

## STUDIJA SLUČAJA: „ENERGOPROJEKT“ I SPORTSKA HALA



**I: UVOD:** Ova studija slučaja, koja se odnosi na kompenzacioni posao Opštine Herceg Novi sa građevinskom firmom „Energoprojekt“ zbog potrebe izgradnje sportske hale, jedan je od brojnih primjera nezakonitog raspolaganja opštinskim zemljištem na štetu lokalnog budžeta.

**II: GENERALNI UGOVOR IZ 1996. GODINE:** Opština Herceg Novi i firma „Energoprojekt“ iz Beograda u januaru 1996. godine zaključili su Generalni ugovor<sup>1</sup>, kojim se ova građevinska kompanija obavezala da za potrebe Opštine sagradi sportsku halu u Igalu, dok je zauzvrat dobila vrijednu lokaciju u užem gradskom jezgru, na brdu Savina, gdje je za svoje potrebe mogla da izgradi stambeno poslovne objekte i proda ih na tržištu.

Ugovor je preciznije definisao da „Energoprojekt“ dobija u trajno korišćenje 14,5 hiljada kvadrata na Savini, čija je ukupna vrijednost procijenjena na tadašnjih 6,3 miliona njemačkih maraka, odnosno 437,5 maraka po kvadratu (što odgovara iznosu od 3,1 miliona eura, odnosno 220 eura po kvadratu).

Član 7.			
ENERGOPROJEKT se obavezuje da na ime uređenja, korišćenja i trajnog raspolaganja nad dodeljenom mu građevinskom zemljištu plati OPŠTINI 437,50 DEM/m <sup>2</sup> prodajne površine (bez garaža i parking prostora koji se ne obaveštavaju) sadržaja namijenjenog tržištu, što iznosi:			
14.500 m <sup>2</sup> x	437,50 DEM/m <sup>2</sup>	=	6.343.750,00 DEM

*Vrijednost lokacije na Savini iz Generalnog ugovora iz 1996. godine*

Neuobičajeno je da je vrijednost nove sportske hale ugovorom utvrđena samo orijentaciono, i to na iznos od 6,7 miliona maraka. Međutim, ono što je bilo posebno sporno jeste ugovorna odredba kojom je građevinska kompanija bila obavezna da do kraja 1996. godine uloži samo 2,8 miliona maraka u grube građevinske radove na sportskoj hali, a da ostatak uplati Opštini tek kada sagradi stambeno poslovne objekte i proda ih na tržištu. S obzirom da je sportska hala trebalo da bude završena do kraja 1997. godine, Opština Herceg Novi je potpuno neopravdano preuzela obavezu da obezbijediti sredstva za nastavak radova iznad utrošenog iznosa od 2,8 miliona maraka, što je nesumnjivo bilo štetno po lokalni interes i predstavljalo je favorizovanje investitora.

**III: RADOVI KASNE, POTPISUJU SE ANEKSI:** Godinu i po nakon potpisivanja Generalnog ugovora, tačnije u oktobru 1997. godine zaključen je prvi aneks<sup>2</sup> ugovora kojim je definisano da je „Energoprojekt“ izvršio sve obaveze, a da je Opština Herceg Novi obezbijedila kredit kod Vlade u iznosu od 1,5 miliona maraka (odgovara vrijednosti od 750 hiljada eura) kako bi se nastavili radovi na izgradnji sportske hale.

Međutim, sredinom 2002. godine Osnovni sud u Herceg Novom je na zahtjev Opštine donio privremenu mjeru<sup>3</sup> kojom je građevinskoj kompaniji zabranjeno da otuđi lokaciju na Savini. U obrazloženju mjere je navedeno da je opšte poznato da „Energoprojekt“ nije izgradio objekte

<sup>1</sup> Generalni ugovor o opštim uslovima uređenja međusobnih prava, obaveza i odgovornosti za izgradnju sportske hale u Igalu i uređenja građevinskog zemljišta na lokaciji Savina od 26. januara 1996. godine

<sup>2</sup> Aneks I na Generalni ugovor, zaveden u Opštini Herceg Novi dana 30. septembra 1997. godine

<sup>3</sup> Privremena mjera Osnovnog suda u Herceg Novom od 30. septembra 2002. godine

na lokaciji Savina i da sportska dvorana u Igalu nije sagrađena, što pokazuje da ugovor nije izvršen i da građevinska kompanija nije isplatila kupoprodajnu cijenu.

Češće je poznata činjenica, koju zbog toga ne treba utvrđivati, da na lokalitetu Savina nisu izgrađeni objekti, kao i činjenica da sportska dvorana u Igalu nije završena. Dakle, nesumnjivo je da ugovor nije izvršen. Činjenica je da je dužnik upisao pravo korišćenja-svojinu na zemljištu koje je predmet ugovora, a u ovoj fazi postupka čini se vjerovatno da nije isplatio kupoprodajnu cijenu. Zašto? To u ovom postupku nije od značaja. Bitno je da cijena nije plaćena. Prema tome, povjerilac je udalio vjerovanje postojanje potraživanja - kupoprodajne cijene, kao i sposobnost da će bez ove mjere, dužnik osujetiti naplatu potraživanja povjerioca. Šta će se svojom imovinu opredijeliti ili na drugi način raspolagati, čine su ispunjeni uslovi za određivanje privremene mjere iz čl. 252. ZPP-a. Prilikom odlučivanja primjenjene su i odredbe čl. 248. do 251. ZPP-a.

*Iz Privremene mjere Osnovnog suda u Herceg Novom iz 2012. godine*

**IV: NASTAVAK UGOVORA 2004. GODINE:** Devet godina od prvobitno potpisanog ugovora, odnosno u novembru 2004. godine zaključen je novi aneks ugovora<sup>4</sup>, kojim su se Opština Herceg Novi i „Energoprojekt“ saglasili da odustaju od ranije pokrenutih sudskih sporova za raskid ugovora i naknadu štete, te da proširuju predmet ugovora.

5. U cilju iz prethodnog stava Opština će obezbediti parcelaciju katastarskih parcela 197, 74, 75, 85 i 86, sve upisane u listu nepokretnosti 494 k.o. Topla, koje su obuhvaćene urbanističkom parcelom 216 u zahvalu DUP-a "Igalo-centralna zona" i preneti pravo, saglasno Zakonu o Građevinskom Zemljištu, na tako novoformiranim katastarskim parcelama, odnosno neizgrađenom građevinskom zemljištu na Energoprojekt i to na parcelama potrebnim za izgradnju Stambeno-Poslovnog Centra (faza II iz Priloga br.1 ovog Aneksa). Prenos ovih katastarskih parcela na Energoprojekt će biti izvršen tako što će sva poreska opterećenja snositi Opština. Opština je u obavezi da prenos izvrši tako da na ovim nepokretnostima

Naime, građevinska kompanija sada je preuzela obavezu da će završiti gradnju sportske hale, ali i sagraditi uz nju sportske terene, objekat za smještaj 70 sportista i restoran, dok će sa druge strane ona dobiti u svojину novu opštinsku parcelu od preko 23 hiljade kvadrata, sada u Igalu, koju će Opština prethodno parcelisati i na kojoj će moći da sagradi novi stambeno poslovni objekat.

Novi kompenzacioni dogovor utvrđen je na ukupan iznos od 8,6 miliona eura<sup>5</sup>, od čega je vrijednost do tada izvedenih radova na sportskoj hali utvrđena na sumu od nešto preko dva miliona eura, za koliko je prebijena vrijednost lokacije na Savini u korist građevinske kompanije, dok je preostali neizmireni dio obaveza za ovu lokaciju iznosio 1,6 miliona eura. Kada je u pitanju nova lokacija u Igalu, njena ukupna vrijednost je procijenjena na sumu od gotovo pet miliona eura, što znači da je građevinska kompanija u gradnju novo ugovorenih objekata bila dužna da uloži ukupno 6,6 miliona eura.

Vrijednost kompenzacije	Obaveze investitora	Šta dobija investitor
8.641.382 eura	) završetak sportske hale	) 13.652 m2 na Savini
	) izgradnja sportskih terena	) 23.400 m2 u Igalu
	) izgradnja objekta za sportiste	) gradnju poslovnih i stambenih objekata
	) izgradnja restorana	

Novim dogovorom, čiji je potpisnik tadašnji gradonačelnik Herceg Novog Dejan Mandić, investitoru je omogućeno da na parceli na Savini, čija je površina 13,6 hiljada kvadrata, sagradi

<sup>4</sup> Aneks II Generalnog ugovora iz novembra 2004. godine

<sup>5</sup> Precizan kompenzacioni ugovor glasi na iznos od 8.641.382 eura

poslovne prostore od 1,5 hiljada kvadrata i 11,7 hiljada kvadrata stambenog prostora, kao i blizu tri hiljade kvadrata garažnog prostora. Cijena kvadrata zemljišta računata je po cijeni od 250 eura, poslovnog prostora od 175 do 202 eura, stambenog prostora od 117 do 135 eura po kvadratu, a garažnog prostora po 117 eura za kvadrat.

Kada je u pitanju lokacija u Igalu, investitoru je na parceli od 23 hiljada kvadrata omogućeno da sagradi poslovne prostore od 4,4 hiljade kvadrata i stambene prostore ukupne površine od oko 14 hiljada kvadrata. Cijena kvadrata zemljišta utvrđena je na 130 eura, poslovnog prostora 135 eura, a stambenog prostora na 90 eura.

	Zemljište/ kvadrat	Poslovni prostor/ kvadrat	Stambeni prostor/ kvadrat	Garažni prostor/ kvadrat
<b>Lokacija Savina</b>	250 E	175/202 E	117/135 E	117 E
<b>Lokacija u Igalu</b>	130 E	135 E	90 E	/

Nije poznato kako je utvrđivana cijena kvadrata zemljišta i objekata na tim, izuzetno vrijednim lokacijama na crnogorskom primorju. MANS je pokušao da utvrdi da li je vršena procjena vrijednosti zemljišta u Igalu, pa se s tim u vezi obratio Kabinetu predsjednika Opštine Herceg Novi na osnovu Zakona o slobodnom pristupu informacijama. U dobijenom odgovoru<sup>6</sup> je navedeno da procjena nije vršena, uz tvrdnju da tada nije postojala zakonska obaveza za tim.

**V: PRENOS PRAVA SVOJINE NA PARCELAMA:** U decembru 2005. godine zaključen je Ugovor o prenosu prava na gradsko-građevinskom zemljištu sa „Energoprojektom“ nad parcelom u Igalu, a koja obuhvata površinu od oko 23 hiljade kvadrata.<sup>7</sup> Međutim, u trenutku zaključenja ugovora ova parcela nije bila gradsko građevinsko zemljište, već je po kulturi bila šuma druge kategorije<sup>8</sup>, što znači da je tadašnji gradonačelnik Dejan Mandić nezakonito raspolagao opštinskim zemljištem.

**VI: IZGRAĐENA SAMO LOKACIJA NA SAVINI:** Prema zvaničnim podacima sa sajta Uprave za nekretnine, investitor „Energoprojekt“ na lokaciji Savina je izgradio 20.085 kvadrata stambeno poslovnih objekata, dok na lokaciji u Igalu posjeduje samo zemljište od 23.868 kvadrata, ali u katastru nijesu uknjiženi nikakvi objekti.



Medijske informacije pokazuju da je gradnja naselja „Savina“ završena 2008. godine i da ono predstavlja zasebnu cjelinu, sa svojim ulicama, trgovom i zelenilom. xxxx Izgradnja sportskog centra u Igalu završena je početkom 2008. godine, kada je i najavljena gradnja još jednog kompleksa manjih apartmana, koji će biti prilagođeni osobama sa hendikepom i onima koji dolaze na liječenje i rehabilitaciju u Institut „Simo Milošević“ u Igalu.

<sup>6</sup> Odgovor Kabineta gradonačelnika Opštine Herceg Novi MANS-u od dana 16. januara 2012. godine

<sup>7</sup> Ugovor se odnosi na dvije katastarske parcele u KO Topla, ukupne površine 23.046 kvadrata

<sup>8</sup> Vrhovni državni tužilac je 27. marta 2006. godine Upravi za nekretnine u Herceg Novom uputio žalbu zbog povrede pravila postupka, u kojem je navedeno da je Opština Herceg Novi brisana kao korisnik parcela i upisan „Energoprojekt“, a da prethodno nije sproveden ispitni postupak, budući da se u konkretnom slučaju promjena upisa vršila na nepokretnosti koja je po kulturi šuma