

Korupcija u planiranju i uređenju prostora

Autor:

Vanja Čalović

Mreža za afirmaciju nevladinog sektora - MANS

Dizajn & layout:

Dejan Milovac

Tiraž:

400 primjeraka

Kontakt:

Mreža za afirmaciju nevladinog sektora - MANS

Zgrada "Čelebić" II/9, Stari aerodrom bb

81000 Podgorica

tel/fax: + 381.81.656.050; 656.060

mob: + 381.69.446.094

mans@cg.yu; www.mans.cg.yu



Mreža za afirmaciju nevladinog sektora
MANS

Vanja Čalović

KORUPCIJA

u planiranju i uređenju prostora

Studija slučaja Crna Gora

Septembar 2005.

PREDGOVOR

Globalno posmatrano, ukupan obrt u industriji građevinarstva iznosi oko 3.200 milijardi dolara godišnje, što je čini veoma atraktivnom za strukture organizovanog kriminala. Kada je Crna Gora u pitanju, u velikom dijelu javnosti postoji bojazan da se novac iznijet u toku tranzicije vraća i pere kroz izgradnju objekata od strane "pobjednika" tranzicije. To je ujedno i razlog što se malo ko usuđuje da govori o korupciji u građevinarstvu.

Posljednjih godina, izgradnja stambeno-poslovnih objekata u Crnoj Gori je u ekspanziji: višespratnice se uglavnom grade bez građevinske i useljavaju bez upotrebne dozvole, prostor se bespovratno uništava, kao i životna sredina. U ekološkoj državi čija je glavna razvojna strategija turizam, nelegalna gradnja značajno smanjuje turističke potencijale i otežava njihovu valorizaciju. Zvanični podaci se ne objavljuju, ali se procjenjuje da je u posljednjoj deceniji oko 80% objekata nelegalno sagrađeno.

Po pravilu, u građevinskoj industriji tržište ne predstavlja regulativni mehanizam koji obezbjeđuje kvalitet, već država mora uspostaviti snažnu kontrolu kako bi osigurala poštovanje standarda. U slučaju Crne Gore, evidentno je da sama država kreira i podstiče nelegalnu gradnju priključivanjem objekata na tehničku infrastrukturu, legalizacijom kroz izmjene i dopune planskih dokumenata i selektivnom primjenom propisa.

Nejasnoće i nepreciznosti u zakonodavstvu i široko postavljena diskreciona ovlašćenja institucionalizuju korupciju kao najefikasniji način poslovanja u urbanizmu. Proces planiranja i uređenja prostora je suštinski kontrolisan od strane klanova koji imaju neosporan uticaj na donosiocima odluka na najvišem nivou. Netransparentnost procesa, uz nepostojanje javne kontrole rada institucija i individualne odgovornosti, pogoduje jačanju neformalnih centara moći i nesmetanom ostvarivanju njihovih interesa, ponekad i po cijenu flagrantnog kršenja ljudskih prava.

Nizom primjera koji ilustruju stanje u Crnoj Gori, studija ima za cilj da ukaže na uzroke, posljedice i moguće oblike korupcije u planiranju i uređenju prostora. Obradene su sljedeće tematske cjeline: proces izrade planova; izdavanje građevinskih i upotrebni dozvola; izgradnja i rekonstrukcija objekata; prodaja, kupovina i zamjena gradskog građevinskog zemljišta; nelegalna gradnja; organizovani kriminal i pranje novca u urbanizmu.

Ova publikacija je predstavljena na 58-oj godišnjoj Konferenciji Ujedinjenih Nacija (UN), koja prethodi Generalnoj Skupštini UN-a¹. Bazirana je na istraživanjima² sprovedenim u toku 2004. i 2005. godine u okviru projekata koje su finansirali Program za razvoj Ujedinjenih nacija (UNDP), USAID/ORT i Balkan Trust Fund for Democracy, pri čemu je veći dio istraživanja sproveden volonterski.

Nadamo se da će studija doprinijeti jačanju svijesti o značaju borbe protiv korupcije u urbanizmu i biti dobra polazna osnova nadležnim organima da sankcionišu postojeće slučajeve i preduprijeđe buduće.

Vanja Čalović,
MANS

**Stavovi izneseni u ovoj studiji predstavljaju mišljenje autora
i ne moraju se obavezno poklapati sa stavovima bilo kojeg od navedenih donatora.**

¹ 58th Annual UNDP/NGO Conference, Our Challenge: Voices for Peace, Partnerships and Renewal, UN, New York, 7–9 September 2005

² Podaci su prikupljeni kroz javne rasprave sa građanima u svim opštinama Crne Gore, prijave korupcije i žalbe građana, fokus grupe u opštinama Podgorica i Budva, analizu dokumentacije dobijene od građana i institucija, konsultacije sa ekspertima, predstavnicima državnih institucija, međunarodnih organizacija i medija, studijske posjete i analize iskustava drugih zemalja, analize informacija iz štampanih medija i sa web sajtova državnih institucija.

SADRŽAJ

| | |
|--|-----------|
| 1. Sistem planiranja i uređenja prostora u Crnoj Gori | 8 |
| 2. Proces izrade planova | 9 |
| 2.1. Odluka o izradi planskog dokumenta | 9 |
| STUDIJA SLUČAJA 1: Izmjene i dopune planskih dokumenata u Opštini Podgorica | 10 |
| 2.2. Izrada planske dokumentacije | 11 |
| STUDIJA SLUČAJA 2: Povećanje gabarita objekata kroz izmjenu planova | 11 |
| STUDIJA SLUČAJA 3: Finansiranje izrade planova od vlasnika nelegalno sagrađenih objekata | 12 |
| 2.3. Stručna ocjena planova i dostavljanje planskih dokumenata saglasnost | 13 |
| STUDIJA SLUČAJA 4: Urbanistički projekat "Sanitarna deponija sa reciklažnim centrom" | 14 |
| STUDIJA SLUČAJA 5: Neusklađenost planskih dokumenata - GUP Budva – Bečići | 17 |
| STUDIJE SLUČAJA 6: Nepoštovanje odluke Ustavnog suda o stavljanju van snage GUP-a "Budva – Bečići" | 20 |
| 2.4. Učešće građana u donošenju odluka | 21 |
| STUDIJA SLUČAJA 7: Maksim | 22 |
| STUDIJA SLUČAJA 8: Javna rasprava o DUP-u "Ibričevina" | 24 |
| STUDIJA SLUČAJA 9: DUP "Drač" | 24 |
| 2.5. Usvajanje planova | 25 |
| 3. Izdavanje građevinske i upotrebne dozvole | 26 |
| 3.1. Građevinska dozvola | 26 |
| STUDIJA SLUČAJA 10: Arhitektonski fakultet | 26 |
| STUDIJA SLUČAJA 11: Hotel As | 27 |
| STUDIJA SLUČAJA 12: Sveti Stefan | 27 |
| STUDIJA SLUČAJA 13: Izgradnja ili rekonstrukcija – bivša robna kuća "Tehnomarket" | 27 |
| 3.2. Upotrebna dozvola | 28 |
| STUDIJA SLUČAJA 14: Vlada u zgradi bez upotrebne dozvole | 28 |
| STUDIJA SLUČAJA 15: Hoteli | 28 |
| STUDIJA SLUČAJA 16: Osnovna škola „Daso Pavičić | 28 |
| STUDIJA SLUČAJA 17: KIC Moskva | 29 |
| STUDIJA SLUČAJA 18: Privremena dozvola za rad | 29 |
| STUDIJA SLUČAJA 19: Naplata naknade za uređenje građevinskog zemljišta – slučaj "Imanja Knjaz" | 29 |
| STUDIJA SLUČAJA 20: Spona | 29 |
| 4. Izgradnja i rekonstrukcija objekata | 30 |
| 4.1. Tenderi | 30 |
| STUDIJA SLUČAJA 21: Izrada projektne dokumentacije – šoping metoda | 30 |
| STUDIJA SLUČAJA 22: Izrada projektne dokumentacije – tender | 31 |
| 4.2. Izgradnja objekata | 32 |
| STUDIJA SLUČAJA 23: Izgradnja mosta "Milenijum" | 33 |
| STUDIJA SLUČAJA 24: Rekonstrukcija zgrade starog Grafičkog zavoda | 33 |

| | |
|--|-----------|
| 5. Prodaja, kupovina i zamjena gradskog građevinskog zemljišta | 34 |
| STUDIJA SLUČAJA 25: Prodaja zemljišta u Grblju | 34 |
| STUDIJA SLUČAJA 26: Zamjena zemljišta | 37 |
| 6. Nelegalna gradnja | 40 |
| 6.1. Stimulisanje nelegalne gradnje | 40 |
| STUDIJA SLUČAJA 27: Institut "Simo Milošević" | 40 |
| STUDIJA SLUČAJA 28: Fabrika lijekova | 41 |
| STUDIJA SLUČAJA 29: Izvještaj Sekretarijata za urbanizam SO Budva o nelegalnoj gradnji | 42 |
| STUDIJA SLUČAJA 30: Ostrvo Sveti Nikola | 43 |
| STUDIJA SLUČAJA 31: Priključivanje nelegalno sagrađenih objekata na infrastrukturu | 45 |
| 6.2. Legalizacija | 45 |
| STUDIJA SLUČAJA 32: Zaključak Predsjednika Opštine Podgorica | 46 |
| STUDIJA SLUČAJA 33: Legalizacija kroz izmjenu planova: DUP "Momišići A" | 49 |
| STUDIJA SLUČAJA 34: DOO "Mizomi" | 49 |
| 6.3. Rušenje | 50 |
| STUDIJA SLUČAJA 35: Kršenje ljudskih prava | 51 |
| STUDIJA SLUČAJA 36: KIPS | 51 |
| STUDIJA SLUČAJA 37: Služba za izvršenje rušenja i preduzeće "Vinigrad" | 52 |
| 7. Ogranizovani kriminal i pranje novca | 53 |
| 7.1. Organizovani kriminal i pranje novca | 53 |
| STUDIJA SLUČAJA 38: Urbanizam i trgovina ljudima u Crnoj Gori | 53 |
| STUDIJA SLUČAJA 39: Italija: Koza Nostra i Kamora | 54 |
| STUDIJA SLUČAJA 40: Njujork – prema nalazima studije, mafija dominira izgradnjom | 54 |
| STUDIJA SLUČAJA 41: Španija - operacija Bijeli kit | 55 |
| STUDIJA SLUČAJA 42: HTL Splendid | 55 |
| STUDIJA SLUČAJA 43: Hesus Hil i Hil, gradonačelnik Marbelje | 56 |
| 7.2. Moguća shema organizovanog kriminala | 57 |
| 8. O MANS-u | 58 |

1. SISTEM PLANIRANJA I UREĐENJA PROSTORA U CRNOJ GORI

Sistem planiranja i uređenja prostora u Crnoj Gori definisan je Zakonom o planiranju i uređenju prostora kojim se planovi dijele na državna i lokalna planska dokumenta.

Nosilac izrade državnih planskih dokumenata je Ministarstvo planiranja i uređenja prostora i njih usvaja Skupština Republike, dok lokalna planska dokumenta izrađuje jedinica lokalne samouprave i usvajaju ih lokalni parlamenti. U priloženoj tabeli je dat pregled planskih dokumenata (po hijerarhiji)

| Državna planska dokumenta | Lokalna planska dokumenta |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> – Prostorni plan Republike – Prostorni plan područja posebne namjene – Detaljni prostorni plan – Studija lokacije | <ul style="list-style-type: none"> – Prostorni plan jedinice lokalne samouprave – Generalni urbanistički plan (GUP) – Detaljni urbanistički plan (DUP) – Urbanistički projekat – Lokalna studija lokacije |

Planski dokumenti užih teritorijalnih cjelina moraju biti usklađeni sa planovima za šire teritorijalne cjeline. U slučajevima kada su planovi neusklađeni, primjenjuje se planski dokument šire teritorijalne cjeline.

Najznačajniji zakoni i oblasti koje definišu:

Zakon o planiranju i uređenju prostora

- osnove planiranja i uređenja prostora,
- vrste, sadržaj i postupak izrade i donošenja planova;
- uslovi za obavljanje poslova izrade planova i njihovo sprovođenje;
- vršenje nadzora nad primjenom zakona,
- druga pitanja od značaja za planiranje i uređenje prostora.

Zakon o izgradnji objekata

- izgradnja i rekonstrukcija objekata,
- rušenje objekata zbog dotrajalosti ili oštećenja

Zakon o građevinskom zemljištu

- Uređivanje građevinskog zemljišta,
- Gradsko građevinsko zemljište
- Naknade za uređivanje i korišćenje.

Zakon o lokalnoj samoupravi

- Mehanizmi za učešće građana u donošenju odluka
- Transparentnost i javnost u radu lokalne samouprave
- Saradnja NVO i lokalne samouprave
- Standardi u postupanju sa građanima

Proces donošenja novih ili izmjene postojećih planova obuhvata sljedeće faze:

Odluka o izradi planskog dokumenta

(donosi Ministarstvo, odnosno predsjednik opštine)

Ustupanje izrade planskog dokumenta

(na osnovu javnog poziva)

Dostavljanje planskog dokumenta na mišljenje

(resornim ministarstvima, institucijama i javnim preduzećima)

Stručna ocjena nacrtu

(Savjet za prostorno uređenje za državna planska dokumenta, odnosno komisija ili pravno lice koje odredi predsjednik opštine)

Utvrđivanje nacrtu plana

Dostavljanje nacrtu plana na javnu raspravu

Stručna ocjena prijedloga

Utvrđivanje prijedloga plana

Dostavljanje prijedloga Ministarstvu na saglasnost

(ocjenjuje usaglašenost sa planovima širih teritorijalnih cjelina i usklađenost sa odredbama zakona)

Usvajanje plana

(Skupština Crne Gore, odnosno lokalni parlamenti)

2. PROCES IZRADE PLANOVA

2.1. Odluka o izradi planskog dokumenta

Proces izrade planova počinje odlukom o izradi planskog dokumenta koju donosi Vlada, odnosno predsjednik Opštine na osnovu Programa planiranja i uređenja prostora koji usvajaju Skupština Republike, Vlada i lokalni parlamenti³. Zakon o planiranju i uređenju prostora zahtijeva objavljivanje odluke u jednom štampanom mediju, kao i na sajtu ministarstva ili lokalne samouprave.

Odluka o izradi ili izmjeni plana mora biti zasnovana na Programu, čiji sadržaj kreira predsjednik opštine kroz Izvještaj o stanju u prostoru i definisanje prijedloga Programa, Na taj način diktira dinamiku razvoja pojedinih gradskih cjelina, omogućavajući ili sprečavajući ostvarivanje interesa vlasnika zemljišta, odnosno zainteresovanih investitora. Ovakvo široko postavljeno diskreciono ovlašćenje čini funkciju predsjednika opštine veoma podložnom korupciji.

Sastavni dio odluke o izradi plana je programski zadatak koji bliže definiše zahtjeve i potrebe korisnika prostora. Prema novom Zakonu, odluka i tenderski zadak su javni i svako može da izvrši uvid u njih i dostavi komentare.

Lokalne samouprave najčešće objavljuju dokumenta u Službenom listu za opštinske propise koji čita mali broj građana, tako da oni nisu suštinski upoznati sa planovima Opštine, ne koriste pravo da izvrše uvid u dokumentaciju i odluke se donose bez njihovog znanja. Pored toga, Zakonom nije precizno propisano na koji način se može izvršiti uvid u dokumenta, niti je definisana procedura postupanja po dostavljenim komentarima građana. Stoga, u praksi nema javne kontrole donošenja odluka o izradi i izmjeni planova od strane predsjednika opštine.

Iako organizovanje konsultacija sa građanima obezbjeđuje transparentnost i opravdanost donošenja odluke o izradi planskog dokumenta, gotovo da ne postoji zabilježen slučaj ovakvog postupanja u praksi.

Kada javnost nema uvid u odluku o izradi ili izmjeni plana, otvara se prostor za zloupotrebu diskrecionog ovlašćenja predsjednika opštine, jer tada nema kontrole donošenja odluka o ostvarivanju velikih finansijskih interesa investitora zainteresovanih za izgradnju.

Ukoliko javnost nema uvida u programski zadatak, postavljanjem specifičnih zahtjeva, slično kao i kod definisanja kriterijuma za tender, može se eliminisati konkurencija i posao izrade novog ili izmjene postojećeg plana dati prethodno izabranom preduzeću (detaljnije u sekciji 2.2.).

Model ⁴

Preduzimač izgrađuje dugoročni odnos sa ministrom i drugim funkcionerima u Ministarstvu za industriju u nekoj dalekoj zemlji. Ministar i funkcioneri su pozvani u posjetu preduzimačevoj fabrici gdje on proizvodi svoju opremu. Preduzimač plaća troškove puta, uključujući I klasu avio prevoza, hotele, obroke, pratnju i troškove kupovine. Tokom ovog puta, preduzimač saznaje više o ukusu funkcionera po pitanju odmora, poklona, itd. U toku naredne dvije godine, preduzimač finansira odmornost funkcionera, kupuje im poklone i organizuje posjete fabrici. On plaća školarinu za ministrovu djecu.

U toku druge posjete, preduzimač predlaže da sagradi industrijski pogon u ministrovj državi. Provizija od 20% cijene pogona bila bi data ministru i njegovim saradnicima - funkcionerima da se podijeli po nahođenju ministra. Ovih 20% moglo bi da se isplati u stranoj valuti u nekom poreskom utočištu po izboru ministra.”

³ Prethodni zakon je definisao da Odluku donosi Skupština, odnosno lokalni parlamenti.

⁴ Transparency International (TI UK): Anti-korupcijska inicijativa u građevinarstvu, Izvještaj II: Primjeri korupcije, Neill Stansbury, mart 2004. Autor je direktor TI UK za građevinarstvo, inače je advokat specijalizovan za građevinarstvo.

STUDIJA SLUČAJA 1: Izmjene i dopune planskih dokumenata u Opštini Podgorica

Većina crnogorskih opština godinama nije usvojila ni jedan planski dokument, jer nemaju novca za njihovu izradu. U toku procesa tranzicije, Podgorica, kao industrijski i administrativni centar, pored Budve, prestonice turizma, privukla je gotovo sav kapital investitora zainteresovanih za izgradnju objekata, što stvara snažan pritisak da se postojeći planovi prilagode njihovim potrebama.

U 2004. i prvom kvartalu 2005. godine Opština Podgorica je otpočela izmjene oko 40 DUP-ova. U nekim slučajevima, planovima su legalizovani bespravno sagrađeni objekti za kolektivno stanovanje, dok su u slučaju 20 DUP-ova intervencije u prostoru bile tolike da su zahtijevale i promjenu planova višeg reda, pa je pokrenuta izmjena GUP-ova.

Česte izmjene planova povećavaju rizičnost ulaganja, jer se planovi rade na duži rok upravo da bi se obezbijedila pravna i imovinska sigurnost investitora, kao i da realizacija jednom započetih projekata ne bi bila dovedena u pitanje.

Planovi višeg reda se prilagođavaju, odnosno mijenjaju u skladu sa potrebama planova nižeg reda, što ukazuje na odsustvo jasne i dugoročne planske politike. Time se stimulišu investitori da pokušaju ostvariti svoje interese kroz korupciju, posebno korišćenjem zakonom definisane mogućnosti finansiranja izrade planova, čime se stvaraju uslovi za legalizaciju objekata ili izgradnju novih. Poseban problem je što finansiranje planova nije dostupno svima, jer zavisi od donošenja odluke o izradi plana od strane predsjednika opštine.

U većini slučajeva DUP-ovi i GUP-ovi se mijenjaju u isto vrijeme, rade ih iste firme, a stručnu ocjenu daje ista komisija koju imenuje Predsjednik Opštine.

Mnoge gradske cjeline Opštine Podgorica, posebno naselja koja su intenzivno pogođena nelegalnom gradnjom socijalnog karaktera, još uvijek nemaju prostorne planove. Sa druge strane, za pojedina područja, atraktivna velikim investitorima, odluke o izmjeni planova donose se mnogo efikasnije, a njima se najčešće formalizuje postojeće stanje na terenu i legalizuju bespravno podignuti veliki stambeni i poslovni objekti, povećava se njihova spratnost ili osnova.

| 2. IZRADA URBANISTIČKE DOKUMENTACIJE | | 2,096,043.51 |
|--------------------------------------|---|--------------|
| 2.1. | Ugovorene obaveze | 716,043.51 |
| 2.1.1. | DUP "Stara Varoš, Blok 7", izmjene i dopune | 1,943.00 |
| 2.1.2. | GUP "Zabjelo Ljubović" | 3,024.00 |
| 2.1.3. | DUP "Zabjelo Ljubović" | 9,072.00 |
| 2.1.4. | PPFO Podgorica za prostor UP-a "Sanitarna deponija sa reciklažnim centrom" | 1,200.00 |
| 2.1.5. | UP "Sanitarna deponija sa reciklažnim centrom" | 8,400.00 |
| 2.1.6. | GUP "Tološi II" izmjene i dopune | 14,000.00 |
| 2.1.7. | DUP "Tološi II" izmjene i dopune | 58,125.60 |
| 2.1.8. | DUP "Zabjelo B" izmjene i dopune | 22,464.00 |
| 2.1.9. | DUP "RK Zona na obali rijeke Morače (južni dio) - izmjene i dopune | 639.19 |
| 2.1.10. | DUP "Drač"-urb. cjelina 1.2.- izmjene i dopune (ul. IV Proleterske) | 7,898.80 |
| 2.1.11. | DUP "Drač", Cvjetin brijeg"- izmjene i dopune | 7,360.00 |
| 2.1.12. | DUP "Drač", Pušićki terminal"- izmjene i dopune | 14,960.00 |
| 2.1.13. | UP "Stara Varoš"- izmjene i dopune | 19,600.00 |
| 2.1.14. | GUP "Golubović" | 21,832.16 |
| 2.1.15. | DUP "Konik Stari Aerodrom"- izmjene i dopune | 12,285.00 |
| 2.1.16. | DUP "Blok 35 i 36"- izmjene i dopune | 6,880.00 |
| 2.1.17. | DUP "Zona cent.djel." "Četinjski put"- izmjene i dopune | 4,294.85 |
| 2.1.18. | DUP "Naselje 1. Maj" | 12,250.00 |
| 2.1.19. | GUP "Zagorič 5" | 14,000.00 |
| 2.1.20. | DUP "Zagorič 5" | 37,000.00 |
| 2.1.21. | GUP "Radoje Dakić" | 14,000.00 |
| 2.1.22. | DUP "Radoje Dakić" | 14,000.00 |
| 2.1.23. | GUP za prostor magistralnog pravca M2: Kolašin-Podgorica-Petrovac- izmjene i dopune | 10,000.00 |
| 2.1.24. | GUP Podgorice za DUP "Zabjelo B"- izmjene i dopune | 797.50 |
| 2.1.25. | DUP "Zabjelo B"- izmjene i dopune | 7,926.30 |
| 2.1.26. | GUP "Tuzi" | 71,033.00 |
| 2.1.27. | GUP "Gornja Gorica"- izmjene i dopune | 1,006.00 |
| 2.1.28. | GUP "Gornja Gorica"- izmjene i dopune | 18,800.00 |
| 2.1.29. | DUP "Dovija Gorica"- izmjene i dopune | 37,600.00 |
| 2.1.30. | GUP "Momišići A"- izmjene i dopune | 3,040.00 |
| 2.1.31. | DUP "Momišići A"- izmjene i dopune | 12,600.00 |
| 2.1.32. | DUP "Gornja Gorica 2"- izmjene i dopune | 2,720.00 |
| 2.1.33. | GUP "Zagorič 3 i 4" | 5,250.00 |
| 2.1.34. | DUP "Zagorič 3 i 4" | 10,875.00 |
| 2.1.35. | DUP "Dovija Gorica"- izmjene i dopune | 2,281.50 |
| 2.1.36. | DUP "Divoča"- izmjene i dopune | 26,956.80 |
| 2.1.37. | DUP "Tološi I"- izmjene i dopune | 9,600.00 |
| 2.1.38. | GUP "Čepurci"- izmjene i dopune | 5,405.40 |
| 2.1.39. | DUP "Čepurci"- izmjene i dopune | 9,400.00 |
| 2.1.40. | DUP "Momišići B"- izmjene i dopune | 23,968.50 |
| 2.1.41. | DUP "Ibričevina"- izmjene i dopune | 13,013.00 |
| 2.1.42. | DUP "Servisno skladišna zona sa ranžirnom stanicom" | 39,000.00 |
| 2.1.43. | GUP "Dajbabe - Zelenika" | 4,400.00 |
| 2.1.44. | DUP "Dajbabe - Zelenika" | 17,600.00 |
| 2.1.45. | GUP "Momišići C" | 13,500.00 |
| 2.1.46. | DUP "Momišići C" | 36,000.00 |
| 2.1.47. | DUP "Servisno skladišna zona uz željezničku prugu - Stari Aerodrom"- izmjene i dopune | 10,000.00 |
| 2.1.48. | DUP "Servisno skladišna zona uz željezničku prugu - Vatrogasni dom"- izmjene i dopune | 15,000.00 |
| 2.2. | Izrada nove urbanističke dokumentacije i po osnovu donijetih Odluka SO Podgorica | 1,195,000.00 |
| 2.2.1. | PPFO Podgorica- izmjene i dopune | 400,000.00 |
| 2.2.2. | GUP Podgorica- izmjene i dopune | 200,000.00 |
| 2.2.3. | DUP "Zabjelo VI"- izmjene i dopune | 20,000.00 |
| 2.2.4. | DUP "Zabjelo VII"- izmjene i dopune | 16,000.00 |
| 2.2.5. | GUP "Vrela Ribnička"- izmjene i dopune | 3,000.00 |
| 2.2.6. | DUP "Vrela Ribnička"- izmjene i dopune | 40,000.00 |
| 2.2.7. | GUP "Gornja Gorica 1"- izmjene i dopune | 3,000.00 |
| 2.2.8. | DUP "Gornja Gorica 1"- izmjene i dopune | 45,000.00 |
| 2.2.9. | DUP "Gornja Gorica 2, zona A"- izmjene i dopune | 40,000.00 |
| 2.2.10. | DUP "Blok 5"- izmjene i dopune | 25,000.00 |
| 2.2.11. | GUP "Dajbabe" | 25,000.00 |
| 2.2.12. | DUP "Dajbabe" | 65,000.00 |
| 2.2.13. | GUP "Dahna" | 20,000.00 |
| 2.2.14. | DUP "Dahna" | 50,000.00 |
| 2.2.15. | GUP "Vrančić" | 3,000.00 |
| 2.2.16. | DUP "Vrančić" | 30,000.00 |
| 2.2.17. | DUP "Murtovina Zlatica"- izmjene i dopune | 30,000.00 |
| 2.2.18. | DUP "Murtovina Zlatica"- izmjene i dopune | 68,000.00 |
| 2.2.19. | GUP "Konik, Sanacioni plan"- izmjene i dopune | 50,000.00 |
| 2.2.20. | DUP "Konik, Sanacioni plan"- izmjene i dopune | 12,000.00 |
| 2.2.21. | DUP "Momišići A, zona I"- izmjene i dopune | 10,000.00 |
| 2.2.22. | Izmjene PPFO Podgorice za posr. Marez za rijeku Trešanjica | 20,000.00 |
| 2.2.23. | GUP Marez za područje do rijeke Trešanjica- izmjene i dopune | 20,000.00 |
| 2.3. | Izrada nove urbanističke dokumentacije za koju će Odluke biti donijete u 2005. god. | 95,000.00 |
| 2.3.1. | Urbanistička dokumentacija po potrebi | 70,000.00 |
| 2.3.2. | Urbanističko-tehnički uslovi | 25,000.00 |
| 2.4. | Troškovi pripreme izrade urbanističke dokumentacije | 90,000.00 |
| 2.4.1. | Troškovi pribavljanja katastarsa instalacija | 15,000.00 |
| 2.4.2. | Troškovi rada komisija za stručnu ocjenu urbanističke dokum. | 50,000.00 |
| 2.4.3. | Troškovi prenošenja planova na teren i geodetsko obilježavanje | 25,000.00 |

Kopija Programa uređivanja građevinskog zemljišta, investicionog održavanja poslovnog prostora, izgradnje i rekonstrukcije puteva i izgradnje i rekonstr. objekata od pos. značaja i za potrebe Opštine u 2005, str 3 i 4

2.2. Izrada planske dokumentacije

Ministarstvo planiranja i uređenja prostora ili lokalna samouprava ustupaju izradu planskog dokumenta na osnovu javnog poziva. Korupcija se može pojaviti u sledećim slučajevima:

- Programski zadatak i tenderski kriterijumi mogu se definisati tako da samo jedno preduzeće zadovoljava propisane uslove.
- Tender se može tako dizajnirati da se dobiju bespotrebno velike i kompleksne ponude, gdje razlika u stvarnoj cijeni koštanja i dostavljenoj ponudi predstavlja mito za one koji odlučuju o tenderu i uvećanu dobit za preduzeće koje radi plan
- U dogovoru sa službenikom zaduženim za tender, preduzeće može dostaviti ponudu sa nižom cijenom, a nakon dobijanja posla tražiti povećanje zbog navodne potrebe za više radnih sati, opreme i/ili vremena od planiranog, vanrednih okolnosti i sl..
- Na tender za izradu planova za područja koja su atraktivna za investitore ili u kojima ima nelegalne gradnje, zainteresovana preduzeća mogu poslati ponudu sa cijenom ispod ekonomske, jer računaju na dobit od korupcije u toku izrade plana (detaljnije u sljedećoj sekciji). Ovo je posebno opasno ukoliko je cijena jedini kriterijum za izbor najpovoljnijeg ponuđača.
- U slučaju da je mali broj preduzeća koja imaju licence za izradu planova, moguć je dogovor o podjeli tržišta i/ili o cijeni koja će biti ponuđena na tenderu. Na tender se, u skladu sa dogovorom, prijavi više ponuđača, čime se fingira konkurencija i naduvavaju cijene.
- Neki učesnici tendera mogu biti u direktnoj sprezi sa investitorima zainteresovanim za prostor za koji se izrađuje plan, odnosno konkurisati sa najpovoljnijom cijenom ili podmititi druge učesnike tendera da povuku ponudu, zahvaljujući dobiti od korupcije.

Kroz proces izrade planova definiše se namjena zemljišta i donose odluke o položaju i gabaritima objekata i pratećih sadržaja. Zbog toga su preduzeća angažovana na poslovima izrade planske dokumentacije izložena pritiscima od strane investitora zainteresovanih da grade u području za koje se donosi plan, kao i investitora koji su nelegalno sagradili objekte i žele ih legalizovati kroz planski proces.

Kada je u pitanju izgradnja većih poslovnih objekata ili stanova za tržište na atraktivnim lokacijama, koji investitorima donose velike profite, iznosi koje su spremni izdvojiti za korupciju su često mnogo veći nego zarada koju planeri imaju od izrade planskog dokumenta.

Finasiranje izrade planova od strane investitora koji na tom području imaju nelegalno sagrađene objekte dovodi planere u poziciju konflikta interesa, jer su plaćeni da bi "prilagodili plan potrebama korisnika"⁵.

STUDIJA SLUČAJA 2: Povećanje gabarita objekata kroz izmjenu planova

Direktor "Zetogradnje" krajem 2003. godine saopštio je da bi temelji zgrade popularno nazvane "Maksim" izdržali još koji sprat ako bi Opština izmijenila DUP. Opština je usvojila izmjene i dopune DUP-a "Poslovni centar Kruševac", Zona B, kojim je povećana spratnost, a ukupna površina stambeno-poslovnog objekta povećana je za 5394 m² ⁶.

Izmjenama i dopunama plana "Poslovni Centar Kruševac", Zona "A", objekat koji gradi preduzeće DOO "Cijevna komerc" iz Podgorice je pretvoren u stambeno-poslovni i povećani su mu gabariti za 125% ⁷.

| Površina predviđena starim planom | Površina predviđena novim planom | Razlika u površinama |
|--|---|---|
| 4.707,00 m ² poslovnog prostora | 3.662,48 m ² poslovni prostor | - 1.044,52 |
| 175,00 m ² garažnog prostora | 2.435,15 m ² garaže i pomoćne prostorije | + 2.260,15 |
| 0 m ² stambenog prostora | 4.968,57 m ² stambeni prostor | + 4.968,57 m ² |
| Ukupna površina: 4.882,00 m² | Ukupna površina: 11.066, 20 m² | Razlika: 6.184,2 m² /125% |

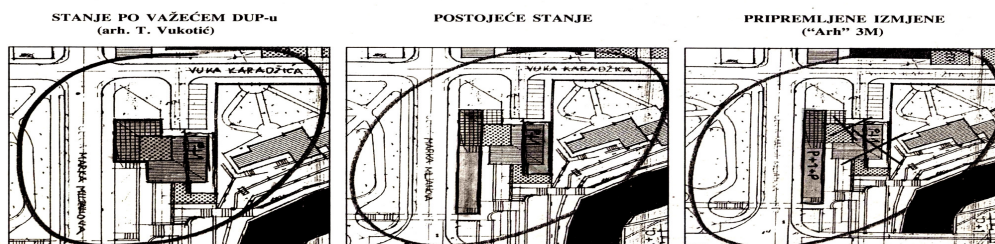
⁵ Detaljnije u Studiji slučaja 3: Finasiranje izrade planova od strane vlasnika nelegalno sagrađenih objekata

⁶ Agencija za izgradnju Podgorice, akt broj 01-031/04-8217 od 23. XII 2004. godine. Detaljnije u Studiji slučaja 7: Maksim

⁷ Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora, SO Podgorica, Akt broj 08-351/04-3241 od 20. XII 2004. godine

DOKUMENTACIJA O "GRAĐEVINSKIM PODVIZIMA" GRADONAČELNIKA MUGOŠE!

PRIMJER PRVI – OBJEKAT STAROG GRAFIČKOG ZAVODA



Izvor: Crnogorski Književni list od 15. jula 2003. godine

STUDIJA SLUČAJA 3: Finansiranje izrade planova od strane vlasnika nelegalno sagrađenih objekata

Plavnica se nalazi u području Nacionalnog parka Skadarsko jezero, u Zoni I, na samoj obali. Izgradnja objekata na Plavnici, započela je 1998. godine, a prema riječima jednog od vlasnika, Dragana Pejovića, Ministarstvo je izdalo zabranu u trajanju od godinu i po, nakon koje je nastavljeno sa gradnjom⁸.

Programski zadatak je utvrđen Zaključkom Predsjednika Opštine, dokumentom koji nema obavezu da objavi, dok je u praksi uvid u njega gotovo nemoguće ostvariti⁹.

Novac za izradu plana obezbijedilo je preduzeće DOO Ecoturs Company čiji je vlasnik jedan od investitora objekata na Plavnici¹⁰. Plan je usvojen u julu 2005. i njime su uklopljeni svi nelegalno sagrađeni objekti i definisani svi novi sadržaji koje je investitor imao u planu, osim zološkog vrta.

| | |
|---|------------|
| Početak izgradnje objekta | 1998. god. |
| Odluka o pristupanju izradi Urbanističkog projekta "Plavnica" | 2001. god. |
| Usvajanje plana od strane SO Podgorica | 2005. god. |

Površina zahvata Urbanističkog projekta je 34.43 ha, a planirani su sledeći sadržaji:

- Pristan, marina, benzinska pumpa za jahte, prodajni prostor za rezervne djelove i parking sa 410 mjesta
- Restoran površine 1.100 m² i tremovi 650 m² i pomoćni objekat uz restoran
- Amfiteatar (restoran sa otvorenim bazenom i binom od 1.800 m² i otvoreni bazen sa binom 500 m²)
- Hotel površine 2.900 m² sa 68 ležajeva i parking sa 222 mjesta,
- Vještačko jezero sa akvalendom površine 3.250 m²
- Pivnica i vinarija površine 500 m², bar restoran površine 250 m²
- Lovačko konačište površine 500 m² i vjerski objekat – crkva dimenzija 18 x 12
- Sportski tereni – 4 teniska terena, 2 terena za košarku, gledalište sa tendama, trim staza, staza za jahanje itd

| | | | |
|---|-----------------------|------------------------------|-----------------------|
| Ukupna bruto građevinska površina prizemlja | 8.288 m ² | Broj parking mjesta za auta | 222 + 410 |
| Ukupna bruto građevinska razvijena površina | 11.663 m ² | Površina parking prostora | 15.525 m ² |
| Površina trotoara i pješačkih staza | 10.668 m ² | Površina pod saobraćajnicama | 11.820 m ² |

⁸ ND "Vijesti", 25. jul 2005: Plavnica veliko gradiliste, odbornici u petak glasaju o DUP-u: Novo izletiste do ljeta naredne godine

⁹ Predlog odluke o urbanističkom projektu "Plavnica" u Podgorici, akt broj 01-031/05-5239 od 10. VII 2005. godine: "Odluka o pristupanju izradi Urbanističkog projekta, broj 01-031/01-15737 SO Podgorica donijela je na sjednici održanoj 23. II 2001. godine. Programski zadatak je utvrđen Zaključkom Predsjednika Opštine Podgorica broj 01-033/01-15737 od 27. IX 2001. godine. Izrada Urbanističkog projekta ustupljena je preduzeću "Montplan" iz Podgorice, Odlukom broj 01-033/01-16765 od 22. X 2001."

¹⁰ Izvod iz Centralnog registra Privrednog suda, http://www.crps.cg.yu/Regis3PodaciCG.asp?REG_BR=50070810

2.3. Stručna ocjena planova i dostavljanje planskih dokumenata saglasnost

Stručnu ocjenu lokalnih planova vrši komisija koju formira predsjednik opštine i to rješenjem ili zaključkom koje nema obavezu da objavi, a javnosti nisu poznati iznosi naknada članova Komisije, niti se ti podaci dostavljaju lokalnom parlamentu.

S obzirom da predsjednik opštine ima pravo da po sopstvenom nahođenju postavlja i razrješava predsjednika ili članove komisije, to mu omogućava i uticaj na donošenje odluka i kontrolu značajnog dijela procesa izrade planskog dokumenta, što uz ostala ovlašćenja čini tu funkciju veoma podložnom korupciji.

Prema novom Zakonu o planiranju i uređenju prostora, stručnu ocjenu državnih planskih dokumenata koja usvaja Skupština Crne Gore daje Savjet za prostorno uređenje. Zakonom nisu propisani kriterijumi i procedure za izbor članova Savjeta, već ih aktom o obrazovanju imenuje Vlada iz reda stručnih i naučnih radnika. Iako je Zakon stupio na snagu 5. maja 2005. godine, još uvijek nema naznaka kada će biti formiran Savjet i ko će biti njegovi članovi, kakva će biti procedura izbora i na koji način će biti razrješavan konflikt interesa.

Zakon o planiranju i uređenju prostora nalaže da planovi koji obuhvataju manje teritorijalne jedinice moraju biti u skladu sa planovima za šire teritorije. Lokalne samouprave su obavezne da prije dostavljanja planskih dokumenata na usvajanje lokalnom parlamentu zatraže mišljenje Ministarstva planiranja i uređenja prostora o njihovoj usklađenosti sa planovima višeg reda. Dosadašnja praksa je pokazala da je u pojedinim slučajevima Ministarstvo dostavilo saglasnost za planove koji nisu bili u skladu sa planovima višeg reda, ali ne postoji ni jedan zabilježen slučaj da je zbog toga neko snosio odgovornost¹¹.

Zakonom je definisano da ukoliko Ministarstvo ne da ocjenu o usaglašenosti u roku od 30 dana, smatraće se da je saglasnost data. Ovakvo zakonsko rješenje predstavlja podsticaj za korupciju, jer otežava utvrđivanje individualne odgovornosti službenika Ministarstva koji propuste dostaviti mišljenje na plan čija primjena bi proizvela štetne posljedice zbog neusklađenosti sa planom višeg reda.

U slučajevima kada su DUP-om planirane veće izmjene u prostoru koje nisu usklađene sa GUP-om ili prostornim planom lokalne samouprave, predsjednik opštine može donijeti odluku da istovremeno mijenja dva planska dokumenta različite hijerarhije, koja su u ingerenciji lokalne samouprave.

Ukoliko predsjednik opštine diskrecionom odlukom postavi iste članove komisije za stručnu ocjenu planskog dokumenta, dovodi ih u poziciju konflikta interesa, pošto članovi komisije za svoj posao dobijaju honorar i zainteresovani su da se pristupi izradi oba plana, jer im to duplira prihode. Ukoliko se ne bi saglasili sa izmjenama u planu višeg reda, ne bi se moglo pristupiti ni izmjeni DUP-a. Na taj način, članovi komisije su u poziciji da procjenjuju plan koji treba da bude u skladu sa javnim interesom, dok je na drugoj strani njihov sopstveni – u vidu honorara koji dobijaju za stručnu ocjenu.

Komisija daje stručnu ocjenu Nacrta plana koji se šalje na javnu raspravu i Predloga plana, koji se definiše nakon javne rasprave i šalje parlamentu na usvajanje. Ne postoji praksa dostavljanja povratnih informacija o zahtjevima građana koji su prihvaćeni i odbijeni i razlozima za to, kao ni o izmjenama koje su nastupile u planu nakon javne rasprave, u fazi izrade predloga za parlament, što djeluje stimulatивно na korupciju, jer omogućava donošenje odluka bez kontrole javnosti.

Sklonost ka korupciji se dodatno povećava kada se stalno postavljaju isti članovi komisije, koji na taj način stiču monopol, a što ih izlaže većem pritisku investitora zainteresovanih za izgradnju u oblastima za koje se rade planovi.

¹¹ Detaljnije u Studiji slučaja 5: Neusklađenost planskih dokumenata - GUP Budva – Bečići

STUDIJA SLUČAJA 4: Urbanistički projekat "Sanitarna deponija sa reciklažnim centrom"

Od početka 2004. godine, ni jedna Komisija za stručnu ocjenu planova koju je formirao Predsjednik Opštine Podgorica nije dala negativno mišljenje na nacrt ili finalni planski dokument, iako su u pojedinim slučajevima konstatovane brojne nepravilnosti. Jedan od primjera je Urbanistički projekat "Sanitarna deponija sa reciklažnim centrom".

| | Izmjene i dopune Prostornog plana | Urbanistički projekat |
|--|-----------------------------------|-----------------------|
| Odluka o pristupanju izradi | 29. VII 2003. | 29. VII 2003. |
| Zaključak o utvrđivanju progr. zadatka | 7. IV 2004. | 7. IV 2004. |
| Odluka o ustupanju izrade | 7. VI 2004. | 7. VI 2004. |
| Preduzeće kome je povjerena izrada plana | "Montecep" | "Montecep" |
| Rješenje o formiranju komisije | 12. VII 2004. | 12. VII 2004. |

Predsjednik opštine je postavio iste članove Komisije za Prostorni plan i za urbanistički projekat.

Prostorni plan

Svi članovi Komisije su dali pozitivno mišljenje na Nacrt i na Izmjene i dopune Prostornog plana Opštine Podgorica za prostor Urbanističkog projekta "Sanitarna deponija sa reciklažnim centrom" u Podgorici.

Predlog odluke o utvrđivanju nacrtu Urbanističkog projekta

Član Komisije za stručnu ocjenu Urbanističkog projekta "Sanitarna deponija sa reciklažnim centrom", Ana Mišurović, zadužena za eko-toksikologiju, u Izvještaju o reviziji od 14. decembra 2004. konstatuje:

- Nije izvršena analiza postojećeg stanja kvaliteta vazduha, zemljišta, podzemnih voda i procjena uticaja na životnu sredinu što je naloženo programskim zadatkom;
- Neprihvatljivo je da se kade ukopaju samo do 5 m dubine i visine do 25 m . Ukopavanjem kada na dubine 15-20 metara izbjeglo bi se pravljenje "brda" od 25 metara visine u Zetskoj ravnici (trospratna zgrada) koja bi značajno ugrozila ambijentalni izgled, a i značajno poskupjela troškove zatrpavanja i održavanja;
- Klasično kompostiranje organskog otpada na otvorenom prostoru u Podgorici ne dolazi u obzir zbog visokih temperature i jakog smrada pri truljenju organske materije kao i mogućnosti samozapaljenja;
- Vidi se da u I i II fazi nije predviđeno otlinjavanje gasova, što je nedopustivo, jer to onda nije sanitarna deponija;
- Prostor za otvoreno kompositiranje ne može se locirati na lokaciju Livade u blizini gradskog naselja.

Na kraju izvještaja, Ana Mišurović ipak daje pozitivno mišljenje: "Smatram da se dostavljeni nacrt Plana mora doraditi u skladu sa ovim primjedbama u toku izrade predloga plana, a da se sad u ovakvom obliku u cilju skraćivanja vremena, uputi u dalju proceduru, jer je veći dio primjedbi datih od drugih revidenata ugrađen u novi tekst."

Izvjestilac za hidrotehniku, Milorad Janković konstatuje da "nacrt plana nije obrađen na potrebnom nivou koji zahtijeva ovakav projekat", ali takođe daje pozitivno mišljenje na nacrt plana "u cilju skraćivanja vremena".

Ministarstvo takođe dostavlja pozitivno mišljenje na Nacrt Urbanističkog projekta.

Predlog odluke o Urbanističkom projektu

Početkom maja 2005. Ana Mišurović "nakon usaglašavanja i unošenja izmjena vezanih za primjedbe date u prethodnim izvještajima" predlaže da se Urbanistički projekat usvoji. Milorad Janković smatra da "predlog plana treba prihvatiti". Ministarstvo dostavlja pozitivno mišljenje na plan koji nije u skladu sa dokumentom koji je usvojila Vlada.

U Strateškom master planu za upravljanje čvrstim otpadom na republičkom nivou usvojenom od strane Vlade na sjednici održanoj 13. januara 2005. godine konstatovano je da je lokacija za izgradnju sanitarne deponije u Podgorici samo djelično tehnički prihvatljiva zbog blizine naselja i postojanje rezervoara podzemnih voda ispod sadašnje i predložene lokacije, kao i zbog protivljenja javnosti predloženoj lokaciji. "Budući da opština nije predložila alternativnu lokaciju, u projektu je praćen zahtjev opštine da se uzme u obzir postojeća lokacija. Slabosti odluke predstavljene su opštini ovim projektom."

Lokalni parlament 25. maja 2005. usvaja Urbanistički projekat "Sanitarna deponija sa reciklažnim centrom".

Uticaj deponije na zagađenje podzemnih voda - Mišljenje Javnog preduzeća "Vodovod i kanalizacija"

Direktor Javnog preduzeća "Vodovod i kanalizacija", Zoran Janković u Mišljenju na Nacrt Izmjena i dopuna Prostornog plana od 27. X 2004. godine podsjeća da su dopisom od 31. III 2004. godine tražili da Opština blagovremeno upozori obrađivače plana, kako bi se prostor vodoizvorišta izuzeo iz drugih namjena, u cilju obezbjeđenja vode za piće i sačuvao od eventualnih zagađenja. On konstatuje da

- ni u tekstualnom, ni u grafičkom dijelu plana nije opisana, naznačena i prikazana lokacija postojećeg vodoizvorišta koje je uključeno u vodovodni sistem Podgorice, kapaciteta od oko 350 litara u sekundi.
- je studija izbora lokacije za sanitarnu deponiju već urađena, pa mu "nije jasno da li su pri opredjeljenju za lokaciju uzete u obzir navedene činjenice u dijelu koji se odnosi na zaštitu podzemnih voda."

Janković ipak predlaže da se Nacrt usvoji.

U mišljenju na Predlog Urbanističkog projekta, novoizabrani direktor, Milivoje Pavićević navodi da su dopisom od 08. II 2005. godine tražili da se obrađivač plana decidno izjasni da dato tehničko rješenje garantuje potpunu bezbjednost i zaštitu podzemnih voda i da se obrađivač nije decidno izjasnio. Pavićević ipak predlaže da se plan usvoji.

Uticaj deponije na razvoj grada

Prema mišljenju arhitekta Jovanke Vukčević, člana Udruženja arhitekata Crne Gore, koje je dostavljeno nadležnim organima, izgradnja sanitarne deponije na planiranoj lokaciji bi bila „strateška razvojna greška u planiranju grada“:

- „Ono što nije razmatrano niti u studiji, niti u urbanističkim dokumentima (vjerujem namjerno), kad je odabrana lokacija u pitanju, jeste dosadašnji i budući razvoj grada pravcem istok.“
- „U proteklom periodu napravljen je most na Banji sa produžetkom bulevara u ovaj segment grada, podržan značajnom infrastrukturom. Podgorički bulevari dugo nisu nigdje vodili. Sada se pojavljuje mogućnost da I gradska transferzala završi deponijom.“
- „Jedini slobodni prostorni resurs za širenje grada ima izgleda da postane deponija sa kapacitetima za narednih 20 – 50 godina. Koncept „koncentracije“ u izgradnji je u velikoj mjeri realizovan. Rezervne varijante razvoja grada – Konik i Čemovsko polje, koje su u prethodnim vremenima razmatrane kao mogućnosti, sada dolaze u prvi plan. Da li je moguće da od 8.446 ha površine GUP-a Podgorice, deponija mora biti trajno smještena baš u gradskom tkivu, degradirajući postojeće urbane strukture i blokirajući definitivno razvoj grada u tom (jedinom preostalom) pravcu?“

| | Nacrt UP | Predlog UP |
|---|--------------------|------------------|
| Zaključak Komisije za stručnu ocjenu | Decembar 2004. | Maj 2005. |
| Zahtjev Ministarstvu | 21. decembar | 5. maj 2005. |
| Mišljenje Ministarstva | 23. decembar 2004. | 9. maj 2005. |
| Usvajanje Strateškog master plana od strane Vlade | | 20. januar 2005. |

U dijelu koji sadrži fotografije nalazi se Hidrogeološka karta Opštine Podgorica na kojoj je prikazana i sporna lokacija.

Republika Crna Gora
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE
Broj: 02-8982
Podgorica, 20. januar 2005. godine

MINISTARSTVO ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
I UREĐENJA PROSTORA

PODGORICA

Vlada Republike Crne Gore, na sjednici održanoj 13. januara 2005. godine razmotrila je Strateški master plan za upravljanje otpadom na republičkom nivou, koji je pripremila njemačka konsultantska kuća GOPA, sa Mišljenjem Ministarstva zaštite životne sredine i uređenja prostora.

S tim u vezi, Vlada je konstatovala:

- Usljed potrebe za pravilnim upravljanjem otpadom (komunalni, industrijski, bolnički i mulj iz uređaja za prečišćavanje otpadnih voda) i uvođenja standarda EU u ovu oblast, Ministarstvo je naišlo na razumijevanje Evropske agencije za rekonstrukciju, koja je prihvatila finansiranje projekta „Strateški master plan za upravljanje otpadom na republičkom nivou“. Izrada dokumenta počela je 1. septembra 2004. godine, a rok za završetak je kraj februara 2005. godine. Prezentacije Strateškog master plana je održana 5. oktobra 2004. godine na Cetinju, a trenutno se vode aktivnosti na pripremi donatorske konferencije planirane za kraj januara 2005. godine, u cilju obezbjeđenja sredstava za implementaciju predloženih rješenja.
- Glavni korisnici Projekta su Ministarstvo zaštite životne sredine i uređenja prostora i jedinice lokalne samouprave.
- Strateški ciljevi ovog dokumenta su definisani Nacionalnom politikom upravljanja otpadom, Zakonom o životnoj sredini Projektom zadatkom, a realizovaće se implementacijom osnovnih

5.
- izrada potrebne dokumentacije za zatvaranje i sanaciju postojećih odlagališta u Republici.

Imajući u vidu navedene konstatacije Vlada je donijela sljedeće

ZAKLJUČKE:

Vlada je usvojila Strateški master plan za upravljanje otpadom na republičkom nivou.

Istovremeno, Vlada je zadužila Ministarstvo zaštite životne sredine i uređenja prostora da intenzivno prati implementaciju Strateškog master plana za upravljanje čvrstim otpadom na republičkom nivou, a naročito realizaciju definisanih prioritetnih aktivnosti:

- u saradnji sa Evropskom agencijom za rekonstrukciju i GOPA-om organizovanje i održavanje donatorske konferencije, u cilju obezbjeđenja potrebnih sredstava za implementaciju Projekta, najkasnije do kraja januara 2005. godine;
- formiranje agencije za životnu sredinu;
- izrada nacrtu zakona o upravljanju otpadom;
- izrada studija izvodljivosti i studija procjene uticaja na životnu sredinu za lokacije regionalnih sanitarnih deponija za opštine:
 - Nikšić, Plužine i Šavnik,
 - Bijelo Polje, Mojkovac i Kolašin,
 - Pljevlja i Žabljak,
 - Berane, Rožaje, Andrijevici i Plav i
 - Herceg Novi, Kotor, Tivat i Budvu;
- izrada studije izvodljivosti i studije procjene uticaja na životnu sredinu za lokaciju deponije za opasan i industrijski otpad;
- formiranje regionalnih preduzeća i izrada projektne dokumentacije potrebne za izgradnju regionalnih sanitarnih deponija i u njihovom sklopu reciklažnih centara;
- izrada projekta kojima će se definisati način i uslovi unapređenja obavljanja poslova prikupljanja otpada;
- izrada nacrtu zakona o ambalaži;
- izrada potrebne dokumentacije za zatvaranje i sanaciju postojećih odlagališta u Republici.

GENERALNI SEKRETAR VLADE
Stjepan Zarko Stjepanović

Zaključci Vlade o usvajanju Strateškog master plana za upravljanje otpadom na republičkom nivou, str 1 i 5

6.5.3 Tehnička rješenja

Osnovni koncept razvoja novih međuopštinskih deponija baziran je na pažljivoj izgradnji, koja podrazumijeva izgradnju osnovne deponije za odlaganje otpada u narednih 5 godina. Dalje širenje deponije razmatraće se na osnovu potreba i to u intervalima od 5 godina. Na taj način, biće ograničeno početno ulaganje u izgradnju deponije, a razvoj deponije zavisice od stope proizvodnje otpada i širenja aktivnosti recikliranja i obnove otpada. Izgradnja prethodi sastavljanju Studije izvodljivosti koja uključuje Procjenu uticaja na životnu sredinu i izradu finansijskog izvještaja. Konceptualni dizajn dat u priloženim izvještajima o svakoj međuopštinskoj deoniji i buduće aktivnosti izgradnje zahtjevaju se na osnovu direktiva EU o deponijama.

Sve predložene lokacije tehnički su prihvatljive, sa izuzetkom lokacije u Podgorici.

Deponija u Podgorici;

- Predlog da se deponija nalazi na već postojećoj lokaciji samo je djelimično prihvatljiv predlog, zbog blizine naselja i postojanja rezervoara podzemnih voda ispod sadašnje i predložene lokacije. Uz to, javnost se protivi predloženoj lokaciji.
- Budući da opština nije predložila alternativnu lokaciju, u projektu je praćen zahtjev opštine da se uzme u obzir postojeća lokacija. Slabosti odluke predstavljene su opštini ovim projektom.

6.5.4 Investicioni troškovi

Investicioni troškovi dati su za svaki predlog lokacije deponije. Zbir investicionih troškova za razvoj deponija za prvih 5 godina prikazan je u nastavku teksta.

Tabela 6-17: Ukupni troškovi novih deponija

| Deponija na opštini | Površina deponije [ha] | Neto kapacitet deponije [m ³] | Ukupne investicije [Mil. €] | Invest. za prvih 5 godina [Mil. €] | Dodatni troškovi [Mil. €] | Troškovi prvih 5 godina, [Mil. €] |
|---------------------|------------------------|---|-----------------------------|------------------------------------|---------------------------|-----------------------------------|
| Bar | 4.00 | 500,000 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| Berane | 5.80 | 307,000 | 9.72 | 3.12 | 1.72 | 4.84 |
| Herceg Novi | 3.60 | 990,000 | 5.40 | 1.32 | 1.03 | 2.35 |
| Mojkovac | 3.50 | 640,000 | 7.04 | 1.80 | 1.30 | 3.10 |
| Nikšić | 2.60 | 410,000 | 6.38 | 2.04 | 1.19 | 3.23 |
| Pljevlja | 1.85 | 120,000 | 3.31 | 1.11 | 0.66 | 1.77 |
| Podgorica | 32.50 | 4,010,000 | 29.26 | 3.37 | 4.86 | 8.23 |
| UKUPNO | | | 61.11 | 12.76 | 10.76 | 23.52 |

Tabela 6-18: Troškovi izgradnje deponije za prvih pet godina

Izvodi iz Strateškog master plana za upravljanje otpadom na republičkom nivou

STUDIJA SLUČAJA 5: Neusklađenost planskih dokumenata - GUP Budva – Bečići

Predstavnici nevladine organizacije iz Budve "Građanska inicijativa" 2001. godine su uputili inicijativu za ocjenu ustavnosti i zakonitosti GUP-a "Budva – Bečići" zbog neusklađenosti sa Prostornim planom Republike Crne Gore (PPRCG), odnosno sa Prostornim planom Opštine Budva (PPOB).

U inicijativi upućenoj Ustavnom sudu, podnosioci su kao glavnu zamjerku GUP-a Budva – Bečići naveli da je u gotovo svim djelovima grada drastično povećana gustina stanovanja i proširene zone u kojima je predviđena izgradnja objekata za kolektivno stanovanje, na račun slobodnih i zelenih površina, te da nije u skladu sa planovima višeg reda.

Mišljenje Ministarstva o pokrenutoj inicijativi i relevantna dokumentacija

Ustavni sud je zatražio od Ministarstva zaštite životne sredine i uređenja prostora da dostavi svoje mišljenje o pokrenutoj inicijativi, kao i svu dokumentaciju relevantnu za GUP Budva – Bečići.

Ministarstvo se izjasnilo da je sporni GUP donešen u skladu sa zakonom i da nema potrebe za pokretanjem postupka od strane Ustavnog suda. Pri tome, uprkos zahtjevu suda, Ministarstvo nije dostavilo stručno mišljenje o usklađenosti spornog GUP-a sa PPRCG.

Ustavni sud je dva puta zatražio mišljenje Opštine Budva, kao i kompletnu dokumentaciju koju Opština posjeduje, a tiče se spornog GUP-a i to 10. septembra. i 02. novembra 2001. Opština Budva je poslala samo mišljenje o inicijativi, ali ne i mišljenje Ministarstva o GUP-u, pa je Ustavni sud 21. decembra 2001. po treći put zatražio da mu se dostavi kompletna dokumentacija i to u roku od 5 dana.

Dokument koji, uprkos zahtjevima, nadležni organi nisu dostavili Ustavnom sudu je dopis Ministarstva planiranja i uređenja prostora od 23. decembra 1994., a u kome je dato mišljenje o usklađenosti nacrtu GUP-a sa Zakonom i PPRCG se nalazi u prilogu. U tom dokumentu, Ministarstvo daje pozitivno mišljenje na izmjene i dopune GUP-a, iako konstatuje da je "došlo do kvantitativnih odstupanja (broj stanovnika, energetski i drugi infrastrukturni sistemi i sl.)". Mišljenje je potpisala Nada Ulićević, tadašnji sekretar Ministarstva koja sada obavlja funkciju pomoćnika ministra planiranja i uređenja prostora i rukovodioca sektora za nadzor i prekršajni postupak.

Pokretanje postupka po inicijativi

Pošto Ustavni sud nije dobio traženu dokumentaciju, 12. marta 2002. godine donosi rješenje o prihvatanju inicijative i pokreće postupak za ocjenu ustavnosti i zakonitosti Odluke o donošenju izmjena i dopuna GUP-a Budva – Bečići. U rješenju je konstatovano da nema dokaza o pribavljenoj saglasnosti Ministarstva, niti o usaglašenosti sa PPOB.

U međuvremenu, na redovnim lokalnim izborima od 15. maja 2002. godine došlo je do promjene vlasti u Budvi i pobijedile su opozicione partije.

Na sjednici od 18. juna 2002. Ustavni sud je donio odluku da GUP za priobalni pojas opštine Budva nije u saglasnosti sa Ustavom i zakonom zato što Odlukom o pristupanju izradi plana nije utvrđen finansijski iznos sredstava potrebnih za izradu plana, ni vrijeme na koje se plan odnosi, a nisu dostavljeni dokazi da je pribavljena prethodna saglasnost Ministarstva, tj. da je plan usaglašen sa planovima višeg reda.

Primjena DUP-ova urađenih na osnovu spornog GUP-a

Nakon donošenja odluke Ustavnog suda o stavljanju van snage GUP-a "Budva – Bečići" Opština Budva i Ministarstvo su nastavili da izdaju dozvole na osnovu DUP-ova urađenih na osnovu osporenog GUP-a.

Opština je u septembru 2002. zatražila tumačenje Ustavnog suda da li se mogu primjenjivati DUP-ovi koji su urađeni na osnovu osporenog GUP-a. Ustavni sud nije dao tumačenje svoje odluke.

Građani koji su pokrenuli inicijativu pred Ustavnim sudom su 26. septembra 2002. godine zatražili da osnovni tužioc u Kotoru protumači mogu li se primjenjivati DUP-ovi u okviru spornog GUP-a.

Stav Ministarstva planiranja i uređenja prostora

Ministar planiranja i uređenja prostora, Ranko Radović, 21. februara 2003. godine dostavlja mišljenje Opštini Budva da DUP-ovi nisu bili predmet ocjene ustavnosti i zakonitosti, pa se oni mogu primjenjivati, bez obzira što je GUP van snage. Nakon toga, Opština i Ministarstvo su nastavili sa izdavanjem građevinskih dozvola.

Stav osnovnog tužioca

Osnovni tužilac iz Kotora je 28. maja 2004. godine upozorio Opštinu Budva da DUP-ovi nijesu u saglasnosti sa osporenim GUP-om, a da zaposleni u Sekretarijatu mogu snositi krivičnu odgovornost ako ne obustave izdavanje građevinskih dozvola. Tužilac ih je uputio ponovo na resorno ministarstvo da oni daju zvanično mišljenje.

Stav Ministarstva planiranja i uređenja prostora

Novi Ministar planiranja i uređenja prostora, Boro Vučinić, je 26. januara 2005. godine upozorilo Opštinu Budva da izgradnja novih turističkih i drugih objekata u Budvi nije moguća, jer još uvijek nije usvojen novi GUP, a da se DUP-ovi više neće primjenjivati.

Stav Opštine Budva

Opštinske vlasti ustvrdile su da stav Ministarstva predstavlja "politički pritisak kako bi se izazvala još veća kriza u lokalnoj vlasti" koju drže opozicione partije, a Ministarstvo je te navode demantovalo¹².

Mjesec i po kasnije, 16. marta su raspisani vanredni lokalni izbori koji su održani 22. maja 2005. i na kojima je promijenjena opštinska vlast.

Zakon o Ustavnom sudu Republike Crne Gore, član 69, stav 2 i 3:

Propisi i drugi opšti akti donijeti za izvršenje zakona i drugih propisa za koje se utvrdi da nijesu u saglasnosti s Ustavom i zakonom, neće se primjenjivati od dana objavljivanja odluke Ustavnog suda.

Izvršenje pravosnažnih pojedinačnih akata donijetih na osnovu propisa koji se više ne mogu primjenjivati, ne može se dozvoliti ni sprovesti, a ako je izvršenje započeto, obustaviće se.

Ustav Republike Crne Gore, član 116, stav 2, stav 4

Odluka Ustavnog suda je opšteobavezna i izvršna.

Kad je to potrebno, izvršenje odluke Ustavnog suda obezbjeđuje Vlada.

¹² "Vijesti": Načelnik za urbanizam u Budvi kritikovao odluku kojom se zabranjuje gradnja u metropoli turizma, 11.februar 2005.

Republika Crna Gora
MINISTARSTVO UREDJENJA PROSTORA
Broj: 01 - 1287 / 04
Podgorica, 23.12.1994. godine

SKUPŠTINA OPŠTINE

BUDVA

PREDMET: Mišljenje o uskladenosti Nacrta
GUP-a Budve sa Zakonom i Prostornim
planom Crne Gore.

Na osnovu člana 32. Zakona o planiranju i uređenju prostora
("Sl. list RCG", br. 46 od 22. decembra 1990.god.) Ministarstvo uređenja
prostora daje **pozitivno MIŠLJENJE** o saglasnosti izmjena i dopuna Generalnog
urbanističkog plana priobalnog pojasa Opštine Budva - Sektor Budva - Bečići
sa Prostornim planom Crne Gore i o njegovoj uskladenosti sa odredbama
Zakona o planiranju i uređenju prostora.

O b r a z l o ž e n j e

Prema raspoloživoj dokumentaciji i uvidom u stvarno stanje na podru-
čjima koje se tretiraju Nacrtom izmjena i dopuna GUP-a Budva - Sektor -
Budva Bečići i pored određenih kvantitativnih odstupanja (broj stanovnika,
energetski i drugi infrastrukturni sistemi i sl.) do kojih je došlo radi
različito projektovanih vremenskih horizonata (Prostorni plan Crne Gore
do 2000 godine a projekcije razvoja u Nacrtu izmjena^{do} godine 2005) dato je
pozitivno mišljenje na izmjene i dopune GUP-a Budva.

Polazeći od načela kontinuiteta prostornog i urbanističkog planira-
nja u daljim fazama rada na Generalnom urbanističkom planu Budva trebalo
bi voditi računa o sledećim zapažanjima i sugestijama:

1. U pogledu odabira položaja trase Jadranske magistralne iz više
razloga treba preferirati nižu položajnu trasu.

2. Planirano povećanje broja stanovnika i broja gostiju, uz pro-
gušćavanje izgrađenih i uzurpiranih površina, dopriniće značajnom poveća-
nju zagadjenosti plaža i priobalnog mora koje je i pri sadašnjim uslovima
enormno zagadjeno. Radi toga bi bilo neophodno planirati rasterećenje po-
stojećih plaža izgradnjom prioblane pješačke stanice na čitavom potezu od
Jaza do Petrovca uz uređenje pogodnih prirodnih uvala ili stjenovitih mje-
sta. Isto se odnosi i na uređenje priobalnog pojasa cjelokupnog otrva
Sv. Nikole, ali bez planirane marine.

3. Nužno je obezbijediti radikalniji sistem saobraćajnica u čitavoj
zoni Budvanskog polja, po cijenu rušenja nekih objekata čije postojanje po-
tpuno sprečava odvijanje logičnih saobraćajnih tokova (izlazak na magistralu
i sl.).

4. Izgradnjom novih ili rekonstrukcijom postojećih sadržaja u polju
treba obezbijediti stvarni i atraktivni motivacioni faktor za prelazak i
boravak ljudi sa uskok priobalnog na širi unutrašnji prostor (trgovina, fina-
nsije, ugostiteljstvo, zabava, rezonoda, rekreacija, sport, i dr.).

5. U istom smislu važarski karakter sadašnjeg Budvanskog sajma treba
dislocirati, a u postojećim objektima obezbijediti visok nivo zadovoljava-
nja kulturnih i zabavnih sadržaja i potreba.

6. Urbanizaciju prostora od sadašnje magistralne do mora i od "Slo-
venske plaže" do postojećeg parka treba obezbijediti arhitektonsko urbani-
stičkim konkursom sa datim ili anketnim Programom, čiji osnovni sadržaj
mora biti viši nivo upravnih, kulturnih, obrazovnih, trgovinskih, finansijskih
i sličnih ekskluzivnih sadržaja.

Na takav način mogla bi se obezbijediti arhitektonsko urbanistička
dokumentacija za etapu realizaciju najatraktivnijeg prostora u Centralnom
dijelu Budve.

7. Bečići, takodje prihvatom i smještajem značajnih gradskih ili
javnih funkcija i sadržaja u zonama van priobalnog pojasa mogu doprinijeti
rasterećenju nabijenih i zgumutih zona Budvanskog polja.

Urvanoteženiji razvoj ukupnog područja doprinijeti će racionalni-
jen korišćenju prostora i resursa.

8. Slobodniju interpretaciju postavki GUP-a treba dozvoliti
nadležnom opštinskom organu kako bi se obezbijedila realizacija detaljnih
planova (njihova priprema i donošenje) ili ostvarivanje onih nužnih zahvata
koje uvijek nameće život i ljudske potrebe. To je put za obuzdavanje
tzv. "bespravne gradnje".

SEKRETRAR MINISTARSTVA,
Mada Ulićević

STUDIJA SLUČAJA 6: Nepoštovanje odluke Ustavnog suda o stavljanju van snage GUP-a "Budva – Bečići"

Ognjen Balabušić je preuzeo funkciju sekretara za urbanizam Opštine Budva nakon lokalnih izbora održanih 15. V 2002. godine na kojima su pobijedile opozicione partije.

U prilogu se nalazi kopija djelovodnika Opštine Budva sa zavedenom odlukom kojom je Balabušiću produženo trajanje rješenja koje mu je izdao Sekretarijat za urbanizam u periodu dok je on obavljao funkciju sekretara.

Datum izdavanja rješenja je prepravljen sa 26. VII na 11. VII 2002., a odluka o stavljanju van snage GUP-a "Budva – Bečići" je objavljena u Službenom listu 18. VII 2002.

| | | |
|-----|--------|------|
| 245 | 15. 07 | 879 |
| | 2002 | |
| 246 | 18. 08 | 1001 |
| | 2002 | |
| 247 | 26. 02 | 300 |
| | 2002 | |
| 248 | 30. 02 | 905 |
| | 2002 | |

| Redni broj Broj listine dostavne zastave | Datum primjena za razlika | Broj prethodno odluke klasifikacije | Naziv o strani i kratak sadržaj predmeta | Datum izdavanja na vrhovnom sudstvu | Datum dostavljanja za 1. step. postupak | Datum dostavljanja za 2. step. postupak | Predata vrijednost | | Oznaka o načinu za koju rešavala vrijednost i ovisi | Podaci o kalkuliranim prekretima | Napomena |
|---|------------------------------------|--|---|---|---|---|--------------------|--------|--|--|----------|
| | | | | | | | datum | potpis | | | |
| 240 | 3. 07 | 751 | | | | | | | | | |
| | 2002 | | | | | | | | | | |
| 241 | 2. 01 | 823 | | | | | | | | | |
| | 2002 | | | | | | | | | | |
| 242 | 1. 07 | 721 | | | | | | | | | |
| | 2002 | | | | | | | | | | |
| 243 | 7. 02 | 750 | | | | | | | | | |
| | 2002 | | | | | | | | | | |
| 244 | 09. 7. | 861 | | | | | | | | | |
| | 2002 | | | | | | | | | | |
| 245 | 11. 07 | 879 | | | | | | | | | |
| | 2002 | | | | | | | | | | |
| 246 | 18. 08 | 1001 | Balabušić, Ognjen Balabušić, Nedeljko | | | | | | | | |
| | 2002 | | | | | | | | | | |
| 247 | 26. 02 | 300 | | | | | | | | | |
| | 2002 | | | | | | | | | | |
| 248 | 30. 02 | 905 | | | | | | | | | |
| | 2002 | | | | | | | | | | |
| 249 | 1. 08 | 865 | | | | | | | | | |
| | 2002 | | | | | | | | | | |
| 250 | 16. 01 | 942 | | | | | | | | | |
| | 2002 | | | | | | | | | | |
| 251 | 29. 09 | 807 | | | | | | | | | |
| | 2002 | | | | | | | | | | |
| 252 | 2. 10 | 816 | | | | | | | | | |
| | 2002 | | | | | | | | | | |
| 253 | 31. 10. | 1011 | | | | | | | | | |
| | 2002 | | | | | | | | | | |
| 254 | 6. 11 | 1130 | | | | | | | | | |
| | 2002 | | | | | | | | | | |

2.4. Učešće građana u donošenju odluka

Novi Zakon o planiranju i uređenju prostora garantuje transparentnost planskog procesa i definiše obavezu državnih institucija da uključe građane u donošenje odluka.

Učešće javnosti u odlučivanju o planovima koje usvaja lokalni parlament preciznije je definisano Zakonom o lokalnoj samoupravi, ali ne postoje smjernice za uključivanje građana u izradu državnih planskih dokumenata, što značajno smanjuje transparentnost planskog procesa, jer su upravo državni planovi od ključnog značaja i njima se dugoročno definiše namjena prostora.

U slučajevima kada učešće građana predstavlja puko zadovoljenje pravne norme, obezbjeđenje legitimiteta i izbjegavanje odgovornosti za unaprijed donešene odluke, proširuju se diskreciona ovlašćenja i pospješuje korupcija. Kada se javnost umori od fingiranih javnih rasprava, postaje sve manje zainteresovana da vrši kontrolu i učestvuje u odlučivanju, pa je lakše prikriti slučajeve korupcije.

Lokalne samouprave najčešće objavljuju informacije o javnim rasprava u dnevnim novinama u obliku saopštenja za medije i ulažu malo ili ni malo napora da građane informišu na alternativne načine.

Građani često saznaju za izmjenu plana tek kada počne njegova realizacija, a tada je gotovo nemoguće zaustaviti izgradnju objekata. Jedini takav građanski protest koji je uspješno okončan se odnosio na izgradnju višespratnice "Maksim" (studija slučaja 8).

Opštinske strukture rijetko pokušavaju da planirane promjene u prostoru predstave na način koji je razumljiv i prijemčiv građanima, stoga čak ni oni koji posjete javnu raspravu nisu adekvatno upoznati sa sadržinom plana.

U toku javnih rasprava, predstavnici lokalne samouprave često ne odgovaraju na pitanja građana, već traže njihove primjedbe u pismenoj formi, odnosno u vidu nacрта planskog dokumenta, iako bi u tom slučaju građani morali angažovati stručnjaka i obezbijediti značajna finansijska sredstva bez ikakve garancije da će njihov prijedlog biti prihvaćen. Time lokalna samouprava smanjuje broj zvaničnih komentara na plan, demotivirajući korisnike prostora za koji se izrađuje plan da uzmu učešće u donošenju odluka.

Lokalna samouprava nema zakonsko utemeljenje za ovakvo ophođenje sa građanima, već je dužna da organizuje javnu raspravu, notira komentare i sugestije date u toku rasprave, dostavi ih komisiji za stručnu ocjenu plana i obezbijedi povratne informacije.

Kada su građanima uskraćene povratne informacije koje primjedbe su usvojene ili odbačene i zbog čega, to predstavlja dodatan demotivirajući faktor i značajno ugrožava transparentnost procesa planiranja.

Ukoliko građani ne mogu uticati na odluke u zakonom propisanom postupku, oni će biti primorani da pokušaju svoje interese ostvariti kroz korupciju.

STUDIJA SLUČAJA 7: Maksim

U javnosti se špekulisalo da se slučajem "Maksim"-a prenio u medije rat građevinskih lobija, odnosno između predsjednika opštine Podgorica, Miomira Mugoše i Aca Đukanovića, brata predsjednika Vlade i Veska Barovića biznismena i bliskog prijatelja predsjednika Vlade. U nastavku se nalaze informacije prikupljene iz ND "Vijesti".

Na parceli br. 81 od oko 1.300 m² na uglu Bulevara Revolucije i Ulice Marksa i Englesa izmjenama i dopunama DUP-a "Novi Grad 1 i 2" planirana je izgradnja stambeno-poslovnog objekta sa 14 spratova, korisne površine od oko 13.800 m². Zgrada je popularno nazvana "Maksim", a investitor je preduzeće "Zetogradnja" iz Podgorice.

Stanari okolnih zgrada su u novembru 2002. godine predali tužbe protiv Ministarstva za uređenje prostora, koje je izdalo dozvolu za izgradnju zgrade. U prvostepenom postupku Osnovni sud se oglasio kao nenadležan, a u drugostepenom je odbacio tužbu. Ustavni sud je odbacio inicijativu građana za ocjenu ustavnosti i zakonitosti Odluke o izmjenama i dopunama DUP-a "Novi grad 1 i 2".

U protestu građana su učestvovali i ¹³:

- Filip Vujanović, u tom periodu na funkciji Predsjednika Parlamenta, nekadašnji Premijer i aktuelni Predsjednik Crne Gore i njegova supruga Svetlana Vujanović, sudija Višeg suda
- Aco Đukanović, brat predsjednika Vlade, a tadašnjeg Predsjednika Crne Gore i Veselin Barović, biznismen
- Darko Uskoković, tadašnji i sadašnji ministar privrede
- Vuk Bošković, bivši pomoćnik ministra unutrašnjih poslova, bivši savjetnik za bezbjednost u Vladi, sada savjetnik Predsjednika Republike za bezbjednost
- Profesor dr Nebojša Vučinić, univerzitetski profesor i direktor Centra za ljudska prava Univerziteta Crne Gore

"Bukači su svi koji su protestovali zbog Maksima" 27. oktobar 2004. godine, Predsjednik opštine, Miomir Mugoša

Najznačajnije informacije o protestu stanara okolnih zgrada (hronološki) i njegovim rezultatima:

| | |
|-------------------|--|
| 22. januar 2003: | Radnici "Zetogradnje" počeli pripreme radove za izgradnju "Maksima". Stanari porušili stubove koje su radnici betonirali |
| 24. januar 2003 | Aco Đukanović, brat predsjednika Vlade i Veselin Barović, biznismen i prijatelj predsjednika Vlade se pridružili protestu stanara. Aco Đukanović: "Sve je ovo nezakonito, i predstavlja nasilje u Crnoj Gori, u kojoj najviše fali građanske odvažnosti. Iz neprava se ne može stvoriti pravo, a to što izvođač radova "Zetogradnja" ima neophodnu dokumentaciju, ne znači da je posao legalan. Dokumentacija, koju je "Zetogradnja" dobila od Miomira Mugoše je nezakonita. |
| 24. januar 2003. | Saopštenje iz kabineta predsjednika opštine: Lokalna uprava i Ministarstvo su striktno postupali u skladu sa Zakonom |
| 24. januar 2003. | Pomoćnik ministra za urbanizam, Dragan Marković: Uloga Ministarstva u slučaju "Maksim" nije velika, jer je Opština ta koja je odlučila kakva će zgrada biti i na kojoj lokaciji će se graditi. Ministarstvo samo na osnovu dokumentacije, saglasnosti i urbanističkih planova, koje donosi Opština, vodi upravni postupak i ukoliko je investitor dobio sve te akte, naš sektor za građevinarstvo izdaje dozvolu. |
| 27. januar 2003 | Stanari podnijeli zahtjev Osnovnom sudu, da izda privremenu mjeru - zabranu izgradnje |
| 06. februar 2003: | Investitor najavio da će zatražiti asistenciju državnih institucija, kako bi mogli da nastave sa gradnjom, kao i nadoknadu materijalne štete zbog obaranja zaštitne ograde i zbog onemogućavanja obavljanja građevinskih radova. |

¹³ "Vijesti", 24. II 2003: Vujanović svratio da vidi "temelje" Maksima, "Vijesti", 24. I 2003: I Vesko Barović, Aco Đukanović i Svetlana Vujanović ustali protiv odluke o gradnji "Maksima", "Vijesti", 25. I 2003: Stanari i juče protestovali zbog "Maksima", bageri mirovali, Aco Đukanović izjavio: Ja sam samo podstanar u "Vektri" ali me boli ljudska nepravda

| | |
|-------------------|--|
| 06. februar 2003: | Predsjednik opštine izjavio je da je u slučaju gradnje "Maksim-a" sve urađeno po zakonu i da je za njega to "gotova stvar" |
| 07. februar 2003. | Stanari tvrde da "Zetogradnja" nije vlasnik zemljišta |
| 08. februar 2003. | Investitor tvrdi da posjeduje u potpunosti pravno valjanu dokumentaciju |
| 14. februar 2003. | Stanari saopštavaju da je investitor u februaru 2001. godine, pet mjeseci prije izmjena plana, znao šta će se graditi na spornoj lokaciji, jer mu je obrađivač plana, kotorska firma "Montecep" dostavila urbanističko-arhitektonsku analizu lokacije |
| 18. februar 2003. | Miomir Mugoša: Sve dozvole koje traže građani koji protestuju se nalaze u dosijeu, i njihove tvrdnje da nijesu konsultovani prilikom dodjele lokacije su netačne. Znam da su se neki građani koji konstantno protestuju "ogriješili o zakon" te da "Maksima" koriste kao paravan. |
| 19. februar 2003. | Fascinira mirnoća kojom taj čovjek, pred kamerama, izgovara notornu neistinu da su stanari konsultovani - kazao je jedan od stanara i poznati reditelj Draško Đurović, uporedivši predsjednika opštine sa glumcem Al Paćinom u filmu "Kum 2". |
| 21. februar 2003. | Mugoša: Nekome je izgleda potrebno da stalno konstruiše aferu, kako bi pokušao ubijediti ljude da je u gradu prisutna destrukcija, a ne razvoj |
| 27. februar 2003. | Vijeće Vrhovnog suda Crne Gore, u sastavu predsjednik Stanka Vučinić, sudije Sreten Ivanović i Ana Kolarević, sestra predsjednika Vlade, odbilo tužbu stanara. |
| 27. februar 2003 | Stanari najavili nastavak protesta i novi spor jer smatraju da "Zetogradnja" nije vlasnik parcele |
| 3. mart 2003. | Stanari zatražili od ministra uređenja prostora da formira komisiju koja će utvrditi da li je ispoštovan zakon u proceduri izdavanja saglasnosti za "Maksima" |
| 06. mart 2003. | Stanari zatražili od Ministarstva zdravlja da izvrši reviziju sanitarne saglasnosti |
| 15. mart 2003. | Osnovni sud, na osnovu izvještaja vještaka građevinske i urbanističke struke, donio odluku da izda privremenu mjeru zabrane izgradnje "Maksim-a". |
| 21. mart 2003. | Investitor uputio prigovor na odluku Osnovnog suda, jer smatra da vještačenje nije urađeno kako treba. |
| 10. april 2003. | Osnovni sud ukinuo privremenu mjeru i dozvolio gradnju |
| 11. april 2003. | Stanari saopštili da sumnjaju da je na odluku Osnovnog suda uticao predsjednik opštine |
| 19. april 2003. | Stanari najavili da će protiv odluke Osnovnog suda podnijeti državnom tužiocu zahtjev za zaštitu zakonitosti i ponovili svoj stav da je ta odluka motivisana isključivo političkim razlozima, i da je na nju uticao predsjednik opštine. |
| 25. april 2003. | Fond za gradsko građevinsko preduzeće predložio da se "Zetogradnji" u zamjenu za spornu lokaciju ustupi zemljište kod Hrama. Rukovodioc Službe pripreme, Saša Lakić rekao da to još nije zvanična ponuda i da će o tome odlučiti Opština. |
| 28. jul 2003. | Nova lokacija na kojoj bi trebalo da se gradi "Maksim" još nije odobrena, ali ubrzo bi trebalo da se napravi dogovor sa Fondom za građevinsko zemljište i Opštinom. Zbog izmiještanja, prvobitni izgled zgrade moraće da pretrpi ogromne izmjene, saopštio direktor "Zetogradnje". |
| 04. avgust 2003. | Zabranjena izgradnja Maksima jer je revizijom sanitarne dozvole utvrđeno da bi "Maksim" imao posljedice po zdravlje ljudi. Stanari podnijeli tužbe protiv bivšeg ministra zdravlja, Žarka Mićovića i sanitarnog inspektora koji je potpisao dozvolu. |
| 06. avgust 2003. | Počela gradnja "Maksima" na drugoj lokaciji. Arhitektonsko rješenje promijenjeno. |
| 30. oktobar 2003 | Direktor "Zetogradnje" saopštio da bi temelji nove zgrade izdržali još koji sprat ako bi Opština izmijenila DUP. |
| 23. jun 2004. | DUP promijenjen plan i povećana spratnost objekta |
| 13. jul 2005. | U Maksimu čija izgradnja je još u toku predsjednik opštine otvorio KIC centar Moskve |

STUDIJA SLUČAJA 8: Javna rasprava o DUP-u "Ibričevina"

Javna rasprava o Nacrtu izmjena i dopuna DUP-a "Ibričevina" je od strane Opštine Podgorica najavljena u formi saopštenja za medije i trajala je 15. dana. Centralnoj raspravi koja je održana 8. juna 2005. godine prisustvovalo je 55 stanovnika MZ "Masline", predstavnici obrađivača plana, Montenegro Inženjeringa, Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora i Agencije za izgradnju i razvoj Podgorice.

Planom su predviđene tri zone: individualne gradnje, kolektivne gradnje i rekreacije. U zoni individualne gradnje se predviđa zadržavanje postojećih objekata i izgradnja novih manje spratnosti. U zoni kolektivne gradnje je predviđeno rušenje postojećeg radničkog naselja i izgradnja osam stambenih lamela koje bi sadržale tri sprata i potkrovlje. Zonom sporta i rekreacije je predviđeno rušenje objekata radi izgradnje pješačke staze, ljetne pozornice i sportskih poligona.

Prezentacija planskih rješenja je naišla na veliki otpor učesnika javne rasprave, posebno zbog rušenja objekata. Građani su istakli da su u posljednjih 15 godina pokušavali da legalizuju svoje objekte ali da Opština nije bila spremna da im izađe u susret. Oni su istakli da ih proteklih godina niko nije sprečavao da grade, kao i da im je uvedena sva osnovna tehnička i komunalna infrastruktura.

Tokom rasprave nije vođen zapisnik, niti je građanima detaljnije objašnjeno na koji način mogu uticati na plan. Učesnici rasprave nisu dobili povratne informacije da li su njihove primjedbe unešene u plan. Plan nije promijenjen.

STUDIJA SLUČAJA 9 - DUP "Drač"

Na javnoj tribini održanoj krajem februara 2005. godine ¹⁴ građani naselja u Podgorici, Drača i Cvijetinog brijega, iskazali su nezadovoljstvo novim nacrtom izmjena DUP-a za taj dio grada, jer prema njihovom mišljenju, planeri nisu prihvatili njihove zahtjeve, već su DUP-om predviđeni objekti koji im nisu potrebni.

DUP-om "Drač – Cvijetin brijeg" predviđena je izgradnja individualnih objekata za stanovanje i novih sportskih terena pored Ribnice, tribina i klubskih prostorija na stadionu FK "Mladost", kao i nadogradnja dva sprata na samoposluži na Draču. Svi objekti u toj zoni moći će da imaju sprat i potkrovlje ili dva sprata. Građani su tražili da se ovo područje proglasi stambeno poslovnom zonom.

Odbornik vladajuće partije u opštinskom parlamentu, a mještanan Drača, dr. Petar Živković izjavio je da su građanima tog područja ugrožena prava i životni uslovi i da je neprihvatljivo da im se u planu nude sadržaji koje ne mogu koristiti.

Sekretar za planiranje i uređenje prostora, Vasilije Djukanovic je rekao da Opština ne može ispuniti sve zahtjeve građana jer bi morali da mijenjaju GUP, što bi koštalo oko 100.000 eura. Prema njegovim riječima, studija bi se radila najmanje godinu dana kako bi se utvrdili svi parametri koji tokom godine utiču na korito rijeke, a ona se ne može raditi samo za taj dio grada, već za čitavo korito Ribnice.

Plan je izmijenjen i usvojen na sjednici opštinskog parlamenta održanoj 26. aprila 2005, pošto su odbornici opozicije napustili zasjedanje tvrdeći da je izmjena plana naručena partijskom linijom i da odbornik SDP-a prof. dr Petar Živković želi novi plan zbog ličnih interesa¹⁵. Živković se zahvalio Opštini što je prihvatila primjedbe građana i sto će na njihov zahtjev izmijeniti urbanistički plan.

Potpredsjednik SO Đordje Suhij iz SDP-a kazao je da oni, kao i svaka druga partija, imaju obaveze prema biračima ako je njihova inicijativa u skladu sa zakonom.

¹⁴ ND "Vijesti", 19. februar 2005: Gradjani dijela stare Podgorice nezadovoljni nacrtom izmjena Detaljnog urbanistickog plana

¹⁵ ND "Vijesti", 27. april 2005: Vladajuća koalicija u gradskom parlamentu juče nije imala većinu, pomogli narodnjaci

2.5. Usvajanje planova

Državna planska dokumenta usvaja Skupština Republike Crne Gore, dok lokalne planove usvajaju opštinski parlamenti.

Parlament Opštine Podgorice usvaja po nekoliko planova na jednoj sjednici, od kojih se neki usvajaju "po hitnom postupku", pa odbornici dobijaju prateći materijal dan prije sjednice ili na samoj sjednici, a materijal ne sadrži zapisnike sa javnih rasprava.

Kada je materijal za sjednicu dostavljen neposredno uoči njenog početka, poslanici i odbornici nemaju priliku da konsultuju građane koji žive u oblasti za koju se izrađuje plan, niti nepristrasne stručnjake koji bi ocijenili rješenja definisana planom. U takvim slučajevima korupciju je lako sakriti, a predstavnici građana nemaju dovoljno informacija da bi odlučili šta je javni interes i u skladu sa tim glasali o planskom dokumentu.

Prema Zakonu o planiranju i uređenju prostora, poslanicima i odbornicima se uz prijedlog plana mora dostaviti izvještaj sa javnih rasprava koji uključuje komentare i sugestije građana i razloge za njihovo prihvatanje ili odbacivanje, definisane od strane komisije za stručnu ocjenu plana. Ukoliko odbornicima nije predložen zapisnik sa javne rasprave i mišljenja stručnjaka, oni će biti uskraćeni za informacije o problemima koje može prouzrokovati sprovođenje plana, što će im onemogućiti adekvatno sagledavanje stanja i donošenje odluke.

U slučajevima kada je dinamika usvajanja planova takva da se na dnevnom redu sjednice nalazi po nekoliko planova, povećava se mogućnost da donosioci odluka ne budu adekvatno informisani, kao i da se prikriju slučajevi korupcije.

S obzirom da planove usvaja parlament, oni imaju snagu zakona, pa korupcija članova parlamenta ima razorne posljedice po prostor. Strana zainteresovana za usvajanje plana može obezbijediti kontrolu poslanika ili odbornika kroz neki vid korupcije, ucjene ili prinude, čime osigurava realizaciju svojih interesa. Ukoliko postoji čvrsta partijska disciplina, dovoljno je obezbijediti podršku samo pojedinca na vrhu hijerarhije.

Od izuzetnog je značaja obezbijediti nezavisnost poslanika i odbornika od izvršne vlasti koju su dužni da kontrolišu. Ukoliko im izvršna vlast obezbjeđuje beneficije koje nemaju drugi poslanici/odbornici, oni su u poziciji konflikta interesa, jer imaju korist od onoga koga bi trebali da kontrolišu.

Model odlučivanja u lokalnom parlamentu

Na sjednici lokalnog parlamenta na dnevnom redu obično bude veliki broj tačaka. Vladajuća koalicija ima potrebnu većinu i glasa u skladu sa dogovorom postignutim na sastanku kluba odbornika koji prethodi zasjedanju parlamenta.

Većina odbornika se dosađuje slušajući raspravu, jer unaprijed znaju kakav će biti konačan ishod svake od tačaka dnevnog reda, pa vrijeme između dva glasanja provode u obližnjem kafiću. Praksa je da ih neko iz skupštinske službe pozove da se vrate u salu kada dođe red na glasanje.

Opštinskog funkcionera glasanje zatiče na vratima skupštinske sale. Ne zna o kojoj se tački dnevnog reda radi, i da li treba da glasa za ili protiv. Pogleda ka grupi njegovih partijskih kolega koji drže podignute ruke. Opštinski funkcioner glasa ZA i odluka se usvaja.

3. IZDAVANJE GRAĐEVINSKE I UPOTREBNE DOZVOLE

3.1. Građevinska dozvola ¹⁶

Kada je zakonska regulativa koja definiše proces izdavanja dozvola nejasna, kontradiktorna ili komplikovana postoje veliki stimulansi za korupciju, posebno zbog intenzivnih ličnih kontakata zainteresovanih strana i državnih službenika, kako na radnom mjestu, tako i na terenu, što javnu kontrolu njihovog rada svodi na minimum.

Set dokumenata koje je potrebno pribaviti za dobijanje dozvole nije precizno definisan jednim zakonskim aktom, već je utvrđen sa više posebnih propisa sa kojima građani najčešće nisu upoznati. Pored toga, spisak potrebnih dokumenata često sadrži i odrednicu „ostala dokumenta“, što može državnim službenicima ostaviti prostora za manipulacije građanima i iznudu mita. Proces izdavanja dozvola je veoma dug i komplikovan, jer zahtijeva prikupljanje brojne dokumentacije i to u nekoliko različitih državnih institucija čija koordinacija je veoma slaba, a podnosioci zahtjeva su u poziciji da zavise od dobre volje službenika koliko brzo će procesuirati njihov zahtjev.

Može se dogoditi da se zbog ćutanja administracije proces otegne u nedogled, a svako čekanje nosi velike troškove za investitora, posebno u slučaju izgradnje stambeno-poslovnih objekata za tržište.

Ipak, veoma rijetko se dešavaju konflikti između krupnih investitora i državnih službenika, što može ukazati da oni svoje interese ostvaruju u procesu izrade planskog dokumenta, ili da zahvaljujući korupciji utiču na službenike koji izdaju dozvole.

Investitori su veoma zainteresovani da ponude mito kako bi ubrzali proces i prevazišli administrativne prepreke, ili u cilju „kreativnog“ tumačenja propisa, u slučaju da nemaju pravo da dobiju građevinsku dozvolu. Kada pokrenu sudski proces, investitori imaju velike dodatne troškove jer moraju da odlože gradnju na neodređeno, dok suđenja obično traju dugo i nepredvidljiva su. Trošak korumpiranja državnih službenika je daleko prihvatljiviji za investitora, jer je manji od troška koji može izazvati prolongiranje izgradnje objekata.

Sa druge strane, plate državnih činovnika su veoma niske, nema odgovornosti za počinjene greške, a korupcije je postala opšte prihvaćen model ponašanja, što povećava sklonost ka korupciji, posebno u slučajevima izgradnje velikih objekata kada su investitori spremni da ponude velike iznose mita.

Prostor za korupciju postoji i prilikom obračuna komunalija, jer je sistem obračuna veoma kompleksan, a nema javne kontrole, jer je mali broj građana i službenika upoznat sa načinom i metodama obračuna. Investitor nema mogućnost žalbe na obračunati iznos, jer se ne donosi akt, već se samo vrši obračun, što povećava sklonost ka podmićivanju.

U Opštini Podgorica javna kontrola plaćanja komunalija nije moguća, jer ugovori nisu dostupni javnosti, a u velikom broju slučajeva umjesto novca, Opština uzima stanove ili poslovne prostore. Nema preciznih podataka o broju objekata koji su na taj način izmirili dug za komunalije, niti o broju stambenih i poslovnih jedinica čiji je vlasnik postala Opština, kao ni svrsi u koju ih koristi.

Posebno izražena mogućnost za korupciju postoji u slučaju da je investitor zainteresovan da poruši postojeći i na tom mjestu sagradi novi objekat. On može dobiti dozvolu za rekonstrukciju, čak i kada novi objekat prekorači gabarite postojećeg, i time značajno smanjiti iznos troškova komunalija, kao i pojednostaviti proceduru za izdavanje dozvole.

STUDIJA SLUČAJA 10: Arhitektonski fakultet

Republička građevinska inspekcija je u avgustu 2005. godine zapečatila gradilište Arhitektonskog fakulteta u Podgorici jer investitor, Univerzitet Crne Gore, nije pribavio građevinsku dozvolu, a nastavio je sa izvođenjem radova i nakon donošenja rješenja o zabrani radova.

¹⁶ Ministarstvo planiranja i uređenja prostora izdaje dozvole za objekte koji su od značaja za Republiku, kao što su industrijski objekti i postrojenja koja bi svojim radom mogla ugrožavati životnu sredinu, putna infrastruktura, elektro-energetski objekti i slično. Ministarstvo izdaje dozvole za zgrade preko 1000 m² i sa više od 4 nadzemne etaže. Lokalne samouprave izdaju građevinske dozvole za ostale objekte.

STUDIJA SLUČAJA 11: Hotel As

Ruska kompanija "Njega turs" kupila je hotel „As“ sredinom 2002. godine za 4,5 miliona eura. Umjesto ugovorenih 11 miliona, Rusi su u obnovu hotela do kraja prošle godine uložili svega 1,5 milion eura, dok je prema podacima Ministarstva turizma vrijednost planiranih radova oko 36 miliona eura.

Menadžer "Njega tursa" Dejan Gardašević je početkom 2005. saopštio da su proteklih godina rađena obimna ispitivanja terena i projekat za rekonstrukciju. On je naveo da su dobili sve saglasnosti i da očekuju da dobiju građevinsku dozvolu.

Gardašević je saopštio da je u toku prva faza koja podrazumjeva rušenje brda i rasipanje kamenih stijena i ostalog materijala u more, kako bi bilo formirano tlo buduće marine sa 50 vezova za brodove do 25 metara i heliodromom, jednim od ukupno tri koliko će imati hotelski kompleks. Prema njegovim riječima, novi dio hotela će biti uklesan u brdo i imaće 13 spratova. Samo u prvu fazu biće uloženo 21 milion eura, a ukupan projekat će koštati 45 miliona eura, najavio je Gardašević.

STUDIJA SLUČAJA 12: Sveti Stefan

U elitnom naselju Sveti Stefan, na samoj obali, nekoliko investitora je bespravno podiglo objekte i sagradilo septičke jame na plaži preko puta istoimenog ostrva, najatraktivnije turističke destinacije na crnogorskom primorju.

Jedan od nelegalnih graditelja je i Arsenije Vujović, bivši predsjednik Inžinjerske komore koja je planerima izdavala licence, a nedavno je ukinuta odlukom Ustavnog suda na inicijativu Saveza arhitekata.

Mještani Svetog Stefana su nekoliko godina uporno zahtijevali da se zaustavi izgradnja luksuznih vila na samoj plaži, i ukazivali da zbog neriješnog kanalizacionog sistema nelegalno sagrađenih kuća dolazi do izlivanja fekalija na plažu. U toku maja 2003. došlo je do velikog odrona i urušavanja terena, koje je, prema riječima mještana, nastalo zbog nestručnog zasijecanja brda prilikom iskopavanja temelja za nekoliko nelegalno sagrađenih sedmospratnih zgrada.

Dio objekata je od početka građen bez dozvole, a većina je dobila građevinske dozvole od Opštine Budva koja je nadležna za objekte manje od 1000 m², ali su investitori u toku izgradnje povećali i osnovu i spratnost objekata.

Godinu dana kasnije, u maju 2004. godine, Opština Budva i Ministarstvo su konstatovali da na Svetom Stefanu postoji nelegalna gradnja i zapečatili pet gotovo potpuno završenih luksuznih vila sagrađenih na samoj plaži. U međuvremenu, Opština je izdala dozvole za dva objekta, dok su tri još uvijek zapečaćena, uključujući i objekat Arsenija Vujovića.

STUDIJA SLUČAJA 13: Izgradnja ili rekonstrukcija – bivša robna kuća "Tehnomarket"

Preduzeće "Čelebić" je krajem februara 2005. godine¹⁷ počelo sa izvođenjem radova na bivšoj robnoj kući "Tehnomarket".

Sekretar za urbanizam Vasilije Đukanović kazao je da su preduzeću 'Čelebić', u skladu sa važećim DUP-om 'Stara varoš - blok 7', izdali urbanističko tehničke uslove za rekonstrukciju. Zgrada "Tehnomarketa" je bila prizemni objekat, dok objekat u izgradnji ima više od pet spratova.

Republička građevinska inspekcija je 22. marta 2005. godine¹⁸ zabranila nastavak izgradnje, jer je investitor porušio postojeći objekat mimo izdate građevinske dozvole.

Republički inspektor za građevinstvo je saopštio da će "Čelebić" moći da nastavi sa radovima kada pribavi potrebnu dokumentaciju, a da iskop napravljen rušenjem postojećeg objekta ne može ugroziti temelje susjednih zgrada čiji stanari su protestovali zbog izgradnje.

Preduzeće "Čelebić", je dva dana kasnije¹⁹ nastavilo izgradnju objekta, jer je, nakon dva dana, od Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora dobio rješenje o rušenju "postojećeg" objekta.

¹⁷ Vijesti, 22. februar 2005. Stanari neće da gledaju u zid

¹⁸ Vijesti, 23. mart 2005. Graditelj nije rušio pravilno

¹⁹ Republika, 25. mart 2005. «Čelebić» brži od dozvole

3.2. Upotrebna dozvola

Upotrebna dozvola se dobija kada je utvrđeno da je kvalitet izvedenih radova, odnosno ugrađeni materijal, instalacije i oprema u skladu sa dokumentacijom na osnovu koje je izdata građevinska dozvola, kao i sa propisima, standardima, tehničkim normativima i normama kvaliteta koje važe za pojedine vrste radova. Dozvola se izdaje nakon pozitivnog izvještaja komisije koja je provjerila tehničku ispravnost objekta i koju određuje organ koji je izdao i građevinsku dozvolu.

Ukoliko se u toku i nakon izgradnje objekta ne sprovodi kontrola, a investitor koristi materijal slabijeg kvaliteta ili pravi uštede na količini materijala, može biti ugrožena bezbjednost objekta, jer je prostor Crne Gore, posebno primorje, seizmički izuzetno aktivan. Kod građana, međutim, ne postoji svijest o opasnostima od zemljotresa i oni mnogo više pažnje poklanjaju samom izgledu zgrade i unutrašnjem opremanju stana (keramici, stolariji i sl.), a pošto se u toku izgradnje konstrukcija objekta pokrije fasadom, nepravilnosti se mogu utvrditi samo tehničkom kontrolom objekta.

Jedan od najčešćih razloga što veliki broj objekata u Crnoj Gori nije tehnički primljen i nema upotrebnu dozvolu je građenje bez dozvole ili prekoračenje gabarita propisanih građevinskom dozvolom, kako u osnovi, tako i u spratnosti. Ovo može uticati i na bezbjednost objekta, kada je glavnim projektom predviđena konstrukcija za objekat sa manje spratova, pa su iskorišćene manje količine materijala za osnovnu konstrukciju objekta (temelji, noseći stubovi itd.). U pojedinim slučajevima investitori do te mjere izmijene projekat da projektanti, da bi zaštitili autorstvo, investitore tuže sudu.

Kada se građevinski radovi kontrolišu od početka, moguće je na vrijeme otkloniti greške koje se javle. Međutim, kada se te greške nagomilaju i uoče tek kada nadležna komisija pregleda objekat, veoma je teško naložiti investitoru da izvrši krupnije izmjene ili sruši objekat i počne ga iz početka.

Svako odlaganje upotrebe objekta znači troškove za investitora, posebno kada komisija za tehničku kontrolu konstatuje veće nepravilnosti. Članovi komisije imaju velika diskreciona ovlašćenja, a obično su u njima isti ljudi koji na terenu stupaju u direktan kontakt sa investitorom, čime se stvaraju preduslovi za korupciju.

Ministarstvo planiranja i uređenja prostora i lokalne samouprave nikada nisu učinili javnim podatke o objektima koji se koriste bez upotrebne dozvole, a samo Ministarstvo je smješteno u objektu koji nema upotrebnu dozvolu. Stimulisanje kršenja zakona ogleda se i u izdavanju dozvola za rad u objektima koji nisu tehnički primljeni.

Nedostupnost podataka o razlozima za neizdavanje upotrebne dozvole za pojedinačne objekte, odnosno koje od propisanih saglasnosti investitori nisu bili u mogućnosti da pribave i šta nije u redu sa objektima, onemogućava procjenu rizika kojem se stanovnici tih objekata svakodnevno izlažu.

STUDIJA SLUČAJA 14: Vlada u zgradi bez upotrebne dozvole ²⁰

Ministarstvo planiranja i uređenja prostora i druga ministarstva smještena su u objektu koji nema upotrebnu dozvolu. O tome svjedoči lista nepokretnosti 1147 Direkcije za nekretnine iz marta 2003. godine. Iz nje se vidi da su potkrovlje i poslednji sprat zgrade Vektra sagrađeni bez građevinske dozvole.

STUDIJA SLUČAJA 15: Hoteli

Budva, 03. septembar 2003. - Nakon više od 30 godina hoteli najvećih hotelskih turističkih preduzeća "Budvanske rivijera", "Boka", "Korali", "Ulcinjska rivijera" i UTIP "Crna Gora", tek ove sezone dobili su odobrenje za rad i upotrebne dozvole. Ministarstvo turizma procjenjuje da trećina hotela nema upotrebne dozvole, a da je do 1. septembra izdata za 61 hotel.

STUDIJA SLUČAJA 16: Osnovna škola „Daso Pavičić” ²¹

Zbog opasnosti od eksplozije, republički inspektor za energetiku u februaru 2005. godine je naložio upravi Osnovne škole „Daso Pavičić” iz Herceg Novog da isključi sistem grijanja.

Direktor je saopštio da škola nikad nije dobila upotrebnu dozvolu, jer se instalacije za toplu vodu ukrštaju sa kanalizacijom. Škola radi od 1971. godine i pohađa je 1320 učenika.

²⁰ Monitor br 773, 12. avgust 2005. Monitor istražuje: Urbanistička mafija protiv Podgorice

²¹ "Pobjeda": Inspektor naredio da se u OŠ "Daso Pavičić" isključi: Opasnost od eksplozije, 26. februar 2005.

STUDIJA SLUČAJA 17: KIC Moskva

Predsjednik opštine Podgorica, Miomir Mugoša je na Dan državnosti Crne Gore, u julu 2005. godine u nedovršenoj zgradi, popularno nazvanoj "Maksim" svečano otvorio Kulturno-informativni centar Moskve.

STUDIJA SLUČAJA 18: Privremena dozvola za rad

Vlasnicima poslovnih prostora u nelegalno sagrađenim objektima ili objektima bez upotrebne dozvole izdata su privremena rješenja za rad, na osnovu Zaključka Predsjednika Opštine Podgorica, što predstavlja kršenje Zakona o planiranju i uređenju prostora i Zakona o izgradnji objekata.

Sekretar za razvoj preduzetništva, Miodrag Šofranac je rekao da je od 1. januara do 1. jula 2005. godine izdato 150 privremenih radnih dozvola, od čega su u 42 slučaja rješenja produžena dva i više puta.

STUDIJA SLUČAJA 19: Naplata naknade za uređenje građevinskog zemljišta – slučaj "Imanja Knjaz"

Direkcija za imovinu Opštine Podgorica u odgovoru na odborničko pitanje od 17. XI 2003. konstatuje da investitor "Imanja Knjaz" nije platio naknadu za uređenje građevinskog zemljišta, jer se nalazi van granica GUP-a, pa nije obavezan da plati.

Sekretarijat za urbanizam i građevinarstvo u odgovoru na odborničko pitanje od 13. I 2004. navodi da se naknade za uređenje građevinskog zemljišta za objekte van GUP-a naplaćuju u skladu sa Zaključkom Predsjednika Opštine iz 2000. i Zaključkom o dopuni Zaključka iz 2001. i navodi spisak investitora sa kojima su zaključeni ugovori od 2000. do 2004. godine.

- Imanje Knjaz, koje se nalazi na Marezi, upisano je u listu nepokretnosti izdatom 27.06. 2001. godine, pod brojem 2779 KO Tološi, kat. parc. broj 4912 i obuhvata poslovnu zgradu u vanprivredi, površine 330 m² sa dvorištem površine 500 m². Ove nepokretnosti su u privatnoj svojini Petrušić Miloša, obim prava 1/1 bez tereta i ograničenja
- Postupajući u okviru utvrđene nadležnosti, Direkcija za imovinu Opštine Podgorica ustanovila je da se «Imanje Knjaz» nalazi van granica Generalnog urbanističkog plana, a po Prostornom planu Opštine Podgorica, predstavlja zemljište po namjeni građevinsko- postojeće i planirano.

Pravno i činjenično stanje u ovom slučaju ne obavezuje plaćanje naknade za uređenje građevinskog zemljišta u smislu odredaba Zakona o građevinskom zemljištu.

S tim u vezi Predsjednik opštine Podgorica je donio Zaključak, broj 01-033/00-15034 od 24.10.2000.godine i Zaključak o dopuni Zaključka, broj 01-033/01-6281 od 15.03.2001.godine, kojima je utvrđeno da se u postupku kod nadležnog Sekretarijata za urbanizam i građevinarstvo, mogu pokretati postupci za utvrđivanje uslova za plaćanje naknade za uređivanje gradskog građevinskog zemljišta za objekte čiji status nije uskladjen sa rješenjima predviđenim važećom urbanističkom dokumentacijom, što se u konkretnom slučaju odnosi i na objekte na prostoru van Generalnog urbanističkog plana Podgorice.

Ugovore sa investitorima zaključivao je Društveni fond za građevinsko zemljište, poslovni prostor i puteve – Podgorica.

Kopija odgovora Direkcija za imovinu od 17. XI 2003.

Kopija odgovora Sekretarijata za urbanizam od 13. I 2004.

STUDIJA SLUČAJA 20: Spona

Jul 2005, Podgorica: Izgorela tri stana u požaru koji je zahvatio stambenu zgradu popularno zvanu "Spona" na Starom aerodromu u Podgorici. Povrijeđenih nije bilo jer su u momentu paljenja stanari bili odsutni, ali je pričinjena ogromna materijalna šteta.

Predsjednik opštine, Miomir Mugoša rekao da će uzrok požara utvrditi MUP, ali se pretpostavlja da je požar prouzrokovao kvar na električnim instalacijama. On je saopštio da objekat nikada nije dobio upotrebnu dozvolu.

4. IZGRADNJA I REKONSTRUKCIJA OBJEKATA

4.1. Tenderi

Pravila javnih nabavki omogućavaju sprovođenje javne nabavke šoping metodom kada vrijednost porudžbenice ne prelazi iznos od 15.000 eura²². Jedan od najčešćih načina zaobilaznja Zakona o javnim nabavkama je podjela posla na manje cjeline, tako da cijena ne prelazi propisani limit.

Na taj način, omogućava se direktan izbor preduzeća, čime se bitno smanjuje transparentnost procesa, šire diskreciona ovlaštenja i stvara pogodno tlo za korupciju. U slučaju postojanja konflikta interesa takvo diskreciono ovlaštenje može obezbijediti ispunjavanje ličnih, umjesto javnog interesa.

Ovaj oblik fingiranja tendera može se javiti u slučaju poslova manje i srednje veličine, kao što je izrada projektne dokumentacije.

STUDIJA SLUČAJA 21: Izrada projektne dokumentacije – šoping metoda ²³

Prema izvještaju Komisije za javne nabavke, Javno Stambeno preduzeće Podgorica je šoping metodom – direktnim izborom dobavljača zaključilo dva ugovora na iznose nešto niže od propisanog limita. Brojevi ugovora ukazuju da su sklopljeni jedan za drugim, a njihova ukupna vrijednost je 29.601 eura.

U tom periodu direktor javnog stambenog preduzeća je bio Mirko Nilević, a vlasnik preduzeća sa kojim su ugovori zaključeni, "DEA" D.O.O. je njegov brat od strica, Špiro Nilević²⁴.

Nabavke Javnog Stambenog Preduzeća Podgorica

| metod nabavke (šoping ili tender) | broj i predmet ugovora | Iznos | ime dobavljača |
|-----------------------------------|----------------------------|--------|----------------|
| šoping | 1920 izrada ideje projekta | 14.625 | "DEA" D.O.O. |
| šoping | 1921 izrada glav. projekta | 14.976 | "DEA" D.O.O. |

U istom periodu Opština Podgorica je zaključila četiri ugovora sa "DEA" D.O.O. takođe šoping metodom, a prema izvještaju Komisije za javne nabavke, zaključeni su jedan za drugim i predstavljaju segmente istog projekta – đačke pasarele, dok njihova ukupna vrijednost iznosi 19.900 eura.

Nabavke Opštine Podgorica

| metod nabavke (šoping ili tender) | broj i predmet ugovora | iznos | ime dobavljača |
|-----------------------------------|----------------------------------|----------|----------------|
| šoping | 017-99, geodetske podloge | 5.000,00 | "DEA" D.O.O. |
| šoping | 017-100, idejno rješenje prelaza | 4.950,00 | "DEA" D.O.O. |
| šoping | 017-101, projekat đaćka pasarela | 5.000,00 | "DEA" D.O.O. |
| šoping | 017-102, pristupna saobraćajnica | 4.950,00 | "DEA" D.O.O. |

²² Vlada Republike Crne Gore: Uredba o utvrđivanju iznosa i rokova koji se primjenjuju u sprovođenju metoda za vršenje aktivnosti javnih nabavki, član 2, stav 2 ("Sl. list RCG", br. 23/03): Šoping metodom iz člana 7 stav 2, tačka (2) Zakona, putem sprovođenja javne nabavke vrši se nabavka kada vrijednost porudžbenice (nalog za nabavku) ne prelazi iznos 15.000 E (petnaest hiljada eura) ili ekvivalent istog, po porudžbenici i 3.000 E (tri hiljade eura) ili ekvivalent istog, za svaku stavku.

²³ Podaci preuzeti iz liste ugovora zaključenih u periodu od 01.01. do 31.06.2003. godine (http://www.nabavka.cg.yu/lista_ugovora.doc)

²⁴ Izvod iz Centralnog registra Privrednog suda, http://www.crps.cg.yu/Regis3PodaciCG.asp?REG_BR=50113803

Korupcija se može javiti u fazi dizajniranja projekta, odnosno definisanja kriterijuma i uslova za prijavljivanje na tender, tako da samo jedno preduzeće ima potrebne kvalifikacije za posao. Projekat može biti i neopravdano kompleksan, kako bi omogućio uključivanje bespotrebnih troškova u ponudu (mito + veća dobit za preduzeće), a na tender se može prijaviti i više firmi istog vlasnika, čime se simulira konkurencija.

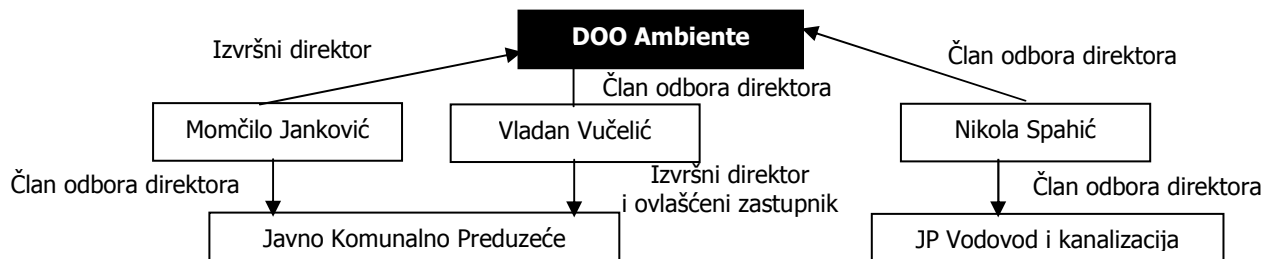
U slučaju postojanja malog broja ponuđača, oni se mogu dogovoriti o cijeni i podijeliti poslove. Za svaki tender može se napraviti dogovor kakve ponude će poslati koje preduzeće, čime se podiže cijena na tenderu, a unaprijed je poznato ko će dobiti posao. Ovakvo stanje može dovesti do stvaranja građevinskih lobija koji mogu potpuno deformisati tržište.

U slučaju da se u tako organizovanom sistemu na tender prijavi preduzeće koje nema prethodni "dogovor" sa ostalima i ponudi konkurentnu cijenu, jedan od načina da se eliminiše konkurencija je da se vlasniku tog preduzeća ponudi novac da bi povukao ponudu. S obzirom da će drugi izvođači radova "naduvati" cijene kroz uobičajeni postupak, oni očekuju znatno veće profite nego konkurentsko preduzeće, pa su u poziciji da izdvoje novac za mito do iznosa očekivanog profita konkurentskog preduzeća.

U zemljama u tranziciji u kojima se ne poštuju zakoni, ukoliko postoje moćni građevinski lobiji, prethodno opisana praksa može predstavljati jedan vid zastrašivanja, koji ima za cilj da skrene pažnju konkurentskom preduzeću da ne učestvuje na tenderima za koje su lobiji zainteresovani.

STUDIJA SLUČAJA 22: Izrada projektne dokumentacije – tender

Javno komunalno preduzeće (JKP) 2002. godine je osnovalo DOO "Ambiente" koje je u Centralnom registru Privrednog suda zavedeno kao firma koja se bavi istim poslovima kao i JKP - odstranjivanje otpadaka, smeća i slične aktivnosti²⁵. Pored JKP, osnivač je i DOO "Tover Multi Utilities", kompanija osnovana od strane firme sa sjedištem u Italiji.



Tender za prikupljanje ponuda za izradu glavnog projekta sanacije, uređenja i izgradnje Sanitarne deponije na Koniku, koji je raspisalo Javno komunalno preduzeće je završen sredinom marta 2003. godine.

Na tender su se prijavile tri firme i to, "Ambiente" iz Podgorice, "Vodnogospodarski biro" iz Maribora i "Adria invest" iz Budve u saradnji sa preduzećem "Proing" iz Novog Sada.

Komisija za odabir najboljeg projekta koju su sačinjavali profesori Mihailo Burić i Petar Živković, Zdenka Ivanović i tehnički direktor JKP Miodrag Kostić je dodijelila posao preduzeću "Ambiente".

²⁵ Izvod iz Centralnog registra Privrednog suda, http://www.crps.cg.yu/Regis3PodaciCG.asp?REG_BR=50142652

4.2. Izgradnja objekata

Korupcija ne prestaje nakon što se dodijeli ugovor. I u ovoj fazi postoji mnogo stavki koje imaju značajan materijalni uticaj na učesnike i gdje ima prostora za podmićivanje.

Korupcija u fazi izgradnje²⁶

1. Dogovaranje o 'izmjenama' ugovora.

Rijetko koji ugovor se izvrši u dogovorenom obliku, jer mogu biti potrebne izmjene projekta ili načina izgradnje zbog greške u prvobitnom projektu, činjenica koje su nastale u međuvremenu (na primjer nepoznati uslovi terena), ili odluke klijenta da promijeni zahtjeve nakon što je realizacija već počela.

Izmjene projekta ili metoda se odražavaju 'izmjenama' ugovora ili 'nalozima za drugu vrstu radova'. Izmjene obično utiču na troškove: možda je dio već obavljenih radova propao, možda treba naručiti nove stavke ili uložiti dodatan rad ili materijal. Izmjene dakle stvaraju nove prilike za podmićivanje na liniji između izvođača i predstavnika klijenta, arhitekta ili građevinca odgovornog za odobravanje izmjene i njenih troškovnih posledica.

Kod velikih infrastrukturnih projekata se javljaju hiljade izmjena koje mogu koštati od nekoliko stotina dolara pa do nekoliko miliona.

Složenost ugovorne strukture kod velikih građevinskih projekata, posljedice i troškovi izmjena moraju da budu usaglašeni od strane svih učesnika koji su pogođeni, što stvara veliki broj prilika za podmićivanje.

2. Sakrivanje odloženog podmićivanja.

Izmjene pružaju mehanizam za sakrivanje odloženog mita. Izvođač može da dobije ugovor kao najpovoljniji ponuđač bez da je ugovorna cijena sadržala mito, pri čemu postoji tajni dogovor sa predstavnikom klijenta da će se kasnije izmjeniti ugovor tako da sadrži veliku nezakonitu proviziju.

Odlaganje podmićivanja za period nakon dodjele ugovora je efikasan način skrivanja korupcije, jer nema tendera, a izmjene nakon zaključivanja ugovora uvijek privlače mnogo manje pažnje konkurencije nego u slučaju dodjeljivanja prvobitnog ugovora. To znači da troškovi izmjena (kao i mito koje sadrže) mogu da budu jako veliki.

3. Kašnjenja.

Sasvim je uobičajeno da se izvođenje projekta završi poslije ugovorenog roka, kako zbog loših meteoroloških uslova tako i zbog izmjena, problema sa podizvođačima ili nestandardnim materijalom. Kašnjenje može da ima značajan uticaj na troškove.

Ako je za kašnjenje kriv izvođač, klijent može da zahtijeva plaćanje penala. Ako je za kašnjenje odgovoran naručilac, izvođač može zahtijevati nadoknadu za kašnjenje i štetu koju je zbog toga pretrpio. To znači da je lice odgovorno za usaglašavanje vremenskog i troškovnog uticaja kašnjenja osjetljivo na podmićivanje. Posljedice često putuju niz cio ugovorni lanac, što znači da ima još više prostora za podmićivanje.

²⁶ Transparency International: Godišnji izvještaj o korupciji za 2005: Otkrivanje korijena korupcije u građevinarstvu, Neill Stansbury

STUDIJA SLUČAJA 23: Izgradnja mosta "Milenijum"

Opština Podgorica je kredit za izgradnju mosta uzela od preduzeća "Primorje" iz Slovenije koje je bilo izvođač radova.

| | |
|------------------------------------|----------------|
| Datum početka izgradnje | 13. jul 2003 |
| Vrijednost ugovorenih radova | 5.500.000 eura |
| Inicijalni rok za završetak radova | novembar 2004. |
| Završetak radova | 13. jul 2005. |

Povećanje vrijednosti ugovorenih radova oko 500.000 eura

Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice, Informacija o realizaciji projekta izgradnje mosta "Millennium" u Podgorici, 9. maj 2005. godine: "Postoji jedan broj otvorenih pitanja koja treba rješavati sa izvođačem i to:

- Prolongiranje roka početka gradnje
- Kretanje cijena materijala (posebno čelika) na svjetskom tržištu
- Obim izvedenih radova usljed povećanja raspona mosta za 5 m i piona za 3 m, uslovljen nepovoljnom geomorfologijom i izmjenama nastalim u fazi izrade izvođačkog projekta

Nakon usaglašavanja stavova po ovim pitanjima, utvrdiće se konačna vrijednost ovog kapitalnog objekta."

Saša Lakić, tehnički direktor, Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice, 2. jul 2005 ²⁷: "Ugovorena cijena radova je 5,5 miliona eura bez PDV-a, a očekivano povećanje je od 400 do 500 hiljada eura po osnovu dodatnih radova na mostu."

STUDIJA SLUČAJA 24: Rekonstrukcija zgrade starog Grafičkog zavoda

Na tender za rekonstrukciju zgrade bivšeg "Grafičkog zavoda" u Podgorici koji je 2001. godine raspisala Opština Podgorica prijavile su se tri firme sa sljedećim ponudama

- DOO "Kroling" – 1.145.976,16 DEM
- DOO "Cijevna Komerc" – 1.482.242,96 DEM
- DOO "Čelebić" – 1.255.460,23 DEM

Komisija za izbor najpovoljnijeg ponuđača je odabrala DOO "Kroling" i sklopljen je ugovor 5. septembra 2001. godine na iznos od 997.999,89 DEM. Aneksom ugovora od 19. februara 2002. ugovoreni su nepredviđeni i naknadni radovi na iznos 246.879,63 DEM. Aneksom ugovora od 20. avgusta 2002. godine ugovorena je izrada fasade u iznosu 235.564,42 DEM. Izvođaču radova je po konačnom obračunu za izvršene radove isplaćeno 1.192.202,47 EUR .

| | |
|--|---|
| Iznos u ugovoru | 997.999,89 DEM |
| Aneks od 19. II 2002. | 246.879,63 DEM |
| Aneks od 20. VII 2002. | 235.564,42 DEM |
| Konačan obračun za izvršene radove | 1.192.202,47 EUR ili 2.384.404,94 DEM |
| Povećanje vrijednosti ugovorenih radova | 1.386.405 DEM |

Komisija je odabrala kao najpovoljnijeg izvođača "KROLING" D.O.O. Danilovgrad.

Ugovor je sklopljen sa "KROLING-om" D.O.O. Danilovgrad 05.09.2001. godine na iznos 997.999,89 DEM, za izvođenje radova na rekonstrukciji krova i izgradnji potkrovlja. Anex-om II ugovora broj 01-031/02-2840 od 19.02.2002. godine ugovoreni su nepredviđeni i naknadni radovi na izgradnji potkrovlja na iznos 246.879,63 DEM.

Anex-om ugovora broj 01-031/02-8743 od 20.08.2002. godine ugovorena je izrada fasade u iznosu 235.564,42 €.

Izvođaču radova je po konačnom obračunu za izvršene radove isplaćeno 1.192.202,47 €.

Akt Službe za zajedničke poslove i poslove Mjesnih zajednica
SO Podgorica, br 17-032/03-8566 od 09. VI 2003.

²⁷ "Vijesti", 02. jul 2005. Preko Milenijuma 13. jula

5. PRODAJA, KUPOVINA I ZAMJENA GRADSKOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Tenderi za prodaju gradskog građevinskog zemljišta se mogu fingirati na slične načine kao i tenderi za izgradnju. Specifičnost ovih tendera je da procjenu tržišne vrijednosti zemljišta koja se sprovodi prije raspisivanja tendera, vrši komisija koju formira predsjednik opštine. Ovo je još jedno u nizu diskrecionih oblašćenja predsjednika opštine koja su definisana zakonom, a koja mu omogućavaju kontrolu nad procesom donošenja odluka koje utiču na interese investitora.

Jedan od ključnih parametara za određivanje cijene zemljišta je njegova namjena definisana urbanističkim planom. Ovdje se otvara veliki prostor za korupciju, jer predsjednik opštine donosi odluku o formiranju komisije, ali istovremeno i o izradi planskog dokumenta, pa on može uticati i na promjenu namjene zemljišta, kroz izmjene prostornog i/ili urbanističkog plana, te omogućiti izabranim investitorima značajan profit na osnovu tako nastale razlike u cijeni.

Građevinsko zemljište se nakon prodaje može ponovo otkupiti, u slučaju da je to od interesa za opštinu. Korupcija se može pojaviti tokom procjene zemljišta, prodaje, ponovne procjene i otkupa.

Korupcija se može pojaviti i u slučaju zamjene zemljišta, ako ne postoji javna kontrola donošenja odluka. Diskreciona ovlašćenja predsjednika opštine omogućavaju zloupotrebu položaja i zamjenu zemljišta manje vrijednosti za gradsko građevinsko zemljište.

STUDIJA SLUČAJA 25: Prodaja zemljišta u Grblju

Skupština Opštine Kotor je 07. juna 2004. godine donijela Odluku o prodaji opštinskog zemljišta²⁸ u naselju Grbalj putem javnog nadmetanja, tačnije 483.488 m² zemlje u Višnjevu i Krimovici u blizini plaže Trsteno i mjesta Platamuni. Prostornim planom Opštine tamo je predviđena izgradnja hotelsko-turističkog kompleksa.

Od sredine 2002. do kraja 2004. godine, Opštinom Kotor je upravljala koalicija LSCG-SNP-NS a Odluku koja je donijeta jednoglasno uz tri uzdržana glasa DPS-a, je potpisao tadašnji predsjednik Opštine Nikola Samardžić.

Opština Kotor je 22.juna raspisala Poziv za dostavljanje ponuda za prodaju nepokretnosti²⁹ sa početnom cijenom od 7,24 eura po m², odnosno oko 3,5 miliona eura za cijelo zemljište. Rok za dostavljanje ponuda je bio 30 dana, zaključno sa 22. julom 2004. godine.

Jedna od koalicionih stranaka, SNP, je 17. jula zatražila od predsjednika Opštine da poništi tender, jer je prekršena procedura u realizaciji Odluke o prodaji zemljišta kojom je bilo definisano da se ona sprovede kroz javno nadmetanje, a ne kroz prikupljanje ponuda. SNP je tada ukazao da Samardžić nije formirao ni komisiju za praćenje javnog nadmetanja, te da konkurs za prodaju zemljišta nije objavljen u Službenom listu.

Druga članica koalicije, Narodna stranka, je podržala namjeru Samardžića da proda opštinsko zemljište, a zahtijev SNP-a za poništenjem tendera su ocijenili neosnovanim.

U izvještaju Komisije za vrednovanje ponuda koja se sastala 23. jula 2004. godine, prvorangirana je ponuda "Helkom Investment" DOO iz Podgorice na iznos od 5.801.856 eura, a drugorangirana K.P.M. "Limited" DOO iz Podgorice sa 4.399.740 eura. Ponude "Splendid hotels group" DOO iz Budve i "Vilend MT" iz Moskve nisu blagovremeno dostavljene i vraćene su ponuđačima. Sve četiri ponude predate su 22. jula, ponuda K.P.M "Limited" primljena je u 12.52 časa, "Helkom Investmenta" u 12.59, a ponude "Splendid Hotels Group" i "Vilend MT" u 13.02 časa.

| Rang | Kompanija | Sjedište | Iznos (u €) | Prijem ponude |
|--------------------|-----------------------------|-----------|-------------|---------------|
| Prvorangirana | "Helkom Investment" DOO | Podgorica | 5.801.856 | 12.59 h |
| Drugorangirana | K.P.M. "Limited" DOO | Podgorica | 4.399.740 | 12.52 h |
| Vraćene ponuđačima | "Splendid hotels group" DOO | Budva | | 13.02 h |
| | "Vilend MT" | Moskva | | 13.02 h |

²⁸ Službeni list Opštine Kotor, 9. jun 2004. godine,

²⁹ Komisija za javne nabavke, <http://www.nabavka.cg.yu/okotor220604.doc>

Kompanija "Splendid hotels group" iz Budve, čija je ponuda odbijena, je 30. jula 2004. godine dostavila prigovor Opštini Kotor koji je ubrzo odbijen, nakon čega se ova kompanija obratila Komisiji za javne nabavke.

Prema podacima iz Centralnog registra Privrednog suda u Podgorici, prvorangirana kompanija, "Helkom investment" je društvo sa ograničenom odgovornošću, a osnovele su ga dvije ruske državljanke 1. jula 2004. godine u Podgorici, u toku trajanja tenderske procedure³⁰.

Opštinu Kotor je krajem jula posjetila Upravna inspekcija Ministarstva finansija i pravde koja je pregledala dokumentaciju i nije našla ni jedan propust u proceduri prodaje zemljišta³¹.

SNP je 26. avgusta 2004. godine predala kompletnu dokumentaciju državnom tužiocu Vesni Medenici i Komisiji za javne nabavke Crne Gore i zatražila njihov sud o postupku prodaje.

U spor oko prodaje zemlje u Grblju se krajem avgusta, uključilo i "Morsko dobro", jer se prema riječima direktora Rajka Barovića dio zemlje koja se prodaje nalazi u zoni morskog dobra. Ovo preduzeće je takođe pozvalo državnog tužioca da uzme učešće i ispita zakonitost postupka prodaje.

Početak septembra 2004. godine dolazi do ozbiljne političke krize u LSCG nakon optužbi advokata firme "Helkom Investment" da su mu predsjednica LSCG, Vesna Perović i visoki funkcioner te partije Saša Marković tražili 1 milion eura za zaključivanje ugovora o prodaji zemljišta u Grblju.³² Nakon toga su uslijedile optužbe unutar Liberalnog saveza na račun Miodraga Živkovića, političkog lidera i Nikole Samardžića, predsjednika Opštine Kotor.

Kompanija "Helkom Investment" je podnijela državnom tužiocu prijavu protiv Vesne Perović i Saše Markovića zbog pokušaja iznude milion eura. U obrazloženju prijave se navodi da su Perovića i Marković "zaprijetili da će poništiti postupak prodaje zemljišta"³³

Nakon isteka bankarske garancije, "Helkom investment" je sredinom novembra odustala od kupovine zemljišta.

Predsjednik Opštine je 23. novembra 2004. zaključio ugovor o prodaji zemljišta sa K.P.M. Limited za 4,4 miliona eura koje je ova kompanija deponovala dok državni organi ne saopšte da li je postupak zakonito sproveden³⁴. K.P.M. Limited je registrovana 16. februara 2004. kod Privrednog suda u Podgorici, dok se osnivač firme nalazi na Kipru³⁵.

Na lokalnim izborima koji su održani krajem decembra 2004. godine, vlast u Kotoru je preuzela DPS.

Početak januara 2005. pokrenuta je istraga protiv bivšeg predsjednika Opštine Nikole Samardžića i članova Komisije za procjenu tržišne vrijednosti zemlje u Grblju. Istovremeno, Vrhovni državni tužilac, Vesna Medenica je otvorila istragu i protiv Vesne Perović, predsjednice LSCG po prijavi kompanije "Helkom Investment".

Prvo ročište u sporu o prodaji zemlje u Grblju je održano 15. februara 2005. godine u Podgorici. Tužilaštvo je ostalo pri ocjeni da je ugovor o prodaji potrebno poništiti dok su zastupnici kompanije K.P.M tvdili da je posao zaključen u skladu sa Zakonom o javnim nabavkama. Externa revizorska kuća "Finex" iz Beograda koja je za potrebe spora sprovedla procjenu vrijednosti zemljišta je utvrdila da se realna vrijednost kreće od 6-8 eura po kvadratu, dok je K.P.M platila za zemljište 9,1 euro po kvadratu.

U toku sudskog procesa, kotorska jedinica poreske uprave je 26. februara 2005. godine, kompaniji K.P.M uručila rješenje o plaćanju poreza na nepokretnosti na iznos od 87.995 eura.

Osnovni sud u Podgorici je 11. aprila 2005. godine odbacio zahtjev Vrhovnog državnog tužioca, Vesne Medenice da se poništi ugovor o prodaji zemljišta u Grblju. Vrhovni državni tužilac je početkom maja 2005. uložila žalbu Višem sudu i naglasila da je jedino Vlada Crne Gore mogla odlučivati o prodaji spornog zemljišta. Viši sud je odbio žalbu.

Slučaj je još uvijek u toku.

³⁰ Izvod iz Centralnog registra Privrednog suda, http://www.crps.cg.yu/Regis3PodaciCG.asp?REG_BR=50219314

³¹ ND "Vijesti", 31.jul 2004. godine

³² ND "Vijesti", 04. septembar 2004. godine

³³ ND "Vijesti", 05. septembar 2004. godine

³⁴ ND."Vijesti", 02. decembar 2004. godine

³⁵ Izvod iz Centralnog registra Privrednog suda, http://www.crps.cg.yu/Regis3PodaciCG.asp?REG_BR=50202463

ODGOVOR

U Službenom listu Opštine Kotor, broj 4 od 09.06.2004. godine, objavljene su dvije odluke Opštine Kotor, u kojima je, između ostalog navedeno da Opština Kotor prodaje putem javnog nadmetanja dva kompleksa zemljišta koji se nalaze u KO: Lješevići, Višnjevo i Krimovice, na području Opštine Kotor, u ukupnoj površini od 485.392 m² i početnoj cijeni od 3.548.045,00 €.

Nakon toga, u provedenom postupku inspeksijske kontrole pribavljeni su relevantni podaci i listovi nepokretosti za predmetno zemljište iz kojih je utvrđeno da je vlasnik kompletnog predmetnog zemljišta Republika Crna Gora, dok Opština Kotor na istom ima pravo korišćenja.

Imajući u vidu situaciju koja je tim povodom nastala, medijsku pažnju kojom je ovaj događaj praćen, indicije da su postupanja pojedinih učesnika suprotna zakonu, kao činjenicu da je predmetnim odlukama ugrožen imovinski interes Republike Crne Gore, ocijenjeno je da je zakonito, racionalno i najcjelishodnije rješenje da se kompletan predmet dostavi Vrhovnom državnom tužiocu RCG (što je i učinjeno 7.09.2004. godine), kao kompetentnom organu koji će stručno, svestrano i kompletno sagledati cjelokupnu situaciju i shodno tome preduzeti adekvatne pravne radnje iz svoje nadležnosti.

S tim u vezi, ističemo da je članom 17 Zakona o državnom tužiocu propisao da: "Državni tužilac vrši poslove gonjenja učinilaca krivičnih djela i drugih zakonom utvrdjenih kažnjivih djela, ulaže pravna sredstva radi zaštite ustavnosti i zakonitosti, zastupa Republiku u imovinsko-pravnim odnosima i vrši druge poslove utvđjene zakonom".



MINISTAR,
Igor Lukšić

Ministarstvo finansija, akt broj 01-4488 od 7. jula 2005. godine

STUDIJA SLUČAJA 26: Zamjena zemljišta

Dr. Miomir Mugoša je za vrijeme vršenja dužnosti predsjednika Opštine, 17. IX 2001. godine, zatražio od Direkcije za imovinu da izbriše teret "uzurpacija" državnog zemljišta iz katastarskih parcela 60 i 62/2, kao i teret "građenje bez dozvole" iz katastarske parcele broj 61.

Direkcija dan kasnije, 18. IX 2001. godine, donosi rješenje kojim katastarsku parcelu broj 60 cijepa na 60/1 i 60/2, pri čemu se 60/1 upisuje na Miomira Mugošu, a uzurpirane parcele 60/2 i 62/2 se vraćaju u posjed opštine.

Odbor povjerenika čiji je član bio i gospodin Mugoša, 2. VIII 2002. donosi zaključak kojim Direkciju za imovinu ovlašćuje za zaključivanje ugovora o razmjeni nepokretnosti pod propisanim uslovima.

Dok je još vršio dužnost člana Odbora povjerenika, Miomir Mugoša 13. IX 2002. godine traži da razmijeni sa opštinom zemljište površine 6035 m² – katastarske parcele 60/2 i 62/2, djelovi katastarskih parcela 23/1, 37, 38, 41, 59 i 112 KO Tološi za zemljište iste površine – katastarska parcela br. 4369 KO Donja Gorica, katastarske parcele broj 4797 i 4798 KO Tološi. Zemljište je zamijenjeno u odnosu 1 za 1 metar kvadratni.

Lokalni izbori na kojima je Miomir Mugoša postao predsjednik opštine održani su 20. X 2002. godine, a ugovor o zamjeni zemljišta je zaključen 10. II 2003. godine.

| Katastarska parcela | Stanje do 18. IX 2001. | Zahtjev za izmjenu 17. IX 2001. | Izmjene | Stanje nakon 18. IX 2001. | Zahtjev za izmjenu 13. IX 2002. | Izmjene |
|---------------------|--|---------------------------------------|---|---|------------------------------------|------------------------------------|
| broj 60 | Uzurpirano zemljište, 4030 m ² od 6535 m ² ukupne površine | Brisanje tereta: uzurpacija | Cijepanje parcele na 60/1 (2505 m ²) i 60/2 (4030 m ²) | 60/1 upis na Miomira Mugošu | | |
| | | | | 60/2 vraćena – upis na Opštinu PG | Zamjena za zemljište iste površine | 60/2 upis na Miomira Mugošu |
| broj 61 | Građenje bez dozvole na parceli od 2505 m ² | Brisanje tereta: građenje bez dozvole | Uvjerenje vještaka da je objekat sagrađen 1969. godine, na osnovu snimka iz '72 | 61 upis na Miomira Mugošu, brisanje tereta | | |
| broj 62/2 | Uzurpirano zemljište, kompletna parcela, 206 m ² | Brisanje tereta: uzurpacija | Vraćanje u opštinsku svojinu – promjena upisa | 62/2 vraćena – upis na SO Podgorica | Zamjena za zemljište iste površine | 62/2 upis na Miomira Mugošu |

Javnosti nisu poznate informacije koje namjene je bilo zemljište koje je ranije bilo u vlasništvu Miomira Mugoše, niti za zemljište koje namjene je zamijenjeno. Nisu poznati kriterijumi i procedure za donošenje odluka o zamjeni zemljišta.

Republika Crna Gora
VLAĐA REPUBLIKE CRNE GORE
DIREKCIJA ZA NEKRETNINE
Podružna Jedinica Podgorica
Broj: 954-lol-up-4158/2ool
Podgorica, 18.09.2ool.godine

Direkcija za nekretnine - Podružna Jedinica Podgorica, rješavajući po zahtjevu MUGOŠA VASA MIOMIRA iz Podgorice, Ul. E.Kardelja br. 57 - Podgorica, na osnovu čl.81-84 Zakona o državnom promjeru, katastru i upisima prava na nepokretnostima ("Sl. list RCG" br. 35/2ooo) i čl. 192 Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl.list SRJ" br. 33/97) d o n o s i:

R J E Š E N J E

VRŠI SE promjena upisa i brisanje tereta u kat. operatu KO Toloži u LN br. 818 na ime MUGOŠA MIOMIRA na kat. p. br. 6o po kul. žuma 4 kl. pov. 6535m2, i kat. parc. br. 62/2, po kul. žuma 4 kl. pov. 2o6m2.

Promjena upisa i brisanje tereta vrši se shodno uvjerenju Sekretarijata za urbanizam i gradjevinarstvo br. Uv.o8-361/ol-142 od 7.o8.2ool.godine, nalazu vještaka geometra Jovanović Svetozara i terenskog spiska prijava br. 113/2ool KO Toloži, pa NOVO STANJE GLASI:

- Kat. p. br. 6o/1, po kul. žuma 4 kl. pov. 25o5m2, upisati u "B" listu LN br. 818 na ime dosadašnjeg vlasnika MUGOŠA VASA MIOMIRA.

"V" lista - nema.

U "G" listu u LN br. 818 KO Toloži briše se teret, zabrana prometa - uzurpacija i teret gradjenje bez dozvole za obj. br. 1 sa kat. p. br. 61.

- Kat.p.br. 6o/2, po kul. žuma 4 kl. pov. 4o3om2, i

-kat.p. br. 62/2, po kul. žuma 4 kl. pov. 2o6m2, upisati u LN br. 1783 KO Toloži, na ime DS Opština Podgorica

Promjena podataka u kat. operatu provešće se u roku od 3 dana od dana pravosnažnosti rješenja.

O b r a z l o ž e n j e

MUGOŠA VASA MIOMIR iz Podgorice, Ul. E.Kardelja br. 57, obratio se ovom Organu zahtjevom br. 954-lol-up-4158/2ool od 17.09.2ool.godine, radi brisanja tereta uzurpacija iz LN br. 818 KO Toloži, evidentiran na kat. p. br. 6o i 62 u pov. od 4o3om2, plus 2o6m2, kao i brisanje tereta gradjenje bez dozvole za obj. br. 1 sa kat. p. br. 61. Uz zahtjev je dostavljen prepis navedenog LN i Uvjerenje Sekretarijata za urbanizam i gradjevinarstvo broj Uv.o8-361/ol-142 od 7.o8.2ool.godine, kojim se utvrđuje da je obj. br. 1 na kat. p. br. 61 iz LN br. 818 KO Toloži, izgradjen 1969.godine, na osnovu sniaka iz 1972.godine.

Postupajući po podnesenom zahtjevu dana 17.09.2ool.god. geometar ovog Organa Svetozar Jovanović je izvršio cijepanje kat.p.br. 6o i novo formiranu kat.p.br.6o/2, pov. 4o3om2, kao i kat. p. br. 62/2 pov. 2o6m2, upisuje na ime DS Opština Podgorica u LN br. 1783, a kat. p. br. 6o/1, pov. 25o5m2, upisuje na ime dosadašnjeg vlasnika MUGOŠA VASA MIOMIRA. Geodetska obrada podataka uvedena je u terenski spisak prijava br. 113/2ool KO Toloži.

Kako je navedenim terenskim spisakom prijava kat.p.br. 6o/2, u pov. 4o3om2, i kat. p. br. 62/2 u pov. od 2o6m2, iz LN br. 818 KO Toloži upisana - vraćena u LN br. 1783 KO Toloži na Opštinu Podgorica shodno zapisniku i rješenju komisije za izlaganje br. 2 iz popisanog lista br. 818 to se iz tog razloga u "G" listu LN br. 818 KO Toloži, briše teret - uzurpacija.

Prerad gradnje bez dozvole za objekat br. 1 sa kat. p. br. 61 iz LN br. 818 KO Tološi se briše shodno Uvjeranju Sekretarijata za urbanizam i građevinarstvo broj Uv.o8-381/01-142 od 7.o8.2001.godine, na osnovu kojeg se utvrđuje da se radi o starom objektu izgrađenom 1969.godine, u koje vrijeme nije bila potrebno odobrenje za gradnju za to područje u KO Tološi.

Shodno navedenom odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Direktoruru Direkcije za nekretnine – Područna jedinica Podgorica, u roku od 15 dana od dana prijema istog. Žalba se predaje preko ove Područne jedinice i taksira sa 0,50 DEM adu. takse.

Dostavljenost:

- stranki

- a/a

Kopija rješenja Direkcije za nekretnine
od 18. septembra 2001.

O b r a d i l a

Zulfa Frljučkić

Zulfa Frljučkić 20/10

NAČELNIK



Zaključkom Odbora povjerenika Glavnog grada br. 01-031/02-8206, od 02. 08. 2002. godine, Direkcija za imovinu je ovlaštena za zaključivanje ugovora o razmjeni nepokretnosti pod propisanim uslovima.

Predmetnim Zaključkom je određeno da direktor Direkcije za imovinu obrazuje stručnu Komisiju za ocjenu osnovanosti razmjene nepokretnosti sastavljenu od službenika Sekretarijata za finansije, Sekretarijata za urbanizam i građevinarstvo, Sekretarijata za privredu, Društvenog fonda za gradsko građevinsko zemljište, poslovni prostor i puteve i Direkcije za imovinu.

Takođe, Zaključkom je utvrđeno da po provedenom postupku Komisija dostavlja direktoru Direkcije za imovinu, pismene nalaze i mišljenja po svakom zahtjevu posebno, a on je ovlašten da odlučuje o zahtjevima, odnosno zaključuje ugovore, ukoliko su za to ispunjeni predviđeni uslovi.

Komisija je, uz saglasnost direktora Direkcije za imovinu usvojila Pravilnik o načinu rada, utvrđivanju uslova i postupku za ocjenu osnovanosti podnijetih zahtjeva.

U svom radu Komisija je razmatrala ukupno 53 predmeta.

Pozitivno je riješeno 13 predmeta i sa podnosiocima zahtjeva je zaključen Ugovor o razmjeni nepokretnosti.

Ugovori o razmjeni nepokretnosti zaključeni su sa:

m² – kat. parcela br. 1672/6 KO Tološi – Blok VI), dr Miomirom Mugošom (zahtjev od 13. 09. 2002. godine. Razmijenjeno opštinsko zemljište površine 6035 m² – kat. parcele br. 62/2, 60/2, djelovi kat. parcela br. 23/1, 37, 38, 41, 59 i 112 KO Tološi za zemljište iste površine – kat. parcela br. 4368 KO Donja Gorica, kat. parcele br. 4797 i 4798 KO Tološi).

Kopija odgovora na odborničko pitanje, Direkcija za imovinu, 13-460/05-1654

6. NELEGALNA GRADNJA³⁶

6.1. Stimulisanje nelegalne gradnje

Lokalne samouprave procjenjuju da u Podgorici i Baru ima po oko 20.000 nelegalno sagrađenih objekata na opštinskom zemljištu, a ne postoje precizni podaci o ukupnom broju nelegalnih objekata, uključujući on na privatnom zemljištu. Nelegalna gradnja je uništila razvojne potencijale Budve i devastirala njene prirodne ljepote, a ne postoje čak ni okvirne procjene broja nelegalno sagrađenih objekata. Nelegalno sagrađenih objekata ima kako u područjima koja su tretirana urbanističkim planovima, tako i u oblastima za koja ne postoje planovi, područjima od posebnog značaja, kao što je morsko dobro ili nacionalni parkovi.

Gradnja stanova za tržište je u ekspanziji, mnoge višespratnice se grade bez građevinske i useljavaju bez upotrebne dozvole, prostor se bespovratno uništava, kao i životna sredina. Zvanični podaci nisu objavljeni, a procjenjuje se da oko 80% objekata sagrađenih u poslednjih 10 godina u Crnoj Gori nema građevinsku i/ili upotrebnu dozvolu.

Postojeća infrastruktura i servisi često ne mogu da podnesu pritiske koje stvaraju stanovnici novosagrađenih objekata, što utiče na pad kvaliteta života građana i povećava rizik za objekte koji se nalaze u okruženju novosagrađenih.

Nelegalna gradnja značajno smanjuje turističke potencijale i otežava njihovu valorizaciju, onemogućava razvoj primorskih gradova, izgradnju infrastrukture i razvoj turističkih sadržaja. Poseban problem je rješavanje pitanja vodosnadbijevanja i otpadnih voda iz nelegalno sagrađenih objekata. Najreprezentativnija mjesta na obali, kao što je Sveti Stefan, napadnuta su nelegalnom gradnjom, dok izgradnja objekata u područjima nacionalnih parkova, kao što je Skadarsko Jezero ili Durmitor, ne samo da ugrožava razvoj turizma, već i bespovratno uništava životnu sredinu.

Ključni uzroci odsustva sprovođenja zakona i pojave nelegalne gradnje su: nepostojanje planskih dokumenata, prilikom velikog broja izbjeglih i raseljenih lica, siromašenje stanovništva i kupovina socijalnog mira kroz prećutno odobravanje kršenja zakona, česti izbori i sistemska korupcija.

Jedna od teorija je da su lokalne samouprave namjerno podsticale nelegalnu gradnju, jer nisu imali sredstava za izradu plana, niti za izgradnju infrastrukture. U slučaju nelegalne gradnje, investitori su morali da plate za izgradnju vodovoda, uvođenje struje, telefona, izgradnju puteva i slično, a lokalna samouprava nije garantovala kvalitet infrastrukture. Iako Zakon o izgradnji objekata priključivanje nelegalnih objekata na infrastrukturu tretira kao krivično djelo, kompletna nelegalna naselja i stambeni blokovi su na taj način faktički legalizovani od strane relevantnih državnih institucija.

U nekim nelegalnim naseljima, novcem iz budžeta su sagrađene škole, vrtići, putevi, obično u predizbornim periodima, kada su sve političke partije obećavale legalizaciju.

STUDIJA SLUČAJA 27: Institut "Simo Milošević"³⁷

Novembar 2003– Poslovodstvo Instituta "Dr Simo Milošević" je na konferenciji za medije potvrdilo je da su nelegalno sagrađili vodovod i priključili vodu i da nemaju upotrebnu dozvolu za vodovod.

Izvršni direktor Instituta dr Branislav Radojičić je izrazio nadu da niko neće rušiti taj kapitalni objekat, odnosno da će vodovod biti legalizovan.

³⁶ Dio problematike nelegalne gradnje obrađen je u sekciji 4: Dozvole

³⁷ Vijesti, 1.11.2003: Nelegalno doveli vodu da bi opstali na tržištu

Na XIX sjednici Skupštine opštine Podgorica, odbornik MILORAD RAŽNATOVIĆ, postavio je:

Na sjednici SO Podgorica dana 26.12.2003 godine usvojena je Odluka o izmjenama i dopunama Prostornog plana Opštine Podgorica za koridor magistralnog puta od mosta na rijeci Matici do granice prema Opštini Danilovgrad. Tim planom predviđeno je da taj prostor ima sljedeću namjenu:

- Poljoprivredu,
- Skladište i servisi
- Ugostiteljstvo
- Malu privredu
- Stanovanje sa poljoprivredom
- Djelatnosti sa stanovanjem

U saznanju sam da je firma »NOVIT PHARM« podnijela zahtjev Sekretarijatu za urbanizam i građevinarstvo Opštine Podgorica za izmjenu Prostornog plana u dijelu omogućavanje izgradnje objekta, koji je uzgred rečeno građevinski potpuno dovršen, za proizvodnju, skladištenje i promet lijekova, odnosno farmaceutskih proizvoda.

Shodno tome postavljam sljedeće odborničko pitanje:

- a) Da li je tačno da je firma »NOVIT PHARM« već građevinski dovršila objekat i ako jeste da li je Sekretarijat za urbanizam izdao dozvolu za gradnju takvog objekta i kada;
- b) Da li je nadležni opštinski organ za poslove urbanizma u obavezi da odbornicima SO prezentira promjene u dijelu namjena, bilo da se radi o GUP-u, DUP-u ili Prostornom planu i da li je nadležnost SO Podgorica da takve izmjene razmatra i usvaja;
- c) Da li su otpadne vode fabrike za proizvodnju lijekova opasne po okolinu, odnosno po vodene tokove i da li u konkretnom slučaju, ukoliko je nadležni organ pozitivno riješio zahtjev navedene firme, može doći do opasnog zagađenja vodoizvorišta »Mareze« i samog toka podzemnih voda, a time i teškog ugrožavanja života i zdravlja građana Podgorice;
- d) Koliko je na ovom prostoru dosad izgrađeno objekata, kojeg su sadržaja i da li su riješena pitanja otpadnih voda. Precizirati, da li su navedeni objekti u zahvatu zaštitne zone vodoizvorišta »Mareza«.

ODGOVOR:

Sekretarijat za urbanizam i građevinarstvo Opštine Podgorica je na zahtjev »Novit Pharm« d.o.o iz Podgorice, broj Up.08-352/04-245 od 12.02.2004 godine, izdao Okvirne urbanističko-tehničke uslove za prostornu cjelinu broj 7 – namjenu za skladišta i servise, Prostornog plana Opštine Podgorica – Izmjene i dopune, za koridor magistralnog puta od mosta na rijeci Matici do granice prema Opštini Danilovgrad, koji su osnov za izradu urbanističkog projekta ili Generalnog projekta (član 17 Zakona o izgradnji objekata) kojima će se definisati elementi parcelacije i infrastrukture na nivou

Na XIX sjednici Skupštine opštine Podgorica, odbornik MILORAD RAŽNATOVIĆ, postavio je:

Na sjednici SO Podgorica dana 26.12.2003 godine usvojena je Odluka o izmjenama i dopunama Prostornog plana Opštine Podgorica za koridor magistralnog puta od mosta na rijeci Matici do granice prema Opštini Danilovgrad. Tim planom predviđeno je da taj prostor ima sljedeću namjenu:

- Poljoprivredu,
- Skladište i servisi
- Ugostiteljstvo
- Malu privredu
- Stanovanje sa poljoprivredom
- Djelatnosti sa stanovanjem

U saznanju sam da je firma »NOVIT PHARM« podnijela zahtjev Sekretarijatu za urbanizam i građevinarstvo Opštine Podgorica za izmjenu Prostornog plana u dijelu omogućavanje izgradnje objekta, koji je uzgred rečeno građevinski potpuno dovršen, za proizvodnju, skladištenje i promet lijekova, odnosno farmaceutskih proizvoda.

Shodno tome postavljam sljedeće odborničko pitanje:

- a) Da li je tačno da je firma »NOVIT PHARM« već građevinski dovršila objekat i ako jeste da li je Sekretarijat za urbanizam izdao dozvolu za gradnju takvog objekta i kada;
- b) Da li je nadležni opštinski organ za poslove urbanizma u obavezi da odbornicima SO prezentira promjene u dijelu namjena, bilo da se radi o GUP-u, DUP-u ili Prostornom planu i da li je nadležnost SO Podgorica da takve izmjene razmatra i usvaja;
- c) Da li su otpadne vode fabrike za proizvodnju lijekova opasne po okolinu, odnosno po vodene tokove i da li u konkretnom slučaju, ukoliko je nadležni organ pozitivno riješio zahtjev navedene firme, može doći do opasnog zagađenja vodoizvorišta »Mareze« i samog toka podzemnih voda, a time i teškog ugrožavanja života i zdravlja građana Podgorice;
- d) Koliko je na ovom prostoru dosad izgrađeno objekata, kojeg su sadržaja i da li su riješena pitanja otpadnih voda. Precizirati, da li su navedeni objekti u zahvatu zaštitne zone vodoizvorišta »Mareza«.

ODGOVOR:

Sekretarijat za urbanizam i građevinarstvo Opštine Podgorica je na zahtjev »Novit Pharm« d.o.o iz Podgorice, broj Up.08-352/04-245 od 12.02.2004 godine, izdao Okvirne urbanističko-tehničke uslove za prostornu cjelinu broj 7 – namjenu za skladišta i servise, Prostornog plana Opštine Podgorica – Izmjene i dopune, za koridor magistralnog puta od mosta na rijeci Matici do granice prema Opštini Danilovgrad, koji su osnov za izradu urbanističkog projekta ili Generalnog projekta (član 17 Zakona o izgradnji objekata) kojima će se definisati elementi parcelacije i infrastrukture na nivou

Odgovor Sekretarijata za urbanizam i građevinarstvo na odborničko pitanje Milorada Ražnatovića

STUDIJA SLUČAJA 28: Fabrika lijekova

Odbornik u SO Podgorica i predsjednik odborničkog kluba SDP, članice vladajuće koalicije, Milorad Ražnatović, 22. juna 2004. godine je saopštio da je firma "Novit Pharm" podnijela zahtjev Sekretarijatu za urbanizam i građevinarstvo za izmjenu Prostornog plana radi omogućavanja izgradnje objekta za proizvodnju, skladištenje i promet lijekova, odnosno farmaceutskih proizvoda., koji je, prema njegovim riječima, već sagrađen.

Odluka o izmjenama i dopunama Prostornog plana Opštine za koridor magistralnog puta od mosta na rijeci Matici do granice prema opštini Danilovgrad je donešena na sjednici SO Podgorica od 26. decembra 2003.

Odborničko pitanje i odgovori Sekretarijata za urbanizam:

P - Da li je tačno da je firma "Novit Pharm" već građevinski dovršila objekat i ako jeste da li je Sekretarijat izdao dozvolu za gradnju i kada?

O - Ministarstvo zaštite životne sredine i uređenja prostora je 7. jula 2004. godine obavijestilo Sekretarijat da "Novit Pharm" ne posjeduje građevinsku dozvolu. Republička inspekcija je 19. septembra 2003. zabranila građenje. Kako je investitor nastavio građenje, a nije pribavio potrebnu dokumentaciju, donijeto je rješenje o rušenju, a potom i zaključak o dozvoli izvršenja 12. decembra 2003. godine (prim. autora: objekat još uvijek nije srušen).

P - Da li su otpadne vode fabrike za proizvodnju lijekova opasne po okolinu, odnosno po vodene tokove i da li u konkretnom slučaju, ukoliko je nadležni organ pozitivno riješio zahtjev navedene firme, može doći do opasnog zagađenja vodoizvorišta "Mareze" i samog toka podzemnih voda, a time i teškog ugrožavanja života i zdravlja građana Podgorice?

O - Na zahtjev Sekretarijata za komunalno-stambene poslove od 25. juna 2004. godine, Ministarstvo poljoprivrede i vodoprivrede nije dostavilo odgovor.

P - Koliko je na ovom prostoru do sada izgrađeno objekata, kojeg su sadržaja i da li su riješena pitanja otpadnih voda. Precizirati, da li su navedeni objekti u zahvatu vodoizvorišta "Mareza".

Odgovor nije dostavljen.

Prema podacima iz Centralnog registra Privrednog suda, Novit Pharm je registrovana 16. jula 2004. godine, a osnivač je kompanija sa Maršalskih ostrva³⁸.

³⁸ Preuzeto iz Centralnog registra Privrednog suda, http://www.crps.cg.yu/Regis3PodaciCG.asp?REG_BR=50182540

STUDIJA SLUČAJA 29: Izvještaj Sekretarijata za urbanizam SO Budva o nelegalnoj gradnji

U izvještaju Komisije za premjeravanje objekata u opštini Budva je navedeno da je do kraja 1997. i početka 1998. godine u Budvi sagrađeno 3313 objekata, od čega 781 tj. 23% ima građevinsku dozvolu, dok 2532 objekta nema građevinsku dozvolu (77%). U izvještaju nema podataka o DUP-ovima Sveti Stefan i Petrovač gdje se nalazi najveći broj nelegalno sagrađenih objekata.

Republika Crna Gora
OPŠTINA BUDVA
Sekretarijat za urbanizam
Broj: 06-
Budva, 17.04.2003. godine

MINISTARSTVO ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
I UREDJENJA PROSTORA
- za ministra prof. Ranka Radovića -

PODGORICA

PREDMET: Izvještaj
Komisije za premjeravanje
objekata u opštini Budva

Podaci za Detaljni urbanistički plan »Podkošljun«:

| | |
|----------------------------------|---------------|
| - Ukupna površina zahvata Plana: | 105 ha |
| - Izgrađeno ukupno objekata: | 1220 objekata |
| - Broj građevinskih dozvola: | 178 |
| - Plan je priveden namjeni: | 92% |

Podaci za Detaljni urbanistički plan »Bečići«:

| | |
|----------------------------------|-----------|
| - Ukupna površina zahvata Plana: | 134,07 ha |
| - Izgrađeno ukupno objekata: | 737 |
| - Broj građevinskih dozvola: | 47 |
| - Plan je priveden namjeni: | 70% |

Podaci za Detaljni urbanistički plan »Buljarica«:

| | |
|----------------------------------|-------|
| - Ukupna površina zahvata Plana: | 56 ha |
| - Izgrađeno ukupno objekata: | 121 |
| - Broj građevinskih dozvola: | 17 |
| - Plan je priveden namjeni: | 55% |

Podaci za Detaljni urbanistički plan »Rozino«:

| | |
|----------------------------------|---------|
| - Ukupna površina zahvata Plana: | 8,30 ha |
| - Izgrađeno ukupno objekata: | 245 |
| - Broj građevinskih dozvola: | 45 |
| - Plan je priveden namjeni: | 85% |

Podaci za Detaljni urbanistički plan »Gospoština«:

| | |
|----------------------------------|----------|
| - Ukupna površina zahvata Plana: | 16,12 ha |
| - Izgrađeno ukupno objekata: | 144 |
| - Broj građevinskih dozvola: | 35 |
| - Plan je priveden namjeni: | 95% |

Podaci za Detaljni urbanistički plan »Pržno - Kamenovo«:

| | |
|----------------------------------|----------|
| - Ukupna površina zahvata Plana: | 74,80 ha |
| - Izgrađeno ukupno objekata: | 182 |
| - Broj građevinskih dozvola: | 63 |
| - Plan je priveden namjeni: | 40% |

Podaci za Detaljni urbanistički plan »Sveti Stefan«:

| | |
|----------------------------------|----------|
| - Ukupna površina zahvata Plana: | 17,75 ha |
| - Izgrađeno ukupno objekata: | - |
| - Broj građevinskih dozvola: | - |
| - Plan je priveden namjeni: | 60% |

Podaci za Detaljni urbanistički plan »Petrovač«:

| | |
|----------------------------------|--------|
| - Ukupna površina zahvata Plana: | 152 ha |
| - Izgrađeno ukupno objekata: | - |
| - Broj građevinskih dozvola: | - |
| - Plan je priveden namjeni: | 65% |

Podaci za Detaljni urbanistički plan »Slovenska plaža - Podmagistralom«:

| | |
|----------------------------------|-------|
| - Ukupna površina zahvata Plana: | 52 ha |
| - Izgrađeno ukupno objekata: | 101 |
| - Broj građevinskih dozvola: | 38 |
| - Plan je priveden namjeni: | 60% |

Podaci za Detaljni urbanistički plan »Bijeli Do«:

| | |
|----------------------------------|--------|
| - Ukupna površina zahvata Plana: | 2,6 ha |
| - Izgrađeno ukupno objekata: | 119 |
| - Broj građevinskih dozvola: | 113 |
| - Plan je priveden namjeni: | 96 |

Podaci za Detaljni urbanistički plan »Babin Do«:

| | |
|----------------------------------|----------|
| - Ukupna površina zahvata Plana: | 16,12 ha |
| - Izgrađeno ukupno objekata: | 193 |
| - Broj građevinskih dozvola: | 110 |
| - Plan je priveden namjeni: | 86% |

Podaci za Detaljni urbanistički plan »Stambena i servisna zona Jaz«:

| | |
|----------------------------------|---------|
| - Ukupna površina zahvata Plana: | 50,0 ha |
| - Izgrađeno ukupno objekata: | 41 |
| - Broj građevinskih dozvola: | 15 |
| - Plan je priveden namjeni: | 40% |

Podaci za Detaljni urbanistički plan »Dubovica II«:

| | |
|----------------------------------|-------|
| - Ukupna površina zahvata Plana: | 22 ha |
| - Izgrađeno ukupno objekata: | 210 |
| - Broj građevinskih dozvola: | 120 |
| - Plan je priveden namjeni: | 70% |

N a p o m e n a: Podaci sa terena su uzeti u periodu, kraj 1997. i početak 1998. godine.

S poštovanjem,

SEKRETAR,
Ognjen Balabušić

Kopija dopisa Sekretarijata za urbanizam SO Budva Ministarstvu zaštite životne sredine i uređenja prostora od 17. aprila 2003. godine

STUDIJA SLUČAJA 30: Ostrvo Sveti Nikola u Budvi

Informacije o investitoru

Nenad Đorđević je jedan od osnivača Jugoslovenske udružene levice (JUL), nekada bliski saradnik Mire Marković, supruge Slobodana Miloševića i dugogodišnji pripadnik službe državne bezbjednosti.

Dok se nalazio na čelu Zavoda za zdravstveno osiguranje Republike Srbije, presudom Vrhovnog suda iz aprila 2003. godine utvrđeno je da je zaključio štetni ugovor o uvozu računarske opreme za potrebe Zavoda sa firmom CIT iz Lihtenštajna. Tužilac je teretio Đorđevića da je, zloupotrebom službenog položaja, za sebe i vlasnika kompanije CIT prisvojio više od pet miliona dolara. Danas živi u Italiji.

U Crnoj Gori je sagradio hotel "Admiral" u Budvi i od 1999. godine posjeduje 7000 kvadratnih metara na ostrvu Sveti Nikola, poznatom kao Havaji. Đorđević je zahtijevao da se za ostrvo izradi detaljni urbanistički plan, pa i da sam finansira taj posao.

Informacija o bespravnoj gradnji

U informaciji o bespravnoj gradnji, koju su uradila ministarstva pomorstva i saobraćaja i uređenja prostora i JP "Morsko dobro" naznačeno je da je na "Havajima", preduzeće DOO "Admiral" iz Budve "bespravno započelo obimne radove na izgradnji dva hotela, marine i nasipanja plaže, što je potpuno izmijenilo izgled ostrva".

Na ostrvu je, prema zvaničnoj informaciji državnih ustanova, započeta je izgradnja dva hotela, marine, a završena izgradnja 750 metara molova, obale i oko 850 metara plaže. Kako je navedeno, Đorđević je krajem 1999. godine na ostrvu započeo obimne građevinske radove nabacivanjem krupnih kamenih blokova na zapadnom dijelu ostrva, dok je na sjevernoj strani betonirao pristanište.

Rješenjem Republičke građevinske inspekcije sredinom januara 2000. godine, Đorđeviću su zabranjeni radovi, a protiv njega, kao investitora, podnijeta je prekršajna prijava. Međutim, krajem 2000. godine, na ostrvu su nastavljene radovi izgradnjom marine - lučice, kao i radovi na proširenju i nasipanju plaža, što je zabranila Republička vodoprivredna inspekcija i inspekcija Lučke kapetanije.

Građevinski radovi se krajem 2001. prenose u zaleđe plaže gdje je započeta izgradnja više objekata. Republička građevinska inspekcija vodila je i okončala upravni postupak zbog izgradnje objekta na sjeveroistočnoj strani ostrva, površine, u osnovi, 600 m² na kome je urađeno prizemlje, prvi sprat i dio stubova drugog sprata.

Inspektori su pokrenuli i postupak zbog izgradnje objekta na sjevernoj strani ostrva površine, u osnovi, 72 kvadrata na kome su urađeni stubovi i zidovi prizemlja i prvog sprata.

Rušenje objekata na ostrvu

Građevinska inspekcija je 29. juna 2002. godine iz drugog pokušaja porušila dio trećeg bespravnog objekta koji je izgrađen pored marine na ostrvu. Prvi put, 16. juna 2002. inspekcija je odustala od rušenja, nakon čega je direktor JP "Morsko dobro" Dragan Ivančević saopštio:

"Čudi me potez Ministarstva koje je prvo izdalo dozvole za privremene objekte, a mi odobrili početak rada kupališta, da nakon toga pristupi ovoj akciji. Mislim da ovo nije pravi trenutak za rušenje, a nakon sezone, treba rigorozno sankcionisati svaku uzurpaciju državne imovine. - Ne može me niko ubijediti da je 15. jun pravo vrijeme da se sprovede akcija i da se upotrijebi 30 kilograma eksploziva.

Nakon rušenja, Nenad Đorđević je rekao da je u ostrvo uložio više od 15 miliona eura, a da je sve urađeno samo u cilju razvoja turizma i da će njegovi advokati procijeniti da li će biti pokretanja tužbi.

- Prije nego što sam počeo da radim na ostrvu pitao sam da li sam potreban da investiram u Crnu Goru i od najviših organa i zvaničnika dobio potvrđan odgovor uz obećanje da ću dobiti sva planska dokumenta. Zemlja na ostrvu je moja, generalnim planom je predviđena izgradnja marine i ugostiteljskih objekata, a država je ta koja nije mogla za pet godina da donese planska dokumenta. To je nedopustivo za bilo kog investitora - kazao je Đorđević.

"Ja sam jedini čovjek u Crnoj Gori, koji je bez rata i oružja uspio da njenu teritoriju poveća za dva hektara nasipanjem plaža pa bi, bar zbog te činjenice, trebali da mi budu zahvalni."

Jun 2002. godine, biznismen Nenad Đorđević

Na rušenje ograde odgovara blokadom ulice

Đorđeviću je u junu 2003. godine opštinska inspekcija porušila nelegalno sagrađen zid oko hotela "Admiral", za koji je Osnovni sud u Kotoru još 2000. konstatovao da je sagrađen na vlasništvu Beogradske industrije piva. U znak protesta, Đorđević je istovario dva šlepera kamenih stijena ispred hotela "Admiral" i zagradio najveću šetališnu stazu u tom naselju.

Gradonačelnica Budve, Vesna Radunović saopštila je da je Đorđeviću porušena ograda, jer je zagradio ulicu "koja jeste njegovo privatno imanje, ali to je na jedan vrlo brutalan način pokušao da pokaže". Iz Opštine je saopšteno da će Đorđeviću biti predato rješenje za uklanjanje kamenja, ali je potrebno da se za to pronađe zakonski osnov, jer je u pitanju privatno vlasništvo.

Zahtjev Ministarstvu

U septembru 2004. godine, budvanske NVO zatražile su od novog ministra uređenja prostora, Bora Vučinića da riješi problem nelegalne gradnje na ostrvu Sveti Nikola. U otvorenom pismu NVO navode da je Đorđević poljoprivredno zemljište protivzakonito pretvorio u građevinsko, a da je "najprimitivnijom metodom, sipanjem betona uništio obalu, oko 700 metara plaže, kao i podvodnu floru i faunu. Osvojio je 10.000 kvadrata vodene površine, i to sve na imovini države Crne Gore, odnosno Morskog dobra. Sve je to uradio na očigled vrhovne vlasti koju i Vi sada predstavljate. Vi ste četvrti ministar koji izbjegava pokretanje zakonskih odgovornosti povodom slučaja ostrva Sveti Nikola."

Nacrt prostornog plana morskog dobra

Kotorsko preduzeće "Montecep" izabrano od strane Ministarstva planiranja i uređenja prostora za obrađivača Prostornog plana morskog dobra, početkom 2005. godine je sačinilo nacrt koji je dat na javnu raspravu.

Opština Budva, predstavnici lokalnih NVO, te ugledne arhitke i građani, zatražili od Ministarstva i 'Morskog dobra' da povuče nacrt prostornog plana, ocijenivši da se njime legalizuje divlja gradnja na ostrvu Sveti Nikola, a da bi se izgradnjom marine ugrozio kompletan akvatorijum budvanskog zaliva.

Ističući da na ostrvu evidentno postoji divlja gradnja, zamjenik direktora 'Morskog dobra' Dragan Marković je kazao da se planom pokušao naći način da se taj problem riješi.

Predstavnici više od 50 nevladinih organizacija sa primorja potpisali su krajem februara peticiju o povlačenju iz procedure Nacrta Prostornog plana područja posebne namjene za morsko dobro. U peticiji se navodi da "Nacrt prostornog plana za morsko dobro nije usaglašen sa Zakonom o planiranju prostora, kao i Prostornim planom Crne Gore i lokalnih samouprava, već da je samo izdvojeno i obrađeno sedam lokacija za potrebe male interesne grupe okupljene u JP "Morsko dobro", koja čak pokušava da legalizuje divlju gradnju na ostrvu Sveti Nikola".

NVO su otpočeli sa prikupljanjem potpisa za izmjene Zakona o Morskom dobru i povlačenje nacrta plana iz parlamentarne procedure.

Prostorni plan područja posebne namjene za morsko dobro još uvijek nije usvojen.

STUDIJA SLUČAJA 31: Priključivanje nelegalno sagrađenih objekata na infrastrukturu

Prema Zakonu o izgradnji objekata, priključivanje gradilišta, odnosno objekta na kome se izvode radovi, ili objekta koji je izgrađen bez građevinske dozvole na tehničku infrastrukturu predstavlja krivično djelo.

Nadležne institucije su veliki broj nelegalno sagrađenih objekata priključile na elektro i vodovodnu mrežu, a Elektrodistribucija čak dostavlja račune na kojima je navedeno da su "nelegalni potrošači".

| ЕЛЕКТРОПРИВРЕДА ЦРНЕ ГОРЕ А.Д. НИКШИЋ Elektrodistribucija PODGORICA 19 | | | | | | ИЗВЈЕШТАЈ О УПЛАТИ Elektrodistribucija PODGORICA 19 | | |
|---|----------|----------|-----|----------|----------|---|----------|----------|
| Рачун бр. 07-2004 Датум 31.07.2004 НЕЛЕГАЛАН ПОТРОШАЧ ПИБ: 02002230 Прет. бр. 19-911607 Број бројила 251531 Пошт. код - | | | | | | СТАН 9 Прет. бр. 19-911607 5 | | |
| Потрошач _____ Адреса _____ | | | | | | Бр. рач. 07-2004 Дат. рач. 31.07.2004 | | |
| Датум читања Старо стање В1 Ново стање В1 Старо стање В2 Ново стање В2 Обрач. снага | | | | | | Дат. уруч. _____ Жиро рачун _____ | | |
| 31.07.2004 7458 8362 788 788 9 | | | | | | Телефон _____ | | |
| шиф | Потрошња | Цијена | шиф | Потрошња | Цијена | шиф | Потрошња | Цијена |
| 01 | 232 | 0.044276 | 02 | 472 | 0.022138 | 10 | 9 | 0.487708 |
| шиф | % | Износ | шиф | % | Износ | шиф | % | Износ |
| 20 | | 25.11 | 21 | | 0.81 | 42 | 13.0 | 3.37 |
| 61 | 5 | 1.30 | 51 | 17 | 5.20 | | | |
| Рок плаћања _____ Дана _____ | | | | | | RN 07 35.79 DLIG 51.30 За уплату: 87.09 | | |
| | | | | | | За уплату: 87.09 | | |

Račun za struju za objekat sagrađen bez građevinske dozvole, obračunala i izdala Elektroprivreda Crne Gore

6.2. Legalizacija

Zakon ne definiše kriterijume i procedure za legalizaciju bespravno sagrađenih objekata, što uz široka diskreciona ovlašćenja službenika i netransparentnost procesa stvara pogodan osnov za razvoj korupcije. Službenik koji može uticati na izradu planskih dokumenata i uklapanje postojećih objekata, kao i onaj koji je u poziciji da izdaje građevinske dozvole, a nad čijim radom nema kontrole, u poziciji je da omogućiti ostvarivanje interesa investitora.

Kada javnost nema kontrolu nad procesom legalizacije objekata, veliki investitori su u znatno boljem položaju, jer mogu ponuditi više novca u zamjenu za "usluge" državnih službenika. Sa druge strane, veliki broj nelegalno sagrađenih objekata otežava borbu protiv nelegalne gradnje i eliminiše individualnu odgovornost inspektora, što dodatno stimulise pojavu korupcije.

U Crnoj Gori je prisutan trend legalizacije velikih stambeno-poslovnih objekata, dok većina vlasnika individualnih objekata strahuje od rušenja. Veliki broj nelegalno sagrađenih objekata ukazuje da su mnogi građani u poziciji prekršioca zakona, što omogućava manipulacije, pritiske i reketiranje, kao i korišćenje takvog statusa građana za ucjenjivanje prilikom donošenja političkih i drugih odluka.

STUDIJA SLUČAJA 32: Zaključak Predsjednika Opštine Podgorica

Na osnovu Zaključka i Zaključka o dopuni Zaključka Predsjednika Opštine, nelegalni graditelji mogli su dobiti privremena rješenja za obavljanje privrednih djelatnosti u objektima čiji status nije usklađen sa rješenjima predviđenim važećom urbanističkom dokumentacijom, odnosno objektima sagrađenim suprotno zakonu.

Opština Podgorica primjenom ovih akata krši Zakon o planiranju i uređenju prostora kojim je propisano da se objekti ne mogu pustiti u rad prije nego što dobiju upotrebnu dozvolu. Primjenom Zaključaka za objekte koji su iznad 1000 m², Opština preuzima ingerencije Ministarstva, i faktički legalizuje nelegalno sagrađene objekte. Ovo je veoma opasno u slučaju objekata čiji rad zahtijeva poštovanje posebnih propisa, kao što su benzinske pumpe i klanice kojima je Opština Podgorica dala privremene dozvole za rad.

U pojedinim slučajevima, sa istim investitorima zaključivano je po nekoliko ugovora, čime su direktno stimulisani da nastave sa nelegalnom gradnjom.

~~Skupština opštine Podgorica je Zaključkom, broj 01-031/00-4230 od 07.04.1999.godine, utvrdila mogućnost da Sekretarijat za privredu Opštine Podgorica, može izdavati privremena rješenja za obavljanje privrednih djelatnosti u objektima čiji status nije usklađen sa rješenjima predviđenim važećom urbanističkom dokumentacijom. Ovo u cilju prevazilaženja problema pribavljanja propisane dokumentacije za obavljanje privredne djelatnosti i stvaranje uslova da se u objektima i djelovima istih, do stvaranja uslova za uklapanje i legalizaciju istih shodno planskoj dokumentaciji, omogućiti veće zapošljavanje obavljanjem privrednih djelatnosti.~~

S tim u vezi Predsjednik opštine Podgorica je donio Zaključak, broj 01-033/00-15034 od 24.10.2000.godine i Zaključak o dopuni Zaključka, broj 01-033/01-6281 od 15.03.2001.godine, kojima je utvrđeno da se u postupku kod nadležnog Sekretarijata za urbanizam i gradjevinarstvo, možu pokretati postupci za utvrđivanje uslova za plaćanje naknade za uređivanje gradskog građevinskog zemljišta za objekte čiji status nije usklađen sa rješenjima predviđenim važećom urbanističkom dokumentacijom, što se u konkretnom slučaju odnosi i na objekte na prostoru van Generalnog urbanističkog plana Podgorice. Ugovore sa investitorima zaključivao je Društveni fond za građevinsko zemljište, poslovni prostor i puteve – Podgorica.

U periodu od 01.01.2000.godine do danas Društveni fond za građevinsko zemljište, poslovni prostor i puteve – Podgorica, je shodno navedenim Zaključcima zaključio ugovore sa investitorima na ime naknade za uređenje

građevinskog zemljišta za objekte koji se nalaze van zahvata Generalnog urbanističkog plana Podgorice, jedan broj navedenih investitora inicirao je i finansirao izradu planske dokumentacije za područja na kojima se nalaze njihovi objekti. U podacima koji slijede navedeni su i investitori objekata za koje građevinsku dozvolu izdaje nadležno ministarstvo Vlade Republike Crne Gore (benzijska pumpa, antenski stub, klanica...) i to :

| | | | | |
|-----|-------------|--|-----------|-------------------------|
| 11. | Stanaj Roko | 4962 od 22.07.2003. godine KO Vuksanlekići (Na osnovu Zaključka Predsjednika) | 3.603.06 | 209.48 m ² |
| 12. | Stanaj Roko | 6518 od 07.10.2002. godine. Kat. parcela broj 323/3 KO Vuksan lekići (Na osnovu Zaključka Predsjednika) | 19.897.50 | 1.137.00 m ² |
| 24. | Stanaj Roko | 7191 od 24.08.2000. godine Tuzi | 35.763.33 | 1.674.91 m ² |

Kopija dijela odgovora Sekretarijata za urbanizam Opštine Podgorica od 13. I 2004. na odborničko pitanje: investitori sa kojima su zaključeni ugovori (detaljnije u studiji slučaja 15)

Na XXIII sjednici Skupštine opštine Podgorica odbornik Neven Gošović postavio je sljedeće –

ODBORNIČKO PITANJE

Kojim pravnim i fizičkim licima u Opštini Podgorica je primjenom:

- Zaključka Predsjednika Opštine, br.01-033/00-15034 od 24.10.2000.godine,
- Zaključka Predsjednika Opštine, br.01-033/01-6281 od 15.03.2001.godine,
- Zaključka Predsjednika Opštine, br.01-031/04-5091 od 23.07.2004.godine,

od dana donošenja Zaključka pa do sada, izvršen akontativni obračun komunalija i izdato privremeno rješenje o obavljanju privrednih djelatnosti.

S tim u vezi tražim dostavu podataka o kojim objektima je riječ i koliki je iznos obračunate i naplaćene naknade za uređivanje građevinskog zemljišta za svaki objekat pojedinačno.

Zašto predmetni Zaključci nijesu objavljeni i bili dostupni građanima i opštoj javnosti, te na osnovu kojih ovlaštenja je Predsjednik Opštine svojim tajnim Zaključcima, uređivao pitanja koja se mogu urediti zakonom, ili propisom Skupštine Opštine.

Takođe zahtijevam da u prilogu odgovora na odborničko pitanje dostavite kopiju navedenih zaključaka, kako bi odbornici ove Skupštine bili u mogućnosti bar da se upoznaju sa njihovom sadržinom

ODGOVOR

Akontativni obračun komunalija pravnim i fizičkim licima u Opštini Podgorica, shodno predmetnim zaključcima, je prikazan u Tabeli ugovora o akontativnim naplatama, koju je pripremila Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice i koja je sastavni dio ovog odgovora.

Predsjednik Opštine u vršenju izvršne funkcije, između ostalog, donosi zaključke kao pojedinačne akte, kojima se određuju zadaci organima lokalne uprave i subjektima koji vrše poslove od javnog interesa i odlučuje o drugim pitanjima.

Statutom Opštine Podgorica, član 51, nije utvrđena obaveza objavljivanja pojedinačnih akata.

Pomenutim zaključkom se samo, u operativnom smislu utvrđuju obaveze nadležnih organa lokalne uprave u sprovođenju zakona i zaključka Skupštine opštine Podgorica i daju organima određene smjernice, koje su u zakonskim, podzakonskim i planskim okvirima, a odnose se na izvršavanje obaveza, kako bi se u mogućoj mjeri obrezbijedili uslovi za saniranje već duže vrijeme izraženog problema bespravne izgradnje objekata, što je i predmet navedenih zaključaka, te ne stoji tvrdnja da se zaključcima utvrđuju pitanja koja se mogu urediti samo zakonom ili propisima Skupštine opštine.

Dokaz da se ne radi o »tajnom« zaključku je činjenica da se dostavlja u prilogu.

**Kopija odgovora Službe Skupštine
na odborničko pitanje, 24. decembar 2004. godine**

| Godina ³⁹ | Broj zaključenih ugovora | Ukupno m2 |
|----------------------|--------------------------|---------------|
| 2000 | 9 | 3.448 |
| 2001 | 64 | 20.614 |
| 2002 | 50 | 26.824 |
| 2003 | 27 | 16.729 |
| 2004 | 12 | 3.872 |
| UKUPNO | 162 | 71.487 |

| Godina ⁴⁰ | Investitor | Broj ugovora | Legalizovana površina u m2 |
|----------------------|-------------------------|--------------|----------------------------|
| 2000 | Dukanović Miodrag | 9702 | 1286 |
| 2001 | Context | 3762 | 2052 |
| | Ave Marija Kolčević | 7079 | 1692 |
| | Nivel DOO | 7651 | 1973 |
| | Klikovac Dj.Krstović Z. | 9497 | 3348 |
| | Preduzeće Top Art | 10068 | 1680 |
| 2002 | Preduzeće Čelebić | 694 | 2615 |
| | Direkcija za nekretnine | 704 | 2712 |
| | Vujošević Branko | 2607 | 1173 |
| | Vukčević Željko | 2619 | 1198 |
| | Stanaj Roko | 6518 | 1137 |
| | Alivodić Ferid | 6651 | 2762 |
| 2003 | Mitrović Predrag | 7558 | 1332 |
| | Ave Marija Kolčević | 250 | 2932 |
| | Bonita Trade | 579 | 1075 |
| | Normal Company | 6500 | 4330 |
| | Crnogoraput | 8991 | 1453 |
| | Medenica Petar | 87 | 2778 |

Faktička legalizacija bespravno sagrađenih objekata od strane Opštine Podgorica sprovedena je od 2000. godine do danas i bila je regulisana Zaključcima Predsjednika Opštine, koji nisu bili javni, a čime su proširena njegova diskreciona ovlaštenja i stvoreno pogodno okruženje za korupciju.

Samo privilegovani investitori, upoznati sa Zaključcima, mogli su legalizovati objekte, dok je nepostojanje javne kontrole omogućilo da pojedini investitori nemaju obavezu plaćanja naknada (detaljnije u Studiji slučaja 18 – "Imanje Knjaz").

Zaključak Predsjednika poništava odredbe Zakona o planiranju i uređenju prostora, i krši Zakon o lokalnoj samoupravi koji obavezuje opštinu da organizuje javne rasprave za dokumenta kojima se definišu prava građana, pa je MANS 9. novembra 2004. godine Ustavnom sudu podnio Inicijativu za ocjenu zakonitosti Zaključka. Ustavni sud već deset mjeseci nije odlučivao po inicijativi.

³⁹ Podaci su preuzeti iz odgovora Službe Skupštine na odborničko pitanje, 24. decembar 2004. godine

⁴⁰ Podaci su preuzeti iz odgovora Službe Skupštine na odborničko pitanje, 24. decembar 2004. godine

U realizaciji Zaključka Skupština opštine Podgorica, broj 01-031/00-4230 od 7. 4. 1999. godine, za podsticanje preduzetništva i stvaranje uslova za saniranje bespravne gradnje na području Opštine Podgorica, na osnovu člana 37 a i 37 b stav 1 i 7 Statuta Opštine Podgorica (Sl. RCG - Opštinski propisi br. 15/94 i 25/95), Predsjednik Opštine Podgorica, donio je

ZAKLJUČAK

1. Obavezuju se:

a) Sekretarijat za privredu, da izdaje privremena rješenja o obavljanju privrednih djelatnosti (poslovni prostor) pod uslovima i na način utvrđen ovim Zaključkom.

b) Sekretarijat za urbanizam i građevinarstvo da za poslovne i stambene objekte čiji status nije usklađen sa rješenjima predviđenim detaljnim urbanističkim planovima i propisima o građenju (bespravno izgrađeni i rekonstruisani objekti) izda izjašnjenje o statusu predmetnog objekta u odnosu na Plansku dokumentaciju i uputi investitora, ukoliko je izjašnjenje pozitivno u Agenciju za izgradnju i razvoj Podgorice da pod uslovima i u rokovima koje taj Sekretarijat utvrdi, zakluče sa tom Agencijom ugovor o naknadi za uređenje građevinskog zemljišta, po osnovu objekata zajedničke i primarne potrošnje i dosadašnjih ulaganja Opštine Podgorica u komunalno opremanje zemljišta.

Odredbe iz stava 1. ove tačke odnose se i na objekte bespravno sagrađene na uzurpiranom zemljištu pod uslovom da njihovi vlasnici sa Direkcijom za imovinu Opštine Podgorica prethodno zakluče ugovor o regulisanju međusobnih prava i obaveza po osnovu korišćenja uzurpiranog zemljišta.

2. Odredbe ovog Zaključka ne mogu se primjenjivati na objekte koji su izgrađeni:

- na infrastrukturnim koridorima predviđenim planovima višeg reda,
- na područjima za koje se planovima višeg reda (PPR, PPO i GUP), utvrđuje obaveza donošenja prostornih planova posebne namjene (korita rijeka Morače, Ribnice, Cijevne, Sitnice, Zete).
- u zonama vodoizvorišta
- u zahvatu Nacionalnog parka "Skadarsko jezero"
- u zahvatima arheoloških lokaliteta
- u spomen parkovima, park šumama, zaštinim šumama i zelenim pojasevima
- u koridorima magistralnih puteva u kojima je posebnim zakonskim odredbama zabranjena izgradnja objekata.

3. Ostvarivanje prava po ovom zaključku nemaju vlasnici, odnosno investitori objekata ukoliko se nalaze u zahvatima detaljnih urbanističkih planova od čijeg donošenja nije prošlo pet godina, odnosno vrijeme važenja plana, kao ni investitor koji je ovo pravo ostvario po ranijim zaključcima, a u postupku razmatranja zahtjeva za produženje važenja privremene dozvole je izvršio intervencije na objektu u smislu dogradnje i nadgradnje.

Pravo primjene ovog zaključka može se ostvariti samo jedanput, a važenje istog je period od šest mjeseci u kom roku investitor, odnosno vlasnik objekta može pokrenuti postupak izmjene i dopune i donošenja detaljnog urbanističkog plana.

4. Ukoliko se objekti, koji su predmet Zaključka ne mogu uklopiti kroz izradu novih planova ili kroz izmjene i dopune postojećih detaljnih urbanističkih planova, investitori stiču pravo da im se

prizna uplaćena naknada za uređivanje građevinskog zemljišta (zajednička i primarna komunalna potrošnja), prilikom gradnje objekta po važećim propisima na drugoj lokaciji, odnosno urbanističkoj parceli.

Za objekte koji budu uklopljeni kroz izradu novih planova ili izmjenu i dopunu postojećih, investitori su dužni da izmire naknadu za uređenje građevinskog zemljišta, po konačnom obračunu i druge naknade shodno važećim propisima u iznosima koji budu utvrđeni na dan obračuna.

5. U postupku izdavanja privremenih odobrenja za obavljanje privredne djelatnosti, Sekretarijat za privredu Opštine Podgorica će od pravnih i fizičkih lica i preduzetnika, kojima se izdaje privremeno rješenje, pribavljati svu neophodnu dokumentaciju vezanu za tehničku ispravnost objekta.

6. Za primjenu i sprovođenje ovog Zaključka, odgovoran je Sekretarijat za urbanizam i građevinarstvo i Sekretarijat za privredu Opštine Podgorica.

7. Zaključak stupa na snagu danom donošenja. Stupanjem na snagu ovog Zaključka prestaje da važi Zaključak Predsjednika Opštine broj 01-033/00-15034 od 24. 10. 2000. godine i Zaključak o dopuni Zaključka br. 01-033/01-6281 od 15. 03. 2001. godine.

Broj: 01-031/04-5091
Podgorica, 23. 07. 2004.

PREDSJEDNIK OPŠTINE
Dr Miomir Mugoša

Zaključak Predsjednika Opštine
Podgorica od 23. VII 2004. godine

STUDIJA SLUČAJA 33: Legalizacija kroz izmjenu planova: DUP "Momišići A" ⁴¹

Izgradnja poslovno-stambenog objekta preko puta Mljekare u Podgorici, zaustavljena je početkom marta 2005. zbog izmjena i dopuna DUP-a «Momišići A».

Prema riječima investitora, objekat je trebalo da ima pet spratova, a novim planom se dodaju još četiri sprata i povećava se površina za 4.000 kvadrata. Opština je donijela odluku ko će biti obrađivač plana, tako da ubrzo očekujemo da se izmjena DUP-a usvoji u Skupštini i nakon toga ćemo dobiti dozvolu za veću spratnost" - kazao je Kačar, investitor objekta.

- Mora doci do izmjene DUP-a «Momišići A». Zgrada «Čelebić» koja je u neposrednoj blizini objekta, izgrađena je na devet nivoa, što je četiri etaže više u odnosu na urbanistički projekat. Prije pet godina donijeta je odluka da se spratnost te dvije zgrade usaglasi. Ukoliko se DUP ne izmijeni, morali bi da ruše objekat «Čelebića» - objasnio je Kačar.

Zgrada «Čelebić» sa četiri nelegalno sagrađena sprata je useljena, u njoj su prostorije Konzulata Slovenije i IN Televizije i drugi poslovni objekti.

Model

U zemlji u tranziciji u kojoj je u toku ekspanzija gradnje, kako pojedinaca tako i države, državni službenik koji donosi odluke o tenderima za izgradnju objekata formira preduzeće za izvođenje radova i na mjesto direktora postavi čovjeka koji se ne može dovesti u vezu sa njim.

Direktor dobija platu da potpisuje ugovore i pojavljuje se na sastancima. Državni službenik obezbjeđuje da preduzeće dobija poslove i tako stiče profit.

STUDIJA SLUČAJA 34: DOO Mizomi

Republička inspekcija za građevinarstvo 23. juna 2004. je zapečatila sprat stambeno-poslovnog objekta čiji je investitor preduzeće DOO "Mizomi", jer je izgrađen suprotno planu.

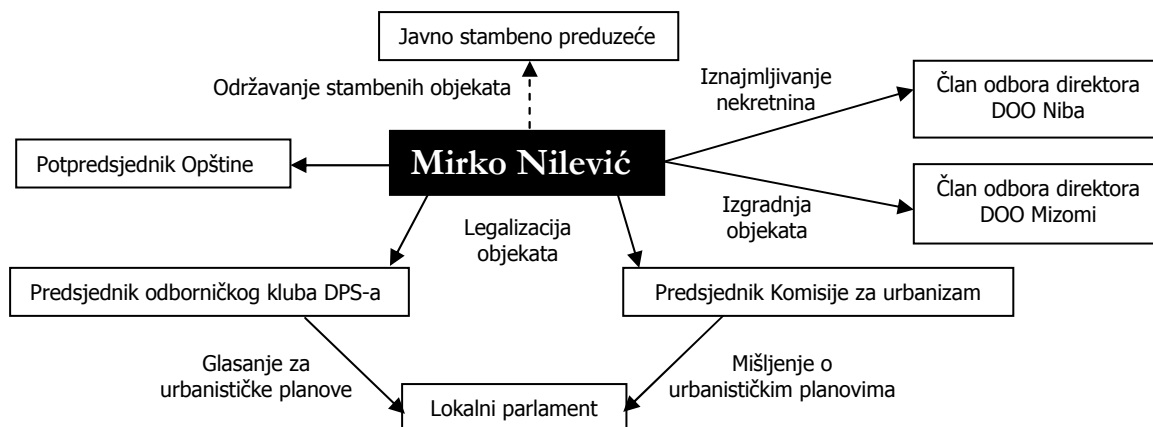
Jedan od vlasnika DOO "Mizomi", Milorad-Micko Vukotić kazao je da je u pitanju samo nesporazum, jer je izmjenama i dopunama DUP-a "Nova Varoš 2" predviđena veća spratnost objekta. Mogući razlog pečaćenja je što izmjene DUP-a još nijesu usvojene, a što će se uraditi na narednoj sjednici Opštine Podgorica - kazao je Vukotić ističući da će se radovi na ostalom dijelu zgrade nastaviti. DOO "Mizomi" je 5. februara 2004. godine zaključilo ugovor sa Agencijom za izgradnju i razvoj Podgorice o naknadi za uređivanje građevinskog zemljišta za prekoračenje površine objekta od 515 kvadrata. DUP je usvojen u julu 2004. godine.

Jedan od vlasnika DOO Mizomi⁴² je i Mirko Nilević koji je u isto vrijeme predsjednik resorne Komisije SO Podgorica, predsjednik odborničkog kluba DPS-a, nedavno je izabran za potpredsjednika Opštine. a bio je i direktor Javnog stambenog preduzeća. On je osnivač i ovlašćeni zastupnik preduzeća DOO Niba⁴³ koje je registrovano za iznajmljivanje nekretnina.

⁴¹ "Republika" Izgradnja poslovno- stambenog objekta kod Mljekare, obustavljena, do izmjene DUP-a, 9. mart 2005; "Republika" Izgradnja objekta preko puta «Mljekare» zavisice od izmjene DUP- a, 1. april 2005.

⁴² Izvod iz Centralnog registra Privrednog suda http://www.crps.cg.yu/Regis3PodaciCG.asp?REG_BR=50142140

⁴³ Izvod iz Centralnog registra Privrednog suda, http://www.crps.cg.yu/Regis3PodaciCG.asp?REG_BR=50159723



6.3. Rušenje

Prema Zakonu o izgradnji objekata Crne Gore, lokalne samouprave su bile dužne da popišu sve nelegalno sagrađene objekte i objekte koji se koriste bez upotrebne dozvole do kraja 2002. godine. Do kraja 2003. su bile obavezne da popisane objekte legalizuju ili poruše. Ni jedna lokalna samouprava nije ispoštovala zakon, što stvara pravni vakuum i po tumačenju nekih pravnika oduzima mogućnost rušenja do sada sagrađenih objekata.

Rušenjem se može osloboditi prostor za izgradnju stambeno-poslovnih objekata, pa pošto predsjednik opštine može uticati na izmjenu planova, ukoliko je korumpiran od strane investitora, može odlučiti da planom ne predvidi legalizaciju, već rušenje objekata siromašnih slojeva stanovništva koji nisu u poziciji da ponude mito.

U slučajevima kada ne postoji javna kontrola rada nadležnih organa, kada nisu definisani kriterijumi i procedure za legalizaciju i za rušenje objekata, odnosno kada se one definišu tajnim dokumentima, korupcija omogućava ostvarivanje interesa onih koji mogu da plate, na uštrb interesa siromašnih.

Kada nisu kontrolisane od strane Ministarstva, lokalne samouprave mogu zloupotrijebiti svoja ovlašćenja i kršiti ljudska prava građana zahvaljujući Zakonu o inspeksijskom nadzoru kojim je definisano da žalba ne odlaže izvršenje rješenja, što predstavlja kršenje prava na pravedan sudski postupak. MANS je 27. januara 2005. godine podnio inicijativu za ocjenu ustavnosti tog člana, ali Ustavni sud još uvijek nije donio odluku.

Kada je donijet veliki broj rješenja za rušenje objekata, inspektori imaju velika diskreciona ovlašćenja prilikom donošenja odluka koji objekti će biti rušeni i kojom dinamikom.

Ministarstvo unutrašnjih poslova je obavezno da pruža asistenciju prilikom rušenja objekata, ne ulazeći u zakonitost rješenja o rušenju, pa u slučajevima kada odluke lokalne samouprave nisu u skladu sa zakonom i ugrožavaju život, zdravlje ili bezbjednost građana, MUP može postati saučesnik u kršenju ljudskih prava.

STUDIJA SLUČAJA 35: Kršenje ljudskih prava

Mini-zaobilaznica: U ranim jutarnjim časovima 11. januara 2005. godine srušen je dio kuće Asanovića. Izvršioi rušenja su, bez prethodne najave, otpočeli sa rušenjem dok su članovi porodice još uvijek spavali. U kući je bilo dvoje staraca i dva maloljetnika koji su ostali unutra tokom rušenja koje je obezbjeđivalo oko 100 policajaca i članova interventnog vlda. Dok je rušenje trajalo policija je blokirala i strateški značajnu magistralu koja povezuje Podgoricu sa sjeverom Crne Gore.

Nekoliko dana kasnije, građevinska inspekcija je ponovo počela sa rušenjem, bez upozorenja. Kuća je potpuno srušena, uz prisustvo velikog broja policajaca, a magistrala ka sjeveru je bila blokirana devet sati.

U jednom trenutku kašika bagera se nalazila na manje od metra udaljenosti od članova porodice koji su stajali na balkonu. Ekipa hitne pomoći je od ranih jutarnjih časova boravila u kući pružajući pomoć starijim članovima porodice od kojih je jedan prebačen u Hitnu⁴⁴, dok je inspekcija rušila donji sprat kuće.

Objekat Asanovića je prije nekoliko godina nelegalno sagrađen, dijelom na državnom zemljištu, a Opština mu je dala privremenu dozvolu za rad. Opština tvrdi da je objekat srušen jer se nalazi na trasi buduće mini-zaobilaznice. Desetak kuća koje su na istoj udaljenosti od magistrale kao i kuća Asanovića nisu srušene.

Tuzi: Nekoliko desetina muškaraca, žena i djece, od kojih su neki teški bolesnici i invalidi, 10. maja 2005. godine je ostalo bez krova nad glavom, kada je Komunalna inspekcija srušila 12 baraka u kojima su živjeli.

Prema riječima predstavnice Centra za socijalno staranje, ta ustanova nema gdje da smjesti djecu koja su ostala bez krova nad glavom.

STUDIJA SLUČAJA 36: KIPS

U decembru 2004. usvojene su Izmjene i dopune DUP-a Konik – Stari Aerodrom. Predsjednik Opštine 6. juna 2005. donosi odluku o ponovnom pristupanju izmjenama i dopunama istog DUP-a kojom stopira gradnju na tom prostoru u trajanju od 90 dana. Preduzeće KIPS koje je već počelo sa izgradnjom 11. juna dobija riješeno o rušenju. Vlasnik KIPS-a tvrdi da je izmjena plana sredstvo predsjednika opštine da mu onemogući izgradnju tržnog centra koji je predviđen planom. Predsjednik opštine tvrdi da radi po zakonu, a da je KIPS nelegalan graditelj.

Predsjednik Opštine Podgorica o urbanističkim planovima: Mada nas vlasnik "Kipsa" sada optužuje, činjenica je da je izmjenama i dopunama DUP "Stari aerodrom" iz 1999. godine, kada je ta firma kupila 11.000 kvadrata zemljišta od Fonda za građevinsko zemljište, jedina izmjena i dopuna DUP-a napravljena upravo za tu parcelu. Opština nema ništa usmjereno protiv bilo koga, ali nećemo ni prema jednom pojedincu podešavati bilo koji detaljni urbanistički plan.

Direktor "Kipsa" Risto Drekalović: Toliko je nelegalno izgrađenih objekata u Podgorici da skoro i nema građevinskog objekta koji je potpuno regularno rađen. Zamislite sada koju vlast posjeduje pojedinac koji može da bira žrtve po želji. Zamislite sto građana koji su svi na isti način neregularni. Zamislite da se samo kod pedesetog po redu traži regularnost. Šta mislite, da li će ostalih 99 neregularnih dići glas protiv ili se zavući u mišju rupu.

Saopštenje za medije SO Podgorica: Ni govora da je riječ o samovolji i rušenju, već naprotiv, riječ je o primjeni propisa i o građenju - jer "Milenijum" sve govori.

⁴⁴ Ljekari su konstatovali posljedice intervencija građevinske inspekcije po zdravlje članova porodice koji su boravili u kući u toku rušenja. Sudski proces za nadoknadu štete koji je pokrenula porodica Asanović je u toku.

| OPŠTINA PODGORICA | "KIPS" |
|--|--|
| Zemljište na kome se nalazi stovarište | |
| Skladište se nalazi na opštinskom zemljištu, plaćaju zakup za 800-1000 m2, a koriste 10.000 | KIPS ima ugovor o zakupu za 8.656 m2 i privremenu dozvolu za rad koju je izdala Opština Podgorica |
| 1996. godine dato zemljište od 1.600 m2 na privremeno korišćenje, bespravno korišćena veća površina, Opština ih 2000. "primorala" da uzmu na korišćenje 8.656 m2 | Opština nije primorala "Kips", već se prijavio na oglas i dodijeljena mu je lokacija |
| KIPS bespravno koristi 10.000 kvadrata | Predali zahtjev opštini za dokup 1.500 m2 da bi formirali parcelu od oko 13.000 m2 |
| KIPS "oteo" 12.300 m2 2005. godine | |
| Plaćanje komunalija | |
| Komunalije nisu plaćene | Prema obračunu komunalija za upravnu zgradu, investitoru je potrebno vratiti 41.736,23 eura". |
| "Kips" duguje 419.343 DM po osnovu ugovora sa Fondom za građevinsko zemljište | Sve novčane obaveze iz ugovora o komunalijama sa Fondom izmirene u septembru 1999. godine |
| Rušenje | |
| Građevinska inspekcija srušila ogradu oko stovarišta, sagrađenu bez dozvole na opštinskom zemljištu | Ograda sagrađena na zakupljenom zemljištu prije 6-7 godina, to je jedan od propisanih uslova za stovarište |
| Građevinska inspekcija srušila pomoćni objekat bez dozvole na opštinskom zemljištu | Objekat sagrađen na zakupljenom zemljištu, za njegovo rušenje nadležna Republička, a ne opštinska inspekcija |
| Komunalna inspekcija srušila asfaltni plato površine 485 m2, sagrađen bez dozvole na opštinskom zemljištu | Prema Pravilniku o minimalnim tehničkim uslovima za poslovne prostore gdje se vrši promet robe, prilaz treba da bude popločan tvrdim materijalom |

STUDIJA SLUČAJA 37: Služba za izvršenje rušenja i preduzeće "Vinograd" ⁴⁵

Avgust 2004, Preduzeće "Vinograd", je za potrebe Opštine Podgorica u toku 2004. godine rušilo nelegalne objekte, a u Centralnom registru privrednog suda je registrovano na Radmilu Pavličević suprugu rukovodioca Službe za izvršenja Građevinske inspekcije⁴⁶, Milorada Pavličevića i bivšeg glavnog građevinskog inspektora. Opština nije objavila po kojim kriterijumima je izabrano ovo preduzeće. Nema podataka da li Vinograd i dalje pruža usluge Opštini i po kojim cijenama.

⁴⁵ Podaci preuzeti iz Vijesti, 14 i 21 VIII 2004. godine

⁴⁶ Izvod iz Centralnog registra Privrednog suda, http://www.crps.cg.yu/Regis3PodaciCG.asp?REG_BR=50019370

7. ORGANIZOVANI KRIMINAL I PRANJE NOVCA

7.1. Organizovani kriminal i pranje novca u urbanizmu

U crnogorskoj građevinskoj industriji uočljivo je prisustvo ruskih oligarha koji su posebno zainteresovani za izgradnju hotelskih kapaciteta i stambenu izgradnju na primorju. Iskustva drugih zemalja pokazuju da su ti poslovi veoma atraktivni za strukture organizovanog kriminala, jer su visoko profitabilni i pogodni za pranje novca, a da ruske kriminalne grupe imaju bogato iskustvo u toj oblasti.

Slabo sprovođenje zakona i nerazvijene domaće kompanije olakšavaju formiranje monopola i uspostavljanje kontrole nad procesom planiranja i uređenja prostora od strane mafije, a tada politika može postati samo jedan vid biznisa.

Crnogorski i ruski zvaničnici su nekoliko puta saopštili da je u toku sankcija uvedenih Jugoslaviji novac iznošen iz Crne Gore, a javnost nije upoznata koliko novca i na koji način je napustilo zemlju, da li je vraćen i kojim kanalima:

- Predsjednik Vlade, Milo Đukanović, 6. oktobar 2004: "Od 100 do 150 miliona eura se drži van bankarskih tokova ili na računima van Crne Gore. Moramo ohrabriti ljude da taj novac ulože u biznis. Ako novac ne potiče iz kriminalnih radnji ili nečeg sličnog, što treba da utvrde nadležni organi u propisanoj zakonskoj proceduri, onda ne bi smjeli imati bojazni."
- Sergej Šojgu, ruski ministar za vanredne situacije, 19. oktobar 2004. godine: "Kad je srpski i crnogorski biznis, u vrijeme sankcija, prebacio većinu svog novca u Rusiju, kod nas niko nije govorio da su to prljave pare zarađene na ratu. Mi smo pokušavali da što više pomognemo da se razvije crnogorski biznis."

S obzirom da u Crnoj Gori još uvijek nije zaživjela kontrola imovine i porijekla kapitala koji se ulaže u privredu, u velikom dijelu javnosti postoji bojazan da se novac vraća i pere kroz izgradnju objekata od strane "pobjednika" tranzicije. Nema podataka da li je bilo istraga povodom pranja novca u urbanizmu.

Međunarodna iskustva pokazuju da je pranje novca u građevinskoj industriji posebno prisutno u administrativnim i industrijskim centrima u kojima je izražena migracija stanovništva iz unutrašnjosti, što diktira bržu izgradnju i povećava potražnju za stambenim prostorom.

Građevinske kompanije mogu unajmljivati imigrante kako bi zaobišli plaćanje poreza i doprinosa, što im omogućava veću konkurentnost kroz smanjenje troškova, a djeluje i stimulatивно na trgovinu ljudima.

STUDIJA SLUČAJA 38: Urbanizam i trgovina ljudima u Crnoj Gori

U toku je prvo suđenje za organizovani kriminal pred Višim sudom u Podgorici koje je počelo u januaru 2005. za krivično djelo trgovina ljudima, a po optužnici Specijalnog tužioca za suzbijanje organizovanog kriminala.

U optužnici je navedeno da su se četiri crnogorska državljanina od aprila 2003. godine do 17. avgusta 2004. kada su i otkriveni, na organizovan način bavili trgovinom ljudima, sa ciljem sticanja dobiti.

Optuženi su, radi iskorišćavanja kroz prinudni rad i obmanom, naveli više desetina građevinskih radnika iz Ukrajine da dođu u Podgoricu. Osnovani su preduzeća "Pavlo-V" i "Mojmilo-Kompani", kako bi preko njih dovodili radnike da rade na gradilištima A.D. "Gorica" i "Lunex-monta" dva-tri mjeseca, svakodnevno po dvanaest časova, bez ikakve novčane naknade.

U optužnici se dalje navodi da je jedna od optuženih preko svoje firme i dvojice ukrajinskih državljanina, ilegalnih turističkih vodiča, koji su u Ukrajini okrivljeni za trgovinu ljudima, dala oglas da zapošljava radnike u Podgorici, nudeći zaradu od 500 do 1.000 eura mjesečno. Zainteresovani radnici bili su dužni da uplate oko 800 eura, navodno za putne isprave i legalni boravak i rad u Crnoj Gori.

Oni su autobusima upućivani u Crnu Goru, gdje su im odmah po dolasku uzimani pasoši, a držali su ih u barakama A.D. "Gorica", uz oskudnu ishranu. Kada su radnici tražili zarade, prijetili su da će im uskratiti hranu i smještaj ako odbiju da rade i da će ih zlostavljati. Tako su ih dovodili u položaj sluge, piše u optužnici.

Federalni istražni biro (FBI), Istraživački programi, Organizovani kriminal⁴⁷

Sicilijanska mafija ili Cosa Nostra je formirana sredinom 1800-e da ujedini sicilijanske seljake protiv njihovih neprijatelja. Sicilijanska mafija se promijenila od grupe časnih Sicilijanaca do organizovane kriminalne grupe 1920-ih. Pedesetih godina 20. vijeka, na Siciliji je došlo do velike ekspanzije gradnje. Koristeći priliku, sicilijanska mafija je preuzela kontrolu nad građevinskim ugovorima i zaradila milione dolara.

Kamora ili napuljska mafija se obogatila na rekonstrukciji poslije snažnog zemljotresa koji je uništio regiju Kampanije 1980. godine. Smatra se najvećom međunarodnom organizovanom kriminalnom grupom (IOC) sa preko 100 klanova i oko 7000 članova. Kamora vodi pranje novca, šverc, pljačke, ucene, kidnapovanje, političku korupciju i falsifikovanje.

STUDIJA SLUČAJA 39: Italija: Koza Nostra i Kamora

U toku perioda takozvane »Prve republike« (1948-90), Koza Nostra i Kamora su razvile jake veze sa vodećim talijanskim političarima u vladajućoj Hrišćanskoj Demokratskoj partiji. To im je omogućilo da prošire svoje poslovne aktivnosti pod okriljem skupštinskog odobravanja koje su stvorile moćne figure u političkom establišmentu. Jedan od najvidljivijih efekata korupcije bilo je ogromno ulaganje u neregulisane građevinske projekte, koji ne samo da su uzrokovali ekološku štetu, već su i pojačali opasnost od zemljotresa.

Nakon zemljotresa 1980. Kamora je pokušala da preuzme kontrolu nad fondovima za rekonstrukciju. Stalno se kasnilo sa rekonstrukcijom osnovne infrastrukture, škola i bolnica, dok je u isto vrijeme buknuła sumnjiva gradnja privatnih kuća. Ovaj dvojni proces ukazuje na uspjeh Kamorine strategije, jer pokazuje njen uticaj na proces planiranja i javne tendere. Mnoge nove zgrade nisu bile sagrađene dovoljno dobro da izdrže veće zemljotrese, bilo zbog nepoštovanja građevinskih pravila, bilo zbog sporosti u renoviranju. Lokalni političari, kao što je gradonačelnik Pagani, koji se suprotstavio Kamorinom miješanju u rekonstrukciju, bili su likvidirani.

Italijanska »Druga republika«, sa najkorumpiranijim političkim liderima, trebala je da istraži dosadašnje slučajeve i uspostavi kontrolu nad distribucijom vladinih fondova lokalnim i provincijskim vlastima. To se nije dogodilo sve do 1993-94.

Četiri mafije su pretrpjele ozbiljne neuspjehe, uključujući i gubitak skupštinske podrške koja je nekada bila veoma snažna, ali oni imaju velike resurse i posjeduju brojne poslovne kompanije. Ako ništa drugo, ogromna, nekontrolisana, sumnjiva gradnja koju su promovisali u dvadesetom vijeku predstavlja najveći izvor ranjivosti za buduće zemljotrese.

STUDIJA SLUČAJA 40: Njujork – prema nalazima studije, mafija dominira izgradnjom⁴⁸

Maj 1998. - Prema studiji države Njujork, organizovani kriminal je uključen u svaku fazu građevinske industrije u gradu Njujorku i mafija je toliko duboko ukorijenjena da je njeno prisustvo, u velikoj mjeri prihvaćeno od strane investitora i dobavljača – u nekim slučajevima kao nužno zlo koje daje stabilnost i sigurnost, a u drugim kao organizacija koja može da pruži vrijedne usluge.

”Korupcija u njujorškoj građevinskoj industriji je toliko otporna i otvorena da neizbježno doprinosi opštoj slici da je jedini zločin biti uhvaćen.”

”Slika koja se pojavljuje je slika dugoročne, otporne korupcije i reketiranja u bukvalno svim fazama građevinskog procesa, kojim dominiraju kriminalni sindikati,” saopštio je Ronald Goldstok, direktor Snaga protiv organizovanog kriminala države Njujork. ”Industrija je u opasnosti od padanja još dublje u obruč organizovanog kriminala, a legalni poslovi se suočavaju sa opasnošću da budu istisnuti”

”Velike svote novca su u igri. ”Provizija” od samo 1% predstavlja desetine miliona dolara godišnje. Samo iz ovog razloga, građevinska industrija je veoma privlačna reketašima unutar i izvan industije.”

⁴⁷ <http://www.fbi.gov/hq/cid/orgcrime/lcn/ioc.htm>

⁴⁸ Podaci preuzeti iz istoimenog članka Los Angeles Times-a

STUDIJA SLUČAJA 41: Španija – operacija Bijeli kit

April 2005. - Španski grad Malaga upleten je u istragu povodom pranja novca koja bi mogla da okonča intenzivnu izgradnju koja je bila njena ekonomska infuzija. Polovina svih novih gradilišta u Španiji nalazi se na Mediteranskoj obali, a u toku operacije Bijeli kit, policija je po prvi put uspostavila direktnu vezu između organizovanog kriminala i eksplozije španske građevinske industrije.

Operacija Bijeli kit, vrhunac 18-mjesečne istrage koja je uključivala policiju iz sedam zemalja, uhvatila je 41 osumnjičenog i oduzela 251 nepokretnost procijenjenu na oko 250 miliona eura, uključujući i luksuzne vile, vikend stanove i tržne centre. Bankovni depoziti od 30 miliona eura su zamrznuti, a sadržaj nekoliko sefova u bankama zaplijenila je inspekcija.

Španska policija vjeruje da su prekinuli najveći lanac pranja novca u Evropi sa ograncima u SAD i Kanadi. Kandido Konde Pumpido, javni pravobranilac, opisao je istragu kao »vrh ledenog brijega«. »Svjedoci smo tihe invazije mafije na našu obalu«, rekao je, »a krupna riba tek treba da se uhvati«.

Prateći tragove tri narko kartela, policija je izvršila prepad na kancelarije Fernanda del Valjea, direktora advokatske firme u Marbelji. Policija navodi da je on uspostavio na stotine kompanija za strane kriminalce da bi oni investirali svoje nezakonite prihode u nekretnine u Španiji. Policija procjenjuje da bi više od 600 miliona eura moglo biti oprano kroz Del Valjeovu firmu, a sumnjaju da je mnogo više advokatskih firmi duž obale umiješano u pranje novca.

Dokumenti konfiskovani u Del Valjeovoj firmi ukazuju da su velike sume novca prebačene sa Jukosa, ruske naftne grupe, na holandsku kompaniju i onda investirane u Španiji. Jukos je porekao da ima poslove u Španiji i zatražio detaljnije informacije od javnog pravobranioca.

Nema pouzdanih procjena do koje mjere je organizovani kriminal uključen u špansku građevinsku industriju, ali Per Stangeland, šef kriminologije na Univerzitetu u Malagi, kaže da je prisustvo kriminalnih mreža u u građevini i nekretninama neporecivo. »To je noseća sila, možda najvažnija noseća sila, u pozadini građevinske industrije. Kako drugačije objasniti da Malaga, sa jednim od najviših stepena nezaposlenosti i najnižim primanjima u Španiji, može da ima porast izgradnje stambenih objekata od od 1,600% za pet godina?«

STUDIJA SLUČAJA 42: Hotel Splendid ⁴⁹

Jun 2005. – Na gradilištu Hotela Splendid u Budvi podmetnute su tri eksplozivne naprave u razmaku od po nekoliko dana. Prema pisanjima medija, postoje snimci na kojima se vide počinioci. Policija je do sada uhapsila nekoliko osoba za koje se sumnja da su umiješani u eksplozije. Motivi još uvijek nisu otkriveni. Postoji više verzija o tome ko se krije iza eksplozija. Prema jednoj radi se o ratu lokalnih građevinskih lobija. Prema drugoj o reketu i sumnjivom novcu.

Hotel Splendid prodat je rusko-crnogorskoj kompaniji Montenegro stars hotels group za 2,4 miliona eura 2004. Ista rusko-crnogorska firma kupila je i hotele Blu star i Montenegro. "Mi smo izvorno crnogorska firma i ostajemo crnogorska", rekao je na konferenciji za novinare Žarko Radulović.

"Većinski vlasnika Splendida je Viktor Ivanjenko, nekadašnji direktor uništenog ruskog giganta Jukosa. Crnogorski akcionar u Montenegro starsu ima manjinski paket", kaže za Monitor sagovornik uključen u privatizaciju više crnogorskih hotela.

Prema izvoru Monitora, Viktor Valentinovič Ivanjenko je ušao u posao sa crnogorskim hotelima preko kompanije Rašan investors registrovane u Švajcarskoj.

Ivanjenko ima impresivnu biografiju. Prešao je dug put - od sela Koltsovka, u kome je rođen 1947. godine, preko tajne ruske policije, do vrhova moskovskog biznisa i politike.

U tajnu rusku službu ušao je odmah nakon diplomiranja 1970. godine, tokom depresivnih komunističkih godina. A ostao je poslije sloma SSSR-a, do 1993. Tada prelazi u Yukos i postaje prvi potpredsjednik naftnog giganta. Privatne imperije se rađaju u Rusiji tako što mutnim privatizacionim poslovima državna imovina prelazila u ruke oligarha. Ivanjenko postaje jedan od akcionara Jukosa.

⁴⁹ Izvod iz članka: Monitor istražuje: Veza Yukos – Hotel Splendid: Misterija i eksplozije, Monitor, broj 771, 29 jul 2005.

Ruski oligarsi tada se regrutuju iz krugova vlasti i oko vlasti, posebno iz tajnih službi KGB-a.

Kada je Putin ušao u rat sa Jukosom i glavnim vlasnikom ove kompanije Mihailom Hodorkovskim, zbog neplaćenih poreza i drugih navodnih malverzacija, imperija teška milijarde je pala preko noći. Ali je Viktor Ivanjenko preživio.

Hodorkovski je osuđen na devet godina. Njegov partner Lebedev je takođe u zatvoru. Drugi akcionari Yukosa su pod prismotrom, mnogi su napustili Rusiju i skrivaju se u inostranstvu. Samo je Ivanjenko sa još trojicom akcionara Jukosa ostao u Rusiji.

U momentu kada je Hodorkovskom suđeno u Rusiji, na drugom kraju Evrope, u Španiji, izbila je afera u kojoj je u centru pažnje bila slomljena ruska naftna kompanija. Više ljudi je uhapšeno ovog proljeća u Španiji zbog sumnji da su prali Jukosove pare i to kroz građevinsko-turističke poslove po Marbelji.

Zanimljiva koincidencija: na panou ispred gradilišta hotela Splendid na velikoj tabli stoji da građevinska firma, izvođač radova, Unik trejd, pored Bečića, ima poslove u Moskvi, Beogradu i Marbelji.

U tekstu objavljenom u Nedjeljnom telegrafu još prošle godine o ruskim investicijama u Crnoj Gori citira se crnogorski akcionar Montenegro starsa Žarko Radulović koji kaže da njegov partner iz Rusije u naftnom biznisu pravi stotine miliona profita godišnje. "Nije tačno da sam to rekao. Čitav tekst je iskonstruisan", izjavio je Radulović Monitoru.

Radulović je demantovao tvrdnje da je njegov partner jedan od bivših direktora Jukosa. Na konkretno pitanje da li je većinski suvlasnik Splendida Viktor Ivanjenko, Radulović nije htio da odgovori.

STUDIJA SLUČAJA 43: Hesus Hil i Hil, gradonačelnik Marbelje

Hesus Hil i Hil, tri puta je bio gradonačelnik Marbelje i bio je vlasnik fudbalskog kluba Atletico Madrid.

Hil je optužen za zloupotrebu 50 miliona funti sterlinga iz javnih fondova, veze sa talijanskom i ruskom mafijom i pranje 2.5 miliona funti sterlinga kroz privatne kompanije. Pretpostavlja se da oko 372 miliona eura nisu proknjižena za vrijeme Hilove administracije u Marbelji za period 1991 – 1999.

To nije bio prvi Hilov susret sa zakonom. On je 1969. godine osuđen na zatvorsku kaznu od pet godina, jer se stambeni blok koji je on sagradio, srušio usmrivši 58 osoba. Pomilovao ga je general Franko poslije 18 mjeseci. Zbog sumnje da je preusmjerio budžetska sredstva svom fudbalskom klubu, uhapšen je 1999. godine, ali je pušten nakon šest dana.

U periodu gradonačelnika Hila, promjena namjene zemljišta i izdavanje dozvola vršeno je na osnovu urbanističkih planova za koje je bila zadužena gradska vlast. Nakon 1996. godine, kada je ekspanzija gradnje počela, zahvaljujući njemu, sagrađeno je i prodato na hiljade stambenih zgrada, a nema preciznih podataka o tome koliko kuća je srušeno radi oslobađanja prostora za stambenu izgradnju.

Nazivajući svoje protivnike lažovima i ološem, Hil je osporavao da bilo šta radi protivzakonito i predstavljao sebe kao žrtvu prljave kampanje oponenta. "Šta je moj zločin? Ja sam čovjek koji je izgradio ovaj grad," govorio je.

On je insistirao da će biti gradonačelnik Marbelje sve dok ga građani hoće, ali je bio primoran da napusti položaj kada mu je to 2002. godine naložio sud.

Iz suda u Marbelji ukradeno je 40.000 stranica dokumenata, mnogi kompjuterski fajlovi izbrisani, a Fransisko Kalero, sudski zvaničnik pod istragom za krađu dokumenata, je počinio samoubistvo.

Hil je umro u toku procesa koji je okončan zbog nedostatka dokaza.

7.2. Moguća shema organizovanog kriminala

Zahvaljujući pojedinim zakonskim rješenjima koja definišu široka diskreciona ovlaštenja, neadekvatnom nadzoru i nedovoljnoj transparentnosti rada, predsjednik opštine ima mogućnost da pod svoju kontrolu stavi značajan dio procesa planiranja i izgradnje objekata na nivou opštine.

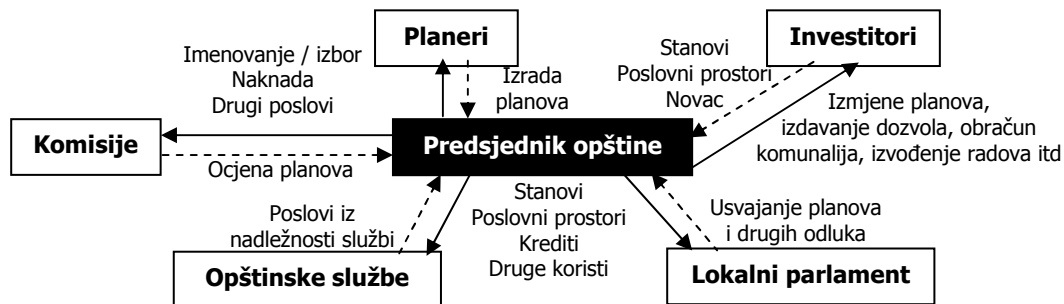
Predsjednik opštine može kontrolisati preduzeća koja izrađuju planski dokument, jer ima mogućnost da utiče na izbor obrađivača planova, visinu naknada ili da im povjeri druge poslove, kao što je izrada projektne dokumentacije ili učešće u komisijama za stručnu ocjenu plana. Može koristiti planere kao "crtače" koji po njegovim nalogima ucrtavaju ili brišu objekte, čime zainteresovanim investitorima omogućavaju ili uskraćuju ostvarivanje profita.

On može uticati na članove komisija za stručnu ocjenu planova, jer ih imenuje, određuje im naknadu, a može im povjeriti i druge poslove. Članovi komisije mogu biti primorani da daju pozitivno mišljenje na planska dokumenta, jer moraju računati na mogućnost da neće biti ponovo imenovani i/ili neće moći da rade druge poslove za opštinu.

Crnogorska praksa pokazuje da odbornici u lokalnim parlamentima uglavnom samo verifikuju predložene odluke, ma koliko one bile problematične. Dijelom, to je posljedica činjenice da među njima ima malo ljudi koji sa valjanim stručnim razumijevanjem mogu da sagledaju problematiku planiranja i uređenja prostora, ali jednak ili veći uticaj na takvo ponašanje ima odomaćena partijska disciplina ili lični afiniteti, a čak i koristi.

Predsjednik opštine je u poziciji da favorizuje određene grupe investitora kojima će izdavati dozvole, mijenjati planove, obračunavati manje komunalije, prodavati zemljište pod povoljnijim uslovima, ustupati izvođenje radova itd. On može uzimati procenat od zarade investitora ili osnovati građevinsko preduzeće na tuđe ime, pa ga zatim angažovati za potrebe opštine ili "preporučiti" investitorima zainteresovanim za izgradnju.

Na osnovu navedenog, predsjednik bilo koje crnogorske opštine čiji prostor je atraktivan za investitore je u opasnosti da, slično slučaju Marbelja, postane ključna karika u lancu organizovanog kriminala.



Ministarstvo unutrašnjih poslova Crne Gore: Plan borbe protiv korupcije i organizovanog kriminala

Organizovani kriminal, se definiše kao rezultat djelovanja više od dva lica, čiji je cilj vršenje teških krivičnih djela radi sticanja dobiti ili moći, uz ispunjenje još, najmanje tri, od sljedećih uslova:

- da je svaki član kriminalne organizacije imao unaprijed određeni zadatak ili ulogu;
- da je djelatnost kriminalne organizacije planirana na duže vrijeme ili neograničeno;
- da se djelatnost kriminalne organizacije zasniva na primjeni određenih pravila interne kontrole i discipline članova;
- da se djelatnost organizacije planira i vrši u međunarodnim razmjerama;
- da se u vršenju djelatnosti primjenjuje nasilje ili zastrašivanje ili da postoji spremnost za njihovu primjenu;
- da se u vršenju djelatnosti koriste političke, privredne ili poslovne strukture;
- da se koristi pranje novca ili nezakonito stečena dobit;
- da postoji uticaj organizacije ili njenog dijela na zakonodavnu vlast, medije, izvršnu ili sudsku vlast ili na druge društvene ili ekonomske činioce.



8. O MANS-u

Vizija

Crna Gora kao društvo aktivnih građana koji ostvaruju socijalna, ekonomska i građanska prava u saradnji sa odgovornom, transparentnom i efikasnom vlašću na svim nivoima.

Misija

MANS je nevladina organizacija koja doprinosi razvoju Crne Gore i smanjenju siromaštva kroz rad na povećanju učešća građana u donošenju odluka i uspostavljanju dobre vladavine.

MANS radi na podizanju nivoa svijesti javnosti o socijalnim, ekonomskim i građanskim pravima; pružanju podrške građanima i njihovim udruženjima da aktivno učestvuju u izradi, sprovođenju i nadgledanju društvenih politika uz promovisanje saradnje i razmjene informacija između svih društvenih grupa.

Vrijednosti

U svom radu MANS promovise inovativne pristupe u indentifikovanju i rješavanju problema uz poštovanje različitosti, realnih potreba društva i principa transparentnosti, otvorenosti i nepristrasnosti.

Strateški ciljevi (2005 - 2008)

1. Izrada, implementacija i nadgledanje socijalnih, ekonomskih i gradjanskih politika i zakonskih regulativa se odvijaju uz stvarno učešće građana.
2. Sprovode se djelotvorne građanske akcije za borbu protiv korupcije u državnim institucijama.
3. Građani i njihova udruženja koriste i unaprijeđuju mehanizme za komunikaciju sa državnim institucijama u oblastima koje se odnose na socijalne, ekonomske i građanske slobode.

S obzirom na komplementarnost i uzajamnu uslovljenost definisanih strateških ciljeva, radi maksimiziranja rezultata u njihovom ostvarivanju, MANS će koristiti isti model koji podrazumijeva

- A. Informativno-edukativne kampanje
- B. Izgradnja kapaciteta nevladinih organizacija u pružanju podrške građanima i nadgledanju sprovođenja politika i zakonskih regulativa
- C. Mobilisanje i izgradnju kapaciteta građana
- D. Unapređenje kvaliteta postojećih i lobiranje za usvajanje novih politika i zakonskih regulativa i nadgledanje njihovog sprovođenja u saradnji sa građanima i njihovim udruženjima

Mreža za afirmaciju nevladinog sektora – MANS
Stari aerodrom, Zgrada Čelebića II/9, 81000 Podgorica
tel / fax: 081 656 050, 656 060; mob: 069 446 094
mans@cg.yu, www.mans.cg.yu