

## Mreža za afirmaciju nevladinog sektora

# MONTE NOVA

studija slučaja

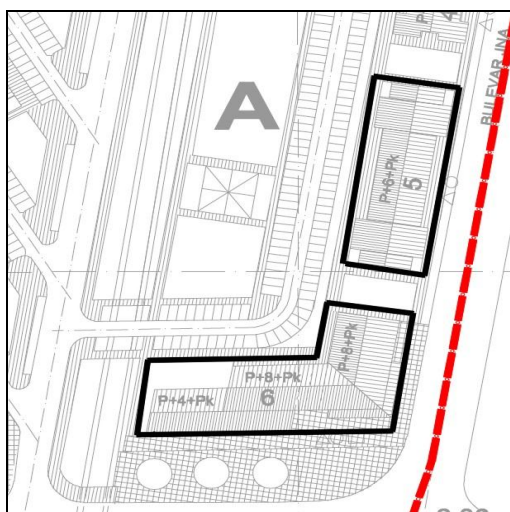


*Ova publikacija je sačinjena uz podršku Evropske unije. Za sadržaj ove publikacije odgovorna je isključivo Mreža za Afirmaciju Nevladinog Sektora – MANS, a stavovi iznijeti u ovoj publikaciji se ne mogu smatrati stavovima Evropske unije.*

## SLUČAJ „ACO ĐUKANOVIĆ - BAR“

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

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



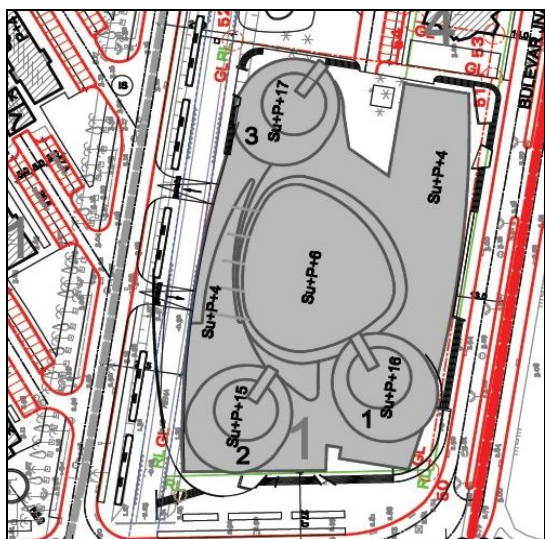
Izvod iz DUP-a koji je važio u momentu kupovine parcela

Tada važećim detaljnim urbanističkim planom (DUP) Topolica 1, na pomenutim parcelama su bila planirana dva stambeno-poslovna objekta i to jedan spratnosti prizemlje + šest spratova + potkrovlje (P+6+PK), bruto građevinske površine (BGP) od 8.200m<sup>2</sup>, dok je na drugoj parceli bio predviđen objekat maksimalne spratnosti P+8+PK, ukupne BGP od 13.900 m<sup>2</sup>. Plan koji je tada važio je bio usvojen u decembru 2005. godine.

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

Istog dana, 08 septembra, sklopljena su i dva ugovora o plaćanju komunalija ukupne vrijednosti nešto preko 2.5 miliona eura.

Ugovori o komunalijama su zaključeni na maksimalne građevinske površine koje su bile predviđene ovim planom, odnosno za ovu lokaciju, ukupnu bruto građevinsku površinu od 22.100m<sup>2</sup>. Ugovorom je takođe predviđeno da je investitor dužan da u roku od 36 mjeseci sagradi objekte za koje je platio komunalije. Iako je još 2006. godine platio komunalije, nema podataka da je Đukanović ikada zatražio građevinsku dozvolu za izgradnju objekata u gabaritima koje je plan tada predviđao.



Izmjene plana iz 2009. godine

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

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

O kolikom se povećanju radi, govori i podatak da umjesto početnih 22.100 m<sup>2</sup> bruto građevinske površine koliko je bilo projektovano kada se prodavalo ovo opštinsko zemljište, kompaniji Aca Đukanovića se sada omogućava da sagradi čak 66.000 m<sup>2</sup> bruto građevinske površine. Prevedeno na razumljivije mjere, radi se o 200-250 stanova i 80 do 120 poslovnih prostora kao i podzemna garaža sa oko 300 parking mjesta.

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

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

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



Lokacija parcela u DUP-u Topolica 1

Posebno je problematično što su izmjene nastupile relativno brzo nakon što je opštinsko zemljište prodato kompaniji Đukanovića po cijeni koja je daleko ispod tržišne kada se uzme u obzir kakve je objekte sada moguće graditi na njemu. Đukanović je svoje parcele platio 323 eura/m<sup>2</sup> za parcelu sa ucrtanim objektom od 6 spratova, odnosno 465 eura/m<sup>2</sup> za parcelu sa ucrtanim objektom od 8 spratova. Poređenja radi, kompanija Fadis je u neposrednoj blizini platio 616 eura/m<sup>2</sup> za parcelu na kojoj je prvobitno bilo ucrtano dva sprata.

<sup>1</sup> Parcele su postale vlasništvo kompanije Invest Nova, kada ih je Đukanović unio kao osnivački kapital Monte Nove u julu 2007 godine. Kompanija Monte Nova je brisana iz registra kompanija 2008. godine.

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

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

Nažalost, i ovaj slučaj predstavlja još jedan dokaz u prilog sumnjama koje je MANS do sada iznosio u vezi sa radom barskog Gradonačelnika Žarka Pavićevića. Zabrinjavajuća je odluka Pavićevića da o svemu ćuti iako je kao prvi čovjek barske opštine najpozvaniji da objasni svoje ponašanje, a nesumnjivo je da posjeduje sve informacije.

Koristimo ovu priliku da ga još jednom pozovemo da progovori o izgradnji sportske sale, dva nelegalna sprata na zgradi u centru Bara, preko 275.000 hiljada kvadrata opštinske zemlje koje su uknjižene na ime ZIB-a, slučaju Tehnopromet i prodaji njihove imovine, slučaju Fadis, vezama sa rusko-crnogorskom kompanijom Longrun Invest čije zgrade je legalizovao, ugovoru sa Poštom o izgradnji objekta koji je prešla njegova kompanija.

Očigledno je da ima dosta otvorenih pitanja na koje Pavićević može i mora da pruži odgovor, kako pred građanima Bara, tako i pred nadležnim državnim tužiocem. Iako smatramo da već postoji dovoljno osnova i informacija koje bi mogle da zainteresuju državnog tužioca za ono što Pavićević i ekipa oko njega rade, MANS će nastaviti da detaljno istražuje kako prethodne, tako i aktuelne poslovne aranžmane barskog Gradonačelnika i njegove kompanije.

Iako ovo predstavlja možda najekstremniji primjer, slučaj Đukanovićevih parcela nije jedini koji se veže za kontravezne izmjene DUP-a „Topolica 1“. Pored toga što je legalizovao dva sprata na zgradi koju je gradio sa Miodragom Đurovićem u samom centru Bara, izmjene plana koje je Pavićević inicirao su koristile još nekim od barskih graditelja.

Tako je kompanija „Fadis“ zahvaljući Pavićeviću umjesto poslovnog objekta od dva sprata, sagradila stambeno poslovni od pet etaža. Po jedan sprat je dodat i na zgradama barskih kompanijama „Longrun invest“ i „Keka“ iz Bara. Čak tri dodatna sprata je Pavićević dodao i na zgradu koju još uvijek nije uspio da sagradi za Poštu Crne Gore.

Dejan Milovac  
Direktor programa za urbanizam