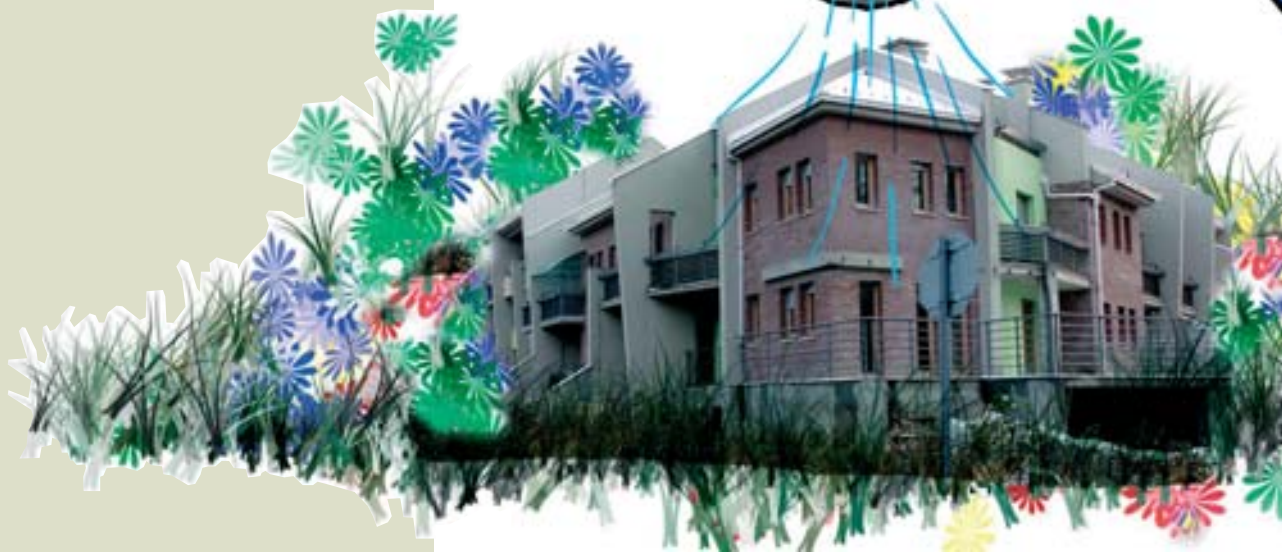


АФЕРЕ ЦВЕЋАРА (3)

ДРАМА ОПОРОГ МИРИСА

Шта се крило иза кулиса доделе, изградње и куповине војних станова у улицама Рашкој и Вељка Лукића Курјака у Београду? Како је уочене проблеме забележила Материјално-финансијска, тржишна и грађевинска инспекција Инспектората одбране? У чему је суштина лошег стамбеног пословања Министарства и Војске?



Ако не трага за истином човек је неће ни пронаћи. А уколико се истине прећуте, говорио је Ниче, постају отровне. Да не бисмо упали у неку од тих замки, поново се враћамо аферама *Цвећара*.

Врховни савет одбране Србије и Црне Горе у јуну 2005. године, на предлог председника Републике Србије, затражио је од Инспектората одбране податке о изградњи, куповини и додели станова у улицама Рашкој и Вељка Лукића Курјака у Београду, због непоштовања препоруке да се војни станова на простору Рашке улице продају по тржишној вредности и за тај новац купи већи број одговарајућих станова. Најпре је Инспекторат спровео краћу грађевинску контролу. Потом је 3. новембра 2005. започео детаљан инспекцијски преглед пословања Војнограђевинског центра *Београд* и Управе за инфраструктуру Министарства одбране, који је трајао осам недеља. Шта је забележила Материјално-финансијска, тржишна и грађевинска инспекција?



Илустрација Никола ОТАШ

■ ЛАВИРИНТ ОБМАНЕ

Приликом изградње стамбених објеката на простору Рашке улице није било могуће остварити одговарајућу тржишну вредност земљишта и уговорен принцип једнаких давања између МО СЦГ као инвеститора и *Хидротехнике* као суинвеститора, првенствено због нерешених међусобних имовинскоправних односа.

– Заједничко пословање, наиме, договорено је пре него што је остварено право на земљиште, односно, уговори са суинвеститором су потписани у време када војно земљиште није било преведено у градско грађевинско земљиште на коме је могућа изградња стамбених зграда. То је било у супротности са *Законом о имовини СРЈ* и осталим важећим прописима у тренутку доношења одлуке. Тек накнадно је, уз сагласност тодашњег Сектора за грађевинско-урбанистичку делатност Министарства извршена промена намене војног земљишта на углу Рашке и Црноотравске улице у Београду –

каже вицеадмирал Јован Грбавац, начелник Инспектората одбране Србије и Црне Горе.

Како у Рашкој улици има четири грађевинске целине, за две данас постоји могућност да право над њима оствари *Хидротехника*, јер на њима још није започела изградња договорених стамбених објеката. То се посебно односи на парцелу 05, која по уговору припада Војсци по основу уступања земљишта за изградњу. Инвеститор није на одговарајући начин заштитио своје интересе у поступку када је остварио право на градско грађевинско земљиште. Војно-грађевинска дирекција *Београд* то није учинила ни касније, што може нанети знатну штету Министарству и Војсци.

Како су правни пропусти учињени пре уговарања послова?

– На основу понуде *Хидротехнике* и предлога начелника Генералштаба Војске, савезни министар за одбрану 1. фебруара 2000. одобрио је заједничку изградњу стамбених објеката у Рашкој улици. Предлог начелника ГШ ВЈ није образложен ваљаном документацијом. Тадашња Управа за стамбене послове Генералштаба није одредила потребе Војске за одређеним бројем и структуром станова, нити извела анализу различитих модела њихове куповине или изградње. Министар је одлуку донео без сагласности Савезне владе, што је у супротности са одредбама *Закона о имовини СРЈ*. И закључивање уговора са *Хидротехником* непосредном погодбом косило се са важећом *Уредбом о врстама ствари које се могу прибављати или отуђивати непосредном погодбом* – наглашава Милош Миловановић, помоћник начелника Инспектората одбране.

Како тврди пуковник Владан Веселиновић, начелник Одељења за грађевинску делатност у Материјално-финансијској, тржишној и грађевинској инспекцији Инспектората, заједничко пословање није могло започети пре него што надлежни орган Сектора за Грађевинско-урбанистичку делатност Министарства обезбеди преглед површина станова у складу са *Одлуком о условима и техничким нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова*, али и изведе процену вредности земљишта које се суинвеститору уступа, уз тачно утврђену висину трошкова његовог уређивања.

– Нису прецизно дефинисане ни стамбене површине које после завршетка стамбених зграда припадају СМО СРЈ на основу уступања права изградње и комуналног опремања војног земљишта и укупне стамбене површине предвиђене *Детаљним урбанистичким и регулационим планом просторне целине Дедиње*. Ни Сектор није у припреми нацрта одлуке испоштовао прописан поступак – доношење претходних одобрења о изградњи, добијање урбанистичке дозволе и израду студије оправданости са генералним пројектом. Одлуком министра није одређен ни рок за њено извршење – додаје пуковник Веселиновић.

У чему је надаље грешила војна организација?

Одлуком министра, у мају 2000. године непосредном погодбом са *Хидротехником* закључен је уговор о заједничкој изградњи стамбених зграда у Рашкој улици, укупне грађевинске површине око 3.600 квадратних метара. Од тога је за СМО СРЈ на основу уступања грађевинског земљишта и вредности његовог комуналног опремања предвиђено 626 квадрата, или 17,39 одсто изграђене стамбене површине.

– Инвеститор, међутим, није заштитио своје интересе уколико се изгради већа површина од уговорене, нити је проверавао тадашњу тржишну вредност земљишта које даје суинвеститору. Према сазнањима Инспекције, корисник градског грађевинског земљишта је у то време могао остварити и 25 одсто од укупне стамбене површине, уз додатно увећање по основу правовременог комуналног опремања локације. Тако је Министарству требало да припадне чак 40 одсто стамбеног простора – напомиње адмирал Грбавац.

■ ПРЕЂУТАНЕ ИСТИНЕ

Војнограђевинска дирекција *Београд* је без сагласности Управе за стамбене послове ГШ ВЈ уговорила стамбену површину која припада СМО. Инвеститор, дакле, није исказао своје потребе за одређеним бројем и структуром станова, нити је утицао на израду техничке документације. И организација и надзор грађевинских радова додељени су *Хидротехници*, што не одговара одредбама републичког *Закона о изградњи објеката*. На тај начин Министарство није имало потпун увид у послове на градилишту.



– Савезни министар за одбрану је у јулу 2000. године, само пет месеци после доношења одлуке о заједничкој изградњи станова са Хидротехником, одобрио новчани износ од 157.500.000 динара за даље финансирање грађевинских радова у Рашкој улици. Коришћење тих финансијских средстава није било у складу са *Правилником о планирању и материјално-финансијском пословању у СМО и В.Ј.* У Првом анексу уговора са суинвеститором је предвиђено да Министарству, сходно том додатном улагању, припадне око 2.257 квадратних метара стамбене површине. Приликом обрачунавања разлике у цени, међутим, није уважен ризик извођача радова, односно, није умањена вредност послова за 2 до 5 одсто, што је у супротности са *Законом о облигационим односима*. Тако је инвеститор, на своју штету, директно утицао на повећање производне цене станова – објашњава пуковник Владан Веселиновић.

У мају 2002. године СМО СРЈ поново је одобрио 120.000.000 динара за изградњу станова у Рашкој. И то се косило са *Правилником о планирању и материјално-финансијском пословању, Законом о имовини и Законом о финансирању СРЈ*, јер су се из средстава савезног буџета могли куповати или градити само службени, а не станови у закуп. Ни у Другом анексу уговора није обрачунат ризик извођача, али је измењен образац валоризације уговорене производне цене станова. За наставак финансирања грађевинских послова у 2003. години требало је обезбедити још 40.000.000 динара.

ФОРМАЛНО НЕФОРМАЛНА МОТ

Од одговорних старешина Инспектората одбране сазнали смо да су многи запослени у Министарству и Војсци у протеклом периоду станове добијали на незаконит начин. Прошла година је посебно карактеристична по подели, мимо устаљених ранг-листа, службених војних станова веће структуре, који су откупљивани иако се то косило са важећом правном регулативом. Такође се дешавало да су појединим старешинама и цивилним лицима додељиване и друге стамбене јединице, што правилницима, ма колико да су били неодговарајући, није предвиђено. Било је то време у коме се нису поштовали струка, ред и закон, нити права оних који нису желели да учествују у корупцији. Познат је и пример куповине 115 војних станова у Херцег Новом. Чим је плаћена њихова изградња, фирма која је изводила грађевинске радове је банкротирала, а Војска тако остала кратких рукава. У Тивту се недавно догодило слично као у Рашкој улици.

Стамбених афера попут Цвећаре и злоупотреба Војног стамбеног фонда било је и раније. Памте се још проблеми због доделе стана преко реда, веће структуре него што је прописано, инжењеру у сплитском Морнарчком електронском заводу. Вероватно је испунио неке од написаних услова – био је син адмирала, тада првог човека ССНО-а.

У време када су најодговорније старешине Армија имале могућност да одлучују о томе коме, како и какав стан треба доделити, бројни официри су остали без крова над главом само зато што нису били послушници команданата.

Данас младе старешине, када размишљају о својој професионалној перспективи и реформи система одбране Србије и Црне Горе не треба да забораве ни како некадашњи први човек Војске има неколико кућа и станова. Свакако треба да се запитају зашто и породица некадашњег начелника Генералштаба и министра одбране још станује у резиденцијалном објекту који обезбеђује Гарда, а има откупљен стан у Београду. Ни некадашњи извршни директор Министарства одбране није прошао лоше када је реч о броју војних станова које је добио. После развода, откупљени стан оставио је жени, а два службена, у којима је једно време становао, вратио је Војсци тек пошто му је додељен стан у Рашкој улици.



Снимак Г. СТАНКОВИЋ

Крајем 2002. године настали су и проблеми због непланског повећања квадратуре 25 војних станова. Савезни министар за одбрану и представници Генералштаба Војске, Сектора за грађевинско-урбанистичку делатност, Војног правобранилаштва и *Хидротехнике* разматрали су на састанку 25. децембра 2002. начине за превазилажење тих потешкоћа. Инспекторат одбране сматра да је тако дошло до сукоба интереса, јер су појединим старешинама међу њима били додељени станови управо у Рашкој улици.

Трећим анексом уговора инвеститор је прихватио да *Хидротехника*, за вредност уступљеног грађевинског земљишта у Рашкој улици, Министарству изгради одређен број станова на парцели 05, површине 626 квадратних метара. Како до данас радови на том простору нису започели, суинвеститор није испунио уговорене обавезе.

■ ЗАЧАРАНА СПИРАЛА

Током инспекцијске контроле објеката који припадају суинвеститору установљено је око 1.320 квадратних метара пословног простора, што је знатно више у односу на површину која је предвиђена урбанистичком дозволом. Како је Министарство надокнаду за уређење примарне инфраструктуре измирило сумом која је прописана за станове, а не пословне површине, што је знатно скупље, нанета је финансијска штета Војсци. *Хидротехника* није доделила инвеститору додатну стамбену површину или признала прописан попуст у цени станова од 50 одсто на основу висине надокнаде за комунално уређење земљишта и погодност локације Рашке улице, који износи око 6.066.750 динара.

Министар одбране је у септембру 2004. године одобрио још 6.000.000 динара за завршетак грађевинских радова. Суинвеститор је у јуну 2005. године обавестио Министарство да су радови на три објекта у Рашкој улици окончани и затражио технички преглед зграда. С обзиром на то да надлежне структуре у Београду за њих нису издале употребне дозволе, није се могла извршити примопредаја станова између Војнограђевинског центра и *Хидротехнике*.

Куповина и изградња војних станова у улици Вељка Лукића Курјака одвијала се слично као и у Рашкој улици.

– Основну одлуку о заједничком пословању Министарства и *Хидротехнике* донео је савезни министар за одбрану у јуну 2001. године. У периоду од 2001. до 2005. године усвојено је више њених допуна и измена, заснованих махом на неодговарајућим законским од-

редбама, без претходно сачињене студије оправданости и програма изградње станова. Ни имовинскоправни односи уговорних страна нису разрешени на време, нити је обезбеђена неопходна урбанистичка и пројектна документација. Инвеститор је пренео своја права на суинвеститора, а да при томе није ваљано анализирао вредност земљишта, цене радова и станова. Војно правобранилаштво није требало да прихвати такав уговор – каже вицеадмирал Јован Грбавац.

Први анекс уговора сачињен је без докумената којим СМО СРЈ додељује земљиште *Хидротехници*, а Другим анексом је суинвеститору припао и попуст на цену станова за комунално опремање земљишта. Тако је Министарству причињена штета од око 337 квадратних метара стамбене површине. Уз то је уговорен и нереалан рок за завршетак изградње, јер су радови у улици Вељка Лукића Курјака започели тек средином 2005. године. Трећи анекс уговора потписан је без одлуке министра за одбрану. Предвидео је ангажовање у грађевинским радовима и предузећа *Велеградња*. Пословање са *Хидротехником*, која је признала да не може испунити све планиране обавезе, настављено је без претходне техноекономске анализе. Предмет Четвртог анекса уговора није прецизно одређен. На основу тог анекса Министарство је за уступљено право градње на војном земљишту, његову вредност и висину комуналног опремања, од суинвеститора требало да добије одређен број новоизграђених станова у неколико београдских општина. Ти станови, међутим, не могу се прецизно одредити ни по локацији, ни по структури. Извођачу грађевинских радова поново је остао попуст који је инвеститор остварио због комуналног уређења земљишта у висини од 43.895.709,30 динара, или 603 квадратна метра површине. Тако је штета Министарства за закључене уговоре са *Хидротехником* достигла око 1.150 квадрата.

Грађевински радови у улици Вељка Лукића Курјака, после два вишемесечна прекида, настављени су на предлог помоћника министра одбране за материјалне ресурсе у септембру 2004. године. У фебруару 2005. године МО СЦГ је са *Хидротехником* потписало и Пети анекс уговора. Тада је дефинисано да су укупна улагања Министарства 235.503.526,20 динара, на основу чега му суинвеститор обезбеђује стамбену површину од око 2.962 квадрата у другим деловима Београда.

– Подаци о укупној површини земљишта и дозвољеној квадратури за изградњу нису били у складу са урбанистичко-техничким условима. Грађевински капацитет парцела у улици Вељка Лукића Курјака према урбанистичким условима износио је 10.849 квадратних метара стамбене површине, а учешће Министарства одбране 27,30 одсто. У фази израде идејних и главних пројеката и на основу добијених решења за изградњу та површина је повећана на 16.648,16 квадрата. Инвеститор је реално остварио свега 17,78 одсто од укупне површине, што је знатно ниже од могућих тржишних услова. Министарство је до сада од *Хидротехнике* реализовало око 1.706 квадратних метара станова или нешто више од половине уго-

ворених обавеза, а неизмирен део износи приближно 1.256 квадрата – појашњава пуковник Веселиновић.

Ваља напоменути да је *Хидротехника* још у току уговарања грађевинских радова у улици Вељка Лукића Курјака нудила Војсци каталошке станове високог стандарда, по структури и површини веће од прописаних, слично као код станова у Рашкој улици.

■ КРИЗА САВЕСТИ

Са надлежним у Инспекторату одбране разговарали смо о најозбиљнијим пропустима Министарства и Војске током доделе и изградње војних станова у Рашкој улици, али и моделима за превазилажење насталих тешкоћа.

Најпре је проблем настао због уговарања послова са *Хидротехником* непосредном погодбом. У војној регулативи нису предвиђени прибављање и изградња станова на такав начин. За то је потребна одлука министра одбране и сагласност Савета министара. Послови и обавезе током грађевинских радова прецизирани су једним уговором, што је незаконито. Само на основу почетне одлуке нису могли да се усвоје остали правни документи. У Уговору је погрешно и на штету Министарства дефинисано да све што се изгради преко планиране квадратуре на простору Рашке улице припада суинвеститору.

– Проблеми у Рашкој улици могли су се ваљано решити само на начин који је предложио Врховни савет одбране – продаја станова по тржишним вредностима. Данас је предвиђено да војни станари вишак квадратног простора плате приликом откупа. Станови у Рашкој улици, међутим, не могу се откупити јер нису легализовани, а пошто нису ни у категорији службених станова тешко је поништити решења о њиховој додели. Онога тренутка када је министар одбране одобрио усељавање, не поштујући одлуку Врховног команданта, омогућио је довођење другог лица у противправни посед, односно остваривање имовинске користи. Инспекторат одбране може само да констатује пропусте, а на стручним органима Министарства је да Врховном савету одбране предложи решења – тврди вицеадмирал Јован Грбавац.

Процена вредности земљишта у Рашкој и улици Вељка Лукића Курјака, како објашњавају стручњаци за грађевинске послове Инспектората, пре уговарања о суинвестирању, није коректно изведена. Вршена је без претходне сагласности Београда о преименовању војног у градско грађевинско земљиште, затим, није се знао тачан капацитет локације, нити је постојала прописана методологија. Првобитна рачуница није коригована у складу са урбанистичком дозволом и пројектном документацијом. Увек се манипулисало са стварном величином изграђених објеката.

– Управа за инфраструктуру мора разрешити и статус објекта 05, јер је очигледно да се он у догледно време неће градити. Потребно је, дакле, закључити још један анекс уговора са *Хидротехником* и договорити нове обавезе суинвеститора – наглашава пуковник Веселиновић. – Важно је још напоменути да је све измене у структури и унутрашњем изгледу војних станова у Рашкој финансирала Војска. Многи захтеви данашњих станара, иако су приватни, протоколирани су и заведени у различитим установама Министарства и Војске. Утврдили смо, чак, да су и поједина решења, али и одлуке о додели станова на том простору фалсификовани.

Техничка контрола коју је издејствовала *Хидротехника* преко *Лугоинспекта* односила се само на условност објеката за становање. У званичном документу штуро је констатовано да су радови изведени према пројекту, који реално није ни постојао. Пројекти су тек сада готови и потребно их је верификовати. Уз то, у самом старту, на одговарајући начин није разрађен суинвеститорски модел изградње војних станова.

У чему је суштина афера *Цвећара два и три*?

– Суштина приче о изградњи и подели војних станова у Рашкој и улици Вељка Лукића Курјака лежи у невиђеној моћи појединих недодирљивих генерала и адмирала пре 2000. године. После петооктобарских промена већина њих је остала на важним позицијама у Министарству и Војсци, а да реално није схватила шта се, заправо, у земљи променило. Јасно је да систем могу злоупотребити они чији су приватни циљеви различити од циљева система, али га такође могу успешно бранити, јер га познају, уз ваљану цивилну контролу и снажну реформску подршку – закључује начелник Инспектората одбране. ■

Владимир ПОЧУЧ

НА ВЕТРОМЕНИ ПРОМЕНА

Материјално-финансијска, тржишна и грађевинска инспекција тек се у априлу 2005. године суштински интегрисала са Инспекцијом борбене готовости, заштите на раду и заштите животне средине у Инспекторату одбране Србије и Црне Горе, који је у надлежности Врховног савета одбране. До тада је она деловала у оквиру Министарства.

– Због тога смо у два наврата били спречени да ваљано преконтролишемо пословање Војнограђевинског центра *Београд* и догађаје везане за изградњу, куповину и доделу војних станова у Рашкој. У децембру 2004. године некадашњи начелник Сектора за људске ресурсе, а касније извршни директор Министарства одбране онемогућио нам је увид у потребну документацију и спровођење планираног инспекцијског надзора. О томе је обавештен министар одбране, који по том питању ништа није предузео. Министар није реаговао, такође, ни када су његови сарадници потписивали незаконите одлуке. Рад Инспектората одбране у то време није имао ефекта јер га је најодговорнији човек Министарства заобилазио – потврђује начелник Инспектората и његов помоћник.