



Piše: Igor Isailović

Kamen spoticanja u građevinskoj industriji

Najbolje rastuća ekonomija u doba korone, rast BDP-a, rast prosečne zarade jesu možda naslovi koji su bili rezervisani za najjače ekonomije sveta, međutim tim epitetima se danas karakteriše privreda naše zemlje. Malo ko je u to mogao da poveruje, ali pomeranje fokusa sa politikanstva na praktične stvari tj. ekonomiju dovelo je do toga da se za nas čuje po nečemu zbog čega se svako može ponositi. Bez sumnje, jedan od najvećih generatora BDP-a i razvoja jedne zemlje jeste razvoj građevinske industrije i to kako visokogradnje tako i niskogradnje.

Ovaj trend realno je očekivati i u nastavku godine, posebno što će uskoro biti formirana izvršna vlast a novi ministri će biti orni za nove pobeđe.

Međutim, drastično brži razvoj građevinske industrije ali i ostalih industrija je moguće očekivati ukoliko se otklone određeni kameni spoticanja, koji decenijama odlazu nove investicije. Do pre koju godinu bili smo među malobrojnim zemljama u svetu u kojima egzistiraju pravo korišćenja, pravo dugoročnog zakupa i pravo svojine kao sinonimi za apsolutna imovinska prava kao što je pravo svojine. Nakon toga, bilo je pokušaja da se ova anomalija reši pa su predviđeni mehanizmi konverzije određenih prava u pravo svojine. U praksi ovaj pravni galimarijas sa ponuđenim pravnim mehanizmom samo je zakomplikovao situaciju, pa su nerešena imovinsko-pravna pitanja postala ogromni „dilibrejkeri“ za ogromne investicije.

Postupci konverzije prava korišćenja u pravo svojine postali su jedni od najsloženiji upravnih postupaka, koji sa eventualno upravnim sporovima mogu da traju više godina. Nije realno očekivati da će neko ostati pri svojoj investicionoj odluci da izvrši finansiranje gradnje ukoliko će za početak gradnje čekati nekoliko godina.

Sami postupci konverzije mogu biti besplatni, pa uz naknadu, pa uz naknadu ali bez naknade itd. Dakle, samo nabiranje postupaka izaziva pravnu nesigurnost a kamoli postupci i birokratski stavovi pravobranioca da bez valjanih razloga ulažu redovna pravna sredstva i započinju upravne sporove koji su rana rak naše privrede jer traju u proseku po nekoliko godina.

Fer i efikasno rešenje za ovaj problem u budućnosti bila bi automatska konverzija prava korišćenja, pa i prava dugoročnog

Postupci konverzije prava korišćenja u pravo svojine postali su jedni od najsloženiji upravnih postupaka, koji sa eventualno upravnim sporovima mogu da traju više godina. Nije realno očekivati da će neko ostati pri svojoj investicionoj odluci da izvrši finansiranje gradnje ukoliko će za početak gradnje čekati nekoliko godina.

zakupa, u pravo svojine, budući da su ova prava u trenucima sticanja bila sinonimi za današnje pravo svojine. Na ovaj način bi se stvorili preduslovi za brojne investitore da nastave razvoj svojih investicija a država bi dalje bila na najvećem dobitku, budući da bi efekti razvoja bili daleko povoljniji po državni budžet od prihoda koje država ostvaruje od naknada za konverziju, kojih defakto i nema u većini slučajeva.

Drugi takođe veliki kamen spoticanja jesu kruta pravila i formalni (ne suštinski)

razlozi zbog kojih investitori godinama čekaju na građevinske dozvole. Neujednačena praksa i promena stavova postupajućih organa za građevinske poslove stvaraju ogromne glavobolje za investitore. Naime, ovu tendenciju je potrebno što pre normirati tako da se ubrza izdavanje građevinskih dozvola kao najbitnijih dozvola za privredni rast jedne zemlje. Potrebno je razmisliti i o uslovnim građevinskim dozvolama tako što će se investitorima izdavati građevinske dozvole ukoliko suštinski projekti

sadrže sve što bi trebalo da sadrže po zakonu a da im se naloži da određene sitne formalne nedostatke otklone u određenim rokovima.

Dakle, građevinskoj industriji kao generatoru svih promena u privrednom sistemu naše zemlje treba posvetiti dodatnu pažnju kako bismo i u narednom periodu imali pozitivne promene koje znače život svih naših građana. ▢

Igor Isailović, advokat