



GECIĆ  
| LAW

# VODIČ ZA RAZVOJ NEKRETNINA

**primer:  
poslovni prostor**

Beograd 2023.

# Sadržaj

<b>Uvod</b>	<b>4</b>
<b>O autorima</b>	<b>5</b>
<b>Definisanje step plana</b>	<b>7</b>
<b>I PREDINVESTICIONA FAZA</b>	<b>10</b>
<b>    Opis projekta</b>	<b>11</b>
<b>    Stanje tržišta poslovnih objekata u Beogradu</b>	<b>13</b>
<b>    Izbor lokacije</b>	<b>14</b>
<b>II FAZA RAZRADE</b>	<b>18</b>
<b>    Priprema lokacije</b>	<b>19</b>
<b>    Informacija o lokaciji</b>	<b>19</b>
<b>    Uklanjanje objekata</b>	<b>20</b>
<b>III FAZA PROJEKTOVANJA</b>	<b>21</b>
<b>    Izrada projekta</b>	<b>22</b>
<b>    Faze razrade projekta</b>	<b>22</b>
<b>    Pribavljanje građevinske dozvole</b>	<b>24</b>

# Sadržaj

<b>IV FAZA IZGRADNJE OBJEKTA</b>	<b>28</b>
<b>Ugovor o građenju sa izvođačem radova</b>	<b>29</b>
<b>Praćenje izgradnje objekta</b>	<b>34</b>
<b>Pravni režim objekta u izgradnji</b>	<b>36</b>
<b>V FAZA POSLE IZGRADNJE</b>	<b>40</b>
<b>Izdavanje upotrebne dozvole</b>	<b>41</b>
<b>Tehnički pregled objekta</b>	<b>43</b>
<b>Upis prava svojine nakon dobijanja upotrebne dozvole</b>	<b>45</b>
<b>Prodaja posebnih delova</b>	<b>47</b>
<b>Zakup posebnih delova</b>	<b>50</b>
<b>Upravljanje nekretninama</b>	<b>54</b>
<b>VI ESG ASPEKTI</b>	<b>59</b>
<b>ESG aspekti u izgradnji i upravljanju nekretninama</b>	<b>60</b>

# UVOD

Čestitamo! Odlučili ste se za investiranje u razvoj projekta izgradnje poslovnog prostora.

Pažljivo ste razmotrili različite prilike za investiranje, različite države, lokacije i tipove nekretnina i odlučili ste se za uzbudljiv projekat na tržištu punom investicionih prilika.

Ovaj vodič je namenjen Vama, ali i onima koji takvu odluku još uvek nisu doneli iz bojazni od ulaska u nepoznato. Biće koristan i onima koje interesuje koje se sve aktivnosti kriju iza uspešno završenog projekta.

Cilj vodiča je da pojasni proces koji je pred Vama, da Vam prikaže svaku fazu, od donošenja odluke o investiranju, preko mešalice i svečanog otvaranja, do momenta kad objekat oživi. Ovaj vodič će Vam pokazati pravac i ukazati na znakove na putu na koje treba da obratite pažnju i uvidite da taj put nije dug i nepoznat kakvim se mogao činiti, već da se itekako može savladati.

Vodič je pisan perom profesionalaca koji pružaju usluge investitorima u vezi sa različitim projektima, sa željom da svojim iskustvom i znanjima ceo proces skrate i demistifikuju. Ne garantujemo da je put lak, ali odlučni među vama će to videti kao izazov.



**NOVASTON** je jedinstvena *real estate* platforma za upravljanje nekretninama, sredstvima i imovinom. Od osnivanja 2013. godine i sedam zaposlenih, neprestano rastemo i razvijamo se, tako da danas našu platformu čine kompanije Novaston Asset Management, Novaston Project Management i Novaston Marketing Consultancy.

Sa gotovo 100 zaposlenih izgradili smo ime u ritejl i sektoru logistike, kao i u hotelijerskom menadžmentu i menadžmentu poslovnog prostora u Srbiji i regionu. Težimo da budemo pouzdan partner u pružanju održivih, jedinstvenih, dugoročnih i strateških rešenja za upravljanje nekretninama. U proteklih 10 godina izgradili smo portfolio koji uključuje više od 40 strateških projekata, 500.000 m<sup>2</sup> površine kojom upravljamo za više od 15 internacionalnih i nacionalnih klijenata među kojima su BIG CEE, NEPI Rockcastle, CPI Property Group, GTC, Ikea Srbija, Schneider Electric... Naša posvećenost inovacijama u real estate industriji ogleda se u standardima koje postavljamo, strateškom i realističnom razmišljanju.

Članovi našeg tima, kao iskusni profesionalci na jedinstven način kombinuju najbolju međunarodnu praksu, znanje i iskustvo, kao i duboko razumevanje specifičnosti lokalnog tržišta.

# GECIĆ | LAW

**Gecić Law** pruža širok spektar pravnih usluga klijentima u Jugoistočnoj Evropi. Posvećeni smo izgradnji dugoročnih odnosa sa našim klijentima i pružamo podršku njihovim poslovnim uspesima primenjujući inovativne metode u rešavanju pravnih pitanja. U poslovnom okruženju koje se stalno menja, rukovodimo se posebnim potrebama svakog klijenta u rešavanju najsloženijih pravnih izazova u brojnim pravnim oblastima, granama privrede i jurisdikcijama. Kvalitet našeg rada više godina zaredom prepoznaju vodeći globalni pravni direktoriji, kao što su *The Legal 500*, *Chambers and Partners* i *Benchmark Litigation*, a ponosni smo dobitnik i prestižnih *The Lawyer* nagrada za vodeću Advokatsku kancelariju 2021. godine za region Jugoistočne Evrope i Advokatsku kancelariju 2020. godine za region Istočne Evrope i Balkana.

Naš tim čine talentovani i preduzimljivi advokati, na tržištu prepoznati kao multidisciplinarni stručnjaci, koji postižu izvanredne rezultate u najkompleksnijim slučajevima zahvaljujući kombinaciji međunarodnog iskustva i kreativnog razmišljanja.

Jedinstveni spoj vrhunskih kvalifikacija i temeljnog poznavanja regionalnog poslovnog, pravnog i političkog okruženja omogućuje nam da se na efektivan način uhvatimo ukoštač sa najzahtevnijim poslovnim izazovima naših klijenata.



# **DEFINISANJE STEP PLANA**

  
**NOVASTON**

**GECIĆ**  
| LAW

Razvoj projekta izgradnje poslovne zgrade je kompleksan poduhvat, pa je u svim fazama projekta, od trenutka ugovaranja i pregovaranja o tehničkim uslovima do useljenja u poslovni prostor, potrebno obezbediti adekvatnu tehničku podršku / koordinaciju. U зависности од izabranog modela razvoja projekta (*shell and core ili open space and ready to use*) neophodno je imati u vidu i uskladiti potrebe budućih klijenata sa mogućnostima prostora, vodeći računa o rokovima i budžetima. Kroz ceo proces projektovanja i izgradnje potrebno je postaviti odgovarajući model sinhronizacije kako bi se zakupljeni prostor priveo nameni i osposobio za korišćenje od strane zakupca, kao i da bi se za isti obezbedile sve potrebne dozvole. Vremenski interval od "ulaska" investitora u projekat do momenta ulaska kupaca i zakupca u prostor podložan je tržišnim pritiscima i shodno tome step plan se bazira na analizi budućih tržišnih trendova.

Kako je reč o kompleksnom procesu neophodna je adekvatna priprema i dobar plan. Planiranje započinje od segmentacije projekta, tj. podele na faze, kako bi se olakšalo sagledavanje i organizovanje velikog broja različitih aktivnosti na projektu. Uobičajene su sledeće faze projekta:

**I**

**PREDINVESTICIONA FAZA** obuhvata sve aktivnosti pre donošenja odluke da se krene u realizaciju projekta, kao što su: definisanje projekta i cilja, analiza lokacija, studije slučaja, formiranje okvirne koncepcije budućeg objekta i izrada predinvesticisionih studija. Završava se sticanjem imovinsko-pravnog osnova za gradnju objekta na nekoj lokaciji.

**II**

**FAZA PRE PROJEKTOVANJA** obuhvata: pribavljanje urbanističkih uslova, detaljnu razradu koncepcije budućeg objekta i izradu projektnih zadataka.

**III**

**FAZA PROJEKTOVANJA** obuhvata: sprovođenje tenderske procedure za izbor projektanata i ugovaranje izrade projektne dokumentacije, izradu projekata za građevinsku dozvolu sa tehničkom kontrolom, pribavljanje odobrenja za gradnju, izradu izvođačkih projekata i pribavljanje saglasnosti za projektnu dokumentaciju.

**IV**

**FAZA IZGRADNJE** obuhvata: sprovođenje tenderskih procedura za izbor izvođača, ugovaranje izvođenja radova i planiranje izgradnje, proizvodnju i nabavku materijala i opreme, izvođenje radova, montažu opreme i testiranje. Na kraju ove faze završeni su svi radovi na objektu.

**V**

**FAZA POSLE IZGRADNJE** obuhvata primopredaju objekta investitoru, obavljanje tehničkog prijema, pribavljanje upotrebnе dozvole, eksploataciju objekta i druge aktivnosti u trajanju i posle garantnog roka, održavanje i upravljanje objektom.



# I PREDINVESTICIONA FAZA



GECIĆ  
LAW

## Opis projekta

Preduslov za budući uspešan investicioni model je pre svega precizno identifikovanje namere budućeg investitora i obavljanje inicijalne analize da li je sve u skladu sa trenutnim, kao i budućim, trendovima lokalnog tržišta.

Ukoliko je budući projekat „van trenutnih i potencijalnih tržišnih trendova“ neophodno je razmotriti da li je pokretač nečeg novog (*Business Park, Leed ili Breem in Use* sertifikovani projekat), što će predstavljati komparativnu prednost. Pristup na osnovu iskustva konsultanta na domaćem tržištu zajedno sa novom idejom investitora koji je već radio inovativne projekte na okolnim tržištima svakako daju komparativnu prednost i dobru osnovu za uspešnu realizaciju.

Kao primer uzećemo inostranog investitora koji ima plan da na atraktivnoj lokaciji u Beogradu investira u nekretninu namenjenu izdavanju modernog kancelarijskog prostora i prodaji dela jedinice. U skladu sa tim dajemo primer postavke projekta i kompletne izgradnje nove moderne poslovne zgrade u *greenfield* varijanti.

Bilo da se radi o klasičnom ili *open-space* kancelarijskom prostoru, neophodno je pronaći savršen balans u postavci i uređenju prostora koji će obezbediti zadovoljenje potreba zaposlenih, koje su sada stavljene u prvi plan uz efektivnu

kontrolu troškova uređenja, kao i troškova buduće eksploatacije prostora. Stoga je prvi predlog investitoru izgradnja novog koncepta poslovne nekretnine koja raspolaže udobnim neformalnim prostorima u kojima je omogućena privatnost, relaksacija i dostupnost različitim sadržajima za ispunjenje potreba zakupaca. Umesto klasičnih kancelarija, trenutno je isplativije uložiti u sistem međusobno povezanih raznolikih zona koje omogućavaju dovoljnu fleksibilnost da sami korisnici odluče šta žele od prostora.

Investitor u ovom vodiču želi da razvije upravo moderan hibridni model, u kome je jedna celina namenjena za izdavanje, dok je druga celina namenjena za prodaju.

Specifičnost ovakvog modela ogleda se u tome da celina namenjena za izdavanje može biti uknjižena kao zaseban objekat, dok celina namenjena za prodaju (pre svega u zavisnosti od budućeg načina prodaje) može i da se etažira, posebno u slučaju da je fokus prodaja ka više lica, odnosno prodaja manjih nezavisnih jedinica.

Ovakav model može (ali ne mora) da funkcioniše kao dve potpuno nezavisne jedinice po pitanju podzemnih garaža, zasebne/zajedničke recepcije, službe obezbeđenja/održavanja, spoljnog izgleda, ali se svakako za deo koji je predviđen za prodaju mora unapred definisati plan održavanja i funkcionisanja zgrade - property management sistem koji će biti u službi budućih vlasnika zasebnih jedinica. Prilikom kupovine zasebnih jedinica, važno je da budući kupci budu saglasni sa inicijalnom postavkom projekta i property management sistemom, a ujedno i „ključem“ naplate troškova za funkcionisanje modela.

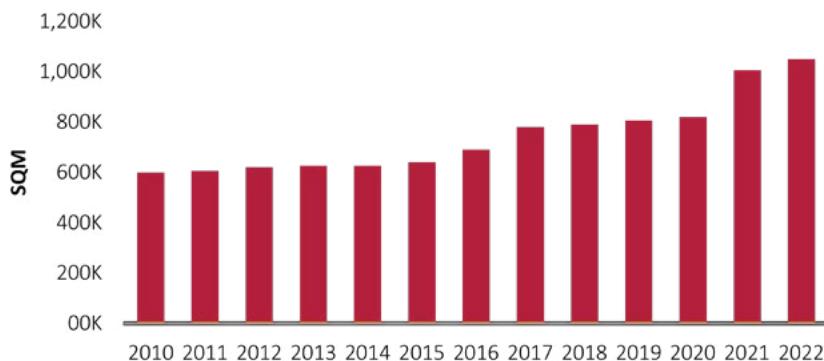
## Stanje tržišta poslovnih objekata u Beogradu

Uspešnosti svakog projekta doprinosi detaljna analiza tržišta koja je osnova za odluku budućeg investitora, ali je i osnova za obezbeđivanje budućeg finansiranja od strane banaka. Ista mora da bude zasnovana na realnim tržišnim parametrima zajedno sa iskustvenom analizom domaćeg konsultanta koji je već uveliko upoznat sa budućim pravcima razvoja tržišta.

Posledice različitih kriza poslednjih godina uticale su na tržište u Beogradu na različite načine, ali je segment komercijalnih nekretnina doživeo iznenađujuće brz oporavak i održao pozitivan trend razvoja. Kvadratura novoizgrađenog i renoviranog kancelarijskog prostora koji je novim zakupcima otvorio svoja vrata tokom 2022. godine je mimo svih očekivanja bila izuzetno velika – ponuda se povećala za čak 236.000 novih kvadrata u poslednje dve godine, tako da je ukupan stock kancelarijskog prostora na kraju trećeg kvartala 2022. godine u Beogradu iznosio okvirno 1.054.000 m<sup>2</sup> uz stopu *prime yield*-a od 8%.

Sa druge strane, uvećanu ponudu prati i uvećana tražnja, posebno od strane inostranih i IT kompanija, usled čega je stopa upražnjenosti prostora na kraju trećeg kvartala 2022. godine iznosila tek 4,20%. Jačanje konkurenциje, posebno u domenu novoizgrađenih objekata, ima značajan uticaj na starije objekte koji ne mogu da drže korak sa novim modernim trendovima razvoja, posebno imajući u vidu još uvek prisutan hibridni model poslovanja mnogih kompanija, kao i potrebe za ispunjenjem načela zaštite životne sredine ali i socijalnog aspekta. Više nego ikada ranije, potrebe zakupaca su stavljene na prvo mesto i strateške odluke novih investitora moraju biti usklađene sa načelima koje takvo moderno tržište diktira.

## Godišnja evolucija STOCK-a kancelarijskog prostora A i B klase u Beogradu



### Izbor lokacije

Beograd raspolaže sa mnogo atraktivnih lokacija za izgradnju kancelarijskog prostora, a tip i namena objekta umnogome određuje izbor najbolje lokacije koja će se uskladiti kako sa zahtevima tržišta, tako i sa zahtevima investitora i njegovih budućih zakupaca.

Centralna poslovna zona Novog Beograda najpoželjniji je deo grada kada je u pitanju kancelarijski prostor za izdavanje, mada je primetan i rastući trend razvoja ovog koncepta i u centru grada kao i formiranje poslovnih četvrti u ostalim gradskim opštinama. Tip poslovanja i buduća namena poslovnog prostora izuzetno su značajni faktori u odabiru lokacije, jer pravo okruženje može u velikoj meri doprineti mogućnosti za regrutaciju novih kadrova, sklapanju poslovnih veza sa drugim kompanijama, pristupu investitorima i slično.

Uzimajući u obzir budući projekat i tržišna kretanja, izbor prave lokacije predstavlja prvi ozbiljan korak u realizaciji „namere“ investitora. On zavisi od mnogo faktora, a najvažniji su:

- 1. Pristupačnost i dostupna infrastruktura – poslovna zgrada mora da bude dostupna kako zakupcima tako i njihovim klijentima i mora raspolagati celokupnom infrastrukturom neophodnom za dnevne operacije**
- 2. Imidž – izbor lokacije mnogo govori o poslovanju zakupaca i treba da odražava strateško opredeljenje kompanije**
- 3. Susedstvo – blizina drugih poslovnih organizacija, stambenih zona, ritejl i uslužnih delatnosti i sl.**
- 4. „Spremnost“ i „kapacitet“ lokacije**

Ukoliko je u pitanju poslovna zgrada prva odluka mora da bude vezana za lokaciju, tj. da li je lokacija u okviru *Central Business District-a* (CBD-a) ili je u pitanju alternativna lokacija potpomognuta svom neophodnom infrastrukturom i komparativnim prednostima iste. Lokacija predstavlja „realnu komponentu“ buduće namere i ista se ne može zameniti i uskladiti sa tržištem do momenta početka gradnje, kao što je to slučaj sa ostalim planiranim komponentama:

- 1. Namera prodaje cele zgrade ili pojedinačnih delova vs. rentiranje**
- 2. Fazna gradnja vs. gradnja u celosti**
- 3. Energetski sertifikati**
- 4. Klasa A vs. Klasa B poslovne zgrade (analiza cost/benefit u skladu sa tržištem i dostupnim izvorima finansiranja od strane banaka)**

5. Završetak do nivoa „shell and core“ vs. završetak do nivoa „open space and ready to use“
6. Mogućnost buduće „nadogradnje projekta“ u skladu sa povećanjem koeficijenata izgradivosti i zauzetosti parcele

Nakon definisanja osnova projekta, prvi preduslov za njegovu realizaciju je obezbeđivanje adekvatnog zemljišta na odabranoj lokaciji. Urbanistički parametri tj. potencijal izgrađenosti lokacije predstavlja jednu od osnovnih komponenti cene lokacije i analize isplativosti projekta.

Nakon obezbeđivanja zemljišta, dalja postavka projekta podrazumeva detaljnu analizu potencijalnih zakupaca i kombinacije njihovih delatnosti. S tim u vezi, kompanija za upravljanje nekretninama kao ekspert za pitanje razvoja komercijalnih nekretnina kao konsultant preduzima sledeće korake za potrebe investitora kao svog klijenta:

- Izrađuje studiju izvodljivosti i vrši analizu potencijala razvoja lokacije za izgradnju modernog kancelarijskog prostora
- Ispituje tržište i zainteresovanost internacionalnih i lokalnih zakupaca za ostvarivanje saradnje

Nakon obavljene studije izvodljivosti i analize rezultata ispitivanja tržišta, konsultant izvodi zaključak o mogućnostima investiranja i predstavlja investitoru rezultate. Po dobijenoj saglasnosti investitora da može pristupiti daljoj postavci projekta, Konsultant:

- Kreira i postavlja dugoročni finansijski poslovni model koji podrazumeva analizu svih finansijskih parametara investicije i njene isplativosti
- Kreira miks zakupaca i pregovara sa zakupcima uslove zakupa uz postizanje najpovoljnije kombinacije uslova za investitora
- Kreira detaljan poslovni model postavke projekta, izgradnje i otvaranja, kao i preliminarni plan operativnog i finansijskog upravljanja nekretninom.



II

# FAZA RAZRADE



GECIĆ  
| LAW

## Priprema lokacije

Osnovne aktivnosti pripreme lokacije za proces izgradnje obuhvataju pribavljanje informacija o lokaciji i uklanjanje eventualnih postojećih objekata na budućoj građevinskoj parceli.

### | Informacija o lokaciji

U pitanju je početni dokument sa kojim se kreće u planiranje izgradnje. On sadrži podatke o mogućnostima i ograničenjima gradnje na katastarskoj parceli, odnosno na više katastarskih parcela, na osnovu planskog dokumenta.

Uvidom u katastar nepokretnosti i dobijenoj informaciji o lokaciji investitor započinje planiranje neophodnih koraka za realizaciju projekta kojima se definiše:

- Namena parcele i planski osnov
- Pravila građenja na predmetnoj lokaciji
- Potreba izrade urbanističkog projekta, projekta preparcelacije i sl
- Postojeća infrastrukturna opremljenost lokacije i uslovi za budući razvoj lokacije
- Uslovi za saobraćaj i parkiranje
- Inženjersko-geološki uslovi
- Uslovi zaštite životne sredine
- Uslovi zavoda za zaštitu spomenika kulture i drugi posebni zahtevi

## | Uklanjanje objekata

Ukoliko na predmetnoj lokaciji postoje objekti koji su planirani za uklanjanje potrebno je planirati i izvršiti pripremne radove koji obuhvataju rušenje postojećih objekata na parceli, izmeštanje postojeće infrastrukture na parceli, raščišćavanje terena na parceli, radovi kojima se obezbeđuje sigurnost susednih objekata, odnosno sigurnost i stabilnost terena, obezbeđivanje nesmetanog odvijanja saobraćaja i korišćenje okolnog prostora;

Rušenje/uklanjanje objekata se može raditi samo na osnovu dozvole o uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela. Uz zahtev za izdavanje dozvole o uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela podnosi se:

- 1) projekat rušenja sa tehničkom kontrolom;
- 2) dokaz o svojini na objektu;
- 3) uslovi, ako se radi o objektu čijim rušenjem bi bio ugrožen javni interes (zaštita postojeće komunalne i druge infrastrukture, zaštita kulturnog dobra, zaštita životne sredine, zelenila i sl.).

Po izvršenom uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela, mora se izvršiti uređenje zemljišta i odvoz građevinskog otpada, u skladu sa posebnim propisima.

# III FAZA PROJEKTOVANJA



NOVASTON

GECIĆ  
| LAW

## Izrada projekta

Osnova za izradu projekta je PROJEKTNI ZADATAK. Njim se definišu ciljevi i svrha izrade projekta, opšti podaci o objektu (lokacija, namena, način korišćenja, arhitektonsko oblikovanje, kapaciteti i sl.), daju informacije o zahtevanom nivou opremljenosti (*fit out / shell&core*), instalacijama i opremi, podaci o tehnološkim procesima i ostalim specifičnim zahtevima i standardima koje treba primeniti.

Projektni zadatak definiše investitor i on predstavlja ulaznu informaciju za izradu projekta.

## Faze razrade projekta

**PROGRAMSKO REŠENJE** daje odgovor na dostavljene smernice i direktive definisane projektnim zadatkom i u ovom koraku se definiše koncept objekta i usaglašava sa zahtevima investitora.

Konačno usvojen koncept se dalje razrađuje u cilju dobijanja neophodnih dozvola i saglasnosti u okviru objedinjene procedure<sup>1</sup>, kao i izradu projekta za ugovaranje i izvođenje radova<sup>2</sup>.

1 Pravilnik o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem ("Sl. glasnik RS", br. 68/2019)

2 Zakon o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 9/2020 i 52/2021)



**IDEJNO REŠENJE** je prikaz planirane koncepcije objekta, sa prikazom i navođenjem svih podataka neophodnih za utvrđivanje lokacijskih uslova. Izrađuje se za potrebe pribavljanja lokacijskih uslova ili kao deo urbanističkog projekta za potrebe urbanističko-arhitektonske razrade lokacije.

**IDEJNI PROJEKAT** je skup međusobno usaglašenih projekata kojima se određuju: namena, položaj, oblik, kapacitet, tehničko-tehnološke i funkcionalne karakteristike i izgled objekta i okvirno dokazuje ispunjenost osnovnih zahteva za objekat. Izrađuje se za potrebe izrade studije opravdanosti i pribavljanja Rešenja o odobrenju za izvođenje radova.

**PROJEKAT ZA GRAĐEVINSKU DOZVOLU** je skup međusobno usaglašenih projekata kojim se definišu položaj i kapacitet objekta na lokaciji, funkcionalnost sa stanovišta tehnoloških i drugih zahteva, prostorno oblikovanje, izbor konstrukcijskog sistema, dimenzionisanje glavnih elemenata konstrukcije, načelni izbor građevinskih materijala, instalacija i opreme, čime se obezbeđuje ispunjenost lokacijskih uslova i osnovnih zahteva za objekat i dr. Izrađuje se za potrebe pribavljanja građevinske dozvole.

**PROJEKAT ZA IZVOĐENJE** je skup međusobno usaglašenih projekata neophodnih za izvođenje građevinskih, zanatskih, instalaterskih i drugih radova. Projekatom za izvođenje se razrađuju detalji i tehnološka rešenja koji su određeni projektom za građevinsku dozvolu, kao i idejnim projektom. Projekat za izvođenje izrađuje se za potrebe građenja objekta i izvođenja radova, kao i za pribavljanje saglasnosti da je projekat za izvođenje u skladu sa propisima koji uređuju zaštitu od požara.

## Pribavljanje građevinske dozvole

Na korak ste od početka izvođenja radova, a taj korak je uobličen u veoma važnom dokumentu – građevinskoj dozvoli.

Sa ciljem podsticanja izgradnje i ubrzanja procedure izdavanja građevinske dozvole, počev od 2016. godine građevinska dozvola se, kao i sve druge potrebne isprave u vezi sa građevinskim radovima, pribavlja u okviru objedinjene procedure. **Objedinjena procedura** predstavlja skup postupaka koje sprovodi nadležno telo u cilju pribavljanja potrebne dokumentacije za izvođenje rada. Razmena svih dokumenata i podnesaka u objedinjenoj proceduri obavlja se **elektronskim putem**. Stoga je neophodna digitalizacija dokumenata. Pored lica utvrđenih zakonom koji uređuje elektronsko poslovanje, digitalizaciju dokumenta mogu izvršiti i lica sa licencom odgovornog projektanta koja su upisana u registar ili advokat upisan u imenik advokata, ako to lice svojim kvalifikovanim **elektronskim potpisom** istovremeno potpisuje i podnesak u objedinjenoj proceduri uz koji se taj akt, odnosno dokument dostavlja.

### | Podnošenje zahteva

Zahtev za izdavanje građevinske dozvole podnosi se putem [Centralne evidencije objedinjenih procedura](#) (CEOP)<sup>3</sup>. Ovaj zahtev podnosi se nadležnom organu jedinice lokalne samouprave.

<sup>3</sup> Centralna evidencija objedinjenih procedura je jedinstvena, centralna i javna elektronska baza podataka u kojoj su objedinjeni podaci o toku svakog pojedinačnog predmeta, dokumentacije koja je priložena i pribavljena u postupcima koje sprovode nadležni organi po zahtevima u vezi sa izgradnjom, dogradnjom i rekonstrukcijom objekata, uključujući i donošenje akata.

Uz zahtev za građevinsku dozvolu, podnosi se sledeća dokumentacija:

- i) projekat za građevinsku dozvolu,
- ii) izvod iz projekta za građevinsku dozvolu,
- iii) dokaz o pravu svojine na zemljištu,
- iv) dokaz o uplaćenoj administrativnoj taksi za podnošenje zahteva i donošenje rešenja o građevinskoj dozvoli.

U izradi tehničke dokumentacije neophodno je da učestvuje licencirani odgovorni projektant. Sva dokumenta koja se prilažu moraju biti elektronski potpisana od strane: (i) podnosioca zahteva (svi štampani dokumenti osim tehničke dokumentacije), i (ii) od strane licenciranog odgovornog projektanta (sva tehnička dokumentacija).

Nakon podnošenja zahteva i propratne dokumentacije, uvidom u CEOP moguće je videti u kojoj fazi je obrada predmeta, odnosno kada se može očekivati izdavanje građevinske dozvole.

## I Izdavanje građevinske dozvole

Građevinska dozvola se izdaje na osnovu važećih lokacijskih uslova. Građevinsku dozvolu izdaje nadležni organ **rešenjem**, u roku od pet dana od dana podnošenja zahteva. Rešenje o građevinskoj dozvoli se dostavlja podnosiocu zahteva i drugim javnim organima koji na određeni način učestvuju u postupku izdavanja građevinske dozvole<sup>4</sup>. S obzirom na to da je nadležni organ dužan da objavi rešenje o građevinskoj dozvoli putem interneta, javnost je jedna od važnih odlika postupka izdavanja dozvole. Nadležno odeljenje obaveštava

<sup>4</sup> Nadležni organ dostavlja rešenje o građevinskoj dozvoli inspekciji koja vrši nadzor nad izgradnjom objekata, a ako je rešenje izdalо ministarstvo, odnosno autonomna pokrajina, rešenje se dostavlja jedinici lokalne samouprave na čijoj teritoriji se gradi objekat, radi informisanja. Takođe, rešenje o građevinskoj dozvoli dostavlja se imaoцима javnih ovlašćenja nadležnim za utvrđivanje uslova za projektovanje, odnosno priključenje objekata na infrastrukturnu mrežu, radi informisanja.

putem mejla podnosioca, kako o uspešnom podnošenju zahteva, tako i o činjenici da li je građevinska dozvola izdata ili ne. Na rešenje se može izjaviti žalba u roku od osam dana od dana dostavljanja. Po isteku ovog roka rešenje postaje pravnosnažno.

Građevinska dozvola izdaje se na ime: (i) investitora, (ii) investitora i finansijera ako je između njih zaključen ugovor. Investitor i organ koji je izdao građevinsku dozvolu dužni su da trajno čuvaju jedan originalni kompletirani primerak tehničke dokumentacije na osnovu koje je izdata građevinska dozvola. Na osnovu pravnosnažnog rešenja o građevinskoj dozvoli, investitor može pristupiti izvođenju pripremnih radova. Investitor može pristupiti građenju i na osnovu konačnog rešenja o građevinskoj dozvoli i prijavi radova, ali na sopstveni rizik i odgovornost. Takođe investitor pristupa građenju na osnovu građevinske dozvole i izvršene prijave radova. Prijava radova podnosi se organu koji je izdao građevinsku dozvolu.

Građevinska dozvola **sadrži** podatke o: (i) investitoru (i finansijeru), (ii) objektu čije se građenje dozvoljava, (iii) katastarskoj parceli, (iv) postojećem objektu koji se uklanja ili rekonstruiše, (v) roku važenja same dozvole i (vi) dokumentaciji na osnovu koje se dozvola izdaje.

### | Izmena građevinske dozvole

Ukoliko se u toku izgradnje promene planski uslovi ili dođe do izmene projekta i plana budućeg objekta, potrebno je zaustaviti izgradnju objekta i podneti zahtev za izmenu građevinske dozvole. Radi izmene građevinske dozvole potrebno je dostaviti novi projekat i pribaviti nove lokacijske uslove ukoliko izmene projekta nisu u saglasnosti sa prethodno izdatim lokacijskim uslovima.

## | Rok važenja građevinske dozvole

Građevinska dozvola prestaje da važi ako se u roku od: (i) tri godine od dana pravnosnažnosti rešenja kojim je izdata građevinska dozvola ne izvrši prijava radova ili (ii) pet godina od dana pravnosnažnosti rešenja kojim je izdata građevinska dozvola ne izda upotreбna dozvola, osim u posebnim slučajevima.

Trajanje građevinske dozvole može se produžiti, po zahtevu investitora, za dodatni rok od dve godine ukoliko je objekat završen u konstruktivnom smislu, što se potvrđuje zapisnikom građevinskog inspektora.



A black and white photograph showing several construction workers in hard hats and safety vests working on a large steel framework of a building. One worker in the foreground is looking down at a document, while others are visible in the background working on the structure.

# IV FAZA IZGRADNJE OBJEKTA



GECIĆ  
| LAW

## ■ Ugovor o građenju sa izvođačem radova

Imajući u vidu značaj uloge koju će imati izvođač radova na izgradnji objekta, ugovor o građenju je verovatno najvažniji ugovor koji ćete zaključiti u ovoj fazi projekta. Iako se bitnim elementima ugovora o građenju smatraju opis rada, cena i rok, kompleksnost posla i različita pitanja koja tokom projekta treba rešiti utiču na obimnost ovih ugovora i regulativu koja se na njih primenjuje. Tako je ugovor o građenju predmet regulisanja ne samo Zakona o obligacionim odnosima („**ZOO**“), već je bogata građevinska praksa u državi iznadrila i Posebne uzanse o građenju („**Uzanse**“). Uzanse će se uvek primenjivati ukoliko njihova primena nije izričito isključena.

### | Pregovori sa izvođačem

Pregovori oko ugovora najčešće otpočinju tako što investitor dostavlja izvođaču radova projektnu dokumentaciju u cilju pripreme ponude. Na osnovu sagledavanja celokupne dokumentacije, izvođač radova priprema ponudu i dostavlja je investitoru. Ponuda za izvođenje građevinskih radova je detaljna i sastoji se od specifikacije svih radova (građevinskih i građevinsko-zanatskih radova, radova na izgradnji hidrotehničke, elektroenergetske, mašinske i telekomunikacione in-

stalacije), cena radova (po jedinici mere radova ili u paušalnom iznosu) i ukupne cene.

Nakon prihvata ponude pristupa se zaključenju ugovora.

### | **Zaključenje Ugovora**

Ugovor o građenju se zaključuje u pisanoj formi, a njegovi prilozi mogu biti ponuda i tehnička dokumentacija, kako bi bile obuhvaćene dejstvom ugovora. Obavezni elementi ugovora o građenju su **(i)** predmet – građevinski radovi **(ii)** cena i **(iii)** rok za izvođenje radova. U nastavku će biti izložen pregled ovih, ali i drugih karakterističnih i važnih odredaba.

#### **i) Građevinski radovi**

Ugovorom je važno precizirati vrstu i količinu radova, ali i lokaciju na kojoj se radovi izvode. Preciziranje radova može se izvršiti i upućivanjem na ponudu i projektnu dokumentaciju koja je priložena uz ugovor.

#### **ii) Cena radova**

Drugi bitan element ugovora o građenju je cena, tj. naknada koja sleduje izvođaču radova za obavljeni posao. Cena odgovara dатoj ponudi i podeljena je po vrsti radova.

U toku gradnje može doći do izmene projekta ili nastanka potrebe za dodatnim radovima koji nisu inicijalno ugovoreni. Ukoliko je ugovoren, klauzula „ključ u ruke“ podrazumeva da će u cenu radova biti uračunati svi radovi uključujući i nepredviđene i dodatne radove. Naknadni radovi ne potпадaju pod klauzulu „ključ u ruke“ i oni su uvek predmet zasebne ponude.

### iii) Izmena cene

Usled različitih okolnosti, u toku trajanja ugovora može doći do izmene cene radova, i to:

- Usled promenjenih okolnosti po unapred predviđenim pragovima
- Usled promena činjenice da je da izvođač upotrebio materijal boljeg kvaliteta od ugovorenog, ukoliko je investitor na to pristao
- Usled ugoveranja naknadnih radova

Ugovorom se može odrediti nepromenljivost cene bez obzira na promenjene okolnosti, ali i tada obe strane mogu tražiti promenu cena ukoliko se zbog promenjenih okolnosti cena uveća ili smanji za više od 10%.

### iv) Sredstva obezbeđenja

Veoma bitan aspekt graditeljskih ugovora jesu sredstva obezbeđenja za dobro izvršenje posla i predstavljaju neophodan vid zaštite svakog investitora. Najčešće se koristi bankarska garancija, kojom izvođač garantuje da će sve ugovorene radove izvršiti po ugovorenoj ceni na način utvrđen ugovorom. Kod bankarske garancije bitno je odrediti i rok njenog važenja. Investitor treba da insistira da ovaj rok bude duži od ugovorenog roka za završetak radova, a kako bi njegov rizik bio u potpunosti pokriven. Često sredstvo obezbeđenja jesu i menice. Uglavnom se radi o blanko menicama bez protesta koje su pogodne za realizaciju. Osim ovoga, moguće je ugovoriti i druge vidove obezbeđenja, poput ugovorne kazne za neizvršenje ili zadocnjenje, jemstvo i dr.

### v) Odgovornost izvođača

Odmah po završetku radova izvođač je u obavezi da obavesti investitora da su radovi završeni. Investitor i izvođač pristupaju primopredaji i konačnom obračunu.

O primopredaji se sastavlja zapisnik.

Ukoliko izvođač neopravdano odbije da učestvuje ili se ne odazove na poziv investitora da sačini zapisnik o primopredaji, zapisnik može sačiniti i sam investitor i dostaviti ga izvođaču. U tom slučaju smatraće se da su nastale sve posledice primopredaje. Ako se obostrano konstataje da izvođač treba o svom trošku da doradi, popravi ili ponovo izvede pojedine radove, izvođač je dužan da odmah pristupi izvođenju tih radova. Ako izvođač ne izvede ove radove u primerenom roku, investitor može da angažuje drugo lice da ih izvede na teret izvođača.

Primopredaja je važan momenat, jer od tada izvođač odgovara za nedostatke u pogledu stabilnosti i sigurnosti objekta. Izvođač odgovara za sve nedostatke koji bi se pokazali za vreme do deset godina od primopredaje. Ugovorom se ovaj period odgovornosti može produžiti, ali ne i skratiti. Za nedostatke u pogledu stabilnosti i sigurnosti objekta, izvođač odgovara investitoru i svakom drugom korisniku objekta (npr. zakupcu). Kada utvrdi postojanje nedostataka na građevini, investitor je dužan da o tome obavesti izvođača bez odlaganja.

Sve navedeno za odgovornost izvođača važi i za projektanta ukoliko se ispostavi da nedostatak građevine potiče od grešaka u građevinskim projektima i planovima. Dakle, tu je investitor, ali i svaki kupac, dvostruko zaštićen. Najvažnije od svega je da se ovakva odgovornost izvođača i projektanta ne može ugovorom ni isključiti ni ograničiti. Ukoliko bi takva odredba bila ugovorena, smatralo bi se kao da ne postoji, tj. da nije ni ugovorena.

#### **vi) Imenovanje stručnog nadzora**

U cilju informisanosti i pravovremenog reagovanja na sve eventualne nedostatke u vršenju radova, ugovorom se može predvideti imenovanje lica koje će vršiti stručni nadzor. Ovo lice će kontrolisati vrstu, kvalitet i količinu radova, materijala i opreme, ali i poštovanje rokova.

Lice imenovano za stručni nadzor imaće pravo neometanog pristupa na građilište i unošenje komentara u građevinski dnevnik, a uputstva i nalozi ovog lica biće obavezujući za izvođača radova.

#### vii) Angažovanje podizvođača

Izvođač radova može angažovati treća lica koja će vršiti deo poslova na izgradnji objekta. Angažovanjem podizvođača njegova obaveza prema investitoru se ne umanjuje, pa će on biti odgovoran i za izbor podizvođača i za kvalitet radova koje oni izvedu.

#### FIDIC ugovori

Osim klasičnih ugovora, naša građevinska praksa veoma široko primenjuje tzv. FIDIC ugovore (*Fédération Internationale des Ingénieurs-Conseils*) koje je iznedrio Međunarodni savez inženjera konsultanata, a čiji član je i Udruženje inženjera konsultanata Srbije. U pitanju su međunarodne standardne forme graditeljskih ugovora.

Zbog široke primene koju FIDIC ugovori imaju, oni su prihvaćeni od gotovo svih većih međunarodnih finansijskih institucija. Sledstveno, u pitanju su ugovori koji se najviše koriste na međunarodnim projektima i veoma su značajni za internacionalne investitore. Zbog svojih standardnih odredaba veoma su značajni kada dođe do spora između investitora i izvođača jer je i njihovo tumačenje ujednačeno pa ne ostavljaju prostora za različite pristupe. Samim tim omogućavaju investitoru izvesnost u pogledu prava i obaveza. Ovo je i jedan od ključnih razloga široke primene ovih ugovora.

## Praćenje izgradnje objekta

Primeri dobre prakse upravljanja projektima baziraju se na integraciji procesa projektovanja i građenja, putem poboljšanog toka informacija između različitih učesnika projekta kroz različite faze realizacije projekta.

Tenderske procedure i njihovo sprovođenje čine obimnu i kompleksnu temu, jer postoji niz različitih postupaka u zavisnosti od tipa projekta i zahteva investitora.

Za potrebe sprovođenja tenderskih procedura, predlaže se koncept vrednovanja projektanata i izvođača na bazi nivoa realizacije koji mogu da pruže na projektu. Ovaj koncept se predlaže u cilju napuštanja ideje o tenderima na bazi samo najniže cene i koji se zasniva na vrednovanju informacija o prethodnom i budućem nivou realizacije potencijalnih ponuđača.

Razvoj metodologije upravljanja projektom zavisi od zahteva investitora, izbora modela na relaciji S&C – Fit-out<sup>5</sup> opremanju objekta ili njegovih delova, broju zakupaca i njihovoj koordinaciji, kao i strateškog cilja budućeg upravljanja završenim objektom.

U toku izgradnje objekta potrebno je angažovanje više lica za potrebe praćenja važnih segmenata procesa.

Kroz Metodologiju upravljanja samom izgradnjom detaljno se definišu planovi praćenja dokumentacije na gradilištu, jasne procedure odobrenja radova, materijala i opreme, kontrole kvaliteta tokom izvođenja radova, kontrole dinamike radova i poštovanje roka završetka, finansijsko praćenje ugovora, sprovođenje ispitivanja opreme i instalacija, pregled izvedenih radova i definisanje primedbi, procedure primopredaje objekta.

<sup>5</sup> S&C (Shell and Core) – se odnosi na prvi stepen izvršenih radova na osnovnoj strukturi zgrade, takozvana „siva faza“, u kojoj su završna obrada i dizajn prepusteni zakupcu.

Fit Out - podrazumeva izvođenje završnih zanatskih radova kao i osnovni nivo opremanja enterijera prema potreba- ma zakupca i dovođenje prostora u stanje pogodno za predviđenu upotrebu.

### **1. Stručni nadzor**

Stručni nadzor<sup>6</sup> se obezbeđuje od početka građenja, odnosno izvođenja radova, u skladu sa zakonom i traje do završetka građenja, odnosno izvođenja radova i izdavanja upotrebnе dozvole.

Nadzorni organ prati i kontroliše izvođenje radova na gradilištu, kao i na mestima gde se izvode drugi radovi za potrebe građenja objekta.

Sva zapažanja u toku vršenja stručnog nadzora nadzorni organ upisuje u građevinski dnevnik, potpisuje i overava pečatom, u skladu sa propisom kojim se uređuje sadržina i način vođenja građevinskog dnevnika.

### **2. Koordinator za bezbednost i zdravlje na radu (BZR)**

Investitor, odnosno zastupnik investitora dužan je da odredi jednog ili više koordinatora za izradu projekta BZR i jednog ili više koordinatora za praćenje izvođenja radova kada su na gradilištu prisutna ili je planirano da budu prisutna dva ili više izvođača istovremeno. Svako pravno lice koje izvodi radove tretira se kao izvođač.

### **3. Projektantski nadzor**

U svakoj fazi izgradnje objekta, odnosno izvođenja radova, investitor može obezrediti projektantski nadzor od strane privrednog društva koje ispunjava uslove za projektovanje te vrste objekata. Usvajanje ove preporuke je jedan od elemenata dobre prakse, s obzirom na očekivane i u praksi vrlo česte zahteve za promenama organizacije prostora i materijalizacije na zahtev investitora ili različitih korisnika/zakupaca u S&C i/ili Fit-out modelu investicije.

6 ("Sl. glasnik RS", br. 22/2015 i 24/2017); Pravilnik o sadržini i načinu vođenja stručnog nadzora

Za vršenje stručnog nadzora investitor određuje lice koje ispunjava uslove propisane zakonom za odgovornog projektanta ili odgovornog izvođača radova, zavisno od vrste radova koji su predmet stručnog nadzora (u daljem tekstu: nadzorni organ)

#### **4. Koordinator za ESG mere i LEED / BREEAM sertifikaciju**

Kako bi se omogućila adekvatna implementacija ESG mera, pre svega energetska efikasnost i održivost u izgradnji, potrebno je imenovati stručno lice koje će biti zaduženo za kontrolu ispunjenosti ovih mera.

Koordinatora je potrebno imenovati još u fazi projektovanja kako bi se u samom projektu definisali elementi za sertifikaciju i praćenje tokom gradnje. Adekvatno praćenje primene mera preduslov je za dalju LEED / BREEAM sertifikaciju, koja je jedan od elemenata dobre prakse i utiče na povećanje vrednosti investicije.

**5. Rukovodilac projekta**, koji u zavisnosti od modela ugovora može biti *Project Manager*, *Construciton Manager* ili *FIDIC* inženjer ima zahtevnu ulogu i preduzima menadžerske, koordinatorske i poslove rešavanja pojedinačnih problema.

### **Pravni režim objekta u izgradnji**

Jasno je da je cilj projekta završetak objekta i dalje raspolaganje posebnim delovima objekta kroz prodaju i davanje u zakup. Postavlja se pitanje u kom je pravnom režimu objekat pre nego što se završi i koje su mogućnosti za raspolaganje objektom.

Pravni režim nekretnine koja se još uvek nalazi u fazi izgradnje specifičan je iz razloga što investitor do trenutka dobijanja upotrebljene dozvole za objekat ne može da upiše svoje pravo svojine u katastar nepokretnosti kojim bi mogao da je raspolažati.

Čime onda investitor raspolaže? U periodu između sticanja obe dozvole, dok investitor ima samo građevinsku dozvolu, on ima skup prava koja proizilaze iz te građevinske dozvole. Prava kojima se raspolaže crpe se iz prava iz građevinske dozvole. U tom smislu moguća su sledeća raspolaganja:

## | Prenos prava građevinske dozvole

Investitor najpre može preneti sva prava iz građevinske dozvole trećem licu koje će biti novi investitor.

Da bi se ovaj prenos ostvario, potrebno je da zaključiti ugovor kojim se prenosi svojina na zemljištu koje čini građevinsku parcelu i posebno naglasiti da se istim putem prenose i prava iz građevinske dozvole. Ovaj ugovor mora da bude overen kod javnog beležnika u obliku javno potvrđene (solemnizovane) isprave ili javnobeležničkog zapisa.

U tom slučaju, novi investitor je u obavezi da organu koji je izdao građevinsku dozvolu podnese zahtev za izmenu rešenja o građevinskoj dozvoli, uz dostavljanje ugovora. Novi investitor je dužan da podnese zahtev u roku od 30 dana od dana zaključenja ugovora. Nakon što nadležni organ izda rešenje kojim usvaja navedeni zahtev smatraće se da sada novi investitor ima prava nad objektom u izgradnji i da stupa u celosti na mesto starog investitora.

## | Raspolaganje objektom u izgradnji

Iako se smisao kupoprodaje tokom izgradnje objekta ne može ostvariti, jer ne postoji pravo svojine upisano u katastru nepokretnosti, objekat u izgradnji i njegovi budući posebni delovi mogu biti predmet ugovora o kupoprodaji.

Ugovorom o kupoprodaji objekta/posebnog dela u izgradnji investitor se obavezuje da će u određenom roku finalizirati gradnju ugovorene nepokretnosti, te da će omogućiti kupcu da na ugovorenom objektu neometano stekne pravo svojine. Ovaj ugovor može da sadrži *clausulu intabulandi* kojom investitor daje bezuslovnu saglasnost da se kupac upiše kao vlasnik objekta odnosno njegovog posebnog dela u katastar nepokretnosti ili se ugovorom može predvideti obaveza investitora da istu overi i preda kupcu nakon završetka objekta i isplate kupo-prodajne cene.

Javnost zaključenja ugovora o kupoprodaji nekretnine u izgradnji može se obezbiti upisom predbeležbe na zemljištu na kom se gradi objekat kojom se ujedno ostvaruje i prvenstvo upisa na toj nekretnini. Za potrebe upisa predbeležbe potrebno je dostaviti (i) pravnosnažnu građevinsku dozvolu, (ii) tehničku dokumentaciju na osnovu koje je izdata građevinska dozvola, (iii) potvrdu o prijavi radova i (iv) ugovor o kupoprodaji.

Da bi se na osnovu predbeležbe ostvario upis prava svojine, ona mora da bude opravdana. Predbeležba se pravda dostavljanjem upotrebne dozvole na osnovu koje će se automatski, umesto investitora, u katastar nepokretnosti kao imalac prava svojine upisati kupac u čiju je korist bila upisana i predbeležba. Pored upotrebne dozvole, potrebno je dostaviti i *clausulu intabulandi*.

### I Objekat u izgradnji kao sredstvo obezbeđenja

Investitor može objekat u izgradnji koristiti kao sredstvo obezbeđenja, tačnije objekat može služiti kao predmet hipoteke kojim se obezbeđuje ugovor o kreditu ili druga komercijalna obaveza investitora.

Hipoteka na nekretnini u izgradnji uspostavlja se na osnovu založne izjave ili ugovora o hipoteci, koje se overavaju kod javnog beležnika u javnobeležničkom zapisu. Na osnovu založne izjave ili ugovora o hipoteci, uz prilaganje pravosnažne građevinske dozvole vrši se upis hipoteke u katastar. Upis se vrši na parceli na kojoj se vrši izgradnja objekta.

Automatski prenos hipoteke na objekat odnosno njegove posebne delove izvršće se danom upisa objekta u registru nepokretnosti, pod uslovom da su posebni delovi precizirani u založnoj izjavi, odnosno ugovoru o hipoteci.

O dospelosti, potraživanje obezbeđeno hipotekom naplaćuje se (i) kroz izvršni postupak, (ii) postupak vansudske prodaje ili (iii) zaključenjem naknadnog ugo-

vora – kojim se umesto namirenja potraživanja prenosi pravo koje je predmet hipoteke. Kupac koji stiče prava ostvarena realizacijom hipoteke stiče pravo izgradnje koje investitor ima i nad stvarima koje su ugrađene u taj objekat u izgradnji. Na osnovu sticanja prava na dalju gradnju na jedan od prethodno navedenih načina, novi vlasnik može zahtevati izmenu građevinske dozvole tako da on, kao nosilac građevinske dozvole, može okončati izgradnju objekta.





V  
**FAZA POSLE  
IZGRADNJE**



NOVASTON



GECIĆ  
LAW

## Izdavanje upotrebne dozvole

Nakon što ste prešli dug put od projekta do izgrađenog objekta, došlo je vreme da krunišete svoje napore ishodovanjem upotrebne dozvole. U nastavku se načini kratak pregled procedura i potrebne dokumentacije:

### | Šta je i zašto nam je bitna upotrebna dozvola?

Upotrebna dozvola za objekat je pored građevinske dozvole, dokument koji svaki objekat mora posedovati.

Upotrebna dozvola znači da je objekat izgrađen u skladu sa građevinskom dozvolom i projektno-tehničkom dokumentacijom, relevantnim propisima u oblasti građevinarstava, da poseduje prateću opremu koja je ispravna, kao i da poseduje sve saglasnosti nadležnih organa da je komunalna infrastruktura izvedena na dozvoljen način, te da je funkcionalna.

Na ovaj način upotrebna dozvola garantuje da su ispoštovana sva neophodna i obavezna pravila gradnje.

Bez upotrebne dozvole nije moguće izvršiti uknjižbu datog objekta u katastru nepokretnosti.

Izuzetno, objekat se može koristiti i bez izdate upotrebne dozvole, ako u roku od

pet radnih dana od dana podnošenja zahteva za izdavanje upotrebne dozvole uz koji je priložen nalaz komisije za tehnički pregled kojim se utvrđuje da je objekat podoban za upotrebu i predlogom da se može izdati upotrebna dozvola, nadležni organ nije izdao upotrebnu dozvolu, niti je rešenjem odbio izdavanje upotrebne dozvole.

### | Ko je ovlašćen da podnose zahtev?

Upotrebna dozvola se izdaje na zahtev investitora na koga glasi građevinska dozvola, odnosno na zahtev finansijera ili lica na koje je u katastru nepokretnosti izvršena predbeležba sticanja objekta u izgradnji, odnosno lica na koja je izvršena predbeležba sticanja posebnog dela objekta u izgradnji.

### | Šta mi je potrebno od dokumentacija da bih dobio upotrebnu dozvolu?

Zahtev i sva potrebna dokumentacija koja se prilaže uz zahtev podnosi se kroz Centralni informacioni sistem za elektronsko postupanje u okviru objedinjene procedure u postupcima za izdavanje akata u ostvarivanju prava na izgradnju i upotrebu objekata („**CIS**“), kome se može pristupiti preko <https://ceop.apr.gov.rs/eregistrationportal/>.

Uz zahtev se, kao prilog, podnosi sledeća dokumentacija:

- Projekat za izvođenje sa potvrdom i overom investitora, lica koje vrši stručni nadzor i odgovornog izvođača radova da je izvedeno stanje jednako projektovanom, ako u toku građenja nije odstupljeno od projekta za izvođenje ili projekat izведенog objekta, izrađen u skladu sa pravilnikom kojim se uređuje sadržina tehničke dokumentacije<sup>7</sup>
- Idejni projekat sa izjavom investitora, vršioca stručnog nadzora i odgovornog izvođača radova da nije odstupljeno od idejnog projekta, za objekte za koje

<sup>7</sup> Pravilnik o sadržini i načinu vršenja tehničkog pregleda objekta, sastavu komisije, sadržini predloga komisije o utvrđivanju podobnosti objekta za upotrebu, osmatranju tla i objekta u toku građenja i upotrebe i minimalnim garantnim rokovima za pojedine vrste objekata.

ZPI ne propisuje izradu projekta za izvođenje

- Izveštaj komisije za tehnički pregled, kojim se utvrđuje da je objekat podoban za upotrebu, sa predlogom za izdavanje upotrebne dozvole
- Specifikacija posebnih delova
- Rešenje o utvrđivanju kućnog broja
- Elaborat geodetskih radova za izvedeni objekat i posebne delove objekta (ovaj elaborat se pre izdavanja upotrebne dozvole dostavlja na pregled organu nadležnom za poslove državnog premera i katastra pri čemu dok traje pregled elaborata ne teku rokovi propisani za izdavanje upotrebne dozvole)
- Elaborat geodetskih radova za podzemne instalacije (ovaj elaborat se pre izdavanja upotrebne dozvole dostavlja na pregled organu nadležnom za poslove državnog premera i katastra pri čemu dok traje pregled elaborata ne teku rokovi propisani za izdavanje upotrebne dozvole)
- Sertifikat o energetskim svojstvima objekta, ako je za objekat propisana obaveza pribavljanja sertifikata o energetskim svojstvima
- Dokaz o uplati administrativne takse za podnošenje zahteva i donošenje rešenja kojim se dozvoljava upotreba radova, kao i dokaz o uplati naknade za CIS

Neophodno je da podnositelj zahteva samostalno pribavi svu gore navedenu dokumentaciju i da je dostavi nadležnom organu, jer se ne radi o dokumentaciji koja se nalazi u posedu nadležnog organa niti je predviđeno da se pribavlja po službenoj dužnosti.

### | Tehnički pregled objekta

Tehnički pregled objekta je centralna tačka u postupku izdavanja upotrebne dozvole. Da li će objekat dobiti upotrebnu dozvolu, zavisi od toga da li će proći tehnički pregled koji je svaki investitor u obavezi da obavi o svom trošku.

Bitno je naglasiti da se ne može vršiti tehnički pregled objekta ili njegovog dela,

ni odobriti upotreba ako je objekat, odnosno njegov deo, izgrađen bez građevinske dozvole. Tehnički pregled obuhvata kontrolu usklađenosti izvedenih radova sa građevinskom dozvolom i tehničkom dokumentacijom na osnovu koje se objekat gradio, kao i sa tehničkim propisima i standardima koji se odnose na pojedine vrste radova, odnosno građevinskih proizvoda, poput kvaliteta materijala, opreme i instalacija koji su korišćeni u izgradnji.

Tehnički pregled se vrši po pravilu nakon završetka izgradnje ili uporedo sa izvođenjem radova, faze izgradnje ili dela objekta koji predstavlja samostalnu tehničko-tehnološku površinu, za koje investitor namerava da podnese zahtev nadležnom organu za izdavanje upotrebne dozvole.

O tehničkom pregledu komisija vodi zapisnik, u kome utvrđuje da li je objekat, faza ili deo objekta, podoban za upotrebu ili nije. Izveštaj o tehničkom pregledu se dostavlja investitoru. Ukoliko su na objektu utvrđeni nedostaci i nepravilnosti, ili ako postoji sumnja u kvalitet, odnosno ako u toku probnog rada nisu ispunjeni uslovi za izdavanje upotrebne dozvole, komisija može dati:

- Mišljenje da se može odobriti upotreba objekta tek posle otklanjanja tih nedostataka i nepravilnosti, ili s obzirom na vrstu i prirodu nedostataka i nepravilnosti i pre njihovog otklanjanja, uz preuzimanje potrebnih mera obezbeđenja pri izvođenju naknadnih radova na otklanjanju uočenih nedostataka i nepravilnosti;
- Predlog da se objekat poruši ili ukloni, ako je utvrđeno da se nedostaci i nepravilnosti na objektu ne mogu otkloniti, ili da postoji neotklonjiva opasnost po stabilnost objekta, odnosno po život ili zdravlje ljudi, saobraćaj ili susedne objekte;
- Predlog za ispitivanje kvaliteta materijala, instalacija i opreme, ako se u toku tehničkog pregleda utvrdi da postoji sumnja u njihov kvalitet.

Komisija na osnovu utvrđene podobnosti za upotrebu donosi predlog da se može ili ne može izdati upotrebna dozvola. Zapisnik o tehničkom pregledu i predlog o podobnosti za upotrebu potpisuju svi članovi komisije i predsednik komisije. Neophodno je da zapisnik o izvršenom tehničkom pregledu objekta bude pozitivan, kako bi se ishodovala upotrebna dozvola.

### | Šta proverava nadležni organ kada odlučuje o zahtevu?

Nadležni organ vrši proveru ispunjenosti formalnih uslova za izdavanje upotrebne dozvole, te proverava: da li je nadležan da postupa u konkretnom slučaju, da li je podnositelj zahteva lice koje je ovlašćeno da podnese zahtev, da li je zahtev podnet u propisanoj formi, da li je uz zahtev priložena sva potrebna dokumentacija kao i dokaz o uplati propisane administrativne takse i naknade za usluge CIS.

Ukoliko nadležni organ utvrdi da su ispunjeni formalni uslovi, on donosi rešenje o upotrebi objekta, odnosno upotrebnu dozvolu. Rešenje o upotrebi objekta nadležni organ dostavlja u roku od tri dana od dana donošenja, podnositelju zahteva, a radi informisanja rešenje se dostavlja: finansijeru (ako i na njega glasi građevinska dozvola), građevinskoj inspekciji ili drugim imaočima javnih ovlašćenja.

### | Upis prava svojine nakon dobijanja upotrebne dozvole

Nadležni organ koji je izdao upotrebnu dozvolu, po službenoj dužnosti, u roku od 24 sata od pravnosnažnosti upotrebne dozvole, dostavlja nadležnoj službi za poslove premera i katastar putem CIS:

1. Upotrebnu dozvolu
2. Elaborat geodetskih radova za izvedeni objekat i posebne delove objekta
3. Elaborat geodetskih radova za podzemne instalacije

Nakon što nadležnoj službi za premer i katastar bude dostavljena upotrebnna dozvola, ona po službenoj dužnosti:

1. Donosi rešenje o kućnom broju, ako se upotrebnna dozvola odnosi na novozgrađeni objekat, i rešenje kojim vrši upis prava svojine na objektu, odnosno posebnim delovima objekta, u roku od 5 radnih dana od dostavljanja upotrebnene dozvole;
2. Dostavlja investitoru doneta rešenja o kućnom broju i upisanom pravu svojine bez odlaganja, a nadležnom organu uprave radi informisanja;
3. U roku od pet radnih dana od dostavljanja upotrebnene dozvole vrši upis u katastar vodova.

Ako po izdavanju rešenja o upotreboj dozvoli, organ nadležan za poslove državnog premera i katastra utvrdi da postoji neusaglašenost podataka između izdatog rešenja o upotreboj dozvoli i podataka u elaboratu geodetskih radova, naložiće usaglašavanje ovih podataka pre upisa prava svojine na objektu i posebnim delovima objekta. Organ nadležan za poslove državnog premera i katastra, odmah po utvrđivanju neusaglašenosti podataka, obaveštava o toj činjenici organ nadležan za izdavanje rešenja o upotreboj dozvoli, koji po službenoj dužnosti pokreće postupak i vrši usaglašavanje podataka na osnovu činjenice iz elaborata geodetskih radova, koji dostavlja investitor i izdaje novo rešenje o upotreboj dozvoli.

## ■ Prodaja posebnih delova

Prodaja posebnih delova vrši se zaključenjem ugovora o kupoprodaji nepokretnosti i promenom nosioca prava svojine. Ugovorom o kupoprodaji investitor se obavezuje da na treće lice prenese pravo svojine, a ono se za uzvrat obavezuje da isplati ugovorenu kupoprodajnu cenu.

Ugovor o kupoprodaji je specifičan ugovor, jer proizvodi dve različite vrste dejstava: (i) ugovor ima privatni karakter jer se prava i obaveze predviđene ugovorom odnose samo na ugovorne strane, (ii) na osnovu ugovora o kupoprodaji stiče se pravo svojine koji ima javni karakter, tj. deluje prema svima.

Ovaj ugovor je formalan i za njegovu punovažnost predviđena je obavezna pisana forma i overa u formi javnobeležničkog zapisa ili solemnizacije.

Bitni elementi ugovora bez kojih ugovor ne može postojati su predmet ugovora, kupoprodajna cena i *clausula intabulandi*, pa će na ovom mestu biti više reči o njima i drugim važnim odredbama ugovora o kupoprodaji.

### | Predmet kupoprodaje

U ugovoru se mora jasno naznačiti predmet kupoprodaje – posebni deo. Potrebno je navesti evidencijski broj u katastru nepokretnosti, adresu na kojoj se nalazi, površinu i naznačenje katastarske parcele i opštine na kojoj se nalazi objekat u okviru kog je predmetni posebni deo.

Podaci o predmetu prodaje moraju korespondirati sa podacima iz katastra nepokretnosti. Osnovni uslov za samu prodaju je okolnost da je prodavac upisan u katastru nepokretnosti kao vlasnik, jer niko ne može preneti više prava nego što sam ima. Takođe, važno je da podaci iz katastra ne ukazuju da se za

predmet kupoprodaje vezuju tereti koji sprečavaju promet, poput zabeležbe o postojanju sudskog spora ili privremene mere kojom se zabranjuje raspolaganje. Postojanje hipoteke na nepokretnosti nije prepreka za promet nepokretnosti, ali će hipoteka ostati valjana i nakon promene vlasnika.

### | Cena

Ugovorom o kupoprodaji najčešće se tačno ugovara kupoprodajna cena i rok za njenu isplatu. Odredba o ceni biće punovažna u slučajevima kada nije precizno izražena u novcu, ako su dati elementi na osnovu kojih se ona može odrediti, ali to može proizvesti poteškoće prilikom njene uplate (najpre prilikom plaćanja cene kod banke). Cena se može odrediti u dinarima ili stranoj valuti. Ono što je interesantno, plaćanja kupoprodajne cene za kupovinu nekretnine spada u retke izuzetke u kojima je isplatu moguće vršiti u stranoj valuti. Cena se može isplatiti i u gotovom novcu, ali samo do iznosa od 10.000 evra.

Ugovorom se može predvideti i plaćanje kapare. Smisao kapare je da osigura obe ugovorne strane da druga neće odustati od zaključenja ugovora. Ukoliko je ugovorena, kapara će podrazumevati da ukoliko prodavac (investitor) odustane od ugovora, dužan je da kupcu isplati dvostruki iznos primljene kapare, dok u slučaju odustajanja kupca od potpisivanja ugovora, prodavac može da zadrži primljeni iznos kapare (kapara kao odustanica).

### | Clausula intabulandi

*Clausula intabulandi* je odredba ugovora kojom prodavac daje saglasnost da se kupac upiše u katastar nepokretnosti kao imalac prava svojine, i to bez njegove dalje saglasnosti ili prisutnosti prilikom uknjižbe. Ona može da bude deo samog ugovora, što je u praksi češće, ali može i da se priloži u posebnoj ispravi. *Clausula intabulandi* je formalna isprava, što znači da mora da bude solemnizovana od

strane javnog beležnika.

Dejstvo *clausula intabulandi* može biti uslovljeno plaćanjem kupoprodajne cene, u kom slučaju će *clausula intabulandi* biti podobna kao sredstvo upisa u katastar nepokretnosti samo ukoliko je ispraćena overenom potvrdom prodavca o tome da je cena isplaćena.

### | Primopredaja nepokretnosti

Ugovorom se predviđaju način i rok primopredaje nepokretnosti. Primopredaja nepokretnosti je važan segment realizacije ugovora, pošto nakon primopredaje nepokretnosti odgovornost za slučajan propast stvari prelazi na kupca.

Prilikom primopredaje nepokretnosti preporučljivo je sačiniti zapisnik kako bi se dokumentovala primopredaja, ali i uneli svi vidljivi nedostaci na nepokretnosti koje je kupac dužan da istakne odmah.

### | Odgovornost za nedostatke

Nepokretnost koja je predmet kupoprodaje može imati pravne i materijalne nedostatke.

Pravni nedostaci tiču se pretenzija trećih lica na nepokretnost kojima se kupac sprečava u nesmetanoj upotrebi ili raspolaganja nepokretnošću. U takvom slučaju prodavac je dužan da otkloni ove nedostatke i pruži kupcu pravnu podršku u eventualnom sporu koji kupac tim povodom ima sa trećim licem.

Materijalni nedostaci postoje ukoliko nepokretnost nema svojstva za redovnu upotrebu, svojstva koja su izričito ili prečutno dogovorena. U slučaju da postoje nedostaci na nepokretnosti, kupac ima pravo da zahteva od prodavca da nedostatke otkloni ili da traži smanjenje cene, ali ima i pravo da raskine ugovor i

potražuje naknadu štete od prodavca. Ugovorom se može ograničiti ili isključiti pravo na isticanja nedostataka stvari, ali to neće imati dejstvo u odnosu na one nedostatke za koje je prodavac znao u trenutku prodaje a nije ih saopštio kupcu. Ugovorom se međutim može predvideti isključenje prava na raskid ugovora usled postojanja nedostataka, ali kupac može potraživati otklanjanje istih ili umanjenje cene.

## Predugovor

U praksi je čest slučaj zaključenja predugovora, naročito u situacijama u kojima kupovina nepokretnosti finansira sredstvima iz kredita.

Svrha predugovora jeste da obaveže stranke da zaključe glavni ugovor u dogovorenom roku. Kako bi proizvodio pravno dejstvo i imao sudsku zaštitu, predugovor mora imati istu formu i bitne elemente glavnog ugovora. Predugovorom se najčešće ugovara i kapara.

## Zakup posebnih delova

Zakup nastaje zaključenjem ugovora o zakupu, koji se zaključuje u pismenoj formi. Najkraće rečeno, ugovorom u zakupu dajete određenom licu na korišćenje i upotrebu poslovni prostor (*predmet zakupa*), na određeno ili neodređeno vreme (*vreme trajanja zakupa*) i za to zauzvrat potražujete naknadu u vidu zakupnine (*visina zakupnine*).

Iz ovoga slede bitni elementi ugovora o zakupu koji se nužno moraju predvideti ugovorom, pa ćemo Vas na ovom mestu provesti kroz njih, ali i druge važne odredbe ugovora koje treba da predvidite:

## | **Predmet zakupa**

Predmet zakupa sadrži informacije o poslovnom prostoru koji se izdaje, uključujući evidencionu oznaku, površinu, sprat, poziciju i slično, ali i lokaciju samog objekta uključujući adresu i eventualno katastarske podatke. Preciziranje predmeta može uključiti i način upotrebe zajedničkog prostora u okviru objekta i parkinga.

Pored navedenog, predmet zakupa može sadržati i informacije o nameni poslovnog prostora, kako biste mogli da uslovite zakupca da iznajmljeni prostor koristi isključivo u skladu sa tom namenom.

## | **Vreme trajanja zakupa**

Zakup se može ugovoriti na određeno i neodređeno vreme. Ukoliko je zakup ugovoren na određeno vreme, on automatski prestaje istekom tog vremena. Ukoliko istekne period zakupa, a zakupac nastavi da koristi poslovni prostor, a vi se tome ne usprotivite, smatraće se da je ugovor zaključen na neodređeno vreme.

## | **Visina zakupnine i drugih troškova**

Ugovorom se precizira prvenstveno visina zakupnine i način plaćanja. Zakupnina se može obračunavati, ali i plaćati i u devizama, a ugovorom se uređuje na koji način će se ona fakturisati i rokovi za njeno plaćanje.

Pored zakupnine, mogu se ugovoriti i druge naknade koje zakupac plaća na ime korišćenja prostora, i to: korišćenje parkinga, održavanje poslovnog prostora i objekta, komunalne usluge i druge naknade.

Pravo na potraživanje zakupnine je pravo kojim možete slobodno raspolagati, najpre koristeći ga kao sredstvo obezbeđenja u drugim transakcijama.

Ukoliko ste u sistemu PDV-a dužni ste da iskažete PDV na računu na ime zakupnine i drugih troškova. Ukoliko niste u sistemu PDV-a, prihodi od zakupa biće oporezovani kroz porez na dobit pravnih lica.

### | Primopredaja prostora

Primopredaja prostora je momenat od kog počinje teći period zakupa. Važan detalj prilikom vršenja primopredaje prostora je sačinjavanje zapisnika, kojim se potvrđuje trenutno stanje i eventualni nedostaci na nepokretnosti. Pravilno dokumentovanje nedostataka može biti izuzetno važno prilikom utvrđivanja odgovornosti za nedostatke koji se pokažu tokom trajanja zakupa.

### | Odgovornost za nedostatke na poslovnom prostoru

Odgovornost za vidljive i nevidljive nedostatke na poslovnom prostoru, ali i obavezu njihovog saniranja, generalno snosite Vi kao zakupodavac, osim onih koje prouzrokuje zakupac. Ova odgovornost se ugovorom može isključiti i preneti u celosti na zakupca. Međutim, zakupac će imati pravo da potražuje naknadu za radove koje je snosio radi uklanjanja nedostataka, ukoliko dokaže da je zakupodavac za njih znao.

### | Radovi na adaptaciji poslovnog prostora

Ugovorom o zakupu se mogu precizirati radovi koje je potrebno izvršiti radi prilagođavanja nameni poslovnog prostora, uključujući pregrađivanje ili opremanje istog kako bi služio nameravanoj upotrebi. Istovremeno se ugovara koja od strana će iste izvesti i o čijem trošku.

## | Sredstva obezbeđenja

Ugovorom se mogu predvideti različita sredstva obezbeđenja za uredno izvršavanje obaveza zakupaca. U njih spadaju menice sa meničnim ovlašćenjima, postavljanje depozita u dogovorenom iznosu ili bankarska garancija. Ugovorom se predviđaju i uslovi i način njihovog aktiviranja, ali i obaveza vraćanja po isteku zakupa.

## | Osiguranje

Obaveza pribavljanja odgovarajućeg osiguranja može se predvideti za obe ugovorne strane. Rizici koji se mogu osigurati su požar, eksplozija, poplava, udar groma, oluja, grad, izливanje vode iz instalacija, zemljotres, provalna krađa i razbojništvo, manifestacija i demonstracija. Dok za Vas posedovanje ovakve polise može biti korisno sa aspekta zaštite i upravljanja rizicima, posedovanje polise zakupcu obezbeđuje naknadu štete koju zakupac možda ne bi mogao sam da nadoknadi.

## | Podzakup

Ugovorom možete predvideti uslove ili u celosti isključiti mogućnost izdavanja poslovnog prostora u podzakup. Ovo pitanje je važno ugovoriti, imajući u vidu da će zakupac imati pravo izdavanja u podzakup ako ovo pravo nije ugovorom ograničeno ili isključeno.

U slučaju da postoji pravo podzakupa, Vi nećete odgovarati direktno podzakupcu, ali ćete imati pravo da od podzakupca direktno potražujete iznos koji on duguje Vašem zakupcu u slučaju neplaćanja zakupnine.

## | **Prestanak zakupa**

Zakup prestaje istekom roka na koji je ugovoren ili raskidom. Važno je ugovorom predvideti u kojim slučajevima svaka od strana ima pravo na raskid ugovora i precizirati otkazni rok. Međusobna potraživanja koja su postojala do raskida ne prestaju raskidom ugovora, te će zakupac biti dužan da nadoknadi npr. sve neplaćene zakupnine iako se raskine ugovor i isprazni prostor.

## | **Vraćanje zakupljenog prostora**

Kao što je to bio slučaj na početku ugovora o zakupu i prilikom vraćanja predmeta zakupa je potrebno izvršiti zapisnik o primopredaji. Važno je dodati u zapisniku, u prisustvu zakupca, predstaviti stanje poslovnog prostora i konstatovati sva oštećenja i nedostatke, kao i sve preostale stvari zakupca koje nije iselio.

## **Upravljanje nekretninama**

Lako je pogrešno razumeti upravljanje komercijalnom imovinom i važnost uloge koju ono ima u realizaciji ciljeva koje želite da postignete. Takođe, lako je potceniti važnost veština i znanja kada je u pitanju izbor prave osobe ili kompanije za upravnika te imovine. Od odabira dobrog upravnika u smislu „pravi čovek na pravom mestu“ umnogome zavise uspeh čitavog koncepta i održivost celokupnog poslovanja, posebno imajući u vidu fokus na maksimiziranju dobiti investitora.

Detaljan i potpun plan upravljanja komercijalnom imovinom podrazumeva preciznu i jasnu specifikaciju zadataka za sve upravnike i njihove članove tima koji na poslovima upravljanja rade svakog dana. Komercijalne nekretnine su živi organizmi u kojima se život neprekidno odvija. Zakupci žele informacije na dnevnoj bazi, investitor želi da zna šta se od njega očekuje, a svakodnevni događaji mogu

doneti mnoge nepredviđene rizike. Zbog toga je neophodno postaviti sisteme, standarde i strategije na kojima će se raditi svakodnevno i koji će se prilagođavati svakoj situaciji koja se javi.

Zbog toga usluga upravljanja imovinom nije samo „posao“ koji se investitoru prodaje, već podrazumeva pružanje najvažnije strateške usluge koju upravnik objekta nudi investitoru kao svom klijentu uz njegova ulaganja. Samim tim je upravnik imovinom ekvivalent berzanskom posredniku, jer samo on zna kako da iz imovine izvuče ono najbolje tokom vremena, odabirom najbolje prakse za upravljanje koja se sastoji od integracije velike količine podataka koji se obrađuju najnaprednjim analitičkim alatima.

Svaki investitor želi imovinu koja je pod striktnom kontrolom iz mnogo različitih perspektiva. Najvažniji aspekti koje treba kontrolisati u pružanju specijalizovanih usluga upravljanja imovinom su:

**Zakupnina se mora naplatiti na vreme i u skladu sa ugovorima o zakupu.** Kritični datumi su od krucijalne važnosti za proces. Kontrola naplate dugovanja, eskaliranje zakupnine, prilagođavanje ugovornih uslova u praksi, završetak i početak ugovornih obaveza, samo su neke od obaveznih kontrolnih tačaka čitavog procesa. Balansiranje između potreba zakupodavca za ugovorenim prihodima i mogućnosti, sposobnosti i finansijskih performansi zakupaca, radi obezbeđenja profitabilnog poslovanja obe strane uz pravovremeno usklađivanje sa uslovima koje u datom trenutku diktira tržište, jedan je od najvažnijih zadataka svakog upravnika komercijalnom imovinom.

**Investicija u jak, kvalitetan, održiv, isplativ i precizan informacioni sistem za upravljanje imovinom i postavljanje sistema procesa za administrativno upravljanje, može biti izuzetno velika, ali je od krucijalne važnosti za poslovanje komercijalne nekretnina.**

**nine.** Ona podrazumeva investiciju u softvere, obučene kadrove i sve ostale resurse koje ovakvo upravljanje zahteva. Investitoru koji ulazi u ovakav tip poslovanja neuporedivo je isplativije angažovanje eksterne kompanije, odnosno upravnika imovinom koji ima razvijen sistem upravljanja drugim objektima koji na lak način, jednostavnim proširivanjem i prilagođavanjem specifičnostima zahteva novog investitora, može da se primeni na novo upravljanje. Samim tim investitoru ostavlja raspoloživa sredstva, ali i vreme za druge vidove ulaganja uz obezbeđivanje sigurnosti da je poslove upravljanja poverio kompaniji koja upošljava veliki tim eksperata koji poseduju specifična znanja i ima razvijen stabilan i fleksibilan sistem, otvoren za kreiranje specifičnog sadržaja za svakog investitora ponaosob.

**Svi ugovori o zakupu imovine kojom se upravlja moraju da se tumače i razumeju kako bi se postigla ravnoteža između zakupaca i strategije zakupa.** Strategija zakupa je ključan element upravljanja komercijalnom imovinom, posebno kada imovina ima više jedinica za iznajmljivanje i neophodno je postići najbolju cenu zakupa za sve zakupce. Svim preduzećima koja teže uspehu potreban je cilj i plan za njegovo dostizanje, jer je uspeh nešto što se mora planirati i meriti. Svaki ugovor ima svoje specifičnosti i klauzule koje su promenjive u vremenu, stoga se svaki dobijeni raspored zakupa (tzv. tenancy schedule) uzima sa rezervom i strogo kontroliše – mogućnost greške je velika, a svaka i najmanja greška može izvršiti veliki uticaj na kvalitet procesa upravljanja. Standardni zakupi i podsticaji za zakup (lease incentives) pojavljuju se u mnogo različitih oblika i odnose se na vlasnika imovine i samu imovinu. Takođe, odabir pravog tipa strategije zakupa na osnovu industrijskih standarda i tržišnih uslova utiče na konkurentnost nekretnine i uvećanje šansi za njeno iznajmljivanje.

- ◀ **Troškovi održavanja (service costs) moraju da se kontrolisu u svakom trenutku i na dnevnoj bazi.** To obavezno uključuje vođenje budžeta prihoda i rashoda. Potrebne su dobre finansijske kontrole i strategije kada je u pitanju kvalitetno upravljanje imovinom. Potpuna usklađenost sa kodeksom odnosi se kako na osnovne usluge, tako i na operativna pitanja, i odobrenja koja se daju vlasniku imovine. Jedna od stvari koja mora da se postigne je da operativni troškovi imovine budu u ravnoteži sa troškovima drugih nekretnina sličnog tipa na lokaciji. Previsoki operativni troškovi se ne smeju dozvoliti, jer će to uticati na popunjenošću kapaciteta same nekretnine i uvećati faktore upražnjjenosti.
- ◀ **Korišćenje od strane zakupaca i sam dizajn eksterijera i entrijera.** Da bi se zadovoljili visoki standardi i najnoviji trendovi na tržištu nekretnina, neophodno je angažovanje stručnjaka koji će pomoći vlasniku sa pravilima, propisima kao i trendovima koji se primenjuju na dizajn i usklađenost sa kodeksom.
- ◀ **Upravljanje praznim prostorom (vacancy management) je, takođe, sastavni deo usluga upravljanja imovinom.** Ako postoji slobodno mesto, potrebno ga je brzo popuniti po što realnijim tržišnim uslovima. Neke nekretnine ostaju prazne veoma dugo usled nedostatka prave strategije. Potrebno je razviti strategiju lizinga slobodnog prostora sa definisanim ciljnim tržištima, posebno imajući u vidu izmenjen koncept poslovanja komercijalnih nekretnina nametnut epidemiološkom krizom ili trenutnim globalnim trendovima na tržištu.
- ◀ **Komunikaciju sa zakupcima potrebno je uvek održavati na formalnom, ali i neformalnom nivou.** Dobra komunikacija sa zakup-

cima smanjuje opasnost od praznog prostora u bilo kojoj nekretnini. Sposobnost pregovaranja sa zakupcima zahteva iskustvo i poseban način pristupa.

**Tehničko i investiciono održavanje objekta kako bi nekretnina očuvala vitalnost, funkcionalnost ali i konkurentnost.** Skretanje fokusa koji je uglavnom na uštedi (što je pristup koji karakterišu brojni propusti) na detaljno i analitičko planiranje troškova na samom početku izgradnje, kako bi se stekao širi pogled na investiciju i postavila svest o svim mogućim nivoima troškova kako na godišnjem, tako i na desetogodišnjem nivou. Ovakvim pristupom se iznenađenja u vidu dodatnih troškova svode na minimum. Dobro planiranim i osmišljenim redovnim, preventivnim, ali i incidentnim održavanjem svih sistema za funkcionisanje objekta upravnik objektom koji raspolaže licima potrebne ekspertize, uređenom metodologijom rada i praćenjem funkcionalnosti, postiže dugoročan kvalitetan život nekretnine.

Upravljanje imovinom je za mnoge važnije od same imovine. Posebno za investitore u nekretnine koji poseduju više nekretnina na različitim tržištima. Angažovanje upravnika nekretnine zapravo treba gledati kao dodatno ulaganje u samu nekretninu – dobar upravnik i njegov tim su dodata vrednost same nekretnine investitor koji je sarađivao sa neodgovornim i nepouzdanim upravnikom imovine upoznat je sa svim problemima i dodatnim troškovima koji se mogu pojaviti usled lošeg upravljanja. On će učiniti sve što je u vezi sa iznajmljivanjem i upravljanjem u korist investitora – čineći to jednim od najvažnijih aspekata posedovanja nekretnine.



# VI ESG ASPEKTI



NOVASTON

GECIĆ  
| LAW

## ■ ESG aspekti u izgradnji i upravljanju nekretninama

Investitori na tržištu nekretnina odavno primenjuju koncept odgovornog poslovanja, a jedan od razloga je rani razvoj sertifikata održivosti na ovom tržištu kao i postojanje uporedivih skupova podataka. Dugoročna priroda ulaganja u nekretnine povećala je fokus na ESG principe, koji su naročito usvajanjem [paketa zakona „Fit for 55“](#) Evropske unije postali neizbežni.

ESG faktori su: E (*environmental*) koji predstavlja zaštitu životne sredine, S (*social*) koji predstavlja društvenu odgovornost i G (*governance*) koji predstavlja savesno korporativno upravljanje.

### ■ Predlozi ESG aktivnosti u izgradnji i upravljanju nekretninama su sledeći:

**E:**

Istraživanja pokazuju da upravo izgradnja i upravljanje nekretninama čine čak 40% ukupnih emisija ugljen-dioksida. Tome značajno doprinose i građevinski materijali kao što su cement i čelik. Na globalnom nivou se ulažu naporci da se značajno smanje emisije ugljen-dioksida i postigne ugljenična neutralnost, u skladu sa ciljevima za 2050. godinu propisanih Evropskim Zelenim dogovorom.

#### | Usvajanje ekološko prihvatljivih praksi prilikom izgradnje (E)

Jedan od predloga je korišćenje alternativnih građevinskih materijala poput drveta, koje je mnogo ekološki prihvatljivije zbog sekvestracije ugljenika. U poređenju sa prosečnom zgradom od čelika i betona, koja tokom izgradnje emitiše 1.000 do 2.000 metričkih tona ugljen-dioksida, drvena zgrada će eliminisati emisije vezivanjem 2.000 do 4.000 tona ugljen-dioksida. Hemijski tretirano drvo

ima karakteristike otpornosti na vatu i dobre rezultate u testovima otpornosti na zemljotres.

Pored načina gradnje, investitori mogu doprineti ekološkim ciljevima smanjenom upotrebo energije iz konvencionalnih izvora u korist energije iz obnovljivih izvora, korišćenjem održivih materijala i zelenim metodama izgradnje, kao i praćenjem odlaganja otpada i upotrebe vode.

### | Efikasno upravljanje rizicima i troškovima (E)

Obzirom na klimatske promene, poplave, požari i ekstremni vremenski uslovi su sve češći. Iz tog razloga veoma je bitno efikasno upravljati rizicima i troškovima, jer to može poboljšati otpornost investicije. Osim ekstremnih nepogoda, troškovi održavanja su još jedan faktor na koji treba posebno obratiti pažnju, zbog njihovog kontinuiranog rasta usled rastućih prosečnih temperatura proisteklih iz efekta "staklene baštice" i povećanog korišćenja klimatizacije.

Jedan od načina da se rizici i troškovi smanje je pravovremena identifikacija izloženosti portfolija imovine klimatskim promenama i adekvatno planiranje rešenja.

**S:**

Pandemija Covid-19 dodatno je promenila način na koji investitori u nekretnine razmatraju **društvene faktore** kao što su zdravlje i blagostanje korisnika nekretnine, s obzirom na fundamentalne promene koje su mnoga društva doživela u smislu načina na koji koristimo stambeni, poslovni i maloprodajni prostor.

### | Izgradnja nekretnina sa osrvtom na zdravlje korisnika nekretnine (S)

Odlično rešenje za društvenu odgovornost bi bila izgradnja dobre ventilacije i rešenja za filtraciju vazduha, koji bi doprineli očuvanju zdravlja korisnika nekretnine. Dodatno, izgradnja prostora sa visokim plafonima doprinosi boljoj cirku-

lacijsi vazduha, a samim tim i manjoj zagađenosti, a alokacijom najmanje 4,5 kvadratnih metara prostora po osobi i merenjem protoka vazduha i pritiska bi se znatno unapredio kvalitet korišćenja nekretnine. Potencijalna opcija za usklađivanje sa ESG standardima bila bi i izgradnja teretane u poslovnim i stambenim kompleksima.

### | Odnos prema zajednici (S)

Tokom izgradnje objekta, investitori mogu da preduzmu niz aktivnosti kojima se pomaže zajednica na lokaciji na kojoj se gradi. Jedan od primera je zapošljavanje i obuka lokalnog stanovništva za izgradnju projekta, ali i primena mera kojima se smanjuje buka i pad komoditeta lokalnog stanovništva usled izgradnje objekta. Od trajnijih mera tu je svakako izgradnja sadržaja od koristi za celu zajednicu kao što su parkovi, igrališta za decu ili letnja pozorišta, koja će biti na upotrebi zajednici i nakon završetka projekta.

#### G:

Savesno korporativno upravljanje pokriva pitanja kao što su transparentnost, prakse u vezi sa sprečavanjem korupcije, pranja novca i plaćanje poreza. Pored toga, odgovorno upravljanje se odnosi i na vrednosti kompanije i poslovnu etiku.

### | Transparentnost prilikom izgradnje (G)

Predlog odgovornog upravljanja bi bila transparentnost kompanije prilikom donošenja odluka i procedure izbora odbora, posebno svim drugim akterima uključenim u izgradnju i upravljanje nekretninom. Dodatno, uvid u vlasničku strukturu kompanije, kroz izveštaje, bi bio dobar primer savesnog korporativnog upravljanja, koje bi budućim kupcima i investitorima ulilo veće poverenje.

## Kreiranje politika odgovornog poslovanja (G)

U ESG mere koje doprinose odgovornom korporativnom upravljanju investitorima su na raspolaganju kreiranje i implementacija politika kojima se umanjuju negativni efekti finansijskih, ekoloških, zdravstvenih i bezbednosnih rizika. Takođe, izuzetno značajna je i politika odgovornog lanca snabdevanja, kako bi se stimulisali odgovorni dobavljači materijala koji takođe primenjuju odgovorne politike i zaokružio sistem odgovornog poslovanja.

## Prednosti primene ESG:

ESG u sektoru nekretnina postao je neizbežan posebno prilikom razmatranja investitora o ulaganjima u nekretnine, kao i potencijalnim kupcima prilikom kupovine/rentiranja nekretnine. Osim toga, zgrade koje štede energiju postaće nova norma svuda u svetu i što se pre krene sa primenom ESG standarda to će kasnije biti lakše.

## ESG sertifikacija:

Treba istaći da postoji i mogućnost sertifikacije efikasnih i ekoloških objekata i da je u svetu nekretnina sertifikacija aktuelna već 30 godina. Postoje brojni međunarodni sistemi za sertifikaciju i svi funkcionišu po sličnom principu. Svaki od ovih sistema na svojim web stranicama ima jasno definisane kriterijume koje kompanija mora da ispuni kako bi postala sertifikovana.

LEED "Leadership in Energy and Environmental Design" i BREEAM "Building Research Establishment Environmental Assessment Method" su dve najpriznatije metodologije procene uticaja na životnu sredinu koje se koriste širom sveta u građevinskoj industriji danas. Obe metode imaju svoje prednosti i nedostatke, različite filozofije i poslovne modele. Prilikom donošenja odluke o izboru serti-

fikacije, moraju se uzeti u obzir tip projekta, lokacija, kao i lokalna regulativa i dodatni LEED / BREEAM troškovi vezani za izgradnju.

Mnoge kompanije širom sveta koje se bave nekretninama imaju posebna odeljenja koja se isključivo bave pripremama objekata za dobijanje ovih sertifikata.

Radi lakšeg razumevanja objasnićemo kroz primer kako funkcioniše sertifikacija. U procesu sertifikacije se ocenjuju određeni kriterijumi kao što su: održivo gradilište, efikasnost u potrošnji vode, energije i zagađenje vazduha, materijali i sirovine, kvalitet uslova boravka tokom izgradnje, inovativnost projekta. Svaki sistem sertifikacije je dodatno podeljen u različite sisteme ocenjivanja poput: sertifikacije za nove konstrukcije, sertifikacije za poslovne objekte, sertifikacije za jezgro i omotač objekta, sertifikacije za postojeći objekat, sertifikacija za kuće i slično.

ESG sertifikacija je već dugi niz godina veoma bitna u svetu nekretnina i koristi se za lakše privlačenje investitora ali i kupaca.



**Marija Urban**

Direktor sektora za poslovno planiranje  
i finansijske operacije  
[marija.urban@novaston.com](mailto:marija.urban@novaston.com)

**Nikola Đogatović**

Izvršni direktor komercijalnih usluga  
[nikola.djogatovic@novaston.com](mailto:nikola.djogatovic@novaston.com)

**Aleksandra Apostolidis**

Projektni menadžer  
[aleksandra.apostolidis@novaston.com](mailto:aleksandra.apostolidis@novaston.com)

**Milica Đoković**

Projektni menadžer  
[milica.djokovic@novaston.com](mailto:milica.djokovic@novaston.com)

GECIĆ

| LAW

**Miloš Petaković**

Stariji saradnik  
[milos.petakovic@geciclaw.com](mailto:milos.petakovic@geciclaw.com)



*“Sve dobro što gradimo,  
gradi i nas same”*

*Džim Ron*



NOVASTON

Vuka Karadžića 7A  
11000 Beograd  
+381 11 785 7076  
[office@novaston.com](mailto:office@novaston.com)

[www.novaston.com](http://www.novaston.com)

GECIĆ  
| LAW

Nikole Spasića 2  
11000 Beograd  
+381 11 40 43 570  
[office@geciclaw.com](mailto:office@geciclaw.com)

[www.geciclaw.com](http://www.geciclaw.com)