

Mreža za afirmaciju nevladinog sektora  
MANS

**ZIB - 275.178m<sup>2</sup>**

studija slučaja  
maj 2011.



*Ova publikacija je sačinjena uz podršku Evropske unije. Za sadržaj ove publikacije odgovorna je isključivo Mreža za Afirmaciju Nevladinog Sektora – MANS, a stavovi iznijeti u ovoj publikaciji se ne mogu smatrati stavovima Evropske unije.*

# STUDIJA SLUČAJA ZIB - 275.178m<sup>2</sup>

## I UVOD

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 Vučkovića<sup>1</sup>, 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.



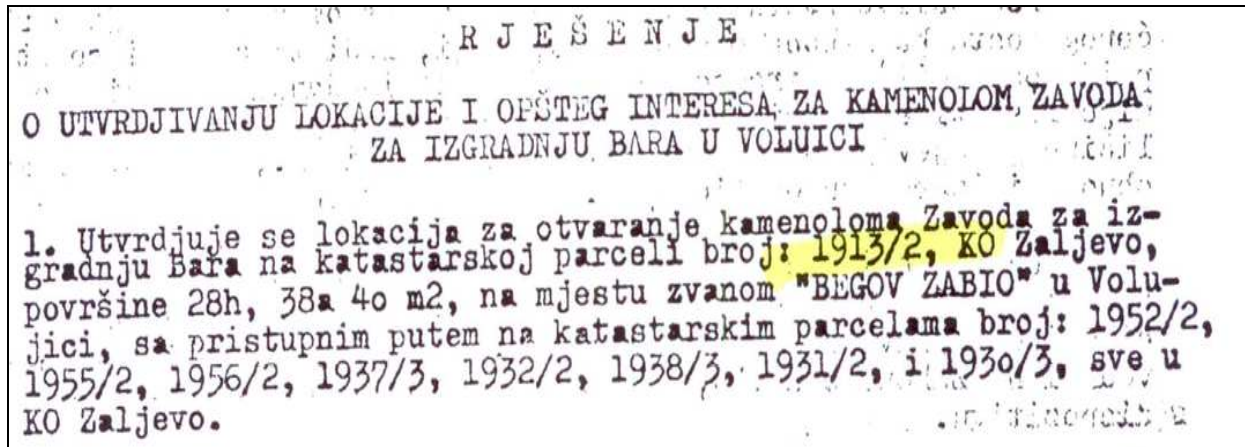
Lokacija sporne parcele

---

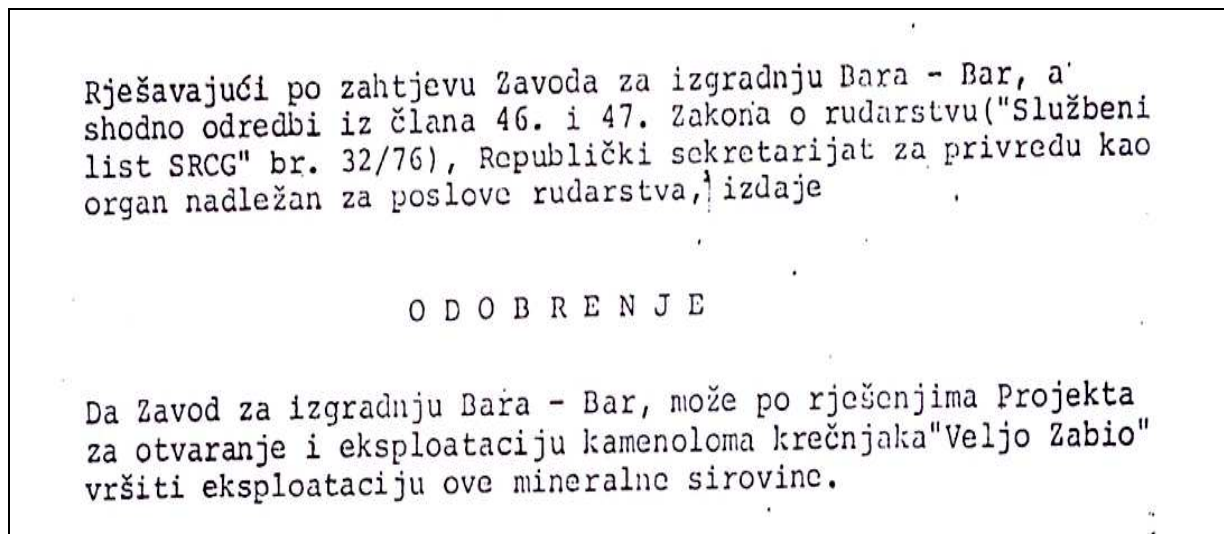
<sup>1</sup> Novica Vučković je načelnik barskog katastra koji je 2002. godine ZIB-u, kompaniji Žarka Pavićevića omogućio uknjižavanje prava svojine nad preko 90.000 m<sup>2</sup> nepokretnosti koje su bile u vlasništvu barske kompanije „Tehnopromet B“, a na osnovu ništavog ugovora između te dvije firme.

## KAKO JE ZIB DOŠAO DO PREKO 270.000 m<sup>2</sup> ZEMLJIŠTA?

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*



*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 zahtjev 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 m<sup>2</sup> zemljišta je ovjereno od strane tadašnjeg načelnika barskog katastra Novice Vučkovića.

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

### KREDITI I HIPOTEKE NA PARCELI „BEZ TERETA“

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 obezbijedenja 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 Hipotekarnog dužnika, obim prava svojine 1/1 bez tereta i ograničenja“, iako je na svim založenim nepokretnostima uknjižen teret. Na svih 275.178m<sup>2</sup> 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.

Poslovne zgrade u privredi, broj zgrade 12, Plan Skica 18/16, Potes Gorak-Velji Zabio, površine 131 m2 sa pripadajućim zemljištem,  
- Poslovne zgrade u privredi, broj zgrade 13, Plan Skica 18/16, Potes Gorak-Velji Zabio, površine 74 m2 sa pripadajućim zemljištem,  
- Poslovne zgrade u privredi, broj zgrade 14, Plan Skica 18/16, Potes Gorak-Velji Zabio, površine 460 m2 sa pripadajućim zemljištem,  
- Poslovne zgrade u privredi, broj zgrade 15, Plan Skica 18/16, Potes Gorak-Velji Zabio, površine 18 m2 sa pripadajućim zemljištem,  
- Poslovne zgrade u privredi, broj zgrade 16, Plan Skica 18/16, Potes Gorak-Velji Zabio, površine 16 m2 sa pripadajućim zemljištem,  
- Nekategorisani putevi, Plan Skica 3/40, Potes lastica, površine 3036, koji se nalaze na kat. parceli 1930/3

koje su svojina Hipotekarnog dužnika, obim prava svojine 1/1 bez tereta i ograničenja, pri čemu će hipoteka obuhvatiti sva druga poboljšanja nepokretnosti (ekstenzivnost hipoteke).

*Izvod iz jednog od ugovora o kreditnoj hipoteci*

Prilikom sklapanja ugovora o hipoteci, sporno zemljište i objekti na njemu su od strane vještaka procijenjeni na sumu od 2,8 miliona Eura.

## MALO JE 275.000 M<sup>2</sup> ZEMLJIŠTA?

Pored opisanog slučaja, kompanija ZIB je 2004. godine pokušala da još dvije opštinske parcele, ukupne površine oko 5000 m<sup>2</sup> 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 1860m<sup>2</sup> i na kat.parceli br.6413/10 po kulturi neplodno zemljište površine 3184m<sup>2</sup> 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 662m<sup>2</sup> pomoćna zgrada 13m<sup>2</sup> i dvorište 1797m<sup>2</sup> 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 ovlašćenjima obezbijede da se u konkretnom slučaju sprovede zakon i zaštiti javni interes.