

ZA BOLJE USLOVE
POSLOVANJA

**Racionalizacija parafiskalnih naknada
radi podsticanja građevinarstva i tržišta nekretnina**

Invigorating Construction and Real Estate Sectors
by Streamlining Para-fiscal Charges


MANJI
NAMETI
FOR GREATER
INVESTICIJA
INVESTMENTS
LOWER
LEVIES
FOR GREATER
INVESTMENTS

Beograd, 26. septembar 2012.
Belgrade, September 26, 2012



ZA BOLJE USLOVE
POSLOVANJA

**Racionalizacija parafiskalnih naknada
radi podsticanja građevinarstva i tržišta nekretnina**

Invigorating Construction and Real Estate Sectors
by Streamlining Para-fiscal Charges


MANJI
NAMETI
ZA VIŠE
INVESTICIJA
FOR GREATER
INVESTMENTS
LOWER
LEVIES

Beograd, 26. septembar 2012.
Belgrade, September 26, 2012

Ovaj okrugli sto Ekonomski institut organizuje se u saradnji sa USAID Projektom za bolje uslove poslovanja u okviru podrške projektu Ekonomskog instituta OKRUGLI STOLOVI 2012 "Za bolje uslove poslovanja".
The round table is organized by the Economics Institute in cooperation with the USAID Business Enabling Project in support of the Economics Institute's project ROUND TABLES 2012 "For better business conditions".

OKRUGLI STO „MANJI NAMETI ZA VIŠE INVESTICIJA“

Ekonomski institut, Beograd, 26. septembar 2012.

PROGRAM

11:00	POZDRAVNE REČI Aleksandar Vlahović, predsednik, Ekonomski institut Suzan Kutor, direktor ekonomskog odeljenja, USAID Srbija
11:10	UVODNO IZLAGANJE Dr Boris Begović, redovni profesor, Pravni fakultet i predsednik, CLDS
11:25	INICIJALNA IZLAGANJA GOVORNIKA <ul style="list-style-type: none">• Mlađan Dinkić, ministar, Ministarstvo finansija i privrede• Aleksandra Damjanović, pomoćnik ministra, Ministarstvo građevinarstva i urbanizama• Milan Vuković, sekretar, Sekretarijat za urbanizam i građevinske poslove, Grad Beograd• Saša Paunović, predsednik opštine Paraćin i predsednik Stalne konferencije gradova i opština Srbije• Dr Miladin Kovačević, saradnik Ekonomskog instituta – koautor časopisa Makroekonomske analize i trendovi• Dr Nikola Zelić, suvlasnik, Factis• Mr Marko Paunović, izvršni direktor, CLDS• Nebojša Nešovanović, konsultant za investicije, Jones Lang LaSalle Srbija• Dobroslav Bojović, vlasnik i generalni direktor, GP Napred
12:40	DISKUSIJA
13:20	ZAKLJUČCI

* Moderator debate Dušan Vasiljević, lider tima za regulatorne reforme u privredi USAID Projekta za bolje uslove poslovanja



POZDRAVNA REČ

Aleksandar Vlahović

Dobrodošli u Ekonomski institut, na okrugli sto „Manji nameti za više investicija“, diskusiju o racionalizaciji parafiskalnih naknada radi podsticanja građevinarstva i tržišta nekretnina.

Jedan od ključnih parametara koji utiče na odluku investitora pri izboru destinacije na kojoj će uložiti kapital i realizovati investicioni projekat je predvidiv i stabilan poreski sistem, uz efikasnost pravnog sistema i razvijenost infrastrukture. Nekontrolisani rast raznih parafiskalnih, skrivenih neporeskih nameta, koji finansijski i administrativno opterećuju investitore, umanjuje konkurentnost Srbije na investicionoj mapi sveta i ukazuje na potrebu njihove hitne racionalizacije. Najilustrativniji, možda i najbrojniji, ali i najskuplji su parafiskalni nameti u postupku pribavljanja dozvola za gradnju, odnosno razne takse, naknade, saglasnosti i slično. Pribavljanje neophodne dokumentacije za početak gradnje i dalje je komplikovano, sporo i skupo, što Srbiju, u relevantnoj studiji Svetske banke „Doing Business 2012“, svrstava na 175. poziciju od 183. rangirane zemlje.

Namera Ekonomskog instituta je da se tokom debate o parafiskalnim nametima na primeru pribavljanja građevinskih dozvola, kroz stručne stavove različitih učesnika, markiraju ključni problemi i ponude rešenja za njihovo prevazilaženje, kako bi se postupak dobijanja dozvola za gradnju pojednostavio, ubrzao i predstavljao manji trošak za investitore. Otvoreni pitanja na koje treba dati odgovor je mnogo, počev od toga koje bi parafiskalne namete trebalo ukinuti, a koje redefinisati i eventualno ih prevesti u klasične poreske forme, zatim postoji li podrška ideji da se ukine deo naknade za uređivanje građevinskog zemljišta, koji se plaća bez izvođenja radova na komunalnom opremanju lokacije, pa do mnogih drugih o kojima će ovde biti reči. Verujem da će učesnici ovog okruglog stola ponuditi dobra rešenja za probleme koji opterećuju građevinarstvo i tržište nekretnina.

Ekonomski institut okrugli sto „Manji nameti za više investicija“ organizuje u saradnji sa USAID Projektom za bolje uslove poslovanja (USAID BEP), u okviru projekta Ekonomskog instituta Okrugli stolovi 2012 „Za bolje uslove poslovanja“ koji podržava USAID BEP. Prva debata – na temu ključnih prioriteta nove vlade, održana je u junu ove godine, u okviru makroekonomskog Vivaldi foruma na Mokroj Gori. Ove jeseni biće organizovane još dve debate iz serije Okrugli stolovi 2012 – o finansiranju malih i srednjih preduzeća iz oblasti poljoprivrede i industrije hrane, 13. oktobra u Subotici, u okviru Drugog poljoprivrednog foruma „Hrana za Evropu“, kao i o preduslovima za povećanje tražnje za državnim obveznicama, 20. novembra, u Beogradu, u Ekonomskom institutu.

Ovaj projekat još jedan je doprinos Ekonomskog instituta kao naše najstarije istraživačko-razvojne institucije poboljšanju poslovne klime u Srbiji i ubrzanju tranzicije srpske ekonomije.

Želim vam uspešnu debatu tokom koje ćemo, verujem, doći do predloga rešenja za unapređenje stanja u ovoj oblasti i otklanjanje postojećih prepreka za investiranje.





ZA BOLJE USLOVE
POSLOVANJA

Racionalizacija parafiskalnih naknada radi podsticanja građevinarstva i tržišta nekretnina

Invigorating Construction and Real Estate Sectors by Streamlining Para-fiscal Charges

POZDRAVNA REČ

Suzan Kutor

Veliko mi je zadovoljstvo što sam ponovo ovde, u Ekonomskom institutu, na diskusiji predstavnika vlade, privatnog sektora, analitičara i istraživača. Današnja tema je kako smanjiti parafiskalne namete, posebno one koji otežavaju poslove u građevinskoj industriji. Unapređenje procesa izdavanja građevinskih dozvola i smanjenje parafiskalnih naknada su važni stubovi podrške USAID vladi, u cilju unapređenja boljih uslova poslovanja u Srbiji kroz Projekat za bolje uslove poslovanja.

Prema podacima koje smo dobili od preduzeća o glavnim preprekama za njihov razvoj, fokusirani smo na gore navedene i na druge kritične prepreke u poslovanju. Prema anketi kojom je obuhvaćeno 1.000 srpskih preduzeća, a koju je sproveo naš projekat krajem 2011. godine, 96 odsto preduzeća je navelo da parafiskalne naknade veoma negativno utiču na njihovo poslovanje – u pogledu vremena i novca.

Odlaganja, izazvana neefikasnim administrativnim procedurama kao što je izdavanje dozvola za izgradnju, imaju takođe negativan uticaj, navelo je 94 odsto preduzeća. To govori u prilog studije Svetske banke "Doing Business" po kojoj se Srbija svrstava na 175. poziciju od 183. rangirane zemlje u pogledu pribavljanja građevinskih dozvola. Ovo je ogromna prepreka za sve investitore – domaće i strane – koji teže da uspostave ili prošire svoje poslovanje u Srbiji.

Jasno je da vaše učešće ovde danas pokazuje da ste svi saglasni da su parafiskalne naknade i dobijanje dozvola za gradnju oblasti koje iziskuju hitno unapređenje.

Drago mi je da čujem da Vlada Srbije ne samo da je ukazala na značaj smanjenja parafiskalnih naknada, već je i reagovala ukidanjem više od 100 naknada i izmenom i dopunom zakona. Ovakvi potezi su značajan korak ka efikasnijem i predvidljivijem poslovnom okruženju. Kroz projekat za Bolje uslove poslovanja USAID je spreman da nastavi da podržava Ministarstvo finansija i ekonomije u njegovim naporima.

U oblasti izdavanja dozvola za izgradnju, kako smo razumeli ministra Ilića koji je govorio na predstavljanju naše Procene o preprekama za izdavanje građevinskih dozvola pre dva dana, Vlada Srbije je spremna da izvrši radikalne promene kako bi pojednostavila ovaj proces. Pozdravljamo nameru vlade da preispita proces izdavanja građevinskih dozvola i učini ga lakšim za investitore, bez narušavanja javne sigurnosti, u velikoj meri u skladu sa preporukama iz procene koju je izradio Projekat za bolje uslove poslovanja. Ponovo bih istakla da smo spremni da obezbedimo tehničku podršku koja je potrebna u ovoj oblasti. Današnji okrugli sto će dati vredan doprinos reformama u obe oblasti. Smanjenje iznosa administrativnih taksi i naknada smanjiće značajan teret koji je nametnut građevinskoj industriji i povećaće konkurentnost Srbije. Istovremeno, Srbija treba da obezbedi sredstva za preko potreban razvoj svoje lokalne infrastrukture. Dijalog između svih relevantnih aktera - kao što su svi prisutni ovde danas – pomoći će da se uspostavi ravnoteža između potreba za finansiranjem infrastrukturnog razvoja i izvora ovih sredstava.





ZA BOLJE USLOVE
POSLOVANJA

Racionalizacija parafiskalnih naknada radi podsticanja građevinarstva i tržišta nekretnina

Invigorating Construction and Real Estate Sectors by Streamlining Para-fiscal Charges

USAID ostaje posvećen podršci ovom dijalogu i sprovođenju reformi putem tehničke pomoći na izradi regulatornih promena i podrške izgradnji kapaciteta na centralnom i lokalnom nivou. Očekujemo da ćemo nastaviti saradnju sa svima vama.

Saopštenje za štampu

Vlada Republike Srbije, privatni sektor, istraživači i analitičari jasno prepoznaju parafiskalne naknade kao kritičnu prepreku razvoju kompanija u Srbiji. Druga kritična prepreka je dugotrajan i skup proces izdavanja dozvola. Današnja diskusija predstavlja jedinstveni forum između vlade, privatnog sektora i analitičara koji će diskutovati o modelu smanjenja neophodnih parafiskalnih naknada u sektoru građevinske industrije i nekretnina, uz održavanje ravnoteže sa potrebom za finansiranjem infrastrukturnog razvoja. USAID ostaje posvećen podršci ovog dijaloga i sprovođenju reformi koje su rezultat ovog dijaloga.



UVODNE NAPOMENE

Boris Begović

1. OSNOVNE KARAKTERISTIKE POSTOJEĆEG SISTEMA

Daleko najvažnije naknade koje se tiču građevinskog zemljišta i izgradnje su naknada za korišćenje zemljišta i naknada za uređenje zemljišta. Takođe, bitan je i porez na imovinu, kao i naknada za skloništa, naknada za promenu namene zemljišta i naknada za prenos prava korišćenja u pravo svojine. Navedimo nekoliko osnovnih karakteristika postojećeg sistema:

- a. **Naknada za uređenje zemljišta** predstavlja jednokratno plaćanje lokalnoj samoupravi od strane investitora koje lokalna samouprava koristi za finansiranje plana investicija koje će se realizovati u toku godine, najčešće preko Direkcije za izgradnju ili slične institucije. Ukupan prihod od ove naknade u 2010. godini je iznosio oko 13,5 mlrd RSD, odnosno oko 8% ukupnog tekućeg prihoda na lokalnom nivou.
- b. **Naknada za korišćenje građevinskog zemljišta** predstavlja redovno plaćanje lokalnoj samoupravi. Ukupan prihod od ove naknade je u 2010. godini iznosio oko 16 mlrd dinara, odnosno oko 9,4% ukupnih prihoda na lokalnu.
- c. **Porez na imovinu** dominantno (mereno iznosom) plaćaju fizička lica, budući da se u slučaju pravnih lica za poresku osnovicu uzima knjigovodstvena vrednost nekretnina, koja najčešće nema mnogo veze sa tržišnom vrednošću. U 2010. godini je naplaćeno oko 13 mlrd dinara, odnosno oko 8% tekućih prihoda.
- d. **Poluprivatizovano zemljište** je izvor mnogih tekućih problema. Naime, ceo sistem naknada je stvoren u vreme kada gradsko zemljište nije ni moglo da bude privatno, pa brojne odredbe više nemaju smisla.

2. EFEKTI POSTOJEĆEG SISTEMA

Važeći režim svojine i upravljanja građevinskim zemljištem u Srbiji, kao i finansiranja izgradnje komunalne infrastrukture prate brojne slabosti.

- a. **Neefikasnost korišćenja zemljišta.** Postojeći sistem korišćenja građevinskog zemljišta se samo u maloj meri oslanja na tržište zemljišta i njegov promet, imajući u vidu činjenicu da je proces privatizacije tek započeo, tako da koncepcija tržišne cene zemljišta i dalje nije prihvaćena. Međutim, bez pravog tržišta određenog resursa ne postoje mogućnosti za njegovo ekonomski efikasno korišćenje. Nepostojanje pravog tržišta građevinskog zemljišta, znači da se cena korišćenja zemljišta ne formira na osnovu ponude i tražnje, odnosno na osnovu pogodnosti i troškova koje korišćenje tog zemljišta nudi potencijalnom korisniku, već na osnovu nekih drugih kriterijuma. Ovakvo institucionalno rešenje dovodi do toga da se pojedinačna parcela ekonomski neefikasno koristi.





ZA BOLJE USLOVE
POSLOVANJA

Racionalizacija parafiskalnih naknada radi podsticanja građevinarstva i tržišta nekretnina

Invigorating Construction and Real Estate Sectors by Streamlining Para-fiscal Charges

To proističe iz dve činjenice: prvo, korisnik je često određen na administrativan način, tj. odlukom organa lokalne vlasti; drugo, za korišćenje se nije platila tržišna cena koja je proporcionalna pogodnostima lokacije (tj. njenoj potencijalnoj profitabilnosti), već nešto drugo (troškovi opremanja, ili administrativno određena zakupnina na osnovu socijalnih i drugih, u osnovi političkih kriterijuma).

- b. Unakrsno subvencionisanje između lokacija i delatnosti.** Već na osnovu načina obračuna naknade za uređenje može se videti da se putem naknade redistribuiraju značajna sredstva. Naime, imajući u vidu činjenicu da se viši iznosi plaćaju za centralne gradske lokacije, koje su već uglavnom komunalno opremljene, a da se niži iznosi plaćaju za periferne gradske lokacije, gde su dodatne investicije u komunalnu infrastrukturu nužne, jasno je da se „širenje“ komunalnih mreža u velikoj meri finansira kroz sredstva prikupljena od lokacija na kojima „stvarnih“ troškova nema. Dakle, dolazi do subvencionisanja ekstenzivnog razvoja gradova. Takođe, imajući u vidu činjenicu da se naknada za uređenje, tako i naknada za korišćenje, obračunavaju srazmerno veličini objekta, a ne veličini zemljišta, jasno je da ovakvo rešenje ne podstiče intenzivnu upotrebu zemljišta.
- c. Manje investicija/gradnje.** Postojeći model građevinskog zemljišta ne predstavlja dobru osnovu za odlučivanje investitora da li će ulagati u Srbiju, uključujući i gradnju objekata, ili neće. Naime, ova odluka ne zavisi samo od komercijalnog aspekta delatnosti o kojoj se radi, već i od mogućnosti sigurnog i izvesnog korišćenja zemljišta na kome će se podići objekat. Konačno, imajući u vidu značajan uticaj naknade za uređenje na tržišnu cenu nekretnina, neizvesnost u pogledu buduće visine ove naknade takođe može da destimuliše novu izgradnju.

3. OSNOVE BUDUĆEG SISTEMA: REFORMA NAKNADE ZA UREĐENJE ZEMLJIŠTA

Pod komunalnom infrastrukturom podrazumevamo sve one objekte tehničkih infrastrukturnih sistema koji omogućavaju pružanje komunalnih usluga, bez obzira na to da li se radi o privatnim dobrima, odnosno uslugama individualne komunalne potrošnje, ili o javnim dobrima, odnosno uslugama kolektivne komunalne potrošnje.

Treba voditi računa o tome da mrežni komunalni tehnički sistemi nisu homogeni. Neki segmenti tog sistema mogu se alocirati na krajnje korisnike. Prilikom gradnje objekata uobičajeno je da se ovi segmenti tehničkih sistema finansiraju iz „cene priključka“, tj. da se investitoru, odnosno novim korisnicima direktno naplate stvarni troškovi povezivanja na mrežni sistem za pružanje komunalnih usluga, kao i troškovi povećanja kapaciteta tih usluga. Stvarne troškove naplaćuju preduzeća koja pružaju komunalne usluge (na primer vodovodna preduzeća, toplane ili distributeri gasa), odnosno druga preduzeća koja pružaju infrastrukturne usluge (elektrodistribucija, telekomunikacije, itd).

Novi korisnici komunalnih usluga, međutim, ne generišu samo troškove priključka na postojeći tehnički komunalni sistem. Ti korisnici generišu i dodatnu tražnju za nekom od komunalnih usluga, što znači da je potrebno za odgovarajući iznos povećati kapacitet svih objekata, odnosno segmenata posmatranog sistema, ne samo onih koji direktno služe isključivo nove korisnike. U slučaju vodosnabdevanja, na primer, za odgovarajući iznos treba povećati kapacitet vodozahvata, postrojenja za prečišćavanje vode, crpnih stanica, magistralnih vodova itd. Otvara se pitanje načina na koji će se finansirati investicije u ove objekte, tzv. kapitalne objekte komunalne infrastrukture, one od čije izgradnje koristi imaju svi korisnici komunalnih usluga, a ne samo investitori, odnosno novi korisnici.





ZA BOLJE USLOVE
POSLOVANJA

Racionalizacija parafiskalnih naknada radi podsticanja građevinarstva i tržišta nekretnina

Invigorating Construction and Real Estate Sectors by Streamlining Para-fiscal Charges

Navedene specifičnosti odnose se, pre svega, na mrežne komunalne delatnosti koje pružaju privatna dobra, odnosno usluge individualne komunalne potrošnje. Nešto se razlikuje situacija u pogledu lokalnih javnih dobara, odnosno usluga kolektivne komunalne potrošnje. Iako u ovom slučaju, upravo zbog toga što se ne može identifikovati krajnji korisnik, nije moguće precizno razgraničiti „priključak“ i kapitalne objekte, ipak se može napraviti razlika između lokalnog javnog dobra u neposrednoj blizini novog objekta, koje u potpunosti treba da se finansira iz naknade investitora i kapitalnog lokalnog javnog dobra, kakva je, na primer, magistralna obilaznica unutar grada („unutrašnji prsten“) od koje imaju korist svi stanovnici grada.

Postoje tri osnovna mehanizma finansiranja investicija ove vrste:

- a) Naknada koju plaća investitor – *Impact Fee*
- b) Cena usluge – *User Charges*
- c) Lokalni javni rashodi – budžetsko finansiranje

Naknada koju plaća investitor (*Impact Fee*, u daljem tekstu naknada), načelno posmatrano, predstavlja naknadu koja treba da bude jednaka troškovima koje generiše taj investitor, odnosno troškovima razvoja (povećanja kapaciteta) komunalnih infrastrukturnih sistema. Drugim rečima, iznos naknade treba da bude takav da pokriva dugoročne granične troškove funkcionisanja komunalnih infrastrukturnih sistema. Važno je napomenuti da naknada ne služi za pokrivanje tekućih, odnosno operativnih troškova pružanja komunalnih usluga, uključujući amortizaciju. Ti troškovi treba da se pokrivaju iz cene usluge, tamo gde ta cena može da se naplati (privatna dobra), odnosno iz lokalnog budžeta (javna dobra).

Cena usluge (*User Charges*) predstavlja trošak koji je podjednako nametnut svim korisnicima, postojećim i novim. Taj trošak je proporcionalan potrošnji komunalne usluge, bez obzira na to da li se ta potrošnja meri direktno (na primer putem vodomera) ili indirektno, putem neke aproksimacije (broj rebara na radiatoru ili površina stana u slučaju grejanja, odnosno odnošenja smeća). Cena može da se formuliše na taj način da ukupan prihod dobijen naplatom te cene pokriva sve troškove: operativne (uključujući amortizaciju) troškove, kao i troškove razvoja. Nije sporno, sa stanovišta efikasnosti, da cena usluge treba da omogući pokrivanje svih operativnih troškova (uključujući i amortizaciju), ali aranžman po kome se iz cene usluge pokrivaju troškovi razvoja nosi određene nepovoljne posledice po ekonomsku efikasnost. Radi se o tome da se troškovi razvoja, koje su izazvali investitori, ravnomerno raspoređuju na sve korisnike, što znači da njih u najvećoj meri snose postojeći korisnici iako ih nisu izazvali. Time se ne poštuje načelo efikasnosti da troškove treba da snosi onaj koji ih stvara, čime se otvara prostor za moralni hazard. Ovakvim aranžmanom postojeći korisnici subvencionišu nove. Jedina mogućnost da se ovo izbegne jeste savršena cenovna diskriminacija prema stvarnim troškovima koje stvaraju pojedini korisnici. A naknada koju plaća investitor i to ona definisana prema stvarnim troškovima predstavlja formu takve cenovne diskriminacije.

Budžetsko finansiranje razvoja komunalne infrastrukture narušava efikasnost, budući da nije primenjeno načelo da troškove snosi onaj koji ih stvara. Troškove stvara investitor, odnosno generišu ih novi korisnici, a snose ih poreski obveznici, kako oni u tom gradu, tako i generalno, poreski obveznici u zemlji u celini usled postojanja transfera iz centralnog u lokalne budžete. Ovim načinom finansiranja razvoja komunalne infrastrukture narušava se i načelo pravednosti da svako treba da snosi troškove koje generiše, budući da poreski obveznici subvencionišu investitore, odnosno nove korisnike.





ZA BOLJE USLOVE
POSLOVANJA

Racionalizacija parafiskalnih naknada radi podsticanja građevinarstva i tržišta nekretnina

Invigorating Construction and Real Estate Sectors by Streamlining Para-fiscal Charges

4. PREDLOG REFORME: INFRASTRUKTURNA NAKNADA

Osnova reforme naknada koje se naplaćuju investitorima treba da bude reforma postojeće naknade za uređenje zemljišta koja će dovesti do njene transformacije u infrastrukturnu naknadu. Ova naknada treba da ima sledeće karakteristike:

- **Zasnovanost na troškovima.** Ova naknada treba da obuhvata samo stvarne troškove opremanja zemljišta, nikako bilo kakvu naknadu za pogodnosti lokacije. Uvođenjem tržišta gradskog zemljišta, tj. njegovom privatizacijom i trgovinom, cena zemljišta pri njegovoj kupoprodaji otelotvoruje troškove lokacije, pa investitor istu cenu ne treba dva puta da plaća.
- **Namenski karakter.** Ova naknada treba da služi isključivo za investicije u objekte komunalne infrastrukture. Pri tome, radi boljeg upravljanja svakako treba formirati namenski fond za finansiranje kapitalnih objekata u oblasti kolektivne komunalne potrošnje, odnosno pružanja javnih dobara. Na taj način bi se dobila potrebna fleksibilnost finansiranja u skladu sa jasno ustanovljenim prioritetima, a ne bi dopustilo da novac ostvaren od jedne naknade za infrastrukturu stoji neupotrebljen, ili se čak vraća investitorima, dok kod neke druge komunalne delatnosti postoje nedovoljni kapaciteti i znatan nedostatak sredstava potrebnih za finansiranje investicija kojim bi se prevazišao taj problem. Ostaje otvoreno pitanje da li ovakav fond treba formirati u slučaju objekata individualne komunalne potrošnje, ili treba ići na potpuno namenske pojedinačne naknade.
- **Povezanost sa cenom komunalnih usluga.** U slučaju komunalnih delatnosti individualne komunalne potrošnje, potrebno je, načelno posmatrano, obezbediti da se iz cene usluge pokrivaju operativni troškovi, a iz infrastrukturne naknade troškovi razvoja. Međutim, budući status javnih komunalnih preduzeća, tj. njihova privatizacija uz moguće aranžmane javno-privatnog partnerstva, kao i budući status direkcija za izgradnju, može da naruši ovo načelo i to tako da se uvećanjem cene pokrivaju i troškovi razvoja.
- **Povezanost sa lokalnim budžetom.** U slučaju gradnje onih objekata kolektivne komunalne potrošnje koji nisu direktno vezani za dodatnu tražnju koja je nastala izgradnjom novog objekta, već su usmerene na zadovoljavanje tražnje svih žitelja grada, odnosno njegovih pojedinih delova, finansiranje izgradnje takvih objekata treba da se obezbedi kombinacijom namenskih fondova zasnovanih na infrastrukturnoj naknadi i kapitalnim rashodima lokalnog budžeta.



DESET PROBLEMA – DESET REŠENJA

Aleksandra Damnjanović

1. Naknada za izdavanje lične licence - za inženjere za energetska efikasnost, odgovorne planere, odgovorne urbaniste, odgovorne projektante i odgovorne izvođače radova.

Stručni ispit se polaže pred Komisijom koju obrazuje ministar nadležan za poslove građevinarstva, a licence izdaje IKS (polaganje stručnog ispita 30.000 din, izdavanje licence 6.400 din, godišnja članarina 7.500 din, bez obzira koliko licenci poseduje).

- Razmotriti mogućnost umanjenja naknade - nadležno ministarstvo i IKS.

2. Naknada za izdavanje licence za pravna lica

Izdaje ministarstvo nadležno za poslove građevinarstva za sve objekte iz člana 133. ZPI. Naknada iznosi 30.000 din.

- Razmotriti mogućnost umanjenja naknade - nadležno ministarstvo.

3. Naknada za izdavanje informacije o lokaciji (član 53.ZPI)

Naknada stvarnih troškova izdavanja, visinu određuje opština.

- Zadržati, ali posebnim propisom ujednačiti cenu - nadležno ministarstvo.

4. Naknada za promenu namene poljoprivrednog zemljišta pre izdavanja lokacijske dozvole (član 87.ZPI)

Visina naknade određuje se u skladu sa zakonom kojim se uređuje poljoprivredno zemljište.

- Zadržati, ali preispitati visinu naknade, potrebna izmena Zakona o poljoprivrednom zemljištu - nadležno ministarstvo.

5. Naknada za uređivanje građevinskog zemljišta (čl.92-95 ZPI)

JLS propisuje merila za obračun visine naknade na osnovu kriterijuma propisanih ZPI: stepena komunalne opremljenosti, godišnjih programa za uređivanje građevinskog zemljišta, urbanističke zone, namene i površine objekta.

Član 94. ZPI - neizgrađeno građevinsko zemljište koje nije opremljeno, a nalazi se u obuhvatu PGR ili PDR, može se komunalno opremiti i sredstvima fizičkih ili pravnih lica, po postupku koju Zakon propisuje, a na osnovu ulaganja se investitoru može umanjiti naknada za uređivanje građevinskog zemljišta do 60% od visine naknade koju bi redovno platio.

Finansiranje uređivanja građevinskog zemljišta obezbeđuje se iz sredstava ostvarenih od: naknade za uređivanje građevinskog zemljišta, zakupnine za građevinsko zemljište, otuđenja građevinskog zemljišta, konverzije prava korišćenja, odnosno zakupa i iz drugih sredstva.

- Originarno, ustavno pravo JLS - putem preporuka uticati na smanjenje naknade ili izmenom Zakona propisati da se naknada određuje na osnovu stvarnog stepena komunalne opremljenosti zemljišta. Ova naknada postoji samo u Srbiji, trebalo bi, uz analizu alternativnih izvora finansiranja, predložiti njeno ukidanje, odnosno propisati da dokaz o plaćenju naknadi nije uslov za dobijanje građevinske dozvole.





ZA BOLJE USLOVE
POSLOVANJA

Racionalizacija parafiskalnih naknada radi podsticanja građevinarstva i tržišta nekretnina

Invigorating Construction and Real Estate Sectors by Streamlining Para-fiscal Charges

6. Konverzija prava korišćenja u pravo svojine uz naknadu

50% sredstava se uplaćuje u poseban Fond za restituciju, a 50% jedinici lokalne samouprave.

- Nejasne pojedine odredbe Uredbe, trebalo bi pristupiti izmeni Uredbe, uprostiti administrativne procedure i predložiti drugačiji način obračuna - nadležno ministarstvo.

7. Naknada za stručnu kontrolu tehničke dokumentacije za objekte iz člana 133.ZPI

Stručna kontrola za: generalni projekat sa prethodnom studijom opravdanosti (samo ukoliko ne postoji planski dokument) i idejni projekat sa studijom opravdanosti. Rešenje o obrazovanju Komisije, kao i o visini naknade donosi ministar nadležan za poslove građevinarstva.

- Visina naknade zavisi od vrste i namene objekta, odnosno složenosti tehničke dokumentacije - ministarstvo predložilo smanjenje ove naknade za 50%.

8. Naknada za rad Komisije za tehnički pregled objekta

Visina naknade se određuje s obzirom na složenost i površinu objekta.

- Zadržati naknadu.

9. Naknada za uređivanje građevinskog zemljišta u postupku legalizacije

- Ministarstvo, u saradnji sa JLS razmatra mogućnost daljeg umanjenja naknade.

10. Naknada za korišćenje građevinskog zemljišta

Članom 220. ZPI predviđeno je da se ova naknada plaća dok se ne integriše u porez na imovinu. Trenutno imamo situaciju da, bez obzira što je upisano pravo svojine na građevinskom zemljištu za koje se, kao i za svaku drugu nepokretnost, plaća porez na imovinu, JLS i dalje naplaćuju i ovu naknadu.

- Plaćanje isključivo jedne obaveze, pojačati kontrolu primene – Ministarstvo finansija, JLS

Za izradu, odnosno izmenu planskog dokumenta, u skladu sa čl.40 ZPI, nadležni katastar je dužan da dostavi sve raspoložive podloge i podatke, po zahtevu JLS, AP ili RS, bez naknade.

Organi, organizacije i javna preduzeća, koji su ovlašćeni da utvrđuju posebne uslove za zaštitu i uređenje prostora i izgradnju objekata u fazi izrade ili izmene planskih dokumenata, dužni su da po zahtevu nosioca izrade plana, u roku od 30 dana, dostave sve tražene podatke bez naknade (član 46.ZPI).

Na preporuku resornog Ministarstva, katastar je smanjio takse za 70% ukoliko je predmet upisa porodična stambena zgrada površine do 300 m², odnosno stan površine do 100 m² za koje je u postupku legalizacije objekata izdata građevinska i upotrebna dozvola.

Ministarstvo nadležno za poslove prostornog planiranja može, na zahtev jedinice lokalne samouprave, da su/finansira izradu pojedinih planskih dokumenata (član 39).



DESET PROBLEMA – DESET REŠENJA

Milan Vuković

1. U momentu pripreme ovoga teksta (10. septembar 2012. godine), Vlada RS je usvojila ili predložila ukidanje određenog broja parafiskalnih nameta. Taksativno još nije poznato koji su to i koliko ima onih koji tangiraju ovu oblast pa više o tome na Okruglom stolu.

2. Ukidanje dela naknade za uređivanje građevinskog zemljišta, koji se plaća bez izvođenja radova na komunalnom opremanju lokacija je pitanje koje treba rešavati kroz Zakon o planiranju i izgradnji, finansiranje lokalne samouprave i jasnim definisanjem iz kojih sredstava se finansira izrada planskih dokumenta, realizacija primarne infrastrukture predviđena planom i realizacija saobraćajnica u tom mikro okruženju gde se realizuje investicija i drugi javni sadržaji dati planskim dokumentom. U svakom slučaju, to je značajna tema i u smislu odlučivanja investitora da uđe ili ne u investiciju, kao i troškova investicije.

3. Uz potrebna zoniranja, bonifikacije lokacija i objekata, naknada za korišćenje građevinskog zemljišta, po mom mišljenju, trebalo bi da bude deo komunalne naknade ili poreza u sklopu poreza na nepokretnu imovinu.

4. Zakoni o porezu na imovinu svakako su u ingerenciji republičke vlade i skupštine, a i načina na koji se finansira lokalna samouprava, a smatram da posebno ne utiču na investicije u dugoročnom sagledavanju.

5. Naknade za dobijanje tehničkih uslova i saglasnosti u postupku izrade investiciono tehničke dokumentacije i pribavljanja građevinske dozvole treba da budu u primerenim nivoima iskazane prema stvarnim troškovima (na njihovoj izradi). Treba težiti da u toj fazi budu bez naknade, a da se naplaćuju uz konačno priključenje objekta na infrastrukturu ili pre izdavanja upotrebne dozvole.

Kako su troškovi realizacije investicije, iskazano grafički, histerezijskog oblika i da su najveća ulaganja u zadnjoj trećini investicije, ali kada se očekuje i skoriji početak uz pokretanja proizvodnje ili prodaja nepokretnosti u većoj meri, možda je to sigurniji momenat da ima sredstava i za ta sva plaćanja. Ujedno u postupku pribavljanja tih uslova, a koji utiču i na brzinu izdavanja građevinskih dozvola, zastoj u izdavanju uslova i saglasnosti je izvršenje potrebnih plaćanja da bi se ista podigla.

6. Prema važećim Zakonima i podzakonskim dokumentima utvrđena je naknada za skloništa, ali nije samo sada iznos možda problem, već je u mnogome gradnja objekata uslovljena izgradnjom skloništa i stav da se to radi u većini slučajeva. Ovo će se verovatno osetiti u narednom periodu imajući u vidu da je regulativa koja uređuje ovu oblast doneta krajem 2011. godine. U što kraćem roku treba sve Zakone koji mogu uticati na ovo usaglasiti i izmesti u onoj meri kolike su stvarne potrebe zaštite i realnosti da to sve utiče značajno na investiciju, kako u finasijskom delu, tako i na brzinu realizacije iste.

7. Bilo koji iznos parafiskalnog nameta koji se određuje na osnovu investicione vrednosti objekta je neprimeren i neadekvatan sadašnjem vremenu. To treba da budu stvarni troškovi, jer sve dodatno opterećuje investiciju i sklono je raznim neusaglašenim ili neprihvatljivim vrednostima, da ne koristim krupnije reči. Finansiranje organa i ustanova treba



rešiti realnim budžetima, a ne takozvanim njihovim dodatnim prihodima po osnovu procenata na investicionu vrednost.

8. Pitanje administrativnih i sudskih taksi je pitanje od značaja za budžete republike i lokalnih samouprava, pa ih svakako treba proanalizirati i korigovati gde i kako je moguće, ali to ipak nije od presudnog značaja za odluku da se krene u investiciju ili da utiče na brzinu izdavanja dozvola.

9. Grad Beograd je pristupio svim analizama i pripremama da u što kraćem roku učini procedure brže, plaćanje naknada, taksi i pribavljanje potrebnih informacija za investicije na jednom mestu, a prema postojećim Zakonima i Odlukama. Pored toga, iniciraće se i doneti odluke koje su u ingerenciji lokalne samouprave, a koje će to pospešiti, i dati predlozi da se izmene postojeći zakoni. To pre svega u njihovom usaglašavanju ili nove predloge zakonske regulative koji utiču na oblast investicija, a u cilju još jednostavnijih procedura i brzine, kao i manje nepotrebnih troškova kod investiranja na teritoriji grada.



DESET PROBLEMA – DESET REŠENJA

Saša Paunović

1. Da li je prihvatljivo da se naknada za korišćenje građevinskog zemljišta 2014. godine zameni komunalnom naknadom, kako je predviđeno Zakonom o planiranju i izgradnji, ili je treba ukinuti bez uvođenja komunalne naknade?

- Ukidanje naknade za korišćenje zemljišta bez zamene ovog javnog prihoda drugim, izazvaće kolaps funkcionisanja lokalnih vlasti, pošto u prosečnoj opštini ovaj prihod iznosi 10% tekućih prihoda, te je zato neprihvatljivo ukinuti ovu naknadu bez pronalaženja načina da se održi fiskalna neutralnost. Smanjenje budžeta od 10% nije moguće bez dramatičnih posledica, posebno nakon već sprovedenog smanjenja budžeta lokalnih vlasti izmenama zakona o finansiranju lokalne samouprave. Bez naknade za korišćenje zemljišta, ili u budućnosti komunalne naknade, nema efikasnog instrumenta za npr. finansiranje „opštih“ komunalnih usluga (javna rasveta, održavanje parkova, čistoća javnih površina i sl.), ni upravljanje zahtevima za proširenje obima komunalnih usluga u ovom smislu.

2. Postoji li podrška ideji da se ukine deo naknade za uređivanje građevinskog zemljišta, koji se plaća bez izvođenja radova na komunalnom opremanju lokacije?

- Nije jasno šta bi predlog u praksi tačno značio. I sada postoje u mnogim JLS umanjena za investitore koji o svom trošku delom opremaju infrastrukturu lokaciju koju grade. U praksi je u većini slučajeva za investitora povoljnije da plati naknadu nego da sam gradi infrastrukturu. Naime, za opremanje novog bloka zgrada infrastrukturu nije dovoljno samo izgraditi saobraćajnice, parkinge i sl. u bloku zgrada, nego i izgraditi nove kanalizacione kolektore, proširiti sistem za prečišćavanje otpadnih voda, obezbediti nova izvorišta vode itd, što je neuporedivo veći trošak. Sličan metod (finansiranje stvarnog opremanja lokacije infrastrukturu) koristi EDS i to je u praksi često najveći trošak lokacije.

3. Da li su potrebne izmene Zakona o porezu na imovinu i izmena režima oporezivanja imovine pravnih lica?

- Da, brojne su zloupotrebe knjigovodstvene vrednosti kao osnove za oporezivanje pravnih lica, pravna lica potrebno je uvesti u isti režim oporezivanja kao fizička lica, posebno nakon praktičnog ukidanja firmarina. Reforma poreza na imovinu u ovom delu mogla bi da bude deo šire poreske reforme lokalnih javnih prihoda (naknada za korišćenje zemljišta, deo ekološke naknade za unapređenje životne sredine).

4. Koje parafiskalne namete bi trebalo ukinuti, a koje bi trebalo redefinisati i eventualno ih prevesti u klasične poreske forme?





ZA BOLJE USLOVE
POSLOVANJA

Racionalizacija parafiskalnih naknada radi podsticanja građevinarstva i tržišta nekretnina

Invigorating Construction and Real Estate Sectors by Streamlining Para-fiscal Charges

- Naknada za korišćenje zemljišta/komunalna naknada po važećem zakonu o planiranju i izgradnji od 2014. godine mogla bi se transformisati u komunalni porez. Naknada za uređenje zemljišta mogla bi se bolje urediti i standardizovati.

5. Šta raditi sa naknadama za dobijanje uslova za priključenje na mrežu: ukinuti ih ili njihove iznose vezati za stvarne troškove organa koji uslove izdaje, uz uspostavljanje eksternog mehanizma provere tih troškova?

- Potrebno je standardizovati način izdavanja uslova javnih preduzeća (Železnica, elektroprivreda, putevi ...) i cenu izdavanja uslova.

6. Da li naknada za javna skloništa ima opravdanja, ili je treba ukinuti ili reformisati?

- Naknada za javna skloništa, kao i slične naknade, može imati opravdanje samo ukoliko se u celini koristi namenski. Nedopustivo je da se ovakvim naknadama u bilo kom procentu finansiraju tekući troškovi (npr. plate, automobili itd.) javnih preduzeća.

7. Da li je opravdano iznose administrativnih naknada koje se naplaćuju prema vrednosti investicije, odnosno transakcije, kao što su overa kupoprodajnog ugovora ili upis hipoteke, utvrditi u apsolutnom iznosu, bez obzira na vrednost investicije?

- Vrednost administrativnih naknada ne može da zavisi od vrednosti investicije, transakcije itd. već samo od troška organa koji vrši administrativnu uslugu.





ZA BOLJE USLOVE
POSLOVANJA

Racionalizacija parafiskalnih naknada radi podsticanja građevinarstva i tržišta nekretnina

Invigorating Construction and Real Estate Sectors
by Streamlining Para-fiscal Charges

DESET PROBLEMA – DESET REŠENJA

Miladin Kovačević¹

NEDOVOLJNOST PARCIJALNOG KURSA FISKALNIH I PARAFISKALNIH RELAKSACIJA: REFORMA UPRAVLJANJA GRADSKIM I GRAĐEVINSKIM ZEMLJIŠTEM KAO NEOPHODNI USLOV DUBLJE I SVEOBUHVAJNIJE SISTEMSKE REFORME JAVNOG SEKTORA RADI ODRŽIVE I TRAJNE KONSOLIDACIJE JAVNIH FINANSIJA, SNIŽAVANJA RIZIKA ZEMLJE I STVARANJA FINANSIJSKE PODLOGE U JAVNIM INVESTICIJAMA UZ ODRŽIVE SOCIJALNE FUNKCIJE DRŽAVE

1. NUŽNOST SAGLEDAVANJA REFORMSKOG OKVIRA KAO ŠIREG KONTEKSTA

Više od dve decenije traje tzv. tranzicija u Srbiji, a da se nakon tako dugog perioda u jednoj dubljoj optici ne može navesti ništa pozitivno indikativno za procese koji su tu tranziciju karakterisali. Pojednostavljeno, kada je reč o razvojnom ambijentu može se iskazati činjenica sada vidljiva u potpunom osujećenju daljeg razvoja. Ta činjenica se na površini manifestuje najpre kao preteća kriza javnog i ukupnog duga uz nekonsolidovane javne finansije i rastuće deficite i opštu nelikvidnost privrede, rast nezaposlenosti i slabljenje performansi finansijskog sektora. Ovde nije cilj da se razvija detaljna analiza i argumentacija tih činjenica, ali se mora naglasiti osnovna uzročnost. Naime, u dugom periodu koji traje više od četiri decenije, nakon suspenzije tzv. Privredne reforme u 1968. godini, traje inercija nereformisane države uz sve jači prodor koruptivne prakse i prevlašćivanja države od strane narastajućeg privatnog kapitala i njene deprivacije (seobe dobara i prava države u privatne ruke). Nereformisana država, bez obzira na značajne korake u pravcu međunarodnih integracija, dovela je do zida u pogledu mogućnosti daljeg razvoja. Proces deutilizacije državnih dobara je postao grandomanski, tako da su najvažnija dobra države na sve načine postala plen formalno regulisanih ili nereguliranih privatizacionih procesa. U jednom ogoljenom smislu sva tranzicija svela se na te i takve privatizacione procese. Ti procesi nemaju ništa zajedničko sa tzv. neoliberalnim modelom ekonomije (oko čega postoji potpuna zabuna u akademskoj, stručnoj i političkoj javnosti) niti pak ima mnogo mesta da se govori o napretku tržišne ekonomije ako pod tim ne podrazumevamo najgoru manifestaciju, a to je rast uvoza potrošnih dobara i kao posledicu rast spoljnotrgovinske neravnoteže koja je finansirana zaduživanjem sa osloncem na rast plata u javnom sektoru i budžetskih prihoda na bazi potrošnje. Ne upuštajući se ovde u dublju analizu negativnih procesa u krilu opšteg procesa tzv. tranzicije, treba naglasiti da je potrošački model ekonomije upravo dobio na zamahu sa tranzicijom i u toj pogubnoj spirali zidanja neravnoteža (javnih finansija i spoljne trgovine) ključni točkovi povezanog mehanizma bili su 1) javni sektor; 2) banke ćerke stranih banaka i 3) privatizacija. Privatizacija je bila zamajac punjenja budžeta, plate i penzije u javnom sektoru su bile kanal ulivanja tražnje, a banke su bile kanal ekspanzije tražnje zaduživanjem u inostranstvu do finansijske krize u 2008. godini a onda je država preuzela ulogu kanala zaduživanja (kroz javno zaduživanje) kao „spojenog suda“ sa komercijalnim zaduživanjem. Ušle su u protekloj deceniji značajne strane direktne investicije, najviše po osnovi privatizacije, ali one nisu pomogle ni razvoju jače industrije ni infrastrukture. Završile su, na ovaj ili onaj način, kao potrošnja kroz kanale javnog sektora. Sektori razmenjivih dobara nastavili su da gube radna mesta, konkurentnost i rentabilnost. Zamašna kreditna sredstva uložena su najvećim delom u trgovinu i nekretnine. Zakonska regulacija statusa državne i društvene imovine išla je na ruku procesima „tunelovanja“ (gušenja poslovanja) i onih kompanija koje su imale tržišta i mogućnost opstanka i razvoja kako bi se jeftino kupile ili preuzele na neregulisanom tržištu kapitala. Još gore, ta regulacija je išla pravcem konačnog prisvajanja državne imovine i prava kao što je gradsko i građevinsko zemljište. Nije izmaklo ni najbolje poljoprivredno zemljište bivših velikih kombinata ili društvenog posedovanja. Nije pri tome pošteđena ni imovina restitucionara, ali je dug prema restitucionarima prenet na buduće generacije. Rezultat takvih procesa je ekonomija tj. komercijalni sektor

¹ Ekonomski institut u Beogradu, (Makroekonomske analize i trendovi)



ZA BOLJE USLOVE
POSLOVANJA

Racionalizacija parafiskalnih naknada radi podsticanja građevinarstva i tržišta nekretnina

Invigorating Construction and Real Estate Sectors by Streamlining Para-fiscal Charges

ekonomije koji nema agregatnu likvidnost a koji na pasivnoj strani bilansa ima nesavladiv spoljni i unutrašnji dug. Uz to je opterećena rentnim i fiskalnim dažbinama koje ni sa najboljim performansama ne bi preživela. Rentna platforma ukupne aktivnosti, kako u nefinansijskom sektoru tako i u finansijskom, je poželjni i razvijeni model ubiranja dohotka. U finansijskom sektoru to je oslonac u najvećoj meri na državu (tzv. finansijsko tržište države). Sve je na fiskalnoj platformi koja puca. Najnoviji primer je ponovna subvencionisana kreditna propulzija. Svi rizici (najpre „country risk“) i koruptivna praksa su ukorenjeni u sistemskoj regulaciji. Može se nabrojati desetina ključnih sistemskih zakona koji su uporište sve slabosti države i ekonomije. Radi se pre svega o zakonima koji tangiraju svojinske statuse i svojinske transformacije, od Zakona o planu i izgradnji, Zakona o privatizaciji, Zakona o finansijskim tržištima... do Zakona o javnoj svojini, Zakona o javno-privatnom partnerstvu i Zakona o restituciji. U srcu stvari su i zakoni koji regulišu poreski sistem i socijalne funkcije države (pre svih penzioni i zdravstveni sistem) i zakoni koji regulišu tržište rada.

Opšta reforma zakonskog regulisanja privrednog sistema u Srbiji teba da obezbedi održivi razvoj u procesu evropskih i međunarodnih integracija koje su započete. U tom okviru, ključni ciljevi su značajno povećanje broja novih radnih mesta u krajnjem ishodu i predvidiva, pouzdana egzistencijalna osnova trećeg doba.

Primarni zadatak je dugoročna fiskalna konsolidacija, posebno u situaciji kada je nivo javnog duga suočen sa limitom što znači i zaoštavanje pitanja eksterne likvidnosti te investicionog rejtinga zemlje. Konsolidacija, međutim, podrazumeva širi okvir. Naime, razumno je da svi budući tranzicioni (reformski) koraci budu usmereni navedenim ciljevima, a da bi se pokrenuli pozitivni procesi njihovog ostvarivanja nužna je sveukupna reforma javnog sektora kao jezgro inače potrebnih sveobuhvatnih reformi šireg sistemskog ambijenta. Ta reforma bi obuhvatila javnu upravu, javne finansije, javna preduzeća, fondove obaveznog socijalnog, zdravstvenog i penzijskog osiguranja, kao i segment upravljanja državnom i javnom imovinom, u okviru koga je najvažnije upravljanje gradskim i građevinskim zemljištem. Temeljni principi sveobuhvatne reforme javnog sektora su: korporativizacija, renacionalizacija i decentralizacija. Korporativizacija je proces vlasničke transformacije sadašnje javne imovine u pravcu korporativnog vlasništva gde su uključeni i socijalni fondovi (kapitalizacija PIO fonda) i restitucionari, kao i privatni kapital kroz različite modalitete privatizacije. Renacionalizacija je proces uređivanja i preispitivanja onih privatizacija koje su obuhvatile zemljište a naročito gradsko i građevinsko zemljište. Decentralizacija je reforma opštih javnih finansija i javnih nadležnosti na bazi reforme upravljanja javnom svojinom a pre svega gradskim prostorom i zemljištem te kreiranjem gradske rente kao izvorno lokalnog fiskalnog prihoda. Svi budući rezultati javne uprave i političkog delovanja, što podrazumeva i održivo ublažavanje nužnih strukturnih i tranzicionih efekata na opštu zaposlenost, treba da se mere nivoom zaposlenosti i pouzdanosću obaveznog penzijskog sistema. Sagledavajući budućnost na ovaj način, kao veliki problem i smetnja daljem razvoju uočava se donošenje i primena određenih sistemskih zakona. Već su navedeni važni primeri. Ovde, međutim, nije cilj da se bavimo celovitim konceptom i elaboracijama reformi u javnom sektoru već je fokus na pitanjima upravljanja gradskim i građevinskim zemljištem. Ipak, i ovde se mora naglasiti da reforma sa navedenih nekoliko najkrupnijih celina predstavlja povezanu matricu bez koje nemaju vrednost i osuđeni su na neuspeh izolovani potezi i parcijlane reforme. Ne može se trajno fundirati penziona reforma od koje zavisi konsolidacija javnih finansija bez korporativizacije javne imovine a pre svega gradskog i građevinskog zemljišta. Podizanje efikasnosti javnog sektora vazano je bitno za upotrebu (utilizaciju) javne imovine i prava. Razvoj nije moguć u uslovima nedostupnosti te imovine i prava na jedinstvenim adresama i nemogućnosti planiranja razvoja u datom prostoru. Velika i nesavladiva cena planiranja i razvoja gradova kao i industrijskih zona ili agrokapaciteta povezana je sa raspolaganjem i svojinom nad zemljištem.

Za Zakon o planiranju i izgradnji je kao najbolja opcija sagledano njegovo stavljanje van snage; sva njegova dejstva treba da se ponište i rezultati dosadašnje primene vrata u pređašnje stanje. Umesto ovog Zakona, kao uputna je sagledana izrada i usvajanje čitavog niza zakona koji bi regulisali prostorno i urbanističko planiranje, izgradnju, gradsko i građevinsko zemljište, rad zemljišnih fondova i legalizaciju



ZA BOLJE USLOVE
POSLOVANJA

Racionalizacija parafiskalnih naknada radi podsticanja građevinarstva i tržišta nekretnina

Invigorating Construction and Real Estate Sectors by Streamlining Para-fiscal Charges

nelegalno izgrađenih objekata. Zakon o planiranju i izgradnji tretira i jedan deo restitucije, čime je prejudiciran konačan predlog usvojenog Zakona o restituciji (koji je inače segregativan a kreira značajan javni dug).

2. ZAKON O PLANIRANJU I IZGRADNJI

Stvaranje zakonodavnog okvira koji bi konačno uredio planiranje, izgradnju, definiciju gradskog i građevinskog zemljišta, razgraničenje i pretvaranje ostalog u građevinsko zemljište, neophodan je korak ka stvaranju odgovarajućeg političko-ekonomskog ambijenta u kome se mogu očekivati investicije, toliko potrebne za dalji održiv i na dugi rok predvidiv razvoj. Ovaj korak bi takođe omogućio stvaranje prepoznatljivog i funkcionalnog zakonskog okvira u ovoj oblasti, kao i visoke norme primene zakona i izvršenja pravosnažnih sudskih odluka, neophodnih za ostvarivanje evropske integracije.

U proteklom periodu već su propuštene dve šanse da se oblast planiranja i izgradnje uredi na odgovarajući način. Prvi put 2003. godine: i pored primedbi stručne javnosti, investitora i građevinske industrije, kao i upozorenja da tadašnji predlog Zakona o izgradnji i planiranju ne odgovara svojoj svrsi, Zakon je u Skupštini usvojen i, kako se i očekivalo, nije omogućio bilo kakav napredak u oblasti izgradnje, što se moglo videti i iz ocene Svetske banke (SB) da se nalazimo u rangu zemalja sa najdužim periodom pribavljanja građevinske dozvole². I pored svih saznanja o neadekvatnom zakonskom ambijentu, na koje je upozoravala stručna javnost, 2009. godine donet je novi Zakon o planiranju i izgradnji, koji je situaciju dalje zakomplikovao³. Zakon je stupio na snagu u septembru 2009, a do sada još uvek nisu doneta sva podzakonska akta koja bi omogućila punu primenu, iako je rok bio 30 dana. Samo donošenje Zakona kao i evidentna nemogućnost da se u celini primeni, bitno je ugrozilo mogućnost sveobuhvatne, temeljne reforme javnog sektora, čime se dovodi u pitanje budući razvoj, kao i temeljni principi demokratije i slobodnog tržišta, dakle onih bitnih zahteva koji moraju biti ispunjeni ukoliko želimo postati punopravan član EU. Nemogućnost da se Zakon primeni više od dve i po godine dovela je do Nacrta Zakona o izmenama i dopunama Zakona o planiranju i izgradnji (2011). Na žalost, ovaj Nacrt donosi uglavnom terminološka poboljšanja i predstavlja samo kozmetičko doterivanje zasnovano na pogrešnim pretpostavkama važećeg Zakona.

Dovoljan je površan pogled na Zakon o planiranju i izgradnji, da bi se zaključilo da je ishitren, urađen bez potrebnih analiza efekata, konfliktan, pa samim tim i nesprovodiv. Problem ovoga Zakona, kao uostalom i zakona iz 2003, je da se kroz jedan zakon pokušavaju rešiti mnogi problemi. Osim (1) planiranja i (2) izgradnje, zakon pokušava da reši i pitanje (3) građevinskog zemljišta, (4) restitucije nacionalizovanog zemljišta i (5) legalizacije bespravno izgrađenih objekata. I bez iskustva u dosadašnjoj (ne)primeni Zakona, jasno je da svaka od ovih pet oblasti mora biti obrađena posebnim zakonom, da bi se prava i obaveze jasno utvrdile, a procedure pojednostavile i skratile. Nastavkom razrade principa iz važećeg Zakona iz 2009, koji je gotovo neprimenljiv, što je dosadašnja praksa i pokazala, situacija se niukoliko neće popraviti; to se ogleda u sledećem:

- Planiranje je potrebno urediti posebnim zakonom koji bi obuhvatio prostorni plan Republike (PPR) i sve ostale planske dokumente nižeg reda⁴. Zakon predviđa uređenje prostora bez planiranja i dugoročne strategije razvoja Republike⁵. Iz dosadašnje prakse je jasno da je nemoguće primeniti Zakon jer ne postoje osnovni planski dokumenti.
- Nedonošenje planova nižeg reda ometa primenu Zakona, jer su ti planovi osnova za izdavanje lokacijske i građevinske dozvole, ali i legalizacije bespravno sagrađenih objekata.

² Poslednje merenje iz 2011. svrstava nas na 183. mesto od 186 posmatranih zemalja. Ta naša pozicija je bitno doprinela permanentnom smanjenju interesa institucionalnih investitora za direktne, a posebno one najpotrebnije – Green Field investicije.

³ Analiza Zakona o planiranju i izgradnji publikovana je u MAT-u br. 177/178 iz avgusta 2009. godine kao tema meseca pod naslovom „Dosadašnji problemi i sistemske pretpostavke nastavka tranzicije“ od istih autora kao i u temi meseca pod naslovom „O nacrtu zakona o izmenama i dopunama Zakona o planiranju i izgradnji“, u MAT-u br. 196, februar 2011.

⁴ Generalni urbanistički plan (GUP), detaljni urbanistički plan (DUP), plan regulacije.

⁵ Osnovna, principijelna primedba je da uređenje prostora, dakle Zakon o planiranju mora da reguliše isključive obaveze države. Planiranje, a posebno Prostorni plan Republike, mora biti sinteza utvrđenih prostornih okvira, prirodnih i humanih resursa, kao i dugoročne strategije razvoja Republike (sinhronizovanog skupa strategija razvoja infrastrukture, privrede, industrije, trgovine, turizma itd.).



ZA BOLJE USLOVE
POSLOVANJA

Racionalizacija parafiskalnih naknada radi podsticanja građevinarstva i tržišta nekretnina

Invigorating Construction and Real Estate Sectors by Streamlining Para-fiscal Charges

- Sam Zakon je u dobrom delu arbitraran i njegova primena zavisi od donošenja preko 60 podzakonskih akata, od kojih je doneto jedva nekoliko. Vlada je šest meseci nakon usvajanja Zakona donela jednu, a nedavno i drugu uredbu, koje su predstavljene kao najvažniji elemenat regionalizacije i ravnomernog razvoja, od koga se očekuje značajno privlačenje stranih investitora. Uredbe omogućavaju lokalnim samoupravama da investitoru⁶, malim i srednjim preduzećima⁷, smanje zakup građevinskog zemljišta i da mu ga čak poklone, pod uslovom da isti zaposli određeni broj radnika. Konačnu odluku donosi Vlada na predlog lokalne samouprave. Ove uredbe, otvaraju dva krupna pitanja: (1) motivacionog smisla i zdravog razuma⁸; (2) pitanje povezano sa opštim principom podele nadležnosti između različitih nivoa vlasti i jednim koherentnim zakonom o državnoj (javnoj) svojini⁹. Decentralizacija jeste osnov ravnomernog razvoja, gde je uloga države isključivo planiranje dugoročnog razvoja, na osnovu raspoloživih materijalnih i humanih resursa. Sa tog stanovišta je neprihvatljivo da država podupire, ili stvara sistem u kome će lokalna samouprava unutar svoje nadležnosti predlagati, a Vlada odlučivati, umesto da u potpunosti prepusti lokalnim samoupravama da odlučuju i sa punom odgovornošću sprovode svoje odluke u zakonskim okvirima, u najboljem interesu svojih građana.
- Arbitrarnost Zakona koji nije praćen odgovarajućim podzakonskim aktima dovodi do spuštanja arbitraže na niži upravni nivo (gradovi i opštine), što za posledicu ima otpor administracije da primenjuje nejasne, pravno ili intersno konfliktne, ili nedovoljno jasno definisane zakonske odredbe. Svaka arbitrarnost, bilo da je na nivou lokalne ili republičke uprave, neminovno otvara put zloupotrebi političkog položaja i korupciji.
- U delu Zakona koji reguliše izgradnju, nije razdvojena izgradnja objekata u većinskom vlasništvu države od objekata u privatnom vlasništvu, te je predviđeno davno prevaziđeno rešenje izdavanja građevinske dozvole na osnovu glavnih projekata za sve vrste objekata i sve vlasničke strukture, što period pripreme i pribavljanja građevinske dozvole znatno produžava. **Radi zaštite javnog interesa, investicije u kojima država ili lokalna samouprava, učestvuje kao većinski partner, ili apsolutni vlasnik, moraju biti pod ozbiljnom društvenom kontrolom. Kada su u pitanju privatne investicije, uključujući i one u kojima država učestvuje kao manjinski partner, odgovornost za uspešnost investicije mora da leži isključivo na investitoru.**¹⁰
- Dalja degradacija Zakona načinjena je ubacivanjem poglavlja „Građevinsko zemljište“, kojim se pokušava delimično rešiti i pitanje restitucije. Gradsko i građevinsko zemljište (bilo da je na teritoriji grada, ili van nje) treba da se tretira posebnim zakonom. Posebnim zakonom o gradskom i građevinskom zemljištu, mora se urediti stvaranje gradskog (opštinskog) okvira, stvaranje, namena, promet i eksploatacija građevinskog zemljišta. Ranija zabrana promena namene poljoprivrednog zemljišta I klase u građevinsko, a u cilju zaštite poljoprivredne proizvodnje, poslednjih godina je nestala iz zakonskog okvira. Svedoci smo poslednjih godina ogromnih zloupotreba, promenom namene poljoprivrednog zemljišta u građevinsko¹¹.
- Konverzija prava korišćenja u pravo svojine nad građevinskim zemljištem je opterećena nejasnim rešenjima koja otvaraju mogućnost da se troškovi kupovine kapitala preduzeća u procesu privatizacije, tretiraju kao troškovi kupovine građevinskog zemljišta¹². Konverzija građevinskog

⁶ Prva uredba iz aprila 2010.

⁷ Druga uredba iz marta 2012.

⁸ Zašto bi investitor promenio delatnost ili planirao proizvodnju koja podrazumeva zapošljavanje ljudi samo zato što dobija na poklon neko dobro kao zemljište.

⁹ Jedna od tekovina evropskih demokratija je i decentralizacija upravljanja, koja podrazumeva prenos nadležnosti (prava i obaveza) na nivoe ispod centralnog, sve do opštine.

¹⁰ Detaljan opis oba slučaja dat je u nastavku u poglavlju 1.6. *Zakon o izgradnji*

¹¹ Primera radi, pomenimo samo zemljište u zoni aerodroma i obilaznice oko Beograda, koje je sve bilo poljoprivredno I klase, u privatnom vlasništvu i u vlasništvu poljoprivrednih kombinata. To poljoprivredno zemljište kupovano je od privatnika po cenama do 2.500 DEM (nemačke marke) po hektaru, ili privatizacijom preduzeća, od strane malog broja ljudi koji sada predstavljaju krupni kapital. Sada ga oni prodaju po enormnim cenama, koje se kreću između 500.000€ i 1.800.000€ po hektaru, zavisno od lokacije.

¹² Treba podsetiti da u procesu privatizacije nije bilo moguće otkupiti državno građevinsko zemljište, koje je bilo isključivo stavljanu na raspolaganje privrednim subjektima, dodelom prava korišćenja, a ni to pravo kao ni pravo svojine, nije moglo biti u prometu. Jasno je da je Zakon trebalo da posluži jednokratno, isključivo rešavanju najveće brige vlasnika krupnog kapitala u ovoj zemlji. Oni su godinama sticali prava korišćenja



ZA BOLJE USLOVE
POSLOVANJA

Racionalizacija parafiskalnih naknada radi podsticanja građevinarstva i tržišta nekretnina

Invigorating Construction and Real Estate Sectors by Streamlining Para-fiscal Charges

zemljišta definitivno ostavlja državu bez imovine, čijom utilizacijom ta ista država treba da stiče sredstva za ostvarivanje njenih osnovnih funkcija: školstvo i zdravstvena zaštita, podmirivanje obaveza prema penzijsko-invalidskom osiguranju, ali i prema korisnicima restitucije, sve to u funkciji daljeg smanjivanja, a ne povećavanja i onako prevelikog javnog duga.

- Pretvaranjem prava korišćenja građevinskog zemljišta u pravo svojine, definitivno se onemogućilo sprovođenje restitucije naturalnim povraćajem, pa će se obavljati isključivo finansijskom kompenzacijom, kako je to predviđeno Zakonom o restituciji.
- Koren problema legalizacije nalazi se u dva potpuno odvojena segmenta nelegalne izgradnje: (1) izgradnja stambenih i malih zanatskih objekata za ličnu upotrebu, nastala iz migracija tokom devedesetih i mehaničkog priliva stanovništva u Beograd. To su objekti izgrađeni na neuređenom zemljištu, koje iziskuje izgradnju neophodne infrastrukture i integraciju stanovništva u neki od privrednih i robnih tokova; (2) nelegalna izgradnja objekata koji se dalje komercijalizuju¹³. U svakom slučaju, legalizacija je vrlo složen postupak u oblasti komercijalne izgradnje i zavređuje izradu novog zakona, sa vrlo ozbiljnim rešenjima utvrđivanja i sankcionisanja obostrane odgovornosti, investitora i javne uprave; inače se legalizacija ove vrste objekata neće moći uspešno sprovesti.

Pored promptne, ali i štete koju će nanositi sve dok je na snazi (štete izazvane lošim i komplikovanim procedurama i arbitrarnim odlučivanjem na svim nivoima javne uprave, koje su se već reflektovale na smanjenje i dalji konstantan pad direktnih stranih investicija, a posebno Green Field investicija), Zakon o planiranju i izgradnji nanosiće i značajnu dugoročnu štetu povećavajući javni dug, daleko preko granice održivosti, po osnovu konverzije prava korišćenja u pravo svojine nad građevinskim zemljištem, legalizacije nelegalno izgrađenih objekata i restitucije nacionalizovane imovine. Zakon nastavlja narušavanje Ustavom zagarantovane jednakosti i jednakopravnosti svih građana po svim navedenim osnovama.

1.1. Konverzije prava korišćenja u pravo svojine nad građevinskim zemljištem

Konverzije prava korišćenja u pravo svojine nad građevinskim zemljištem, u svim predviđenim oblicima, ne vodi računa o zaštiti javnog interesa, kreira dodatni javni dug, legalizuje manipulacije i zloupotrebe procesa privatizacije. Ova konverzija direktno uništava teritorijalni, odnosno rentni kapital koji mora kreirati najizdašniji direktni budžetski priliv, a koji treba da postane motor daljeg održivog razvoja. Konverzija uz naknadu, građevinskog zemljišta na kome su sagrađeni privredni objekti, prenosom prava svojine na preduzeća koja menjaju namenu, uz predviđene popuste ne može generisati dovoljno sredstava koja bi mogla pokriti finansijsku kompenzaciju umesto restitucije tog zemljišta. U ovom slučaju posebno brine činjenica da tržišnu cenu građevinskog zemljišta određuje Uprava prihoda, što je negacija slobodnog tržišta, a otvara mogućnost arbitrarne odluke podložne zloupotrebi političkog položaja i visokoj korupciji. Konverzija zemljišta koje nije predmet restitucije, umanjuje državnu imovinu bez stvaranja prihoda po osnovu adekvatne tržišne cene. Svako umanjeno državne imovine trajno eliminiše prihod po osnovu korišćenja te imovine, koji treba da predstavlja izvorni budžetski prihod, a na taj način stvara potencijalni javni dug. Demokratija ne poznaje mandat koji izabranim i postavljenim protagonistima javne uprave, na bilo kom nivou, dozvoljava umanjivanje vrednosti državne i javne imovine.

1.2. Legalizacija nelegalno izgrađenih objekata

Legalizacija nelegalno izgrađenog objekta mora imati jasnu definiciju dva potpuno odvojena procesa: (1) kažnjavanje nezakonite radnje i (2) opremanje građevinskog zemljišta, a u cilju zaštite jednakosti i jednakopravnosti svih građana i zaštite javnog interesa. Nezakonita izgradnja na neki način mora biti kažnjena, da bi se jasno stavilo do znanja da se i ubuduće nezakonito ponašanje ne može tolerisati. Socijalno odgovorna, demokratska država mora uvažiti određene socijalne elemente i u dobroj meri

građevinskog zemljišta, što kroz privatizaciju preduzeća, što direktnim mahinacijama sa državnom i lokalnom upravom. Sada je valjda poslednji momenat da se to pravo pretvori u pravo svojine, ne vodeći računa o neposrednoj šteti koja će biti naneta državi i građanima.

¹³ Primera radi, investitor dobija građevinsku dozvolu za izgradnju 700 m², na osnovu toga upotrebnu dozvolu na istih tih 700 m², ali izgradi više od 1.000 m². Osim činjenice da remeti sve urbanističke propozicije, investitor ošteti državu za iznos participacija za uređenje građ. zemljišta i poreza na promet apsolutnih prava, za razliku od nadgrađenih 300 m². Investitor nanosi štetu i kupcu, koji ne može da uknjiži nelegalno izgrađene kvadrate, ali i posrednu štetu budžetu, jer novi vlasnik ne plaća porez na imovinu neuknjiženih kvadrata.



ZA BOLJE USLOVE
POSLOVANJA

Racionalizacija parafiskalnih naknada radi podsticanja građevinarstva i tržišta nekretnina

Invigorating Construction and Real Estate Sectors by Streamlining Para-fiscal Charges

amnestirati prekršioce, ukoliko za to postoji opravdanje. U tom slučaju, maksimalna amnestija treba da bude da se sazidani objekat ne ruši. Nezakonita izgradnja komercijalnih ili objekata za tržište, mora biti rigorozno kažnjena, vodeći računa da sankcije snosi prekršilac, odnosno onaj koji je bespravno sagradio objekat, a ne kupac. U cilju zaštite javnog interesa, ne sme se dozvoliti da nelegalan i nezakonit postupak ostane nekažnjen, uvodeći u proceduru razne popuste. Onaj kome je objekat legalizovan mora da ima ista prava i obaveze po osnovu ustupanja i opremanja građevinskog zemljišta, kao i svi ostali koji su legalno gradili. Svaki popust koji se primenjuje na ustupanje i opremanje građevinskog zemljišta na kome se nalazi legalizovani objekat, stavlja u neravnopravan položaj ostale građane, a dodatno kreira javni dug po osnovu nenaplaćenog opremanja građevinskog zemljišta.

1.3. Restitucija nacionalizovane imovine

Zakonom predviđeni način konverzije prava korišćenja u pravo svojine nad građevinskim zemljištem, prejudicirao je rešenja u Zakonu o restituciji, ograničavajući povraćaj građevinskog zemljišta isključivo na finansijsku kompenzaciju. Na osnovu analize prispelih zahteva po osnovu Zakona o registraciji imovine za povraćaj, utvrđeno je da je za povraćaj evidentirano 127.122.207,00 m², a nakon uklanjanja dupliciteta 122.444.837,00 m² građevinskog zemljišta¹⁴. U momentu sprovođenja odredaba Zakona o registraciji imovine za povraćaj, najveći deo građevinskog zemljišta je i dalje bio u vlasništvu države¹⁵. Ukoliko imamo u vidu da je država Zakonom o planiranju i izgradnji iz 2009. godine omogućila privatizaciju nacionalizovanog zemljišta, po osnovu prava korišćenja i zakupa građevinskog zemljišta, onda je jasno da ta ista država ne može imati pravo da donese propis kojim će oštetiti ranijeg vlasnika u postupku finansijske kompenzacije, diskontujući procenjenu vrednost njegove ranije oduzete imovine. Potpuno je jasno da država nema nikakav argument kojim bi pravdala diskontovanu vrednost imovine, u situaciji kada je omogućila privatizaciju nacionalizovane imovine, odnosno transfer vlasništva nad građevinskim zemljištem privatnicima, u njenoj punoj vrednosti. Računajući na ovu činjenicu, mora se uzeti minimalna ukupna procenjena vrednost imovine koja će biti predmet restitucije, od oko 8,6 milijardi €, uvećana za iznos kompenzacije za imovinu koja je eksproprisana u periodu 1941 – 1945. godine. Ukoliko bi ukupna procenjena vrednost kompenzacije dostigla samo 12 milijardi €, što je teško očekivati, onda bi javni dug sa prinosom na državne obveznice, mogao da bude preko 20 milijardi €, a najveći deo po osnovu kompenzacije za građevinsko zemljište; to znači da bi samo po osnovu servisiranja godišnjeg prinosa na obveznice, država morala obezbeđivati oko 500-600 miliona € godišnje, u sledećih 20 godina što bi više nego udvostručilo plaćanja kamata po osnovu javnog duga.

Pošto pitanje restitucije zadire u zahteve i uslove budućih evropskih integracija, u sprovođenju će se morati voditi računa i o mišljenju evropskih institucija. Ukoliko bi se te institucije saglasile sa određenim diskontom procenjene vrednosti nacionalizovane imovine, čak i tada bi javni dug nastao po toj osnovi bio neizdrživ. Ukoliko se bude računalo i insistiralo na tom diskontu, država će biti izložena mnogim sudskim procesima, a naročito pred inostranim sudovima koji će štiti prava i imovinu svojih građana, naslednika originalnog vlasnika koji su sada nosioci višestrukog državljanstva.

¹⁴ Navedene analize i kalkulacije su publikovane u temi meseca „Da i je moguće sprovesti dugo očekivanu restituciju“, MAT br 181, novembar 2009.

¹⁵ Istraživanje (M.Kovačević i dr.) za potrebe sagledavanja strukture i vrednosti zahteva za restituciju imovine, rađeno na bazi uzorka od 1.600 zahteva podnetih po osnovu Zakona o registraciji imovine za povraćaj, utvrđuje obim nekretnina koje se neće moći vratiti, a moraće biti finansijski kompenzirane. Za te nekretnine procenjen je iznos novčanog obeštećenja, na bazi obračuna cena za svaku vrstu nekretnina ponaosob, koje je sačinila Poreska uprava. Ta metodologija obračuna cena nekretnina je bila predviđena Nacrtom Zakona o restituciji i građevinskom zemljištu iz 2007. Ovo istraživanje je utvrdilo vrednost novčanog obeštećenja samo za građevinsko zemljište na nivou od 1.006.215.000,00 € čime je obuhvaćeno oko 12.500.000,00 m² i to pre donošenja Zakona o planiranju i izgradnji i uspostavljanja instituta konverzije prava korišćenja u pravo svojine nad građevinskim zemljištem. Striktna primena ovog Zakona je dovela do situacije u kojoj će država morati finansijski obeštetiti praktično sve korisnike restitucije građevinskog zemljišta, jer ono koje ne bude preneseno u vlasništvo privatnih lica i kompanija, pripašće lokalnim samoupravama, te će se kompenzacija podići sa jedne možda i do 10 milijardi €. Ova procena ne može se smatrati konačnom, jer je u dosadašnjem razmišljanju o restituciji, u Zakonu o registraciji imovine za povraćaj, propušteno da se zahvati period od 1941 – 1945. godine, u kom je država organizovano vršila i podsticala neinstitucionalne eksproprijacije, odnosno sekvestracije imovine Jevreja i antifašista. Ta imovina je mahom uništavana i privatizovana, pa se restitucija može izvršiti isključivo nekom vrstom kompenzacije, zamenom za neku drugu nepokretnost, ili dodelom državnih obveznica. Budući da Zakon o registraciji imovine za povraćaj to nije predvideo, ta imovina nije ni registrovana i ne postoji nikakav način da se troškovi procene.



ZA BOLJE USLOVE
POSLOVANJA

Racionalizacija parafiskalnih naknada radi podsticanja građevinarstva i tržišta nekretnina

Invigorating Construction and Real Estate Sectors by Streamlining Para-fiscal Charges

Zakon o planiranju i izgradnji isprečio se daljem pouzdanom i na dugi rok predvidivom rastu ekonomije, onemogućavajući celovitu reformu javnog sektora koja bi rezultirala povezanim dejstvima između javne uprave, javnih finansija, javnih preduzeća, javnih fondova i upravljanja državnom i javnom imovinom. Daljem razvoju zemlje, odnosno sprovođenju reforme javnog sektora, treba da prethodi donošenje Zakona o stavljanju van snage Zakona o planiranju i izgradnji, ukidanje njegovog dejstva i vraćanje na pređašnje stanje, na osnovu čega bi se moglo sprovesti sveobuhvatno rešavanje problema relaksacije državnog budžeta. Potrebno je dopunama i izmenama, uskladiti postojeće zakone sa gore navedenim. U nastavku je dat pregled osnovnih pretpostavki i zakonskih rešenja neophodnih za uspešno sprovođenje zemljišne reforme, a u okviru toga denacionalizacije i restitucije.

1.4. Zakon o gradskom i građevinskom zemljištu

Kategorizacija i konverzija zemljišta: Imajući u vidu činjenicu da na administrativnim teritorijama gradova i naseljenih mesta, u principu postoje sve vrste zemljišta, od peščare, močvarnog zemljišta, zemljišta na kome se vrši površinska eksploatacija podzemnih resursa, zemljišta koje ostaje posle površinske eksploatacije, svih kategorija poljoprivrednog i pošumljenog zemljišta, do građevinskog zemljišta, potrebno je pre svega jasno definisati građevinsko zemljište. Osnovna karakteristika gradova i naseljenih mesta je konstantna potreba izgradnje novih rezidencijalnih, poslovnih i industrijskih objekata, a to se postiže stalnom konverzijom svih navedenih vrsta zemljišta u građevinsko, čime se menja način upotrebe zemljišta i bitno povećava njegova vrednost. Građevinsko zemljište može biti samo ono koje je privedeno građevinskoj nameni, odnosno oslobođeno od prethodno sagrađenih objekata, infrastrukturno uređeno i opremljeno zemljište. To zemljište takođe mora imati jasnu plansku definiciju¹⁶, izraženu u urbanističkoj dozvoli.

Pribavljanje građevinskog zemljišta: Način pribavljanja građevinskog zemljišta mora biti vremenski utvrđen najam, ili kupovina. Oba ova načina su široko prihvaćena od strane investitora i devalopera i jedina razlika u planiranju projekta je da (1) u koliko se zemljište kupuje, onda troškovi padaju na račun investicije, a (2) zakupljeno zemljište alocira troškove najma na račun troškova poslovanja. Pribavljanje građevinskog zemljišta u cilju izgradnje, samo je jedan od tri bitna elementa koji determinišu izgradnju. Drugi elemenat je podobnost lokacije, a treći je pribavljanje prava izgradnje (Air Rights), odnosno prava zauzeća određene kubature vazdušnog prostora iznad zemljišta, definisane urbanističkim parametrima¹⁷. Prava izgradnje moraju biti u prometu, što znači da ta prava moraju biti vezana za građevinsku parcelu, a ne za investitora, te se tako postiže da prodajom zemljišta, ili prenosom zakupa na drugog investitora, automatski na njega prelaze i prava izgradnje. Sva tri gore navedena elementa pribavljanja građevinskog zemljišta (podobnost lokacije, zakup građevinskog zemljišta i prava izgradnje) integrišu se u *GRADSKU RENTU*, s tim da se kompenzacija za podobnost lokacije isplaćuje jednokratno i uslov je za izdavanje građevinske dozvole, a naknada za zakup zemljišta i prava izgradnje plaćaju se u utvrđenim mesečnim iznosima. **Ovaj način formiranja i naplate gradske rente podrazumeva reformu planiranja i urbanizma sa m² na m³, a sve u cilju harmonizacije sa važećim normama u evropskim zemljama. Predloženi model ima bitnu karakteristiku – eliminaciju socijalnog i političkog elementa u eksploataciji zemljišta, lokalnih resursa i infrastrukture, uvođenjem jasno definisanih tržišnih, regulatornih i kontrolnih elemenata¹⁸.**

¹⁶ Zakonski usvojeni i važeći prostorni plan i urbanistički planovi nižeg reda

¹⁷ Treba razlikovati načine obračuna zakupa: **podobnost lokacije** – vrednost građevinske parcele u odnosu na položaj i infrastrukturu, a obračun se vrši na bazi m² zakupljenog zemljišta. Visina kompenzacije se ustanovljava licitacijom za određenu parcelu i naplaćuje se jednokratno, pre pribavljanja prava na izgradnju; **zakup zemljišta** – koji se vrši na bazi m² zakupljenog zemljišta, bez obzira na veličinu izgrađenog objekta. Visina zakupa se ustanovljava licitacijom za određenu parcelu, i naplaćuje se mesečnim iznosima, od momenta ustupanja zemljišta do okončanja korišćenja. Zakup zemljišta mora biti u prometu, odnosno zakupac mora biti u poziciji da prenese zakup na drugoga zakupca – investitora; **prava izgradnje** ('Air Rights') – koje se kalkuliše na bazi m³ vazdušnog prostora koji je urbanizmom utvrđiven za izgradnju. Na ovaj zakup ne utiče ni koliko m² ima izgrađeni objekat. U okviru urbanizmom utvrđene kubature vazdušnog prostora, pojavljuju se razne kvadrature izgrađenog prostora, zavisno od vrste objekta (stanovanje oko 1m³:0,3m²; poslovanje oko 1m³:0,25m²; industrijski oko 1m³>0,2m²). Visina zakupa određuje se na nivou gradske zone i isti je za svaki m³ u istoj zoni, a naplaćuje se u mesečnim iznosima, od momenta ustupanja zemljišta do okončanja korišćenja. Ova prava izgradnje moraju da zakupe i investitori koji su vlasnici građevinske parcele.

¹⁸ Dosadašnji vid pribavljanja zemljišta plaćanjem participacija za primarnu i sekundarnu infrastrukturu, treba u potpunosti odbaciti. Ova participacija praktično znači da investitor vrši dokapitalizaciju javnih komunalnih preduzeća, a u njima ne dobija vlasnički udio. Sa druge strane, stav Vrhovnog suda je bio da je ta participacija budžetski priliv, što znači da se može uplatiti isključivo u budžet grada pa kasnije, eventualno, biti raspoređena za neki infrastrukturni projekat. Po sadašnjem sistemu ne postoji imperativna veza između projekta i infrastrukture koja se finansira iz participacije, odnosno sredstva se prelivaju na druge projekte, bez mogućnosti kontrole i adekvatne diferencijacije. Isključivi način finansiranja



ZA BOLJE USLOVE
POSLOVANJA

Racionalizacija parafiskalnih naknada radi podsticanja građevinarstva i tržišta nekretnina

Invigorating Construction and Real Estate Sectors by Streamlining Para-fiscal Charges

Zakonom o gradskom i građevinskom zemljištu treba utvrditi da ukupno građevinsko zemljište (izgrađeno, neizgrađeno, ostalo i javno) zatečeno u momentu donošenja ovog zakona, kao i zemljište koje će biti vraćeno u vlasništvo države prekidom važenja Zakona o planiranju i izgradnji, mora biti uneto u *FONDOVE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA*, čije će osnivanje i rad biti definisani Zakonom o zemljišnim fondovima, a operativno izvedeno transformacijom postojećih direkcija, ili odeljenja za upravljanje gradskim i građevinskim zemljištem. Ovi fondovi treba takođe da vrše konverziju drugog zemljišta u građevinsko, privođenje nameni, promenu namene, opremanje i eksploataciju tako nastalog građevinskog zemljišta. Izvor sredstava ovih fondova je *GRADSKA RENTA*. **Restitucija i dalja privatizacija građevinskog zemljišta vrši se isključivo preko vlasničke strukture fondova građevinskog zemljišta.**

1.5. Zakon o zemljišnim fondovima

Prava i obaveze fondova: Ovi fondovi se formiraju na teritorijalnoj osnovi, odnosno na teritoriji gradova i opština. Fondovi se mogu osnovati i na teritoriji više opština zainteresovanih za zajednički razvoj. Fondovi se osnivaju kao akcionarska društva i isključivi su vlasnici građevinskog zemljišta na svojoj teritoriji, zatečenoga u momentu donošenja ovog zakona i povraćajem zemljišta privatizovanog po Zakonu o planiranju i izgradnji. **Oni otkupljuju, privode nameni i opremaju ostalo zemljište, pretvarajući ga u građevinsko.** Fondovi mogu da počnu sa otuđivanjem građevinskog zemljišta isključivo prodajom na licitaciji, od momenta kada Green Field investicije na godišnjem nivou pređu 8% od BDP-a. Fond licitacijom ustupa građevinsko zemljište i prava izgradnje, investitorima i devaloperima na određeno vreme. Osim bavljenja osnovnom delatnošću, fondovi moraju postići i sledeće ciljeve:

- Restitucija nacionalizovanog zemljišta svih vrsta i kategorija – koja se vrši kompenzacijom kroz podelu dividendi nastalih od profita iz osnovne delatnosti fondova. Korisnici restitucije direktno ostvaruju svoja prava držanjem akcija fondova. Sa stanovišta međunarodne prakse, konverzija dugova u akcije smatra se privatizacijom;
- Privatizacija nacionalizovanog zemljišta svih vrsta i kategorija – koja se vrši prodajom građevinskog zemljišta, kada se za to steknu makroekonomski parametri;
- Obeštećenje punoletnih građana koji su trajno oštećeni prelivanjem dohotka u fondove iz kojih je u periodu od šezdesetih godina prošlog veka na ovamo, finansira infrastruktura, izgradnja stambenih i javnih objekata. Punoletni građani ostvaruju svoja prava indirektno, odnosno paket njihovih akcija¹⁹ se alocira u PIO fond, koji zasniva portfolio sa ostalim akcijama i sredstvima iz procesa privatizacije. PIO fond mora kroz reformu javnog sektora prerasti u ozbiljan investicioni fond, koji mora održavati i povećavati vrednost portfolia;
- Konsolidacija PIO fonda, dodelom akcija Zemljišnjih fondova.

Ispunjavanjem proklamovanih ciljeva postiće se sledeće: (1) izvršiće se denacionalizacija svih vrsta zemljišta koje se sada nalazi na teritoriji naselja; (2) delimično će se obešteti svi punoletni građani, koji su u dugom periodu ulagali u infrastrukturu i razvoj; (3) konsolidacijom PIO fonda on će se u najvećoj meri osloboditi od potrebe za zahvatanjem iz budžeta; (4) izvršiće se privatizacija građevinskog zemljišta; (5) stvorice se izrazito veliki akcijski korpus, koji će biti dalji podsticaj prometu hartija od vrednosti; (6) prometom i kolateralizacijom akcija obezbedice se investicioni kapital, koji će dalje podsticati razvoj.

Vlasnička struktura zemljišnjih fondova: Vlasnici akcija biće grad, lokalna samouprava, PIO fond i restitucionari. Konačno utvrđivanje vlasničke strukture i raspodela akcija biće predmet ozbiljne, sveobuhvatne analize. Podela akcija korisnicima restitucije biće regulisana posebnim zakonom o restituciji gradskog i građevinskog zemljišta. Taj zakon će propisati način obračuna broja akcija u odnosu na vrstu i kategoriju nacionalizovanog zemljišta.

Prihodi zemljišnjih fondova: Fond ubire prihod od korišćenja građevinskog zemljišta naplatom gradske rente, na sledeći način :

infrastrukture, treba da bude iz naplate zakupa zemljišta i vazdušnog prostora (Air Rights), ili kolateralizacijom te naplate na ime garancije za kredite.

¹⁹ Akcije dobijene u periodu privatizacije preduzeća u kojima su radili, kao i akcije dobijene po osnovu podele akcija javnih državnih preduzeća (šifra 1.000 €)



ZA BOLJE USLOVE
POSLOVANJA

Racionalizacija parafiskalnih naknada radi podsticanja građevinarstva i tržišta nekretnina

Invigorating Construction and Real Estate Sectors by Streamlining Para-fiscal Charges

- **na ime podobnosti lokacije** – čija visina kompenzacije se ustanovljava licitacijom za određenu parcelu i naplaćuje se jednokratno;
- **na ime zakupa građevinskog zemljišta** – čija visina se utvrđuje licitacijom za određenu parcelu, a naplaćuje se u mesečnim iznosima do isteka zakupa;
- **na ime prava izgradnje (Air Rights)**, odnosno zauzeća vazdušnog prostora iznad parcele, koji je urbanistički utvrđen za izgradnju, a naplaćuje se u mesečnim iznosima do isteka zakupa.

U daljoj razradi utvrdio bi se način procene vrednosti kompenzacija za sadašnje korisnike izgrađenog građevinskog zemljišta i javnih objekata. Takođe bi se odredili načini podsticaja izgradnje kroz odgođenu, ili beneficiranu naplatu mesečnih zakupa, kao i načini destimulacija izgradnje određenih objekata na određenim lokacijama.

Rashodi zemljišnih fondova na godišnjem nivou bili bi, u najvećem procentu, investicije u primarnu i sekundarnu infrastrukturu, otkup ostalog zemljišta i privođenje nameni, kao i troškovi poslovanja. Utvrđeni procenat dividendi će biti dodeljen PIO fondu i restitucionarima, a grad i lokalna samouprava će biti obavezna da svoje dividende reinvestira u osnovnu delatnost fonda, proširenje materijalne osnove fonda, odnosno u svoje, ili infrastrukturne projekte na bazi javno-privatnog partnerstva.

Održavanje i javna kontrola vrednosti fondova: U cilju tačnog utvrđivanja vrednosti akcija fondova, gradovi i lokalne samouprave iz svoga portfolia moraju na berzi plasirati najmanje 10% ukupnog broja akcija fondova. Na ovaj način će se obezbediti tržišni mehanizam utvrđivanja vrednosti akcija, koji će dalje omogućiti trgovinu akcijama, pre svega u vlasnistvu privatnih lica, emitovanje akcija u cilju dokapitalizacije fonda i kolateralizaciju akcija u cilju obezbeđivanja kredita, vezanih za određene infrastrukturne projekte.

1.6. Zakon o izgradnji

Zakon o izgradnji treba da bude razdvojen od Zakona o planiranju. Zakon o planiranju mora da uredi nadležnosti, obaveze i prava države u prostornom i planiranju urbanog razvoja. Zakon o izgradnji mora da uredi odnose između države i svih ostalih subjekata u lancu planiranja investicija, projektovanja, izvođenja i opremanja objekata. Zakon o izgradnji jasno bi definisao sledeće:

- **Učesnici u procesu izgradnje:** (1) investitor; (2) devaloper; (3) izvođač radova; (4) podizvođač; (5) opremač; (6) projektant; (7) revizor projekta; (8) kvantitativni i kvalitativni nadzor; (9) inspekcije nad izgradnjom; (10) prijem izvedenih radova i (11) javna uprava koja izdaje urbanističku, građevinsku i upotrebnu dozvolu. Za sve učesnike u procesu izgradnje mora se utvrditi minimum potrebnih uslova za registraciju i licencu za obavljanje predviđenih poslova. Naročito je važno uvesti rigorozne kaznene mere za nepridržavanje minimalnih uslova²⁰.
- **Urbanistička dozvola:** Dosadašnja praksa nalaže da investitor pribavlja uslove za projektovanje od organa uprave (od opštinske do državne), javnih državnih i komunalnih preduzeća i iste te uslove predočava organima uprave nadležnim za urbanističke, građevinske i komunalne poslove²¹. Nadležni organ uprave za urbanističke, građevinske i komunalne poslove mora sam pribavljati uslove od ostalih organa uprave, javnih državnih i komunalnih preduzeća. **Prikupljeni uslovi bili bi sastavni deo urbanističke dozvole za predmetnu lokaciju građevinskog zemljišta.** Investitor mora biti oslobođen od bilo kakvog kontakta sa javnim preduzećima, osim ugovaranja korišćenja njihovih resursa.
- **Građevinska dozvola:** Za razliku od Zakona o planiranju i izgradnji, koji izdatu građevinsku dozvolu ne tretira kao dokumenat na osnovu koga se mogu početi i izvoditi radovi²², zakonom se mora ustanoviti institut punovažne građevinske dozvole izdate na osnovu urbanističke dozvole, dokaza o posedovanju ili najmu građevinskog zemljišta i idejnog projekta²³.

²⁰ Izostanak ove regulative je u poslednje vreme doveo do ogromnog povećanja problema u toku pripreme terena i gradnje, vrlo često praćenih velikom materijalnom štetom i smrtnim ishodom.

²¹ Ovaj recidiv prošlosti mora biti potpuno ukinut, jer investitora stavlja u položaj kurira između više organa iste uprave, a kreira rasadnik korupcije i političke zloupotrebe, pa samim tim je kočnica normalnom procesu investiranja.

²² Osnov za početak izvođenja radova je prijava radova, koja se dobija na osnovu završenog i revidovanog glavnog projekta.

²³ Po važećem zakonu, investitor po dobijanju građevinske dozvole mora izraditi glavni projekat i pribaviti saglasnost na taj projekat od onih istih organa uprave (od opštinske do državne), javnih državnih i komunalnih preduzeća, od kojih je predhodno pribavio uslove za projektovanje. Tek u slučaju kada prikupi sve saglasnosti na projekat, investitor može početi izgradnju, na osnovu prijave radova. Ovaj sistem pripreme izgradnje, treba u potpunosti eliminisati iz procesa investiranja.



ZA BOLJE USLOVE
POSLOVANJA

Racionalizacija parafiskalnih naknada radi podsticanja građevinarstva i tržišta nekretnina

Invigorating Construction and Real Estate Sectors by Streamlining Para-fiscal Charges

- **Upotrebna dozvola:** Organ uprave koji vrši kontrolu izvedenih radova i izdaje upotrebnu dozvolu, ne sme biti isti onaj koji je izdao građevinsku dozvolu. Organ uprave koji vrši kontrolu izvedenih radova dužan je da utvrdi da li je investitor poštovao uslove iz urbanističke dozvole, kao i da li je izveo radove po projektu koji je urađen na osnovu tih uslova. Ukoliko uslovi nisu u potpunosti ispoštovani, investitor ne može dobiti upotrebnu dozvolu, čime sebi stvara nesagledive troškove. *To je jedini tržišni način kontrole ispunjenja uslova dobijenih kroz urbanističku dozvolu.*
- **Investicije u kojima država, ili lokalna samouprava, učestvuje kao većinski partner,** ili apsolutni vlasnik (od 51% do 100%), moraju biti pod ozbiljnom društvenom kontrolom, koristeći sledeće mehanizme: (1) najšire učešće javnosti u jasnom utvrđivanju potrebe izgradnje planiranog objekta; (2) javni uvid u finansijski predračun i plan realizacije; (3) izbor projekta javnim konkursom; (4) planiranje, projektovanje, revizija projekata, izvođenje, opremanje i nadzor, moraju biti ustupljena isključivo kroz javne nabavke; (5) građevinska dozvola se izdaje na osnovu revidovanog glavnog projekta; (6) knjigovodstvo investicije mora biti javna isprava, u svakom momentu dostupna javnosti; (7) upotrebna dozvola se ne može izdati bez oditovanog završnog računa investicije. S obzirom na to da je u ovom slučaju izvor finansiranja državni budžet, smisao svih ovih mehanizama je zaštita javnog interesa.
- **Privatne investicije,** uključujući i one u kojima država učestvuje kao manjinski partner, odgovornost za uspešnost investicije alociraju isključivo na investitora. U skladu sa tim, država mora samo da obezbedi plansku dokumentaciju, izda urbanističku i građevinsku dozvolu. Nepotrebno je i kontraproduktivno bilo kakvo uplitanje države u dalji proces, budući da je to isključiva odgovornost investitora. Država mora obezbediti kontrolu sprovođenja urbanističke i građevinske dozvole, kao uslova za dodelu upotrebne dozvole, stvarajući zakonske i upravne mehanizme da se ni u kom slučaju urbanistička dozvola ne može menjati u toku realizacije investicije. Puna odgovornost investitora dolazi do izražaja u postupku pribavljanja upotrebne dozvole. Ukoliko je u svemu postupio po urbanističkoj dozvoli, dobija upotrebnu dozvolu i počinje eksploataciju, povraćaj investicije i stvaranje profita. Ukoliko u toku gradnje nije poštovao urbanističku dozvolu, ne može dobiti upotrebnu, pa samim tim ne može početi eksploataciju i povraćaj investicije. Kako je jedini smisao investicije stvaranje profita, privatni investitor će biti prisiljen da poštuje urbanističku dozvolu, ako ne želi da dođe u situaciju da ne može da povрати investiciju.

DESET PROBLEMA – DESET REŠENJA

Nikola Zelić

1. Bazični **problem**, koji generiše sve probleme vezane za ponudu građevinskog zemljišta investitorima, jeste u tome što (a) privredni sistem u Srbiji još nije potpuno tržišni i (b) što politički sistem ima manjkavosti. Ovo se najbolje vidi u opštinama, kao nosiocima obezbeđivanja i uređivanja lokacija za izgradnju. Nedovršenost tržišnog privrednog sistema manifestuje se, između ostalog, tako što investitori plaćaju naknadu za uređenje zemljišta, iz koje se finansiraju i novi kapaciteti javnih komunalnih preduzeća (JKP), a posebno plaćaju infrastrukturnim preduzećima čiji je osnivač Republika (JP). Potom ta JKP i JP, koristeći i kapacitete koje su finansirali investitori na lokacijama, prodaju tim istim investitorima svoje proizvode/usluge. Pri tome JP i JKP funkcionišu kao svojevrsni opštinski/državni “organi”, ili servisi, a imaju status (nedovršenih, specifičnih) preduzeća. Važeći politički sistem, po kome opštinsku upravu (predsednika opštine/gradonačelnika) biraju političke partije, manjkav je, u ovom kontekstu, jer ima za posledicu nestabilnost pozicije i neizvestan vremenski horizont lokalne uprave (takođe direktora JKP i JP). Pošto u takvom sistemu dugoročni opstanak lokalne uprave (i direktora JKP i JP) ne zavisi od njihove individualne uspešnosti, oni su ili pasivni tokom mandata, ili preduzimaju samo one mere koje daju efekte u kratkom roku – u šta svakako ne spada uređivanje lokacija radi njihovog davanja budućim investitorima.

1.1. Rešenje za kompletiranje tržišnosti privrednog sistema (u ovom kontekstu) jeste u tome da i JKP i JP postanu prava preduzeća koja maksimiziraju profit, uz to sa uključenim privatnim kapitalom da bi se direktori preduzeća birali i održavali u zavisnosti od uspešnosti. Rešenje problema motivisanja lokalne uprave jesu neposredni izbori predsednika/gradonačelnika, tako da njihov dugoročni ostanak na vlasti zavisi od njihovog doprinosa blagostanju građana (birača), što je najčešće vezano za obimnost i uspešnost investiranja/gradnje na području opštine.

2. Naknada za uređivanje zemljišta potiče iz vremena zabranjenog prometa državnog građevinskog zemljišta i služila je (i) kao prikrivena cena zemljišta/lokacije. **Problem** je što institut plaćanja naknade za uređenje zemljišta implicira nelogičan redosled poteza: kao da se očekuje da investitori identifikuju neku parcelu koja im je potrebna za gradnju pa *traže* da je opština uredi, odnosno snabde infrastrukturom – to jest očekuje se inicijativa sa strane tražnje.

2.1. Rešenje je u tome da opštine *nude* uređene lokacije, ili pak neuređene - infrastrukturno neopremljene – ali uz preuzimanje obaveze da ih uredi, odnosno da organizuju infrastrukturno opremanje lokacija od strane JKP i JP. Ovakav pristup sugerise da se ne bi plaćala naknada za uređenje zemljišta, već bi investitor plaćao za uređenu lokaciju (infrastrukturno opremljenu do granice parcele, dok troškove opremanja unutar parcele snosi sam investitor).

3. U odsustvu plaćanja naknade za uređenje zemljišta, može se javiti **problem** kad investicioni projekt na lokaciji zahteva velika, specifična ulaganja nekog J(K)P u infrastrukturno opremanje lokacije tako da to J(K)P ne bi moglo, uz date cene njegovih proizvoda/usluga, da očekuje povraćaj ulaganja sa normalnim prinosom.

3.1. Rešenje problema je da investitor na lokaciji u tom slučaju ipak plati, ali ne (neku posebnu) naknadu za uređenje zemljišta, već da konkretnom J(K)P kompenzuje razliku između potrebnog ulaganja u infrastrukturno opremanje lokacije i onog iznosa takvog ulaganja koje J(K)P može da povрати sa normalnim prinosom (uz date cene svojih proizvoda/usluga).





ZA BOLJE USLOVE
POSLOVANJA

Racionalizacija parafiskalnih naknada radi podsticanja građevinarstva i tržišta nekretnina

Invigorating Construction and Real Estate Sectors by Streamlining Para-fiscal Charges

4. Pošto nisu rešeni problemi 1-3 (posebno bazični problem 1) javlja se **generalni problem** da čitav proces gradnje i investiranja – pa i ukupnog privrednog razvoja – ne može da funkcioniše spontano, odnosno ne može da bude vođen pretežno “nevidljivom rukom” (*invisible hand*). To su uočili neki predsednici opština, pa su razvili lokalne mehanizme planiranja i pripreme lokacija, u meri u kojoj je to bilo moguće s obzirom na sistemska ograničenja, a i radili su lično na animiranju investitora, odnosno delovali “vidljivom rukom” (*visible hand*). To je uočilo i Ministarstvo privrede iz prethodne vlade, pa se ministar sam angažovao na dovođenju investitora u pojedine opštine. Ovakvo lično angažovanje pojedinaca u nekim opštinama i Republici dalo je određene rezultate, i ono će uvek biti nužno i korisno, ali bez sistemski determinisanog delovanja “nevidljive ruke” ne može da bude dovoljno.

4.1. **Generalno rešenje** je da se potreba za angažovanjem “vidljive ruke” svede na pravu meru. To će se postići primenom sistemski determinisanog principa da svako maksimizira svoj interes i da svako u tačnoj meri plaća samo za ono što doprinosi ostvarenju njegovog interesa: (a) opština da maksimizira (buduće) budžetske prihode (od prodaje uređenih lokacija, od budućih poreskih prihoda generisanih investicijama na njenim lokacijama); (b) JKP i JP da maksimiziraju profit, pa da svoje kapacitete uvećavaju (opremaju lokacije) odgovarajući time na dodatnu tražnju njihovih proizvoda od strane investitora; (c) da se aktivnosti investitora na lokacijama svedu samo na maksimiziranje profita i da oni ulažu/plaćaju samo ono što je neposredno u funkciji generisanja njihovih prihoda i profita. Svaki od aktera (a)-(c) investiraće samo kad mu se vraća isto ili više nego što je uložio (kad je neto sadašnja vrednost njegovog ulaganja, NSV, veća ili jednaka nuli) pa će tada sistem ponude i tražnje građevinskog zemljišta funkcionisati spontano i efikasno.

5. Zbog nerešenih problema 1-3, pored prevelike potrebe za intervencijama “vidljive ruke”, javlja se i **problem** da priprema za gradnju na lokacijama i aktiviranje investicija predugo traju. Ta činjenica odvrća investitore u principu, a može i da učini konkretne projekte koji bi inače bili rentabilni – nerentabilnim. Na primer, konkretan projekt sa ulaganjima od 4,5 miliona evra u zgrade i opremu plus 0,5 miliona za lokaciju, ukupno 5 miliona evra, imao bi (internu) stopu rentabilnosti od 16,27%, pod uslovom da se ulaganje završi i proizvodnja aktivira za godinu dana. Uz zahtevanu stopu prinosa (prosečnu cenu kapitala) od 14%, potencijalna rentabilnost projekta je više nego zadovoljavajuća. Ako se pak kod istog projekta navedenih 0,5 miliona evra plati kao naknada za zemljište i (buduće) uređenje lokacije, a period aktiviranja investicije bude 2 umesto 1 godine, (internu) stopa rentabilnosti projekta je 13,44%, pa projekt nije prihvatljiv, jer se uloženo neće vratiti uz očekivanu stopu prinosa (NSV= - 132 hiljade evra). Primer pokazuje koliko štetu može da nanese važeća praksa plaćanja naknade za uređenje zemljišta sa posledicom produžavanja perioda gradnje – takva praksa može i nameravane investicije da eliminiše kao nerentabilne. Na drugoj strani, kad investitor plaća za uređenu lokaciju, što rezultuje aktivizacionim periodom od 1 godine i stopom rentabilnosti od preko 16%, on može i da plati za takvu lokaciju ne 0,5 miliona evra, već čak 1 milion evra (ukupna ulaganja da mu budu 5,5 umesto 5 miliona evra) pa da mu projekt još uvek ima prihvatljivu stopu rentabilnosti, 14,71%, i pozitivnu NSV, u iznosu od 160 hiljada evra.

5.1. **Rešenje** problema predugog perioda do završetka/aktiviranja investicija je u sistemskom stavljanju opština u poziciju da unapred i na duži rok planiraju i uređuju lokacije i da ih kao takve nude za gradnju.

6. Predloženom konceptu odsustva naknade za uređenje zemljišta može se očekivati **prigovor/problem** da opštine, odnosno JKP nemaju novca za investiranje u uređenje lokacija.

6.1. **Rešenje** može da bude u novoj okolnosti da opštine sada dobijaju svoju imovinu (Zakon o javnoj svojini), koju će moći da prodaju i zalažu, a inače im treba omogućiti liberalniji režim zaduživanja.





ZA BOLJE USLOVE
POSLOVANJA

Racionalizacija parafiskalnih naknada radi podsticanja građevinarstva i tržišta nekretnina

Invigorating Construction and Real Estate Sectors by Streamlining Para-fiscal Charges

7. Takođe se može očekivati **problem/prigovor**, kod ukidanja naknade za uređivanje zemljišta, u vidu tvrdnje da J(K)P neće moći da ostvaruju dobit, odnosno da samofinansiraju svoj razvoj ili otplaćuju kredite uzete za ulaganje u uvećanje kapaciteta radi opremanja lokacija.

7.1. Praksa demantuje ovakve potencijalne tvrdnje, jer mnoga J(K)P već sada ostvaruju dobit. **Rešenje** je u napuštanju populizma u politici cena proizvoda/usluga J(K)P.

8. **Problem** neefikasnosti i sporosti JKP i JP u svemu pa i u opremanju lokacija postoji i kod plaćanja naknade za uređenje zemljišta, a može se očekivati da taj problem ostane i kad se naknada za uređenje zemljišta ukine.

8.1. **Rešenje** je ako ne u potpunoj privatizaciji, a ono u uključivanju privatnog kapitala u svako JKP i JP, bez izuzetka.

9. Postoji stvarni **problem** da neke opštine nemaju nikakvog, ili nemaju dovoljno zemljišta u (novouvedenoj) svojini, da bi na njemu mogle da započnu proces uređivanja i nuđenja lokacija investitorima (tim lokacijama bi se potom pridruživale parcele iz privatnog vlasništva).

9.1. **Rešenje** bi moglo da bude u tome da Republika prenese u svojinu takvim opštinama delove državnog poljoprivrednog zemljišta, koje bi one potom pretvarale u građevinsko zemljište, uz eventualno prethodno zamenjivanje za zemljište na povoljnijim lokacijama itd. Ovo prenošenje u opštinsku svojinu poljoprivrednog zemljišta bilo bi veoma korisno, a bilo bi i potpuno opravdano jer, prvo, ne postoji racionalna ideja o konačnoj sudbini državnog poljoprivrednog zemljišta i, drugo, prihode od davanja u zakup toga zemljišta Republika već i inače ustupa opštinama na čijoj se teritoriji to zemljište nalazi.

10. U tačkama 1-9 navedeni su stvarni i potencijalni problemi vezani za uređivanje i nuđenje investitorima građevinskog zemljišta. U vezi sa tim problemima, ali i iznad svih njih, jeste sledeći **problem/pitanje**: koja to sredstva i instrumenti stoje na raspolaganju državi Srbiji za vođenje očigledno neophodne politike reindustrijalizacije privrede?

10.1. Jedan od najznačajnijih instrumenata u **rešavanju** ovog problema jeste *nuđenje* investitorima uređenog građevinskog zemljišta i brze realizacije izgradnje, u sistemu koji je skiciran u prethodnim tačkama. Očigledno je, naime, da će se reindustrijalizacija privrede Srbije odvijati prvenstveno preko *greenfield* investicija. Takve investicije su inače tokom protekle decenije imale konkurenciju u mogućnosti da investitori kupuju društvena preduzeća u postupku privatizacije. Ishod je taj da je privatizacija iskonzumirala tražnju investitora, da su kupljena preduzeća potom iz ovih ili onih razloga uglavnom propala, a *greenfield* investicije su bile u drugom planu, pa nisu nastajala nova preduzeća. Sada težište može i mora da bude na *greenfield* investicijama, a tu je ponuda lokacija od odlučujuće važnosti.



DESET PROBLEMA – DESET REŠENJA

Marko Paunović

INTEGRACIJA NAKNADE ZA KORIŠĆENJE ZEMLJIŠTA U POREZ NA IMOVINU

U vreme postojanja društvene, odnosno državne svojine nad zemljištem ustanovljena je i decenijama postojala naknada za korišćenje građevinskog zemljišta kao način naplate zakupa zemljišta, uključujući i zahvatanja gradske rente prema lokacionim pogodnostima (dokaz za tvrdnju da naknada ne predstavlja samo zakupninu za korišćenje zemljišta najbolje ilustruje činjenica da osnovicu za obračun naknade čak i ne čini površina zemljišta, već površina objekta). Za to vreme su lokalne zajednice ostvarivale znatne prihode od ove naknade.

Pored ove naknade, postoji i porez na imovinu, ustrojen uglavnom prema klasičnim shemama. Osnovni problemi u praksi odnose se na utvrđivanje vrednosti poreske osnovice, koja je najčešće potcenjena. Potcenjenost postoji kod stambene i srodne imovine, što je verovatno posledica političkih razloga, ali je manja nego kod imovine pravnih lica koja se utvrđuje prema knjigovodstvenoj vrednosti, što daje veoma potcunjene iznose poreske obaveze kod ove grupe obveznika. Kod naknade za korišćenje gradskog zemljišta situacija je obrnuta: tu pravna lica plaćaju daleko veće iznose po kvadratnom metru nego stanovništvo i glavni su izvor prihoda od ove naknade.

Pomenuti problem nastaje zbog promene svojinskih odnosa nad građevinskim zemljištem u Srbiji. Naime, dosadašnji sistem državnog vlasništva zamenjuje se privatnim, a po Zakonu o planiranju i izgradnji iz 2009. godine. Metod je poklanjanje državnog zemljišta postojećim korisnicima zemljišta, osim jedne grupe korisnika privatizacije, koja će zemljište delom platiti. Usled svojinske promene kod zemljišta nužno je promeniti i dažbine koje se za njega plaćaju. Naplata naknade za korišćenje nema smisla u sistemu sa privatnom svojinom, pošto nikako nije logično naplaćivati zakupninu od privatnog vlasnika. Ovo tim pre što postoji porez na imovinu, pa bi zadržavanje naknade suštinski značilo dvostruko oporezivanje imovine.

Prirodno rešenje za kompenzaciju lokalnih samouprava za gubitak od naknade za korišćenje zemljišta predstavlja integracija naknade u porez na imovinu. Međutim, ispostavlja se da je takvo rešenje veoma teško sprovesti iz dva osnovna razloga:

1. Neke opštine se u izuzetno velikoj meri oslanjaju na prihode od naknade, tako da bi puna integracija u porez na imovinu dovela do ogromnog rasta poreskog opterećenja
2. Načelno posmatrano (mada pouzdani podaci ne postoje), porez na imovinu dominantno plaćaju fizička lica, dok naknadu za korišćenje zemljišta dominantno plaćaju pravna lica, pa bi ukidanje naknade i njeno integrisanje u porez dovelo do ogromnih distributivnih efekata. Zato je verovatno nužno i temeljno izmeniti način oporezivanja imovine pravnih lica.





ZA BOLJE USLOVE
POSLOVANJA

Racionalizacija parafiskalnih naknada radi podsticanja građevinarstva i tržišta nekretnina

Invigorating Construction and Real Estate Sectors by Streamlining Para-fiscal Charges

Značaj naknade za korišćenje zemljišta i poreza na imovinu veoma varira od lokalne samouprave do lokalne samouprave, što se može videti iz sledeće tabele (podaci za 2010):

	<i>naknada</i>	<i>porez</i>	<i>ukupno</i>
Prosek	4.30%	5.00%	9.20%
Medijana	2.70%	4.70%	8.20%
Minimum	0.00%	0.40%	0.60%
Maksimum	44.20%	12.70%	47.20%

Takođe, može se videti da postoji vrlo jaka veza između razvijenosti opštine i učešća prihoda od poreza na imovinu i naknade u ukupnim prihodima, što je i očekivano.

	Naknada	Ukupno porez na imovinu	Ukupni prihod	% Naknada od prihoda	% Porez od prihoda
Kategorija 1	13,044,850	9,726,366	106,849,617	12.20%	9.10%
Kategorija 2	1,540,667	2,057,277	29,749,736	5.20%	6.90%
Kategorija 3	1,162,651	1,086,262	21,585,406	5.40%	5.00%
Kategorija 4	153,088	253,370	5,672,386	2.70%	4.50%
Devastirane	170,380	153,038	6,764,195	2.50%	2.30%

Naime, što je opština nerazvijenija, veće je učešće transfera u ukupnim prihodima, dok se razvijenije opštine više oslanjaju na sopstvene prihode a, među njima, i na porez na imovinu i naknadu. U sledećoj tabeli je dat broj opština u zavisnosti od odnosa između naplaćene naknade i poreza:

Odnos	Broj samouprava
0-1	102
1-2.5	28
2.5-5	11
5 i više	4

Dakle, za neke samouprave integracija naknade u porez ne bi bila problematična, jer je naplata po osnovu naknade relativno niska, ali bi za neke samouprave integracija predstavljala veliki problem, jer se po osnovu naknade naplaćuje 2, 3, čak i 5 puta više nego po osnovu poreza na imovinu (u 2010. godini, rekorder je bio Ub, gde je po osnovu naknade naplaćeno čak 14 puta više nego po osnovu poreza na imovinu, a naknada je činila skoro 45% ukupnih prihoda opštine). Takve opštine će morati fundamentalno da promene svoju poresku politiku.

Nema sumnje da će biti nužno ukinuti naknadu, kako iz suštinskih, tako i iz formalno-pravnih razloga. Sa formalno-pravne strane, dodatni problem je što sada dva različita zakona predviđaju različitu „sudbinu“ za ovu naknadu. Naime, Zakon o planiranju i izgradnji predviđa integraciju naknade u porez na imovinu, dok Zakon o komunalnim delatnostima predviđa zamenu postojeće naknade komunalnom naknadom.

Smatramo da je integracija u porez na imovinu svakako bolje rešenje, ali treba biti svestan ograničenja.





ZA BOLJE USLOVE
POSLOVANJA

Racionalizacija parafiskalnih naknada radi podsticanja građevinarstva i tržišta nekretnina

Invigorating Construction and Real Estate Sectors by Streamlining Para-fiscal Charges

- i. Biće nemoguće osmisliti sistem koji će biti prihodno neutralan na nivou svake opštine, budući da se značaj poreza na imovinu i prihoda od naknade za korišćenje veoma razlikuju od opštine do opštine.
- ii. Ukoliko je cilj da integracija naknade u porez na imovinu bude prihodno neutralna na nivou Srbije, to bi značilo veliko povećanje poreza na imovinu koje pretežno plaćaju domaćinstva i značajno smanjenje naknade za korišćenje koje pretežno plaćaju preduzeća.
- iii. Integracija naknade u porez na imovinu treba da bude praćena i promenom načina na koji se obračunava porez na imovinu pravnih lica, verovatno na način koji bi za osnovicu uzeo procenjenu tržišnu vrednost imovine (kako opreme i zgrada, tako i zemljišta), koja bi u redovnim intervalima (recimo na 3 godine) bila sprovedena od strane procenitelja, a troškovi procene bi bili odbijeni od poreske obaveze.





ZA BOLJE USLOVE
POSLOVANJA

Racionalizacija parafiskalnih naknada radi podsticanja građevinarstva i tržišta nekretnina

Invigorating Construction and Real Estate Sectors by Streamlining Para-fiscal Charges

DESET PROBLEMA – DESET REŠENJA

Nebojša Nešovanović

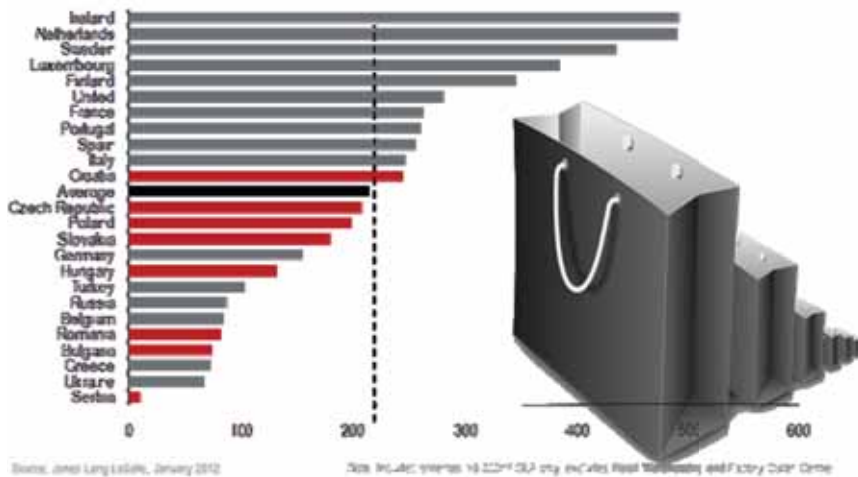
European Office Space Density

Serbia: significant growth prospects when compared to other European capitals



Shopping Centre Stock Per '000 inhabitants H2 2011

Highest density in the mature retail markets



MANJI
NAMETI
LOWER
LEVIES

ZA VIŠE
INVESTICIJA
FOR GREATER
INVESTMENTS



ZA BOLJE USLOVE
POSLOVANJA

Racionalizacija parafiskalnih naknada radi podsticanja građevinarstva i tržišta nekretnina

Invigorating Construction and Real Estate Sectors by Streamlining Para-fiscal Charges

Na osnovu dva priložena grafika može se primetiti da je Srbija, sa aspekta tržišta nekretnina, samo geografski u Evropi. Grafici sasvim jasno ukazuju na ozbiljnost problema koji imamo, ali i na razvojnu priliku. Dovođenje našeg tržišta nekretnina i na najniži evropski nivo značilo bi investicije od nekoliko milijardi eura i više desetina hiljada novozaposlenih.

Bitno je shvatiti da problemi koje mi imamo nisu pojedinačni ili izolovani i da ne smeju biti rešavani parcijalno. Problem parafiskalnih nameta treba rešavati u okviru šire akcije unapređenja tržišta nekretnina, koja treba da uključi i probleme:

- A. Konverzije prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu uz naknadu
- B. Sporih i koruptivnih administrativnih procedura
- C. Nelojalne konkurencije
- D. Pogrešne poreske politike u oblasti nekretnina
- E. Finansiranja izgradnje i nepovoljnih investicionih kredita
- F. Pogrešnog sistema subvencija
- G. Nepostojanja politike razvoja tržišta nekretnina
- H. Pravne nesigurnosti

Parcijalno rešavanje problema bez sagledavanja šire slike i sveobuhvatnog plana unapređenja tržišta može izazvati dodatni osećaj nepredvidivosti, stvoriti nelojalnu konkurenciju i biti kontraproduktivno.

Pošto je tema okruglog stola vrlo konkretna – „Parafiskalni nameti u procesu izgradnje objekata“, u tabeli ispod naveli smo tipične troškove pre početka izgradnje stambenog objekta u II gradskoj zoni u Beogradu, okvirne površine 10.000m² BRGP. Možemo diskutovati koje od ovih naknada treba ukinuti ili spojiti sa drugim naknadama.

Problemi sa kojima se investitori susreću pre procesa izgradnje su sledeći:

1. VISOKI INICIJALNI TROŠKOVI NAKNADA - Kao što se može videti, preko 90% troškova „odlazi“ na naknadu za uređenje građevinskog zemljišta. Sledstveno, značajne uštede novca se mogu postići samo tu. Naknadu treba postepeno snižavati a prihode od nje kompenzovati povećanjem prihoda od poreza na imovinu. Veliko inicijalno opterećenje izgradnje obeshrabruje investitore. U isto vreme, porez na imovinu u praksi je dosta nizak uprkos predviđenim progresivnim stopama. Razlog je socijalni aspekt - prihvatljivo je oporezovati investitore, a nije prihvatljivo oporezovati građanstvo, to jest, vlasnike nekretnina. Iz tog razloga posredovanje nekretnine je stimulirano niskim porezima a izgradnja je destimulirana velikim naknadama. Jasno je da ovo treba menjati, ali sa jasnim i transparentnim planom kroz duži niz godina. Poreze na imovinu postepeno treba povećavati vodeći računa o socijalnom aspektu, tj. veliki popust za socijalno ugrožene, samohrane roditelje, porodice sa decom itd. U isto vreme naknadu za uređenje građevinskog zemljišta vremenom treba smanjivati, za 10% do maksimalno 20% godišnje. Ovim bi se podstakla izgradnja ali i izbegla nelojalna konkurencija. Investitor koji počinje gradnju ove godine ne sme imati mnogo niže troškove od investitora koji je počeo prethodne godine i mora biti siguran da ni investitor koji bude gradio sledeće godine neće imati mnogo niže troškove od njega.

2. KRATKO VREME VAŽENJA DOKUMENATA - Pojedini dokumenti važe šest meseci, drugi godinu dana a najduže dve godine. U toku pripreme tehničke dokumentacije i projektovanja dokumentima istekne rok, tako da mora da se produži rok važnosti a procedura je uglavnom ista kao da prvi put tražite taj dokument. Da bi se ovo izbeglo rok važenja svih dokumenata treba produžiti na 2 godine.





ZA BOLJE USLOVE
POSLOVANJA

Racionalizacija parafiskalnih naknada radi podsticanja građevinarstva i tržišta nekretnina

Invigorating Construction and Real Estate Sectors by Streamlining Para-fiscal Charges

3. VIŠESTRUKO VRAĆANJE PREDMETA NA DOPUNU / IZMENU: Čest je slučaj da se predmeti vraćaju više puta radi dopuna / izmena. U suštini, ovo je poziv za korupciju i iznuđivanje novca od investitora. Treba uvesti da svi nedostaci predmeta moraju da se navedu prilikom prvog vraćanja i da ponovno vraćanje predmeta sme biti samo u slučaju da navedeni nedostaci nisu ispravljani, kako je to zahtevano. Ponovnom vraćanju predmeta ne smeju se tražiti ispravke / dopune koje nisu tražene prilikom prvog vraćanja.

4. PREKORAČENJE ROKOVA IZDAVANJA DOKUMENATA – Ovo je problem koga su svi svesni i za koji treba sistemsko rešenje. Stiče se utisak da način rada javnih službi isključivo zavisi od dobre volje referenata koji tu rade. Iz tog razloga gotovo svaki deo procesa dobijanja dozvola je spor i/ili koruptivan. Rešenje problema svakako nije smanjenje broja dokumenta / saglasnosti ako procesi i dalje ostaju spori i koruptivni. Sistemsko rešavanje problema javne uprave mora da obuhvati:

- a) Obuku i stalnu stručnu podršku zaposlenima
- b) Merenje učinka rada i nagrađivanje u skladu sa učinkom
- c) Nezavisnu kontrolu rada i adekvatan sistem kazni za nevršenje / pogrešno vršenje posla

Reformom moraju biti obuhvaćena i javna preduzeća jer su ona jedan od najvećih izvora problema. Kako će sistemsko rešavanje problema javnog sektora zahtevati godine potrebno je i "instant" rešenje.

U javnosti se najčešće pominje rešenje da, ukoliko se dozvola / saglasnost ne izda u zakonskom roku, to predstavlja ćutanje administracije i smatra se da je dozvola / saglasnost izdata. OVO JE VRLO POGREŠNO I OPASNO REŠENJE KOJE NE SME BITI USVOJENO. Ovo rešenje bi dovelo do urbanističkog haosa i procvata korupcije. Investitori bi podnosili zahteve za objekte van planskih dokumenata, zahtevi bi završili „u fici“ i objekat bi mogao da bude izgrađen mimo svih urbanističkih parametara zahvaljujući ćutanju administracije.

Smatram da ovaj problem treba rešiti drugačije. Svi projekti preko 5.000m² BRGP treba da dobiju povlašćen status i "brzu" traku za dobijanje svih rešenja / odobrenja u rokovima koji su duplo kraći od zakonskih. Rešenja / odobrenja za manje projekte moraju biti izdata u zakonskim rokovima. Kod sprovođenja ovog plana treba imati na umu da je najveći deo nadležnosti na lokalnim organima vlasti a tek manji deo na republičkim organima. Pošto Republika donosi zakone i propisuje rokove, trebalo bi da se pobrine da se ti rokovi i poštuju. Smatram da republički nivo vlasti treba da iskoristi svoju moć i upotrebi "recept" koji dokazano funkcioniše kod usvajanja planskih dokumenata. Ukoliko se ne ispoštuju zadati zakonski rokovi za manje projekte, odnosno skraćeni rokovi za projekte u „brzoj“ traci, ili se neopravdano odbiju zahtevi (što bi utvrdila nezavisna Republička komisija po prijavi investitora) republički nivo vlasti zadržava pravo da raspusti lokalnu skupštinu.

Direktori svih javnih preduzeća i načelnici sekretarijata su kadrovi stranaka koje su na vlasti u lokalnu i na njihov rad najveći uticaj imaju partije koje su ih delegirale. Dokazano je da pretnja strankama na vlasti izborima daje rezultate i da to treba koristiti.





ZA BOLJE USLOVE
POSLOVANJA

Racionalizacija parafiskalnih naknada radi podsticanja građevinarstva i tržišta nekretnina

Invigorating Construction and Real Estate Sectors by Streamlining Para-fiscal Charges

Broj	Dokument	Trošak (RSD)	Vreme
1. Dokumenti			
1.1	Prepis Lista Nepokretnosti	3,000	5-7 dana
1.2	Kopija Plana	2,000	5-7 dana
1.3	Kopija plana podzemnih instalacija	15,000	7 - 15 dana
1.4	Informacija o lokaciji	3,500	10-20 dana
2. Uslovi za projektovanje komunalnih kuća			
2.1	Elektrodistribucija	12,000	min 30 dana
2.2	Telekom	26,000	30 dana
2.3	Beogradske Elektrane	20,000	30 dana
2.4	BVK - vodovod	247,000	30 dana
2.5	BVK - kanalizacija	214,000	30 dana
2.6	Zelenilo Beograd	18,000	30 dana
2.7	Gradska čistoća	20,000	15 - 30 dana
2.8	Srbija gas	20,000	15 - 20 dana
3. Rešenje o lokacijskoj dozvoli (investitor priprema idejno rešenje)			
3.1	Rešenja o lokacijskoj dozvoli	3,500	min 30 dana
3.2	Taksa za izdavanje Rešenja o lokacijskoj dozvoli	50,000	
4. Izrada Glavnih Projekata & projekata pripremnih radova sa sečom drveća			
4.1	Beogradske Elektrane - detaljni uslovi za projektovanje	8,000	20 - 30 dana
4.2	Saglasnost MUP PPZ na glavne projekte	65,000	min 30 dana
4.3	Saglasnost EDB na GP elektroenergetskih instalacija		min 30 dana
4.4	Saglasnost EDB na GP elektroenergetskih instalacija		15-20 dana
4.5	Saglasnost EDB na lokaciju MRO	40,000	15-20 dana
4.6	Saglasnost EDB na trasu kabla od KPK do MRO		15-20 dana
4.7	Saglasnost EDB na trasu priključnih vodova 10KV i 0.4KV		15-20 dana
4.8	Saglasnost EDB na lokaciju trafostanice		15-20 dana
4.9	BGD elektrane - saglasnost na lokaciju toplotne podstanice	0	5 dana
4.10	BGD elektrane - saglasnost na GP termoteh. Instalacija	15,000	30 dana
4.11	BGD elektrane - saglasnost na GP elektroinstal. Topl. Pods.	10,000	30 dana
4.12	BVK - vodovod (saglasnost + priključenje 4 vodomera)	273,000	min 30 dana
4.13	BVK - kanalizacija	215,000	min 30 dana
4.14	Telekom - saglasnost na GP TT instalacija	25,000	min 30 dana
4.15	Zelenilo Beograd - saglasnost na GP uređenja terena i ozel.	25,000	20 - 30 dana
4.16	Gradska čistoća	20,000	10 - 20 dana
5. Građevinska dozvola - početak gradnje			
5.1	Naknada za uređenje građ.zemljišta (sa popustom)	90,000,000	15 - 30 dana
5.2	Rešenje o građevinskoj dozvoli	150,000	min 30 dana
5.3	Komisija za seču drveća - zahtev opšt+sekr.za kom. stamb.poslo	238,000	10 - 30 dana
6. Dozvola za izgradnju trafo stanice (izrada GP trafo stanice)			
6.1	Informacija o lokaciji za izgradnju TS	3,500	10 - 15 dana
6.2	Saglasnost EDB-a na Glavni projekat Trafo stanice	25,000	min 30 dana
6.3	Saglasnost EDB-a na Glavni arhitekt.gradjevinski projekat TS	20,000	min 30 dana
6.4	Saglasnost MUP-a na Glavni proj. Trafo stanice	30,000	min 30 dana
6.5	EDB - saglasnost na trasu podzemnih 10KV i 1KV vodova	10,000	min 30 dana
6.6	Beogradske elektrane - saglasnost na trasu podzemnih 10KV i 1KV vodova	10,000	15 - 30 dana
6.7	BVK vodovod - saglasnost na trasu podzemnih 10KV i 1KV vodova	20,000	15 - 30 dana
6.8	BVK kanalizacija - saglasnost na trasu podzemnih 10KV i 1KV vodova	20,000	15 - 30 dana
6.9	Telekom - saglasnost na trasu podzemnih 10KV i 1KV vodova	20,000	15 - 30 dana
6.10	Beograd put - saglasnost na trasu podzemnih 10KV i 1KV vodova	13,000	15 - 30 dana
6.11	GSP - saglasnost na trasu podzemnih 10KV i 1KV vodova	11,000	15 - 30 dana
6.12	Zelenilo - saglasnost na trasu podzemnih 10KV i 1KV vodova	8,000	15 - 30 dana
6.13	Srbijagas - saglasnost na trasu podzemnih 10KV i 1KV vodova	10,000	15 - 30 dana
UKUPNO: oko		95,000,000	?
		ili 9,500	RSD/m ² BRGP
		ili 12,000	RSD/m ² korisne

izvor: Jones Lang LaSalle, septembar 2012



DESET PROBLEMA – DESET REŠENJA

Dobroslav Bojović

Čini mi čast i zadovoljstvo da mogu da dam svoj skromni doprinos u diskusiji organizatora i učesnika o jednoj danas veoma bitnoj temi koja je aktuelna ne samo u Srbiji, već u celom svetu. Kako pomiriti trenutne i strateške interese države sa jedne strane, i interese investitora na tržištu nekretnina sa druge strane, a samim tim omogućiti podsticaj građevinskoj industriji, koja kao retko koja privredna grana ima visok multiplikator (1/3) i pokreće gotovo 40% repro lanca u privredi.

Neosporno je i očigledno da je izgradnja u Srbiji u velikoj meri opala. Najveći investitor je država, što je u demokratskim ekonomijama nepoznat primer. Država treba da gradi, tj. pomaže izgradnju socijalnih stanova, a nikako stanova namenjenih tržištu. Srpska građevinska industrija je u velikoj meri unazađena, da se ne može oporaviti bez velikih državnih kapitalnih infrastrukturnih projekata koje će raditi isključivo domaće kompanije, bez obzira na izvore finansiranja, kao i bez velikih stranih investicija. Da bi se one privukle, neophodne su snažne sistemske promene, kao i podsticaji koji se obezbeđuju pre svega kreiranjem sigurnog i jednostavnog zakonskog okvira visoke pravne sigurnosti koji svima u lancu garantuje efikasnost i brzinu administriranja, finansijsku atraktivnost i poreske podsticaje, a koja podrazumeva konkurentne i pristupačne uslove, pre svega kroz resurse kojima raspolažemo: zemljište, radna snaga, građevinski materijal i drugo.

Poštujući dogovorenu temu okruglog stola, ja svoje izlaganje neću bazirati na velikom broju problema sa kojima se danas susreće građevinska industrija Srbije, već ću svoje izlaganje usmeriti na, po mom mišljenju, ključne stvari koje su obuhvaćene temom današnje diskusije.

- Predlažem da se u potpunosti ukinu naknade i takse za korišćenje, kako izgrađenog, tako i neizgrađenog građevinskog zemljišta, jer je suprotno praksi Evropske Unije, pa i zemalja ex Jugoslavije da se na isto dobro plaća porez republičkom budžetu, i naknade i takse gradovima i lokalnim samoupravama, a što našu zemlju diskvalifikuje na međunarodnom tržištu (primer kroz usmeno izlaganje).
- Predlažem da se, dok traje kriza, bitno redukuje cena za komunalno opremanje (minimum 75%, postojeće cene su neprimereno visoke u odnosu na okruženje). Predlažem da gradovi lokalne samouprave imovinu koju poseduju prodaju i od te prodaje obezbede dopunska sredstva za kapitalne projekte komunalne infrastrukture, jer imovinom kojom raspolažu obezbeđuju minimalne ili gotovo nikakve prihode (zakup 1-3 evra po metru kvadratnom, što ne pokriva ni troškove održavanja)
- Predlažem da se u potpunosti ukinu ili svedu na simboličan iznos naknade i participacije za priključenje na infrastrukturnu mrežu EDB-a, elektrana i vodovoda i kanalizacije (današnja cena participacija i naknada iznosi cca 60-70 evra po metru kvadratnom). Ovakva cena je posledica monopolske pozicije navedenih privrednih





ZA BOLJE USLOVE
POSLOVANJA

Racionalizacija parafiskalnih naknada radi podsticanja građevinarstva i tržišta nekretnina

Invigorating Construction and Real Estate Sectors by Streamlining Para-fiscal Charges

subjekata uz još jedan drastičan primer zloupotrebe EDB-a, koji izgrađene objekte trafostanice, merne grupe i brojila konfiskuje od investitora bez naknade.

- Pitanje javnih skloništa neću komentarisati, jer je to davno prevaziđena tema u urbanom svetu.
- Svako tarifiranje javnih ustanova i institucija na procenat predstavlja grubo kršenje ustavnog prava građana na ravnopravnost. Kako je moguće javne institucije koje se finansiraju iz budžeta novcem građana ponovo vraćati na tržište kroz enormne tarife i procenat, i time lišavati građane, koji nemaju dovoljno sredstava, prava na uslugu javnih institucija koje im garantuje Ustav. Te usluge moraju biti tarifirane u apsolutnom iznosu, bez primene progresije, primereno kupovnoj moći prosečnog građanina.
- Srbija je, naime, takoreći preko noći, dobila jedan važan sistemski zakon o planiranju i izgradnji, koji je na različite načine tretirao pravo građana Srbije na sticanje vlasništva nad građevinskim zemljištem. Novi zakon o planiranju i izgradnji je došao u veoma teškim okolnostima za građevinsku industriju Srbije, što ga je učinilo neprimenljivim u dobrom delu, a posebno je neprimenljiv u delu konverzije uz naknadu i kao takav je suprotan praksi svih zemalja u okruženju. Zakon o planiranju i izgradnji i podzakonski akti su, i pored oskudnih metoda utvrđivanja tržišne vrednosti zemljišta nesumnjivo pokazali kakve su u praksi poslednice nepostojanja pravne sigurnosti. Ovaj zakon je dokaz kako država, i pored najbolje namere, može svojim instrumentima da dira u već stečena prava, što je najveći stepen pravne nesigurnosti. U takvoj atmosferi ne kreira se ambijent za ozbiljne investitore koji donose velike finansijske potencijale i planiraju da se zadrže duži vremenski period, a jedino takvi mogu da pokrenu značajne privredne cikluse.



BIOGRAFIJA

Aleksandar Vlahović



Aleksandar Vlahović je diplomirao na Ekonomskom fakultetu u Beogradu 1987. godine.

Karijeru je počeo kao konsultant u Ekonomskom institutu gde je 1992. godine postao direktor Centra za konsalting. U Deloitte & Touche je od 1996. godine, a od 1999. godine postaje partner u DT Central Europe.

Jula 2000. godine preuzima poziciju Office Managing Partnera DT za zemlje bivše Jugoslavije, kao i Lead Valuation Partner za balkanske zemlje.

Specijalizovan je za pružanje svih vrsta Financial Advisory i M&A usluga u skladu sa prihvaćenim svetskim standardima.

Od 2001. do marta 2004. godine bio je ministar za privredu i privatizaciju u prvoj demokratskoj Vladi Srbije, vladi premijera dr Zorana Đinđića.

Za vreme njegovog mandata pripremljeno je i usvojeno više važnih reformskih zakona, od kojih je ključni bio Zakon o privatizaciji. Do isteka njegovog mandata uspešno je privatizovano više od 1.300 preduzeća.

U periodu od 2004. do 2012. godine bio je poslanik u Skupštini Srbije, član Odbora za međunarodnu ekonomsku saradnju, član Odbora za privatizaciju, šef parlamentarne delegacije Srbije u Parlamentarnoj skupštini crnomorske ekonomske saradnje, kao i predsednik Poslaničke grupe prijateljstva sa Japanom.

Septembra 2004. godine osniva EKI Investment, investiciono-konsultantsko preduzeće.

Oktobra 2011. preuzima poziciju predsednika Ekonomskog instituta, najstarije istraživačkorazvojne i konsultantske kuće u Srbiji (osnovana 1947).

Decembra 2011. godine izabran je za predsednika Saveza ekonomista Srbije.

Član je Srpskog poslovnog kluba „Privrednik“ i Upravnog odbora Privredne komore Beograd.

Član je Upravnog odbora Erste banke i član je Nadzornog odbora Wiener Städtische osiguranje.

Volonterski obavlja funkciju potpredsednika Odbojkaškog saveza Srbije.

Govori engleski i ruski jezik.



BIOGRAFIJA

Suzan Kutor



Suzan Kutor je karijerni službenik USAID Službe spoljnih poslova sa velikim iskustvom u USAID i privatnom sektoru u srednjoj i jugoistočnoj Evropi.

Pre dolaska u Srbiju, Suzan Kutor je bila angažovana u Avganistanu kao šef Odeljenja za razvoj poslovanja i trgovinu, gde je bila odgovorna za portfolio vredan 250 miliona dolara. Od 2008. do 2010. godine najpre je radila kao programski službenik, a potom i kao predstavnik kancelarije u Moldaviji.

Pre nego što je počela da radi za USAID 2007. godine, Suzan Kutor je provela više od 25 godina u Mađarskoj. Za to vreme je sedam godina radila za USAID, najpre kao vođa tima za mala i srednja preduzeća za USAID/Mađarska, a kasnije na osmišljavanju i upravljanju regionalnim programima USAID za jugoistočnu Evropu, uključujući Srbiju i druge bivše jugoslovenske republike.

U periodu od 2001. do 2004. godine vodila je fondaciju koju su osnovale vlade SAD i Mađarske, a koja je sa lokalnim samoupravama radila na pomoći ekonomskom razvoju i investiranju u ekonomski nerazvijena područja u istočnoj Mađarskoj.



BIOGRAFIJA

Boris Begović



Boris Begović (1956) je predsednik Centra za liberalno-demokratske studije i redovni profesor na Pravnom fakultetu Univerziteta u Beogradu na predmetima Osnovi ekonomije, Ekonomska analiza prava i Pravo konkurencije.

Oblasti njegovog profesionalnog interesovanja obuhvataju ekonomsku analizu prava, industrijsku organizaciju, teoriju privrednog rasta, teoriju ekonomske regulacije, politiku zaštite konkurencije i urbanu ekonomiku.

Objavio je veći broj članaka u domaćim i stranim časopisima, kao i četiri knjige: „Economic Approach to Optimal City Size“ (1991), „Ekonomika urbanističkog planiranja“ (1995), „Ekonomska analiza korupcije“ (2007) i „Institucionalni aspekti privrednog rasta“ (2011), a trenutno piše monografiju „Ekonomska analiza generalne prevencije“.

Koautor je i urednik većeg broja knjiga u izdanju Centra za liberalno-demokratske studije i Pravnog fakulteta Univerziteta u Beogradu.



BIOGRAFIJA GOVORNIKA

Mlađan Dinkić



Mlađan Dinkić rođen je 20. decembra 1964. u Beogradu gde je završio osnovnu i srednju školu. Diplomirao je 1988. godine na Ekonomskom fakultetu Univerziteta u Beogradu, na kom je 1993. godine odbranio titulu magistra. Od 1994. do 2000. godine bio je asistent-pripravnik, a potom i asistent, na predmetu Teorija i planiranje privrednog razvoja na istom fakultetu.

U februaru 1997. godine bio je jedan od osnivača G17 PLUS, nevladine organizacije koncipirane kao mreža nezavisnih eksperata. Mlađan Dinkić je 2000. godine izabran za guvernera Narodne banke Jugoslavije (danas Narodna banka Srbije). Kao najmlađi guverner u istoriji Narodne banke, hrabrim rešenjima je stabilizovao srpsku ekonomiju i finansijski sektor. Od 2004. do novembra 2006.

godine Mlađan Dinkić je bio ministar finansija U Vladi Republike Srbije i po prvi put u svojoj istoriji, Srbija je 2005. godine imala budžetski suficit, koji je usmeren u zdravstvo, obrazovanje i razvoj infrastrukture. Srbija je u 2006. godini privukla rekordnih 4.5 milijardi dolara direktnih stranih investicija, tri puta više od prethodnog rekorda postignutog u 2005. godini, takođe za vreme njegovog upravljanja srpskim finansijama. Ministar ekonomije i regionalnog razvoja postao je 2007. godine, a nakon parlamentarnih izbora 2008. poverena mu je dužnost potpredsednika Vlade Republike Srbije, kao i još jedan mandat na istom ministarskom mestu. U julu 2012. godine izabran je za ministra finansija i privrede u Vladi Republike Srbije.

Nedeljnik „Vreme“ je Dinkića proglasio za ličnost godine 2002. zbog zasluga na mestu guvernera NBJ. Dobitnik je priznanja "Najevropljanin 2006. u oblasti ekonomije" koje dodeljuju Evropski pokret i Prva evropska kuća. Iste godine Mlađanu Dinkiću je dodeljena i Svetosavska nagrada. U oktobru 2007. godine u Vašingtonu mu je uručena nagrada za najboljeg ministra finansija u svetu za 2006. godinu u izboru časopisa „Euromoney“. Glasovima posetilaca EMportala u izboru za EMG awards 2008. godine proglašen je za ličnost koja je najviše doprinela reformama u Srbiji od 2000. godine naovamo. Nacionalna alijansa za lokalni ekonomski razvoj (NALED) mu je dodelila nagradu Reformator godine 2009, zbog doprinosa stvaranju povoljnijeg okvira za poslovanje u Srbiji. Objavio je knjige: „Završni račun: Ekonomske posledice NATO bombardovanja – Procena štete i finansiranja za ekonomsku rekonstrukciju SRJ“ (1999), „Ekonomija destrukcije“ i „Merenje ekonomske efikasnosti upotrebe resursa“, (1994).

Završio je nekoliko specijalizacija u inostranim obrazovnim institucijama, među kojima su Bergakademie Freiberg – Fakultat für Wirtschafts – wissenschaften (Nemačka, 1996), USIA Program (SAD, 1996), Limburgs Universitair Centrum, Faculteit Toegepaste Economische Wetenschappen (Belgija, 1996), International Center for Economic Research (Italija, 1997). U novembru 1997. godine bio je gostujući predavač na John M. Olin programu na Cornell Law School u Sjedinjenim Američkim Državama.

Tečno govori i piše engleski jezik.



BIOGRAFIJA

Aleksandra Damnjanović



Aleksandra Damnjanović je rođena 19.06.1961. godine. Pravni fakultet završila u Beogradu 1985. godine. Položila pravosudni ispit 1986. godine. U periodu od 1985-1987. radila kao advokatski pripravnik. U periodu od 1987-2004. radila u gradskoj opštini Savski venac. Od 2004. godine radi u Ministarstvu za kapitalne investicije kao pomoćnik ministra za građevinarstvo i investicione projekte, koji položaj ima i danas u Ministarstvu građevinarstva i urbanizma.

Autor je mnogih objavljenih radova iz oblasti građevinskog zemljišta, stanovanja, energetske efikasnosti, legalizacije bespravno sagrađenih objekata. Učesnik je i koordinator u projektima pomoći Vlade opštinama srednjeg Banata pogođenih poplavama, Projektu pomoći Vlade opštinama pogođenih aktiviranjem klizišta, Projekta izgradnje Avalskog tornja, član mnogih Radnih grupa i Komisija Vlade za izradu nacrtu zakona (Zakon o planiranju i izgradnji, Zakon o javnoj svojini, Zakon o povraćaju oduzete imovine i obeštećenju...). Član je Vladinih komisija za utvrđivanje državnih granica između Republike Srbije i republika Bosne i Hercegovine, Crne Gore i Hrvatske.

Učesnik je, kao predavač ili panelista, mnogih konferencija nacionalnog i regionalnog karaktera u oblasti izgradnje objekata, tržišta nekretnina, energetske efikasnosti i protivpožarne zaštite, kao i učesnik mnogih stručnih skupova (savetovanja, okrugli stolovi, simpozijumi) iz navedenih oblasti. Nalazi se u bazi podataka 1500 stručnih žena Srbije.



BIOGRAFIJA

Milan Vuković



Milan Vuković je rođen 6. maja 1961. godine u Kraljevu, sada živi i radi u Beogradu. Osnovnu školu i klasičnu gimnaziju završio je u Kraljevu. Diplomirao je na Građevinskom fakultetu u Podgorici. Po zanimanju je diplomirani građevinski inženjer.

Od 1991. do 1993. bio je pomoćnik u laboratoriji na Građevinskom fakultetu u Podgorici. Od maja 1993. do 1994. u „Arting” d.o.o. Kraljevo radi kao projektant konstrukcija. Od januara 1995. do septembra 2008. bio je direktor i odgovorni projektant konstrukcija u „Top-inženjering” d.o.o. Kraljevo i suvlasnik istog preduzeća od 1995. do 2010. godine.

Gradski sekretar za urbanizam i građevinske poslove, Gradske uprave grada Beograda od 2008. do 2012, ponovo postavljen na istu funkciju, u novi mandat, septembra 2012.

Član Skupštine Inženjerske komore Srbije u periodu od 2004. do 2008. Predsednik Inženjerske komore Srbije i predsednik UO Inženjerske komore Srbije od 2005. do 2007. Posедуje licencu IKS-a za odgovornog projektanta i odgovornog izvođača radova.

Odbornik u Skupštini opštine Kraljevo u dva mandata (od 1997. do 2000. i od 2004. do 2008.) a od 1997. do 2000. godine bio je član Izvršnog odbora SO Kraljevo. Predsednik UO JKP Putevi Kraljevo (od 2009. do 2010.); član UO Direkcije za planiranje i izgradnju Kraljevo (2003.); član UO Fonda solidarne stambene izgradnje u Kraljevu (od 1998. do 2001.).

Poslanik u Narodnoj skupštini Republike Srbije od 2007. do 2008. i ponovo izabran 2008. Zbog prelaska na dužnost sekretara u grad Beograd, podneo ostavku na poslanički mandat.

Član Saveta Građevinskog fakulteta u Beogradu od 2010. godine.

Govori engleski jezik.

Oženjen, ima ćerku Minu i sina Luku.



BIOGRAFIJA

Saša Paunović



Saša Paunović je rođen 24.12.1970. godine u Paraćinu. Srednju školu je završio u Paraćinu 1989. godine, a 1995. godine diplomirao je na Elektronskom fakultetu u Nišu.

Od 1997. do 2000. godine radio je u projektnom birou „Pro-art”. Od 2000-2004. godine bio je na funkciji predsednika Izvršnog odbora Skupštine opštine Paraćin. Na izborima 2004. godine izabran je za predsednika opštine Paraćin i nakon lokalnih izbora 2008. i 2012. godine i dalje se nalazi na ovoj funkciji.

Za svoj rad dobio je 2009. godine nagradu NALED-a Reformator godine. Decembra 2009. godine izabran je za predsednika Stalne konferencije gradova i opština i ponovo izabran na ovu funkciju decembra 2011. godine.

Oženjen Aleksandrom i ima sina Aleksu i ćerku Lenu.



BIOGRAFIJA

Miladin Kovačević



Miladin Kovačević je rođen 1952. u Gacku. Diplomirao je na Prirodno matematičkom fakultetu u Beogradu - odsek za matematiku, opšti smer i matematičke strukture – 1976. godine. Magistrirao je na Ekonomskom fakultetu u Zagrebu 1978. Odbranio je doktorsku disertaciju 1984. na Ekonomskom fakultetu u Beogradu.

Radio u Institutu za statistiku Saveznog zavoda za statistiku (SZS) od 1977. do 1986. Rukovodio je pripremama i sprovođenjem popisa stanovništva (1991) u bivšoj Jugoslaviji, od 1986. do 1991, kao pomoćnik direktora Saveznog zavoda za statistiku. U 1993. godini postavljen je za direktora Instituta za nacionalne račune, standarde, registre i statističku analizu pri SZS, ranijeg Instituta za statistiku. Kao direktor ovog Instituta pred kraj 1993. i na početku 1994.

godine bio je angažovan na poslovima pripreme ekonomske politike i odgovarajućeg programa monetarne rekonstrukcije i ekonomske stabilizacije pri nekadašnjoj Saveznoj vladi. Time je došao na područje makroekonomskih računa. U 1991. godini štampan je i prihvaćen udžbenik „Teorija uzorka i planiranje eksperimenata“ za odgovarajući predmet na redovnom studiju Ekonomskog fakulteta čiji je glavni koautor. U 1995. godini izabran je u zvanje vanrednog profesora na Ekonomskom fakultetu u Beogradu za predmet Teorija uzorka i planiranje eksperimenata. U 2001. godini izabran je u zvanje naučnog savetnika od strane Ministarstva za nauku Republike Srbije na predlog Ekonomskog fakulteta u Beogradu. Takođe bio je (1991) angažovan od strane Ekonomskog fakulteta u Zagrebu u Komisiji za sticanje doktorata.

U 1994. godini započeo je saradnju sa Ekonomskim institutom i sa Institutom ekonomskih nauka u Beogradu. Angažovan je u području makroekonomskih analiza i metodologije makroekonomskih analiza i istraživanja ekonomskih kretanja i ekonomskih politika (član je redakcije i autor priloga u mesečnom časopisu "Makroekonomske analize i trendovi" Ekonomskog instituta).

U 2003. godini postavljen je za zamenika direktora Republičkog zavoda za statistiku Srbije sa zadatkom harmonizacije i unapređenja statističkog sistema što je i sada njegova aktuelna pozicija. Od 2001. angažovan je u saradnji sa Misijom Međunarodnog monetarnog fonda za monitoring STAND-BY aranžmana ispred Narodne banke Srbije. Ta saradnja je postala trajna. U jednom mandatu (od maja 2004 godine) bio je biran za člana Saveta Narodne banke Srbije. Član je Međunarodnog statističkog instituta (ISI) i Naučnog društva ekonomista Srbije (NDE). U neakademskoj sferi osnovna preokupacija su mu bile (i ostale) međunarodne privredne arbitraže.



BIOGRAFIJA

Nikola Zelić



Nikola Zelić (1946) završio je Ekonomski fakultet Univerziteta u Novom Sadu (1969), a magistrirao (1972) i doktorirao (1981) na Ekonomskom fakultetu u Beogradu.

U periodu od 1969. do 1986. godine radio je u Institutu ekonomskih nauka u Beogradu, baveći se makroekonomskom problematikom i naučno-istraživačkim radom u oblasti ekonomije.

Od 1986. godine do 1989. godine radio je u upravi Grada Beograda (član Izvršnog saveta zadužen za budžet i finansije), a od 1990. godine do danas bavi se konsultantskim poslovima u oblasti poslovne ekonomije, od 1997. godine do danas u konsultantskoj firmi FACTIS, čiji je suvlasnik.

Uže specijalnosti Nikole Zelića su izrada investicionih programa, restrukturiranje preduzeća (uključujući i javna), procene vrednosti, kupovina i prodaja preduzeća, itd.



BIOGRAFIJA

Marko Paunović



Marko Paunović je istraživač u Centru za liberalno-demokratske studije. Diplomirao je na Ekonomskom fakultetu u Beogradu 2000. godine a magistrirao iz oblasti državne uprave na University of Pennsylvania kao stipendista Vlade SAD 2003. godine.

U periodu od 2001. do 2011. u tri navrata je radio kao ekonomski savetnik potpredsednika Vlade SRJ i Vlade Srbije. Od 2002. godine radi na brojnim projektima iz oblasti istraživanja i politike u Srbiji, od socijalnog stanovanja i finansiranja gradskog zemljišta do politike konkurencije, kao i na različitim studijama procene uticaja. Radio je kao konsultant brojnih klijenata, kao što su Svetska banka, SIDA, UNICEF i EU.

Njegova profesionalna interesovanja uključuju ekonomiju javnog sektora, ekonomsku analizu različitih državnih politika, ekonomiju spoljne trgovine, ekonomsku analizu prava i ekonometriju. Redovno objavljuje tekstove na blogu Market Solutions.



BIOGRAFIJA

Nebojša Nešovanović



Nebojša Nešovanović ima gotovo desetogodišnje iskustvo rada u Srbiji i regionu Jugoistočne Evrope kao savetnik u oblasti nekretnina. U tom periodu bio je angažovan na analizama više hiljada projekata / postojećih nekretnina ukupne vrednosti veće od pet milijardi evra. Angažovanje Nešovanovića uključuje izradu širokog spektra analiza i studija, uključujući studije utrživosti, izvodljivosti, najbolje i najisplativije upotrebe kao i procena tržišne, investicione i likvidacione vrednosti gotovo svih značajnijih projekata u Srbiji tokom prethodne decenije.

Član je Britanskog kraljevskog udruženja profesionalaca u oblasti nekretnina (Royal Institut of Chartered Surveyors – RICS).

Aktivan je član Komiteta za nekretnine Saveta stranih investitora (FIC), gde je više godina bio angažovan na poziciji potpredsednika. U funkciji potpredsednika Komiteta za nekretnine, Nešovanović je, učesćem na mnogobrojnim javnim raspravama i dostavljanjem konkretnih predloga za izmene zakonskih / podzakonskih akata, dao svoj doprinos u formiranju pravne regulative u oblasti izgradnje i prostornog planiranja.

Jedan je od osnivača Udruženja procenitelja Srbije i član je Upravnog odbora Udruženja. Trenutno je angažovan na pripremi Procembenih standarda Udruženja procenitelja Srbije.

Zaposlen je u najvećoj konsultantskoj kompaniji za nekretnine u Evropi, Jones Lang LaSalle, na poziciji direktora i rukovodioca Odeljenja profesionalnih usluga.



BIOGRAFIJA

Dobroslav Bojović



Dobroslav Bojović, diplomirani ekonomista, rođen je 7. novembra 1958 godine.

Posle završenih studija ekonomije prešao je put od pripravnika u Beobanci, karijeru je gradio u finansijskim sektorima, potom u kompaniji ACM Zagreb, UTMA Komerc Beograd, zatim od 2005. godine u Građevinskom preduzeću "Napred" AD, gde je i sada generalni direktor.

Dobitnik je više značajnih priznanja i nagrada među kojima se izdvajaju: 2008 – „Privrednik godine“ Privredne Komore Beograda, 2009 – „Naj Evropljanin“ – kategorija preduzetništva, 2010 – „Biznis Partner“ – Mass Media i 2011 –

„Najbolji Preduzetnik“ – Kapetan Miša Anastasijević.





ZA BOLJE USLOVE POSLOVANJA

EKONOMSKI INSTITUT
www.ecinst.org.rs

USAID BEP
www.bep.rs

