



Piše: Igor Isailović

Propast građevinske industrije

Svetska ekonomska kriza kao stihija nosi sve pred sobom i kao u čistilištu vrši selekciju ne samo privrednih subjekata, nego preti da počisti pojedine grane privrede. Jedna od najugroženijih grana privrede kod nas jeste građevinska industrija.

U nedavnom obraćanju predsednika države naciji saznali smo da nam preti još veća i snažnija kriza, te je posebno naglašeno da je potrebno izmeniti uobičajeni pristup srpske administracije tj. da se u rešavanju predmeta pristupa ne metodologijom kojom kažete zašto nešto ne može, nego metodologijom kojom definišete kako nešto može.

Dakle, prvi čovek države je ukazao na ono o čemu se do sada samo smelo šaputati - da uzrok krize kod nas nije globalna kriza, štaviše, da naš sistem još nije osenio posledice globalne krize, budući da smo do sada bili van integracija u kojima bismo mogli da osetimo krizu, već da uzroke krize treba pronaći u nama samima, tj. u srpskoj administraciji.

Nefunkcionisanje administracije, loša zakonska rešenja, korupcija, nepotizam, nekažnjavanje odgovornih, monopol prete da unište i ovako razorenu građevinsku industriju. O tome je pričao predsednik, ako se bilo ko pitao, a sumnjam da jeste, jer je to opšte poznata činjenica.

Danas je pravi raritet da investitor redovnim putem, u dogledno vreme, zakonito može da započne izgradnju objekta. Upravo zbog toga, Svetska banka je ocenila Srbiju kao najgoru zemlju po broju izdatih građevinskih dozvola. Među investitorima, arhitektama i ostalim akterima građevinske industrije odavno vlada uverenje da je lakše dobiti dozvolu za izgradnju nuklearne centrale, nego građevinsku dozvolu.

O čemu se radi i šta je uzrok takvom stanju?

Korupcija

Nema drugog logičkog objašnjenja, već da je to namera onih koji odlučuju da se napravi bank od svega toga, pa samim tim i usko grol za korupciju. Tome, nažalost, pogoduju i neprecizni propisi.

Najčešći problem jeste da srpska administracija o zahtevima stranaka ne odlučuje u okviru predviđenih rokova, te da su primedbe na predložene glavne projekte nezakonite.

Na primer, arhitekta od karijere nacrtava glavni projekat u skladu sa GUP-om i DUP-om, te u skladu sa urbanističkim mogućnostima i posle mukotrpnog rada preda navedeni projekat, sa zahtevom za izdavanje građevinske dozvole. Administracija razmatra navedeni zahtev uobičajeno nekoliko meseci, a ponekada i godinu ili dve. Stranka se, naravno, za to vreme interesuje o svom zahtevu i obično dobije informaciju ili da je službenik na odmoru ili je na bolovanju ili je tek dobio predmet ili je predmet u radu. Za to vreme, dobija neformalne informacije kako je to sve nestručno urađeno, a nečesto se i ukazuje na arhitekta koje bi to „stručnije uradile“. Možemo samo prepostaviti šta bi to trebalo da znači. Ukoliko se, kojim slučajem, stranka pobuni zbog aljkavosti i prekoračenja rokova, obično dobije primedbe na projekat. Primedbe su često nezakonite ili nepotrebne i projekti se vraćaju na doradu, na primer zbog toga jer se njima ukazuje na stav službenika o estetskim delovima.

Apsurdne, da ne kažem smešne, su primedbe: - što je pečat kojim je overen projekat ili tehnička kontrola u crnoj boji, a ne u plavoj; - što su projekat ili tehnička kontrola potpisani crnim, a ne plavim mastilom; - što pečat koji se stavlja na nalepnicu tehničke kontrole na projektu nije polovinom prešao preko lista projekta, što inače nije predviđeno nijednim aktom bilo kog organa; - zahteva se od projektanata instalacija (elek-

troinstalacija, mašinskih instalacija, telefonskih instalacija, instalacija vodovoda i kanalizacije) da daju izjavu da je projekat u skladu sa Lokacijskom dozvolom, iako se zna da to nije njihov deo posla, već je to izjava koju svojim potpisom potvrđuje odgovorni projektant arhitekture. U zakonu je, naime, propisano značenje termina „odgovorni projektant“ tj. ciljnim tumačenjem odgovorni projektant arhitekture, a pojedine aljkave birokrate daju sebi za pravo da ovu „pravnu prazninu“ koriste kako bi i ovako komplikovanu proceduru dodatno zakomplikovali, te da od nenadležnih osoba, koje se ne bave urbanističkim parametrima objekta zahtevaju da tvrde nešto zašta nisu stručni;

- prigovara se projektima jer nije pečatirana licenca odgovornog projektanta ili vršioca tehničke kontrole, kao da glavni projektant ima ovlašćenje po zakonu da overava svoju licencu koju mu je izdao drugi organ; - iako je isti organ (Sekretarijat za urbanizam) izdao i lokacijsku dozvolu, projektu se prigovara jer je službenik koji izdaje građevinsku dozvolu ustanovio štamparsku ili već neku drugu omašku u lokacijskoj dozvoli, te se investitori uslovljavaju da dok ne završe postupak ispravke lokacijske dozvole ne mogu dobiti građevinsku dozvolu. Dakle, umesto da sam, brže bolje ispravi svoju grešku, on razlog za prolongiranje pronalazi u svojim greškama.

Dakle, apsurdnih primera je previše, bar za još tri teksta na ovu temu. Ovo je jasno način kako se brzo i efikasno eliminiše zdrava konkurencija među arhitektama od karijere, a posla imaju samo arhitekta koje su u pri-

jateljskim i rodbinskim vezama sa službenicima te uprave.

Zadatak je, dakle, za sve buduće generacije, da se sva pažnja usmeri na suštinu tj. da budući objekti ispunjavaju sve zadate urbanističke uslove, da budu estetski prihvatljivi, da budu bezbedni za redovnu upotrebu i sve to u što efikasnijem postupku, u kome bi stranke u postupku (investitor, arhitekta, državni službenici i ostali) proaktivnim delovanjem trebalo da se dopunjuju, a ne kako je to do sada bio slučaj, da se blokiraju, jer su ovoj zemlji preko potrebne nove investicije.

Pravna (ne)sigurnost -velika diskreciona ovlašćenja

Materijalno pravo pogoduje nezakonitom postupanju organa uprave, jer ostavlja diskreciono ovlašćenje organu da primedbe mogu da se odnose na bilo koji deo projekta.

Nejasno je kako za sve ove godine nijedan službenik nije odgovarao za krivično delo iz člana 361. Krivičnog zakonika, kada se zna da je kršenje roka uobičajena pojava o kojoj se javno diskutuje. Naime, pomenutom odredbom predviđeno je krivično delo nasavestan rad u službi.

Pre nekoliko godina su donete novele zakona o planiranju i izgradnji, kojima je predviđena mogućnost konverzije prava korišćenja i dugoročnog zakupa u pravo svojine, ali efekti i realizacija navedenog zakona za pojedine kategorije zemljišta su frapantni. Gotovo da nema primera da je pozitivno rešen neki zahtev za konverziju zemljišta privrednih društava nad kojima je bilo primene zakona o privatizaciji... Do toga je došlo što se propisom pokušalo spojiti ono što je nespojivo, pa je uredba kojom se reguliše način konverzije menjana i po nekoliko puta.

Neefikasnost Katastra nepokretnosti u rešavanju zahteva stranaka je takođe jedan od ozbiljnih problema, koji utiču na broj investicija u građevinskoj industriji. Bez korenitih promena u ovoj oblasti, kao što je bila promena u registrima privrednih društava kada je formirana Agencija za privredne registre, teško da se šta na bolje može promeniti.

Nedostatak sredstava za finansiranje projekata

Banke i druge finansijske organizacije su upadljivo prestale da vrše finansiranje gra-

đevinskih projekata i to ne zbog toga što je opala kupovna moć građana, zbog toga što je manja potražnja ili što banke nemaju sredstava, već zato što pravne praznine pogoduju dužnicima koji to sada obilato koriste. Naime, „rupe“ neuređenog pravnog sistema sada su izašle u prvi plan i na najvećem udaru su se upravo našle banke i druge finansijske organizacije.

Banke su, naime, kao sredstvo obezbeđenja izvršenja dužnikove obaveze obično koristile menice i vansudske hipoteke. Sve je funkcionisalo u najboljem redu, ali kada je dužnik prestao da izmiruje svoje mesečne, godišnje obaveze, banka je počela da se susreće sa nesvakidašnjim problemima, koje su obesmišljavale njihova sredstva obezbeđenja.

Loše zakonsko rešenje Zakona o hipoteci

Naime, odredbom iz člana 49. Zakona o hipoteci, izvršena je neprecizna formulacija, koju dužnici obilno koriste kada banka reši da aktivira svoje pravo iz založne izjave. Naime, pomenutom odredbom predviđeno je da prava docnijih hipotekarnih poverilaca ostaju rezervisana.

U praksi bi to značilo sledeće:

- dužnik izda banci založnu izjavu za kupovinu nepokretnosti;
- banka, uverena da se navedenom hipotekom na adekvatan način štiti njeno potraživanje, daje dužniku kredit;
- odmah nakon zaključenja ovog ugovora, dužnik (obično fiktivno) zaključuje ugovor o zajmu i u korist novog poverioca konstituiše hipoteku drugog reda na istoj nepokretnosti;
- dužnik prestaje da banci vraća kredit, nakon čega banka aktivira svoje pravo iz hipoteke;
- tada se banka suočava sa činjenicom da je na predmetnoj nepokretnosti konstituisana još jedna hipoteka, koja se realizacijom prve hipoteke neće brisati, što dalje odbija svakog eventualnog kupca da hipoteku kupi u postupku prodaje.

Naime, samo bi „apsolutno ekonomski nepismen kupac odlučio da plati bilo koji iznos za kupovinu nepokretnosti, koju će dobiti opterećenu hipotekom koja obezbeđuje potraživanje, radi čije naplate se ta prodaja sprovedi“ kaže Miloš Živković Asistent Pravnog fakulteta Univerziteta u Beogradu.

Loše odredbe Zakona o stečaju

Danas se, naime, veliki broj privrednih društava gasi usled stečaja, pa se samim tim i gase obaveze prema poveriocima. Veliki broj poverilaca ostaju osujećeni u naplati svog potraživanja i tu se nije ništa uradilo kako bi se zaštitila privredna društva, koja svoje poslovanje zasnovavaju na zdravim osnovama.

Sam Zakon o stečaju ima loše zakonsko rešenje, jer na jedan skriven način pogoduje dužnicima.

Naime, odredbe koje se odnose na reorganizaciju društva između ostalog predviđaju sledeće mogućnosti u praksi:

- dužnik sa bankom zaključuje ugovor o kreditu i po tom osnovu mu banka isplati ogromna sredstva, a kao sredstvo obezbeđenja dužnik da hipoteku na određenoj nepokretnosti;
- odmah nakon toga, dužnik se za koji iznos više zaduži kod trećeg privrednog društva (fiktivno), koje je neformalno i diskretno povezano sa dužnikom, a kao sredstvo obezbeđenja se takođe založi određena nepokretnost (kako bi se poverioci našli u istoj klasi prilikom sortiranja poverioca);
- zatim, dužnik podnosi zahtev za stečaj i dostavlja plan reorganizacije; planom reorganizacije predloži da se potraživanja konvertuju u kapital;
- odbor poverilaca u tom slučaju čine banka i neformalno povezano društvo, u kome neformalno povezano društvo obično ima većinu za usvajanje plana reorganizacije;
- odbor poverilaca usvoji plan reorganizacije i banka, umesto da naplati svoje potraživanje, postaje bez svoje volje manjinski član privrednog društva;

Dakle, i u ovoj oblasti situacija nije onakva kakva nam se predstavlja, već se dosta toga može uraditi kako bi se stanje popravilo i kako bi se uposlilo stotine hiljada vrednih i u svetu priznatih stručnjaka i radnika. Dakle, narod je sit politikanstva i na sledećim izborima neće glasati za velike ideje i apstraktne stvari, već će svoj glas dati onome ko konkretnim predlozima i aktivnostima reši upravo one probleme koji će usloviti bolji životni standard i veću zaposlenost.☐

Igor Isailović, advokat