavnu i izvršnu vlast.

Studije slučaja koje su prezentovane u nastavku ove publikacije detaljno opisuju i dokumentuju istraživanje koju je MANS sproveo o urbanizmu u Opštini Bar.

Studija slučaja 11: 275.178m²

Ova studija slučaja pokazuje kako je kompanija ZIB u vlasništvu barskog gradonačelnika protivzakonito došla u posjed vrijednih parcela.

Podaci Uprave za nekretnine Bar do koje je MANS došao ukazuju na sumnju da je kompanija ZIB, pomognuta od strane tadašnjeg načelnika barske Uprave Novice Vučkovića²¹, nezakonito prisvojila zemljište, odnosno da nije postojao zakonski osnov da pomenute nepokretnosti uknjiže na ZIB.

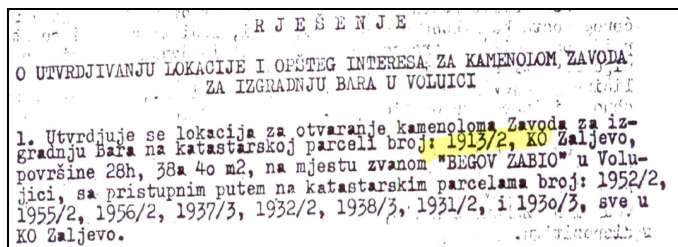


Omot spisa za spornu parcelu broj 1913/2, katastarska opština Zaljevo, Bar, ne sadrži bilo kakav pravno valjani dokument na osnovu kojeg je bilo moguće tu parcelu uknjižiti kao svojinu ZIB-a. Ono što omot spisa sadrži jeste upis tereta restitucije u korist Perazić Smiljke i ostalih, kao i teret Morskog dobra.

Pored ovoga, uknjižen je teret nekoliko hipoteka koje su godinama stavljane na ove nepokretnosti kako bi ZIB dobio kredite.

Sporna parcela je odlukom Skupštine Opštine Bar iz 1980. godine označena kao lokacija za izgradnju kamenoloma i bila dodijeljena na **KORIŠĆENJE** tada državnom preduzeću „Zavod za izgradnju Bara“ uz obrazloženje da postoji javni interes što brže obnove barske opštine nakon zemljotresa iz 1979. godine.

Pored ove odluke, u omotu spisa se nalazi i rješenje kojom se ZIB-u odobrava izgradnja kamenoloma na spornoj parceli, kao i odobrenje iz 1981. kojim se izdaje upotrebna dozvola za kamenolom. Osim tih dokumenata, u barskom katastru ne postoje drugi papiri koji ZIB dovode u vezu sa ovim zemljištem.



Rješenje o utvrđivanju lokacije za kamenolom

²¹ Novica Vučković je načelnik barskog katastra koji je 2002. godine ZIB-u, kompaniji Žarka Pavićevića omogućio uknjižavanje prava svojine nad preko 90.000 m² nepokretnosti koje su bile u vlasništvu barske kompanije „Tehnopromet B“, a na osnovu ništavog ugovora između te dvije firme.

Rješavajući po zahtjevu Zavoda za izgradnju Bara - Bar, a' shodno odredbi iz člana 46. i 47. Zakona o rudarstvu ("Službeni list SRCG" br. 32/76), Republički sekretarijat za privredu kao organ nadležan za poslove rudarstva, izdaje

O D O B R E N J E

Da Zavod za izgradnju Bara - Bar, može po rješenjima Projekta za otvaranje i eksploataciju kamenoloma krečnjaka "Veljo Zabio" vršiti eksploataciju ove mineralne sirovine.

Odobrenje za otvaranje kamenoloma

ZIB je kao društveno preduzeće 2000. godine transformisano u akcionarsko društvo u kome je paket akcija imao tadašnji izvršni direktor Žarko Pavićević. Prema podacima Centralne depozitarne agencije, Pavićević je danas većinski vlasnik ZIB-a sa vlasništvom nad preko 53% akcija te kompanije.

Nakon privatizacije ZIB-a, Uprava za nekretnine Bar je na njihov zahtijev Rješenjem od 10. jula 2002. godine zemljište i objekte na spornoj parceli sa Opštine Bar prepisala na ZIB, bez ikakvog dokumenta na osnovu kojeg bi to zakonski bilo moguće. Omot spisa za ovu parcelu ne sadrži bilo kakav ugovor o kupovini te parcele između Opštine i ZIB-a, niti bilo kakvu drugu odluku državnog organa na osnovu koje bi bilo moguće zakonsko prebacivanje svojine nad zemljištem sa Opštine Bar na kompaniju Žarka Pavićevića.

Nema informacija da li je Pavićević ovo zemljište platio i koliko, ili mu je dodijeljeno besplatno i u kojoj proceduri. Ovakvo Rješenje kojim se Pavićeviću jednostavno dodjeljuje preko 270.000 m² zemljišta je ovjereno od strane tadašnjeg načelnika barskog katastra Novice Vučkovića.

Nakon toga, ZIB je natavio da nesmetano koristi pomenuto zemljište, ali i da na njemu gradi nove objekte, tako da ih danas ima ukupno 16 na spornoj parceli.

U periodu od 2008. do 2011. godine, kompanija ZIB je sporno zemljište u više navrata stavljala pod hipoteku radi dobijanja više kredita ukupne vrijednosti u iznosu od blizu 2 miliona Eura. Prva hipoteka je stavljena u oktobru 2008. godine radi obezbijeđenja kredita od 400.000 Eura. Nakon toga, u maju 2005. godine ZIB podiže još jedan kredit od 250.000 Eura i stavlja iste nepokretnosti pod hipoteku.

Sljedeći kredit sa hipotekom nad spornom parcelom ZIB je uzeo u decembru 2009. godine i to na iznos od novih 350.000 Eura. Posljednji u nizu, i ujedno i najveći kredit je uzet u decembru 2010. godine na iznos od 900.000 Eura.

Svi pomenuti krediti su uzeti od Atlas banke AD Podgorica, a sve ugovore o kreditu i kreditnoj hipoteci je ispred ZIB-a potpisala Danijela Krković, izvršni direktor kompanije, a ispred Atlas banke Mihailo Banjević, glavni izvršni direktor Banke.

Ono što je posebno sporno jeste što je kompanija barskog gradonačelnika prilikom zaključenja ugovora o kreditnoj hipoteci tvrdila da na pomenutim parcelama nema tereta i ograničenja. Tako se u svim ugovorima sa Atlas bankom, u dijelu u kome se opisuje nepokretnost koja je predmet hipoteke navodi da je zemljište „svojina Hipotekarkog dužnika, obim prava svojine 1/1 bez tereta i ograničenja“, iako je na svim založenim nepokretnostima uknjižen teret.

Na svih 275.178m² i 16 objekata je uknjižen teret restitucije i teret Morskog dobra, što ukazuje da je kompanija ZIB, odnosno njen zakonski zastupnik dala lažni iskaz o bitnim karakteristikama nepokretnosti koje se stavljaju pod hipoteku i time dovela u zabludu predstavnike Banke da na spornoj nepokretnosti uživaju puna prava bez tereta i ograničenja. Prilikom sklapanja ugovora o hipoteci, sporno zemljište i objekti na njemu su od strane vještaka procijenjeni na sumu od 2,8 miliona Eura.

Pored opisanog slučaja, kompanija ZIB je 2004. godine pokušala da još dvije opštinske parcele, ukupne površine oko 5000 m² uknjiži na svoje ime. Tom prilikom ZIB je odbijen uz obrazloženje da uz zahtjev nije dostavio pravni osnov za preknjižavanje nepokretnosti sa Opštine Bar na ZIB.

2. Odbija se zahtjev AD ZIB Bar za upis prava svojine na kat.parceli br.6413/7 po kulturi neplodno zemljište površine 1860m² i na kat.parceli br.6413/10 po kulturi neplodno zemljište površine 3184m² iz lista nepokretnosti br.1640 KO Novi Bar vlasništvo Opštine Bar.

OBRAZLOŽENJE

AD ZIB Bar obratio su se ovom organu zahtjevom br. 954-2706/1-03 odnosno terenskim zahtjevom br.806 za snimanje i usklađivanje postojećeg stanja na licu mjesta sa stanjem u katastar nepokretnosti.Ovaj organ je postupio po zahtjevu AD ZIB BAR izvršio snimanje svih novopodignutih objekata na zemljištu AD ZIB BAR u **KO Zaljevo**.

Na zemljištu označenom kao kat.parcela br.6413/1 po kulturi poslovni prostor u privredi površine 662m² pomoćna zgrada 13m² i dvorište 1797m² iz lista nepokretnosti br.2271 KO Novi Bar je upisan kao nosilac prava svojine AD ZIB Bar. Za kat.parcele br.6413/7 i 6413/10 iz lista nepokretnosti br.1640 KO Novi Bar koje su u sklopu lokacije po DUP-u AD ZIB Bar su vlasništvo Opštine Bar pa je potrebno da ovom organu dostavite pravni osnov, odluku opštinskog organa, ugovor ili drugi zakonski akt za prenos prava svojine sa Opštine Bar na AD ZIB Bar.

Izvod iz odluke Uprave za nekretnine

MANS je slučajem nezakonitog uknjižavanja državne imovine koja je još pored svega pod teretom restitucije, upoznao nadležno ministarstvo finansija, ali i Upravu za nekretnine koja bi trebalo da vrši direktan nadzor nad radom svojih područnih jedinica.

Od Ministra finansija i direktora Uprave za nekretnine smo zatražili da ispituju sve okolnosti koje su dovele do toga da sporna parcela od preko četvrtine miliona kvadrata bude nezakonito uknjižena na kompaniju ZIB, kao i da u skladu sa svojim ovlaštenjima obezbijede da se u konkretnom slučaju sprovede zakon i zaštiti javni interes.

Studija slučaja 12: FADIS C-10

Ova studija slučaja detaljno opisuje na koji način je izigrana procedura prenosa prava nad gradskim građevinskim zemljištem, i kako je izmjenom planske dokumentacije udvostručena korist za investitora a na štetu javnog interesa.

Objekat C-10, koji se nalazi u zoni C detaljnog urbanističkog plana „Topolica 1“ u opštini Bar, školski je primjer kršenja zakona i propisa u oblasti prostornog planiranja i izgradnje objekata, ali pokazuje i na koji način konflikt interesa može uticati na donošenje odluka u sektoru urbanizma.

Studija takođe ukazuje i na opasnost od koncentrisanja ovlašćenja za donošenje odluka u okviru pojedinih javnih funkcija, u ovom slučaju funkcije predsjednika Opštine Bar. Na taj način, nosilac javne funkcije postaje dodatno osjetljiv na korupciju i daje mu se mogućnost da svoju poziciju iskoristi u korist trećih lica a na štetu javnog interesa.

Opština Bar je 15. januara 2007. godine sa kompanijom „FADIS“ iz Bara zaključila ugovor o prenosu prava na gradskom građevinskom zemljištu. Ugovor je ispred firme „FADIS“ je potpisao njen direktor **Fahrudin Zaganjor**, a ispred Opštine njen predsjednik **Žarko Pavićević**.

Predmet ugovora je bila građevinska parcela površine 550 m², sa planom da se na njoj izgradi poslovni objekat spratnosti prizemlje i dva sprata (P+2), ukupne bruto građevinske površine od 1100 m². Naknada koju je „FADIS“ tom prilikom platio Opštini iznosi oko 360.000 EUR-a.

Član 1.

Ugovorene strane su saglasne da je Skupština opštine Bar donijela Odluku broj 030-172 kojom prenosi prava na gradskom građevinskom zemljištu po DUP-u «Topolica 1» označenom kao urbanistička parcela broj 10, u zoni „C“ površine 550 m² radi izgradnje poslovnog objekta broj 10, BGP 1.110 m², spratnosti P+2.

Izvod iz Ugovora o prenosu prava na gradskom građevinskom zemljištu

Kompanija „FADIS“ je 29. januara 2007. godine posebnim ugovorom na ime komunalija za izgradnju planiranog objekta platila još oko 173.826 EUR-a. U tom ugovoru se navodi da je investitor dužan da u roku od 18 mjeseci sagradi pomenuti poslovni objekat.

Član 7.

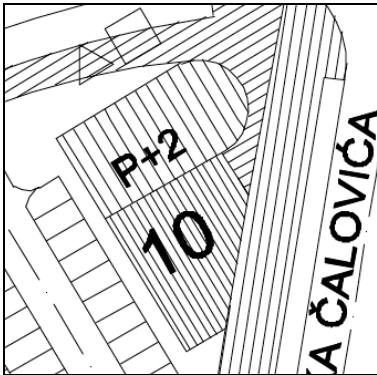
Investitor se obavezuje da na predmetnoj parceli izgradi objekat u roku od 18 mjeseci u svemu prema UTU i odobrenoj tehničkoj dokumentaciji, da o svom trošku izvede radove na priključenju objekta na objekte komunalne infrastrukture, u svemu prema uslovima i saglasnostima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća, kao i da o svom trošku izvrši uređenje urbanističke parcele a u skladu sa odobrenom tehničkom dokumentacijom. Nadzor nad izvođenjem radova na uređenju urbanističke parcele vršiće Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora.

Izvod iz Ugovora o komunalijama iz januara 2007. godine

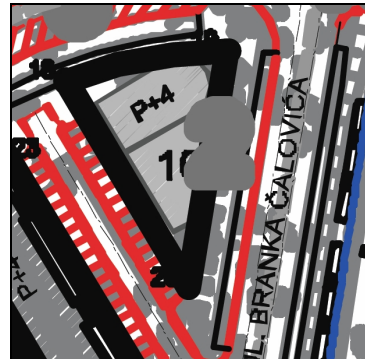
Dvije godine nakon zaključenja ovog ugovora, kompanija FADIS nije bila sagradila objekat koji je bio predmet ugovora sa Opštinom Bar, sve dok nije izmijen detaljni urbanistički plan (DUP) „Topolica 1“ koji je na predmetnoj parceli omogućavao FADIS-u da izgradi znatno veći objekat.

Izmjene i dopune DUP-a „Topolica 1“ su inicirane 22. januara 2009. godine od strane Predsjednika Opštine Bar, Žarka Pavićevića, dok je izrada planskog dokumenta povjerena barskoj kompaniji „Basketing²²“, vlasništvo **Nebojše Miloševića**, rođenog brata bivšeg predsjednika Opštine Bijelo Polje a sada aktuelnog ministra poljoprivrede **Tarzana Miloševića**.

Postojeći DUP „Topolica 1“ iz 2005. godine je na spornoj parceli omogućavao izgradnju poslovnog objekta spratnosti P+2. U nacrtu DUP-a iz marta 2009. godine koji je pripremila kompanija „Basketing“ se navodi da se na parceli koja je već tada bila u vlasništvu kompanije FADIS predviđa znatno veći poslovni objekat i to spratnosti P+4.



Izvod iz plana - 2005. godina



Izvod iz nacrtu - mart 2009. godina

Važno je napomenuti da se nacrtom plana iz 2009. godine, u zoni C nije predviđala nova stambena izgradnja.

*** ZONA "C"	
- NAMJENA	STAMBENO-POSLOVNA
- POVRŠINA ZONE	39.800,00 m ²
- POVRŠINA POD OBJEKTIMA	9.050,00 m ²
- BGP UKUPNA	38.800,00 m ²
- BGP postojeća	34.900,00 m ²
- postojeća stambena	27.550,00 m ²
- prateći i poslovni sadržaji	7.350,00 m ²
- BGP nova	3.900,00 m ²
- nova stambena	0,00 m ²
- nova prateći i poslovni prostori	3.900,00 m ²
- broj novih stanova	0,0

Izvod iz nacrtu plana iz marta 2009. godine

²² MANS je u maju 2010. godine podnio krivičnu prijavu protiv Predsjednika Opštine Bar, Žarka Pavićevića zbog, između ostalog, sumnje da je nezakonito sklopio ugovore o saradnji sa kompanijom „Basketing“, <http://www.mans.co.me/arhiva/2010/05/predsjednik-opštine-bar-zarko-pavicevic-prekrasio-zakon-o-javnim-nabavkama/>

Tokom javne rasprave koja je organizovana povodom nacрта izmjena i dopuna DUP-a „Topolica 1“, nije bio komentara koji su se odnosili na objekat C-10.

Komentari kojima se traži povećanje gabarita objekta C-10 su došli tek nakon isteka roka za javnu raspravu (rasprava je trajala u periodu od 10.-25.07. 2009 godine) i to od strane **Gorana Pajkovića**²³.

15.	GORAN PAJKOVIC	C-10	Traži max. spratnost u skladu sa okruznim objektima i gabarite postaviti paralelno sa ul. M.Tita i B.Calovica	Planiran je objekat spratnosti P+5
DETALJNI URBANICTICKI PLAN "TOPOLICA-I" BAR IZMJENE I DOPUNE				

Izvod iz izvještaja sa javne rasprave na nacrt plana

Suprotno onome što se tada nalazilo u nacrtu plana koji je bio na javnoj raspravi, predstavnici Opštine Bar su saopštili da je parceli predviđen objekat veće spratnosti i to P+5. Nakon javne rasprave i kompanija FADIS je 31. jula dostavila komentare na nacrt plana, ali njihov sadržaj nije poznat, odnosno nije poznato da li je neko tražio i promjenu namjene objekta.

Nakon javne rasprave, kompanija „Basketing“ je izradila predlog plana koji je i usvojen krajem septembra 2009. godine. U finalnoj verziji plana objekat C-10 sada ima gabarite P+5 spratova, dok mu je namjena iz poslovne promijenjena u stambeno-poslovnu. Sa time su porasli i gabariti objekta kao što je moguće vidjeti u priloženoj tabeli.

	Stari plan 2005.g	Nacrt izmjena Mart 2009.	Finalni plan Septembar 2009
Namjena	Poslovni	Poslovni	Stambeno- poslovni
Spratnost	P+2	P+4	P+5
Bruto građevinska površina (BGP)	1.100 m ²	1.850m ²	2.400 m ²

²³ Kasnije se identifikuje kao jedan od investitora izgradnje objekta C-10.

Razlika u namjeni i spratnosti objekta

*** OBJEKAT broj C-10

	POSLOVNI
- površina pod objektom	370,00 m ²
- BGP przemlja	370,00 m ²
- ukupna BGP	1.850,00 m ²
- spratnost	P+4
- krovovi	ravni, kosi nagiba 15°
- pokrivač	al.lim
- obrada fasade	kamen, staklo, rustika

** Planirana je izgradnja novog Objekta namijenjenog poslovanju.

Nacrtr plana

*** OBJEKAT broj C-10

	POSLOVNI
- površina pod objektom	400,00 m ²
- BGP poslovna	800,00 m ²
- BGP stambena	1.600,00 m ²
- ukupna BGP	2.400,00 m ²
- spratnost	P+5
- krovovi	ravni, kosi nagiba 15°
- pokrivač	staklo, al.lim
- obrada fasade	kamen, staklo, rustika

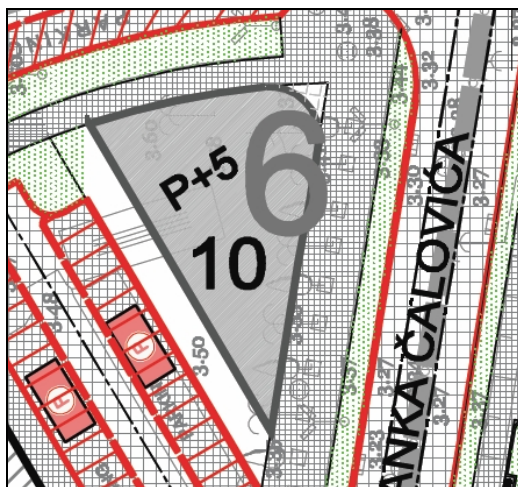
** Planirana je izgradnja novog Stambeno-Poslovnog Objekta.

** Przemlje i l-sprat su namijenjeni poslovanju a ostali spratovi stanovanju.

Finalna verzija plana

Na ovaj način, kompaniji FADIS je omogućeno da umjesto poslovnog objekta površine oko 1.100 m², sagradi čak dvostruko veći stambeno-poslovni prostor, veće spratnosti i površine od ukupno 2.400 m².

I konačno, finalna verzija plana koja je usvojena u parlamentu Opštine Bar je predviđala stambeno-poslovni objekat spratnosti prizemlje + pet spratova (P+5). Takođe, finalnom verzijom plana, parcela broj 2 na kojoj bio predviđen objekat C-10 je preimenovana u parcelu broj 6.



Izvod iz grafičkog dijela detaljnog urbanističkog plana „Topolica 1 - Izmjene i dopune“

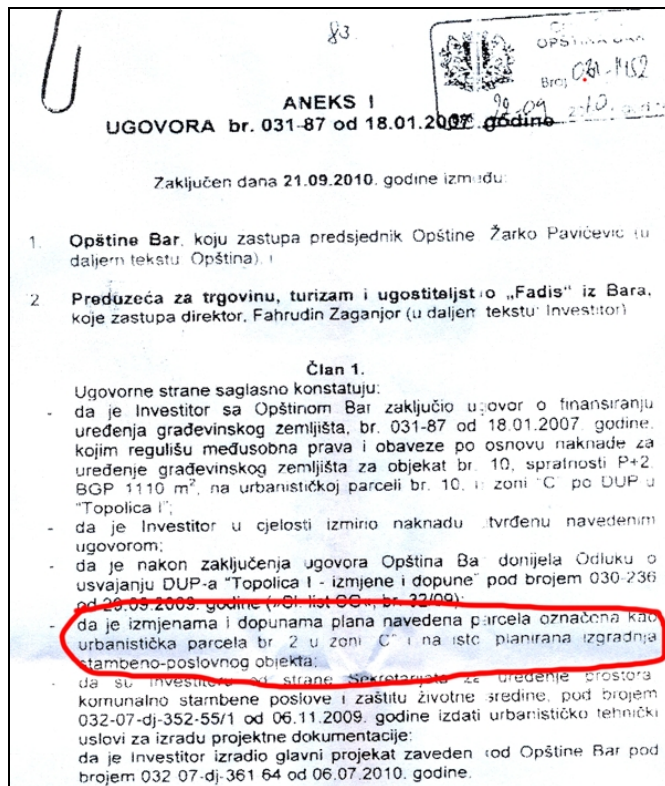
Nakon što je kroz izmjene planske dokumentacije više nego dvostruko povećao gabarite planiranog objekta, predsjednik Opštine, Žarko Pavićević je 21. septembra 2010. godine sa vlasnikom firme FADIS zaključio Aneks ugovora o komunalijama.

Ugovorom se konstatuje da je došlo do promjene plana, te da se na predmetnoj parceli sada planira stambeno-poslovni objekat, kao i da je FADIS dužan da plati dodatni iznos komunalija po osnovu razlike u kvadraturi u odnosu na prvobitno planirani poslovni objekat.

Po osnovu razlike u kvadraturi, FADIS je ovom prilikom Opštini Bar platio još oko 180.000 EURa, i to su bila jedina plaćanja po osnovu povećanja gabarita objekta.

U Aneksu ugovora Opština Bar je zanemarila činjenicu da je kompanija FADIS prekršila član 7. osnovnog ugovora jer nije u dogovorenom roku izgradila objekat već je čekala izmjene plana koje joj omogućavaju dvostruko veću gradnju.

Zemljište na kojem je sada predviđena stambeno - poslovna petospratnica, 2007. godine je ponuđeno na javnoj licitaciji od strane Opštine Bar kao parcela na kojoj je bilo moguće graditi samo poslovni objekat i to do maksimalno dva sprata.



Aneks ugovora o komunalijama zaključen 21. 09.2010. godine

Sporna parcela je 2007. godine na javnoj licitaciji postigla cijenu od 616 eura/m2 koliko je za nju platila kompanija FADIS, ali se postavlja pitanje koliko bi bila ponuđena cijena da je na parceli već tada bio predviđen stambeno-poslovni objekat dvostruko većih gabarita.

Konačno, potpisivanje ovog Aneksa o komunalijama je bio i finalni preduslov za dobijanje građevinske dozvole i početak gradnje objekta C-10.

Ubrzo nakon usvajanja plana, sekretar barskog Sekretarijata za uređenje prostora, Đuro Karanikić, izdaje kompaniji FADIS urbanističko tehničke uslove (UTU)²⁴ za objekat značajno veće spratnosti od one koja je bila definisana originalnim ugovorom sa Opštinom Bar²⁵. Greškom sekretarijata, UTU se izdaju za parcelu broj 2, umjesto broj 6.

<p>1. Osnovni podaci: Podnosilac zahtjeva : "Fadis" doo iz Bara Lokacija: DUP "Topolica 1" u Baru, zona C, urbanistička parcela br.2 , odnosno dio katastarske parcele br. 5873/3 KO Novi Bar, objekat br.10</p> <p>2. Namjena objekta: stambeno poslovni objekat; prizemlje i prvi sprat su namjenjeni poslovanju , a ostali spratovi stanovanju.</p> <p>3. Gabarit objekta : Površina pod objektom : 400 m² BGP poslovna : 800 m² BGP stambena: 1600 m² <u>BGP ukupno: 2400 m²</u> <u>Spratnost: P+5 (prizemlje i pet spratova)</u> Preporučena spratna visina je cca 4m za poslovni i cca 3m za stambeni dio objekta, zavisno od namjene poslovnog prostora i koncepcije objekta.</p>
--

Urbanističko-tehnički uslovi izdati 06.11.2009. godine

Izdavanje građevinske dozvole je uslijedilo gotovo godinu dana kasnije i to 27. septembra 2010. godine. U građevinskoj dozvoli koju je potpisao sekretar Sekretarijata za urbanizam, Đuro Karanikić, kompaniji FADIS se dozvoljava izgradnja stambeno-poslovnog objekta spratnosti S+P+5 (suteran + prizemlje + pet spratova) sa BGP nadzemnih etaža u iznosu od 2512,20m² i 387,50 m podruma²⁶. U građevinskoj dozvoli se i dalje navodi pogrešan broj parcele.

<p>Broj 032-07-ul-361-64/3 Bar, 27.09.2010. godine</p> <p>Sekretarijat za uređenje prostora, komunalno stambene poslove i zaštitu životne sredine Opštine Bar, rješavajući po zahtjevu doo "Fadis" iz Bara za izdavanje građevinske dozvole na osnovu čl. 91 i 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG" broj 51/08) čl. 5 Zakona o unaprijeđenju poslovnog ambijenta ("Sl. list CG" broj 40/10) i čl. 196 ZUP-a donosi</p> <p style="text-align: center;">R J E Š E N J E</p> <p>1. Izdaje se doo "Fadis" iz Bara građevinska dozvola za izgradnju objekta br.10 na urbanističkoj parceli br. 2 u zoni C po DUP-u "Topolica 1" u Baru, koji formira katastarska parcela br. 5873/3 KO Novi Bar. Objekat je stambeno poslovni, spratnosti podrum, prizemlje i pet etaža, sa BGP nadzemnih etaža 2512,20 m² i BGP podruma 387,50 m²</p>

Izvod iz građevinske dozvole izdate 27.09.2010. godine

²⁴ Urbanističko tehnički uslovi predstavljaju osnov za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta koju investitor mora dostaviti uz zahtijev za izdavanje građevinske dozvole. UTU parametri i uslovi kao što je pozicija i gabarit objekta, njegova namjena i ostalo se zasnivaju na smjernicima koje definiše planski dokument, u ovom slučaju DUP „Topolica 1“

²⁵ Ugovor o prenosu prava na gradskom-građevinskom zemljištu i Ugovor o regulisanju komunalija

²⁶ BGP podzemnih etaža ne ulazi u konačni obračun BGP objekta.

Na osnovu ove građevinske dozvole, FADIS u oktobru 2010. godine počinje sa izgradnjom objekta, a kao suinvestitori kompaniji FADIS se pojavljuju još dvije kompanije DOO „IMPERIAL“ i DOO „YU Lovćen“. Nadzor nad izgradnjom objekta je povjeren kompaniji Zavod za izgradnju Bara - ZIB Bar koja je u vlasništvu barskog predsjednika Opštine, Žarka Pavićevića. (detaljnije u dijelu VI Mreža uticaja i konflikt interesa)



Građevinska tabla na gradilištu objekta C-10

Građevinska dozvola koja je izdata FADIS-u je u suprotnosti sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima (UTU), ali i sa samim DUP-om „Topolica 1“. Naime, maksimalno dozvoljeni gabariti objekta koji su definisani UTU i planom iznose 2.400 m² bruto građevinske površine (BGP), dok je u građevinskoj dozvoli kompanij FADIS omogućeno da sagradi objekat ukupne BGP od 2512,20 m².

<p>1. Osnovni podaci: Podnosilac zahtjeva : "Fadis" doo iz Bara Lokacija: DUP "Topolica I" u Bara, katastarske parcele br. 5783/3 KO Novi B.</p> <p>2. Namjena objekta: stambeno poslovanju, a ostali spratovi stanovanju.</p> <p>3. Gabarit objekta : Površina pod objektom : 400 m² BGP poslovna : 800 m² BGP stambena: 1600 m² <u>BGP ukupno: 2400 m²</u> <u>Spratnost: P+5 (prizemlje i pet spratova)</u> Preporučena spratna visina je cca 4m za pri namjene poslovnog prostora i koncepcije c</p>	<p>Broj: 032-07-ul-361-64/3 Bar, 27.09.2010. godine</p> <p>Sekretarijat za uređenje prostora, Opštine Bar, rješavajući po zahtjevu doo "Fadis" na osnovu čl. 91 i 93 Zakona o uređenju prostora i čl. 5 Zakona o unaprijeđenju poslovnog ambijenta donosi</p> <p style="text-align: right;">R J E Š E</p> <p>I Izdaje se doo "Fadis" iz Bara građevinska dozvola za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli br. 2 u zoni C po DUP-u "Topolica I" na katastarskoj parceli br. 5783/3 KO Novi Bar. Objekat je stambeno-poslovni objekat sa <u>net etaža, sa BGP nadzemnih etaža 2512,20 m²</u></p>
---	--

Razlika između UTU i izdate građevinske dozvole

Krajem 2010. godine, na inicijativu stanara susjedne zgrade urbanistička inspekcija je posjetila gradilište objekta C-10 i izvršila inspekcijski nadzor. Zapisnikom je konstatovano da Glavni projekat nije urađen u skladu sa zakonom u pogledu zaštite od požara, te da je samim tim i građevinska dozvola koja je izdata na taj način ništava. Zbog ovog propusta inspekcija je 22. decembra 2010. godine naložila barskom sekretarijatu za urbanizam da poništi građevinsku dozvolu i donese novu u skladu sa zakonom.

U zapisniku koji je sačinjen na 15 strana, ni u jednom dijelu nije konstatovano da je građevinska dozvola izdata suprotno urbanističko-tehničkim uslovima u smislu prekoračenja ukupno dozvoljenih gabarita objekta.

Međutim, radovi na objektu C-10 su nastavljeni, i to početkom izgradnje prizemne etaže, takođe suprotno izdatoj građevinskoj dozvoli koja je predviđala prvo izgradnju suterena.

Postupajući po nalogu urbanističke inspekcije barski sekretarijat za urbanizam je 31.12.2010. godine izdao novu građevinsku dozvolu. Novom dozvolom je verifikovano stanje na terenu i gradnja objekta bez suterena, tako da je nova spratnost u dozvoli iznosila prizemlje+pet spratova, a konačno je naveden i ispravni broj parcele 6. Međutim, i u novoj građevinskoj dozvoli se navodi da objekat ima ukupno 2.512,20 m² bruto građevinske površine iako UTU dozvoljavaju samo 2.400 m².

MANS je zbog toga urbanističkoj inspekciji dostavio novu inicijativu i zatražio da se poništi ovako izdata građevinska dozvola.

Počev od kupovine/prodaje građevinske parcele u zoni C DUP-a „Topolica 1“, kompletan proces do početka izgradnje objekta C-10 i nakon toga je bio opterećen teškim konfliktom interesa većine aktera uključenih u donošenje odluka.

U prvoj fazi je Opština Bar zastupana od strane njenog predsjednika, Žarka Pavićevića kompaniji FADIS prodala parcelu u okviru pomenutog DUP-a uz obavezu da u roku od 18 mjeseci sagradi poslovni objekat spratnosti P+2. Dvije godine Opština nije pratila sprovođenje ugovora sa kompanijom FADIS, a umjesto raskida ugovora uslijedila je promjena plana na inicijativu Žarka Pavićevića kojom se mijenja namjena objekta u stambeno-poslovni i dvostruko povećava površina.

Izmjene i dopune plana „Topolica 1“ su povjerene kompaniji „Basketing“ DOO iz Bara koja je u vlasništvu Nebojše Miloševića, rođenog brata aktuelnog ministra poljoprivrede Tarzana Miloševića, inače partijskog kolege Žarka Pavićevića u vladajućoj Demokratskoj partiji socijalista (DPS). Kompanija „Basketing“ već ima istorijat saradnje sa Žarkom Pavićevićem na izradi planske dokumentacije tokom koje su uklapane višespratnice koje je nelegalno gradio Pavićević i sa njime povezana lica²⁷.

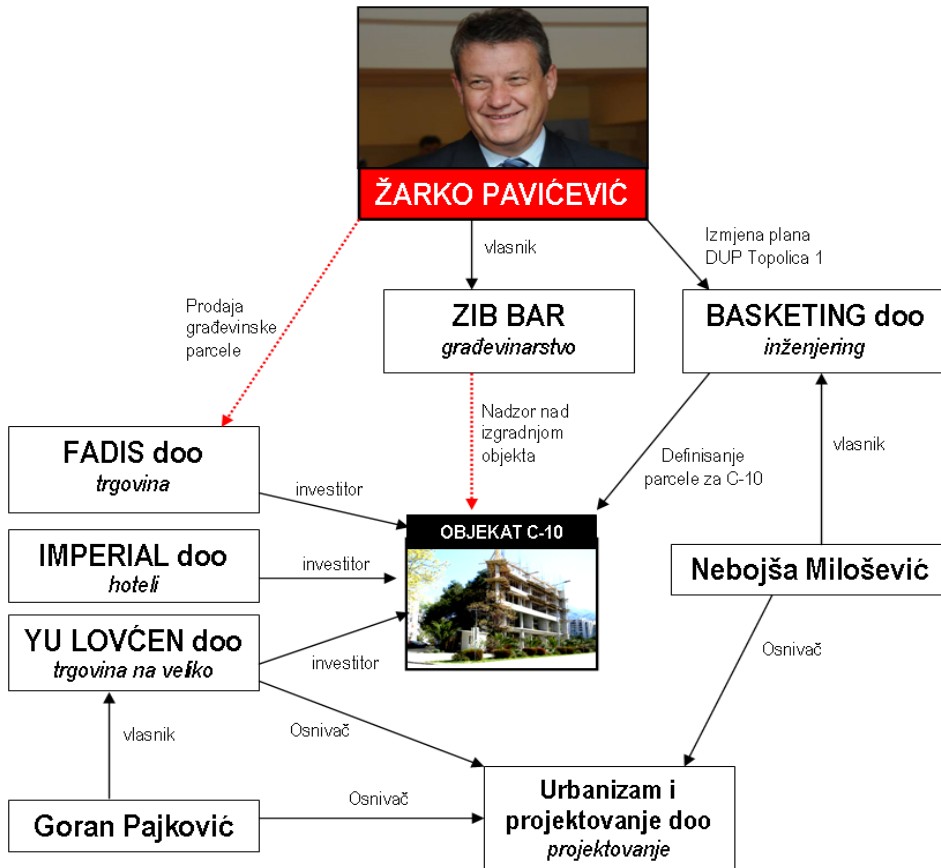
Vlasnik kompanije „Basketing“, Nebojša Milošević je direktno povezan sa jednim od investitora na objektu C-10, kompanijom „YU Lovćen. Milošević je zajedno sa vlasnikom „YU Lovćen“, Goranom Pajkovićem osnivač još jedne projektanske

²⁷ <http://www.mans.co.me/arhiva/2010/05/podaci-mans-a-ukazuju-da-predsjednik-opstine-bar-zarko-pavicevic-zloupotrebljava-sluzbeni-polozaj/>

kompanije iz Bara, pod nazivom „Urbanizam i projektovanje“ DOO. Goran Pajković je bio i jedan od učesnika javne rasprave na temu nacрта plana „Topolica 1“ koji je tražio povećanje gabarita objekta.

Nakon izmjena plana i dobijanja građevinske dozvole, kompanija FADIS i osali investitori su angažovali kompaniju Žarka Pavićevića, Zavod za izgradnju Bara - ZIB Bar, za poslove stručnog nadzora nad izgradnjom objekta C-10.

Na taj način barski gradonačelnik, Žarko Pavićević je koristeći diskreciona ovlaštenja svoje funkcije omogućio kompaniji FADIS da prekrši ugovor sa Opštinom Bar, a inicirajući izmjene plana je obezbijedio da ova kompanija i sa njome povezana lica ostvare značajno veći profit.



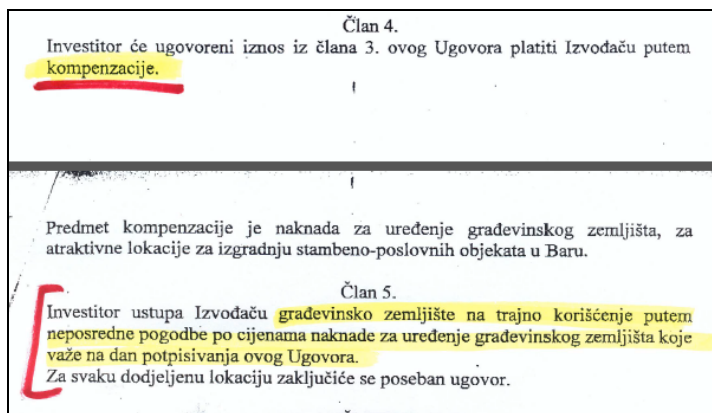
Mreža uticaja koja pokazuje kako je planiran objekat C-10

Studija slučaja 13: Unosna kompezacija

Ova studija pokazuje kako je predsjednik Opštine Bar, došao do veoma vrijednih parcela u samom centru grada i kako je koristeći svoju poziciju, kroz izmjene planske dokumentacije, za sebe i svoju kompaniju povećavao profit od izgradnje stanova za tržište.

Naime, u aprilu 2001. godine tadašnji predsjednik Opštine Bar, Borislav Lalević je sa Pavićevićevom kompanijom sklopio Ugovor o građenju Sportske dvorane u Baru. Rok za izgradnju sportske dvorane je bio 36 mjeseci, a vrijednost radova procijenjena na oko 5 miliona eura. Za stručni nadzor nad izgradnjom ovog objekta je bio povjeren kompaniji "Basketing", čiji vlasnik, Nebojša Milošević kasnije postaje jedan od stalnih saradnika Žarka Pavićevića na poslovima izmjene planova i uklapanja nelegalnih objekata u barskoj opštini.

Umjesto isplate novca, ugovorom je bilo definisano da će Opština Bar radove platiti kompezacijom - davanjem na trajno korišćenje atraktivnih placeva u centru grada na kojima je već tada bilo ucrtano nekoliko stambeno-poslovnih višespratnica.



Izvod iz Ugovora o građenju dvorane

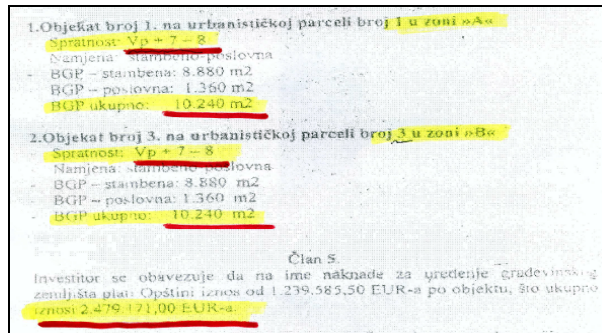
Tadašnji Zakon o građevinskom zemljištu je propisivao da se prenos prava na građevinskom zemljištu vrši isključivo putem javnog nadmetanja, osim u slučaju da se zemljište prenosi radi izgradnje objekata od javnog interesa, što stambeno-poslovne zgrade koje je ZIB namjerio da gradi svakako nisu bile. Uprkos tome, ugovor je zaključen i ZIB je otpočeo radove na izgradnji sportske dvorane.

Tačno godinu dana nakon potpisivanja ugovora o građenju sportske dvorane, Opština je ZIB-u prenijela pravo korišćenja na dvije parcele u centru grada, iako Ugovor o građenju nije istekao, niti je ZIB kompletirao radove.

Ugovor o prenosu prava na dvije građevinske parcele su 10. aprila 2002. godine potpisali Lalević i Pavićević, iako su znali da je ništavan i da se građevinsko zemljište može prometovati samo kroz javno nadmetanje. Ugovorom je definisan prenos dvije

parcele ukupne površine 4460m². Pomenute parcele je Opština predala u vlasništvo ZIB-a za oko 25 Eura/ m², odnosno ukupno 114.000 Eura za obje parcele u centru grada.

Ugovorom je bilo precizirano da će ZIB na parcelama sagraditi dvije stambene zgrade gabarita visoko prizemlje + osam spratova (VP+8), ukupne bruto građevinske površine (BGP) do 20.480 m². Pored naknade za zemljište, ovim ugovorom je bilo definisano i plaćanje komunalija. Komunalije koje je Opština tada obračunala ZIBu su iznosile oko 120 Eura po m², odnosno oko 2.5 miliona Eura. U ugovoru se navodi da ovaj iznos, kao i iznos za kupovinu parcela ZIB ne plaća, već se kompezuje radovima na Sportskoj dvorani.



Izvod iz Ugovora o prenosu prava na parcelama

ZIB je parcele dobio godinu dana prije nego što je Ugovorom o građenu bilo predviđeno da će biti završeni radovi na sportskoj dvorani. Nažalost, originalni rok iz ugovora između ZIB-a i Opštine bar je probijen, a ZIB nikada nije kompletirao radove na ovom projektu. Prema podacima sa kojima raspolaže MANS, ZIB nikada nije snosio odgovornost za kašnjenje radova i konačan propast cijelog ugovora.

Sa druge strane, Opština Bar vođena Lalevićem nikada nije postavila pitanje dvaju građevinskih parcela koje su date Pavićeviću uprkos tome što nije ispoštovao ugovor sa Opštinom.

Sportska dvorana je nekoliko godina stajala nezavršena, ali je zato ZIB u međuvremenu otpočeo sa izgradnjom stambenih zgrada na svojim novim parcelama. Urbanistički projekat "Fleksibilna Zona II" u okviru kojeg se nalaze Pavićevićeve parcele je u momentu potpisivanja Ugovora sa Opštinom omogućavao da se na njima sagrade dvije stambeno-poslovne zgrade spratnosti visoko prizemlje+osam spratova (VP+8) a na te gabarite je bio urađen i obračun komunalija prilikom kompezovanja za radove na sportskoj dvorani koji nikada nisu završeni od strane ZIB-a.

Tadašnje resorno Ministarstvo uređenja prostora u aprilu 2005. godine izdaje građevinsku dozvolu za jedan objekat, a već sredinom decembra iste godine, i za drugi. Obje dozvole je potpisao tadašnji ministar Boro Vučinić, i ZIB počinje sa radovima na izgradnji dvije zgrade na lokaciji svega nekoliko metara udaljenoj od glavne gradske tržnice.

U međuvremenu, Borisava Lalevića je na čelu Opštine Bar zamijenila Anka Vojvodić. Što se tiče Vojvodičke, MANS do danas nije uspio da dođe do informacija koje bi potvrdile da je ona na bilo koji način dovela u pitanje štetne ugovore o izgradnji dvorane i prenosu prava na parcelama koje su zaključili Lalević i Pavićević.

U međuvremenu Pavićević nastavlja radove na izgradnji svoje dvije zgrade, dok su radovi na sportskoj dvorani bili stopirani. U septembru 2006. godine Pavićević postaje Predsjednik Opštine Bar, naslijedivši na toj poziciji Vojvodiću.

Već u novembru 2006. godine, samo mjesec dana od stupanja na funkciju, Pavićević donosi odluku o izmjeni plana "Fleskibilna zona II" u okviru kojeg se nalaze i sporne parcele na kojima je izgradnja zgrada uveliko u toku. Posao izrade plana je dat kompaniji ZIB, čime Pavićević stupa u zonu višestrukog konflikta interesa, jer u konkretnom slučaju je u poziciji da inicira izmjene plana u okviru kojeg njegova kompanija ima velike profitne interese i projekte koji su u toku, a toj istoj kompaniji je dodijeljen i posao obrađivača plana.

Naravno, ovakav konflikt interesa je imao za rezultat da je Pavićević izmjenama plana povećao spratnost svojih zgrada, pa je tako sada spratnost iznosila prizemlje+ osam spratova + potkrovlje. Usvajanjem plana, Pavićević je sebi omogućio da na postojećim zgradama dogradi još oko 1000 m² stambenog prostora.

Sa druge strane, u martu 2007 godine, Pavićević sada kao predsjednik Opštine zaključuje novi ugovor o građenju sportske dvorane, sada sa cetinjskom građevinskom kompanijom "Lipa" koja je trebala da završi ono što njegov ZIB nije nekoliko godina ranije.

Iako su davanjem vrijednih parcela ZIB-u već jednom bili plaćeni troškovi izgradnje sportske dvorane, novi ugovor sa "Lipom" je bio procijenjen na dodatna 3 miliona eura. Ono što je posebno zanimljivo, jeste da je kao nadzornik radova ponovo angažovana kompanija "Basketing" koja je nadzirala i Pavićevića dok je kršio prethodni ugovor o građenju te iste sportske dvorane. Dvorana je konačno završena u novembru 2009. godine, osam godina od potpisivanja prvog ugovora o građenju sa ZIB-om.



U međuvremenu, Pavićević je kompletira radove na jednoj od svoje dvije zgrade i u februaru 2008. godine tada za poslove građevinarstva nadležno Ministarstvo za ekonomski razvoj izdaje i upotrebnu dozvolu. Dozvolu je potpisao tadašnji ministar Branimir Gvozdenović, sadašnji partijski kolega Pavićevića i politički direktor DPS-a, a ono što je zanimljivo jeste da upotrebna dozvola glasi na objekat za jednu etažu veći od onoga što je bilo definisano građevinskom dozvolom iz 2005. godine.

I pored toga što zgrada ima jedan cijeli sprat viška, Gvozdenović izdaje upotrebnu dozvolu, čak se pozivajući na građevinsku dozvolu u kojoj zgrada ima sprat manje.

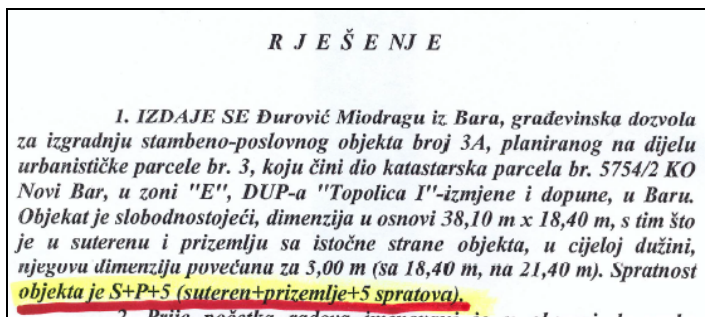
Istovjetna situacija je bila i prilikom izdavanja upotrebne dozvole i za drugu zgradu koja je takođe Pavićeviću predate na upotrebu sa jednim cijelim spratom viška. I ovu dozvolu potpisuje tadašnji ministar Gvozdenović. Uvidom u ove upotrebne dozvole se može vidjeti da Pavićeviću nije bila izdata takozvana dopunska građevinska dozvola za prekobrojnu etažu.

Ovdje se postavlja pitanje da li je Pavićević uopšte platio komunalije za oko 1000 m² stambenog prostora koliko je ukupno dodato na obije zgrade. Imajući u vidu da su u momentu početka izgradnje ove dvije zgrade, komunalije iznosile oko 120 eura po m², prostom računicom dolazimo do iznosa od najmanje 120.000 eura za koliko je možda ostala uskraćena barska kasa od ovog posla.

Studija slučaja 14: Zgrada E3A

Ova studija pokazuje kako je Pavićević uz podršku nadležnih državnih organa legalizovao sedmospratnicu u centru grada koju je gradio sa investitorom Miodragom Đurovićem, rođenim bratom Slobodana Đurovića - Kardinala optuženog za ubistvo glavnog urednika hrvaskog nedjeljnika "Nacional", Iva Pukanića.

Izgradnja zgrade u samom centru Bara, udaljene svega desetak metara od glavnog gradskog trga je započeta krajem 2007. godine kada je resorno Ministarstvo Miodragu Đuroviću izdalo **građevinsku dozvolu za objekat sa oznakom E3A**, spratnosti suterena + prizemlje + 5 spratova (S+P+5). Glavni projekat za zgradu je uradio Zavod za izgradnju Bara - ZIB, koji je bio i izvođač radova. Vrijednost radova koje je ZIB ugovorio sa Đurovićem su bili u iznosu od oko 1.5 miliona Eura.



Izvod iz prve građevinske dozvole



Nakon samo pola godina izgradnje, zgrada je umjesto pet, dostigla cijelih sedam spratova, što potvrđuju fotografije gradilišta napravljene u junu 2008. godine. Na fotografijama se vidi da u kompletirani grubi radovi na sedam etaža, što implicira da su Đurović i Pavićević dobili građevinsku dozvolu u skladu sa projektom zgrade od 5 spratova, dok su na terenu izvodili radove prema potpuno novom projektu u koji nadležno Ministarstvo tada nije imalo uvid, što takođe predstavlja kršenje Zakona o uređenju

prostora i izgradnji objekata.

Ministarstvo je tokom te godine izlazilo na teren i konstatovalo kršenje zakona i nelegalnu gradnju, gradilište je bilo zapečaćeno i donijeto rješenje o rušenju prekobrojnih spratova koje nikada nije izvršeno. Nije poznato zašto se to nije desilo, a Đurović i Pavićević kao investitor i izvođač radova nikada nisu snosili bilo kakvu odgovornost za kršenje zakona i propisa.

Iako su radovi izvođeni do sredine 2009. godine, nadležna inspekcija nikada nije podnijela krivičnu prijavu protiv investitora iako je nelegalna gradnja definisana kao krivično djelo od sredine 2008. godine.

Žarko Pavićević je početkom 2009. godine donio odluku o pristupanju izmjenama i dopunama plana "Topolica 1" u okviru kojega se nalazi sporni objekat E3A. Tim planom su legalizovana dva dodatna sprata, a MANS je tada ukazivao na ogroman konflikt interesa u kojem se nalazi Pavićević kao osoba koja krši zakona sa jedne strane, i kao predsjednik Opštine Bar koji legalizuje to kršenje, sa druge strane.

MANS je krajem 2009. godine podnio inicijativu Inspekciji zaštite prostora inicijativu zbog sumnje da su Pavićević i Đurović odstupili od građevinske dozvole iz 2007. koja je dozvoljavala samo 5 spratova. Od inspektore Nataše Brajović smo 04. januara 2010. godine dobili odgovor da se radovi izvedeni prema izdatoj građevinskoj dozvoli, iako je na terenu stajala dovršena zgrada od sedam, a ne pet spratova. Zbog ovoga je protiv inspektorke Brajović podnijeta krivična prijava koju tužilaštvo još uvijek razmatra. Svi pokušaji MANS da natjera Ministarstvo da sprovede sopstvena rješenja i izvrši zakonit inspekijski nadzor bili su bezuspješni.

Konačno, 03. novembra 2010. godine, resorno Ministarstvo uređenja prostora izdaje novu građevinsku dozvolu za navodnu "rekonstrukciju u smislu nadogradnje postojećeg stambeno-poslovnog objekta" i konstatuje da je nova spratnost sada S+P+7. U građevinskoj dozvoli koju je umjesto ministra Branimira Gvozdovića potpisao sekretar Ministarstva Zoran Tomić, se navodi da će radovi na rekonstrukciji biti izvedeni prema projektu koji je uradio ZIB, iako su u Ministarstvu sasvim dobro znali da takvih radova neće biti jer izdaju dozvolu na već gotov objekat.

R J E Š E N J E

1. IZDAJE SE ĐUROVIĆ MIODRAGU iz Bara, građevinska dozvola za rekonstrukciju u smislu nadogradnje postojećeg stambeno-poslovnog objekta br. E-3A, na urbanističkoj parceli broj 3, koju čini katastarska parcela br. 5754/2 K.O.Novi Bar, u okviru zone E u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana » Topolica – I » u Baru.

Spratnost rekonstruisanog objekta je S+P+7 (suteran, prizemlje i sedam spratova).

Izvod iz druge građevinske dozvole

Da je kompletna procedura izdavanja dozvola za ovaj objekat predstavlja samo fingiranje zakona potvrđuje i činjenica da je samo 6 dana nakon dobijanja ove građevinske dozvole, 09. novembra 2010. godine, Miodrag Đurović podnio i zahtijev za dobijanje upotrebne dozvole. Ovo implicira da je Pavićević, odnosno njegova kompanija ZIB, kao izvođač radova za svega šest dana uspjela da dogradi 2 sprata na postojećoj zgradi, izvede grube radove, sprovede instalaciju, uradi zanatske radove i kompletira fasadu objekta, što je besmislica.

Ovakva "superbrza" izgradnja objekta od strane ZIB-a nije bila sumnjiva Ministarstvu, pa je 29. decembra 2010. Zoran Tomić potpisao i upotrebnu dozvolu. Prilikom izdavanja upotrebne dozvole, Ministarstvo je "previjdjelo" još nekoliko činjenica koje upućuju na sumnju da je kompletan postupak u vezi sa izdavanjem ovih dozvola sproveden nezakonito.

U upotrebnoj dozvoli se navodi da je investitor Miodrag Đurović uz zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole koji je poslat 09. novembra, a u Ministarstvu primljen 11. novembra, dostavio i izvještaj o izvršenom tehničkom pregledu objekta koji je uradio Republički zavod za urbanizam i projektovanje - RZUP, sa datumom 14. decembar 2010. godine, odnosno mjesec dana nakon podnošenja zahtjeva za upotrebnu dozvolu.

Slično i sa ostalim dokumentima koje je Đurović navodno dostavio uz zahtjev. Tako je potvrda da su komunalije izmirene izdata od Optine Bar, 19. novembra, odnosno 10 dana nakon podnošenja zahtjeva za upotrebnu dozvolu. Izjave o izvedenim radovima koje su u ime vodećeg projektanta i izvođača radova potpisali predstavnici ZIB, date su 17. novembra, ponovo nakon podnošenja zahtjeva za izdavanje upotrebne dozvole. Konačno, MANS je imao uvid i u priznanicu o plaćanju administrativne takse koju je Đurović navodno podnio 11. novembra, a koja je datirana na 21. decembar 2010. godine.

Sve ovo upućuje na sumnju da su Pavićević i Đurović u svojim nezakonitim poslovima imali više nego solidnu asistenciju resornog Ministarstva, odnosno Ministra Branimira Gvozdenovića. Počev od izuzimanja od odgovornosti a nelegalnu gradnju i poštete objekta od rušenja, pa sve do njegove legalizacije kroz fiktivno i na falsifikatima zasnovano izdavanje građevinskih i upotrebni dozvola, postoji ogroman prostor za sumnju da je Pavićević koristio svoje lične i političke veze kako bi omogućio legalizaciju sedmospratnice u centru Bara.

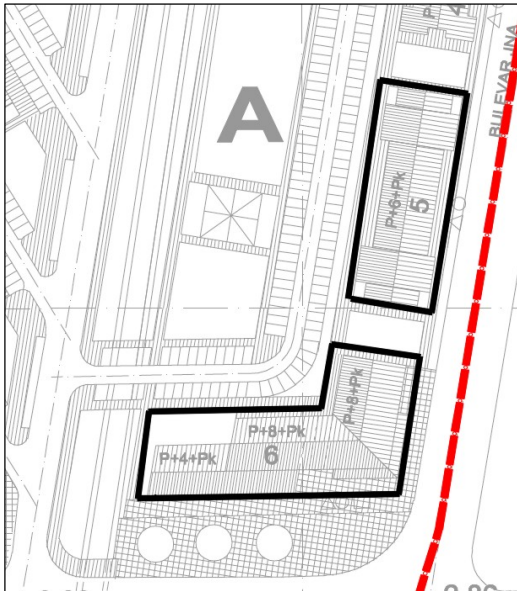
MANS dalje istražuje na koji način je Miodrag Đurović došao u posjed parcele na kojoj je izgrađena sporna zgrada. Prve informacije ukazuju na činjenicu da je 2006. godine parcela kupljena upravo od Pavićevića, odnosno ZIB-a za iznos od oko 350.000 Eura. ZIB je prethodno ovu parcelu dobio potpisivanjem ugovora sa Primorkom Bar gdje parcela prelazi u vlasništvo Pavićevića po osnovu dospelih dugovanja koje je Primorka imala prema ZIB-u. U ugovoru koji je potpisao tadašnji direktor Velimir Vlahović se ne navodi koja su to dugovanja.

Zanimljivo je da je pored ovog ugovora, 2004. godine potpisan i Aneks kojim se vrši korekcija u površini onoga što je Pavićević "kupio", bez posebne nadoknade. Potpis u ime Primorke na ovaj Aneks je stavio tadašnji izvršni direktor, Andro Drecun. Drecun je do skora obavljao funkciju šefa kabineta Žarka Pavićevića, kada je prešao na novu funkciju pomoćnika u Ministarstvu održivog razvoja i turizma. Kompletnu informaciju o tome kako je ZIB došao do ove parcele MANS će imati nakon završetka istraživanja.

Studija slučaja 15: Planom do većeg profita

Podaci do kojih je došao MANS ukazuju na sumnju da je barski gradonačelnik Žarko Pavićević zloupotrijebio službeni položaj tako što je iniciranjem izmjena planske dokumentacije, te drastičnim povećanjem spratnosti ucrtanih objekata, omogućio kompaniji Aca Đukanovića da značajno poveća vrijednost zemljišta koje je ranije kupljeno od Opštine Bar.

Opština Bar je 08. septembra 2006. godine na javnom nadmetanju kompaniji Monte Nova D.O.O. prodala dvije građevinske parcele ukupne površine od 4885 m² za sumu od nešto preko 2 miliona Eura. Monte Nova je tada bila u većinskom vlasništvu Aca Đukanovića, brata bivšeg premijera. Ugovore za dvije parcele između Opštine Bar i kompanije Monte Nova su potpisale Anka Vojvodić, tadašnja predsjednica Opštine i Marija Delijević, izvršni direktor Monte Nove.



Tada važećim detaljnim urbanističkim planom (DUP) Topolica 1, na pomenutim parcelama su bila planirana dva stambeno-poslovna objekta i to jedan spratnosti prizemlje + šest spratova + potkrovlje (P+6+Pk), bruto građevinske površine (BGP) od 8.200m², dok je na drugoj parceli bio predviđen objekat maksimalne spratnosti P+8+Pk, ukupne BGP od 13.900 m². Plan koji je tada važio je bio usvojen u decembru 2005. godine.

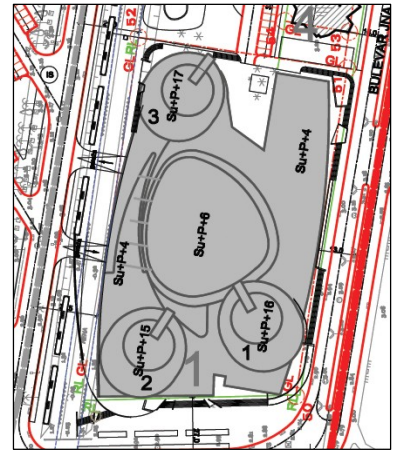
Izvod iz plana iz 2005. godine

Lokacija je veoma atraktivna jer se parcele nalaze uz samu kapiju Luke Bar, stotinjak metara od njene upravne zgrade i toliko od barske marine.

Istog dana, 08 septembra, sklopljena su i dva ugovora o plaćanju komunalija ukupne vrijednosti nešto preko 2.5 miliona eura. Ugovori o komunalijama su zaključeni na maksimalne građevinske površine koje su bile predviđene ovim planom, odnosno za ovu lokaciju, ukupnu bruto građevinsku površinu od 22.100m².

Ugovorom je takođe predviđeno da je investitor dužan da u roku od 36 mjeseci sagradi objekte za koje je platio komunalije. Iako je još 2006. godine platio komunalije, nema podataka da je Đukanović ikada zatražio građevinsku dozvolu za izgradnju objekata u gabaritima koje je plan tada predviđao.

Krajem januara 2009. godine, Predsjednik Opštine Bar, Žarko Pavićević je svojom odlukom inicirao izmjene i dopune DUP-a „Topolica 1“. Posao je bio povjeren kompaniji „Basketing“ koja je u vlasništvu Nebojše Miloševića, brata visokog funkcionera DPS-a i tadašnjeg ministra poljoprivrede, Tarzana Miloševića. Nacrt izmjena plana je bio na javnoj raspravi od 10. do 25. jula 2009. godine.



Kompanija „Basketing“ je u novoj verziji plana napravila značajne izmjene u spratnosti objekata koji se nalaze na parcelama Aca Đukanovića. Umjesto spratnosti do šest, odnosno osam etaža koje su bile predviđene prethodnim planom, u nactu plana su se našle tri stambeno poslovne zgrade-kule spratnosti P+15, P+16 i P+17 spratova.

O kolikom se povećanju radi, govori i podatak da umjesto početnih 22.100 m² bruto građevinske površine koliko je bilo projektovano kada se prodavalo ovo opštinsko zemljište, kompaniji Aca Đukanovića se sada omogućava da sagradi čak 66.000 m² bruto građevinske površine. Prevedeno na razumljivije mjere, radi se o 200-250 stanova i 80 do 120 poslovnih prostora kao i podzemna garaža sa oko 300 parking mjesta.

Čak i da nikada ne sagradi pomenuti objekat, Đukanović je sada u poziciji da dobro zaradi samo od prodaje pomenutih parcela jer im je vrijednost utrostručena zahvaljujući odluci Pavićevića da promijeni plan. Ovdje se postavlja pitanje šta je motivisalo Žarka Pavićevića da odluči da promijeni do tada važeći planski dokument.

Tokom javne rasprave nije bilo komentara, niti pitanja koja su se odnosila na zonu A pomenutog plana, odnosno lokaciju u kojoj se nalaze parcele Đukanovića. Ni među pisanim komentarima i sugestijama nije bilo onih koji su se odnosili na sporne parcele što implicira da je povećanje spratnosti dogovoreno van javne rasprave u direktnoj komunikaciji sa investitorom. Izmjene i dopune plana „Topolica 1“ su usvojene krajem septembra 2009. godine

Sekretar za urbanizam Opštine Bar, Đuro Karanikić je neposredno nakon usvajanja plana rekao da je taj sekretarijat bio „u stalnoj komunikaciji sa kompanijom „Invest Nova“ [1] iz koje su se interesovali kada će biti usvojene izmjene plana“. Ostaje nejasno da li su se iz te kompanije samo interesovali za plan ili su bili i aktivno uključeni u definisanje rješenja koje značajno povećalo vrijednost njihovih parcela.

Posebno je problematično što su izmjene nastupile relativno brzo nakon što je opštinsko zemljište prodato kompaniji Đukanovića po cijeni koja je daleko ispod tržišne kada se uzme u obzir kakve je objekte sada moguće graditi na njemu. Đukanović je svoje parcele platio 323 eura/m² za parcelu sa ucrtanim objektom od 6 spratova, odnosno 465 eura/m² za parcelu sa ucrtanim objektom od 8 spratova. Poređenja radi, kompanija Fadis je u neposrednoj blizini platio 616 eura/m² za parcelu na kojoj je prvobitno bilo ucrtano dva sprata.

Izmjenama plana, Đukanović je samo po osnovu povećanja cijene zemljišta zaradio najmanje trostruko u odnosu na ono što je platio kada su na parcelama bili ucrtani daleko manji objekti.

Imajući u vidu da Đukanović nikada nije započeo objekte u gabaritima iz starog plana iako je čak platio i komunalije, postoji sumnja da je izvršen uticaj na gradonačelnika Bara da se izmjenom planske dokumentacije značajno poveća spratnost ucrtanih objekata, a samim tim i vrijednost spornih parcela.



Lokacija parcele u Baru