



Одборници Скупштине града Београда на седници одржаној 13. новембра усвојили су Измене и допуне Генералног урбанистичког плана Београда, којима се, између осталог, мења намена дела земљишта у Луци Београд, чиме је створена могућност да њени власници располажу са 70 хектара градско-грађевинског земљишта. Одлука градског парламента представљена је као корак ка даљем развоју града, али је истовремено изазвала оптужбе да се иза свега крије интерес тајкуна и оживела сумње да је приватизација „Луке Београд“ спроведена на начин који ће њеним власницима у будућности омогућити огроман профит.

### Измене према плану

Последњим изменама и допунама ГУП-а предвиђено је да Лука остане на површини којој намена није измењена, док је на простору од око 70 хектара, који је сада заузет производним, складишним и саобраћајним активностима, предвиђена градња стамбених, комерцијалних, културних, спортских, забавних и рекреативних садржаја. Измена ГУП-а омогућава да на простору од м  
арине Дорћол до Вишњичке улице, никне нови градски центар, чиме се чини први корак ка измештању луке и реализацији пројекта „Град на води“ чувених архитеката Јана Гела и Даниела Либескинда, који би се простирао на укупно око 550 хектара, и чија би изградња захтевала инвестиције од око пет милијарди евра.

Због велике вредности ове локације између Града и Луке је дошло до судског процеса око власништва над земљиштем, али је ГУП ипак промењен, иако су у протеклом периоду представници града, а нарочито градоначелник Драган Ђилас истицали да ово питање неће бити решено док се спор не реши. Обе стране тврде да имају право на коришћење парцеле од око 220 хектара, а Град је ранијим одлукама уписан на 117, што је проузроковало тужбу Луке, у чију корист је Окружни суд у Београду најпре донео решење. Потом је уследила нова тужба Града и ново укњижење града, па опет тужба Луке и њено укњижење, да би почетком априла ове године поново град добио спор, а Лука најавила нову жалбу. Ђилас је иначе у својој предизборној кампањи обећавао да ће спорно земљиште бити враћено граду и издавано у закуп, којим ће се обезбедити

приходи за финансирање изградње мостова или метроа, и обзиром на то да процес још траје, према неким мишљењима било је логично да се сачека да се он заврши, а затим изврши пренамена земљишта.

Однос Града и Луке „Београд“ и у протеклом периоду је изазивао нејасноће, а судска одлука о укњижењу града као корисника једног дела локације, уследила је у тренутку кад су Град и Лука преговарали о мирном решењу спора. Према информацијама Савета за борбу против корупције, Град Београд и руководство Луке Београд закључили су Меморандум о разумевању 19. марта ове године, којим је предвиђена подела земљишта и промена намене на једном његовом делу. Стога су, у априлу ове године, одборници градског парламента формирали Анкетни одбор ради испитивања чињеница у вези са својином над земљиштем Луке Београд и односа градских власти према том случају, на чијем је челу Дејан Ранђић из ЛДП-а. На седницама Анкетног одбора је између осталог утврђено да су градоначелник Драган Ђилас и члан Градског већа Оливер Глишић, путовали приватно на Сајам некретнина и инвестиција у Кан, где су у име Београда представили пројекат предузећа "Лука Београд" – "Град на води", и то у време трајања спора између Града и Луке. Пред Анкетним одбором у мају се појавио и сам Драган Ђилас, који је, између осталог, одговарао на многобројна, по њега непријатна, питања Немање Шаровића, шефа посланичке групе СРС у Скупштини града. Међутим, на Анкетном одбору нико није саслушан од јуна ове године, а према Шаровићевим речима, он није радио од септембра. У међувремену, ГУП Београда је промењен, а Шаровић је поводом тога устврдио да су измене ГУП-а учињене како би се омогућило Мирославу Мишковићу да на 2,5 милиона квадратних метара гради станове. О овој теми се на сличан начин расправљало и на седници скупштине Србије, а реаговала је и председница Савета за борбу против корупције Верица Бараћ, која је још у априлу ове године најавила да ће се ствари одвијати на овакав начин.

Савет за борбу против корупције обавестио је у априлу ове године председника и премијера Србије да је дошао досазнања да је у припреми споразум о промени намене земљишта Луке Београд, а Верица Бараћ је поводом тога у медијима поновила оптужбе да је цела операција од куповине „Луке“ 2005, преко преузимања контролног пакета акција по повољним условима, до последњих измена и допуна ГУП-а већ раније испланирана у договору са властима. Бараћева је навела и да су нови власници Луке „Београд“, у договору са органима власти, планирали да након куповине предузећа издејствују промену намене земљишта, и да се од почетка радило о куповини атрактивног грађевинског земљишта под маском приватизације, по цени вишеструко нижој од реалне. Према њеним тврдњама, јасно је да су последње измене и допуне Генералног плана донете искључиво у интересу власника Луке, а на штету јавног интереса, а јавни интерес је био да Тужилаштво утврди чињенице о продаји акција Луке „Београд“.

[1]

## Продаја по други пут

Купци Луке „Београд“ су изменама ГУП-а добили могућност да на поменутих 70 хектара започну градњу стамбених објеката, а новим Законом о планирању и изградњи, који је Скупштина Србије је усвојила 31. августа 2009, добили су могућност да то земљиште и откупе. Нови Закон предвиђа плаћање новчане накнаде у случају промене намене земљишта и почетка комерцијалне градње, а како се овај закон односи на Луку објаснио је министар Оливер Дулић још у јуну ове године у емисији „Полиграф“ Б92. Он је тада објаснио да ће Лука "Београд" после доношења новог закона „моћи да промени намену намену земљишта и зида комерцијалне објекте уз плаћање реалне накнаде за то земљиште.“ Дулић је навео да ће Лука, као и друга предузећа, моћи да у року од три године право коришћења уз накнаду конвертују у право својине. Од наплаћеног новца 50 одсто ће се сливати у буџет општина, а 50 у Фонд за реституцију, а Дулић је навео да ће се цена земљишта дефинисати одговарајућом уредбом Владе.

Дулић је рекао и да је циљ овог закона да лица која су купила поједине компаније ради спровођења једне делатности, а знајући за атрактивност локација као грађевинског земљишта, сада плате реалну цену тих компанија, ако желе да преведу право коришћења тог земљишта у право својине. Према овим тврдњама Дулића, као и према саопштењима Градског правобраниоца и ЛДП-а, власници Луке би, ако желе да започну градњу, требали да плате високу новчану надокнаду.

Новим законом држава посредно признаје да су бројна предузећа у Србији купљена због земљишта, али су купци често плаћали ниску цену због обавезе улагања и социјалног програма. Пошто многи нису испоштовали своје обавезе, што је Агенција за приватизацију у великом броју случајева толерисала, чини се да држава, која је у очигледној беспарици, покушава да таква предузећа прода још једанпут, и тиме на неки начин „извуче штету“. Колико новца ће они који желе да граде на таквом земљишту морати да издвоје, за сада није познато, јер Министарство животне средине и просторног планирања још није донело правилник којим ће то бити регулисано. Међутим, нејасно је к

оји критеријуми ће се примењивати у погледу цене, посебно пошто она треба да се одреди уредбом. Поставља се питање како ће да се одреди шта је тржишна цена земљишта, а посебно буни и изјава Дулића који је рекао да поједине фирме или особе неће платити ништа за конверзију. Према његовим речима, фирме „које су на аукцијама куповале компаније за једну намену, али реално због грађевинског земљишта, на којима је постигнута "ужасно висока цена" која данас парира и реалној цени тог земљишта неће платити ништа за конверзију, јер су већ у поступку приватизације платиле реалну цену“.

[\[2\]](#)

Да су се бројна предузећа од почетка приватизације продавала као некретнине, држава би свакако остварила много већи приход, а сада се такође поставља питање и ко ће и на који начин да одреди ко је у приватизацији платио „ужасно високу“ цену и да ли ће се приликом одређивања цене конверзије земљишта водити рачуна колику су штету претрпели предузеће, држава, радници, мали акционари, због тога што је нови власник купио предузеће у приватизацији само због грађевинског земљишта.

Питање је и на који начин се изјава Дулића односи на Луку Београд. Тијана Мунишић, директорка сектора за пи-ар и комуникације Луке “Београд” у изјави „Политици“ је навела да је „Лука“ „спремна за изградњу прве фазе „града на води“, али да реализација пројекта неће почети ако цена за конверзију буде велика, јер, како је навела, „ако цена буде висока, уз ионако превисоке накнаде за грађевинско земљиште, нико неће имати интереса да гради. [\[3\]](#)

### Која је цена нове луке

Предузеће Лука “Београд” приватизовано је иначе по Закону о својинској трансформацији 1998. године, да би 2005. препродајном понудом за преузимање отишла у већинско власништву луксембуршкој фирми Ворлдфин, за око 40 милиона евра. Савет за борбу против корупције је својевремено презентовао и извештај о тој трансакцији у коме се наводи да је продајом државног пакета у предузећу Лука Београд оштећена држава, али и мали акционари, јер је продаја реализована испод цене.

Питање Луке је и раније изазивало велику прашину, а у јавности су биле честе оптужбе да су власници Луке добили привилегију да Луку јефтино купе, и да добију земљиште на коме се каснијим измештањем Луке на другу локацију и градњом „Града на води“ може остварити огроман профит. Овом темом се бавила и истраживачка емисија Инсајдер на Б92, а да је Лука купљена због земљишта навела је и сама Ивана Веселиновић, председница компаније Лука “Београд” у интервјуу „Вечерњим новостима“ у мају 2009. [\[4\]](#)

[1](#)  
Према њеним речима, Лука је плаћена нешто више од 40 милиона евра, у њу је инвестирано преко 50 милиона евра, а према њеним речима, без перспективе градње, Лука би вредела негде испод десет милиона евра. Она је такође навела да ће у случају градње целог „Града на води“ само за накнаду за грађевинско земљиште Лука укупно платити око 900 милиона евра.

После најновијих измена ГУП-а и нових оптужби, представници градских власти су оштро демантовали да је ишта рађено на штету грађана. Градски јавни правобранилац Страхиња Секулић, а такође и ЛДП, чијим је гласовима омогућена измена ГУП-а, су у одвојеним саопштењима одлучно навели да одлука иде у корист граду, и да ће „Лука“ за преименовање земљишта платити велики новац. Александар Антић, председник Скупштине града, такође је рекао је да измене ГУП-а не иду у прилог тајкунима, већ граду, који је уписан као власник већине земљишта, и да планом није предвиђено измештање и гашење лучке делатности.

Гашење лучке делатности је, међутим, упркос тврдњама Антића ипак предвиђено, и то још Генералним урбанистичким планом Београда из 1972. године, који је предвидео да лучка и индустријска постројења до 2021. године буду исељена с простора од дорђолске марине до панчевачког моста. Измене плана из 2003. године су потврдиле да треба променити намену подручја на коме се налази Лука и ближе околине. За сада још није извесно када ће почети измештање „Луке“ и градња нове, а постоји идеја да она буде изградњена у Крњачи или да се искористи панчевачка лука, уз неопходне измене. Интересантно је да је и Ивана Веселиновић, приликом представљања пословно стамбеног комплекса у фебруару ове године у Привредној комори Београда, навела да је ГУП-ом предвиђено да се Лука измести до 2021, тако да према њеним речима „Луке од тог датума неће бити на простору где се она налази данас“. У интервјуу „Вечерњим новостима“, Веселиновић је навела да лучки послови доносе приход и да ће се Лука бавити тим послом док за њега буде било интереса, а да градњом неке нове луке треба да се бави онај ко то оцени профитабилним, а не њено предузеће. [\[5\]](#)

С тим у вези, поставља се питање где ће бити премештена постојећа лука и ко ће њено премештање да плати. Према бројним мишљењима, измештање луке и изградња нове није исплативо, пошто премештање Луке на леву обалу Дунава најпре захтева огромна улагања, а затим је потребно направити нову инфраструктуру, укључујући и нови железнички чвор и нови мост преко Дунава, која нову луку треба да повеже са највећим делом Београда који остаје на другој страни Дунава. Верица Бараћ, председница Савета за борбу против корупције, такође сматра да је измештање садашње и градња нове Луке веома скупа, и да ће вишеструко надмашити износ који је плаћен за Луку приликом приватизације и евентуалну накнаду коју Лука треба да плати за пренамену земљишта. Према њеном мишљењу, претходно је потребно да Град изнесе податке колико је претходних деценија уложено у инфраструктурно опремање земљишта на коме се налази Лука «Београд», и да одговори на питање колико ће сада коштати изградња нове луке на другој локацији, која ће поново бити финансирана новцем пореских обвезника. Бараћева сматра да када би град објавио те податке, и када би се они упоредили са ценом по којој су продате акције у Луци «Београд», и са тим «великим износом» који ће нови власници Луке платити за изградњу комерцијалних објеката, било

би јасно колико је у читавом овом послу оштећена држава, а колику корист су себи прибавили садашњи власници „Луке Београд“. [6]

Измена ГУП-а тренутно се односи на простор који нема везу са делатношћу Луке "Београд" и не утиче на градски и државни систем транспорта. Простор Луке "Београд" и делови који су у вези са том делатношћу остају привредна зона, а њихова трансформација планира се у каснијим фазама. Ипак, власници Луке за сада још не могу да добију дозволу за градњу, док се не измени просторни план Србије. Да ли ће, и када то бити учињено, за сада није познато.

---

[1] <http://www.akter.co.rs/index.php/politikaprint/1906.html>

[2] [http://www.b92.net//biz/vesti/srbija.php?yyyy=2009&mm=06&dd=17&nav\\_id=366496](http://www.b92.net//biz/vesti/srbija.php?yyyy=2009&mm=06&dd=17&nav_id=366496)

[3] <http://www.politika.rs/rubrike/Beograd/Pre-gradnje-oko-luke-nadoknada-za-zemljishte.lt.html>

[4] <http://www.antikorupcija-savet.sr.gov.yu/view.jsp?articleId=623>

[5] <http://www.antikorupcija-savet.sr.gov.yu/view.jsp?articleId=623>

[6] <http://www.akter.co.rs/index.php/politikaprint/1906.html>