

SPORAZUM O UREĐENJU MEĐUSOBNIH ODNOSA

Zaključen u Beogradu dana _____._____.2009.g., između :

Privrednog društva Luka „Beograd“ ad sa sedištem u Beogradu, ul. Žorža Klemansoa br. 37, MB 07046839, PIB 100000733, koju zastupa direktor Vida Račić (u daljem tekstu: **Luka**)

i

Grada Beograda, sa sedištem u ul. Dragoslava Jovanovića br.2, koga zastupa Gradonačelnik Beograda Dragan Đilas (u daljem tekstu: **Grad**)

PREAMBULA

I ČINJENIČNO STANJE

Strane potpisnice zajednički konstatuju sledeće činjenice:

- privredno društvo „Luka Beograd“ ad Beograd je pravni sledbenik Preduzeća luka i skladišta „Beograd“;
- preduzeće luka i skladišta „Beograd“ i Grad Beograd su zaključili Ugovor u cilju uređenja imovinsko-pravnih odnosa u vezi korišćenja zemljišta za prostorni razvoj Luke „Beograd“, overen pred Trećim opštinskim sudom u Beogradu pod II Ov.br. 30/75 dana 06.03.1975.godine (u daljem tekstu: **Ugovor**);
- organ upravljanja Preduzeća luka i skladišta „Beograd“ se nikada nije saglasio sa sadržinom Ugovora, što je bio odložni uslov tog pravnog posla, predviđen članom 12. ugovora;
- predmet Ugovora, pod tako određenim odložnim uslovom, nije bio preciziran na način podoban za izvršenje Ugovora, odnosno za upis prava u Javni registar nepokretnosti po stupanju Ugovora na pravnu snagu, obzirom da Spiskovi nepokretnosti iz čl. 5 Ugovora nisu sačinjeni u formi podobnoj za uknjižbu;

- Luka je izgradila veći broj objekata na zemljištu na kome je zemljišno-knjižni korisnik a koje se nalazi u granicama kompleksa Luke definisanog obuhvatom Detaljnog urbanističkog plana Lučkog privrednog područja (u daljem tekstu: **DUP Luke**), što predstavlja zemljište na kojem je pravo korišćenja građevinskog zemljišta u korist Luke Beograd nesporno između Luke i Grada
- za pojedine objekte izgradjene u svrhu obavljanja delatnosti Luke, na zemljištu na kome je Luka zemljišno-knjižni korisnik a koje se nalazi izvan obuhvata DUP-a Luke, u toku su postupci izdavanja odobrenja za izgradnju i upotrebu na osnovu odredbi članova 160. do 164. Zakona o planiranju i izgradnji (u daljem tekstu: **legalizacija**);
- Grad je pokušao da sprovede upis prava korišćenja zemljišta iz Ugovora u zemljišne knjige dana 15.02.2003.g. i taj predlog je pravosnažno preinačen rešenjem Okružnog suda u Beogradu Gž.br.7155/06
- Grad je, drugi put, pokušao da sprovede upis prava korišćenja zemljišta iz Ugovora u zemljišne knjige dana 13.02.2008.g. pa je Rešenjem Okružnog suda u Beogradu Gž. br. 5497/08 od 22. 10.2008. godine ukinuto Rešenje Drugog opštinskog suda u Beogradu Dn.br. 2906/08 od 26.03.2008. godine kojim se dozvoljava uknjižba Grada Beograda, pri čemu, obrazlažući svoju odluku Okružni sud konstatuje: *„Navedenim ugovorom i to članom 12 predviđeno je da isti stupa na snagu pošto se sa njegovom sadržinom saglase nadležni organi Grada i Preduzeća a kako iz spisa proizilazi da predlagač nije priložio dokaz da su sa nadležni organi Grada i Preduzeća saglasili sa sadržinom ugovora, to je nejasno na osnovu čega je prvostepenisud zaključio da navedeni ugovor predstavlja ispravu podobnu za traženi upis. Osim toga, navedenim ugovorom i to članom 2. stav 4. predviđeno je da će spisak građevinskog zemljišta, zgrada i građevinskih objekata koje preduzeće prenosi na G, utvrditi zajednička komisija ugovornih strana i isti činiti sastavni deo ugovora a kako iz spisa proizilazi da je spisak koji je priložen uz navedeni ugovor potpisan od strane članova komisije Grada i Preduzeća a koji spisak nije overen ni pečatom Grada ni pečatom Preduzeća, te da uz spisak nije priložen dokaz da je to komisija koja je sastavljena od strane nadležnih organa Grada i Preduzeća akod činjenice da potpisi nisu overeni pečatom Grada i Preduzeća, to je nejasno na osnovu čega je prvostepeni sud zaključio da je i ova isprava koja je priložena uz ugovor a koja bi trebalo da predstavlja sastavni deo ugovora, podobna za uknjižbu traženog prava a shodno paragrafu 39 Zakona o zemljišnim knjigama.“*;
- Ugovor, odnosno prava i obaveze ugovornih strana koja bi eventualno proizilazila iz Ugovora, predstavljaju predmet sudskog postupka koji se vodi pred Prvim opštinskim sudom u Beogradu, pod poslovnim brojem XXX-P-4132/08.
- shodno svemu napred navedenom, i akti raspolaganja zemljištem koje je predmet Ugovora a koja je izvršio Grad, pravno su sporna i uzrokovala su sudski postupak za utvrđenje ništavosti Ugovora o zakupu građevinskog zemljišta površine 141.500m2 koji postupak se vodi pred Prvim opštinskim sudom u Beogradu pod brojem XLII-P-574/09.

- prema Luci nije moguće utvrditi ni prestanak prava korišćenja građevinskog zemljišta na osnovu člana 86. ZPI imajući u vidu da je Luka stekla pravo korišćenja građevinskog zemljišta Rešenjem o osnivanju Preduzeća „Luka i pristaništa Beograd“ (pravni prethodnik Luke Beograd) a radi obavljanja delatnosti.
- važeći Generalni plan Beograda, u tački 4.4.1. konstatuje da centralna pozicija Luke Beograd nepovoljno utiče na saobraćajno opterećenje, u proklamovanim ciljevima (tačka 4.4.2.) predviđa se oslobađanje prostora za profitabilne centralne sadržaje na mestu postojeće industrije u centralnoj zoni, dok se u poglavlju Privredne zone (tačka 4.4.9.) predviđa transformacija postojećih privrednih lokacija u centralnoj zoni prema tercijarnim delatnostima
- Luka je preduzela značajne aktivnosti na analizi razvojnog potencijala zemljišta na kome je korisnik kao i izradi neophodnih studija, angažujući najrenomiranije svetske eksperte i kompanije sa značajnim referencama u oblasti tzv Waterfront projekata:

EKONOMSKE STUDIJE-ISTRAŽIVANJA TRŽIŠTA NEKRETNINA

- Belgrade Waterfront Destination Branding, Colliers, Beograd October 2007
- Belgrade Waterfront Market Analysis Colliers stage 1 and 2, Belgrade, October 2007
- The Real Estate Market in Belgrade, Mai 2008
- International Waterfront Development Case Studies and Waterfront Ranking, Mai 2008
- VIZIJA I PROCENA PRIVREDNO EKONOMSKIH EFEKATA URBANIZACIJE Charles Hughes, Smart Futures, Belgrade 2007
- Makroekonomska analiza uticaja koje će urbanizacija na teritoriji sadašnje Luke Beograd imati na ekonomiju Grada i Republike Srbije, Conzit, Ноябрь 2008.

STUDIJE SAOBRAĆAJA

- Prethodna studija saobraćaja ,Scott Wilson, Belgrade 2007

STUDIJE ŽIVOTNE SREDINE

- Prethodna studija životne sredine, Scott Wilson, Belgrade 2007

PROSTORNE PROVERE

- Sagledavanje mogućnosti i transformacija, kroz varijantna rešenja lokalnih i inostranih timova
- Fleksibilni master plan transformacije lučkog područja Studio Daniel Libeskind i Ghel Architects,

II INTERES GRADA

Konstatuje se da je interes Grada da dođe u pravnu poziciju koja omogućava nesmetano raspolaganje zemljištem na desnoj obali Dunava, sa desne strane Pančevačkog mosta, u najvećoj mogućoj meri i u najkraćim mogućim rokovima, čime bi Grad stekao značajna sredstava za uređenje građevinskog zemljišta, izgradnju infrastrukture i izgradnju kapitalnih gradskih objekata.

Pored toga, interes Grada je i da urbanizuje, da turistički i poslovno učini atraktivnijim prilaz svojim rekama a da, istovremeno, u toku opisane urbanističke transformacije, zadrži kontinuitet obavljanja lučkih delatnosti na obali Dunava, u skladu sa smernicama Generalnog plana Beograda.

Konačno, interes grada je i da spreči posledice aktuelnih sudskih i upravnih postupaka, kao i potencijalnih sporova za naknadu štete proisteklih iz pravno manjkavih dodela građevinskog zemljišta koje je predmet ugovora.

III INTERES LUKE

Interes Luke je da, u cilju obavljanja poslovne delatnosti i izgradnje planiranih objekata, nesmetano koristi zemljište koje se nalazi u kompleksu Luke koji je definisan obuhvatom Detaljnog urbanističkog plana Lučkog privrednog područja, kao i zemljište na kom se nalaze objekti u vlasništvu Luke koji su legalni ili ispunjavaju uslove da budu legalizovani u skladu sa kriterijumima koji se primenjuju u postupku legalizacije pred gradskom i opštinskim upravama

Interes Luke je da aktivno sarađuje sa Gradom u postupku urbanog razvoja priobalja Dunava, uz održavanje kontinuiteta obavljanja lučke delatnosti, tokom opisane transformacije, u skladu sa smernicama Generalnog plana Beograda

Polazeći od napred navedenog, potpisnici su se sporazumeli o sledećem:

Čl.1.

1.1 Saglasno se konstatuje da nije nastupio odložni uslov predviđen članom 12. Ugovora, kao i da spiskovi nepokretnosti iz čl. 5 Ugovora nisu sačinjeni u formi podobnoj za uknjižbu, usled čega Ugovor ne predstavlja ispravu podobnu za upis prava u zemljišne knjige.

1.2 U smislu prethodnog stava ovog člana Sporazuma, Grad se obavezuje da, odmah po potpisivanju ovog sporazuma, povuče zahtev za upis u javne knjige

prava iz Ugovora, predat Drugom opštinskom sudu u Beogradu, pod brojem Dn 2906/08.

Čl.2.

2.1. Potpisnici saglasno konstatuju da je pravo Luke na korišćenje građevinskog zemljišta koje se nalazi u granicama DUP-a Luke nesporno među stranama potpisnicama.

Čl.3.

3.1. Luka je saglasna da joj prestane pravo korišćenja građevinskog zemljišta na svim katastarskim parcelama koje se nalaze izvan granice kompleksa Luke čije su granice definisane obuhvatom Detaljnog urbanističkog plana Lučkog privrednog područja, osim na katastarskim parcelama na kojima se nalaze objekti za koje je Luka podnela zahtev za legalizaciju i koje su, kao takve, definisane spiskom predviđenim pod 3.3. ovog sporazuma.

3.2. Strane potpisnice saglasno konstatuju da, u skladu sa mišljenjem nadležnog organa gradske uprave, objekti u vlasništvu Luke a za koje su predati zahtevi za legalizaciju ispunjavaju uslove da budu legalizovani u skladu sa kriterijumima koji se primenjuju u postupcima legalizacije u praksi gradske uprave.

3.3. Spisak katastarskih parcela na koje se odnosi odredba ovog člana Sporazuma, kao i Sporazum u celini, potpisan od strane zakonskih zastupnika strana potpisnica, predstavlja sastavni deo Sporazuma

Čl.4.

4.1. U cilju realizacije prethodne tačke sporazuma, potpisnice se obavezuju sledeće:

- 4.1.1. Luka se obavezuje da nijednom svojom pravnom radnjom neće otežavati upravni postupak utvrđenja prestanka prava korišćenja građevinskog zemljišta opisanog prethodnim stavom ovog člana sporazuma
- 4.1.2. Grad se obavezuje da će zahtevati od nadležnog organa gradske uprave da se postupak legalizacije objekata u vlasništvu Luke opisanih tačkom 3.2. dovrši u optimalnom roku, u skladu sa kriterijumima legalizacije koji se primenjuju pred nadležnim organom gradske uprave od dana stupanja na snagu Zakona o planiranju i izgradnji do dana potpisivanja sporazuma
- 4.1.3. Luka se obavezuje da povuče sve pravne zahteve kojima osporava dodele zemljišta koje je Grad izvršio na katastarskim parcelama na kojima je Luka izjavila saglasnost za utvrđenje prestanka prava, kao i druge zahteve kojima se iniciraju sudski i upravni postupci povodom zemljišta koje je predmet ovog sporazuma

4.1.4. Obaveze predviđene ovim članom sporazuma pod 4.1.1. i 4.1.2. biće ispunjavane istovremeno

Čl.5.

5.1. Potpisnici sporazuma saglasno konstatuju da su, ovim sporazumom, rešili celokupne imovinsko-pravne odnose na zemljištu koje je predmet Sporazuma i koje je bilo predmet Ugovora te da, po ovom osnovu, nemaju više nikakvih međusobnih potraživanja.

Čl.6.

6.1. Strane potpisnice se obavezuju da aktivno sarađuju i zajednički promovišu projekat urbanizacije desne obale Dunava u cilju ubrzanog razvoja grada Beograda i privlačenja stranih investicija

6.2. Luka će , sopstvenim sredstvima, nastaviti sa tekućim aktivnostima analize razvoja i promocije projekta urbanizacije desne obale Dunava, čiji minimalni planirani budžet iznosi osam miliona evra.

GRAD BEOGRAD

LUKA BEOGRAD

Dragan Đilas, gradnačelnik

Vida Račić, generalni direktor