

Прокоп, више детаља

Јавни позив за прикупљање писама о заинтересованости за заједничку изградњу зграде железничке станице „БЕОГРАД ЦЕНТАР“, паркинга и пратећих комерцијалних садржаја објављен је од стране Републичке дирекције за имовину Републике Србије дана 16.07.2019. године на интернет страници тог органа, са роком за подношење понуда до 30.08.2019. године.

У позиву су позвана сва заинтересована домаћа и страна правна лица, да упуте писмене понуде за заједничку изградњу станичне зграде железничке станице „Београд Центар“, паркинга и пратећих комерцијалних садржаја, те да се изградња врши тако што Република Србија улаже земљиште и омогућава градњу на већ изграђеним објектима и на свим парцелама који су у власништву Републике Србије, који испуњавају све техничке услове за изградњу, у оквиру локације обухваћене Урбанистички пројектом, а потенцијални партнер прибавља сву документацију неопходну за издавање грађевинске дозволе и употребне дозволе и финансира изградњу зграде железничке станице, паркинга и комерцијалних садржаја (заједничка изградња).

Аналізу примљених понуда, према тексту Јавног позива, вршила је мешовита радна група, образована од стране Владе Републике Србије, састављена од представника релевантних институција и то: Министарства финансија, Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, Републичке дирекције за имовину Републике Србије, града Београда, Државног правобранилаштва, Привредног друштва „Инфраструктура железнице Србије“ и Предузећа за изградњу железничког чвора Београд д.о.о, „Београдчвор д.о.о.“. По анализи примљених понуда, надлежни органи Републике Србије ће покренути одговарајући поступак за избор партнера ради заједничке изградње зграде железничке станице, паркинга и пратећих комерцијалних садржаја.

Овим позивом нису предвиђени било какви конкретни услови нити било каква процедура за учешће и избор домаћих и страних фирми, већ само неодређени параметри, као што су: „одговарајуће референце, оквирни бизнис план за период од 10 година, идејно решење, планирани начин финансирања изградње, планирани рок завршетка изградње...“.

Једини критеријум за избор најповољнијег понуђача је била висина понуђених улагања и време завршетка радова.

Као обавеза приватног партнера је предвиђено да прво приступи изградњи објеката јавне намене или да изградњи објеката јавне намене приступи истовремено са изградњом других планираних садржаја.

Након овако сачињеног јавног позива, крајем 2019. године у медијима („Политика“) су се појавили текстови о томе да је потенцијални партнер држави Србији у изградњи зграде железничке станице „Београд центар“ (Прокоп), паркинга и пратећих комерцијалних садржаја компанија „Railway City Beograd“. Ова компанија је, према наводима из медија, једина доставила писмо о заинтересованости за тај посао, а Влада се у октобру сагласила да приступи преговорима са њом. Ако преговори буду успешно окончани, партнер би, према конкурсу, требало да прибави сву документацију за издавање грађевинске и употребне дозволе и финансира изградњу станичне зграде, комерцијалног простора и паркинга. „Railway City Beograd“ имаће обавезу да најпре

приступи изградњи објекта јавне намене или да тај објекат зида истовремено са комерцијалним садржајима. Према тексту позива, потенцијални партнери су могли дати своје идејно решење и за зграду железничке станице са паркинг местима неопходним за несметано функционисање зграде железничке станице у складу са урбанистичким параметрима и статичким ограничењима. Надлежна тела и органи ће ценити да ли је могуће и потребно по том идејном решењу мењати постојећи урбанистички пројекат, што доводи до закључка да би ова компанија, ако буде имала веће апетите, могла да изађе из оквира постојећег урбанистичког пројекта и да подигне више квадрата него што је њиме предвиђено.

У тим текстовима је наведено да је пре него што је Републичка дирекција објавила позив за Прокоп, Влада формирала радну групу. Како су навели у „Инфраструктури железнице Србије”, која је такође у тој групи, за све радове на објекту главне железничке станице „Београд центар” била је обезбеђена грађевинска дозвола, а процењена вредност пројекта је, [према информацијама које су се појавили у Политици крајем 2019. године 48 милиона евра](#).

У дневном листу „Политика“ је дана 21.01.2021. године, објављен текст под називом „Градња станичне зграде на Прокопу почиње на јесен“, у коме су изнете информације о томе да ће градња станичне зграде на главној престоничкој железничкој станици „Београд центар” почети у току јесени, а да би прва фаза која подразумева завршетак овог најважнијег објекта на „Прокопу” требало да буде завршена до краја 2022. Наведена информација је за Политику потврђена од стране компаније „[Railway City Beograd](#)” (која је основана у априлу 2019. године), која је приватни партнер држави у градњи недостајућих садржаја на железничкој станици која се гради скоро пола века.

Укратко, у овом тексту су изнете информације о томе да је план да цео комплекс од око 50.000 квадратних метара са станичном зградом, пословно-комерцијалним објектима, паркинзима и саобраћајницама буде изграђен у току 2024. Наведено је да је идејно решење за надземне станичне и комерцијалне садржаје завршено, а урбанистички пројекат, плански основ за изградњу станичне зграде, паркинга и комерцијалних садржаја у комплексу „Београд центар” је на јавном увиду до 25. јануара у згради Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре. Осим изградње станичне зграде, пословно-комерцијалних објеката и вишеспратне гараже, планирана је изградња саобраћајнице, као и уређење зелених и других отворених површина. Аутор идејног решења је привредно друштво „ПФБ дизајн” д.о.о. из Београда.

Назначено је да је у току израда инвестиционо-техничке документације, након чега ће бити обављен избор извођача. С обзиром на комплексност пројекта, [извесно је да ће бити ангажовано више извођача](#).

Из свих напред изнетих података, који су једино доступни кроз објављене текстове у медијима, без икаквих конкретних и јавно доступних докумената, јасно је да је држава Србија класичан модел јавно-приватног партнерства и концесија одлучила да заобиђе, те да, празним позивом, без икаквих услова за овако скуп и комплексан пројекат, добије очигледно унапред познатог приватног партнера, основаног само пар месеци пре објаве јавног позива (верујемо, врло наменски за потребе Прокопа).

Правни основ за спровођење ове процедуре није познат, као ни да ли је уопште спроведена било каква процедура пре закључења уговора.

Закључени уговор, наравно, није јавно доступан и не може се видети какве обавезе је преузела држава Србија у сарадњи са приватним партнером, који изгледа, треба тек да стекне прву референцу кроз овај посао.

Напомињемо да пројекат заједничке изградње, где држава даје земљиште и омогућава градњу на већ изграђеним објектима и на свим парцелама који су у власништву Републике Србије, који испуњавају све техничке услове за изградњу, у оквиру локације обухваћене Урбанистички пројектом, а где приватни партнер прибавља сву документацију неопходну за издавање грађевинске дозволе и употребне дозволе и финансира изградњу Зграде железничке станице, паркинга и комерцијалних садржаја, представља модел који би једино кроз процедуру јавно-приватног партнерства могао да се спроведе, а према Закону о јавно-приватном партнерству и концесијама („Службени гласник РС“, број 88/2011, 15/2016 и 104/2016).

Наиме, тај закон представља релевантни пропис на основу кога се спроведе процедуре ЈПП и концесија у Републици Србији, по коме ЈПП подразумева дугорочну сарадњу јавног и приватног сектора ради обезбеђења финансирања, изградње, реконструкције, управљања или одржавања инфраструктурних и других објеката од јавног значаја и пружања услуга од јавног значаја. Предлог пројекта јавног тела одобрава Комисија за јавно-приватно партнерство и тек након тог одобрења се може покренути поступак избора приватног партнера по Закону о јавним набавкама или посебној процедури коју прописује Закон о јавно-приватном партнерству и концесијама.

Очигледно је да ова процедура уопште није спроведена, па се поставља питање по ком основу је Република Србија закључила спорни уговор са новооснованом компанијом, без икаквих посебних правила и услова за учешће у процедури.