

## ДЕТАЉНА АНАЛИЗА ОДГОВОРА РЕПУБЛИЧКЕ ДИРЕКЦИЈЕ ЗА ИМОВИНУ

У свом одговору на указивање „Транспарентности Србије“ и „Коалиције за надзор јавних финансија“ да је приликом избора приватног партнера који ће добити право да изгради зграду железничке станице „Београд центар“, паркинге и пратеће комерцијалне садржаје у оквиру Прокопа заобила примена закона који то регулише<sup>1</sup>, Републичка дирекција за имовину Србије је за Портал Б92Нет саопштила<sup>2</sup> да је тај пројекат у сваком свом делу јаван и транспарентан и потврђен одговарајућим одлукама Владе Републике Србије. Такође, Републичка дирекција се позива на неколико одредби два друга закона, покушавајући да на тај начин оправда разлоге због којих овај пројекат не спроводи кроз процедуру избора приватног партнера која је уређена одредбама Закона о јавно-приватном партнерству и концесијама.

У погледу тврдње Републичке дирекције да је конкретан пројекат био јаван и транспарентан, тачно је једино да је био објављен јавни позив за прикупљање писама заинтересованости потенцијалних приватних партнера. Транспарентност није била обезбеђена ни на који начин у фази разматрања понуда, а до данашњег дана није објављена ни одлука комисије, нити текст уговора.

Када је реч о наводној законитости спроведеног поступка, истичемо да закони на које се сада позива Републичка дирекција за имовину (Закон о планирању и изградњи и Закон о јавној својини), нити било који други правни основ, није био наведен у јавном позиву за прикупљање писама о заинтересованости потенцијалних приватних партнера, који је објављен на интернет страници Републичке дирекције. Самим тим, ни потенцијални приватни партнери, ни јавност, нису могли да знају која процедура ће у конкретном случају бити примењена. Штавише, у самом јавном позиву је било наведено да ће „по анализи примљених Понуда, надлежни органи Републике Србије покренути одговарајући поступак за избор партнера ради заједничке изградње Зграде железничке станице, паркинга и пратећих комерцијалних садржаја,“ што јасно указује на то да су од почетка били свесни да се приватни партнер не може изабрати само на основу прикупљања „писама заинтересованости“.

Да подсетимо, Република Србија ће у конкретном случају уложити земљиште и омогућити градњу на већ изграђеним објектима на парцелама у власништву државе локацији Прокопа у Београду, а друга страна – приватни партнер ће прибавити сву документацију неопходну за издавање грађевинске и употребне дозволе и финансираће изградњу зграде железничке станице, паркинга и

---

<sup>1</sup> <https://www.transparentnost.org.rs/index.php/sr/aktivnosti-2/naslovna/11859-nezakonito-odabran-partner-za-izgradnju-stanicne-zgrade-na-prokopu>  
<http://nadzor.org.rs/nove-nezakonitosti-na-prokopu/>

<sup>2</sup> <https://www.b92.net/lokal/beograd/ekonomija-direkcija-prokop-se-grad-u-skladu-sa-zakonom-1802900>

комерцијалних садржаја на тој локацији. Како је истакла Републичка дирекција, након изградње, зграда железничке станице и припадајући паркинг ће бити у искључивој својини Републике Србије, док ће приватни партнер стећи својину на објектима комерцијалног садржаја.

Поменути јавни позив је, у ствари, био позив за прикупљање писама о заинтересованости за заједничку изградњу зграде железничке станице „Београд центар“, паркинга и пратећих комерцијалних садржаја. Дакле, Републичка дирекција (тачније, Влада Републике Србије) има намеру да приступи заједничкој изградњи објеката у оквиру (због периода изградње сада већ антологијске) железничке станице у Прокопу. При том, Републичка дирекција је изричита у тврдњи да јој одредбе закона на које се позива у свом одговору омогућавају да не примењује прецизно уређену процедуру избора приватног партнера по Закону о јавно-приватном партнерству и концесијама, већ процедуре које се примењују на закључивање других врста уговорних односа или неку процедуру која је позната само Републичкој дирекцији, а која не постоји у прописима Републике Србије.

Осврнућемо се укратко на одредбе на које се Републичка дирекција позива у свом одговору, како бисмо указали на неодрживост, а делимично и апсурдност тог одговора. У вези са закључком Владе, којим је, како се наводи, одређено да се изградња железничке станице прогласи за „пројекат од значаја за Републику Србију“, РДИ се позива на члан 88. ст. 10. Закона о планирању и изградњи. Међутим, тај члан Закона односи се на промену намене пољопривредног и шумског земљишта у грађевинско земљиште! Оправдано сумњамо да је земљиште у ширем центру Београда, на којем се налази Прокоп, још увек шумско или пољопривредно, имајући у виду да су на том земљишту већ изграђени делови неких објеката, и да је очигледно да се ради о грађевинском земљишту.

Даље, Републичка дирекција за имовину тврди да су јој одредбе члана 100. Закона о планирању и изградњи и члана 15. Закона о јавној својини, омогућавале да не спроводи процедуру установљену Законом о јавно-приватном партнерству и концесијама, те да, у име Републике Србије, отуђи део земљишта у јавној својини без јавног надметања.

У вези са тим, пре свега истичемо да управо једна од одредби поменутог члана 100. Закона о планирању изградњи, прописује да власник грађевинског земљишта у јавној својини (у конкретном случају Република Србија) може са физичким или правним лицем закључити уговор о заједничкој изградњи једног или више објеката само ради остваривања јавно-приватног партнерства по процедури уређеној Законом о јавно-приватном партнерству, и ни на један други начин. То је одредба става 3. тог члана. Ни у једној другој одредби тог закона се не помиње уговор о заједничкој изградњи који би власник грађевинског земљишта у јавној својини могао да закључи са приватним партнером.

С друге стране, у члану 15. Закона о јавној својини (на који се Републичка дирекција, такође, позива) предвиђена је могућност заједничког улагања када

је у питању јавна својина. Међутим, то улагање мора да буде у складу са законом (тако је прописано у тој одредби), а једина одредба неког закона која то дозвољава јесте управо поменути члан 100. став 3. Закона о планирању и изградњи који одређује да је то могуће само ради остваривања пројекта јавно-приватног партнерства на који се примењује Закон о јавно-приватном партнерству и концесијама.

Дакле, избор приватног партнера ради закључења овог уговора о заједничкој изградњи морао је бити спроведен искључиво применом одредби Закона о јавно-приватном партнерству и концесијама и строге, формалне процедуре која је у том закону регулисана.

Републичка дирекција нетачно тврди да је на основу члана 100. Закона о планирању и изградњи могуће отуђити грађевинско земљиште у јавној својини непосредном погодбом, без јавног надметања, „у случају реализације пројекта од јавног значаја“. Републичка дирекција покушава да убеди јавност да је отуђење дела земљишта у оквиру Прокопа на којем ће бити изграђени објекти комерцијалних садржаја, на којима ће својину стећи приватни партнер (инвеститор), могуће непосредном погодбом (без јавног надметања) уколико се то земљиште од стране Владе прогласи делом пројекта од јавног значаја, иако такве одредбе нема. У члану 100. Закона о планирању и изградњи, већ је у ставу првом тачка 1) тог члана прописано да се непосредном погодбом земљиште у јавној својини може отуђити једино у случају изградње објекта за потребе обављања послова из надлежности државних органа или организација, органа јединица територијалне аутономије и локалне самоуправе, као и других објекта у јавној својини. Дакле, у конкретном случају правно је могуће да приватни инвеститор непосредном погодбом стекне својину на земљишту које је до тада било у јавној својини, али само за земљиште на којем ће бити објекат железничке станице и паркинга уколико учествује у заједничкој изградњи тих објекта са државом кроз јавно-приватно партнерство, и да се на том земљишту заснује сусвојина. С друге стране, члан 100. ст. 1. не даје могућност да се непосредном погодбом отуђи део земљишта у јавној својини на којем ће бити изграђени објекти комерцијалног садржаја чији ће искључиви власник бити приватни инвеститор. Републичка дирекција за имовину је имала могућност да тај део земљишта прода заинтересованом инвеститору, али не непосредном погодбом, већ у Законом уређеном поступку јавног надметања (на основу члана 99. Закона о планирању и изградњи).

Другим речима, за реализацију овог пројекта је Републичка дирекција за имовину имала правну могућност да спроведе или обједињени поступак јавно-приватног партнерства, уколико су за то испуњени услови (дугорочна сарадња јавног и приватног партнера), или више одвојених поступака који су уређени законима Републике Србије - један за набавку радова изградње железничке станице и други за продају грађевинског земљишта за изградњу комерцијалних објекта. Уместо тога, определила се за то да спроведе поступак који није уређен ни једним правним актом, а који не обезбеђује адекватан ниво транспарентности, прецизне критеријуме за одабир најповољније понуде и могућност заштите права заинтересованих партнера.

Из свега напред наведеног сасвим јасно произилази да је Републичка дирекција, уместо да препозна и да покуша да отклони озбиљне пропусте на које смо указали, неспретно покушала да оправда своје очигледно незаконито увођење приватног партнера у јавну сферу, наводећи као „правни основ“ одредбе посебних закона које се не могу применити у овом случају, а у сврху обмане јавности и скривања чињенице да је закључен незаконити уговор и то са јединим потенцијалним партнером који се јавио за овај уносан посао.

Коалиција за надзор јавних финансија

Транспарентност Србија

1.2.2021.