

Investitori na ispitu



mr. Jasmina Radovanović, Šefica jedinice za imovinu i investicije, NALED

Investiciona klima u Srbiji je na visokom nivou, narod priželjkuje nova radna mesta, veće plate, atraktivne poslodavce, a jedan od strateških ciljeva države je da postanemo prepoznatljiva destinacija na investicionoj mapi sveta.

Epidemija korona virusa koja je zadesila svet pre tačno godinu dana, munjevito je odnela mnoge živote, ali i brojne biznise. Digitalizacija se pokazala kao važan činilac za nastavak iole normalnog života usled zdravstvenih preporuka za izbegavanje fizičkih kontakata. Za one biznise koji su mogli da se brzo prilagode, upotreba novih elektronskih alata postala je svakodnevica. Za one koji nisu uspeli da se prilagode, država je odobrila već nekoliko paketa finansijske pomoći. Zbog velikog finansijskog iscrpljivanja za podršku privredi, državi su novi investitori preko potrebni.

Investitori koji žele da posluju u Srbiji su na ispitu od samog započinjanja svog biznisa, pa tokom celog njegovog životnog ciklusa, jer se suočavaju sa različitim iza-

zovima od komplikovanih administrativnih procedura, netransparentnosti informacija, visokih troškova do rigidnih zakonskih normi i loše poslovne prakse.

Nerešeni imovinski odnosi značajnim delom utiču na pogodnost nekog područja za investiciona ulaganja. Jedan od imovinskih problema sa kojima se susreću privrednici u Srbiji tiče se i upravnih postupaka koji se vode po zahtevima novoosnovanih zadruga, na osnovu kojih organi državne uprave, zbog različitog tumačenja ranijeg Zakona o zadrugama, odlučuju o oduzimanju poljoprivrednog zemljišta i objekata koji su u vlasništvu privatnih kompanija bez plaćanja bilo kakve naknade. Usled sporova na zemljištu koji traju preko jedne decenije, a čije nerešavanje čini štetu ne samo kompanijama koje trpe zbog višegodišnje nemogućnosti da se na jedinstven i dosledan način efikasno reše imovinsko-pravni sporovi, trpi i država. Mogućnost da se konačno stavi tačka na dugogodišnje sporove povodom nekada zadružne imovine je donošenje autentičnog tumačenja člana 95. Zakona o zadrugama.

Oko 60.000 hektara najkvalitetnijeg poljoprivrednog zemljišta je obuhvaćeno zahtevima za vraćanje nekada zadružnog zemljišta, čija je ukupna vrednost oko 507 miliona evra. U blokirano zemljište se ne vrše dalja ulaganja, usled čega na njemu stagnira poljoprivredna proizvodnja, opada mu tržišna vrednost, banke ga ne prihvataju kao sredstvo obezbeđenja za odobravanje kredita neophodnih kompanijama za ulaganja u poljoprivredu, a sporovi na zemljištu odvrćaju strane ulagače od ulaganja u sektor poljoprivrede.

Investitore koji prolaze kroz sve administrativne procedure za dobijanje dozvola gradnju, brine činjenica da u Srbiji postoji oko 5 miliona objekata i infrastrukture izgrađenih bez dozvola, koji već godinama niti se ozakonjuju niti se ruše, a iz lokalnih samouprava ističu da nove nelegalne gradnje ima i dalje.

Nelegalna gradnja već godinama estetski narušava urbanu i prirodnu sredinu, često usled nestručnog ili bahatog izvođenja uzrokuje geomorfološke i hidrološke probleme, a ovako izgrađene zgrade gotovo po pravilu su energetski neefikasne i stoga značajno uvećavaju zagađenje u okruženju kao i prekomernu potrošnju električne energije.

Država kao servis građana treba da strankama omogući da dobiju najkvalitetniju uslugu u najkraćem vremenu i da efikasnom upravom podstakne investitore da poštuju zakonske procedure. U praksi često stranke i za najobičnije predmete za izgradnju porodičnih stambenih objekata čekaju i po nekoliko meseci da bi ishodovali lokacijske uslove, građevinsku dozvolu i počeli izgradnju. Ako je potrebno nekoliko meseci da se ishoduje dozvola za izgradnju objekta, a da za samu gradnju objekta često treba i manje vremena, svakako deluje obeshrabrujuće za investitora.

Kod svih dozvola za gradnju prosečan rok rešavanja zahteva u 2020. u odnosu na 2019. godinu smanjio se kod svih tipova dozvola, ali se rokovi za rešavanje zahteva i dalje probijaju u 15% gradova, kao i desetina opština u Srbiji.

Rešavanje problema nelegalne gradnje je kompleksan problem, koji država može preduprediti kroz rešavanje sistemskih problema u zakonskoj regulativi, u njenoj doslednoj i jednobraznoj primeni, ubrzavanju administriranja, edukaciju nadležnih organa i digitalizaciju celog procesa.

Ne treba zaboraviti da svojinska transformacija zemljišta u Srbiji nije završena već više od jedne decenije, a kao glavni razlog investitori ističu probleme u sprovođenju konverzije

prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu, posebno u pogledu obavezivanja na plaćanje naknade.

Prosečan broj aktivnih predmeta ozakonjenja po jedinici lokalne samouprave je oko 7000, dok se na godišnjem nivou u proseku reši svega oko 300 predmeta

Čini se da zakonske odredbe koje je država donela u pravcu transformacije prava korišćenja u pravo svojine na zemljištu se u praksi ne primenjuju ili se ne primenjuju u potrebnom obimu. Posledice nesprovođenja svojinske transformacije odražavaju se i na državu, jer obveznici naknade za konverziju ne mogu graditi na zemljištu niti proširiti svoje proizvodne kapacitete. Zbog izgubljene vrednosti propuštenih investicija, koje bi iznosile nekoliko desetina puta više od očekivanih prihoda od konverzije, država u proseku gubi oko 67 miliona evra investicija.

Naknada za konverziju u proseku iznosi preko 100.000 evra po hektaru, što destimuliše kompanije koje su obveznici plaćanja naknade da uopšte pokrenu postupak konverzije. Naknada koja je država do sada naplatila za konverziju, obuhvata svega oko 10% obveznika plaćanja naknade za konverziju, odnosno svega oko 3.2 miliona evra.

Srbija je jedna od retkih zemalja gde koncept prava korišćenja zemljišta kao relikv prošlosti još uvek egzistira u registru nepokretnosti, što je za strane investitore nerazumljiv pojam koji dovodi do pravne nesigurnosti i odvraća od ulaganja u domaće tržište.

Država treba da ima sluha za razumevanje potreba investitora, za izazove koje im stoje na putu, kako bi uspešno kreirala prilike za privlačenje novih ulaganja, ali uvek vodeći računa da i investitori brinu o zdravom i sigurnom okruženju svih nas.