



Foreign Investors Council

Gospodin Tomislav Momirović
ministar građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture
Republika Srbija

10.12.2020. godine

Poštovani gospodine Momiroviću,

Savet stranih investitora je nezavisno poslovno okruženje koje se zalaže za stabilno i predvidljivo poslovno okruženje, i koje promoviše jednake uslove poslovanja i principe jake poslovne etike.

Od svog osnivanja 2002.godine, unapređenje propisa u oblasti građevinarstva i infrastrukture, kao i promovisanje najbolje poslovne prakse u ovoj oblasti predstavlja jedan od ključnih prioriteta Saveta. Iz tog razloga u okviru Saveta postoji Odbor za infrastrukturu i građevinarstvo sa fokusom na navedene teme. Savet broji više od 120 članica, dok sam Odbor okuplja više od 40 članica iz različitih sektora, od izgradnje do sektora usluga. Između ostalog, cilj ovog, kao i drugih radnih odbora Saveta, je da definiše svoje stavove kroz aktivnu debatu unutar članstva i uspostavi blisku saradnju sa nadležnim institucijama radi poboljšanja uslova poslovanja.

Radi upoznavanja sa stavovima Saveta povodom pravnog okvira u oblasti infrastrukture i građevinarstva, u prilogu Vam dostavljamo relevantne tekstove iz „Bele knjige“ Saveta (transport, građevinsko zemljište i izgradnja), godišnje publikacije objavljene 19. novembra 2020. godine.

Ovom prilikom Vam se obraćamo sa **predlozima za otklanjanje trenutnih problema i predlog mera i sugestije o načinu otklanjanja štetnih posledica usled pandemije korona virusa.**

Savet stranih investitora izuzetno pozdravlja sve napore i aktivnosti resornog Ministarstva koje su preduzete u pravcu rasta i daljeg razvoja sektora. Upravo, imajući u vidu veliki broj infrastrukturnih projekata koji su realizovani u prethodnom periodu, želeli bismo na početku da posebno istaknemo da je primetno interesovanje **stranih kompanija i investitora da budu uključeni u nov ciklus daljeg razvoja infrastrukturnih projekata u Srbiji.**

U nastavku slede komentari i dalji predlozi u pravcu prevazilaženja izazova sa kojima se sektor suočava usled epidemije korona virusa:

PREDLOZI ZA OTKLANJANJE ŠTETNIH POSLEDICA POSLE PANDEMIJE KORONA VIRUSA

Slede predlozi koji bi značajno ubrzali proceduru da investitor dođe do poslednjeg koraka – tj. do izdavanja građevinske dozvole. Uz skraćivanje određenih koraka, predlažemo i finansijske olakšice, kao što sledi:

- dozvoliti **dobijanje građevinske dozvole na osnovu prava korišćenja** (makar u narednih 12 meseci), pri čemu bi se konverzija potom izvršila u redovnom postupku koji je trenutno predviđen nakon izdavanja upotrebne dozvole i uknjižbe izgrađenog objekta).
- **Odobriti popust od 60% na iznos naknade za konverziju koja se plaća odjednom, a popust od 40% ako se plaća u ratama**, imajući u vidu da će otklanjanje posledica trajati dugo i nakon prestanka vanrednog stanja, a kako bi se održao trend razvoja građevinske industrije.
- **Dozvoliti prijavu radova pre uplate doprinosa** za uređivanje građevinskog zemljišta (bez obzira da li se plaća na rate ili odjednom).
- **Odobriti popust od 60% za iznos doprinosa**, ako se plaća odjednom, odnosno **40% posto ako se plaća u ratama**
- Jedan od glavnih pokretača građevinske industrije su i **banke**. U tom smislu, predlog je da država podrži dalju stanogradnju i eventualno izgradnju kancelarijskog prostora, kako bi banke koje finansiraju takve projekte kroz projektna finansiranja bile ohrabrene da nastave sa finansiranjem takvih projekata:
 - a. Za stanogradnju bi predlog bio da **država ponudi investitorima ili bankama da otkupi sve izgrađene stanove po ceni od 60% (ili 70%) od prosečne cene stanova u novogradnji za tu opštinu**. To je nivo do koga banke finansiraju projekat (*Loan to Value* - LTV - koeficijent zajma prema vrednosti nepokretnosti) i osećale bi se komotno da čak i ako tržište padne da imaju opciju da tu zgradu, ili preostale stanove u izvršenju, prodaju državi. Ovo bi takođe moglo da se stavi i u kontekst državnog plana da se obezbede stanove za vojsku i policiju (tako da bi ova mera mogla da služi i tvoj svrsi). Naravno, sve pod uslovom da je ovu meru moguće strukturirati u skladu sa Zakonom o kontroli državne pomoći.
 - b. Slično bi moglo da se organizuje i za kancelarijski prostor – ako ga država preuzme mogla bi da ga koristi za svoje potrebe, IT start-upove ili nešto treće.

Alternativni predlog:

- c. Kod finansiranja projekata koji su u izgradnji, investitori su se većinski do sad finansirali iz prodaje ili uplate kupaca, ali usled posledica epidemije korona virusa, očekivano je da će se situacija promeniti. S tim u vezi, mišljenja smo da će projektno finansiranje biti dobra opcija, ali očekuje se da banke neće biti izuzetno otvorene zbog procene rizika. S tim u vezi, predlog je da **država bude garant vraćanja kredita projektnog finansiranja u određenom procentu i za određeni period**, slično kao što NKOSK garantuje vraćanje stambenih kredita. Dakle, da se uvede neka vrsta **osiguranja**.

- **Dalje pojačavanje kapaciteta katastra je neophodno i od krucijalne važnosti** (pre svega dodatnim kadrovima – obrađivačima predmeta) kako bi efikasnije rešavali predmete, uz napomenu da je primetan efikasan rad manjeg broja katarstarskih službi, ali i dalje postoje problemi u velikom broju katastarskih službi, uključujući katastre nadležne za gradske opštine grada Beograda.

Pozivamo Vas da razmotrite komentare Saveta stranih investitora i koristimo priliku da uputimo **molbu za organizovanjem zajedničkog video sastanka** na kom bismo u direktnom razgovoru razmenili mišljenja o predloženim merama sa ciljem otklanjanja prepreka i omogućavanju daljeg razvoja građevinske industrije i infrastrukture u Republici Srbiji.

S poštovanjem,

Aleksandar Ljubić



izvršni direktor Saveta