



ТРЖИШТЕ ЋЕ РЕЋИ СВОЈЕ

До краја наредне године, према Мастер плану, треба продати 447 војних локација и објеката и на тај начин, према неким проценама, у буџету Републике Србије требало би да се нађе око милијарду евра. Огроман новац који би требало да реши многе проблеме у Војсци и Министарству одбране – каже помоћник директора Републичке агенције за имовину Републике Србије Србољуб Панић.

Пре месец и по дана, Влада Републике Србије усвојила је Мастер план, којим се дефинише шта је од непокретности коју користе Министарство одбране и Војска Србије већ данас – за продају. Недавно су објављени и први јавни огласи о продаји петнаестак војних локација, те је и то био повод за разговор са помоћником директора Републичке агенције за имовину Републике Србије господином Србољубом Панићем.

– Један од разлога усвајања Мастер плана јесте не само тежак материјални положај Војске и њених припадника већ и питање њене перспективе, будућности... Знамо да хоћемо у Партнерство за мир, у НАТО, али и да то од нас захтева мању, опремљенију, ефикаснију Војску... Она се мора и бројчано рационализовати, па и реструктурисати, а да би се све то могло и остварити, било је неопходно, па и нужно пронаћи додатне изворе финансирања те реформе – каже помоћник директора Дирекције и објашњава:

– Самим тим појавио се и вишак непокретне имовине коју користе Војска и МО и, по логици ствари, њиховом продајом дошли бисмо заједно до тих додатних извора финансирања система одбране и почели да решавамо њене бројне и нагомилане проблеме.

МАСТЕР ПЛАН

Према речима Панића, и у самом Мастер плану, односно у закључцима Владе Србије предвиђено је где ће ићи новац од продаје тих непокретности. Највећи део, наиме, уложиће се у решавање стамбених питања професионалних припадника МО и ВС, затим за поправку и набавку нове опреме и наоружања, за инфраструктуру и, конечно, за реструктурисање Војске и МО. О прецизним процентима те деобе, каже саговорник, још није било речи, али је планирано да више од половине новца оде за станове. План предвиђа чак и кварталну продају тих 447 војних непокретности и завршетак тог посла до краја 2007. године.

– На обострано велико задовољство, конечно смо многе ствари успели да прецизирамо са садашњим челним људима МО, јер са претходном руководећом гарнитуром то није ишло. Једноставно, раније није било те сарадње, па ни ми нисмо могли да продајемо оно за шта нисмо имали основне улазне елементе – каже Панић и објашњава:

– Војска прва треба да одлучи шта је то што јој више не треба, јер она сама, по природи ствари, то најбоље зна. Знате, не можемо ми цивили из неких институција да знамо да ли нашој војсци треба нека касарна или полигон... Али управо на та питања шта јој од непокретности треба, а шта не треба, ми у Влади готово две године нисмо добијали одговоре од Војске.

Питамо саговорника шта је томе био разлог?

– То је тешко одгонетнути... Осим чињенице да је, свакако, реч о огромном послу, можда је ту било и неке суревњивости... Међутим, све што ми радимо, одлука је Владе Србије која, искрено говорећи, није била задовољна тадашњим ефектима рада ни Фонда за реформу ни МО. Заправо, неким се изгледа није свидело то што је Влада јасно рекла да може да се почне са продајом војне имовине, али под условом да се за сваку локацију добије њено одобрење, и то преко законом одређеног надлежног органа, у овом случају Дирекције за имовину. То неким није одговарало... Тражили смо од МО да нам да почетне предлоге о вишку својих непокретности, али смо добијали само спорадичне предлоге, често и без потпуне документације... Но, шта је било – било је! Сада смо, конечно, проговорили истим језиком и добили смо инпуте за Мастер план. Заједно са МО и Генералштабом ВС урадили смо тај план, одредили динамичку његове реализације... Наравно, Мастер план није "свето писмо" и тај списак се може мењати. Вероватно ће се у њему наћи још неке локација које ће МО желети да отуђи – каже Панић.

У јавности се спомињу зграде бившег Генералштаба у Немањиној улици, затим велика војна локација у Сурчину и још неке?

– Због своје величине, изузетног положаја у центру Београда и потенцијалног финансијског ефекта, и те зграде би могле, као капиталне локације, да се нађу на списку за продају војних непокретности. Међутим, морам да кажем, нема гаранције да ће се оне заиста и продати! Баш као што и тржиште може да одбаци многе на-

НЕМАЊИНА 9

Незаобилазно питање за помоћника директора Републичке агенције за имовину било је и да ли ће Влада Србије испунити своје уговорене обавезе и Војсци за зграду у Немањиној 9 у Београду дати обећане станове?

Господин Панић каже да се овај случај не може посматрати изоловано, јер је познато да је та атрактивна зграда 1999. године у великој мери девастирана. Ипак, напомиње он, о томе се, као и о Аеродрому Ниш и још неким другим стварима, озбиљно разговарало са кључним људима из МО. Међутим, каже он, до пре две године о томе се није чак ни говорило. Према свему судећи, и случај зграде у Немањиној 9 решаваће се у пакету са осталим војним непокретностима, тако да ће Влада, на крају, дати Војсци тих око 30.000 квадрата стамбеног простора. Наравно, то зависи од динамике продаје непокретности и реалног прилива новца у државни буџет.

ше понуде, а које су већ садржане у Мастер плану. Значи, остаје тек да се види како ће све то закон понуде и потражње да реши... И он је најмеродавнији! А по закону, ми смо обавезни да ту имовину продајемо по тржишној вредности, па зато вредност сваке војне локације или објекта, односно државне имовине, процењује наша пореска управа – напомиње Панић. – Та тако процењена вредност биће истовремено и почетна цена приликом њене продаје. Али тржиште се понаша на свој непредвидиви начин. И могуће да је неки војни објекти остану потпуно незанимљиви за купце. Другим речима, само тржиште ће показати колико су, по нашем мишљењу оптимално процењене војне вредности, у ствари и реалне.

Питамо за зграду Маршалата на Дедињу. Спомиње се њена процена на 30, односно продаја за 15 милиона долара Американцима, који би ту, како је најављено, изградили своју амбасаду и резиденцијални део. Шта је од тога истина и колико ће држава Србија бити попустљива према Американцима?

– Зграда Маршалата на Дедињу процењена је на 15 милиона долара, али је проблем у томе што ту није, по урбанистичком плану, предвиђена нова градња. И сад, да би се то омогућило мора се ићи на измену урбанистичког плана како би САД ту могле да направе свој резиденцијално-дипломатски комплекс. Наиме, како су нам Американци рекли, на том комплексу они би изградили своју амбасаду и више других резиденцијалних објеката, где би довели своје особље, око 4.000 људи. Тиме би Београд постао њихов регионални центар за југоисточну Европу, али и за Блиски исток – каже помоћник директора Дирекције и наставља: – Шта би то значило за нашу земљу, уз велики финансијски прилив од саме продаје Маршалата, не треба посебно доказивати. Јер би Американци, осим што би довели толико људи у Београд, ту и трошили, запослили наше људе... Значи, осим МО и наша влада види свој интерес у том послу и, колико знам, предлог уговора о куповини те локације могао би да се заврши већ до краја септембра. Наравно, сама градња тог великог комплекса за Американце сигурно ће трајати неколико година. МО ће имати обавезу да то подручје очисти и припреми за градњу, а и наша војска би требало, у првој фази, да уради неке ствари за њих, које се тичу безбедности тог комплекса.

Истовремено, медији су недавно објавили да су Руси заинтересовани за велики војни комплекс у Сурчину. Саговорник каже да и код њега и код начелника Управе за инфраструктуру МО долазе разне људи заинтересовани за ове или оне војне локације.

– Обично им захвалимо на интересовању, али и кажемо да мало сачекају, па када се појави оглас у штампи да онда дају своје понуде. Наравно, занимања има и за Сурчин, за Бубањ-поток и Бањички вис у Београду, локације у Новом Саду, централној Србији – напомиње Панић. – Локације са којима смо већ изашли ових дана у јавност тек су почетак. То јесу мање локације, али атрактивне и врло комерцијалне... Хтели смо да кренемо! Лето се завршава и очекујемо на јесен прве реализације. Продају капиталних локација објавићемо на време, јер је реч о заиста великим вредностима, о десетинама милиона евра за које ни у Европи, па ни у свету нема претерано велики број платежно способних интересената.

Али како ће ићи са том продајом војних непокретности када се зна да на том плану има много нерешених имовински-правних односа?

– Најгора категорија земљишних књига код нас је из војног катастра. Ми смо наследили ситуацију у којој је Војска на неки начин била "држава у држави", те није ни сматрала за сходно да укњижи оно што је њено, јер, боже мој, подразумевало се да је то војно. И ту су настали велики проблеми које сада треба решавати. А да бисмо били озбиљни продајци имовине морамо купцу предочити и валидну власничку документацију. Дакле, нерешени власнички односи и те како могу да успоре реализацију Плана, и то ће захтевати, посебно у почетној фази, додатне напоре – подвлачи саговорник.

– И поред тога ми смо у Дирекцији у суштини оптимисти – каже Панић. – Верујемо да ће већина од 447 локација наћи своје купце,

Према речима господина Панића, најатрактивније локације војних непокретности у Србији су, свакако, домови Војске широм земље. Они се, наиме, могу одмах, уз одређене мање или веће адаптације, ставити у функцију, солидно су грађени, а често су на ексклузивним локацијама. Затим, то су, по његовом мишљењу, разне касарне и војна вежбаљашта, на којима је, према урбанистичким плановима, предвиђена колективна стамбена изградња или изградња пословног простора.

Ту су и одређене локације у самом центру Београда, као што су зграде бившег Генералштаба, за које би, према неким проценама, могло да се инкасира најмање 50 милиона евра. Истина, те зграде су својевремено, неким чудом, проглашене за споменике културе и сада се води оштра полемика да ли их треба рушити или санирати.

– Те зграде су својевремено заиста биле велика архитектонска вредност, а после бомбардовања су ругло Београда. За њихову реконструкцију ова држава нема пара. По мом мишљењу, али и према ставу МО, најлогичније решење било би да се оне сруше и да град на том месту добије нове и лепе објекте, те да се, од продаје те непокретности, наменски напуну и државни буџет. Но, како ће се ова полемика завршити остаје да се види – каже Панић.

Србољуб Панић, помоћник директора Републичке агенције за имовину Србије



Снимио Звонко ПЕРЕ

али ми, помало и тенденциозно, не објављујемо све, односно шта ћемо и када објавити да је за продају како бисмо спречили да се, у неким круговима, договоре око куповне цене. Није непознато да се и то догађало на лицитацијама. Значи, нека и ово буде као лото, па да сачекамо уторак да видимо који су бројеви, односно које локације извучене. Хајде да то остане мала енигма... Нама у Дирекцији заиста није у интересу да не зарадимо планирани новац! И да помоћу тог новца, од сада поприлично апатичне Војске добијемо ускоро мању, савремену, али и задовољну Војску и официре!

БЕЗ НЕПОСРЕДНЕ ПОГОДБЕ

На крају питамо помоћника директора да ли се са увођењем Дирекције и Пореске управе у овај велики посао смањују могућности за потенцијалне манипулације и шпекулације у продаји војних непокретности?

– Морате да имате у виду да у том послу постоје две фазе: прва – продаја војних непокретности, и друга – трошење тог новца. У првој фази, тврдим, не постоји могућност било каквих шпекулација или неких "комбинаторика". Јер почетну цену сваке локације, па чак и оне од неколико десетина квадрата, мора да верификује Влада! И свака та локација биће продата јавним надметањем, да ли класичном лицитацијом или писменим понудама затвореним у коверте, које се јавно отварају, свеједно је. Дакле, елиминисали смо непосредне погодбе, када је, као што се зна, било много злоупотреба. Е сад, како ће се тај новац трошити – друго је питање, без обзира на Закон о јавним набавкама... И ту се морају пронаћи механизми контроле који ће смањити могућности манипулација. Значи, одлуке где ће се, на пример, нешто градити, да ли двособни или луксузни станови за генерале, ко ће бити извођач радова и томе слично остаје у домену одлука самог МО. Све то би систем кредитирања личне стамбене изградње елиминисао и, колико ми је познато, у МО се на томе озбиљно ради. Уосталом, видим и сам да сада у МО постоји боља атмосфера да се све ради по закону и верујем да ће и због тога ускоро сви бити задовољнији – и држава, и Министарство, и официри, подофицири. ■

Душан МАРИНОВИЋ