

Posle dužeg odugovlačenja, neistinitog predstavljanja i krivljenja činjenica, u nedelju 20. septembra svetlost dana je ugledao ugovor za projekat "Beograd na vodi".

I pored građanskog protesta "Pokažimo im patku", koji se dešavao iza tramvaja zaustavljenih da zaklone pogled na nezadovoljne građane, ovaj ugovor potpisan je u zgradi "Geozavoda" 27. aprila između predstavnika **Republike Srbije** (Zorana Mihajlović, ministarka građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture), **Belgrade Waterfront Capital Investment LLC** (g. Mohamed Ali Rashed Alabbar), **Beograd na vodi d.o.o.** (Aleksandar Trifunović, v.d. direktora) i **Al Maabar International Investment LLC** (g. Mohamed Ali Rashed Alabbar).

Na sajtu Vlade Republike Srbije objavljena su sledeća skenirana dokumenta - prevod dela Ugovora na srpski jezik koji ne sadrži priloge (69 strana), engleska verzija Ugovora koja sadrži sve priloge (259 strana), kao i amandman na ugovor potpisan 27. jula 2015. godine. Interesantno je da je u pitanju nepretraživa verzija dokumenta, prilozi Ugovora nisu prevedeni na srpski jezik, a kvalitet skeniranih dokumenata je dosta loš.

Donosimo vam pregled najznačajnijih odredbi ugovora i tumačenja njihovih posledica.

Ovo je samo prvo čitanje ugovora, uskoro očekujte dublje analize i tumačenja.

Ukratko, ovim ugovorom postalo je jasno da je investitor u obavezi da, umesto 3.5 milijarde, uloži 150 miliona uz 150 miliona evra kredita, dok se Republika Srbija obavezuje na kompletnu pripremu terena, dodatne pozajmice, dozvoljava prenos prava korišćenja zemljišta u pravo svojine, prepušta Strateškom partneru moć odlučivanja pri izradi planske dokumentacije, poklanja privatnom preduzeću objekte i zemljiše, odriče se suvereniteta obavezujući se da ne menja zakone na štetu ugovora, i to sve bez ikakvih garancija da će druga ugovorna strana realizovati dogovoreno.

No, krenimo redom:

4.5.2. Studija nultog stanja

4.5.2 Студија нултог стања

PC обезбеђује да Студија нултог стања буде достављена Друштву и сваком од Чланова друштва у року од четири (4) месеца од датума закључења овог Уговора, при чему предметна Студија нултог стања садржи:

- (а) процењени трошак Санације животне средине; и
- (б) динамички план за Санацију животне средине.

Без обзира на обавезу PC да изврши Санацију животне средине и обезбеди достављање Студије нултог стања на начин предвиђен овим Уговором, из практичних разлога Студију нултог стања је наручило или ће наручити Друштво или Стратешки партнер у име PC. Уколико Стратешки партнер наручи Студију нултог стања, Друштво врши надокнаду трошкова у вези са истом.

(4.5.1 – 4.5.2: „Накидни услови“)

Troškovi izrade *Studije nultog stanja* predstavljaju još jedan od mnogih skrivenih troškova vezanih za projekat "Beograd na vodi". Republika Srbija se obavezuje da u roku od 4 meseca od dana potpisivanja Ugovora, proceni troškove Sanacije životne sredine, na zahtev investitora.

Međutim, iz člana **11.1 (Dodatno finansiranje od strane strateškog partnera)** može se uočiti da se, za potrebe Sanacije životne sredine, a prema realnim troškovima procenjenim Studijom nultog stanja, Republika Srbija obavezuje na uzimanje još jednog kredita. RS kredit u iznosu od 40 miliona evra, uzima od Strateškog partnera odnosno njegovih povezanih lica kao zajmodavaca, po tržišnim uslovima. S obzirom da je prva procena tih troškova očigledno urađena bez stvarnog utemeljenja u odgovarajućoj Studiji, ostavljena je mogućnost i većeg zaduživanja.

5.2.5 Izdavanje dozvola za rušenje ne utiče na rokove raščišćavanja.

	Друштву за Физичко рашчишћавање.
5.2.5	РС обезбеђује брзо издавање свих неопходних дозвола за Физичко рашчишћавање. Издавање дозвола за рушење не утиче на Рокове рашчишћавања.
5.2.6	РС претима пуну одговорност за:

Ovo je još jedan član Ugovora koji utvrđuje da za projekat "Beograd na vodi" zakoni i propisi Republike Srbije ne važe.

Prema Zakonu o planiranju i izgradnji, član 168., uklanjanju objekata može se pristupiti samo na osnovu dozvole o uklanjanju objekta, a koja se dobija na osnovu:

- 1) projekta rušenja sa tehničkom kontrolom;
- 2) dokaza o svojini na objektu;
- 3) uslova, ako se radi o objektu čijim rušenjem bi bio ugrožen javni interes (zaštita postojeće komunalne i druge infrastrukture, zaštita kulturnog dobra, zaštita životne sredine i sl.).

S obzirom na ovakvo arbitrarno ugovaranje rokova i procesa rušenja postojećih objekata, a pre svega raseljavanja ljudi koji su u tim objektima živeli ili radili, možda ni ne čudi što je Grad Beograd raseljavanje stanovnika ovog područja i rušenje njihovih kuća započeo 7 meseci pre usvajanja Lex specialis-a koji bi taj proces pravno podržao. Kao pravni osnov, Grad je tada navodio "Program uređivanja i davanja u zakup gradskog građevinskog zemljišta". Prilikom raseljavanja stanara, nije se dublje ulazilo u specifičnosti problema njihovog formalnog i socijalnog statusa, ostavljajući ih u direktnoj opasnosti od beskućništva.

6.3. Konverzija u pravo svojine

6.3	Конверзија у право својине
6.3.1	Право закупа Друштва на основу Уговора о закупу конвертује се у право својине без додатног плаћања, накнаде за конверзију и слично.
6.3.2	Конверзија у право својине се врши по катастарској парцели. Друштво има право на конверзију права закупа у право својине у тренутку када употребна дозвола за једну или више грађевина изграђених на катастарској парцели постане правоснажна. Пре или одмах по завршетку сваке грађевине за коју је издата употребна дозвола, Друштво има право на парцелизацију дела катастарске парцеле на којој је предметна грађевина изграђена у засебну катастарску парцелу коју не дели ни са једном другом планираном или завршеном непокретности.
6.3.3	Пошто стекне право својине на катастарској парцели у складу са клаузулом 6.3.2, Друштво има право на пренос права својине на катастарској парцели трећим лицима, у складу са одобреним Пословним планом.

Ovim članom omogućava se preduzeću *“Beograd na vodi d.o.o.”* da pretvori **pravo korišćenja zemljišta u pravo svojine i to bez plaćanja naknade za konverziju ili drugog dodatnog plaćanja**. Друштво то право може искористити одмах по добијању употребних дозвола за изграђене објекте, а **dodatno se daje pravo da se izvrši naknadno prekrajanje već formirane građevinske parcele** (утврђено и Чланом 9.2.4.).

Уговором је, такође, допуштено да се тако добијено право својине пренесе на “треће лице”.

Повезан са овим чланом је и члан 9.5. који обавезује Републику Србију да обезбеди овакву конверзију земљишта, омогући добијање свих дозвола и пристанака и то у року од 30 дана од дана испуњења услова из члана 6.3.

динамичким планом садржаним у релевантним уговорима о закупу.	
9.5	Конверзија права закупа у право својине
9.5.1	Без обзира на одредбе Уговора о закупу, РС се овим обавезује да обезбеди конверзију Закупа на основу Уговора о закупу у право својине и издавање свих услова и пристанака за конверзију права Друштва у право својине у року од тридесет (30) дана од датума испуњења услова за конверзију права закупа у право својине у складу са клаузулом 6.3.2.
9.5.2	РС се овим обавезује да обезбеди уредан упис права својине Друштва на предметним катастарским парцелама у надлежни регистар, без Терета (осим оних које начини Друштво) у року од тридесет (30) дана од подношења захтева за упис права својине Друштва.
9.6	Пренос Закупа

Suprotno ovim članovima bile su brojne izjave¹ gradskih čelnika da zemljište za “Beograd na vodi” neće biti poklonjeno, već izdato u zakup na 99 godina.

¹ Више на:

<http://www.rts.rs/page/stories/sr/story/13/Ekonomija/1863204/Zemlji%C2%9A%C5%A1te+za+%22Beograd+na+vodi%22+ne%C4%87e+biti+poklonjeno.html>

6.5. Napredak realizacije

6.5	Напредак реализације
6.5.1	Чланови друштва су се споразумели да настоје да Пројекат буде реализован у року од тридесет (30) година од Дана извршења.
6.5.2	Чланови друштва су се споразумели да настоје да 50% (педесет процената) Пројекта („Привремени праг реализације“) буде реализовано у року од (20) година од Дана извршења („Кључни датум“). Кључног датума, Чланови друштва одређују фазу реализације на Кључни датум, изражену у процентима реализације Пројекта применом критеријума из клаузуле 6.5.3 („Остварени проценат“).
6.5.3	Сматра се да је Привремени праг реализације остварен ако је (i) 50% (педесет процената) укупне површине Земљишта изграђено и ако су (ii) Пилот-непокретности у значајној мери завршене. У сврху ове клаузуле „укупна површина Земљишта“ обухвата комплетну површину Земљишта, укључујући Јавно земљиште, Остало земљиште и површине Земљишта одређене за било коју другу врсту намене.
6.5.4	Уколико Привремени праг реализације није остварен до Кључног датума, у том случају: <ul style="list-style-type: none">(a) Друштво не може да узме у нови Закуп Остало земљиште; и(b) РС има право да одлучи да прода или на други начин по тржишној вредности отуђи деонице Осталог земљишта које нису дате у закуп Друштву („Вишак земљишта“).
6.5.5	Уколико Привремени праг реализације не буде остварен до Кључног датума, Друштво добија приходе од продаје Вишка земљишта, при чему предметни приходи имају исту сразмеру према укупним приходима од продаје као што Остварени проценат има према Привременом прагу реализације (сразмера изражена у процентима: „Сразмерно учешће Друштва“) (на пример, ако је 25% (двадесет пет процената) укупне површине Земљишта изграђено до Кључног датума, што представља 50% (педесет процената) Привременог прага реализације, Сразмерно учешће Друштва износи 50% (педесет процената) прихода од продаје). Уколико РС отуђује Вишак земљишта у фазама, ово начело се примењује на свако појединачно отуђење.
6.5.6	Рок од двадесет (20) година за остварење Привременог прага реализације из ове клаузуле претпоставља: <ul style="list-style-type: none">(a) да нема кашњења Пројекта услед пропуста РС да правовремено изврши своје обавезе из овог Уговора; и/или(b) да неће доћи до појаве Негативног утицаја од материјалног значаја.

29

КОН

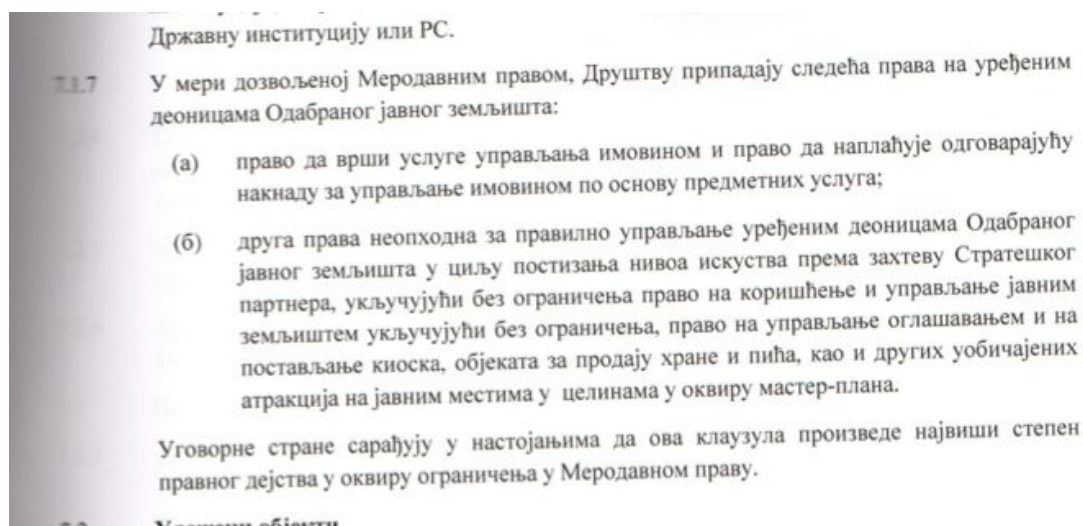
Уколико не дође до испуњења претпоставки из клаузуле 6.5.6, рок за остварење Привременог прага реализације се сходно томе продужава.

Рок за реализацију Пројекта је 30 година. „Привремени праг реализације“, односно први моментат evaluације napretka Пројекта заказан је за 20 година и биће ocenjen позитивно ukoliko је реализовано 50% Пројекта и ukoliko су „pilot-nepokretnosti“ у значајној мери

izgrađene. Za potrebe ove procene, u taj okvir od 50% ulazi i svo javno i ostalo zemljište.

Ukoliko predviđeni rok ne bude poštovan, prihodi od prodaje viška zemljišta će se deliti među osnivačima preduzeća “Beograd na vodi” d.o.o. u srazmeri ulaganja. Na taj način, **“strateški partner” ostvaruje zaradu čak i u slučaju da nije uspeo da obezbedi uspešnost Projekta.**

7.1. Uređivanje Javnog zemljišta



Ovim članom (preciznije 7.1.7) “Beograd na vodi” d.o.o. stiče pravo na korišćenje i upravljanje javnim zemljištem u okviru Projekta, čime ono *de facto* prestaje da bude javno jer građani prestaju da imaju uticaj na to kako će se koristiti.

Dodatno, sve naknade za postavljanje kioska i drugih objekata, reklamiranje i slično idu u profit preduzeća, a ne grada Beograda.

7.2. Uloženi objekti

7.2 Уложени објекти

- 7.2.1 У року од 30 (тридесет) календарских дана од Дана извршења, РС спроводи повећање капитала Друштва неновчаним улогом права својине на Уложеним објектима и припадајућем земљишту у капитал Друштва („**Неновчани улог**“).
- 7.2.2 Процена вредности Неновчаног улога за сваки појединачни Уложени објекат се врши у складу са Мероводним правом, а након уноса Неновчаног улога капитал Друштва се повећава за предметни износ.
- 7.2.3 У року од тридесет (30) Радних дана од датума првог пуштања у течај зајма за Додатно финансирање из клаузуле 11.2(а), предузимају се и извршавају следеће радње:
- (а) РС доставља задовољавајући доказ Стратешком партнеру који сведочи да (i) РС има пуно и неспорно право својине на Уложеним објектима, без Терета и (ii) РС има пуно и неспорно право својине на припадајућем земљишту уз Уложене објекте, без Терета;
 - (б) РС обезбеђује све неопходне државне/радње Дирекције за потребе преноса права својине на Објектима као Неновчаног улога;
 - (ц) достављање одговарајуће одлуке о повећању капитала од стране Друштва (уредно оверене, на потенцијални захтев неког од Чланова друштва);
 - (д) Друштво уписује повећање капитала у Привредни регистар;
 - (е) Чланови друштва закључују измене и допуне Уговора о оснивању (уредно оверене, на потенцијални захтев неког од Чланова друштва) како би се унело повећање капитала на основу Неновчаног улога, а које служе као исправа о преносу права својине на Уложеним објектима са РС на Друштво, као и сва документа, изјаве, потврде и исправе неопходне за упис преноса права својине

32

КОН

на Уложеним објектима са РС на Друштво;

- (ф) Друштво подноси надлежном катастру уредан захтев за упис искључивог власника на Уложеним објектима;
 - (г) предаја испражњених Уложених објеката Друштву у посед.
- 7.2.4 Сходно подношењу уредног захтева за упис, РС обезбеђује упис Друштва у надлежни катастар у својству искључивог власника Уложених објеката, без Терета, у року од петнаест (15) Радних дана од подношења уредног захтева за упис.
- 7.2.5 Неновчани улог неће довести до промене процентуалног учешћа у капиталу Друштва, права Чланова друштва на расподелу вишка капитала и права гласа.
- 7.2.6 Друштво врши реновирање Уложених објеката према стандардима и у складу са Пословним планом.

7.3 Неновчани објекти и Кмет са Мале пијане

Ovim članom, preduzeće “Beograd na vodi” d.o.o. postaje isključivi vlasnik objekata SIMPO i ISKRA. Vlasništvo nad ovim objektima vodi se kao “nenovčani ulog” i ne utiče na promenu procentualnog učešća u kapitalu zajedničkog preduzeća, što ga čini svojevrsnim loto zgoditkom u vrednosti od 2500 kvadratnih metara.

Appendix 2B

Contributed Buildings

No.	Description	Property sheet no.	Cadastral plot no.	Building no.	Floors	Area (m ²)
1	ISKRA	614	463/1	2 Hađi-Nikole Živkovića	G+4	1216
2	SIMPO	625	464/2	6 Hađi-Nikole Živkovića	B+G+4	1201

7.3. Neuloženi objekti i Krst sa Male pijace

ПОСЛОВНИМ ПЛАНОМ,	
7.3	Неуложени објекти и Крст са Мале пијаци
7.3.1	Друштво има право али не и обавезу да финансира реновирање Неуложених објеката. Реновирање Неуложених објеката се врши у складу са и до нивоа међународних стандарда индустрије.
7.3.2	Друштво има право да се повремено одлучи за реновирање једног или више Неуложених објеката („Одабрани неуложени објекти“) и обавести РС о предметном одабиру. Обавештење садржи крајњи датум планираног почетка радова на реновирању једног или више Одабраних неуложених објеката.
7.3.3	Након достављања обавештења у складу са клаузулом 7.3.2, Чланови друштва се без одлагања договарају о начину прибављања финансирања за реновирање једног или више Одабраних неуложених објеката, радове на реновирању, а РС обезбеђује издавање свих дозвола за реновирање до планираног датума почетка радова на реновирању.
7.3.4	РС се обавезује: <ul style="list-style-type: none"> (а) да не врши располагање Неуложених објеката и да их задржи у државној својини; и (б) да осигура даље коришћење Неуложених објеката за јавне намене (које су наведене у <u>Прилогу 2А</u>) за време трајања Уговора.
7.3.5	Друштво има могућност да користи без плаћања додатне накнаде Одабране неуложене објекте реновиране у складу са овом клаузулом. Друштво ће обавестити РС о коришћењу могућности за коришћење реновираних Одабраних неуложених објеката у обавештењу достављеном у складу са клаузулом 7.3.2. РС закључује одговарајући уговор или обезбеђује да исти закључи једна или више надлежних страна у вези са коришћењем Одабраних неуложених објеката од стране Друштва.
7.3.6	РС се обавезује да задржи на постојећем месту и очува грађевину познату као „Крст са Мале пијаци“ која се налази у парку између Карађорђевог и Светониколског трга.
7.4	Начини

Ovim članom se preduzeću "Beograd na vodi" d.o.o omogućuje da besplatno koristi, kao i da odluči da li će renovirati objekte sa ovog spiska:

Beogradska zadruga, hotel Bristol, grupa zgrada u četvrti Savamala, glavna zgrada Železničke stanice, Fabrika hartije, Okretnica vagona, zgrada Pošte (više detalja u prilogu 2A verzije ugovora na engleskom, str. 96-98).

Sudeći po dosadašnjoj praksi sa zgradom "Geozavoda", možemo očekivati da će se pod maskom javnog interesa gore spomenuti objekti koristiti isključivo za potrebe investitora, te pod nejasnim uslovima stavljati pod zakup trećim licima - slučaj restorana "1905" i kancelarije firme "Eagle Hills Properties" d.o.o. u "Geozavodu" kao i fensi kafića "Savanova".

9.2. Zoniranje i izdavanje dozvola

9.2.1 PC се обавезује да не доноси измене и допуне Регулационог плана без претходног пристанка Стратешког партнера.

9.2.2 Стратешки партнер има право на повремену измену спецификације Пројекта уколико сматра да је иста неопходна или пожељна за успех Пројекта, у ком случају РС улаже максималан труд да измене и допуне Регулационог плана обухвате измењене спецификације Пројекта у најкраћем могућем року, али најкасније шест (6) месеци од

датума када РС прими обавештење о измени спецификације Пројекта. У том случају, измењени Регулациони план се доставља на начин који омогућава директно издавање грађевинских (и сличних) дозвола на име Друштва, без потреба за даљим изменама и допунама регулационог плана (просторни план, план генералне регулације или план детаљне регулације).

9.2.3 РС обезбеђује:

- (а) издавање свих дозвола Друштву у најкраћем могућем року али најкасније у року од тридесет (30) календарских дана од датума уредно поднетог захтева за издавање дозволе; и
- (б) издавање свих грађевинских/употребних дозвола Друштву којима се признаје ослобођење од плаћања Накнада/доприноса за уређивање грађевинског земљишта за комплетан Пројекат по основу плаћања Трошкова уређивања јавног земљишта за комплетан Пројекат и којима се констатује да не постоји обавеза плаћања Накнада/доприноса за уређивање грађевинског земљишта по основу предметне грађевинске дозволе.

9.2.5 РС обезбеђује да се све радње са Државним институцијама у вези са издавањем дозвола за Пројекат завршавају преко једне агенције/ институције коју одреди РС и да се сви послови обаве ефикасно и ажурно.

Republika Srbija se obavezuje da ne menja plansku dokumentaciju bez saglasnosti Strateškog partnera. Međutim, isti taj partner može da menja specifikaciju projekta, dok se u tom slučaju Republika Srbija obavezuje da u najkraćem mogućem roku omogući dobijanje građevinskih dozvola, u svemu u skladu sa naručenim izmenama. Na taj način, direktno se

sputava nezavisnost Republike Srbije u donošenju Planova koji se tiču uređenja ovog dela svoje teritorije.

Ovim članom Ugovora još se utvrđuje i da je "Beograd na vodi" d.o.o. oslobođen plaćanja naknada i doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta za kompletan Projekat i to po osnovu plaćanja Troškova uređivanja javnog zemljišta. Nigde u Ugovoru nije data uporedna analiza stvarnih iznosa tih troškova.

Posebnim članom 9.2.5. obavezuje se Republika Srbija da poslove obavlja "efikasno i ažurno" i to na način da odredi jednu agenciju/instituciju koja će biti odgovorna za sprovođenje svih poslova sa državnim institucijama.

Na ovaj način, ozbiljan (i skup) posao u smislu konsalting usluga i ishodovanja dozvola, država će DONIRATI time što će jednu svoju instituciju dati na korist i uslugu privatnom investitoru.

9.3. Očuvanje zakonskog okvira/izmene zakona i propisa

9.3.1. RS se obavezuje da donese sve neophodne izmene zakona i propisa odnosno, zavisno od slučaja, da u svakom trenutku očuva određene ključne odlike zakonskog okvira koje su neophodne ili poželjne kako bi se proizvelo puno pravno dejstvo odredaba ovog Ugovora.

	обаве ефикасно и ажурно.
9.3	Очување законског оквира/измене закона и прописа
9.3.1	РС се обавезује да донесе све неопходне измене закона и прописа односно, зависно од случаја, да у сваком тренутку очува одређене кључне одлике законског оквира које су неопходне или пожељне како би се произвело пуно правно дејство одредаба овог Уговора.
9.3.2	Све предметне измене закона и прописа, кључне одлике законског оквира које је потребно очувати у сваком тренутку, као и измене неопходне за гарантовање заштите инвестиција уложених од стране или у име Стратешког партнера заједно са планом спровођења измена утврђене су у <u>Прилогу 13</u> („Кључни законски оквир и измене закона и прописа“).
9.3.3	Ова клаузула 9.3 се тумачи на следећи начин: <ul style="list-style-type: none">(а) Влада РС предлаже измене закона и прописа;(б) У мери у којој измене закона и прописа предложене од стране владе РС не усвоји Народна скупштина, РС саставља алтернативни предлог/решење са истим привредним ефектом за Стратешког партнера/Друштво као законске измене предвиђене Кључним законским оквиром и изменама закона и прописа и улаже максималан труд у спровођењу алтернативног предлога/решења;(ц) Влада РС се уздржава од предлога измена закона и прописа у супротности са

начелима/обавезама из Кључног законског оквира и измена закона и прописа и/или на други начин у супротности са овим Уговором.

- 9.3.4 Пропуст на страни РС да испоштује ову клаузулу не даје право Стратешком партнеру/Друштву да затражи посебно извршење, али ће се сматрати кршењем којим се конституише (i) Разлог за активирање продајне опције при повлачењу и/или (ii) основ за одштету.

Ovaj član Ugovora predstavlja jasno ukidanje suvereniteta i teritorijalnog integriteta Republike Srbije jer se donošenje novih i izmene postojećih zakona i propisa stavlja u funkciju, ne unapređenja naše države, već očuvanja ključnih tačaka potpisanog Ugovora.

Neispunjavanje ovog uslova, po Ugovoru potpisanom na vremenski rok od 30 godina, predstavlja osnov za potraživanje odštete.

10.2.2 Finansiranje kapitala i dugovanja

10.2.2 Финансирање капитала и дуговања

Стратешки партнер је сагласан да прибави финансирање Друштва било директно или индиректно преко својих Повезаних лица или повезаних друштава на следећи начин:

- (a) у вези са финансијском обавезом из клаузуле 10.2.1(ц), Стратешки партнер:
 - (i) улаже додатни капитал у укупном износу до 150.000.000 EUR (сто педесет милиона евра); и
 - (ii) прибавља Друштву каматоносне зајмове члана друштва у укупном износу до 150.000.000 EUR (сто педесет милиона евра)
- ((i) и (ii): „Укупна финансијска обавеза“).

- (д) како би се избегла свака сумња, Стратешки партнер неће бити у обавези да финансира Друштво преко износа Укупне финансијске обавезе.

Bez obzira što je projekat "Beograd na vodi" dugo predstavljan kao investicija od 3,5 milijarde evra, iz ovog člana se jasno vidi da investitor **nije u obavezi** da uloži više od 150 miliona evra direktnog kapitala niti obezbedi više od 150 miliona evra pozajmice. To što bi mogao svoj prihod da reinvestira ne znači i da hoće, pogotovo imajući u vidu da za to ne postoji nikakva ugovorna obaveza.

10.3. Zoniranje

10.3 Зонирање

Стратешки партнер је предвидео улазне податке за мастер-план Пројекта („Планиране непокретности“) и да РС обезбеди унос Планираних непокретности у Регулациони план. Стратешки партнер има право на измену спецификације Планираних непокретности у каснијим фазама, коју сматра примереном за потребе реализације Пројекта.

Uprkos tome što postojanje bilo kog dokumenta kojim bi se, od strane investitora, prejudiciralo konačno rešenje prostornog odnosno urbanističkog plana, nije predviđeno zakonima i propisima Republike Srbije, ovim članom Ugovora potvrđeno je da je upravo to bio slučaj sa razvojem projekta “Beograd na vodi”. Naime, ovaj član govori da je Strateški partner predvideo ulazne podatke za *Master plan* (nepoznata vrsta plana u planskoj regulativi RS, kao i nepoznat pojam u zakonima RS), a RS se obavezala na njihovo unošenje u zvanična planska dokumenta.

Iako je javnost ukazivala na postojanje *Master plana*, kao i mogućnost njegove zloupotrebe u svrhu ispunjavanja privatnih interesa jednog investitora, predstavnici institucija angažovanih na izradi *Prostornog plana područja posebne namene za Beograd na vodi* (Zavod za urbanizam Beograda², Republička agencija za prostorno planiranje) u svojim zvaničnim odgovorima negirali su njegovo postojanje.

Takođe, ovim članom dodatno su potvrđene odredbe Člana 9.2. pa se Strateškom partneru daje “*pravo na izmenu specifikacije Planiranih nepokretnosti u kasnijim fazama*” što u praksi može da znači i značajno umanjeње obima planiranog projekta, a samim tim i potpuno nejasnu strukturu projekta u celini.

10.4. Izvršavanje usluga

10.4.4 Стратешки партнер, његова Повезана лица и повезана друштва ће имати право на накнаду за Услуге једнаку 3% (три процента) укупних трошкова уређивања и изградње за Пројекат. Поменута накнада не обухвата накнаде које се плаћају екстерним консултантима.

Ugovorom je određeno da “strateški partner”, firma Belgrade Waterfront Capital Investment LLC, i njena povezana lica, budu jedini i isključivi dobavljač usluga vezanih za projektovanje, izgradnju i upravljanje, usluge prodaje i marketinga, kontakta sa kupcima, informacionih tehnologija i sl.

² Više na:

<http://www.transparentnost.org.rs/index.php/sr/aktivnosti-2/pod-lupom/7031-prostorni-plan-za-beograd-na-vodi-plod-pritiska-i-kompromisa-sa-investitorom>

Po osnovu ove usluge, firma BWCI i njena povezana lica, imaju pravo na isplatu dodatne zarade u iznosu od čak 3% ukupne vrednosti troškova uređivanja i izgradnje čitavog Projekta.

11.2. Strateški partner će pribaviti sledeće zajmove

11.2 Стратешки партнер ће прибавити следеће зајмове РС:

- (а) зајам намењен финансирању трошкова Правног рашчишћавања и Физичког рашчишћавања у износу од 40.000.000 EUR (четрдесет милиона евра);
- (б) зајам намењен финансирању трошкова инфраструктуре неопходне за Пројекат у износу од 90.000.000 EUR (деведесет милиона евра); и
- (ц) зависно од достављања Обавештења о прихватању трошкова додатне санације, Зајам за додатну санацију.

((а),(б) и Зајам за додатну санацију: „Додатно финансирање“)

Pored zajma od 150 miliona evra, investitor će RS obezbediti još nekoliko dodatnih pozajmica, i to za pravno i fizičko raščišćavanje terena, u iznosu od 40 miliona evra; za troškove infrastrukture, u iznosu od 90 miliona evra, kao i Zajma za dodatnu sanaciju životne sredine, ukoliko se prihvate troškovi dodatne sanacije. Za sve ove dodatne pozajmice, o kojima nije bilo ni reči u izjavama državnih zvaničnika, garantuje Republika Srbija.

19.1. Izjave i garancije strateškog partnera

"Strateški partner je u krajnjoj instanci pod Kontrolom gđina Mohhamed Ali Rashed Alabbar."

19. ИЗЈАВЕ И ГАРАНЦИЈЕ

19.1 Изјаве и гаранције Стратешког партнера

Уколико није изричито другачије наведено у овој клаузули 19.1, Стратешки партнер изјављује и гарантује Републици Србији да су приликом Извршења следеће изјаве истините и тачне и да ће наставити да буду истините и тачке током трајања овог Уговора:

- (а) Стратешки партнер је прописно регистрован на основу закона Уједињених Арапских Емирата са регистрованим седиштем на адреси Hamdan Street, Al Gaith Tower, Floor 19, Office 34, Абу Даби, Уједињени Арапски Емирати. Стратешки партнер је у крајњој инстанци под Контролом гдина Mohammed Ali Rashed Alabbar.

Ponavljjanje ove rečenice verovatno ima za cilj da pokaže kako je Mohamed Alabbar, našoj javnosti predstavljen kao investitor, odnosno osoba na čelu kompanije sa kojom su

predstavnici naše države potpisali Ugovor, iako je potvrdu takve tvrdnje nemoguće naći kako u ovom, tako i u drugim dostupnim dokumentima.

Naime, detaljniji podaci o dva preduzeća registrovana u Ujedinjenim Arapskim Emiratima, sa kojima je naša država potpisala predmetni Ugovor, ne mogu se naći u njegovom tekstu.

Strah da će te informacije ostati sakrivene, unosi i činjenica da je po zahtevu "strateškog partnera" i državnog pravobranioca u ime RS, državna Komisija za zaštitu konkurencije odlučila da označi kao tajne čak i one osnovne podatke koji se tiču "strateškog partnera", firme Belgrade Waterfront Capital Investment LLC, kao što su izvod iz registra firmi, prikaz organizacione strukture, izveštaj o godišnjem prihodu, pa čak i broj zaposlenih, uz šturo objašnjenje kako bi objavljivanje tih podataka nanelo materijalnu štetu "stranom partneru".

Ni nakon pretraživanja [on-line registra firmi iz Abu Dabija](#) ne možemo saznati dodatne podatke o vlasničkoj strukturi partnerskih firmi, ali možemo videti da je naš "strateški partner" BWCI LLC, firma registrovana 12. marta 2015. godine sa početnim ulogom od 0 (nula) dirhama i trajanjem ograničenim na godinu dana.

Mohamed Ali Rashed Alabbar je potpisnik Ugovora i u ime "garanta" - firme Al Maabar International Investment LLC.

Stvarna veza između ove dve firme i firme Eagle Hills, koja je javnosti nuđena kao nosilac projekta Beograd na vodi - ostaje neutvrđena.

Inicijativa Ne da(vi)mo Beograd!

www.nedavimobeograd.wordpress.com

www.facebook.com/nedavimobeograd

www.twitter.com/nedavimobgd

#nedavimobgd