

ВОДИЧ ЗА ИНВЕСТИТОРЕ® - КАКО ИЗГРАДИТИ ОБЈЕКАТ У РЕПУБЛИЦИ СРБИЈИ

Борислав Т. Томашевић¹

УДК: 69:330.322(036)

DOI: 10.14415/konferencijaGFS2014.142

Резиме: Актуелан тренутак у Републици Србији, када се на сваки начин желе привући инвеститори, најпре страни, као и евидентан недостатак свеобухватно обрађене материје из ове области, довео је до стварања ауторског дела „Водич за инвеститоре-Како изградити објекат у Републици Србији“. Циљ „Водича“ је да инвеститорима, како страним тако и домаћим, олакша сагледавање, разумевање и решавање укупне проблематике изградње објеката, а самим тим и имплементације и заштите њихових инвестиционих пројеката. Комплетна правна, урбанистичка, и грађевинска процедура изградње објеката обрађена је на једном месту на оригиналан, јасан и приступачан начин а све према законској регулативи Републике Србије.

Кључне речи: Инвеститор, непокретност, објекат, изградња, закон, процедура

1. УВОД

Приликом доласка у страну земљу, где жели да послује и уложи своја средства, сваки инвеститор по природи свога посла жели да упозна правила тржишта земље у коју је дошао, посебно која се односе на његову инвестицију, а и шире. Самим тим, инвеститор који жели да изгради свој објекат који ће му служити за обављање планиране делатности, поставља питање како се у земљи у коју је дошао са намером да уложи своја средства, купује земљиште (непокретност), заправо, каква је комплетна процедура - од куповине земљишта (непокретности) до укњижбе готовог објекта?

Другим речима, интересује га комплетна правна, урбанистичка и грађевинска процедура изградње објеката у земљи у коју је дошао. Добро разумевање и правилно решавање ове проблематике омогућава инвеститору лакшу реализацију, помоћ у свакодневном раду и потпуну заштиту његове инвестиције у целисти, а не само у делу изграђеног објекта.

Решавање наведених питања захтева комплексан приступ проблему са циљем да из решења овог проблема проистекне одговор који ће инвеститорима, како страним тако и домаћим, омогућити на једном месту свеобухватно сагледавање, разумевање и решавање комплетне проблематике. У Републици Србији, у циљу

¹ Борислав Т. Томашевић, дипл.инж.грађ., директор Предузећа за пројектовање, консалтинг и инжењеринг SABLE TRADING DOO, Страхинића бана 13, Београд, Србија, тел.: +381 63 202 755, e-mail: sable.llc@mail.ru, web: www.vodiczainvestitore.com

решавања наведене проблематике изградње објеката, настало је дело/приручник „Водич за инвеститоре - Како изградити објекат у Републици Србији“ чији је аутор Борислав Т. Томашевић, дипл.инж.грађ.

Уважавајући највише стандарде развијеног света „Водич за инвеститоре - Како изградити објекат у Републици Србији“, је депонован и унет у евиденцију ауторских дела и предмета сродних права у Заводу за интелектуалну својину Републике Србије [1].

2. ОДЛУКА О НАСТАНКУ „ВОДИЧА..“

Актуелан тренутак у Републици Србији, када се на сваки начин желе привући инвеститори, најпре страни, као и евидентан недостатак свеобухватно обрађене материје из ове области, довео је до стварања ауторског дела “Водич за инвеститоре - Како изградити објекат у Републици Србији”.

Сведоци смо свакодневне активности, како државних органа на свим нивоима, тако и привредника у привлачењу инвеститора. Практично, решење многих наших проблема као друштва види се у инвестирању у нашу привреду здравих средстава што би дало значајан подстрек квалитетнијем животу друштва уопште.

Одлуку да урадим „Водич“ донео сам након контакта са представницима немачке компаније LIDL, једног од највећих трговачких ланаца у Европи, који је дошао у Србију са намером да купи више локација у свим њеним деловима и изгради већи број својих супермаркета. Као прво, одлучили су да упознају правила тржишта земље у коју су дошли и са тим циљем обилазили су разне установе увек са истим питањем: “Да ли знате неку фирму која би могла да нас кроз школовање наших кадрова свеобухватно упозна са комплетном правном, урбанистичком и грађевинском процедуром изградње објеката у Републици Србији ?”.

На жалост, нико им није могао помоћи, јер тако нешто у обиму и на начин који су они тражили, није постојало. Стицајем околности дошли су и до моје фирме где су на њихово питање добили инжењерски јасан и недвосмислен одговор:

Основни принципи легалне изградње у целом свету су једнаки и своде се на доказивање потребног и довољног услова као нпр.у Вишој математици. *Потребан и довољан услов за легалну изградњу су доказ власништва и доказ урбанизма*. Само ако су истовремено задовољени и потребан и довољан услов , као основни принципи-услови и уз задовољење домицилних прописа у појединостима, може се легално градити.

Овакав инжењерски јасан и разумљив приступ решавања проблема као и предлог да комплетна процедура изградње објеката буде обрађена на једном месту LIDL је у целости прихватио. Њихов захтев ме је “натерао“ да напишем ауторско дело “Водич за инвеститоре-Како изградити објекат у Републици Србији “. У креирању „Водича..“ коришћени су неведени основни принципи, домицилни прописи Републике Србије и интернационално искуство стицано широм света на пројектима на којима је аутор² учествовао.

²Борислав Т. Томашевић, дипл.инж.грађ., http://www.vodiczainvestitore.com/o_atoru

3. КРАТАК ОПИС „ВОДИЧА..“

„Водич за инвеститоре-Како изградити објекат у Републици Србији“, на оригиналан, инжењерски јасан и приступачан начин обрађује на једном месту у 7 (седам) тема-поглавља, комплетну правну, урбанистичку и грађевинску процедуру изградње свих врста објеката, а према законској регулативи Републике Србије. Теме- поглавља “Водича ...“ су:

- 1.Непокретности
2. Просторно и урбанистичко планирање
3. Јавне службе и органи
4. Грађевинско земљиште
5. Изградња објеката
6. Закон о планирању и изградњи
7. Списак докумената у поступку изградње објеката.

Наведена „тематска поглавља“ јасно указују на свеобухватност решавања овог веома комплексног проблема. Пошло се, као што је наведено, на оригиналан начин од чињенице да свугде у свету важе једнаки основни принципи легалне изградње- доказ власништва и доказ урбанизма. Другим речима, легално се може градити само ако су ови основни принципи истовремено задовољени као и домицилни прописи, које свака земља прописује, у појединостима..

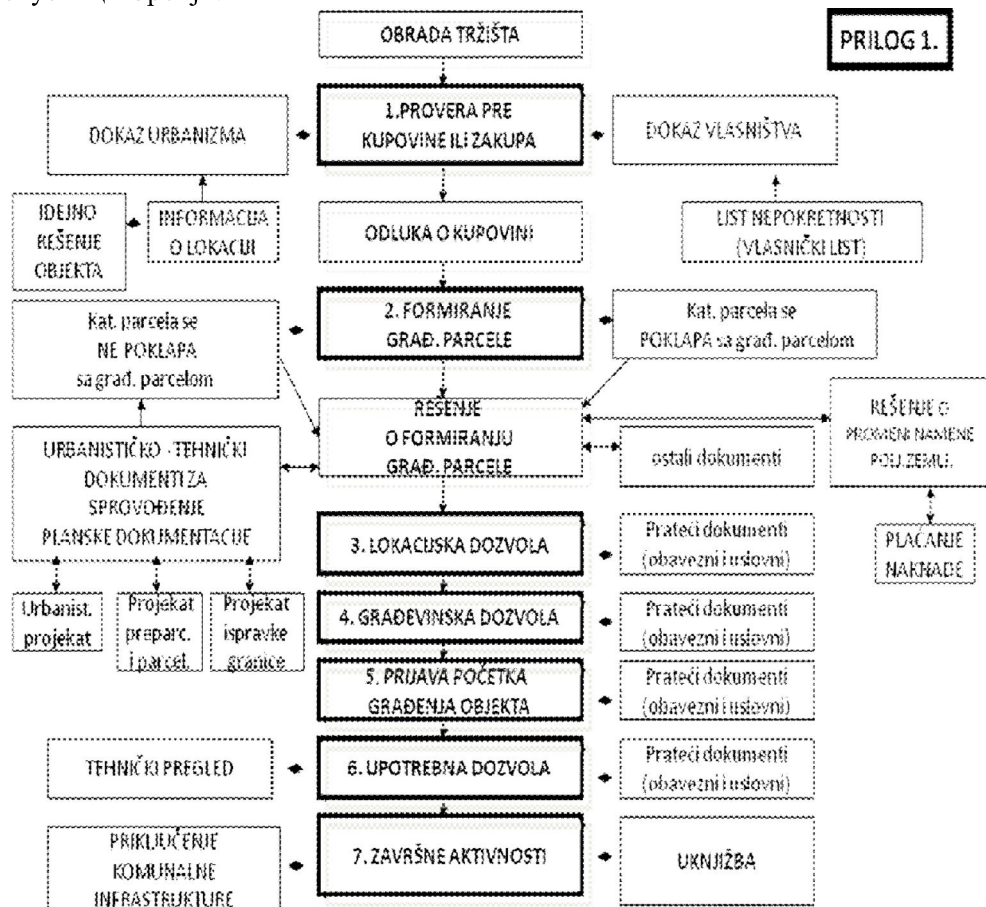
Циљ „Водича ...“ је да на оригиналан, јасан и приступачан начин инвеститорима олакша сагледавање, разумевање и решавање укупне проблематике изградње објеката а самим тим и заштите њихове инвестиције у Републици Србији. С обзиром да је ова проблематика једно од деликатнијих, а уједно и честих питања са којима се инвеститори сусрећу током инвестирања у Србији, “Водич ...“ даје допринос олакшању имплементације и заштите инвестиционих пројеката како страних тако и домаћих инвеститора. Самим тим „Водич ...“ је и у функцији скраћивања времена потребног за прибављања неопходне документације што је данас у Србији велики проблем.. Циљна група „Водича...“ су инвеститори, посебно странци, који кроз упознавање и коришћење „Водича...“ стичу неопходна (са)знања за планирање и реализацију своје инвестиције, односно, изградње објеката по законској регулативи Републике Србије. На тај начин инвеститори избегавају непотребна „лутања“ која увећавају трошкове, заправо, у сваком тренутку прате реализацију свог пројекта -инвестиције и троше само неопходно време (новац).

Поред наведенога, “Водич...“ служи инвеститорима као стални приручник, помаже да унапред планирају и предвиде све оптималне потезе у циљу што квалитетније реализације свог пројекта- инвестиције..

4. НАЧИН ПРЕЗЕНТАЦИЈЕ И WEB САЈТ

Презентација „Водича“је интерактивна ,тако да на предавањима- у непосредном контакту са аутором и његовим тимом, инвеститор на једном месту упознаје комплетну проблематику -како кроз сам „Водич“ ,тако и кроз одговоре на сва питања која постави а све према законској регулативи Републике Србије. Сам

„Водич“, који се формира током трајања курса, састоји од шта 300 слајдова и многобројних прилога сложених у регистратор који потом служи као приручник инвеститорима у свакодневном послу. Презентација и формирање „Водича“ је платна интелектуална услуга коју инвеститор и давалац услуге регулишу међусобним уговором. Сви заинтересовани, од инвеститора, преко стручне јавности, до радозналаца, више података о „Водичу“ могу сазнати на сајту који је постављен на неколико интернет адреса³ Сајт нуди основне податке о „Водичу“ на српском, енглеском и руском језику, што довољно говори о његовим намерама да циљној групи-инвеститорима, посебно страним, свестрано представи и препоручи да детаљно, путем наведене презентације, упознају „Водич...“ као и врсте услуга које нуди предузеће SABLE TRADING DOO. Поред наведеног, као мотив за посету сајту прилажу се Слика 1 - свеобухватна шема⁴ процеса које треба обавити како би се стигло до готовог и легално изграђеног- укњиженог објекта у Републици Србији.



Слика 1. Шема процеса

³ <http://www.vodicainvestitore.com/>; <http://www.investorsguide.rs/>; <http://www.справочникинвестора.срб/>

⁴ <http://www.vodicainvestitore.com/vodic>

5. РЕФЕРЕНЦЕ- КОРИСНИЦИ

Наводе се само неки од корисника „Водича...“

Први корисник „Водича...“ био је немачки LIDL , један од највећих трговачких ланаца у Европи.. LIDL тренутно купује више локација широм Србије користећи, између осталог, знање стечено кроз презентацију „Водича...“. Веома се похвално изражавају о „Водичу...“ и спремни су да га препоруче као велику помоћ сваком инвеститору који им се преко аутора „Водича...“ обрати за мишљење.

На позив Инжењерске коморе Србије аутор је „Водич...“ представио у „Гласнику Инжењерске коморе Србије“ бр.31, август 2013., рубрика Иновације⁵ а потом и на веома посећеном предавању у оквиру Програма перманентног усавршавања одржаном у Београду 22.11.2013. које је стављено и на сајт - Видеотеку Коморе⁶

Трговинско-индустријска комора Руске Федерације препознала је значај „Водича...“ и на свој сајт⁷ поставила веома опширну информацију⁸ о „Водичу...“

Велика компанија LAFARGE из Беочина упознала је свој менаџерски тим са „Водичем...“ кроз интерактивна предавања које је аутор одржао у два семинарска дана.

Сви досадашњи корисници високо вреднују „Водич...“ и помоћ коју им пружа у свакодневном послу и препоручују га као приручник сваком инвеститору.

6. ЗАКЉУЧАК

„Водич...“ је прилагођен потребама инвеститора, како страних тако и домаћих, којима на једном месту, на разумљив начин представља целокупну комплексну материју изградње објеката у Републици Србији и тако помаже у доношењу њихових одлука у свакодневном послу.

У раду је дат кратак приказ суштине и основних принципа „Водича...“ са препоруком да сви заинтересовани, како је наведено, детаљно упознају комплетан „Водич...“ кроз интерактивна предавања. Поставља се питање како ће се на „Водич...“ одразити промена законске регулативе у Србији, као што је нпр. промена Закона о планирању и изградњи ?

Основни принципи легалне изградње, доказ власништва и доказ урбанизма на којима почива „Водич...“, никада се не могу променити.

Може доћи до мањих или већих промена неког закона-домицилних прописа које не могу угрозити ове основне принципе.

Све те евентуалне промене испратиће се кроз ажурирање „Водича“ које ће се перманентно спроводити. Знање стечено кроз „Водич“ инвеститори ће увек моћи применити, а све евентуалне промене законске регулативе, лако разумети .

⁵ http://www.ingkomora.rs/glasnik/31/download/Glasnik_br_31.pdf

⁶ <https://www.ingkomora.rs/video/index.php?id=221113>

⁷ www.tikrf.org

⁸ <http://www.tikrf.org/vodic-za-investitore-kako-izgraditi-objekat-u-republici-srbiji/>

ЛИТЕРАТУРА

- [1] Томашевић, Б.: Водич за инвеститоре- Како изградити објекат у Републици Србији, Република Србија, Завод за интелектуалну својину ; Потврда број : А-239/2011/1 од 31.10.2011. о уношењу у евиденцију и депоновању ауторских дела и предмета сродних права у Заводу за интелектуалну својину, дана 20.10.2011. године, под редним бројем **5001**.
- [2] Томашевић, Б.: Водич за инвеститоре- Како изградити објекат у Републици Србији, **Часопис**: [31], Томашевић, Б.: Водич за инвеститоре- Како изградити објекат у Републици Србији, Гласник инжењерске коморе Србије, **2013**, 31, иновације, стр. од 89-90
- [3] Законска регулатива из области изградње објеката Републике Србије и других земаља
- [4] Интернет: преузето 15.03.2014.
(2) http://www.vodiczainvestitore.com/o_autoru
(3) www.vodiczainvestitore.com;
www.investorsguide.rs/; www.cпpавочникинвестора.срб/;
(4) www.vodiczainvestitore.com/vodic
(5) http://www.ingkomora.rs/glasnik/31/download/Glasnik_br_31.pdf;
(6) <https://www.ingkomora.rs/video/index.php?id=221113>;
(7) www.tikrf.org;
(8) <http://www.tikrf.org/vodic-za-investitore-kako-izgraditi-objekat-u-republici-srbiji/> .

THE GUIDE FOR INVESTORS® - HOW TO DEVELOP A FACILITY IN THE REPUBLIC OF SERBIA

Summary: *The actual moment in the Republic of Serbia, when there is a need to attract investors, foreign in particular, as well as an evident lack of a comprehensive overview on the subject matter, have led to the creation of author's work «The Guide for Investors – How to Develop a Facility in the Republic of Serbia». The aim of the guide is to ease to the investors the insight, understanding and solving the complete facility construction, including the implementation and protection of their investment projects. The complete legal, urban and construction procedures processed in one place in an original, clear and accessible way in accordance with the valid legislative of the Republic of Serbia.*

Keywords: *The investor, immovable property, object, construction of, law, of procedures*