

Uslovi za nove investicije



Piše: Igor Isailović

Investitor ulaže sredstva u projekte onog trenutka kada donese investicionu odluku. Ta odluka u najvećoj meri zavisi od pravne analize predušlova za sprovođenje projekta. Najveći problemi i česti razlozi zbog kojih se investitori ne odlučuju da ulažu jesu ozbiljni imovinsko-pravni problemi

Razvoj i napredak Srbije u najvećoj meri zavisi od investicija koje su vezane za obavljanje dugoročne delatnosti. Najčešći dosadašnji oblik investiranja ostvarivao se kroz privatizaciju i „greenfield“ projekte, s tim što je u velikom broju slučajeva privatizacije cilj bila upravo

nepokretna imovina koju subjekat privatizacije poseduje i koja u kasnijoj fazi često predstavlja temelj za „greenfield“ ili sve češće „greyfield“ i „brownfield“ projekte.

Imajući u vidu da je cena zemljišta u Srbiji još uvek niska, kao i cena radne snage, veliki broj

stranih investitora pokazuje interesovanje za investiranje u Srbiji. Da bi neke stvari bile jasnije, potrebno je staviti se u poziciju u kojoj se takav investitor obično nalazi.

Investitor ulaže svoja sredstva u određene projekte onog trenutka kada donese investicionu odluku. Donošenje investicione odluke u najvećoj meri zavisi od pravne analize predušlova za sprovođenje navedenog projekta. Pravnom analizom obično su obuhvaćena imovinsko-pravna pitanja, urbanistički uslovi, fiskalni sistem i dr.

Najveći problemi i česti razlozi zbog kojih se investitori ne odlučuju za ulaganje svojih sredstva u našoj zemlji jesu ozbiljni imovinsko-pravni problemi. Naime, investitorima nije lako objasniti „pravo korišćenja na građevinskom zemljištu u državnoj (neretko ponegde i u društvenoj) svojini“, zakup zemljišta na 99 godina od lokalne samouprave, sudbinu nacionalizovane imovine i ostale zahteve koji prate izgradnju objekata (prenamena zemljišta i objekata itd).

Strani investitori koji su poučeni iskustvom iz svojih i okolnih zemalja, da su podaci u javnim registrima jedini relevantni za utvrđivanje vlasništva na nepokretnostima, da su navedeni podaci lako dostupni (često i na Internetu), da se upis prava na objektima vrši u hitnom postupku, da su urbanistički planovi potpuno izrađeni i definisani za celu teritoriju i da su uvek dostupni javnosti, obično odustaju od projekata kada saznaju da javni registri nepokretnosti u našem pravnom sistemu čine zemljišne knjige, katastar nepokretnosti i tapijski sistem, da se zakon o hipoteci u gradskim jezgrima (npr. u



Beogradu) može primeniti u 20% slučajeva, da je Katastar nepokretnosti formiran za samo nekoliko Katastarskih opština, a da je to uslov za primenu navedenog zakona, da se za izvod iz lista nepokretnosti čeka i do nekoliko nedelja, da se za uknjižbu prava čeka i do godinu dana, te da je česta situacija da je za određenu parcelu izrađen detaljni urbanistički (regulacioni) plan.

Ukoliko nekada i pored navedenih činjenica postoji dilema da li da ulože svoja sredstva u novu investiciju u našoj zemlji, investitori obično odustanu onda kada saznaju da je za izgradnju određenog objekta potrebno angažovati jedan tim od oko 20 stručnjaka budući da je procedura od početka radova do dobijanja upotrebne dozvole izuzetno složena, a da efikasnost ne zavisi od angažovanja saradnika na projektu već u većem broju slučajeva od dobre volje državnih službenika koji odlučuju o zahtevima stranke u procesu izgradnje objekta.

Unapređivanje pravosuđa

Nije tajna da su strani investitori upoznati da naše društvo „boluje“ od korupcije, budući da je slična situacija i sa zemljama u našem okruženju, od kojih su neke odnedavno i stekle status članice EU. Oni koji se ipak odluče da investiraju, obično su pripremljeni i informisani, jer su već imali slična iskustva, ali definitivno taj problem jeste prepreka da bude manje onih koji odustaju od investiranja.

Takođe, neophodno je da se povрати poverenje u sudove. Vlast treba da uložiti veliki napor u što brže završavanje procesa formiranja sudova, edukacije sudija i obezbeđenje što jače nezavisnosti i stalnosti sudija, uz efikasnu kontrolu njihovog rada. Naravno, to podrazumeva da i ubuduće sudije primaju odgovarajuće zarade, što sve zajedno treba da ponovo dovede do toga da mesto sudije bude san i želja svakog pravnika.

Uveren sam da postoji dobra volja vlasti da reši navedene probleme u narednom periodu, te da će Srbija postati veliko „gradilište“, jer postoje realni načini za njihovo rešavanje.

Dobri primeri

Najbolji primer da se u određenoj oblasti može uspostaviti „red“ jeste Agencija za privredne registre. Obrazovanjem Agencije za privredne registre privrednici su brzo zaboravili na složenu, zahtevnu i dugotrajnu proceduru registracije u Trgovinskim sudovima. Podaci o privrednim subjektima dostupni su svima i u



svako doba. Za promene određenih podataka se ne čeka više od tri radna dana što je veći stepen efikasnosti od najrazvijenih zemalja. Agencija za privredne registre je demantovala sve „neverne Tome“ koji su sumnjali da je naša zemlja sposobna da bude ista, pa čak i bolja od najrazvijenih evropskih zemalja i da uspeh zavisi, pre svega, od dobre organizacije. Naravno, navedeni projekat ne bi bio uspešan da na vreme nije iskorišćena pomoć razvijenih zemalja, kako stručna, tako i finansijska.

Navedeni primer trebalo bi da posluži kao pandan pre svega javnim registrima nepokretnosti. Bilo bi neophodno da vlast posveti veću pažnju i izdvoji više sredstava kako bi u najkraćem mogućem roku bio završen postupak formiranja Katastra nepokretnosti na celoj teritoriji Srbije, da navedeni podaci budu dostupni na Internetu, kao što je to slučaj u Crnoj Gori i da vreme odlučivanja o upisu stvarnih prava na nepokretnosti bude ograničen na 5 radnih dana.

Bilo bi neophodno i da se u što skorijem roku uprosti procedura dobijanja odobrenja za izgradnju.

Pravna sigurnost

Vlast u Srbiji bi mogla biti efikasnija od najrazvijenih zemalja u Evropi kada bi izmenila Zakon o eksproprijaciji. Navedenim izmenama bilo bi veoma korisno da se predvidi mogućnost da se ekspropriše zemljište koje bude proglašeno za industrijsko područje. Nakon toga imovinsko-pravni odnosi bili bi apsolutno jasni jer bi država

bila vlasnik svih nepokretnosti. Država bi u tom slučaju išla korak dalje, budući da bi navedeno područje pre eksproprijacije urbanistički potpuno pripremila (regulacioni planovi, pravila gradnje, parcelacija i sl), a nakon toga i faktički pripremila celokupnu infrastrukturu i saobraćajne komunikacije i tako pripremljeno zemljište stavila na javna nadmetanja.

Štaviše, u eri razvoja javno-privatnog partnerstva, ovakav posao bi mogao biti dodeljen renomiranim kompanijama sa iskustvom u razvoju i pripremi lokacija, što bi zasigurno imalo pozitivan odjek kod stranih investitora.

Ubeđen sam da bi rezultati bili zapanjujući. Visok stepen pravne sigurnosti, kao uslov svih uslova, povećao bi interesovanje velikog broja investitora. Odgovarajući građevinski oblici, površina i opremljenost parcela produbili bi investicionu odluku, tako da bi i cene zemljišta dostigle zavidan nivo, a naposljetku bi i najvažnije svetske kompanije i investitori donosili odluke da ulažu u našu zemlju.

Najzad, „greenfield“ i slični projekti uveliko će zavisi od potpunog usklađivanja pravnog sistema Srbije po smernicama Evropske unije u narednom periodu. Srbija mora da stvara bolja rešenja, budući da puno zaostajemo u razvoju od većeg broja Evropskih zemalja. ■

*Autor je advokat, partner
Advokatske kancelarije
Simeunović-Ikonović-Isailović*