



**Mreža za afirmaciju nevladinog sektora  
MANS**

# **SPORTSKA DVORANA**

**studija slučaja**



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

## STUDIJA SLUČAJA - SPORTSKA DVORANA

Istražujući poslovanje barske građevinske kompanije "Zavod za izgradnju Bara" – ZIB i njenog vlasnika, predsjednika Opštine Bar, Žarka Pavićevića, MANS otkriva na koji način je Pavićević došao do veoma vrijednih parcela u samom centru grada i kako je koristeći svoju poziciju, kroz izmjene planske dokumentacije, za sebe i svoju kompaniju povećavao profit od izgradnje stanova za tržište.



Naime, u aprilu 2001. godine tadašnji predsjednik Opštine Bar, Borislav Lalević je sa Pavićevićevom kompanijom sklopio Ugovor o građenju Sportske dvorane u Baru. Rok za izgradnju sportske dvorane je bio 36 mjeseci, a vrijednost radova procijenjena na oko 5 miliona eura. Za stručni nadzor nad izgradnjom ovog objekta je bio povjeren kompaniji "Basketing", čiji vlasnik, Nebojša Milošević kasnije postaje jedan od stalnih saradnika Žarka Pavićevića na poslovima izmjene planova i uklapanja nelegalnih objekata u barskoj opštini.

Umjesto isplate novca, ugovorom je bilo definisano da će Opština Bar radove platiti kompezacijom – davanjem na trajno korišćenje atraktivnih placeva u centru grada na kojima je već tada bilo ucrtano nekoliko stambeno-poslovnih višespratnica.

Tadašnji Zakon o građevinskom zemljištu je propisivao da se prenos prava na građevinskom zemljištu vrši isključivo putem javnog nadmetanja, osim u slučaju da se zemljište prenosi radi izgradnje objekata od javnog interesa, što stambeno-poslovne zgrade koje je ZIB namjerio da gradi svakako nisu bile. Uprkos tome, ugovor je zaključen i ZIB je otpočeo radove na izgradnji sportske dvorane.

Tačno godinu dana nakon potpisivanja ugovora o građenju sportske dvorane, Opština je ZIB-u prenijela pravo korišćenja na dvije parcele u centru grada, iako Ugovor o građenju nije istekao, niti je ZIB kompletirao radove.

Ugovor o prenosu prava na dvije građevinske parcele su 10. aprila 2002. godine potpisali Lalević i Pavićević, iako su znali da je ništavan i da se građevinsko zemljište može prometovati samo kroz javno nadmetanje. Ugovorom je definisan prenos dvije parcele ukupne površine 4460m<sup>2</sup>. Pomenute parcele je Opština predala u vlasništvo ZIB-a za oko 25 Eura/ m<sup>2</sup>, odnosno ukupno 114.000 Eura za obje parcele u centru grada.

Ugovorom je bilo precizirano da će ZIB na parcelama sagraditi dvije stambene zgrade gabarita visoko prizemlje + osam spratova (VP+8), ukupne bruto građevinske površine (BGP) do 20.480 m<sup>2</sup>. Pored naknade za zemljište, ovim ugovorom je bilo definisano i plaćanje komunalija. Komunalije koje je Opština tada obračunala ZIBu su iznosile oko 120 Eura po m<sup>2</sup>, odnosno oko 2.5 miliona Eura. U ugovoru se navodi da ovaj iznos, kao i iznos za kupovinu parcela ZIB ne plaća, već se kompezuje radovima na Sportskoj dvorani.

ZIB je parcele dobio godinu dana prije nego što je Ugovorom o građenu bilo predviđeno da će biti završeni radovi na sportskoj dvorani. Nažalost, originalni rok iz ugovora između ZIB-a i Opštine bar je probijen, a ZIB nikada nije kompletirao radove na ovom projektu. Prema podacima sa kojima raspolaže MANS, ZIB nikada nije snosio odgovornost za kašnjenje radova i konačan propast cijelog ugovora.

Sa druge strane, Opština Bar vođena Lalevićem nikada nije postavila pitanje dvaju građevinskih parcela koje su date Pavićeviću uprkos tome što nije ispoštovao ugovor sa Opštinom.

Sportska dvorana je nekoliko godina stajala nezavršena, ali je zato ZIB u međuvremenu otpočeo sa izgradnjom stambenih zgrada na svojim novim parcelama. Urbanistički projekat "Fleksibilna Zona II" u okviru kojeg se nalaze Pavićevićeve parcele je u momentu potpisivanja Ugovora sa Opštinom omogućavao da se na njima sagrade dvije stambeno-poslovne zgrade spratnosti visoko prizemlje+osam spratova (VP+8) a na te gabarite je bio urađen i obračun komunalija prilikom kompezovanja za radove na sportskoj dvorani koji nikada nisu završeni od strane ZIB-a.

Tadašnje resorno Ministarstvo uređenja prostora u aprilu 2005. godine izdaje građevinsku dozvolu za jedan objekat, a već sredinom decembra iste godine, i za drugi. Obije dozvole je potpisao tadašnji ministar Boro Vučinić, i ZIB počinje sa radovima na izgradnji dvije zgrade na lokaciji svega nekoliko metara udaljenoj od glavne gradske tržnice.

U međuvremenu, Borisava Lalevića je na čelu Opštine Bar zamijenila Anka Vojvodić. Što se tiče Vojvodičke, MANS do danas nije uspio da dođe do informacija koje bi potvrdile da je ona na bilo koji način dovela u pitanje štetne ugovore o izgradnji dvorane i prenosu prava na parcelama koje su zaključili Lalević i Pavićević.

U međuvremenu Pavićević nastavlja radove na izgradnji svoje dvije zgrade, dok su radovi na sportskoj dvorani bili stopirani. U septembru 2006. godine Pavićević postaje Predsjednik Opštine Bar, naslijedivši na toj poziciji Vojvodiću.

Već u novembru 2006. godine, samo mjesec dana od stupanja na funkciju, Pavićević donosi odluku o izmjeni plana "Fleksibilna zona II" u okviru kojeg se nalaze i sporne parcele na kojima je izgradnja zgrada uveliko u toku. Posao izrade plana je dat kompaniji ZIB, čime Pavićević stupa u zonu višestrukog konflikta interesa, jer u konkretnom slučaju je u poziciji da inicira izmjene plana u okviru kojeg njegova kompanija ima velike profitne interese i projekte koji su u toku, a toj istoj kompaniji je dodijeljen i posao obrađivača plana.

Naravno, ovakav konflikt interesa je imao za rezultat da je Pavićević izmjenama plana povećao spratnost svojih zgrada, pa je tako sada spratnost iznosila prizemlje+ osam spratova + potkrovlje. Usvajanjem plana, Pavićević je sebi omogućio da na postojećim zgradama dogradi još oko 1000 m2 stambenog prostora.

Sa druge strane, u martu 2007 godine, Pavićević sada kao predsjednik Opštine zaključuje novi ugovor o građenju sportske dvorane, sada sa cetinjskom građevinskom kompanijom "Lipa" koja je trebala da završi ono što njegov ZIB nije nekoliko godina ranije.

Iako su davanjem vrijednih parcela ZIB-u već jednom bili plaćeni troškovi izgradnje sportske dvorane, novi ugovor sa "Lipom" je bio procijenjen na dodatna 3 miliona eura. Ono što je posebno zanimljivo, jeste da je kao nadzornik radova ponovo angažovana kompanija "Basketing" koja je nadzirala i Pavićevića dok je kršio prethodni ugovor o građenju te iste sportske dvorane. Dvorana je konačno završena u novembru 2009. godine, osam godina od potpisivanja prvog ugovora o građenju sa ZIB-om.



U međuvremenu, Pavićević je kompletira radove na jednoj od svoje dvije zgrade i u februaru 2008. godine tada za poslove građevinarstva nadležno Ministarstvo za ekonomski razvoj izdaje i upotrebnu dozvolu. Dozvolu je potpisao tadašnji ministar Branimir Gvozdenović, sadašnji partijski kolega Pavićevića i politički direktor DPS-a, a ono što je zanimljivo jeste da upotrebna dozvola glasi na objekat za jednu etažu veći od onoga što je bilo definisano građevinskom dozvolom iz 2005. godine. I pored toga što zgrada ima jedan cijeli sprat viška, Gvozdenović izdaje upotrebnu dozvolu, čak se pozivajući na građevinsku dozvolu u kojoj zgrada ima sprat manje.

Istovjetna situacija je bila i prilikom izdavanja upotrebne dozvole i za drugu zgradu koja je takođe Pavićeviću predate na upotrebu sa jednim cijelim spratom viška. I ovu dozvolu potpisuje tadašnji ministar Gvozdenović. Uvidom u ove upotrebne dozvole se može vidjeti da Pavićeviću nije bila izdata takozvana dopunska građevinska dozvola za prekobrojnu etažu, kao što je to bio slučaj sa zgradom koju je kasnije gradio sa Miodragom Đurovićem.

Ovdje se postavlja pitanje da li je Pavićević uopšte platio komunalije za oko 1000 m2 stambenog prostora koliko je ukupno dodato na obje zgrade. Imajući u vidu da su u momentu početka izgradnje ove dvije zgrade, komunalije iznosile oko 120 eura po m2, prostom računicom dolazimo do iznosa od najmanje 120.000 eura za koliko je možda ostala uskraćena barska kasa od ovog posla.