

# Zavala: rt Korupcija

Prva banka Crne Gore omogućila je početni kapital za dva građevinska projekta koja spadaju među najkontroverznije u Crnoj Gori. Oba uključuju firmu čiji je suvlasnik u jednom periodu bio Svetozar Marović, potpredsjednik vladajuće Demokratske partije socijalista (DPS).

Prva banka, pod kontrolom porodice bivšeg premijera Mile Đukanovića, početkom 2007. godine odobrila je kredit u vrijednosti od 2 miliona eura u svrhu izgradnje vodenog parka u blizini Budve. Park nikad nije izgrađen.

Nikad ranije objavljeni dokumenti također svjedoče da je Banka finansirala nezakonitu izgradnju na rtu Zavala uz pomoć kredita u iznosu od 5 miliona eura. Čini se da Prva banka nije učinila ništa nezakonito kada je odobrila ovaj kredit, mada je trebala provjeriti da li firma ima građevinsku dozvolu. Centralna banka je i ranije ukazivala da Banka ne provjerava sve informacije o svojim VIP klijentima.

Kompanija koja je stajala iza ovog posla – Zavala Invest – kasnije je Prvoj banci platila 1 milion eura za Madonin koncert u Budvi.

## **Zavala Invest: rusko-crnogorsko partnerstvo**

Budvu su 2007. godine prepravili Rusi zainteresovani za kupovinu nekretnina na obali. Skočila je potražnja za odmaralištima i privatnim vilama, a ruski i crnogorski investitori pripremali su se za profit koji će im ovaj bum donijeti.



Milo Đukanović, bivši premijer Crne Gore (Foto: Vijesti)

Jedan od tih biznismena bio je ruski milijarder Sergey Polonski, jedan od devet najneobičnijih ruskih biznismena prema Forbesovoj listi 'luđaka, čudaka i ekscentrika' iz

oktobra 2011. godine.

Polonskog i njegov građevinski konglomerat Mirax zainteresovalo je 44.000 kvadratnih metara netaknute prirode na rtu Zavala, jednom od najljepših prirodnih dragulja na budvanskoj obali. Polonski se obratio Draganu Sekuliću, vlasniku Moninvesta. Nakon nekoliko mjeseci pregovora Sekulić se složio da proda polovinu zemljišta, a ostatak uloži u zajednički projekt.

Escrow agent u ovom poslu bila je Prva banka. Prema Ugovoru, firma Slav Inn, u vlasništvu Miraxa, je 25. juna 2007. godine uplatila 20 miliona eura na poseban račun u Prvoj banci. Taj novac je mogao biti prebačen Moninvestu tek kad se ispune svi uslovi iz ugovora.

Jedan od uslova ugovora je bilo i usvajanje detaljnog urbanističkog plana ili drugog planskog dokumenta kojim se na tom teritoriju planira izgradnja hotelskog kompleksa.

Kada je građanima Budve dva mjeseca ranije izložen Nacrt Generalnog urbanističkog plana, na tom terenu nije bila predviđena gradnja, već 'gradsko zelenilo.'

Međutim, nekoliko mjeseci kasnije, a nakon potpisivanja ugovora između Moninvesta i Slav Inna, u novoj verziji plana, ucrtan je 'prostor za izgradnju turističkih kapaciteta visoke kategorije'.

Nejasno je kako i zašto je plan promijenjen nakon javne debate i zašto nisu ispoštovane sve procedure. Međutim, iz dokumenata se vidi nekoliko očitih sukoba interesa.



Svetozar Marović, bivši predsjednik Srbije i Crne Gore (Foto: Vijesti)

Marović, lokalni moćnik i bivši predsjednik zajedničke države Srbije i Crne Gore, postao je suvlasnik Moninvesta u maju 2007. godine, neposredno prije prodaje zemljišta. Iz firme je

izašao nakon što je projekt naišao na veliku osudu javnosti. Njegov brat, Dragan Marović, u to vrijeme je bio sekretar Sekretarijata za investicije, a kasnije i potpredsjednik Općine Budva. Dragan Marović je, također, bio nekadašnji vlasnik Moninvesta, koji se u to vrijeme zvao Montenegro Volley Ball, kockarske kompanije, koju je potom krajem 2005. godine preuzeo Sekulić.

Sekulić je Maroviću u maju 2007. godine ustupio 80 centi od osnivačkog kapitala firme od 1 eura. Nenovčani kapital od 129.000 eura je ostao Sekuliću. Kada je Marović odlazio, dobio je od Sekulića oproštajni poklon u vrijednosti od 1 miliona eura, koji je trebao biti otplaćen u periodu od 5 godina.

Sa kapitalom od 1 eura, 17. oktobra 2007. godine zvanično je rođeno rusko-crnogorsko partnerstvo. Kompanija Zaval Invest bila je u vlasništvu Moninvesta (26 posto) i firme Slav Inn, (74 posto), u vlasništvu Miraxa.

1. novembra nenovčani kapital firme povećan je za 39,2 miliona eura, koliko je iznosila vrijednost zemljišta. Prema dogovoru, udjeli u vlasništvu firme nisu mijenjani, ali je Moninvest imao pravo korištenja od 49 posto, a Slav Inn 51 posto.

Uskoro nakon toga počeli su radovi na izgradnji luksuznog turističkog kompleksa pod nazivom Astra Montenegro. Vrijednost projekta se procjenjivala na preko 200 miliona eura i podrazumijevala je izgradnju preko 90.000 kvadratnih metara stambenog i poslovnog prostora, uključujući 40 vila i dva hotela.

Ruski investitor, međutim, nije ušao sa čitavim investicijskim kapitalom u džepu. Vrijednost Zavaline investicije zapravo je iznosila tek 13,5 miliona eura, prema podacima do kojih su došli vlasnici neizgrađenih stanova. Ostatak je prikupljen pomoću kupaca i kredita.



Prva banka u Podgorici, Crna Gora. (Foto: Vijesti)

Prema podacima Centralne banke Prva banka je 26. decembra 2007. godine firmi Zavala Invest odobrila kredit u vrijednosti od 5 miliona eura u svrhu finansiranja projekta izgradnje na poluostrvu Zavala.

Kredit je odobren sa grejs periodom od 12 mjeseci i rokom otplate u novembru 2011. godine. Obezbijeđen je hipotekom na zemljište, ali je Banka prijavu o uknjiženju hipoteke podnijela sa nekoliko mjeseci zakašnjenja. Kontrolori Centralne banke su i ranije iznosili primjedbu na lošu praksu Banke u pojedinim VIP slučajevima.

Kontrolori su naknadno utvrdili da firma ne ostvaruje profit, nema protok gotovine te da je nekoliko puta kasnila sa otplatom rate kredita.

Zavala Invest je, također, imala nekoliko lizinga za kupovinu automobila u ukupnoj vrijednosti od 54.147 eura.

## **Ilegalna gradnja**

Međutim, iznenađujuće otkriće uslijedilo je nekoliko mjeseci kasnije: Zavala Invest je započela gradnju bez pribavljanja građevinske dozvole. Vijest je izazvala revolt građana. Mreža za afirmaciju nevladinog sektora (MANS) pokrenula je javnu kampanju. Između ostalog, otkrili su da su inspektori još u januaru posjetili gradilište te da su rješenje o zatvaranju gradilišta donijeli početkom februara. Rješenje je postalo izvršno tek 23. marta kada je MANS javno izvršio pritisak na državne institucije.

Moninvest je u maju 2008. godine povukao svoj vlasnički udio u Zavali. Prema ugovoru od 8. maja, Moninvest je prenio svoj vlasnički udio i zemljište na Slav Inn u zamjenu za 10 miliona eura. Marović je istupio iz firme dan kasnije.

I pored zatvaranja gradilišta, nezakonita gradnja nastavljena je do sredine decembra 2008. godine, kada je firma konačno dobila građevinsku dozvolu. Mirax je bankrotirao krajem 2009.

godine.

Prema izvještaju MANS-a, Miraxov predstavnik Vjecheslav Leibman je krajem 2009. godine izjavio da su prevareni i da su u Crnu Goru "pozvani da nelegalno započnu projekt na Zavali i da će kasnije dobiti sve dozvole.'

Tužiocima je Sekulić izjavio da je pristao na uslove iz ugovora o prodaji polovine zemljišta, jer je poznao lokalne zvaničnike, ali da im se nikad nije obratio za pomoć.

## **Otplata kredita**

Prema izvještajima Centralne banke, Zavala Invest je otplatila kredit početkom 2009. godine iz depozitā koje su ova firma i Astra Montenegro Trade imale u ovoj banci. U to vrijeme banka se suočavala sa velikim problemom likvidnosti, a novac od kreditne podrške Vlade već je bio potrošen.

4. februara sa računa Astra Montenegro Tradea 2,5 miliona eura prebačena su na račun firme Zavala Invest. Ovaj iznos, uz 2.4 miliona eura koje je Zavala imala na računu, iskorišten je za otplatu 4,9 miliona.

## **Prodaja i nakon zatvaranja gradilišta**

Početkom marta 2008. godine Mirax i njegova prodajna kompanija Astra Montenegro oglasili su prodaju apartmana i vila, između ostalog i na sajmu nekretnina u Kanu (Francuska). Cijena kvadratnog metra kretala se između 6.000 i 8.000 eura.

Prema podacima do kojih je došao MANS, Mirax je na ruskoj verziji sajta firme naveo da je na sajmu sa Marovićem, kao predstavnikom Vlade Crne Gore, potpisao 'strateški sporazum o partnerstvu na razvoju turističke ponude Crne Gore'. Marović u to vrijeme nije obavljao nikakvu funkciju u Vladi, ali jeste bio na mjestu potpredsjednika DPS-a. Mirax je kasnije izjavio da se radilo o tehničkoj grešci.

Jedan od kupaca bio je ruski pop-rock muzičar Igor Sukhachev,

zvani Garik. On je platio preko milion eura za apartman koji nikad nije izgrađen. Tužio je Astra Montenegro, tražeći povrat novca i pobijedio je.



Aco Đukanović, akcionar Prve banke sa najvećim pojedinačnim učešćem i brat bivšeg premijera Crne Gore (Foto: Vijesti)

U međuvremenu, vlasnici nezavršenih apartmana su se udružili u asocijaciju preko koje se nadaju da će dovršiti izgradnju. Više puta su javno upozoravali da se ne zna na šta je uloženi novac potrošen.

‘Na moju veliku žalost, situacija koju na današnji dan trpi moja kompanija i lično ja, više je povezana sa kriminalom koji se nalazi u Crnoj Gori nego sa, nažalost, realnom ekonomskom situacijom. Svoj biznis sam počinjao 90-ih godina u Sankt Peterburgu i vrlo dobro se sjećam da se on tada nazivao ‘kriminalnom prijestonicom Rusije’. Ovo što sada vidim ovdje u Crnoj Gori liči na to vrijeme u Rusiji’, Lejbman je izjavio medijima u oktobru 2009. godine.

## **Moninvest**

I sam Moninvest je dobio dva kredita od Prve banke. Prvi, od 2 miliona eura za izgradnju vodenog parka, odobren je 31. januara 2007. godine. Kredit je bio obezbijeđen depozitom od 2 miliona eura, sa grejs periodom od 18 mjeseci. Centralna banka je otkrila da je kredit obezbijeđen neposredno prije kontrole. Kontrolori su izjavili da ovo ne predstavlja dobru bankarsku praksu i da krediti u visokim iznosima trebaju biti unaprijed obezbijeđeni.

Sedmicu dana kasnije odobren je još jedan kredit od 2,9 miliona eura, za kupovinu zemljišta, sa grejs periodom od 12 mjeseci i osiguran je hipotekom. Centralna banka je analizirala finansijske izvještaje kompanije i otkrila da ona ne raspolaže adekvatnim protokom gotovine te da njeni finansijski pokazatelji imaju negativan trend u poređenju sa

2005. godinom. Firma je ostvarila marginalnu dobit od 1.000 eura.

Centralna banka je u izvještaju iz juna 2009. godine utvrdila da je krajem 2008. godine firma imala depozit u iznosu od 1,8 miliona eura, koji je služio kao kolateral za kredit. Banka je dozvolila firmi da povuče depozit, a da pritom kredit nije otplaćen. Prva banka kontrolorima nije objasnila zašto je dozvolila povlačenje depozita koji su služili kao pokriće.

Prva banka je krajem 2009. godine došla u posjed Moninvestove imovine, procijenjene vrijednosti 4,4 miliona eura. U izvještajima se ne navodi koji od kredita nije otplaćen.

Moninvest je u jednom periodu bio dioničar Prve banke, sa udjelom od 2,33 posto. Firma je dionice kupila za 500.000 eura.

## **Vodeni park**

Budvanski funkcioneri su još u martu 2006. godine najavili da će jedna španska kompanija izgraditi prvi vodeni park na parceli na brdu Toplis u blizini Budve. Međutim, MANS će kasnije otkriti da je iza ovog projekta stajao Numerico Trading Limited, sa sjedištem na Kipru, u vlasništvu Marovićevog sina Miloša Marovića te Dragana Bećirovića, brata Zorana Bećirovića – državljanina Srbije.

Numerico Trading je na period od 20 godina dobio na korištenje 50.000 kvadratnih metara zemljišta. Također su potpisali aneks ugovora koji je kompaniji obećao 1,6 miliona eura od Montenegro banke, za koji je garanciju dala općinska vlada.

Vodeni park nikada nije izgrađen, a općini je ostao dug u vrijednosti od 1,6 miliona eura, koji još uvijek otplaćuju građani Crne Gore.

Ne zna se kako je ovaj novac potrošen.

## **Bez tendera**

Zavala Invest je u vrijeme dok je Marović još uvijek bio partner bez tendera sa Opštinom Budva sklopila ugovor o izgradnji postrojenje za desalinizaciju morske vode. Za izvođenje radova je angažovala više manjih firmi. Cijena radova je iznosila 3,4 miliona eura, a Zavala Invest je Opštini ispostavila račun na 4,4 miliona eura. Potom su Opština i Zavala Invest sklopile sporazum prema kojem Zavala Opštini nije morala platiti naknadu na ime komunalija u istom izvosu. Opštinski funkcioneri su zbog ovoga optuženi za zloupotrebu položaja i nanošenje štete opštinskom budžetu. Svetozar Marović nikad nije optužen, dok je njegov brat Dragan dobio kaznu zatvora u trajanju od četiri godine.