

SKRIPTA ZA DRUGI KOLOKVIJUM IZ PRAVNE REGULATIVE U GRAĐEVINARSTVU

1. Šta je to građevinsko zemljište? Dati pojam građevinskog zemljišta.

- Građevinsko zemljište jeste zemljište određeno zakonom i planskim dokumentom kao građevinsko, koje je predviđeno za izgradnju i redovno korišćenje objekata, kao i zemljište na kojem su izgrađeni objekti u skladu sa zakonom i zemljište koje služi za redovnu upotrebu tih objekata. Građevinsko zemljište se koristi prema nameni određenoj planskim dokumentom, na način kojim se obezbeđuje njegovo racionalno korišćenje, u skladu sa zakonom.

2. U kojim oblicima svojine može biti građevinsko zemljište?

- Građevinsko zemljište može biti u svim oblicima svojine.

3. U čemu je razlika između “građevinsko zemljišta u javnoj svojini” i “javno građevinsko zemljište”?

- Javno građevinsko zemljište je prostor određen planskim dokumentom za uređenje ili izgradnju javnih objekata ili javnih površina za koje se utvrđuje opšti interes, u skladu sa posebnim zakonom (ulice, trgovi, parkovi i dr.);
- Građevinsko zemljište u javnoj svojini je zemljište koje je u vlasništvu države, grada ili lokalne samouprave.
- Npr. Građevinsko zemljište u javnoj svojini može biti javno građevinsko zemljište ili građevinsko zemljište za ostale namene.

4. Šta je to “Javno građevinsko zemljište” i ko određuje koje je zemljište “javno građevinsko zemljište”?

- Javno građevinsko zemljište je prostor određen planskim dokumentom za uređenje ili izgradnju javnih objekata ili javnih površina za koje se utvrđuje opšti interes, u skladu sa posebnim zakonom (ulice, trgovi, parkovi i dr.);
- Njega određuju organi nadležni za izradu planskih dokumenata.

5. Navesti vrste građevinskog zemljišta?

- Građevinsko zemljište može biti:
 - 1) gradsko građevinsko zemljište;
 - 2) građevinsko zemljište van granica gradskog građevinskog zemljišta.

6. Šta je to “gradsko građevinsko zemljište”?

- Gradsko građevinsko zemljište jeste zemljište u građevinskom području naseljenog mesta koje je kao takvo određeno planskim dokumentom, koji se donosi za opštinu, grad i grad Beograd, u skladu sa ovim zakonom.

7. Promena namene poljoprivrednog zemljišta (kako i na osnovu kog dokumenta)?

- Promena namene poljoprivrednog zemljišta se vrši na osnovu planskog dokumenta, tako što se usvoji novi planski dokument u kome je nekadašnje poljoprivredno zemljište preimenovano u građevinsko zemljište.

8. Promena namene poljoprivrednog zemljišta (šta su obaveze katastra)?

- Organ nadležan za poslove državnog premera i katastra rešenjem provodi nastalu promenu i stavlja zabeležbu o obavezi plaćanja naknade za promenu namene poljoprivrednog zemljišta u bazu podataka katastra nepokretnosti iz koje se izdaje list nepokretnosti o obavezi plaćanja naknade za promenu namene.

9. U kom trenutku je vlasnik poljoprivrednog dužan da plati naknadu za promenu namene zemljišta?

- Vlasnik katastarske parcele kojoj je promenjena namena dužan je da plati naknadu za promenu namene poljoprivrednog zemljišta pre izdavanja lokacijske dozvole, u skladu sa zakonom kojim se uređuje poljoprivredno zemljište.

10. Šta je izgrađeno, a šta neizgrađeno građevinsko zemljište?

- Izgrađeno građevinsko zemljište je zemljište na kome su izgrađeni objekti u skladu sa zakonom, namenjeni za trajnu upotrebu.
- Neizgrađeno građevinsko zemljište je zemljište na kome nisu izgrađeni objekti, na kome su izgrađeni objekti suprotno zakonu i zemljište na kome su izgrađeni samo objekti privremenog karaktera.

11. Šta je uređeno, a šta neuređeno građevinsko zemljište?

- Uređeno građevinsko zemljište je zemljište koje je komunalno opremljeno za građenje, u skladu sa važećim planskim dokumentom (izgrađen pristupni put, elektromreža, obezbeđeno snabdevanje vodom i obezbeđeni drugi posebni uslovi).
- Neuređeno građevinsko zemljište je zemljište koje nije komunalno opremljeno za građenje, u skladu sa važećim planskim dokumentom (izgrađen pristupni put, elektromreža, obezbeđeno snabdevanje vodom i obezbeđeni drugi posebni uslovi).

12. Šta je “priremanje”, a šta “opremanje” građevinskog zemljišta?

- Pripremanje zemljišta obuhvata istražne radove, izradu geodetskih, geoloških i drugih podloga, izradu planske i tehničke dokumentacije, programa za uređivanje zemljišta, raseljavanje, rušenje objekata, saniranje terena i druge radove. Na područjima koja su bila izložena ratnim dejstvima, vrši se i provera o postojanju zaostalih eksplozivnih sredstava, u skladu sa zakonom.
- Opremanje zemljišta obuhvata izgradnju objekata komunalne infrastrukture i izgradnju i uređenje površina javne namene.

13. Iz kojih izvora prihoda se finansira uređivanje građevinskog zemljišta?

- Finansiranje uređivanja građevinskog zemljišta obezbeđuje se iz sredstva ostvarenih od:
 - 1) naknade za uređivanje građevinskog zemljišta;
 - 2) zakupnine za građevinsko zemljište;
 - 3) otuđenja građevinskog zemljišta;
 - 4) konverzije prava korišćenja, odnosno prava zakupa u skladu sa ovim zakonom;
 - 5) drugih izvora u skladu sa zakonom.

14. Ko plaća naknadu za korišćenje građevinskog zemljišta?

- Naknada za korišćenje građevinskog zemljišta plaća se u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji, gde piše: Naknada za korišćenje izgrađenog javnog građevinskog zemljišta i ostalog građevinskog zemljišta u državnoj svojini plaća vlasnik objekta.
- Naknada za korišćenje neizgrađenog javnog građevinskog zemljišta i ostalog građevinskog zemljišta u državnoj svojini plaća korisnik.

15. Ko plaća naknadu za uređenje građevinskog zemljišta?

- Naknadu za uređivanje građevinskog zemljišta plaća investitor.

16. Na osnovu kojih kriterijuma se plaća uređenje građevinskog zemljišta?

- Visina naknade za uređivanje građevinskog zemljišta utvrđuje se na osnovu sledećih kriterijuma: stepena komunalne opremljenosti, godišnjih programa za uređivanje građevinskog zemljišta, urbanističke zone, namene i površine objekta.

17. Otuđenje ili davanje građevinskog zemljišta u javnoj svojini – u kom postupku se vrši?

- Otuđenje ili davanje u zakup građevinskog zemljišta u javnoj svojini radi izgradnje sprovodi se javnim nadmetanjem ili prikupljanjem ponuda javnim oglasom, po tržišnim uslovima, u skladu sa zakonom.
- Građevinsko zemljište u javnoj svojini se otuđuje ili daje u zakup licu koje ponudi najveću cenu ili najviši iznos zakupnine za to zemljište, koja se naknadno ne može umanjivati.

18. Da li je građevinsko zemljište u prometu?

- Građevinsko zemljište je u prometu.

19. Da li se mogu otuđiti površine javne namene iz javne svojine?

- Postojeće i planirane površine javne namene ne mogu se otuđiti iz javne svojine.

20. Kada se može izvršiti promena zakupca na građevinskom zemljištu u javnoj svojini?

- Ako se promeni vlasnik objekta koji je izgrađen na građevinskom zemljištu u javnoj svojini, koje se koristi po osnovu ugovora o zakupu zaključenom u skladu sa zakonom, zakupodavac će, na zahtev novog vlasnika, izmeniti ugovor o zakupu, tako što će na mesto dotadašnjeg zakupca stupiti novi vlasnik objekta.

21. Šta je to konverzija prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu?

- Konverzija prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu predstavlja da vlasnik objekta na građevinskom zemljištu gubi pravo na korišćenje tog zemljišta i dobija pravo svojine nad zemljištem (postaje vlasnik zemljišta).

22. Kada se vrši konverzija uz naknadu?

- Na građevinskom zemljištu u državnoj, odnosno javnoj svojini, na kome su nosioci prava korišćenja bila ili jesu privredna društva i druga pravna lica na koja su se primenjivale odredbe zakona kojima se uređuje privatizacija, stečajni i izvršni postupak, kao i njihovi pravni sledbenici, pravo korišćenja može se konvertovati u pravo svojine, uz naknadu tržišne vrednosti tog građevinskog zemljišta u momentu konverzije prava, umanjenu za troškove pribavljanja prava korišćenja na tom građevinskom zemljištu.

23. Kada se vrši konverzija bez naknade?

- Licima koja su upisana kao nosioci prava korišćenja na izgrađenom građevinskom zemljištu u državnoj svojini u javnoj knjizi o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima, prestaje pravo korišćenja na građevinskom zemljištu i prelazi u pravo svojine, bez naknade.
- Vlasnicima posebnih fizičkih delova u stambenim zgradama sa više stanova, poslovnim i poslovno-stambenim zgradama izgrađenim na građevinskom zemljištu u državnoj svojini, prestaje pravo korišćenja na građevinskom zemljištu i prelazi u pravo svojine, srazmerno površini posebnih fizičkih delova čiji su vlasnici, bez naknade.

IZGRADNJA OBJEKTA

24. Na osnovu kog dokumenta se vrši građenje objekta?

- Građenje objekta vrši se na osnovu građevinske dozvole i tehničke dokumentacije, pod uslovima i na način utvrđen ovim zakonom.

25. Šta su to predhodni radovi?

- Prethodni radovi, u zavisnosti od vrste i karakteristika objekta, obuhvataju: istraživanja i izradu analiza i projekata i drugih stručnih materijala; pribavljanje podataka kojima se analiziraju i razrađuju inženjerskogeološki, geotehnički, geodetski, hidrološki, meteorološki, urbanistički, tehnički, tehnološki, ekonomski, energetski, seizmički, vodoprivredni i saobraćajni uslovi; uslove zaštite od požara i zaštite životne sredine, kao i druge uslove od uticaja na gradnju i korišćenje određenog objekta.

26. Šta sadrži predhodna studija opravdanosti i šta se njom utvrđuje?

- Prethodna studija opravdanosti sadrži generalni projekat, definisan u Članu 117. Prethodnom studijom opravdanosti utvrđuje se naročito prostorna, ekološka, društvena, finansijska, tržišna i ekonomska opravdanost investicije za varijantna rešenja definisana generalnim projektom, na osnovu kojih se donosi planski dokument, kao i odluka o opravdanosti ulaganja u prethodne radove za idejni projekat i izradu studije opravdanosti.

27. Šta sadrži studija opravdanosti i šta se njom utvrđuje?

- Studija opravdanosti sadrži idejni projekat, definisan u Članu 118. Studijom opravdanosti određuje se naročito prostorna, ekološka, društvena, finansijska, tržišna i ekonomska opravdanost investicije za izabrano rešenje, razrađeno idejnim projektom, na osnovu koje se donosi odluka o opravdanosti ulaganja.

28. Koji nivo razrade projektne dokumentacije sadrži predhodna studija opravdanosti a koji nivo studija opravdanosti?

- Predhodna studija opravdanosti sadrži generalni projekat, a studija opravdanosti sadrži idejni projekat.

29. U kojim nivoima razrade se izrađuje tehnička dokumentacija?

- Tehnička dokumentacija za građenje i rekonstrukciju objekta izrađuje se kao generalni projekat, idejni projekat, glavni projekat, izvođački projekat i projekat izvedenog objekta.

30. Šta sve sadrži generalni projekat?

- Generalni projekat sadrži naročito podatke o: makrolokaciji objekta; opštoj dispoziciji objekta; tehničko-tehnološkoj koncepciji objekta; načinu obezbeđenja infrastrukture; mogućim varijantama prostornih i tehničkih rešenja sa stanovišta uklapanja u prostor; prirodnim uslovima; proceni uticaja na životnu sredinu; inženjerskogeološkim-geotehničkim karakteristikama terena sa aspekta utvrđivanja generalne koncepcije i opravdanosti izgradnje objekta; istražnim radovima za izradu idejnog projekta; zaštiti prirodnih i nepokretnih kulturnih dobara; funkcionalnosti i racionalnosti rešenja.

31. Šta sve sadrži idejni projekat?

- Idejni projekat sadrži situaciono rešenje i podatke o: mikrolokaciji objekta; funkcionalnim, konstruktivnim i oblikovnim karakteristikama objekta; tehničko-tehnološkim i eksploatacionim karakteristikama objekta; inženjerskogeološkim- geotehničkim karakteristikama terena i tla sa preliminarnim proračunom stabilnosti i sigurnosti objekta; rešenju temeljenja objekta; tehničko-tehnološkim i organizacionim elementima građenja objekta; merama za sprečavanje ili smanjenje negativnih uticaja na životnu sredinu; idejnom rešenju infrastrukture; uporednoj analizi varijantnih tehničkih rešenja sa stanovišta svojstava tla, funkcionalnosti, stabilnosti, proceni uticaja na životnu sredinu, prirodnim i nepokretnim kulturnim dobrima, racionalnosti izgradnje i eksploatacije, visini troškova izgradnje, transporta, održavanja, obezbeđenja energije i drugih troškova.

32. Šta sadrži situaciono rešenje?

- Situaciono rešenje, zavisno od vrste objekta, sadrži:
 - 1) dužine pojedinih strana građevinske parcele;
 - 2) visinske kote postojećeg zemljišta i nivelacije;
 - 3) regulacione i građevinske linije sa prikazom postojećih i planiranih objekata sa spoljnim merama, spratnost planiranog objekta sa prikazom završne etaže ili krovne konstrukcije sa nagibima ravni;
 - 4) položaj i brojeve susednih katastarskih parcela i zgrada, kao i naziv ulice.

33. Za koje potrebe se izrađuje glavni projekat?

- Glavni projekat izrađuje se za potrebe građenja objekta i pribavljanja građevinske dozvole.

34. Da li je investitor dužan da pribavi saglasnosti na glavni projekat? Ako jeste kada i od koga?

- Investitor je dužan da pribavi saglasnost na glavni projekat od organa, odnosno organizacija, kada je to predviđeno uslovima sadržanim u lokacijskoj dozvoli.

35. U kojim slučajevima se izrađuje izvođački projekat?

- Izvođački projekat izrađuje se za potrebe izvođenja radova na građenju ako glavni projekat ne sadrži razradu detalja potrebnih za izvođenje radova.

36. Šta je sadržina projekta izvedenog objekta i za koje potrebe se izrađuje?

- Projekat izvedenog objekta sadrži glavni projekat sa izmenama nastalim u toku građenja objekta. I on se izrađuje za potrebe pribavljanja upotrebne dozvole, korišćenja i održavanja objekta.

37. Ko može da izrađuje tehničku dokumentaciju (za objekte za koje odobrenje za izgradnju izdaje ministarstvo, odnosno za ostale objekte)?

- Tehničku dokumentaciju za izgradnju objekata može da izrađuje privredno društvo, odnosno drugo pravno lice, odnosno preduzetnik koji su upisani u odgovarajući registar za izradu tehničke dokumentacije.
- Tehničku dokumentaciju za izgradnju objekata za koje građevinsku dozvolu izdaje Ministarstvo, odnosno autonomna pokrajina može da izrađuje privredno društvo, odnosno drugo pravno lice koje je upisano u odgovarajući registar za izradu tehničke dokumentacije za tu vrstu objekata i koje ima zaposlena lica sa licencom za odgovornog projektanta koja imaju odgovarajuće stručne rezultate u izradi tehničke dokumentacije za tu vrstu i namenu objekata.

38. Ko može da bude odgovorni projektant, koji su uslovi za sticanje licence, i ko izdaje licencu?

- Odgovorni projektant može biti lice sa stečenim visokim obrazovanjem odgovarajuće struke, odnosno smeru, na akademskim studijama drugog stepena (diplomske akademske studije-master, specijalističke akademske studije) odnosno na osnovnim studijama u trajanju od najmanje pet godina i licencom za projektovanje.
- Licencu za odgovornog projektanta može da stekne lice sa stečenim visokim obrazovanjem odgovarajuće struke, odnosno smeru, položenim stručnim ispitom i najmanje tri godine radnog iskustva sa stručnim rezultatima na izradi tehničke dokumentacije i sa preporukom najmanje dva odgovorna projektanta ili Inženjerske komore. Licencu izdaje inženjerska komora Srbije.

39. Za koje tipove objekata se vrši revizija i koju tehničku dokumentaciju (projekta i studije) reviduje reviziono komisija?

- Vršiti se za Generalni i Idejni projekat, Predhodna studija opravdanosti i Studija opravdanosti za sve objekte za koje građevinsku dozvolu izdaje ministarstvo nadležno za poslove građevinarstva.

40. Koji nivo razrade projektne dokumentacije podleže tehničkoj kontroli? Šta je predmet provere i ko može da vrši tehničku kontrolu?

- Vršiti se za Generalni i Idejni projekat, Predhodna studija opravdanosti i Studija opravdanosti. Stručnom kontrolom proverava se koncepcija objekta naročito sa stanovišta: pogodnosti lokacije u odnosu na vrstu i namenu objekta; uslova građenja objekta u pogledu primene mera zaštite životne sredine; seizmoloških, geotehničkih, saobraćajnih i drugih uslova; obezbeđenja energetske uslova u odnosu na vrstu planiranih energenata; tehničko-tehnoloških karakteristika objekta; tehničko-tehnoloških i organizacionih rešenja za građenje objekta; savremenosti tehničkih rešenja i usklađenosti sa razvojnim programima u toj oblasti, kao i drugih propisanih uslova izgradnje objekta.
- Tehničku kontrolu može da vrši komisija koju obrazuje ministar nadležan za poslove građevinarstva.

41. Ko je nadležan za izdavanje građevinske dozvole (kome se podnosi zahtev)?

- Građevinsku dozvolu za izgradnju objekata izdaje ministarstvo nadležno za poslove građevinarstva (u daljem tekstu: Ministarstvo), ako ovim zakonom nije drugačije određeno.
- Poverava se autonomnoj pokrajini izdavanje građevinskih dozvola za izgradnju objekata određenih u članu 133. ovog zakona koji se u celini grade na teritoriji autonomne pokrajine.
- Poverava se jedinicama lokalne samouprave izdavanje građevinskih dozvola za izgradnju objekata koji nisu određeni u članu 133. ovog zakona.

42. Navesti bar šest vrsta objekta za koje odobrenje za izgradnju izdaje ministarstvo?

- Ministarstvo izdaje odobrenje za npr:
- Stadione za 10.000 i više gledalaca; Nuklearni objekti; Aerodroma; Putničkih pristaništa i luka; Objekti za preradu nafte i gasa; Hidrograđevinski objekti na plovnim putevima; *(dzoker) Metro

43. Koji se dokumenti predaju uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole?

- Uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole prilaže se:
 - 1) lokacijska dozvola;
 - 2) glavni projekat u tri primerka sa izveštajem o izvršenoj tehničkoj kontroli;
 - 3) dokaz o pravu svojine, odnosno pravu zakupa na građevinskom zemljištu;
 - 4) dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za uređivanje građevinskog zemljišta;
 - 5) dokaz o uplati administrativne takse.

44. Šta Je sadržina građevinske dozvole?

- Građevinska dozvola sadrži, naročito, podatke o:
 - 1) investitoru;
 - 2) objektu čije se građenje dozvoljava sa podacima o gabaritu, spratnosti, ukupnoj površini i predračunskoj vrednosti objekta;
 - 3) katastarskoj parceli na kojoj se gradi objekat;
 - 4) postojećem objektu koji se ruši ili rekonstruiše radi građenja;
 - 5) roku važenja građevinske dozvole i roku završetka građenja;
 - 6) dokumentaciji na osnovu koje se izdaje.

45. Za koje objekte se može izdati posebna građevinska dozvola za pripremne radove?

- Pripremni radovi za objekte iz člana 133. ovog zakona kao i za objekte bruto razvijene građevinske površine preko 800 m², mogu se izvoditi i na osnovu posebne građevinske dozvole.

46. Koliki je rok važenja građevinske dozvole?

- Građevinska dozvola prestaje da važi ako se ne otpočne sa građenjem objekta, odnosno izvođenjem radova, u roku od dve godine od dana pravnosnažnosti rešenja kojim je izdata građevinska dozvola.

47. Izmjena rešenja o lokacijskoj i građevinskoj dozvoli usled promene investitora?

- Ako se u toku građenja objekta, odnosno izvođenja radova promeni investitor, novi investitor je dužan da u roku od 15 dana od dana nastanka promene, podnese organu koji je izdao građevinsku dozvolu zahtev za izmenu rešenja o lokacijskoj i građevinskoj dozvoli.

48. Izmjena rešenja o građevinskoj dozvoli usled promena u toku građenja?

- Ako u toku građenja objekta, odnosno izvođenja radova, nastanu izmene u odnosu na izdatu građevinsku dozvolu i glavni projekat, investitor je dužan da podnese zahtev za izmenu građevinske dozvole.
- Izmenom u smislu stava 1. ovog člana smatra se svako odstupanje od položaja, dimenzija, namena i oblika objekta utvrđenih u građevinskoj dozvoli i glavnom projektu.
- Uz zahtev iz stava 1. ovog člana prilaže se novi glavni projekat sa nastalim zamenama u toku građenja.

- Ako organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole utvrdi da su nastale izmene u skladu sa važećim planskim dokumentom, doneće rešenje o izmeni građevinske dozvole u roku od 15 dana od dana prijema uredne dokumentacije.

49. Opisati stadijume postupka za izgradnju objekta – od prvog zahteva nadležnom organu do početka radova uz opis dati potrebnu dokumentaciju i zakonske rokove za pojedine stadijume ako su propisani?

- Pribavljanje informacije o lokaciji (Uz zahtev za izdavanje informacije o lokaciji podnosi se kopija plana parcele)
- Izrada generalnog projekta
- Pribavljanje lokacijske dozvole (Uz zahtev za izdavanje lokacijske dozvole podnose se: kopija plana parcele; izvod iz katastra podzemnih instalacija; i dokaz o pravu svojine. Rešenje o lokacijskoj dozvoli prestaje da važi ako investitor u roku od dve godine od dana pravnosnažnosti rešenja o lokacijskoj dozvoli ne podnese zahtev za izdavanje građevinske dozvole.)
- Izrada idejnog projekta
- Izrada glavnog projekta
- Pribavljanje građevinske dozvole (Uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole prilaže se: lokacijska dozvola; glavni projekat u tri primerka sa izveštajem o izvršenoj tehničkoj kontroli; dokaz o pravu svojine, odnosno pravu zakupa na građevinskom zemljištu; dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za uređivanje građevinskog zemljišta; dokaz o uplati administrativne takse. Građevinska dozvola prestaje da važi ako se ne otpočne sa građenjem objekta, odnosno izvođenjem radova, u roku od dve godine od dana pravnosnažnosti rešenja kojim je izdata građevinska dozvola.)
- Prijava početka izvođenja radova (Uz nju se podnosi kopija građevinske dozvole)

50. Prijava početka izvođenja radova – ko je podnosi, u kom roku, šta sadrži prijava, i koja se dokumentacija podnosi uz prijavu?

- Investitor je dužan da organu kojio je izdao građevinsku dozvolu i nadležnom građevinskom inspektoru prijavi početak građenja objekta, osam dana pre početka izvođenja radova.
- Prijava sadrži datum početka i rok završetka građenja, odnosno izvođenja radova.
- Uz prijavu se podnosi kopija građevinske dozvole.

51. Priprema za građenje – obaveze investitora pre početka građenja?

- Pre početka građenja investitor obezbeđuje: obeležavanje građevinske parcele, regulacionih, nivelacionih i građevinskih linija, u skladu sa propisima kojima je uređeno izvođenje geodetskih radova; obeležavanje gradilišta odgovarajućom tablom, koja sadrži: podatke o objektu koji se gradi, investitoru, odgovornom projektantu, broj građevinske dozvole, izvođaču radova, početku građenja i roku završetka izgradnje.

52. Ko može da izvodi radove (za objekte za koje odobrenje za izgradnju izdaje ministarstvo, odnosno za ostale objekte)?

- Za objekte za koje odobrenje za izgradnju izdaje ministarstvo izvođenje radova može da vrši privredno društvo, odnosno drugo pravno lice koje je upisano odgovarajući registar za građenje te vrste objekata, odnosno za izvođenje te vrste radova, koje ima zaposlena lica sa licencom za odgovornog izvođača radova odgovarajuće stručne rezultate.
- Za ostale objekte građenje objekata, odnosno izvođenje radova može da vrši privredno društvo, odnosno drugo pravno lice ili preduzetnik, koji su upisani u odgovarajući registar za građenje objekata, odnosno za izvođenje radova.

53. Ko može da bude odgovorni izvođač, koji su uslovi za sticanje licence i ko izdaje licencu?

- Izvođač radova određuje odgovornog izvođača radova koji rukovodi građenjem objekta, odnosno izvođenjem radova.
- Član 151. (vidi u zakonu)
- Licencu izdaje Inženjerska komora Srbije.

54. Koje su obaveze izvođača radova pre počta građenja?

- Izvođač radova je dužan da:
 - 1) pre početka radova potpiše glavni projekat;

- 2) rešenjem odredi odgovornog izvođača radova na gradilištu;
- 3) odgovornom izvođaču radova obezbedi ugovor o građenju i dokumentaciju na osnovu koje se gradi objekat;
- 4) obezbedi preventivne mere za bezbedan i zdrav rad, u skladu sa zakonom.

55. Ko obaveštava organ koji je izdao građevinsku dozvolu o završetku temelja i šta se prilaže uz obaveštenje?

- Izvođač radova podnosi organu koji je izdao građevinsku dozvolu, kao i opštinskoj upravi na čijoj se teritoriji gradi objekat, izjavu o završetku izrade temelja. Izvođač uz izjavu o završetku izrade temelja prilaže geodetski snimak izgrađenih temelja, u skladu sa propisima kojima je uređeno izvođenje geodetskih radova.

56. Koje su obaveze odgovornog izvođača radova?

- Odgovorni izvođač radova dužan je da:
 - 1) izvodi radove prema dokumentaciji na osnovu koje je izdata građevinska dozvola, odnosno glavnom projektu, u skladu sa propisima, standardima, uključujući standarde pristupačnosti tehničkim normativima i standardu kvaliteta koji važe za pojedine vrste radova, instalacija i opreme;
 - 2) organizuje gradilište na način kojim će obezbediti pristup lokaciji, obezbeđenje nesmetanog odvijanja saobraćaja, zaštitu okoline za vreme trajanja građenja;
 - 3) obezbeđuje sigurnost objekta, lica koja se nalaze na gradilištu i okoline (susednih objekata i saobraćajnica);
 - 4) obezbeđuje dokaz o kvalitetu izvršenih radova, odnosno ugrađenog materijala, instalacija i opreme;
 - 5) vodi građevinski dnevnik, građevinsku knjigu i obezbeđuje knjigu inspekcije;
 - 6) obezbeđuje merenja i geodetsko osmatranje ponašanja tla i objekta u toku građenja;
 - 7) obezbeđuje objekte i okolinu u slučaju prekida radova;
 - 8) na gradilištu obezbedi ugovor o građenju, rešenje o određivanju odgovornog izvođača radova na gradilištu i glavni projekat, odnosno dokumentaciju na osnovu koje se objekat gradi.

57. Ko obezbeđuje stručni nadzor? I ko može da vrši stručni nadzor?

- Investitor obezbeđuje stručni nadzor u toku građenja objekta, odnosno izvođenja radova za koje je izdata građevinska dozvola. Stručni nadzor može da vrši lice koje ispunjava uslove propisane ovim zakonom za odgovornog projektanta ili odgovornog izvođača radova.
- U vršenju stručnog nadzora na objektu ne mogu da učestvuju lica koja su zaposlena u privrednom društvu, odnosno drugom pravnom licu ili preduzetničkoj radnji koje je izvođač radova na tom objektu, lica koja vrše inspeksijski nadzor, kao i lica koja rade na poslovima izdavanja građevinske dozvole u organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole.

58. Koje sve poslove i aktivnosti obavlja stručni nadzor?

- Stručni nadzor obuhvata: kontrolu da li se građenje vrši prema građevinskoj dozvoli, odnosno prema tehničkoj dokumentaciji po kojoj je izdata građevinska dozvola; kontrolu i proveru kvaliteta izvođenja svih vrsta radova i primenu propisa, standarda i tehničkih normativa, uključujući standarde pristupačnosti; kontrolu i overu količina izvedenih radova; proveru da li postoje dokazi o kvalitetu materijala, opreme i instalacija koji se ugrađuju; davanje uputstava izvođaču radova; saradnju sa projektantom radi obezbeđenja detalja tehnoloških i organizacionih rešenja za izvođenje radova i rešavanje drugih pitanja koja se pojave u toku izvođenja radova.

59. Šta je svrha tehničkog pregleda, šta on obuhvata i kada se može vršiti?

- Svrha tehničkog pregleda je da utvrdi podobnost objekta za upotrebu. Tehnički pregled obuhvata kontrolu usklađenosti izvedenih radova sa građevinskom dozvolom i tehničkom dokumentacijom na osnovu koje se objekat gradi, kao i sa tehničkim propisima i standardima koji se odnose na pojedine vrste radova, odnosno materijala, opreme i instalacija. Tehnički pregled objekta vrši se po završetku izgradnje objekta, odnosno svih radova predviđenih građevinskom dozvolom i glavnim projektom, odnosno po završetku izgradnje dela objekta za koji se može izdati upotrebna dozvola u skladu sa ovim zakonom, u roku od 30 dana od dana prijema zahteva za izvršenje tehničkog pregleda objekta.
- Tehnički pregled može se vršiti i uporedo sa izvođenjem radova na zahtev investitora, ako se po završetku izgradnje objekta ne bi mogla izvršiti kontrola izvedenih radova.

60. Ko vrši tehnički pregled, ko ga traži, ko snosi troškove?

- Tehnički pregled objekata za koje je građevinsku dozvolu donelo Ministarstvo, vrši komisija koju obrazuje ministar nadležan za poslove građevinarstva ili privredno društvo, odnosno drugo pravno lice kome se poveri vršenje tih poslova i koje je upisano u odgovarajući registar za obavljanje tih poslova.
- Tehnički pregled objekta za koje je građevinsku dozvolu izdao nadležni organ autonomne pokrajine, vrši komisija koju obrazuje taj organ ili privredno društvo, odnosno drugo pravno lice kome se poveri vršenje tih poslova i koje je upisano u odgovarajući registar za obavljanje tih poslova.
- Tehnički pregled objekta za koje je građevinsku dozvolu izdala jedinica lokalne samouprave, vrši komisija koju obrazuje organ nadležan za poslove građevinarstva jedinice lokalne samouprave ili privredno društvo, odnosno drugo pravno lice kome se poveri vršenje tih poslova i koje je upisano u odgovarajući registar za obavljanje tih poslova.
- Tehnički pregled objekta obezbeđuje investitor, u skladu sa ovim zakonom. (investitor ga traži i snosi troškove)

61. Koja lica mogu učestvovati u vršenju tehničkog pregleda?

- U vršenju tehničkog pregleda može da učestvuje lice koje ispunjava uslove propisane ovim zakonom za odgovornog projektanta, odnosno odgovornog izvođača radova za tu vrstu objekata.

62. Ko izdaje upotrebnu dozvolu i u kom roku?

- Organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole izdaje rešenjem upotrebnu dozvolu, u roku od sedam dana od dana prijema nalaza komisije za tehnički pregled kojim je utvrđeno da je objekat podoban za upotrebu.

63. Ko vrši inspeksijski nadzor, i koje kvalifikacije mora da poseduje građevinski inspektor?

- Inspeksijski nadzor vrši nadležno ministarstvo preko inspektora u okviru delokruga utvrđenog zakonom.
- Autonomnoj pokrajini poverava se vršenje inspeksijskog nadzora u oblasti prostornog planiranja i urbanizma na teritoriji autonomne pokrajine i nad izgradnjom objekata za koje izdaje građevinsku dozvolu na osnovu ovog zakona.
- Opštini, gradu i gradu Beogradu, poverava se vršenje inspeksijskog nadzora nad izgradnjom objekata za koje izdaju građevinsku dozvolu na osnovu ovog zakona.
- Gradu Beogradu poverava se vršenje inspeksijskog nadzora u oblasti prostornog planiranja i urbanizma, na teritoriji grada Beograda, za izgradnju i rekonstrukciju objekata do 800 m² bruto razvijene građevinske površine.
- Poslove građevinskog inspektora može da obavlja diplomirani inženjer građevinarstva-master, odnosno diplomirani inženjer građevinarstva ili diplomirani inženjer arhitekture-master, odnosno diplomirani inženjer arhitekture, koji ima najmanje tri godine radnog iskustva u struci i položen stručni ispit i koji ispunjava i druge uslove propisane zakonom.

64. Prava i dužnosti građevinskog inspektora – šta proverava građevinski inspektor u vršenju inspeksijskog nadzora?

- Građevinski inspektor u vršenju inspeksijskog nadzora ima pravo i dužnost da proverava da li:
 - 1) privredno društvo, odnosno drugo pravno lice ili preduzetnik koje gradi objekat, odnosno lice koje vrši stručni nadzor, odnosno lica koja obavljaju pojedine poslove na projektovanju ili građenju objekata, ispunjavaju propisane uslove;
 - 2) je za objekat koji se gradi, odnosno za izvođenje radova izdata građevinska dozvola i podneta prijava o početku građenja;
 - 3) je investitor zaključio ugovor o građenju, u skladu sa ovim zakonom;
 - 4) se objekat gradi prema tehničkoj dokumentaciji na osnovu koje je izdata građevinska dozvola, odnosno tehničkoj dokumentaciji na osnovu koje je izdato rešenje o prijavi radova iz člana 145. ovog zakona;
 - 5) je gradilište obeleženo na propisan način;
 - 6) izvršeni radovi, odnosno materijal, oprema i instalacije koji se ugrađuju odgovaraju zakonu i propisanim standardima, tehničkim normativima i normama kvaliteta;
 - 7) je izvođač radova preduzeo mere za bezbednost objekta, susednih objekata, saobraćaja, okoline i zaštitu životne sredine;
 - 8) na objektu koji se gradi ili je izgrađen postoje nedostaci koji ugrožavaju bezbednost njegovog korišćenja i okoline;
 - 9) izvođač radova vodi građevinski dnevnik, građevinsku knjigu i obezbeđuje knjigu inspekcije na propisani način;

- 10) se u toku građenja i korišćenja objekta vrše propisana osmatranja i održavanja objekta;
 - 11) je tehnički pregled izvršen u skladu sa zakonom i propisima donetim na osnovu zakona;
 - 12) je za objekat koji se koristi izdata upotrebna dozvola;
 - 13) se objekat koristi za namenu za koju je izdata građevinska, odnosno upotrebna dozvola;
 - 14) obavlja i druge poslove utvrđene zakonom ili propisom donetim na osnovu zakona.
- Građevinski inspektor je dužan da pruža stručnu pomoć u vršenju poverenih poslova u oblasti inspekcijuskog nadzora i da daje stručna objašnjenja i mišljenja, kao i da neposredno učestvuje u vršenju inspekcijuskog nadzora kad je to neophodno.

65. Koja su ovlašćenja građevinskog inspektora?

- Građevinski inspektor je ovlašćen da vrši nadzor nad korišćenjem objekata i da preduzima mere ako utvrdi da se korišćenjem objekta dovode u opasnost život i zdravlje ljudi, bezbednost okoline, ugrožava životna sredina i ako se nenamenskim korišćenjem utiče na stabilnost i sigurnost objekta.
- U vršenju inspekcijuskog nadzora, građevinski inspektor je ovlašćen da uđe na gradilište i objekte u izgradnji, da traži isprave u cilju identifikacije lica, da uzima izjave od odgovornih lica, fotografiše ili sačini video snimak gradilišta ili objekta, kao i da preduzima druge radnje vezane za inspekcijuski nadzor, u cilju utvrđivanja činjeničnog stanja.
- U vršenju inspekcijuskog nadzora građevinski inspektor je ovlašćen da:
 - 1) naredi rešenjem uklanjanje objekta ili njegovog dela, ako se objekat gradi ili je njegovo građenje završeno bez građevinske dozvole;
 - 2) naloži rešenjem obustavu radova i odredi rok koji ne može biti duži od 30 dana za pribavljanje, odnosno izmenu građevinske dozvole, ako se objekat ne gradi prema građevinskoj dozvoli, odnosno glavnom projektu, a ako investitor u ostavljenom roku ne pribavi, odnosno izmeni građevinsku dozvolu, da naloži rešenjem uklanjanje objekta, odnosno njegovog dela;
 - 3) naloži rešenjem obustavu radova, ako investitor nije zaključio ugovor o građenju, u skladu sa ovim zakonom;
 - 4) naloži rešenjem obustavu radova i odredi rok koji ne može biti duži od 30 dana za pribavljanje građevinske dozvole, ako utvrdi da je za radove koji se izvode na osnovu rešenja iz člana 145. ovog zakona potrebno pribaviti građevinsku dozvolu, a ako investitor u ostavljenom roku ne pribavi građevinsku dozvolu, da naloži rešenjem uklanjanje objekta, odnosno njegovog dela;
 - 5) naloži rešenjem obustavu radova i odredi rok koji ne može biti duži od 30 dana za pribavljanje, odnosno izmenu građevinske dozvole, ako izgrađeni temelji nisu usklađeni sa glavnim projektom, a ako investitor u ostavljenom roku ne pribavi građevinsku dozvolu, da naloži rešenjem uklanjanje izgrađenih temelja;
 - 6) naloži rešenjem uklanjanje objekta, odnosno njegovog dela ako je nastavljeno građenje, odnosno izvođenje radova i posle donošenja rešenja o obustavi radova;
 - 7) naloži rešenjem uklanjanje privremenog objekta iz člana 147. Ovog zakona protekom propisanog roka;
 - 8) naloži rešenjem investitoru, odnosno vlasniku objekta zabranu daljeg uklanjanja objekta, odnosno njegovog dela, ako se objekat ili njegov deo uklanja bez rešenja o dozvoli uklanjanja objekta, odnosno njegovog dela;
 - 9) naloži rešenjem obustavu radova, ako investitor nije rešenjem odredio stručni nadzor, u skladu sa ovim zakonom;
 - 10) naredi sprovođenje drugih mera, u skladu sa ovim zakonom.

66. Šta je to legalizacija objekta?

- Legalizacija, u smislu ovog zakona, jeste naknadno izdavanje građevinske i upotrebne dozvole za objekat, odnosno delove objekta izgrađene ili rekonstruisane bez građevinske dozvole.

UGOVOR O GRAĐENJU OBJEKTA

67. Dati definiciju ugovora o građenje prema zakonu o obligacionim odnosima.

- Ugovor o delu kojim se izvođač radova obavezuje da prema određenom projektu sagradi u ugovorenom roku određenu građevinu, na određenom zemljištu, ili da na takvom zemljištu odn. Već postojećem objektu izvrši

kakve druge građevinske radove, a naručilac se obavezuje da mu za to isplati određenu cenu. Mora biti zaključen u pismenoj formi.

68. Koji su to bitni elementi ugovora o građenju?

- Cena
- Rok
- Predmet
- Pismena forma

69. Šta su to posebne uzanse o građenju?

- Posebne uzanse o građenju su zapisano običajno pravo. Posebnim uzansama o građenju uređuju se odnosi između naručioca i izvođača radova (u daljem tekstu: ugovarači) u poslovima izvođenja radova na građevinskim objektima. Posebne uzanse o građenju primenjuju se ako su ugovarači pristali na njihovu primenu. Smatra se da su ugovarači pristali na primenu uzansi ako primena uzansi nije ugovorom o izvođenju radova na građevinskim objektima.

70. Da li je obavezna primena posebnih uzansi o građenju?

- Nije obavezna, ali ako nešto ugovorom nije regulisano najčešće se primenjuju posebne uzanse.

71. Šta su to viškovi i manjkovi radova? Da li je potreban poseban nalog da bi se oni izvodili, da li je izvođač dužan da ih izvede, i da li je naručilac dužan da ih posebno plati?

- Viškovi radova su količine izvedenih radova koje prelaze ugovorene količine radova;
- Manjkovi radova su negativna odstupanja izvedenih radova u odnosu na ugovorene količine radova;
- Poseban nalog nije potreban, a izvođač je dužan da ih izvede.
- Naručilac radova plaća viškove i plaća manje u slučaju manjkova, ako je ugovoreno plaćanje po jedinici mere ili po principu troškovi+, a ne plaća ni manje ni više ako je ugovoreno plaćanje po ukupnoj ceni.

72. Šta su to nepredviđeni radovi? Da li je potreban poseban nalog da bi se oni izvodili, da li je izvođač dužan da ih izvede, i da li je naručilac dužan da ih posebno plati?

- Nepredviđeni radovi su oni radovi koji ugovorom nisu obuhvaćeni, a koji se moraju izvesti;
- Izvođač je dužan da po pismenom nalogu naručioca izvede nepredviđene radove. Izuzetno, izvođač može i bez prethodnog naloga naručioca da izvede nepredviđene radove koji su nužni za obezbeđenje stabilnosti objekta, pravilnog toka radova i normalnog korišćenja izgrađenog objekta, ili za sprečavanje nastanka štete, ako zbog hitnosti ili drugih opravdanih razloga nema mogućnosti da za te radove prethodno obezbedi nalog naručioca. Pri tom izvođač može odstupiti od tehničke dokumentacije na osnovu koje izvodi radove.
- Naručilac je dužan da plati hitne nepredviđene radove. A ostale nepredviđene radove izvođač mora da traži saglasnost za njihovo izvođenje od naručioca, i plaća ih ako se izvedu.

73. Šta su to naknadni radovi? Da li je potreban poseban nalog da bi se oni izvodili, da li je izvođač dužan da ih izvede, i da li je naručilac dužan da ih posebno plati?

- Naknadni radovi su oni radovi koji nisu ugovoreni i nisu nužni za ispunjenje ugovora, a naručilac zahteva da se izvedu;
- Potreban je poseban nalog, odnosno novi ugovor o dodatnim radovima.
- Naručilac je dužan da izvođenje naknadnih radova pre ustupanja trećem licu ponudi izvođaču. Izvođač može izvođenje naknadnih radova prihvatiti ili odbiti.
- Ugovorena cena ne obuhvata vrednost naknadnih radova. Cena naknadnih radova određuje se ugovorom o izvođenju naknadnih radova.

74. Šta znači kada u ugovoru stoji odredba "ključ u ruke" prema zakonu o obligacionim odnosima?

- Odredba u ugovoru "ključ u ruke" i slični izrazi znače da ugovorena cena obuhvata i vrednost svih nepredviđenih radova i viškova radova i da je isključen uticaj manjkova radova na ugovorenu cenu. Odredba "ključ u ruke" ne isključuje izmenu ugovorene cene zbog nastupanja promenjenih okolnosti i plaćanja naknadnih radova.

75. Objasniti – navesti podelu ugovora o građenju prema metodi određivanja novčane naknade (cene)?

- Jedinčna cena (utvrđuje se za jedinicu mere objekta ili za jedinicu mere pojedinih vrsta ili faza radova).
- Ukupna cena (paušalna cena), bez obzira na radove uvek se isplaćuje cela ugovorena suma. Nepredviđeni radovi se ne plaćaju osim ako ih iskusni izvođač nije mogao predvideti.

- Troškovi+, vodi se evidencija o svim troškovima izvođača (materijal, prevoz, radna snaga...) koji se dostavljaju naručiocu i dodaje im se dogovoreni procenat (npr.10%) i ta cena se plaća izvođaču.

76. Na koji način zakonu o obligacionim odnosima uređuje pitanje nepromenljivosti ugovorene cene (odredba o nepromenljivosti cene ugovorene cene prema zakonu o obligacionim odnosima.)?

- Zakon ovo pitanje reguliše tako što fiksna cena ostaje ista sve do porasta vrednosti od 10%, ako predje 10% izvođač radova ima pravo naplate onoga što prelazi 10%. (npr. Usled inflacije od 15% naplaćuje se fiksna cena uvećana za 5%)
- Održavanje realne vrednosti cene radova uređuje se uvođenjem klizna skale ili valutne klauzule.
 - 1) Klizna skala omogućava računanje cene na osnovu nekih statističkih parametara
 - 2) Valutna klauzula omogućava plaćanje u odnosu na devizni kurs.

77. Šta je FIDIC?

- FIDIC je međunarodno udruženje inženjerskih konsultanata koje između ostalog izdaje standardne forme ugovora.

78. Koje vrste FIDIC-ovih ugovora se koriste u savremenoj građevinskoj praksi?

- Koriste se 4 vrste ovih ugovora, i to:
 - 1)Crveni – investitor izrađuje projekat, raspisuje tender i plaćanje je po jedinici mere.
 - 2)Žuti – Izvođač izrađuje projekat i vrši radove, a plaćanje je po ukupnoj ceni.
 - 3)Zeleni – Za ugovore koji su male vrednosti i kratko traju, za jednolične ugovore koji nisu komplikovani.
 - 4)Srebrni – To su ugovori tipa “ključ u ruke” za proizvodne pogone, izvođač projektuje, gradi, nabavlja opremu i garantuje za kapacitete, plaćanje po sistemu ukupna cena.

79. Objasniti šta su to opšti uslovi?

- Opšti uslovi sadrže odredbe primenljive na većinu ugovora i svaki od članova definiše jedan od elemenata odnosa.

80. Objasniti šta su to posebni uslovi?

- Posebni uslovi su prilagođavanje konkretnom projektu, oni menjaju, dopunjuju ili preciziraju opšte odnose. Imaju veću pravnu snagu od opštih.

81. Objasniti šta je to dodatak uz ponudu. (“appendix to tender”)?

- Dodatkom uz ponudu vrši se preciziranje opštih uslova ugovora.

82. Navesti dokumente koji čini ugovor (sastavni deo ugovora) po FIDIC-u?

- Sastavni deo ugovora su:
 - 1) Opšti uslovi
 - 2) Posebni uslovi
 - 3) Dodatak uz ponudu
 - 4) Projektna dokumentacija
 - 5) Tehnička specifikacija
 - 6) Premer radova

83. Opisati strukturu opštih uslova za izgradnju (koliko članova imaju, kakvi su ti članovi...)?

- Opšti uslovi imaju 20 članova, kao što su:
 - 1) Definicije
 - 2) Obaveze izvođača
 - 3) Obaveze inženjera
 - 4) Obaveze investitora