

Декларација бр. 2

О уговору за "Београд на води"

Након недавног објављивања Уговора о заједничком улагању у пројекат "Београд на води", који је иначе потписан пре скоро пола године, Академија архитектуре Србије (ААС) поставља следећа питања стручној и широкој јавности, представницима локалне самоуправе Београда и властима Републике Србије:

1--Зашто се јавности и даље предочава улагање страног партнера од 3,5 милијарде евра, када је то само могући обрт капитала у наредних 30 година, од кога би само једна трећина припала Републици Србији, и када је, као што видимо, износ улагања 150 милиона евра?

2--Зашто је потписан Уговор по коме се до истека наредних 30 година неће знати шта је коначна физичка структура "Београда на води"? Дакле, ни "чувена" макета ни Просторни план подручја посебне намене не значе ништа већ ће страни партнер градити по свом нахођењу 30 година шта он мисли да треба, где и кад му треба, да би домаћи партнер, на крају, урадио некакав Пројекат изведеног стања! Иако је Србија, због слабе државе, већ довела до односа правне и неправне градње 1:1, ово би била највећа неправна ad hoc градња икада.

3--Како се и зашто у новоформираном Друштву дошло до односа права власништва и права одлучивања од 68:32 процента у корист страног партнера? Ничим то нигде није образложено нити утемељено. Обавезе улагања домаћег партнера су минимизирани, без јасне анализе и финансијске процене свега онога шта - а посебно када! - Србија мора да уложи и уради до 31.12.2019. године. У Уговору се уопште, осим једне ставке, не види шта страни партнер мора да уради. Он нема никакав ризик јер је добио право да за свој уложени капитал од 150 милиона евра (који, свакако, треба поштовати) гради кућу по кућу, па када једну заврши и прода од добијеног новца гради даље у следећих 30 година. Такав принцип прихватио би много који наш или други страни крупни инвеститор. Истовремено, Србија има огроман ризик и обавезу да за 4 године од загађене ледине направи опремљено грађевинско земљиште са свим комуналним инсталацијама, огромних капацитета, на читавој територији од 100 хектара, на којој се унапред не зна коначни размештај објеката. О саобраћајним решењима да се и не говори.

4--Зашто је Уговором са наше стране прихваћено да, по завршетку неког од објеката и добијања употребне дозволе за највише 30 дана, одмах може бити извршена Конверзија у право својине и право преноса својине трећим лицима? Такво отуђивање имовине Републике Србије тек неко треба да објасни.

5--Зашто, надаље, страни партнер добија опремљено грађевинско земљиште од 100 хектара без плаћања надокнаде (или "доприноса", од којих се гради инфраструктура града), а које иначе други инвеститори у централној зони Београда плаћају 500-550 евра по квадратном метру изграђеног објекта, што у овом случају за 2 милиона квадрата износи 1 милијарду евра? Како се уопште може разумети да страни партнер добија опремљено земљиште у Закуп на 99 година "без икакве надокнаде" и шта је ту онда уопште закупљено? Како Србија може да са приватним страним лицем, које је у исто време и извођач и гарант, склапа Уговор који треба да важи три деценије, без икаквих банкарских и

других гаранција и, за нашу страну, заштитних клаузула!? Како може да се измери 50% завршености нечега, након 20 година контролног рока, када не постоји дефинисан укупни обим посла јер је све до истека 30. године подложно променама по нахођењу страног партнера!?

6--Зашто је већ у првој фази градњом кућа на почетку, у средини и на самом крају комплекса отворено читаво градилиште и то уз саму реку? Питамо се и како може да изгледа свакодневица станара усељених у прве стамбене куле, и да ли је њихово усељавање могуће уз градилиште раширено на милион квадратних метара, уз блато и буку машина које побијају шипове и тресу читаву Савамалу?

7--Зашто су представници власти пристали на свакако најскандалознији члан Уговора којим се за дато подручје стављају ван снаге сви важећи закони РС сем Устава, чиме се замрзава свака даља законска регулатива у наредних 30 година која би се могла односити на овај Пројекат!? Тиме је фактички прихваћена, из угла легислативе грађења, екстериторијалност ових 100 хектара. Према Уговору, такође, страни партнер и његова повезана лица једини су и искључиви "добављачи свих услуга" пројектовања, изградње, управљања, продаје и маркетинга. Будући да за то добијају посебан хонорар од 3% на укупну вредност Пројекта, који у овом случају прелази износ од 100 милиона евра, страни партнер само по овом основу има прилику да поврати већи део свог уложеног капитала.

Очекујући одговоре на постављена питања, ААС напомиње да су и даље главни проблеми Намена простора уз обалу Саве и Капацитети који никакве везе са потребама Београда и Београђана немају. Сматрамо такође да су процене о заради и о новим радним местима обична манипулација којом се упропаштава Простор као стварно необновљив ресурс. ААС зато овим путем позива све правнике, правне стручњаке, адвокате и институције задужене за заштиту правног поретка да својим познавањем и поштовањем закона Републике Србије, јасно и јавно, провере и установе какав је, у правном смислу, уговор о изградњи "Београда на води", који је очито писан негде другде а не у Србији. Урбанистичке и остале нелогичности и страховите опасности раније наговештене кроз кампању за "Београд на води" добиле су сада свог близанца у правним, уговарачким елементима који се граниче са описом тешке проневере јавног интереса.

ААС скреће пажњу јавности да се теме "Београда на води" никако не смеју свести на препуцавања политичких странака јер то потпуно заобилази суштину проблема. Као што ни наводни, стварни или могући финансијски интерес појединаца не сме бити објашњење за доношење немериторних и лоших одлука, наводно покривених стручним и демократским процедурама. Такође скрећемо пажњу и на изношење нетачних података, историјских и урбанистичко-архитектонских, које заговорници "Београда на води", од највиших представника републичке и градске управе наниже, дистрибуирају јавности кроз медије. ААС разуме да они који су наговештавали "куле и градове", притом уговарајући градњу кула где им место није, а тиме истовремено сахрањујући урбанитет Београда, не могу лако да обуставе све оно што су, и поред перманентних критика и нулте подршке стручне јавности, упорно наговештавали.

Због свега наведеног, ААС захтева да Уговор о заједничком улагању у пројекат "Београд на води" буде ХИТНО РАСКИНУТ, док су штете још увек на почетку умножавања а реални улози партнера из Емирата скромни. Тражимо, такође, да се подручје Београда на води врати у окриље ГУП-а и да буду расписани **међународни конкурси за урбанистичко-архитектонско решење и за избор најбољег партнера.**