



**Mreža za afirmaciju nevladinog sektora
MANS**

LONGRUN INVEST

studija slučaja



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.

“Longrun Invest” & Žarko Pavićević

Nakon dobijanja informacija o tome kako su kompaniji Longrun Invest iz Bara prodate državne parcele, MANS otkriva još jednu moguću zloupotrebu službenog položaja barskog gradonačelnika, Žarka Pavićevića. Nakon što su kompaniji „Longrun invest“ prodate dvije parcele u užem centru grada, Pavićević je, po starom receptu, izmjenama planske dokumentacije omogućio ovoj kompaniji da višestruko uveća vrijednost svojih parcela i legalizuje u međuvremeno sagrađene zgrade.

Kompanija Longrun invest iz Bara je nakon sprovedenog javnog nadmetanja sa Opštinom Bar sklopila Ugovor o prenosu prava na gradskom građevinskom zemljištu. Ugovor je sačinjen 28. februara 2006. godine, a u ime Opštine Bar, ugovor je potpisala tadašnja Predsjednica, Anka Vojvodić.

Predmet ugovora su bile dvije građevinske parcele ukupne površine 2.890 m² koje se nalaze tik uz novu sportsku dvoranu i svega par stotina metara od zgrade Opštine Bar. Detaljni urbanistički plan (DUP) „Topolica 3“ je za ove dvije parcele predviđao izgradnju dvije četvorospratnice od po oko 4.500 m² bruto građevinske površine (BGP). Ukupna vrijednost obje parcele je procijenjena na oko 723.000 Eura.

Mjesec dana nakog toga, Longrun invest je platio i komunalije za obje zgrade u iznosu od nešto preko 1 milion Eura. Plaćanje je regulisano posebnim ugovorima za oba objekta. Ugovorom je bilo precizirano da se komunalije plaćaju za objekte koji imaju prizemlje + četiri etaže.

Na te gabarite su 02. novembra 2006. godine i izdate dvije građevinske dozvole za objekte br. 10 i 11, u zoni „B“, DUP-a „Topolica 3“. Građevinske dozvole je izdalo tadašnje Ministarstvo zaštite životne sredine i uređenja prostora. Otprilike u isto vrijeme Žarko Pavićević biva izabran za Predsjednika Opštine Bar.

Nakon dobijanja dozvole kompanija „Longrun invest“ je započela gradnju dva pomena objekta čiji gabariti ubrzo premašuju one iz građevinske dozvole. Umjesto prizemlja + četiri sprata, Longrun gradi prizemlje + sedam spratova + potkrovlje, odnosno gotovo dvostruko više od onoga što je bilo predviđeno planom, ali i ugovorima koje je potpisao sa Opštinom.

U tom momentu, „Longrun“ je umjesto 9.000 m² BGP, na terenu sagradio dva objekta površine blizu 18.000 m² stambeno-poslovne površine. Nadležne inspekcije su u nekoliko navrata obilazile gradilište, ali bez uspjeha u namjeri da zaustave divlju gradnju kompanije „Longrun“. Početkom 2009. godine kompanija Longrun je gotovo kompletirala objekte koji su sada sa čak 4 dodatna sprata, ozbiljno narušavala ono što je bilo predviđeno tada važećim detaljno-urbanističkim planom. Vrijednost obje zgrade je procijenjena na oko 11 miliona eura.

Predsjednik Opštine Bar, Žarko Pavićević 22. januara 2009. godine donosi odluku o pristupanju izmjenama DUP-a „Topolica III“. Posao izmjene plana je, naravno, provjerena kompaniji „Basketing“ u vlasništvu Nebojše Miloševića (brat Tarzana Miloševića) sa kojim Pavićević već ima dobru saradnju na uklapanju nelegalnih objekata kroz izmjenu planske dokumentacije.

U toku izrade izmjena plana, Žarko Pavićević zaključuje anekse ugovora o komunalijama sa kompanijom „Longrun“ za nelegalno sagrađene spratove čime faktički, prije plana, definiše da će se na toj lokaciji zadržati osmospratnice. Aneksi su potpisani 07. aprila 2009. godine, odnosno čak četiri mjeseca prije nego što je napravljen nacrt izmjena plana, odnosno 6 mjeseci prije nego što je plan usvojen u barskom parlamentu. Prema aneksima, Longrun je bio dužan platiti još milion eura za komunalije po osnovu dodatno izgrađenih spratova.

Aneksi koje je Pavićević zaključio sa kompanijom Longrun definitivno potvrđuju naše sumnje da određene građevinske kompanije imaju više nego poseban odnos sa barskim gradonačelnikom i da taj odnos koriste za dobijanje privilegovanih informacija o budućim izmjenama planske dokumentacije. Imajući u vidu dosadašnju praksu u izmjenama planske dokumentacije u Baru, postoji sumnja da se ta vrsta komunikacije koristi i za uticaj na Pavićevića prilikom donošenja odluka o tome šta će se legalizovati, šta će se i za koliko spratova i kvadrata povećati.

Nakon javne rasprave, krajem septembra 2009. godine, Skupština Opštine Bar je usvojila izmjene i dopune DUP-a „Topolica 3“. Tokom skupštinskog zasijedanja Žarko Pavićević se nije libio da odbornicima pojasni svoje relacije sa Vujačićima i kompanijom „Longrun“. Na kritike koje su tada upućene na račun toga što se planom legalizuje nelegalna gradnja, Pavićević je odgovorio: **„Investitor ‘Longrun Invest’ je imao sugestiju od mene da stane sa radovima, ali bi bilo još ružnije da je ostavio prizemlje + četiri sprata. Vujačić iz ‘Longrun Investa’ ima od mene saglasnost i spreman sam da odgovaram za to“.**

Iz ove izjave Pavićevića se može zaključiti da je cijelo vrijeme bio upoznat sa namjerom Longrun-a da izgradnjom dodatnih spratova prekrši zakon, ali da ništa nije učinio kako bi to zaustavio.

Sa druge strane, Ratko Vujačić, jedan od osnivača kompanije “Longrun” je naveo da su još 2007. godine od Opštine Bar dobili informaciju da će na njihovim parcelama biti predviđeno više spratova, pa naveo i čak da posjeduju pismo koje su dobili lično od Žarka Pavićevića u kome ih lično obavještava o tome.¹

Ono što je posebno problematično jeste što je kompanija Longrun dobila pomenute parcele po cijeni koja je podrazumijevala izgradnju četvorospratnice, a da je umjesto toga sagradila dvostruko više, bez ikakve nadoknade na cijenu zemlje koju je prvobitno platila. Ovaj scenario je, doduše u puno većem obimu, primjenjen i u slučaju dvije parcele Aca Đukanovića pored Luke Bar.

Imajući u vidu da nakon slučaja FADIS i parcela Aca Đukanovića, sada i imamo isti pristup i kod zemljišta koje je kupila kompanija Longrun, mala je vjerovatnoća da se radi o pojedinačnim slučajevima i sve je više prostora za sumnju da Pavićević u dosluhu sa vlasnicima građevinskih parcela, kroz izmjenu planske dokumentacije povećava spratove, legalizuje nelegalno obezbjeđujući odabranim pojedincima da višestruko povećaju vrijednost svojih parcela, ostvare ogroman profit i izbjegnu odgovornost za nelegalnu gradnju.

Ovaj slučaj predtavlja još jedan dokaz u prilog sumnjama da Žarko Pavićević već godinama sistematski krši zakone i propise iz oblasti urbanizma, što je za rezultat imalo štete po državni budžet, ali i ostvarivanje ogromne finansijske koristi za sebe i povezana lica.

Dio informacija o ovom slučaju je već predat Specijalnom tužiocu za organizovani kriminal i korupciju, a nove informacije do kojih je MANS došao će postati sastavni dio krivične prijave koju pripremamo.

Danas su oba objekta u potpunosti završena, a dijelom i useljena iako nijedna od zgrada nemaju upotrebne dozvole, što je još jedno od mnogobrojnih kršenja zakona kompanije Longrun. Naime, prema podacima Ministarstva održivog razvoja, kompaniji nisu izdavane druge građevinske dozvole kojima bi se i formalno legalizovali dodatni spratovi, a samim tim nije bilo moguće izdati ni upotrebnu dozvolu. Znači gotovo dvije godine od usvanja plana, zgrade Longrun-a su i dalje nelegalne što potvrđuju i podaci iz katastra u kojima je na četiri prekobrojna sprata i dalje uknjižen teret „nema dozvolu“. Podaci iz katastra govore i da se većina

¹ Izjava data medijima 27. septembra 2007, godine

prodatih stanova vodi na ruske državljane, dok se ostali vode na Longrun, Vujačice i sa njima povezane kompanije.

Kompanija „Longrun Invest,“ je barska kompanija osnovana u partnerstvu između Ratka Vujačića i nekoliko ruskih državljana. Ratko Vujačić je preko svojih blikih rođaka uključen u još nekoliko kompanija iz sektora građevinarstva u kojima za partnere ponovo ima ruske državljane. MANS se prošle godine u okviru istraživanja² o poslovima barskog gradonačelnika, Žarka Pavićevića, bavio vezama između Pavićevića i Vujačića i njegovih kompanija, kada je i nastala šema³ koja pokazuje veoma kompleksne interesne veze koje postoje između ovih lica.

MANS je Vrhovnom državnom tužiocu prije više od godinu dana podnio krivičnu prijavu protiv Pavićevića koja je sadržala i pomenutu šemu. Međutim, od tužilaštva smo dobili informaciju da je predmet prosljeđen barskom tužiocu od kojeg do danas nemamo informaciju šta je uradio po našoj prijavi i dokle je odmakla istraga.

² <http://www.mans.co.me/arhiva/2010/05/podaci-mans-a-ukazuju-da-predsjednik-opstine-bar-zarko-pavicevic-zloupotrebljava-sluzbeni-polozaj/>

³ <http://www.mans.co.me/wp-content/uploads/2010/05/Mreza-Bar.jpg>