



UNIVERZITET U NOVOM PAZARU

Departman za ekonomske nauke

Dženis Bajramović

**STRATEGIJSKO PLANIRANJE
U VISOKOGRADNJI KAO ŠANSA
DALJEG RASTA I RAZVOJA
NOVOG PAZARA
(Doktorska disertacija)**

Mentor: Prof. dr Mehmed Meta

Novi Pazar, 2023.



UNIVERSITY OF NOVI PAZAR
Department of Economic Sciences

Dženis Bajramović

**STRATEGIC PLANNING IN
HIGH-RISE CONSTRUCTION AS A
CHANCE FOR FURTHER GROWTH
AND DEVELOPMENT OF
NOVI PAZAR**
(Doctoral dissertation)

Mentor: Prof. dr Mehmed Meta

Novi Pazar, 2023.

SADRŽAJ

SADRŽAJ	3
CILJ I HIPOTEZE ISTRAŽIVANJA.....	2
UVOD	4
1.1. UPOREDNA KRETANJA MAKROEKONOMSKIH POKAZATELJA U SRBIJI, REGIONU I SVETU	6
1.2. ZNAČAJ GRAĐEVINSKOG SEKTORA ZA RAST I RAZVOJ REPUBLIKE SRBIJE	11
1.3. DEMOGRAFIJA SRBIJE I NOVOG PAZARA KAO PREDUSLOV RAZVOJA GRAĐEVINARSTVA	13
1.4. UPOREDNA KRETANJA U BROJU STANOVA U SRBIJI I NOVOM PAZARU 2001-2021.....	17
1.5. UTICAJ VISOKOGRADNJE NA FINANSIJE GRADA NOVOG PAZARA.....	21
1.6. BROJ IZDATIH DOZVOLA ZA VISOKOGRADNJU I NISKOGRADNJU I BROJ STANOVA/KUĆA OD 2016. DO 2022. U NOVOM PAZARU.....	31
1.7. CENA STANOVA U NOVOM PAZARU I ODABRANIM GRADOVIMA	35
1.8. UPOREDNO KRETANJE CENA GRAĐEVINSKOG MATERIJALA U NOVOM PAZARU I BEOGRADU I ODABRANIM GRADOVIMA SRBIJE.....	41
1.9. UTICAJ VISOKOGRADNJE NA NAJVEĆA PREDUZEĆA NOVOG PAZARA IZ VISOKOGRADNJE	48
2. ISTRAŽIVANJE ZNAČAJA VISOKOGRADNJE NOVOG PAZARA ZA STANOVNIŠTVO I INVESTITORE.....	51
2.1. ODGOVORI NA DVA ANKETNA ISTRAŽIVANJA	53
2.1.1. ODGOVORI NA ANKETNO ISTRAŽIVANJE STANOVNIŠTVA.....	53
2.1.2. ODGOVORI NA ANKETNO ISTRAŽIVANJE INVESTITORA	73
2.2. PRILOZI ANKETNOG OBRAZCA.....	92
2.2.1. ANKETNI OBRAZAC ANKETE STANOVNIŠTVA.....	92
2.2.2. ANKETNI OBRAZAC ANKETE INVESTITORA	100
2.3. STATISTIČKA OBRADA DOBIJENIH PODATAKA	111
2.4. DESKRIPTIVNA OBRADA ANKETE STANOVNIŠTVA.....	111
2.5. STATISTIČKA OCENA MIŠNENJA GRAĐANA OKO CENE KOŠTANJA	115
2.6. DESKRIPTIVNA OBRADA ANKETE INVESTITORA	125
2.7. STATISTIČKA OCENA MIŠNENJA INVESTITORA OKO CENE KOŠTANJA.....	128
2.8. STATISTIČKA OCENA MIŠLJENJE GRAĐANA I INVESTITORA OKO CENE KOŠTANJA..	132
2.9. SINDROM CENE KOŠTANJA OD 500 EURA	133
2.10. CENE DOPRINOSA ZA GRAĐEVINSKE DOZVOLE U KANTONU SARAJEVO.....	134
3. UTICAJ DOPRINOSA ZA UREĐENJE GRADSKOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA (LOKALNIH TAKSI) NA CENU KOŠTANJA STANOVA U NOVOM PAZARU I OSTALIM DELOVIMA SRBIJE ...	135
3.1. STANJE I NEGATIVNOSTI GRAĐEVINSKIH PROPISA I USLOVA U NOVOM PAZARU ZA DOPRINOS I USLOVE GRADNJE.....	146
3.2. IZNOS DOPRINOSA ZA UREĐIVANJE GRADSKOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA (LOKALNIH TAKSI) U BEOGRADU	148
3.3. POSLEDICA ISTRAŽIVANJA: PETICIJA GRADA NOVOG PAZARA.....	154
4. BIZNIS PLAN KAO KONCEPT STRATEGIJSKOG MENADŽEMENTA U GRAĐEVINARSTVU ...	167
4.1. VEK PROJEKTA U GRAĐEVINARSTVU	167
4.2. ZAMKA PRINOSA NA KAPITAL.....	168
4.3. PLANIRANA CENA KOŠTANJA PROJEKTA X	169
4.4. PLANIRANI PROFIT NA PROJEKTU X	173
4.5. BILANS USPEHA I BILANS STANJA PROJEKTA X 2017 – 2021.	175

5. POJAM, ULOGA I METODOLOGIJA BIZNIS PLANOVA.....	221
5.1. STRUKTURA BIZNIS PLANOVA	224
5.6. RAZLIKA KOJA POSTOJI IZMEĐU BIZNIS PLANOVA U GRAĐEVINARSTVU I PROIZVOĐAČKIM DELATNOSTIMA	226
5.7. PDV KAO RAZLIKA U GRAĐEVINARSTVU I OSTALIM DELATNOSTIMA.....	227
5.8. BIZNIS PLANOWI PREMA FONDU ZA RAZVOJ REPUBLIKE SRBIJE	232
6. PRAKTIČAN PRIMER IZRADE BIZNIS PLANA U GRAĐEVINI.....	236
6.1. PRAKTIČAN PRIMER IZRADE UVODNOG DELA BIZNIS PLANA	236
6.2. OSNOVNI PODACI O INVESTITORU	237
6.3. OSNOVNI PODACI O AUTORIMA BIZNIS PLANA	237
6.4. ANALIZA I OCENA RAZVOJNIH MOGUĆNOSTI INVESTITORA	238
6.5. PRAKTIČAN PRIMER IZRADE OPERATIVNOG PLANA	242
6.6. PRAKTIČAN PRIMER IZRADE MARKETING PLANA	258
6.7. PRAKTIČAN PRIMER IZRADE FINANSIJKOG PLANA.....	266
7. IMPLIKACIJE TEHNOLOŠKOG NAPRETKA I ROBOTIKE NA BUDUĆNOST GREĐEVINSKOG SEKTORA	285
7.1. IMPLIKACIJE ROBOTIKE NA BUDUĆNOST GREĐEVINSKOG SEKTORA	285
7.2. EGZOSKELET KAO ŠANSRA RASTA I RAZVOJA GRAĐEVINARSTVA	287
7.3. VEŠTAČKA INTELIGENCIJA I NJENE IMPLIKACIJE NA SEKTOR GRAĐEVINARSTVA... ..	289
7.4. POBOLJŠANJA U PROIZVODNJI BETONA I KONSTRUKCIJA KAO OSNOVA DALJEG RASTA I RAZVOJA	291
7.5. UPOTREBE NANOTEHNOLOGIJE U GRAĐEVINARSTVU.....	293
7.6. 3D TEHNOLOGIJA ŠTAMPANJA I NJENE IMPLIKACIJE NA GRAĐEVINSKI SEKTOR	294
7.7. UTICAJ ELEKTRIČNIH VOZILA NA GRAĐEVINSKI SEKTOR NOVOG PAZARA	298
7.8. UTICAJ ZELENE GRADNJE NA GRAĐEVINARSTVO NOVOG PAZARA.....	305
7.9. POJAM ENERGETSKIH PASOŠA I DALJE IMPLIKACIJE NA GRAĐEVINARSTVO U NOVOM PAZARU	306
7.10. SOLARNI PANELI I IMPLIKACIJE NA GRAĐEVINARSTVO U NOVOM PAZARU	306
7.11. IMPLIKACIJE GREJANJA STANOVA NA VISOKO GRADNJU U NOVOM PAZARU	310
7.12. NOVI VIDOW GREJANJA I OPASNOST PREKOMERNE UPOTREBE ELEKTRIČNE ENERGIJE	315
7.13. UTICAJ MIGRACIJA NA BUDUĆNOST GRAĐEVINSKOG SEKTORA	316
 ZAKLJUČNA RAZMATRANJA.....	 322
RESUME.....	325
 LITERATURA.....	 329

„Pametni ljudi uče se na tuđim greškama, budale na vlastitim.“

Narodna poslovica

**„Ko priznaje svoje neznanje, pokazuje ga jedanput,
ko ga skriva, pokazuje ga više puta.“**

Japanska poslovica

Zahvalnost

Kao autor ovog dela i akademski radnik veliku zahvalnost dugujem najpre svojoj porodici, ocu Šaćiru i majki Igbal Bajramović, koji su postavili temelj za ono što sam postigao. Međutim, zbog burnih vremena koje su ratna dešavanja donela 1999. godine, svoju zahvalnost dugujem i tetki, rahmetli Ismeti Alijagić, koja je u velikoj meri zaslužna za moje srednješkolsko obrazovanje i postignute rezultate. Zahvaljujem i svojoj starijoj braći Rejhanu i naročito Harisu Bajramoviću, koji su mi pružili finansijsku sigurnost koja je utemeljila moju akademsku karijeru.

Zahvalnost dugujem i svojoj supruzi Ameli, koja je bila potpora od samog početka moje akademske karijere, kao i deci Heni, Fatihu i bebi Nadii, koji su kao divna i poslušna deca omogućili da svoj napor usmerim ka akademskom zadatku.

Naravno, veliku zahvalnost dugujem i svom mentoru prof. dr Mehmedu Meti koji je velikim zalaganjem kroz akademski rad bio nesebična podrška i mentor u pravom smislu te reči. Kao stipendista Univerziteta u Novom Pazaru uposlenik ove institucije, svoju zahvalnost dugujem i rukovodećim organima Univerziteta na čelu sa rektorom prof. dr Suadom Bećirovićem, koji su verovali u moj lični i akademski kvalitet.

Zahvalnost moram izraziti i svim institucijama koje su dostavile informacije od javnog značaja na osnovu kojih smo došli do određenih zaključaka u ovom radu ali i svim anketiranim licima koji su odvojili vreme da odgovore na upitnik.

Apstrakt

Svedoci smo ekonomskog napretka u oblasti visokogradnje na teritoriji Novog Pazara i Tutina u periodu od 2000. pa do danas. Novi Pazar i Tutin su se pre svega kao gradovi odlikovali arhitekturom koja se uglavnom oslanjala na izgradnju kuća kao stambenih mesta za život, međutim sa nedostatkom prostora za dalji rast i širenje gradova, najpre su počele da se grade zgrade od 4-5 spratova, da bi se izmenom gradskih uredbi 2015 i 2016. godine, pristupilo i izgradnji višespratnica od 9 i više spratova. Visokogradnja kao sektor zapošljava čitav niz industrijskih grana, od proizvodnje građevinskih materijala, preko prevoza, do radne snage u oblasti izgradnje ali i usluge inženjera različitih struka. Budući da svaka višespratnica predstavlja projekat sa tačno utvrđenim početkom i završetkom, kao takav se mora posmatrati kroz savremene oblike strategijskog planiranja, uvažavajući sve aspekte finansijsko investicione analize ali ostavljajući i prostor za primenu savremenog oblika planiranja.

Ključne reči: visoko gradnja, građevinarstvo i BDP, rast i razvoj, cena stanova, investitor, biznis planovi u građevini.

Abstract

We have witnessed economic progress in the field of high-rise construction in the territory of Novi Pazar and Tutin in the period from 2000 until today. Novi Pazar and Tutin were primarily decorated with cities with architecture that mainly relied on the construction of houses as residential places for life, but with a lack of space for further growth and expansion of cities, first started to build buildings with 4-5 floors. By amending the city regulations in 2015 and 2016, construction of multi-floor building of 9 and more floors would also begin. The high-rise sector as a sector employs a whole range of industrial branches, from the production of building materials, through transportation, to the workforce in the field of construction, but also the services of engineers of various professions. As each multi-floor building is a project with a well-defined start and end, it must be viewed as such through modern forms of strategic planning, taking into account all aspects of financial investment analysis, but also leaving room for the application of a modern form of planning.

Key words: high-rise construction, construction and GDP, growth and development, housing prices, investor, business plans in construction..

CILJ I HIPOTEZE ISTRAŽIVANJA

Cilj istraživanja doktorske disertacije je da se na osnovu pozitivnih saznanja i iskustava razvijenih ekonomija utvrde mogućnosti za strateški razvoj visokogradnje na regionalnom području. Cilj je dokazati koliko su investicioni projekti u oblasti visokogradnje zaista primamljivi i rentabilni. Sa druge strane utvrditi koliko su povoljni za jednu privredu ali i kolike rizike nose sa sobom, uzimajući osobenosti mikroekonomskog sistema.

Opšta hipoteza (H0): *Visokogradnja na lokalnom području je sektor u kome se ne primenjuje strateško planiranje, niti se vrši početna investiciona analiza projekata čime se investiciono odlučivanje pre svega bazira na intuiciji ili kopiranju konkurenata.*

Za materijal je korišćena brojna literatura u štampanom i elektronskom obliku, ali su korišćeni i radovi na temu teze sa svetske SCI liste i Scopus liste. U izradi doktorske teze korišćen je računarski programa Excel kako bi se u konačnoj verziji dala unapred pripremljena forma investicione analize koja treba da omogući privredi lako da analizira projekte iz oblasti visokogradnje. Takođe je korišćen i SPSS za statističku obradu podataka uzoraka.

Ispitanike će predstavljati kompanije koje se bave visokogradnjom u formi imenovanih ili neimenovanih (anonimnih ispitanika) tako da uzorak neće biti veliki, ali će biti reprezentativan za sektor, budući da je u pitanju sektor sa malim brojem subjekata. Ispitanici će takođe biti i državni organi koji se bave izdavanjem dozvola.

POSEBNE HIPOTEZE

Iz osnovne istraživačke hipoteze izvedene su sledeće posebne hipoteze:

- H1: Postoji pozitivna ekonomska klima da se omogući dalji rast i razvoj visokogradnje kao sektora, ali je to uslovljeno primenom odgovarajućih standarda u oblasti strategijskog investicionog planiranja.
- H2: Grad Novi Pazar svoj dalji rast i razvoj bazira na visokogradnji kao značajnom resursu te u skladu sa tim koči njen razvoj visokim taksama i komunalijama, dok izostaje sistematsko usmeravanje za ovu oblast.
- H3: Mikroklimatski uslovi na užem lokalitetu su pogodni za dalji razvoj sektora visokogradnje, ali su i uprkos tome postoji opasnost od zasićenja tržišta.
- H4: Novi Pazar i region imaju visoku stopu nezaposlenosti, te bi se u ovom sektoru mogao uposliti veliki broj ljudi i sprečiti odliv radne snage u inostranstvo.
- H5: Evidentno je da se na projektno planiranje, koje se oslanja na strategijski način sagledavanja stvari uz uvažavanje koncepta investicione analize, razvijene zemlje sve više orijentišu, a osnovno pitanje je u kojoj meri su naši investitori upoznati sa tim.
- H6: Visokogradnja se ne može posmatrati nezavisno od drugih privrednih grana, kao što je npr. proizvodnja građevinskih materijala, te je za to potreban holistički pristup.
- H7: Strategijsko planiranje je neophodno u visokogradnji, te je svaki oblik inoviranja strategijsko finansijsko-analitičkog znanja i prakse nužan.
- H8: Kompletно odrađena elektronska forma investicione analize, uz uvažavanje svih aspekata strategijske analize i moderne finansijske analize, uz uvažavanje projektnog upravljanja, može značajno poboljšati efikasnost i efektivnost u visokogradnji.

METODOLOGIJA ISTRAŽIVANJA

U okviru rada na doktorskoj disertaciji biće primenjeno više istraživačkih metoda kojima je proveravana zasnovanost postavljenih naučnih hipoteza. Izbor metoda i koncept istraživanja uslovljen je karakterom predmeta rada i postavljenih hipoteza.

Osnovna metoda istraživanja u doktorskoj disertaciji je *anketna metoda* koja je u realizaciji obuhvatila sledeće standardne korake: istraživanje referentne literature, sastavljanje upitnika za građane i investitore u skladu sa predmetom, ciljevima i hipotezama doktorske disertacije i prikupljanje podataka na području Novog Pazara sa preko 117 građana i 9 investitora. Nakon terenskog istraživanja i prikupljanja podataka, realizovana je statistička obrada podataka kroz SPSS program. Potom je sprovedena analiza dobijenih rezultata, komparacija sa postavljenim hipotezama što je interpretirano u zaključnim razmatranjima.

Pored anketne metode, disertacija je obuhvatila i primenu sledećih metoda:

- Analitičko-sintetičku metodu;
- Metodu komparativne analize;
- Metodu indukcije i dedukcije;
- Metode testiranja hipoteza i statističkog zaključivanja;
- Metodu izrada investicionog projekta baziranu na metodologiji Svetske banke;
- Metodu slučajnog uzorka.

UVOD

Koliki rizik prati visokogradnju možemo objasniti na primeru jednog od najpoznatijih „napuštenih“ gradova tzv. „grada duhova“, koji se nalazi se na 60 km od glavnog grada Španije, Madrida. Projekat koji je odobren još 2002. godine, prvobitno je planiran za 30.000 stanovnika pod nazivom „Ciudad Valdeluz“. Kompanija koja je krenula da ga gradi zvala se „Reyal Urbis company“. Projekat je započet 2004. godine da bi „prvi stanovnici počeli da naseljavaju grad 2006. godine, dok je 2007. godine u gradu otvorena privatna škola koju je pohađalo oko 1.500 učenika.“¹ Španija se 2008. suočila sa teškom ekonomskom krizom, što je dovelo do pada cena nekretnina za 40%. Valdeluz je bio dom za samo 1.000 ljudi, a ne planiranih 30.000 kada je Reial Urbis bio primoran da zaustavi gradnju sa početkom krize. Investitor je u izgradnju grada uložio više od 1,1 milijardu evra, da bi 2010. godine podneo zahtev za likvidaciju ali je likvidiran tek 2017. godine, nagomilavši dug od više od 3,5 milijardi evra, ili oko 4 milijarde dolara.² Kako je izgledao zapušteni grad duhova prikazuje slika br. 1. Ovakvo stanje je najveći strah svakog investitora.

Slika br. 1: izgled „grada duhova“ u Španiji iz ptičje perspektive



Izvor: <https://www.nytimes.com/2019/07/12/business/spain-ghost-town-financial-crisis.html>

¹ Pristupljeno 8.5.2023, <https://www.abandonedspaces.com/uncategorized/spain.html?chrome=1>

² Pristupljeno 8.5.2023, <https://www.nytimes.com/2019/07/12/business/spain-ghost-town-financial-crisis.html>

Slika br. 2: izgled „grada duhova“ u Španiji, unutar naselja



Izvor: Paul Dobraszcyk- Flickr @10483759@N04

Da bi objasnili u kakvom se psihološkom stanju nalaze investitori tokom izgradnje, realizacije projekta visokogradnje, citiraćemo ajet iz Kur'an-a časnog:

Sura El Bekare - Krava

268

„Šejtan vas plaši siromaštvom i navodi vas na zlo, a Allah vam obećava oprost i dobro Allah je neizmjereno dobar i Sveznajući.“³

عَلِيمٌ وَاسِعٌ وَاللَّهُ مِنْهُ مَغْفِرَةٌ يَعِدُكُمُ اللَّهُ بِالْفَحْشَاءِ وَيَأْمُرُكُمُ الْفَقْرَ يَعِدُكُمُ الشَّيْطَانُ

Bez želje da dalje ulazimo u teološku raspravu i komentarisanje pomenutog ajeta iz časne knjige, samo ćemo ukratko istaći da je velika zabrinutost koja prati svaku poslovnu aktivnost, koja je zasigurno u velikoj meri vezana za građevinski sektor visokogradnje, te ističemo da je strah svakog investitora da doživi ono što se desilo u slučaju „Ciudad Valdeluz“ (grada duhova), da njihov projekat ostane nezavršen a oni da dožive bankrot.

Psihološko stanje u kome se nalaze investitori tokom izgradnje je slično staroj narodnoj umotvorini: „pusti ga da gradi kuću...“, gde narodna izreka upućuje da onaj koji gradi kuću, veoma je često zabrinut i hoda ulicama zabrinut, tako da možda i većinu poznanika i ne prepozna na ulici. Ako u takvu psihoanalizu uvrstimo nekog ko gradi od 20 do 100 ili više stanova, možemo samo pretpostaviti koliki se teret nalazi na njemu. Autor ovog dela svojim ličnim iskustvom može potvrditi osećaj nemoći u pojedinim situacijama, ali i konstantnu strepnju da li će određeni objekat biti završen.

Naravno da to korenspodira sa istinama koje su opisane u časnoj knjizi. Tako u gore pomenutom ajetu, Kur'an časni, objašnjava da investitore takvim mislima plaši sam šejtan (đavo), terajući ih na brzopletost i donošenje nestrategijskih odluka. Ovo delo će nastojati da objasni kako pristupom samog strategijskog planiranja, uz uvažavanje mnogih investicionih sintaksi, investitori mogu smanjiti uticaj pretnji i opasnosti, odnosno kako mogu predvideti buduća tržišna kretanja i njihov uticaj na visokogradnju i njihov projekat.

³ Pristupljeno 05.05.2023. godine, <https://www.tefsir.ba/ajet/4657>

1.1. UPOREDNA KRETANJA MAKROEKONOMSKIH POKAZATELJA U SRBIJI, REGIONU I SVETU

Tokom poslednjih 13 godina koje su nam statistički dostupne, Republika Srbija je imala konstantan rast bruto društvenog proizvoda, odnosno BDP-a. U istom periodu se BDP uvećao sa 32.486 milijardi evra na 54.556 milijardi evra u 2022. godini, što predstavlja rast od 67.93%. Pogotovo ako pratimo rast BDP-a po glavi stanovnika sa 4.437 evra na 7.803 evra po glavi stanovnika u 2021. godini što je rast od 75% (jer u momentu kompletiranja ove doktorske teze, nije bilo još podataka za 2022).

Međutim, veći rast BDP-a po glavi stanovnika od rasta BDP-a je posledica i odliva stanovništva u inostranstvo i smanjenja stanovništva. Zato podatak BDP-a po glavi stanovnika, odnosno BDP per capita, treba uzeti sa velikom obazrivošću.

Podaci iz tabele nam govore da je BDP po glavi stanovnika, kada govorimo o Republici Srbiji, rastao od 2009. godine (od Svetske ekonomske krize, 2008.) između 5% i 11%, dok je 2014. godine porastao svega 1%, što je bila i posledica ogromnih poplava sa kojima se susrela zemlja te godine, šteta se procenivala „na 1.346,4 miliona evra (1.346 milijarde evra), poplave su pogodile oko 1,6 miliona ljudi koji žive u 38 opština i gradova koji su bili smešteni uglavnom u centralnoj i zapadnoj Srbiji, dok su dva grada i 17 opština teško pogođeni“⁴. Te 2014. je započeo projekat *Beograd na vodi* koji je bio inicijalna kapisla za sektor građevinarstva.

Naravno, ne tvrdimo da je samo projekat *Beograd na vodi*, doveo do značajnog rasta BDP-a, ali izmenama zakona o planiranju i izgradnji i uvođenjem tzv. „dozvole na rizik“ i uvođenjem CEOP sistema (sistema za elektronsko podnošenja za građevinske dozvole), sektor građevine je počeo činiti veliki deo BDP-a.

Naravno da je i dolazak brojnih firmi u različite sektore takođe uticao na rast BDP-a. Od tada BDP počinje da raste 5% do 7% sve do 2020. godine, kada je Republika Srbija bila jedna od retkih zemalja koja je i dalje imala rast BDP-a u periodu tzv. Covid-19 krize. Rast u toj godini, je bio svega 1.5% po podacima Republičkog zavoda za statistiku (RSZ).

Republika Srbija je imala rast u 2021. godini od čak 14% u odnosu na 2020. godinu, što je posledica da su mnogi projekti tokom Covid-19 krize bili na čekanju, odnosno da su se realizovali nakon perioda liberalizacije zaštitnih mera u 2021. godini.

Period postkovida je bio uvertira za još jednu katastrofu koju je Republika Srbija ali i ceo svet doživeo, pod uticajem rata na području Ukrajine, od početka 2022. godine, što je rezultiralo padom opšte privredne aktivnosti i velikoj inflaciji, tako je rast BDP-a u 2022. godini bio svega 2.3% prema Republičkom zavodu za statistiku.

Pomenuti rat i dalje traje bez najave njegovog kraja ili eventualnog primirja. U ovom momentu nema nagoveštaja skorog prestanka ratnih dejstava ili primirja, bez obzira što je bilo inicijativa „bezbedonosnog koridora izvoza hrane za afričke zemlje“. Ono što imamo kao posledicu jeste da se u drugom kvartalu 2023. godine inflacija relativno stabilizovala odnosno nema velikih (drastičnih) skokova cena različitih proizvoda.

⁴ D. Vidojević, B. Dimić, N. Baćanović (2015), *Uticaj katastrofalnih poplava 2014. godine na stanje zemljišta u Republici Srbiji*, <http://www.sepa.gov.rs/download/prezentacije/2015/UticajPoplavaNaZemljiste2014.pdf>, pristupljeno 15.4.2023. godine

Tabela br. 1: BDP i BND po stanovniku Republike Srbije u periodu od 2009. do 2022. godine

Teritorija - NSTJ			REPUBLIKA SRBIJA													
Period			2009.	2010.	2011.	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.*
Indikator																
Bruto domaći proizvod u tekućim cenama, u milijardima *1)	RSD		3052135,5	3250581,3	3612266,6	3810057,9	4121200,2	4160548,5	4315020,4	4528191,9	4760686,4	5072932,2	5421851,3	5502216,3	6270096,9	6414309,1
	%		100	106,5	111,1	105,5	108,2	101,0	103,7	104,9	105,1	106,6	106,9	101,5	114,0	102,3
	EUR		32486	31546	35432	33679	36427	35468	35740	36779	39235	42892	46005	46815	53329	54556
Bruto domaći proizvod u tekućim cenama, po stanovniku *2)	RSD		416912	445808	499172	529065	575060	583381	608145	641539	678078	726510	780658	797845	917442	/
	%		100	106,9	112,0	106,0	108,7	101,4	104,2	105,5	105,7	107,1	107,5	102,2	115,0	/
	EUR		4438	4326	4896	4677	5083	4973	5037	5211	5588	6143	6624	6786	7803	/
Bruto nacionalni dohodak u tekućim cenama *3)	RSD		3007306	3181477	3473453	3684150	3959596	4001836	4114138	4278253	4452616	4814005	5128721	5335129	6026408	/
	%		100	105,8	109,2	106,1	107,5	101,1	102,8	104,0	104,1	108,1	106,5	104,0	113,0	/
	EUR		32009	30875	34070	32566	34998	34115	34076	34749	36696	40703	43518	45375	51257	/

1) Datum ažuriranja: 30.9.2022. dok su podaci za 2022. dati u formi obaveštenja rasta od 2.3%

2) Datum ažuriranja: 30.9.2022.

3) Datum ažuriranja: 30.9.2022.

<https://data.stat.gov.rs/Home/Result/09020102?languageCode=sr-Latn>

Napomena: od 1999. bez podataka za AP Kosovo i Metohija

Izvor: Autor na osnovu više podataka iz Zavoda za statistiku

Međunarodni monetarni fond (MMF) daje podatke da je Republika Srbija imala BDP per capita od 8073,33 eura u 2021. godini, dok se u 2022. godini isti pokazatelj povećao na 9658,54 eura. To predstavlja rast od 19%. Budući da nema još podataka od RGZ-a za 2022. godinu, ovakve podatke moramo uzeti sa dozom rezerve. Zato smo dali kratak pregled kretanja BDP-a zemalja regiona i najjačih ekonomskih zemalja sveta, kao i jedne od najsiromašnijih zemalja u svetu. Ako pogledamo kretanje BDP-a po glavi stanovnika u Gani, možemo videti da zemlje poput nje i dalje imaju BDP per capita od svega 2.116 eura po glavi stanovnika. Tako, ako se Srbija poredi sa svetskim prosekom od 11632,81 evra po glavi stanovnika u 2022. godini, možemo da kažemo da Srbija zaostaje i ostvaruje svega 83% svetskog proseka. Ali na takav prosek utiču zemlje koje imaju BDP per capita poput Austrije 48.722,73 evra, Nemačke 45.339,82 evra, Luksemburga 118933,36 evra. Tako da najrazvijenije zemlje sigurno dodatno utiču na to da podatak prosečnog svetskog BDP per capita izgleda mnogo većim nego što zaista jeste.

Tabela br. 2: BDP per capita, tekuće cene (u EUR) od 2018. do 2022. godine u zemljama bivše SFRJ, Balkana, najjačim državama EU, Turskoj i Gani

BDP per capita, tekuće cene (u EUR)	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.
Kurs EUR i USD dolara na 31.decembar	0,8709	0,8911	0,8186	0,8794	0,9322
Napredne ekonomije	39721,83	42847,68	39585,61	41518,68	48830,63
Tržišta u razvoju i privrede u razvoju	4419,26	4752,53	4416,94	4513,83	5573,92
Svet (prosek)	9480,87	10176,94	9390,99	9716,21	11632,81
Evropska Unija	31371,34	31447,94	28233,31	33998,05	34824,94
Albanija	4579,09	4763,02	4312,57	5604,87	6019,59
Austrija	44621,56	44729,39	39994,34	47074,76	48722,73
Bosna i Hercegovina	5103,02	5228,36	4748,19	5974,71	6840,42
Bugarska	8264,81	8834,78	8325,74	10817,15	12220,76
Hrvatska	13071,84	13446,00	11643,76	15618,61	17178,39
Nemačka	41770,63	41702,75	38257,46	45059,93	45339,82
Grčka	17201,48	17056,66	14417,03	17707,57	19218,05
Mađarska	14301,52	14951,66	13170,44	16434,73	16128,66
Crna Gora	8854,78	8911,27	7688,55	9433,03	9811,86
Kosovo ⁵	3823,05	3950,27	3518,20	4682,35	4931,92
Makedonija	5322,41	5411,69	4900,58	5881,14	6160,23
Luksemburg	102763,78	101367,79	96663,30	118549,19	118933,36
Rumunija	10856,73	11520,36	10659,76	13080,80	14776,86
Srbija	6316,32	6609,52	6330,88	8073,33	9658,54
Slovenija	22839,45	23269,01	20959,96	25765,91	27502,88
Turska	8280,78	8138,43	7050,02	8490,09	9898,65
Gana	1982,03	2018,99	1861,96	2217,38	2116,54

Izvor: autor na osnovu podataka Međunarodnog monetarnog fonda ©IMF, 2023, pristupljeno 14.4.2023, <https://www.imf.org/external/datamapper/NGDPDPC@WEO/OEMDC/ADVEC/WEOWORLD/SRB/BIH>

Položaj Republike Srbije u odnosu na bivše zemlje SFRJ-a (Socijalističke Federativne Republike Jugoslavije) je takođe dat u tabeli br. 2. Tako kada posmatramo BDP per capita u zemljama SFRJ, Slovenija ima 27502,88 evra, Hrvatska 17178,39 evra, Srbija 9658,54 evra, Crna Gora 9811,86, Bosna i Hercegovina 6840,42 evra, Makedonija 6160,23 evra, Kosovo 4931,92 evra kada se posmatra 2022. godina. Čime dolazimo do zaključka da je Srbija na 3. mestu i da se zapravo ništa nije promenilo, da je slovenačka privreda tri puta jača dok je hrvatska privreda dvostruko jača. Srbija je prema ovom pokazatelju na nivou Republike Turske, gde su pokazatelji gotovo identični. Naravno, podaci za 2023. godinu će verovatno biti takvi da će Srbija preteći Tursku, zbog katastrofalnog zemljotresa koji je pogodio jugoistok zemlje u 2023. godini, mada se može desiti da povećana građevinska aktivnost Tursku dovede do povećanja ovog pokazatelja. Kada su u pitanju zemlje Balkana koje nisu bile deo SFRJ, poređenje BDP per capita sa Republikom Srbijom je sledeće: Grčka 19218,05 evra, Rumunija 14776,86 evra, Bugarska 12220,76 evra, Srbija 9658,54 evra, Albanija 6019,59 evra. Prve tri zemlje su članice Evropske Unije. Kada u tu analizu uvrstimo da su i Hrvatska i Slovenija delovi Evropske unije, možemo izvesti zaključak da je članstvo u EU osnovni uslov za povećanje životnog standarda i rasta privredne aktivnosti.

⁵ Napomena: Kosovo se pominjanjem ovih podataka uzima kao statističko područje čime se ne prejudicira status

U tabeli 2. je uočljivo da matica Bosna i Hercegovina znatno zaostaje za Republikom Srbijom. BiH 6840,42 evra a Republika Srbija 9658,54 evra. BiH se nalazi prema ovom pokazatelju nešto iznad Crne Gore koja ima mnogo manje stanovnika od Bosne i Hercegovine. BiH ima svega 3.464 miliona, dok Crna Gora 622 hiljade stanovnika.⁶

Zanimljivo je da kada u analizu BiH uvrstimo dva entiteta:

- 1) Federaciju Bosnu i Hercegovinu,
- 2) Republiku Srpsku.

Tako se prema dostupnim podacima za 2021. godinu BDP per capita (u KM-kovertabilnim markama) u entitetu 2) je 9.797,00 KM, dok je u entitetu 1) 10.181,70 KM. Podaci su još drastičniji ako se gleda podatak nominalnog BDP-a (u milionima KM), gde je u entitetu RS 11.130,30 (u milionima KM), dok u entitetu federacije 22.243,00 (u milionima KM).⁷ To nam ukazuje da je entitet Republike Srpske u BiH znatno nerazvijeniji i da u statističkim pokazateljima utiče da ukupni podaci BiH znatno lošije izgledaju. U entitetu federacije živi 2.156.846 stanovnika⁸ dok u entitetu RS-a živi 1.128.309 stanovnika.⁹

U tabeli br. 3 daje se pregled zemalja SFRJ prema podacima Svetske Banke u valuti EUR za period 2017. do 2021. godine. Svetska banka još nije objavila podatke za 2022. godinu. Ono što se može videti je da oni korespondiraju sa podacima Međunarodnog monetarnog fonda ali nisu identični.

Tabela br. 3: BDP per capita, tekuće cene (u EUR) prema podacima Svetske Banke od 2017. do 2021. na teritorijama bivše SFRJ

Teritorija SFRJ	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.
Kurs EUR/USD na 31.dec	0,8330	0,8709	0,8911	0,8186	0,8794
Slovenija	19.586,86	22.751,17	23.182,93	20.911,33	25.758,86
Hrvatska	11.375,11	1.3276,38	13.662,24	11.623,1	15.552,48
Srbija	5.241,602	6.316,117	6.609,47	6.330,891	8.117,019
Bosna i Hercegovina	4.378,015	5.169,751	5.356,732	4.921,475	6.281,827
Makedonija	4.540,186	5.320,102	5.409,323	4.883,318	5.887,267
Crna Gora	6.500,134	7.707,546	7.939,392	6.284,517	8.324,14
Kosovo ¹⁰	3.339,759	3.818,068	3.935,194	3.528,83	4.634,248

Izvor: Autor na osnovu podataka Svetske Banke

Kada se pogledaju podaci iz grafika 1, dobijeni na osnovu tabele 2, mogu se videti određeni trendovi koji su zajednički za sve teritorije bivše SFRJ. Da su identično svi imali rast i padove, odnosno da su ekstrapolacije trendova identične bez obzira na različite veličine. Zaključak koji se nameće jeste da su sve teritorije imale eksponencijalni rast i određeni pad u gotovo istom periodu. Pad se desio 2008/2009. godine kao i 2014/2015. godine. Razlika u odnosu na Srbiju se ogleda 2020. godine kada su sve ostale teritorije imale pad, Republika Srbija je imala rast BDP per capita u tekućim cenama, što se ogleda u čvršćim polugama vlasti koju je Srbija mogla da primeni brže i bolje u odnosu na ostale teritorije.

⁶ Podaci Svetske Banke, <https://www.imf.org/en/Countries/MNE>, pristupljeno 15.4.2023. godine

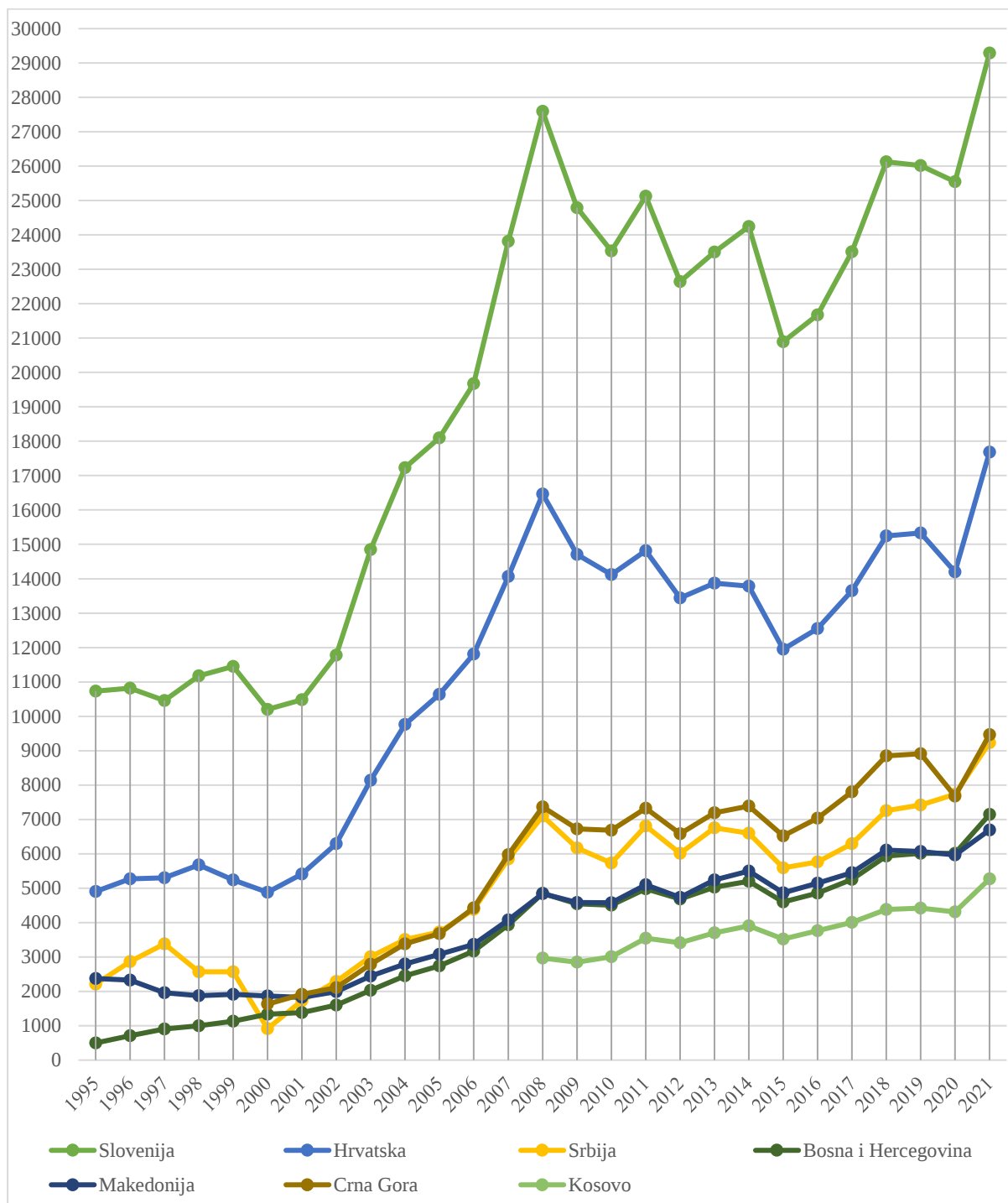
⁷ <https://www.irbrs.net/statistika/UporedniPrikaz.aspx?tab=3&lang=lat>, pristupljeno 15.4.2023. godine

⁸ Federalni biro za statistiku BiH, <https://fzs.ba/>, pristupljeno 15.4.2023. godine

⁹ RSZ entiteta RS-a, <https://www.rzs.rs.ba/>, pristupljeno 15.4.2023. godine

¹⁰ Napomena: Kosovo se pominjanjem ovih podataka uzima kao statističko područje čime se ne prejudicira status

Grafik br. 1: Grafičko kretanje BDP per capita, tekuće cene (u EUR) prema podacima Svetske Banke od 2017. do 2021. na teritorijama bivše SFRJ



Izvor: Autor na osnovu podataka Svetske Banke ¹¹

Međutim, generalni zaključak je da su sve teritorije bivše SFRJ u velikoj meri povezane i osetljive na iste svetske prilike ali i nedaće globalne ekonomije, tako da kad je u pitanju građevinski sektor, vodimo se pretpostavkom da je uticaj pomenutog sektora gotovo istovetan na svaki BDP svih pomenutih teritorija.

¹¹ Napomena: Kosovo se pominjanjem ovih podataka uzima kao statističko područje čime se ne prejudicira status

1.2. ZNAČAJ GRAĐEVINSKOG SEKTORA ZA RAST I RAZVOJ REPUBLIKE SRBIJE

Rast i razvoj Republike Srbije, prikazan u tabeli broj 1, jasno ukazuje da je BDP (bruto društveni proizvod) konstantno rastao. Mnogi ekonomski teoretičari ne smatraju da se BDP može samostalno posmatrati kako bi se ocenio napredak jedne zemlje. Sa druge strane, koliki je značaj građevinskog sektora za BDP svake razvijenije zemlje ili zemlje u razvoju može se videti iz tabele br. 4, gde je prikazana bruto dodata vrednost BDP-a po delatnostima.

Tabela br. 4: Bruto dodata vrednost po delatnostima u periodu od 2008. do 2021.

Period		REPUBLIKA SRBIJA													
		2008.	2009	2010.	2011.	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.
Vrsta podatka		Učešće u BDP %	Učešće u BDP %	Učešće u BDP %	Učešće u BDP %	Učešće u BDP %	Učešće u BDP %	Učešće u BDP %	Učešće u BDP %	Učešće u BDP %	Učešće u BDP %	Učešće u BDP %	Učešće u BDP %	Učešće u BDP %	Učešće u BDP %
Indikator		Učešće u BDP %	Učešće u BDP %	Učešće u BDP %	Učešće u BDP %	Učešće u BDP %	Učešće u BDP %	Učešće u BDP %	Učešće u BDP %	Učešće u BDP %	Učešće u BDP %	Učešće u BDP %	Učešće u BDP %	Učešće u BDP %	Učešće u BDP %
Bruto dodata vrednost po delatnostima	Ukupno	83,6	83,7	83,6	84,4	84,4	84,6	84,0	83,4	82,9	83,0	82,9	82,7	83,1	82,7
	A - Poljoprivreda, šumarstvo i ribarstvo	7,4	7,2	6,6	7,4	6,4	7,4	7,1	6,7	6,8	6	6,3	6	6,3	6,3
	B - Rudarstvo	2	2	2	3	3	3	2	2	2	2	2	2	2	2,1
	C - Prerađivačka industrija	17	15	15	15	16	16	15	15	15	15	15	14	13	13
	D - Snabdevanje električnom energijom, gasom, parom i klimatizacija	3,2	3,3	3,3	3,9	3,6	3,8	3,5	3,9	4	3,6	3,4	3,2	3,2	2,8
	F - Građevinarstvo	4,4	3,6	3,4	3,8	3,8	3	3,2	3,8	3,9	4,1	4,5	5,7	5,4	6,0
	41 Izgradnja zgrada	1,4	1,2	1,1	1,2	1,2	1	1	1,1	1,2	1,3	1,4	1,7	1,8	2,1
	42 Izgradnja ostalih građevina	1,5	1,2	1,2	1,3	1,3	1	1,1	1,3	1,3	1,4	1,5	1,9	1,6	1,9
	43 Specijalizovani građevinski radovi	1,5	1,2	1,1	1,3	1,3	1	1,1	1,3	1,4	1,5	1,6	2,0	2,0	2,0
	G - Trgovina na veliko i trgovina na malo; popravka motornih vozila i motocikala	10	10,8	11,3	11,2	11,5	11	11	11,1	11,1	11,5	11,5	11,4	11,3	11,8
	H - Saobraćaj i skladištenje	3,2	3,4	3,4	3,4	3,3	3,4	3,5	3,7	3,8	3,9	3,9	3,7	3,4	3,4
	I - Usluge smeštaja i ishrane	1,3	1,3	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,3	1,3	1,4	1,4	1,4	1,1	1,3
	J - Informisanje i komunikacije	3,4	4	3,8	3,9	4,2	4,4	4,8	4,8	4,8	4,9	4,8	4,9	5,4	5,1
	62 Računarsko programiranje, konsultantske i s tim povezane delatnosti	0,7	0,8	0,8	0,8	1	1,2	1,5	1,6	1,7	1,9	1,9	2	2,3	2,3
	K - Finansijske delatnosti i delatnost osiguranja	2,6	2,9	3	2,9	3	2,8	2,9	3	2,9	2,8	3	3,1	3,3	3,2
	L - Poslovanje nekretninama	7,8	9	8,9	7,8	8,2	7,7	8,1	7,9	7,5	7,3	7	6,9	7	6,8
M - Stručne, naučne i tehničke delatnosti	3,5	3,9	3,9	3,7	3,8	3,9	4,1	3,9	3,9	4	3,9	3,9	3,9	3,7	

N - Administrativne i pomoćne uslužne delatnosti	1,3	1,6	1,5	1,5	1,7	1,8	2	2	2,1	2,2	2,3	2,2	2,1	2,1
O - Državna uprava i odbrana; obavezno socijalno osiguranje	3,7	3,5	3,5	3,6	3,4	3,6	3,6	3,2	3,1	3,2	3,4	3,7	4	3,7
P - Obrazovanje	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	4	4	3,4
Q - Zdravstvena i socijalna zaštita	5,5	5,1	5,2	5	4,9	4,7	4,5	3,9	3,9	3,7	3,9	4	4,5	4,7
R - Umetnost; zabava i rekreacija	1	1,3	1,2	1,2	1,1	1,1	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,1	0,9	1,1
S - Ostale uslužne delatnosti	1,6	1,6	1,4	1,3	1,3	1,3	1,4	1,4	1,4	1,3	1,2	1,2	1,2	1,1
T - Delatnost domaćinstva kao poslodavca; delatnost domaćinstava koja proizvode robu i usluge za sopstvene potrebe	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,1	0,1	0,2	0,2	0,2	0,1	0,1
U - Delatnost eksteritorijalnih organizacija i tela	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...

Izvor: Republički zavod za statistiku, (pristupljeno 15.04.2023. godine)

Naravno da u savremenom svetu IT sektor predstavlja jedan od sektora koji u svim društvima, pa i našem, najbrže napreduje. Tako podaci iz tabele br. 4 pokazuju, da je 62 delatnost: „Računarsko programiranje, konsultantske i s tim povezane delatnosti“ učestvovalo 2008. godine sa 0.7% u kreiranju dodatne vrednosti BDP-a, da bi 2020 i 2021. godine dostiglo vrednost od 2.3% dodatne vrednosti BDP-a. Tako nas je Vlada obavestila da je IT sektor u 2022. godinu, izvezo usluge u vrednosti od 2,692 milijardi evra, dok je to bio skok od čak 48% više nego godinu pre toga, u odnosu na 2021. godinu.¹²

Ako pogledamo koliko građevinski sektor učestvuje u dodatnoj vrednosti BDP-a, može se videti da je uvek konstantna odnosno da je npr. izgradnja zgrada učestvovala sa 1.4% u 2008. da bi 2014. pala na 1% dodatne vrednosti BDP-a, dok se do 2020. godine postepeno penjala i dostigla 1.8% dodatne vrednosti BDP-a, dok je 2021. izgradnja zgrada dostigla 2.1%. Naravno, građevinski sektor se sastoji od niza aktivnosti, a ne samo izgradnje zgrada, pa ako se u posmatranje uzme ceo sektor, onda je slika nešto drugačija i ceo sektor građevine je 2008. generisao 3.8% dodatne vrednosti BDP-a, da bi 2013. dostigao najniži nivo od 3% dodatne vrednosti BDP-a, i kao i sektor izgradnje zgrada, postepeno rastao do 2020. godine, a rekordni rast od 5.7 % dostigao je u 2019. godini, nakon koje je, dakle, 2020. godine, pod uticajem COVID 19 krize, pao na 5.4% dodatne vrednosti BDP-a. Prema podacima za 2021. Godinu, tada je postignut rekord od 6% učešća ovog sektora. Međutim, građevinski sektor stvara proizvod kojim se dalje trguje, tako da bi shvatili koliki je njegov značaj za BDP naše zemlje, u obzir se mora uzeti i sektor *poslovanja nekretninama* koji je 2008. godine stvarao 7.8%, a 2020. iznos od 7% dodatne vrednosti BDP-a. Dakle kada se oba sektora posmatraju kao jedan, poput recimo proizvodnje hleba i distribucije istog do finalnog potrošača, tu onda postaje zanimljivo, jer onda sektor građevine i sektor nekretnina učestvuju u stvaranju dodatne vrednosti BDP-a skoro kao prerađivački sektor koji je 2008 kreirao 17.2, a 2021.godine pao na 13.0% dodatne vrednosti BDP-a. Tako građevinski sektor i sektor prodaje nekretnina učestvuju sa 12.8% u kreiranju BDP-a što nesumnjivo govori koliki je značaj ovog sektora za našu privredu.

¹² <https://www.euronews.rs/biznis/biznis-vesti/78210/brnabic-izvoz-srpskog-it-sektora-porastao-45-odsto-suficit-u-razmeni-usluga-od-skoro-dve-milijarde-evra/vest>, pristupljeno 15.4.2023. godine

1.3. DEMOGRAFIJA SRBIJE I NOVOG PAZARA KAO PREDUSLOV RAZVOJA GRAĐEVINARSTVA

Poput svih razvijenijih zemalja sveta, i Republika Srbija se suočava sa opadanjem broja stanovnika. Uistinu zemlje poput Nemačke i Austrije svoj negativan prirodni priraštaj nadomešćuju imigracijama iz celog sveta a pogotovo iz balkanskih zemalja. Sa druge strane sve balkanske zemlje se suočavaju sa procesom odliva stanovništva a pojedine i sa starenjem stanovništva, gde spada i Republika Srbija, Hrvatska, Slovenija. Pokazatelji iz tabele br. 4 nam ukazuju da je stanovništvo Republike Srbije raslo do popisa 1981. godine, da bi već kod popisa 1991. godine pokazalo da je došlo do znatnog pada u broju stanovnika. Taj pad sa 9.313.686 stanovnika po popisu iz 1981. godine na 7.822.795 stanovnika po popisu iz 1991. godine, predstavlja pad od tačno 16%. Kada uzmemo u obzir popis iz 2022. godine, čiji podaci još nisu zvanično objavljeni kompletno, već samo u delu kretanja stanovništva, koji je pre svega zakasnio zbog Covid19 pandemije, podaci su još drastičniji. Oni nam kazuju da je stanovništvo Srbije palo na 6.690.887 stanovnika, što predstavlja pad u odnosu na 1991. godinu od čak 14.47% a u odnosu na 1981. godinu pad od neverovatnih 28.16%.

Moderni način života, česte migracije ka velikim gradovima, negativni prirodni priraštaj i migracije ka zapadnim zemljama, ratovi 90-tih i rat 1999. godine (sa otcepljenjem AP Kosova iz kontrole Republike) su uslovile da i Republika Srbija za 40 godina izgubi neverovatnih 28% stanovništva.

Međutim, nas zanima kakva je situacija sa urbanim mestima, jer se polazi od osnovne pretpostavke da će se visokogradnja razvijati u urbanim mestima, a ne na selima. Tako da ćemo se u narednom poglavlju osvrnuti na to šta se dešavalo sa gradovima u Republici Srbiji. Odabir je pao na gradove navedene u tabeli br. 4. Neki su odabrani zbog sličnosti sa Novim Pazarom (Kraljevo, Čačak, Užice, Leskovac itd.) a drugi zato što će biti zanimljivo uporediti određene podatke sa mnogo razvijenijim gradovima (Beograd, Novi Sad, Niš, Kragujevac itd.). Naravno analiza nije mogla pokriti sve gradove u Republici Srbiji.

Kada su u pitanju regioni Republike Srbije grafik br 1. nam ukazuje ilustrativno kako se kretalo stanovništvo Republike Srbije po regionima, prema popisima u periodu 1948-2022. godine. Tako se može uvideti da kretanje stanovništva na nivou Republike i kretanje stanovništva juga Srbije, je gotovo identično. Ukazuje nam da je stanovništvo raslo konstantno do 1981. godine da bi potom doživelo drastični pad. Ne toliko drastičan pad je imao region Šumadije i Zapadne Srbije. Za razliku od statističkog područja jug Srbije, statističko područje sever Srbije je imalo rast, a grafikon 1. nam ukazuje da je Region Vojvodine takođe imao pad u broju stanovnika, što nas i bez grafika 1. može nagnati na zaključak da je beogradski region uslovio da statističko područje sever Srbije zabeleži rast u broju stanovnika.

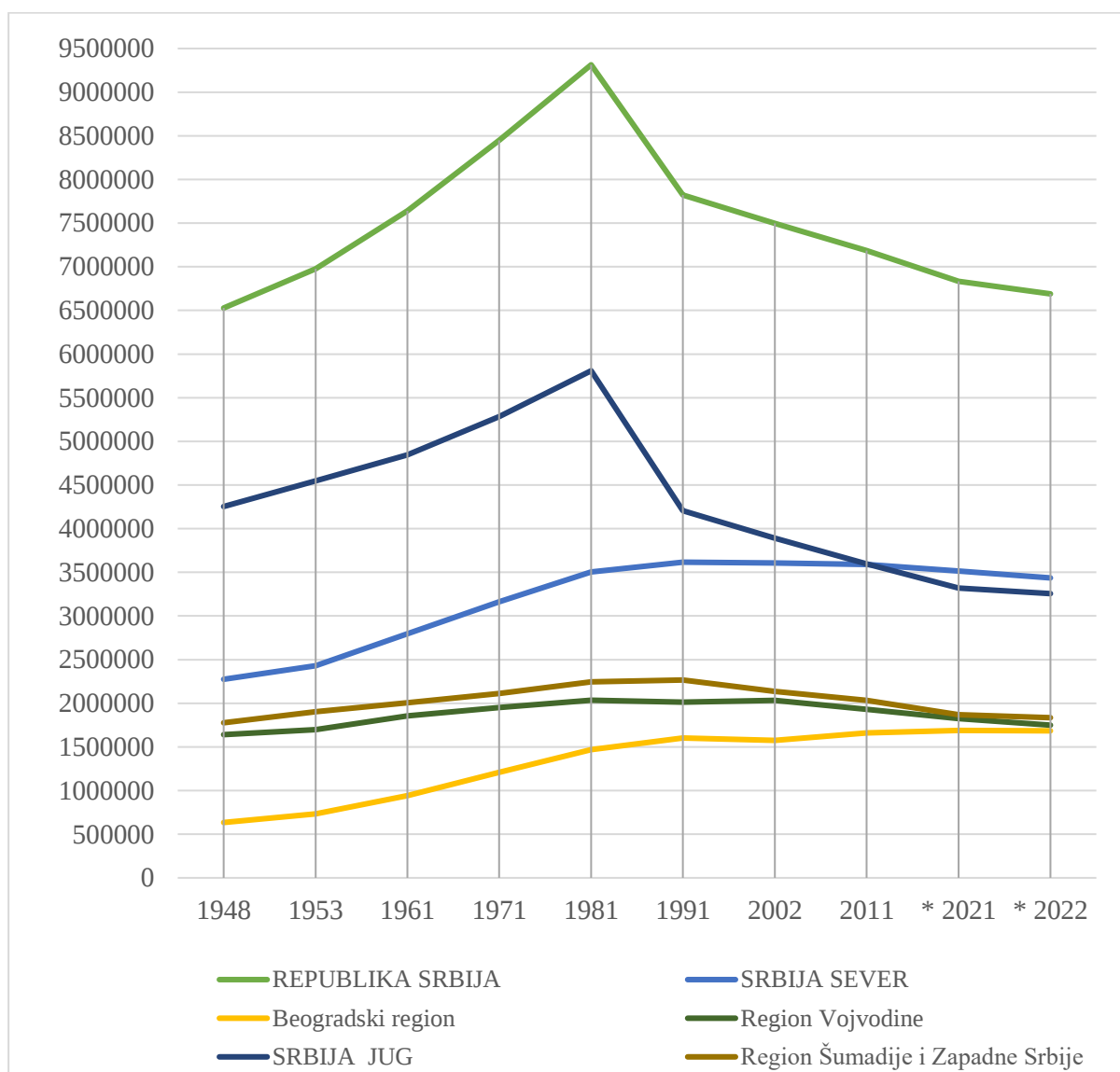
Beogradski region je tako povećao svoje stanovništvo sa 1.602.226 stanovnika po popisu iz 1991. godine na 1.685.563 stanovnika po tek objavljenim rezultatima zadnjeg post-covid popisa 2022. godine, što predstavlja rast od 5% u broju stanovnika beogradskog regiona. Jedno od početnih razmišljanja koje nas može pogrešno navesti da je verovatno jedino u beogradskom regionu došlo do rasta građevinarstva, što je samo delimično tačno. Velike migracije iz sela u gradove su uslovile da su pojedini gradovi, poput Pančeva, izgubili deo stanovnika sa 127.162 po popisu iz 2002. godine na 115.910 stanovnika po zadnjem popisu, što je pad od 8.8% ali sa druge strane postoje gradovi poput Novog Sada, koji je imao rast stanovništva od 38.29%, i Novog Pazara, čiji je rast bio 26.5%, kada se posmatra 2022. u odnosu na 1991. godinu.

Tabela br. 4: Podaci o kretanju stanovništva prema popisima od 1948-2022.

Teritorija - NSTJ	Broj stanovnika [broj]									
Period	1948.	1953.	1961.	1971.	1981.	1991.	2002.	2011.	* 2021.	* 2022.
REPUBLIKA SRBIJA	6527583	6978119	7641962	8446726	9313686	7822795	7498001	7186862	6834326	6690887
SRBIJA SEVER	2274602	2430477	2797161	3161920	3504855	3616115	3608116	3591249	3514649	3434919
Beogradski region	634003	731837	942190	1209360	1470073	1602226	1576124	1659440	1688667	1685563
Region Vojvodine	1640599	1698640	1854971	1952560	2034782	2013889	2031992	1931809	1825982	1749356
Pančevo	70943	76283	93744	110780	123791	125261	127162	123414	118163	115910
Grad Novi Sad	111358	120686	155685	206821	250138	265464	299294	341625	363789	367121
Subotica	123688	126559	136782	146770	154611	150534	148401	141554	134572	124679
SRBIJA JUG	4252981	4547642	4844801	5284806	5808831	4206680	3889885	3595613	3319677	3255968
Region Šumadije i Zapadne Srbije	1776544	1902934	2006793	2111855	2243885	2266428	2136881	2031697	1867552	1834791
Sjenica	31980	36033	36950	36622	35570	33681	27970	26392	25411	24951
Grad Užice	45667	50755	57062	67555	77049	82723	83022	78040	71039	70172
Čačak	70032	75485	85439	97924	110801	116808	117072	115337		106453
Kraljevo	75657	82454	91580	106153	121622	125772	121707	125488	114424	111491
Novi Pazar	44020	50189	58776	64326	74000	85249	85996	100410	108352	107859
Raška	25837	28008	29856	29367	29475	28747	26981	24678	21694	21659
Tutin	24662	27963	29959	29444	32779	34631	30054	31155	32104	33474
Kragujevac	85468	93465	105711	130551	164823	180084	175802	179417	174322	171628
Region Južne i Istočne Srbije	1743691	1828910	1874293	1929140	1980506	1940252	1753004	1563916	1452125	1421177
Grad Požarevac	52721	58476	66047	73768	81123	84678	74902	75334	70168	69252
Leskovac	113158	121311	134250	147487	159001	161986	156252	144206	130940	124889
Grad Niš	109280	122100	148354	195362	232563	248086	250518	260237	252655	249816
Smederevo	59545	66132	77682	90650	107366	115617	109809	108209	100155	98677
Grad Vranje	59504	62659	65367	72208	82527	86518	87288	83524	78094	74876
Prokuplje	59292	62614	60075	57315	56256	52969	48501	44419	39643	38291

Izvor: Republički zavod za statistiku – za 2021. procena stanje 30.06.2021, podaci za 2022. su na osnovu prvih rezultata popisa <https://publikacije.stat.gov.rs/G2022/HtmlL/G20221350.html>

Grafik br. 2: Grafik kretanja stanovništva Republike Srbije i regiona prema popisima u periodu 1948 -2022.

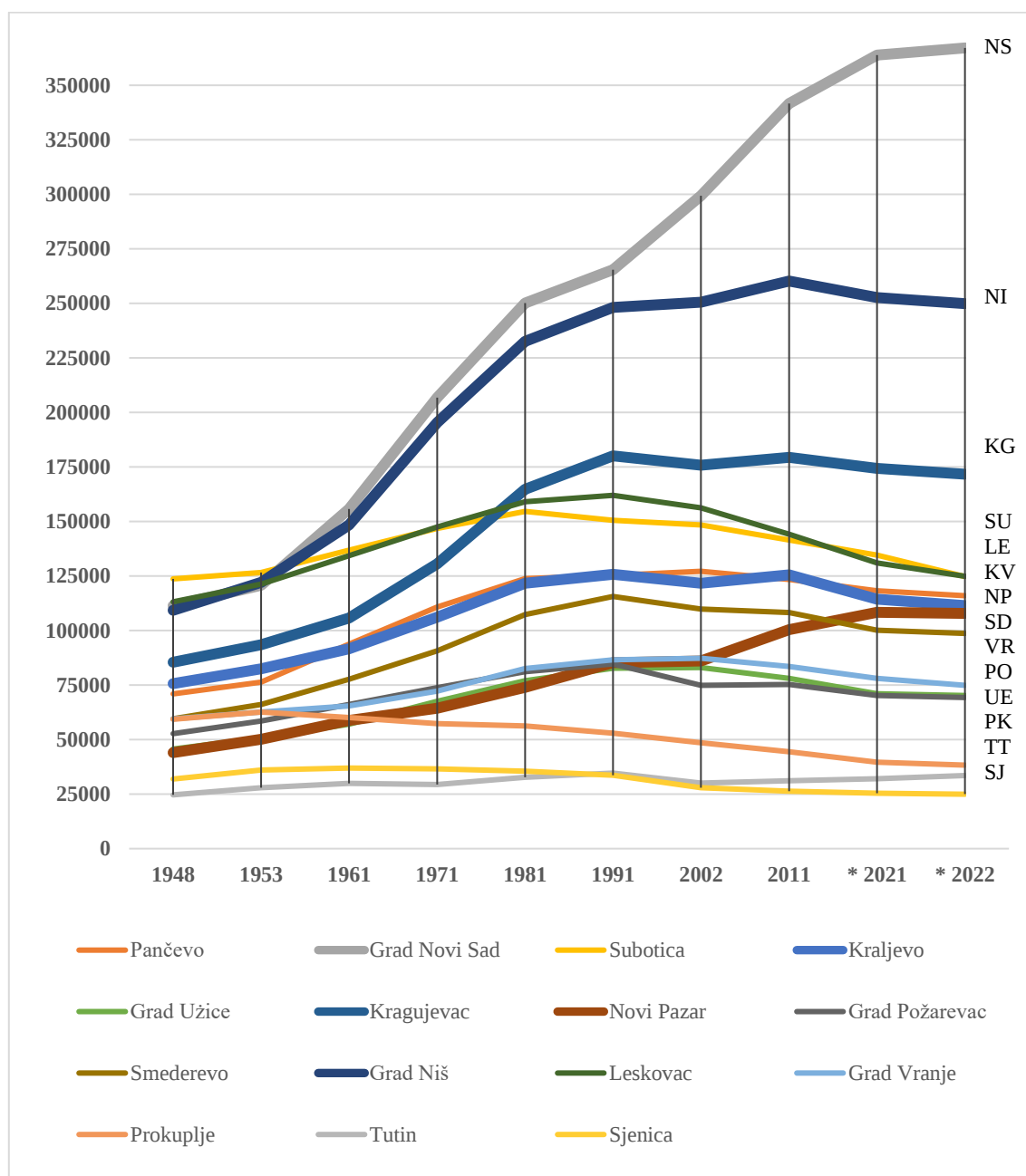


Izvor: Republički zavod za statistiku

Tako ako pogledamo podatke iz grafika br. 2, gde nismo uzeli u obzir beogradski region, grafikon ukazuje da su jedino gradovi Novog Sada, Novog Pazara, Tutina imali konstantan rast u broju stanovnika dok su gradovi poput Niša, Kraljeva, Kragujevca i sl. imali blagi pad u broju stanovnika. Drastičan pad broja stanovnika imali su gradovi poput Sjenice, Prokuplja, Leskovca, Subotice itd. Dakle iz svega navedenog Novi Pazar pripada retkoj grupi gradova u Republici Srbiji koji nisu gubili stanovništvo. Kao i u slučaju drugih gradova iz navedene grupe, velike migracije sa sela u gradove ali i migracije iz drugih gradova i regiona, kao i ratna stradanja, prisilne i dobrovoljne ratne migracije, uslovile su da Novi Pazar uveća svoje stanovništvo. Tako prema podacima Komesarijata za izbegla i raseljena lica 5.007 lica¹³ (na dan 19.06.2015. godine) bilo je evidentirano da se doselilo u Novi Pazar sa Kosova kao interno raseljena lica, dok se pretpostavlja da se još mnogo doselilo bez ovog statusa.

¹³ Komesarijat za izbeglice i migracije Republike Srbije, pristupljeno 16.4.2023. godine <https://kirs.gov.rs/media/uploads/a%20Stanje%20izb-irl%20po%20opstinama%202022.pdf>

Grafik br. 2: Grafik kretanja stanovništva u određenim gradovima prema popisima u periodu 1948 - 2022.



Izvor: Republički zavod za statistiku

Podaci popisa iz 2001. godine ukazuju da se u Vojvodinu iz BiH i Hrvatske doselilo 183.721 izbeglica i 33.717 ratom ugroženih lica i 13.143 interno raseljenih lica sa Kosova (na dan 19/06/2015). Na području „uže Srbije“ nastanilo se iz BiH i Hrvatske 80.901 izbeglica i 16.005 ratom ugroženih lica i 131.777 interno raseljenih lica sa Kosova (na dan 19/06/2015). Na području Beograda nastanilo se iz BiH i Hrvatske 113.580 izbeglica i 25.496 ratom ugrožena lica i 58.220 interno raseljenih lica sa Kosova (na dan 19/06/2015).¹⁴ Nameće se zaključak da bi rezultati popisa bili još drastičniji u padu broja stanovnika Republike Srbije da se ogroman broj izbeglih lica se nije nastanio u Republiku Srbiju.

¹⁴ Ibid

1.4. UPOREDNA KRETANJA U BROJU STANOVA U SRBIJI I NOVOM PAZARU 2001-2021.

Zanimljivo je pogledati kakva su bila kretanja u broju izgrađenih završenih stanova u periodu nakon petooktobarskih promena, tj. od 2001. do 2010. godine. Isti podaci, prikazani u tabeli 5, pokazuju da je u periodu od 2001. do 2010. godine u Srbiji izgrađeno ukupno 162.662 stanova. Evidentno je da se visokogradnja intenzivno počela razvijati od 2005. godine, kada se duplirao broj završenih stanova u odnosu na 2004. godinu u Beogradu. Kada su u pitanju gradovi poput Kragujevca, iz tabele 5 se može videti da je došlo do pada u broju stanova od 2002. do 2006. godine, da bi se tendencija rasta desila prema 2010. godini. Podaci za Novi Sad ukazuju da je gradnja bila na nivou od 1800 do 2400 stanova godišnje u periodu od 2004. godine. Gradovi poput Kraljeva su u 2009. godini doživeli pravu eksploziju gde je gradnja narasla sa 322 iz 2007. godine na čak 900 i 1030 završena stana u 2009. i 2010. godini. U istom periodu u Novom Pazaru je bilo između 50 i 132 završena stana, što ukazuje da je visokogradnja bila na slabom nivou i da smo zaostajali za ostatkom Srbije. Slična kretanja obuhvataju i Užice, dok je Kraljevo bilo daleko ispred, na oko 500 stanova godišnje pri kraju ovog perioda.

Tabela br. 5: Završeni stanovi od 2001. do 2010. godine

Period	2001.	2002.	2003.	2004.	2005.	2006.	2007.	2008.	2009.	2010.	2001-2010.
Vrsta podatka	Broj završenih stanova - ukupno	Broj završenih stanova - ukupno	Broj završenih stanova - ukupno	Broj završenih stanova - ukupno	Broj završenih stanova - ukupno	Broj završenih stanova - ukupno	Broj završenih stanova - ukupno	Broj završenih stanova - ukupno	Broj završenih stanova - ukupno	Broj završenih stanova - ukupno	Broj završenih stanova - ukupno
Teritorija - RPJ											
R. SRBIJA	10496	10713	13871	16388	16417	18162	19049	19815	19103	18648	162662
Centralna Srbija	8704	7951	10670	12278	13662	14369	15039	15397	14034	13128	125232
Beograd	2989	2132	3325	4977	7292	7379	7601	7860	6150	5684	55389
Smederevo	70	36	79	58	75	126	194	87	190	195	1110
Kragujevac - grad	703	423	376	402	298	321	467	493	576	574	4633
Sjenica	8	1	29	26	18	19	43	18	2		164
Užice	30	73	44	33	51	59	132	136	135	128	821
Čačak	52	74	115	98	132	173	212	205	287	270	1618
Kraljevo	207	276	444	383	129	166	322	669	900	1030	4526
Novi Pazar	9	48	35	439	16	58	86	47	73	132	943
Raška	13	71	88	34	59	56	81	94	153	176	825
Tutin	50	29	60	30	21	21	90	57	94	31	483
Grad Niš	403	267	453	845	1021	970	1081	1230	1168	594	8032
Prokuplje	13	39	17	23	37	22	80	38	29	14	312
Leskovac	44	83	39	150	138	169	85	64	65	171	1008
Vranje	107	73	219	135	99	65	160	190	227	158	1433
Subotica	35	70	151	167	171	357	261	475	427	470	2584
Pančevo	240	96	210	80	120	122	201	353	452	656	2530
Novi Sad - grad	183	859	1135	2262	1189	1897	2401	2010	2236	2413	16585

Izvor: autor na osnovu podataka Republički zavod za statistiku ¹⁵

¹⁵ RSZ, pristupljeno 15.4.2023. godine: <https://data.stat.gov.rs/Home/Result/0501020301?languageCode=sr-Latn&displayMode=table&guid=c52b7dc2-f1f4-42cb-aea0-0da41b7ac121>

Međutim, prema podacima Republičkog zavoda za statistiku u periodu od 2011. do 2021. godine, prikazano u tabeli 6, dolazi do pravog procvata u broju završenih stanova. Gradovi poput Beograda imaju i dalje konstantan rast ali ne toliko drastičan kao u prethodnom periodu, između 4.000 i 8.096 završenih stanova godišnje.

Tabela br. 6: Završeni stanovi od 2011. do 2021. godine

Period	2011.	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2011-2021.
Vrsta podatka	Broj završenih stanova - ukupno	Broj završenih stanova - ukupno	Broj završenih stanova - ukupno	Broj završenih stanova - ukupno	Broj završenih stanova - ukupno	Broj završenih stanova - ukupno	Broj završenih stanova - ukupno	Broj završenih stanova - ukupno	Broj završenih stanova - ukupno	Broj završenih stanova - ukupno	Broj završenih stanova - ukupno *	Broj završenih stanova - ukupno
Teritorija - RPJ	Broj završenih stanova - ukupno	Broj završenih stanova - ukupno	Broj završenih stanova - ukupno	Broj završenih stanova - ukupno	Broj završenih stanova - ukupno	Broj završenih stanova - ukupno	Broj završenih stanova - ukupno	Broj završenih stanova - ukupno	Broj završenih stanova - ukupno	Broj završenih stanova - ukupno	Broj završenih stanova - ukupno *	Broj završenih stanova - ukupno
REPUBLIKA SRBIJA	18449	15223	13505	11097	10306	11332	14080	18051	24803	25326	28874	191046
SRBIJA SEVER	11048	11062	10048	7008	5721	5824	8656	10509	13877	15147	17158	116058
Beogradska oblast	6416	8096	7596	4755	4014	3167	4478	5929	7611	7674	8075	67811
Pančevo	469	124	115	304	118	232	218	266	326	430	732	3334
Grad Novi Sad	2122	1288	1222	1147	705	1291	2440	2515	3282	4130	4795	24937
Subotica	266	205	199	164	93	254	170	160	341	561	609	3022
SRBIJA JUG	7401	4161	3457	4089	4585	5508	5424	7542	10926	10179	11716	74988
Region šumadije i Zapadne Srbije	5276	2625	1986	2023	2897	3936	3628	5113	7525	6808	8375	50192
Sjenica	1	5	10	7	14	16	50	71	59	124	68	425
Grad Užice					45	75	77	106	134	198	194	829
Čačak	616	235	37	16	216	233	139	238	311	312	513	2866
Kraljevo	491	214	104	87	305	136	173	265	228	262	417	2682
Novi Pazar	219	68	179	34	147	348	247	365	534	475	594	3210
Raška	130	89	29	16	65	70	92	181	245	141	103	1161
Tutin	80	36	53	69	97	104	150	144	178	24	172	1107
Kragujevac	666	330	327	289	281	582	471	658	790	864	851	6109
Region Južne i Istočne Srbije	2125	1536	1471	2066	1688	1572	1796	2429	3401	3371	3341	24796
Leskovac	120	70	49	38	100	110	121	172	105	86	149	1120
Grad Niš	849	529	522	980	616	571	579	892	1042	1119	986	8685
Smederevo	97	202	173	189	130	93	52	96	236	191	164	1623
Grad Vranje	91	63	72	87	112	131	70	144	306	304	203	1583

Izvor: autor na osnovu podataka Republički zavod za statistiku ¹⁶

¹⁶ RSZ, pristupljeno 15.4.2023.godine: <https://data.stat.gov.rs/Home/Result/0501020302?languageCode=sr-Latn&displayMode=table&guid=8635daac-3722-4a5f-92f6-a5d5ed49b38e>

Do kakvog procvata građevinskog sektora je došlo u periodu poslednje dekade (2011-2021.) u odnosu na dekadu pre (2001-2011.), najbolje govore podaci iz tabele br. 7. Tako je Beograd imao rast gradnje od 22% u odnosu na prošlu dekadu, sa porastom stanovništva od 1.57 %. Grad Novi Sad je imao rast stanovništva od 7.76%, ali je imao rast u broju izgrađenih stanova za 50% u odnosu na dekadu pre. Pančevo je imalo rast u broju stanova u zadnjoj dekadi za 32% sa padom stanovništva od 6.08%. Kraljevo je imalo pad stanovništva za 11.15% uz pad broja izgrađenih stanova za 41%. Čačak je imao rast u broju stanova u poslednjoj dekadi za 77% uz pad stanovništva od 7.7%. Kragujevac je imao rast broja izgrađenih stanova za 32% uz pad stanovništva za 4.34%. Sandžački gradovi Sjenica, Tutin i Novi Pazar su se pokazali kao šampioni jer su jedni ostvarili dupli rast (u slučaju Novog Pazara trodupli) u odnosu na dekadu pre. Novi Pazar i Tutin (pored Beograda) su jedini gradovi/opštine koje su ostvarile porast stanovništva između dva poslednja popisa. Novi Pazar je tako ostvario rast stanogradnje od čak 340% ali se to može objasniti da se ranije u Novom Pazaru gotovo i nije gradilo. Isto se desilo i sa Tutinom u kome je stanogradnja porasla za 229% i Sjenicom gde je rast stanogradnje bio 259% u odnosu na prethodnu dekadu.

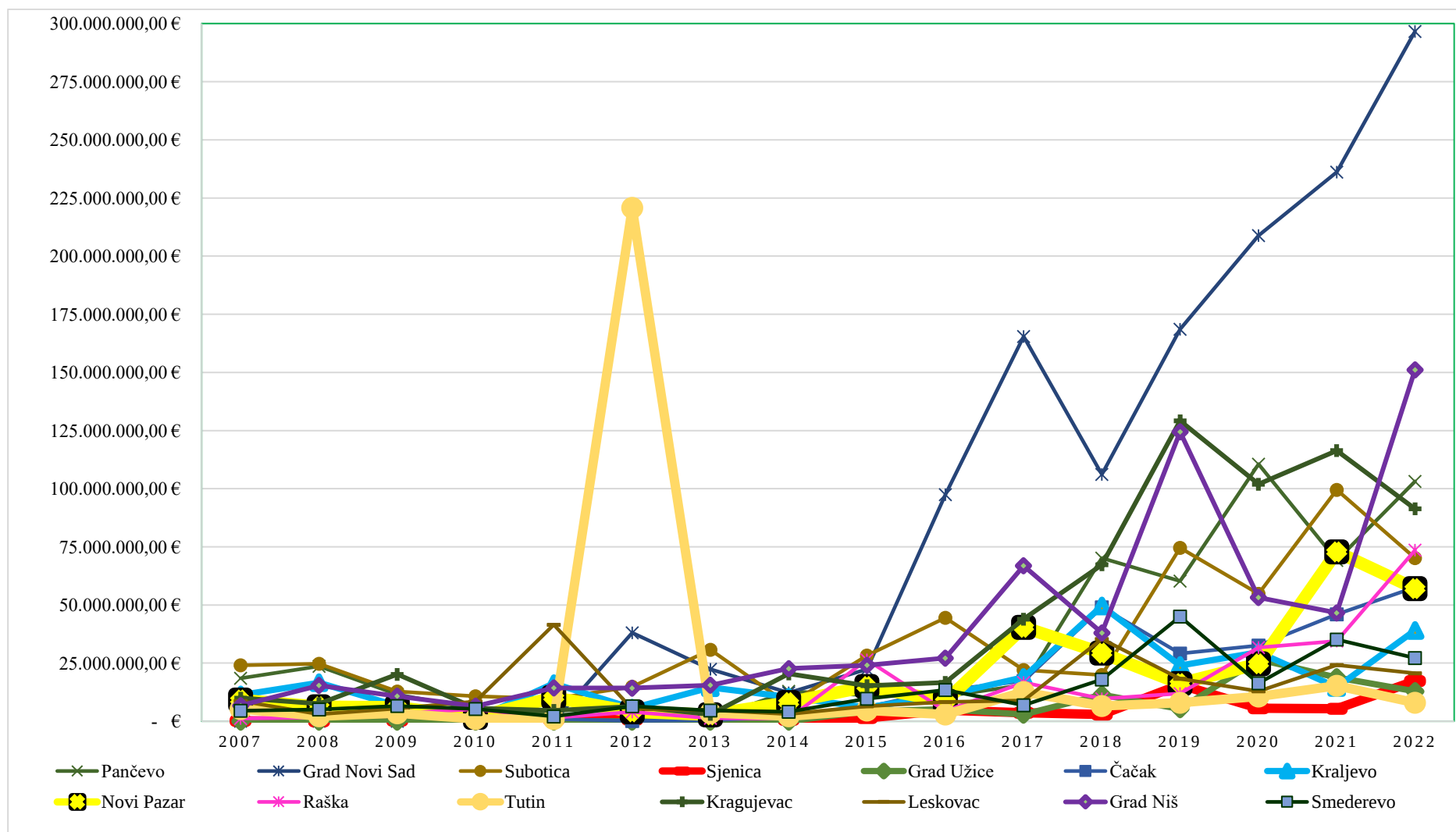
Tabela br. 7: Uporedna tabela završenih stanova i promena u stanovništvu u periodu 01-10 i 11-21.

Period	2001-2010.	2011-2021.	Procentualni rast završenih stanova u zadnjoj dekadi	2001-2010.	2011-2021.	% promena stanovnika
Vrsta podatka	Broj završenih stanova - ukupno	Broj završenih stanova - ukupno		Broj stanovnika	Broj stanovnika	
Teritorija - RPJ						
REPUBLIKA SRBIJA	162662	191046	117%	7186862	6690887	-6,90%
Beogradska oblast	55389	67811	122%	1659440	1685563	1,57%
Pančevo	2530	3334	132%	123414	115910	-6,08%
Novi Sad	16585	24937	150%	341625	367121	7,46%
Subotica	2584	3022	117%	141554	124679	-11,92%
<u>Sjenica</u>	<u>164</u>	<u>425</u>	<u>259%</u>	<u>26392</u>	<u>24951</u>	<u>-5,46%</u>
Grad Užice	821	829	101%	78040	70172	-10,08%
Čačak	1618	2866	177%	115337	106453	-7,70%
Kraljevo	4526	2682	59%	125488	111491	-11,15%
Novi Pazar	<u>943</u>	<u>3210</u>	<u>340%</u>	<u>100410</u>	<u>107859</u>	<u>7,42%</u>
Raška	825	1161	141%	24678	21659	-12,23%
<u>Tutin</u>	<u>483</u>	<u>1107</u>	<u>229%</u>	<u>31155</u>	<u>33474</u>	<u>7,44%</u>
Kragujevac	4633	6109	132%	179417	171628	-4,34%
Leskovac	1008	1120	111%	144206	124889	-13,40%
Grad Niš	8032	8685	108%	260237	249816	-4,00%
Smederevo	1110	1623	146%	108209	98677	-8,81%
Grad Vranje	1433	1583	110%	83524	74876	-10,35%

Izvor: autor na osnovu podataka iz tabele 4, 5 i 6

Budući da se u tabeli br. 6 nalaze podaci Republičkog zavoda za statistiku o tzv. broju završenih stanova, ne ulazeći u dalju razradu šta su „završeni stanovi“, bolje je razmatrati podatke iz grafika br. 3, koji sadrže predračunsku vrednost projekata novogradnje po opštinama/gradovima. Koji jasno pokazuju da se predračunska vrednost projekata rasla iz godine u godinu. Naredni delovi rada ukazaće koliko je stanogradnja bila bitna za rast i razvoj Novog Pazara.

Grafik br. 3: Predračunska vrednost projekata novogradnje po opštinama/gradovima



Izvor: Autor na osnovu podataka sa RZS-a, pristupljeno 23.4.2023. godine

<https://data.stat.gov.rs/Home/Result/05020102?languageCode=sr-Latn&displayMode=table&guid=a36e763c-9e45-4baa-830e-a47cb87eaadc>

1.5. UTICAJ VISOKOGRADNJE NA FINANSIJE GRADA NOVOG PAZARA

U prethodnom delu smo ukazali da je Novi Pazar, pored Beograda i Tutina bio među retkim gradovima koji su imali pozitivan rast stanovništva između dva zadnja popisa (popisa 2011. i popisa 2022.). Ukazali smo da je Novi Pazar sa ostalim sandžačkim gradovima, Tutinom i Sjenicom, imao erupciju u visokogradnji. Konkretno, Novi Pazar je imao rast u broju gotovih stanova za 340% u odnosu na period od 2001. do 2010, kada se i nije skoro uopšte nije gradilo u Novom Pazaru. U prvim delovima smo prikazali koliko je građevinski sektor bitan za BDP naše zemlje, tako isto ako se sa makroekonomskog nivoa države spustimo na lokalni nivo, građevinarstvo je bitno za svaku opštinu/grad jer jedan od glavnih izvora prihoda bilo da se realizuju kroz doprinose za uređenje gradskog građevinskog zemljišta (tzv. komunalije), bilo kroz povećanu privrednu aktivnost propratnih delatnosti, povećanja zaposlenosti, većih poreskih prihoda kroz porez na prenos apsolutnih prava ili PDV (od čega lokalne administracije dobijaju deo novca).

Najpre ćemo prikazati kako je visokogradnja uticala na budžetske prilive Novog Pazara i kako je uticala na finansije samog grada. Iz tabele br 6. evidentno je da je građevinski sektor u Novom Pazaru krenuo znatnije da se razvija 2016. godine. Šta je to bilo toliko bitno 2016. godine jeste da je od 2015. krenuo da se primenjuje CEOP sistem tj. sistem objedinjenih procedura za izdavanje građevinskih dozvole čime je uveden red i odgovornost u postupke izdavanja građevinskih dozvola. Jer se u periodu pre 2016, tačnije 2015. dešavalo da se za isti objekat izdaju dve građevinske dozvole, što je apsolutni pravni nonsens, a da se pri tome prva građevinska dozvola ne poništi.

Elektronski sistem objedinjenih procedura za izdavanje građevinskih dozvola (CEOP) je omogućio posebno ubrzanje u visokogradnji, jer je 2016. završeno 348 stanova u odnosu na 147 stanova koji su završeni 2015. godine, što je bio rast od 236.7%. Samim tim što se tek od 2016. elektronski podnose dozvole, u najvećem fokusu našeg daljeg istraživanja biće period od 2016. do 2021/22. U tabeli br. 8 je prikazano koliko je novca sektor građevinarstva generisao, uplaćenog direktno u budžet grada Novog Pazara. U pitanju je cifra od 16.487.576,32 € od 2016. do 06.06. 2022. godine. Podaci za 2022. godinu su dobijeni naknadno, kompletni.

Tabela br. 8: Uplaćeni doprinosi tzv. Komunalije za građevinske dozvole od 01.01.2016-06.06.2022.

R. Br	Godina	Iznos obračunatih doprinosa	konto 741538 iz informacije od javnog značaja	Srednji kurs na 31. dec	konto 741538 iz informacije od javnog značaja u EUR
0	09-15.	/	0,00		00,00 €
1	2016.	977.087,05 €	128.143.685,35	123,4723	1.037.833,47 €
2	2017.	3.918.433,78 €	522.717.527,85	118,4727	4.412.134,84 €
3	2018.	3.735.211,51 €	156.199.594,56	118,1946	1.321.545,95 €
4	2019.	1.422.544,46 €	420.189.515,65	117,5928	3.573.258,87 €
5	2020.	1.576.104,47 €	245.216.285,49	117,5802	2.085.523,63 €
6	2021.	8.101.894,17 €	439.174.237,82	117,5821	3.735.043,33 €
7	2022. *	3.522.423,46 €**	361.998.575,84 *	117,3224	3.085.502,65 €*
	Ukupno	23.253.698,89 €	2.273.639.422,56		19.250.842,73 €

Izvor: Informacije od javnog značaja SI od 08.06.2022.godine, podaci za 2022. nisu kompletni

U tabeli br. 8 je prikazano da se za period od 2009-2015. godine na konto 741538, na kome se knjiži „doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta“ nalazi iznos od 0,00 dinara, budući da se konto 741538 koristi tek po „pravilniku o uslovima i načinu vođenja računa za uplatu javnih prihoda i raspored sredstava sa tih računa“ koji je usvojen 2016. godine ("Sl. glasnik RS", br. 16/2016, 49/2016, 107/2016, 46/2017, 114/2017, 36/2018, 44/2018 - dr. zakon, 104/2018, 14/2019, 33/2019, 68/2019, 151/2020, 19/2021, 10/2022, 144/2022 i 25/2023).

Tabela br. 9: Uporedna tabela blokada računa opštine u periodu od 2003. do polovine 2022. godine

R. Br	Godina	konto 741534 iz informacije od javnog značaja	Srednji kurs na 31. dec	konto 741534 iz informacije od javnog značaja u EUR
1	2009.	44.049.581,00	95,8888	459.381,92 €
2	2010.	58.043.473,00	105,4982	550.184,49 €
3	2011.	50.662.627,24	104,6409	484.157,03 €
4	2012.	73.922.988,94	113,7183	650.053,59 €
5	2013.	101.666.112,71	114,6421	886.813,07 €
6	2014.	13.515.036,69	120,9583	111.733,02 €
7	2015.	39.658.592,29	121,6261	326.069,75 €
8	2016.	30.841.810,90	117,4723	262.545,39 €
	Ukupno	412.360.222,77		3.730.938,26 €

Izvor: Informacije od javnog značaja 037-34-22 od 07.07.2022. godine

Međutim, prema informaciji od javnog značaja 037-34-22 od 07.07. 2022. godine, na pitanje da li je pre usvajanja pravilnika o knjiženju javnih prihoda 2016. godine, knjiženo na drugi konto, odgovor je bio potvrđan i dostavljene su informacije iz tabele broj 10. Dakle, sada se pod kontom 741534, iz 2016. godine knjiži „naknada za korišćenje građevinskog zemljišta“, ali su prema ovoj informaciji tada knjiženi doprinosi za građevinsko zemljište. Koliko je građevinski sektor postao ekstremno bitan za grad Novi Pazar, najbolje možemo sagledati ukoliko se uporede podaci iz tabele br. 9 i podaci iz tabele br. 8. Tako je grad od građevinskih dozvola u periodu od 2009. do 2016. godine prihodovao svega 3.730.938,26 €, dok je u periodu od 2016 do polovine 2022. godine, grad prihodovao 16.487.576,32 €, što je bio rast od 441,91%, odnosno na kraju 2022. godine 19.250.842,73 €.

Još jedna tabela koja nam može ukazati koliko je građevinski sektor doprineo razvoju i rastu grada, koje se ogleda se u redovnom servisiranju obaveza grada, je br. 10. Podaci iz ove tabele dobijeni su od Narodne banke Srbije, sektora za blokadu računa, putem javne informacije, i prikazuju dane blokade u periodu od 2003. do polovine/kraja 2022. godine. Podaci ukazuju da je opština /grad Novi Pazar u periodu od 2011. do 2016. godine bila često u blokadi u čak preko 58% do 95% vremena (broja dana u godini). Normalizacija ovog stanja je usledila upravo kada su počeli veliki prilivi od građevinskih dozvola, prikazani u tabeli 8. Tako da bez ikakve sumnje možemo zaključiti da nije došlo do razvoja građevine i visokogradnje, grad Novi Pazar bi bio u znatno težoj situaciji.

U ovoj analizi nećemo ulaziti dublje u to na šta je grad Novi Pazar potrošio ovolika sredstva ali ukazaćemo kako se kretao budžet grada Novog Pazara u periodu od 2016. godine pa na ovamo, bez podataka za 2022. godinu jer oni još uvek nisu javno objavljeni. Tako pokazatelji ukazuju da je budžet grada Novog Pazara rapidno rastao upravo u ovom periodu (2016-2021.) kada su počele ogromne uplate građevinskog sektora po osnovu „doprinosa za uređenje gradskog građevinskog zemljišta“.

Tabela br. 10: Uporedna tabela blokada računa opštine u periodu od 2003. do polovine 2022. godine

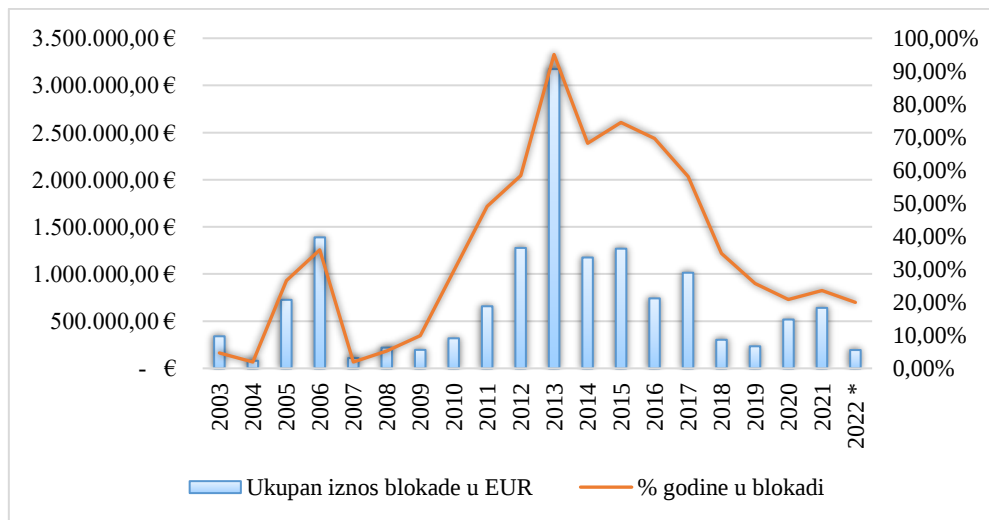
Godina	Blokada MB 00063797	Blokada MB 0792061	Ukupna blokada svih računa	Kurs prosečni	Ukupan iznos blokade u EUR	Blokada u danima	% godine u blokadi	Gradonačelnik/ predsednik opštine
2003.	0,00	22131500,60	22.131.500,60 Din.	65,1170	339.872,85 €	17	4,66%	Vasfija Gusinac
2004.	0,00	5787227,83	5.787.227,83 Din.	72,6937	79.611,13 €	7	1,92%	Sulejman Ugljanin
2005.	746953,95	59526671,85	60.273.625,80 Din.	82,9904	726.272,27 €	97	26,58%	Sulejman Ugljanin
2006.	116803150,23	0,00	116.803.150,23 Din.	84,1101	1.388.693,51 €	131	35,89%	Sulejman Ugljanin
2007.	8641403,51	58138,30	8.699.541,81 Din.	79,9640	108.793,23 €	7	1,92%	Sulejman Ugljanin
2008.	14494447,11	3413374,65	17.907.821,76 Din.	81,4405	219.888,41 €	19	5,21%	Mirsad Đerlek
2009.	18391444,05	0,00	18.391.444,05 Din.	93,9517	195.754,24 €	36	9,86%	Meho Mahmutović
2010.	32825414,68	0,00	32.825.414,68 Din.	103,0431	318.560,05 €	108	29,59%	Meho Mahmutović
2011.	67099421,08	0,00	67.099.421,08 Din.	101,9502	658.158,80 €	179	49,04%	Meho Mahmutović
2012.	144414669,66	0,00	144.414.669,66 Din.	113,1277	1.276.563,30 €	213	58,36%	Meho Mahmutović
2013.	358970391,52	0,00	358.970.391,52 Din.	113,1369	3.172.885,16 €	347	95,07%	Meho Mahmutović
2014.	137798914,64	58728,50	137.857.643,14 Din.	117,3060	1.175.196,86 €	249	68,22%	Meho Mahmutović
2015.	153172261,40	0,00	153.172.261,40 Din.	120,7328	1.268.688,06 €	272	74,52%	Meho Mahmutović
2016.	91327470,67	0,00	91.327.470,67 Din.	123,1179	741.788,73 €	254	69,59%	Meho Mahmutović
2017.	122989124,57	0,00	122.989.124,57 Din.	121,3367	1.013.618,51 €	212	58,08%	Nihat Biševac
2018.	35795688,95	0,00	35.795.688,95 Din.	118,2716	302.656,67 €	127	34,79%	Nihat Biševac
2019.	27544417,47	0,00	27.544.417,47 Din.	117,8524	233.719,61 €	94	25,75%	Nihat Biševac
2020.	60829206,58	25846,40	60.855.052,98 Din.	117,5777	517.573,09 €	76	20,82%	Nihat Biševac
2021.	50064104,86	25297884,67	75.361.989,53 Din.	117,5733	640.978,77 €	86	23,56%	Nihat Biševac
2022. *	* 20356368,09	* 2426499,48	* 22.782.867,57 Din.	* 117,5	* 193.896,75 €	73 **	12,33%	Nihat Biševac
	1.462.264.853,02	118.725.872,28	1.580.990.725,30 Din.		14.573.170,00 €	2576 dana + 28 dana		2604 dana

Izvor: Informacija od javnog značaja, Narodna banka Srbije - 23.06.2022. godine

Napomena: * podaci za 2022 nisu za kompletnu godinu, već do 20.06.2022. godine

** iznos broja dana blokade za 2022 . je preuzet sa NBS sajta

Grafik br. 4: Odnos iznosa blokade i broja dana (%) u blokadi



Izvor: Autor na osnovu informacija od javnog značaja, Narodna banka Srbije - 23.06.2022. godine

Grafik 4. jasno pokazuje da je 2013. godina bila posebno kritična u iznosu blokade opštinskih računa od preko 3.172.885,16 €, koji su bili blokirani 95% vremena tj. 347 od 365 dana. Slobodno možemo zaključiti da je građevinski sektor upumpavanjem ogromne količine novca u budžet grada omogućio da grad više ne dođe u situaciju iz 2013. godine.

Tabela br. 11: Kretanje budžeta od 2009. do polovine 2022. godine¹⁷

Godina	2009.	2010.	2011.	2012.	2013.	2014.	2015.
Kurs	93,9517	103,0431	101,9502	113,1277	113,1369	117,306	120,7328
Budžet	<i>Budžet za 2009.</i>	<i>Budžet za 2010.</i>	<i>Budžet za 2011.</i>	<i>Budžet za 2012.</i>	<i>Budžet za 2013.</i>	<i>Budžet za 2014.</i>	<i>Budžet za 2015.</i>
1) Prihoda i primanja u iznosu od:	1.251.690.000	1.128.140.000	1.858.457.000	2.129.000.000	1.953.361.000	1.989.557.000	2.334.282.000
2) Rashoda i izdataka u iznosu od:	1.251.690.000	1.128.140.000	1.858.457.000	2.129.000.000	2.095.291.000	1.997.557.000	2.237.282.000
3) Budžetskog deficita/suficita u iznosu od:	0	0	0	0	-141.930.000	-8.000.000	97.000.000
Budžet Grada Novog Pazar u EUR	13.322.696,66	10.948.234,28	18.229.066,74	18.819.440,33	17.265.463,35	16.960.402,71	19.334.281,98

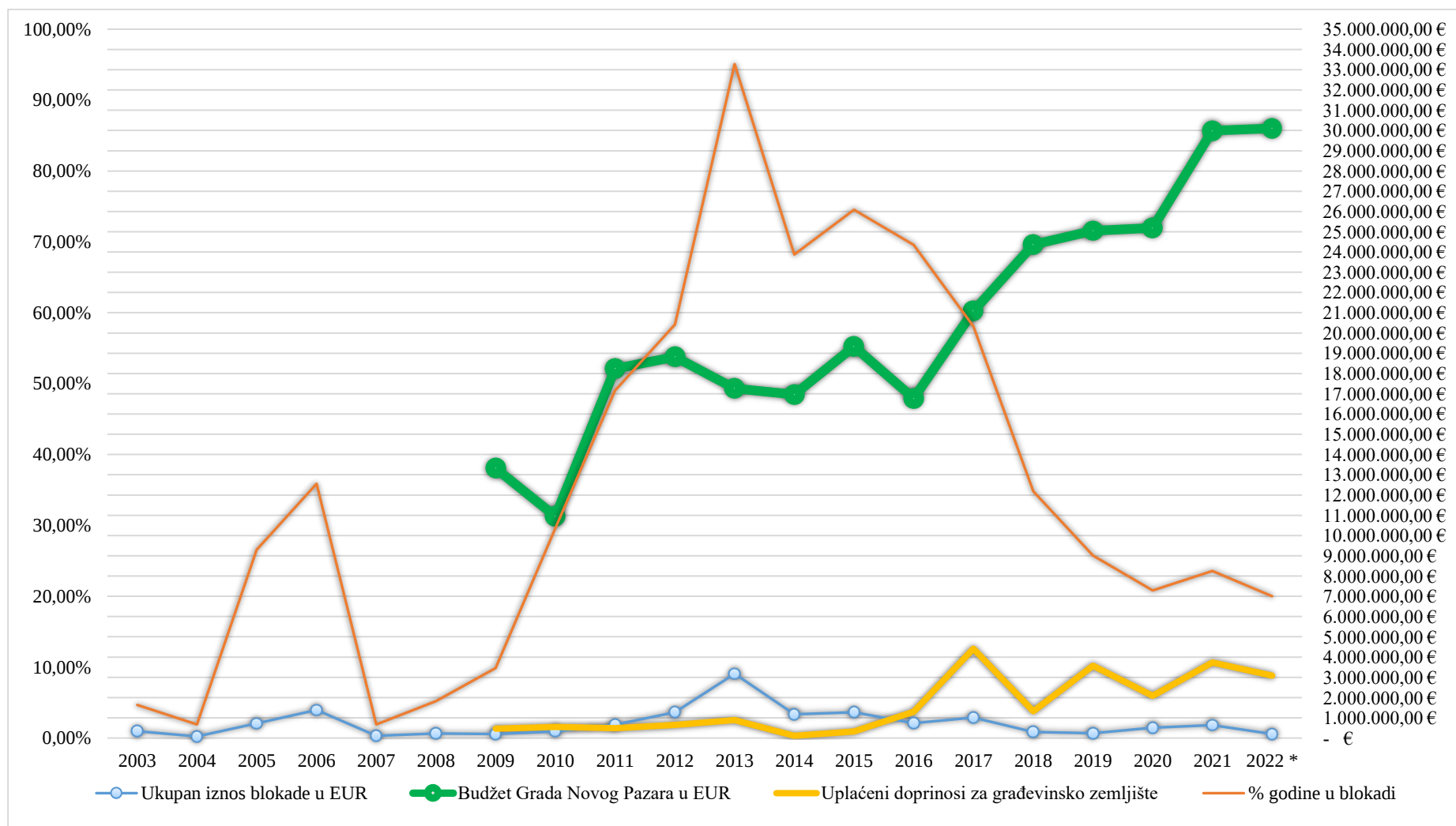
¹⁷ (pristupljeno 01.05.2023), <https://www.novipazar.rs/dokumenti>

Godina	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.
Kurs	123,1179	121,3367	118,2716	117,8524	117,5777	117,5733	117,3224
Budžet	<i>Budžet za 2016.</i>	<i>Budžet za 2017.</i>	<i>Budžet za 2018.</i>	<i>Budžet za 2019.</i>	<i>Budžet za 2020.</i>	<i>Budžet za 2021.</i>	<i>Budžet za 2022.</i>
1) Prihoda i primanja u iznosu od:	2.065.200.000	2.558.206.000	2.881.291.000	2.952.850.000	2.961.000.000	3.526.000.000	3.532.000.000
2) Rashoda i izdataka u iznosu od:	2.205.200.000	2.470.126.000	2.817.291.000	3.072.850.000	3.068.460.000	3.368.000.000	3.392.000.000
3) Budžetskog deficita/suficita u iznosu od:	-140.000.000	88.080.000	64.000.000	-120.000.000	-107.460.000	108.000.000	140.000.000
Budžet u EUR	16.774.165,25 €	21.083.530,37 €	24.361.647,26 €	25.055.493,14 €	25.183.346,84 €	29.989.802,11 €	30.105.077,97 €

Izvor: Planirani finansijski izveštaji grada Novog Pazara u periodu od 2009-2021, podaci za 2022. godinu su sa sa sajta grada Novog Pazara (<https://www.novipazar.rs/dokumenti>)

Ako pogledamo podatke iz tabele br. 11, vidimo da su prikazana su kretanja budžeta grada Novog Pazara od 2009. do 2022. godine, ono što posebno bitno jeste da je budžet grada bio 2009. godine 13.322.696,66 €, dok je 2016. godine (kada je formiran elektronski sistem građevinskih dozvola – CEOP) bio 16.774.165,25 € dok je 2022. godine narastao na 30.105.077,97 € po srednjim kursevima Narodne banke Srbije za kraj godine. Dakle 2022. godine je došlo skoro do dupliranja budžeta grada Novog Pazara tj. do rasta od 179.47% u odnosu na 2016. godinu, ukoliko posmatramo u odnosu na 2009. godinu rast budžeta je u iznosu od 225,96%. Da bi uspeali da prikažemo koliki je značaj visokogradnje za Novi Pazar i ukoliko bi te podatke izveli u grafikon br. 4, zanimljivo je utvrditi trend uporednog kretanje broja dana u blokadi računa (procentualnog), iznosa blokada u EUR i uplaćenih doprinosa za dozvole tj. uređivanje gradskog građevinskog zemljišta sa kretanjem budžeta grada. Možemo jasno videti kako rast budžeta grada u periodu od 2009. do 2015. godine, nije izazvao smanjenje broja dana u blokadi već naprotiv, doveo je do rasta broja dana u blokadi na čak 95% dana u 2013. godini. Šta je dovelo do najznačajnijeg pada u broju dana pod blokadom dva matična broja našeg grada? Odgovor leži u rastu doprinosa za građevinske dozvole (tzv. komunalija). Iz grafikona 5. jasno se može uočiti da zeleni trend grafikona, koji predstavlja kretanje budžeta i grafikon uplaćenih doprinosa skoro pa korespondiraju između sebe. Ono što je još evidentno da je rast u iznosu naplaćenih komunalija izazvao pad u broju dana pod blokadom grada Novog Pazara. Rast naplaćenih doprinosa od 2015. godine doveo je do pada broja dana pod blokadom sa 70% u 2015. godini na 20% dana po blokadom u 2022. godine, označeno crvenom bojom na grafikonu. Odnosno grad Novi Pazar je zahvaljujući građevinskom sektoru uspeo da redovno servisira svoje obaveze.

Grafik br. 5: Trend uporednog kretanje broja dana (%) u blokadi računa, iznosa blokada, iznosa budžeta Grada i uplaćenih doprinosa za dozvole



Izvor: Autor na osnovu kvantitativnih podataka sa Republičkog zavoda za statistiku

Tabela br. 12: Predračunsko učešće novogradnje u ukupnoj građevinskoj aktivnosti po oblastima Republike Srbije

R. Br.	OBLAST	2010.	2011.	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.
1	REPUBLIKA SRBIJA	47,67%	57,24%	46,58%	39,67%	44,12%	45,64%	55,28%	48,42%	51,46%	34,42%	53,69%	44,53%	46,89%
2	SRBIJA – SEVER	54,62%	65,84%	40,12%	33,31%	42,06%	52,07%	57,61%	47,63%	50,88%	40,76%	59,36%	44,49%	54,40%
3	Beogradska oblast	85,07%	73,87%	60,26%	51,47%	73,01%	71,92%	58,72%	57,71%	65,20%	50,52%	63,78%	60,25%	64,12%
4	Pančevo	2,17%	12,07%	0,27%	2,40%	79,38%	35,82%	21,32%	7,29%	17,96%	13,14%	70,54%	64,54%	67,17%
5	Grad Novi Sad			42,20%	82,30%	28,67%	43,09%	65,49%	64,91%	51,90%	60,16%	63,05%	43,11%	63,74%
6	Subotica	79,26%	66,36%	88,32%	92,85%	46,44%	47,45%	68,55%	31,56%	36,42%	71,45%	46,87%	10,15%	69,72%
7	SRBIJA – JUG	35,18%	44,31%	54,81%	51,96%	46,58%	36,73%	51,76%	50,14%	52,48%	27,19%	44,53%	44,61%	38,25%
8	Region Šumadije i Zapadne Srbije	39,53%	47,95%	83,02%	66,87%	61,12%	51,27%	53,27%	54,28%	57,60%	44,26%	57,67%	44,77%	42,52%
9	Sjenica	0,00%	68,64%	100,00%	100,00%	87,62%	83,27%	67,81%	79,88%	88,92%	89,86%	92,71%	64,79%	87,41%
10	Grad Užice						76,90%	31,01%	13,94%	45,70%	23,07%	69,31%	80,09%	73,21%
11	Čačak	99,32%	96,36%	6,28%	84,36%	66,69%	50,25%	87,19%	69,64%	78,05%	11,03%	81,31%	19,85%	59,59%
12	Kraljevo	40,02%	64,11%	45,66%	69,65%	46,75%	23,16%	43,17%	59,41%	66,69%	56,69%	63,27%	10,37%	24,45%
13	Novi Pazar	46,41%	69,51%	75,12%	100,00%	70,76%	93,16%	89,62%	81,21%	84,06%	61,44%	69,78%	83,45%	52,83%
14	Raška	96,59%	84,73%	82,25%	98,87%	33,38%	82,58%	22,36%	60,86%	44,43%	52,02%	82,36%	47,37%	89,07%
15	Tutin	72,81%	54,79%	99,09%	95,83%	56,08%	88,14%	63,56%	75,68%	82,34%	46,10%	54,95%	70,16%	44,32%
16	Kragujevac	80,68%	33,25%	67,55%	11,74%	89,87%	81,91%	56,90%	70,58%	58,70%	78,24%	84,17%	75,10%	43,63%
17	Region Južne i Istočne Srbije	29,59%	41,42%	19,61%	42,05%	31,20%	23,98%	49,73%	43,27%	43,59%	16,73%	26,91%	44,14%	30,55%
18	Leskovac	29,81%	88,61%	27,52%	31,05%	31,19%	43,11%	34,81%	47,33%	62,21%	50,08%	33,32%	61,47%	22,04%
19	Grad Niš	32,60%	26,04%	16,66%	92,67%	84,19%	59,99%	66,89%	72,07%	74,94%	56,12%	39,83%	36,49%	64,52%
20	Smederevo	41,78%	31,19%	41,84%	40,65%	65,07%	26,50%	46,17%	36,50%	77,34%	23,51%	24,08%	72,65%	51,76%

Izvor: Autor na osnovu obrade kvantitativnih podataka sa RSZ-a (pristupljeno 23.4.2023.)
<https://data.stat.gov.rs/Home/Result/05020102?languageCode=sr-Latn&displayMode=table&guid=a36e763c-9e45-4baa-830e-a47cb87eaadc>

Koliki je značaj visokogradnje (novogradnje) u regionu Sandžaka (Novog Pazara, Tutina, Sjenice) i ostalim gradovima/opštinama Raške oblasti (Raška, Kraljevo) ilustruje tabela 12. koja prikazuje „predračunsko učešće novogradnje u ukupnoj građevinskoj aktivnosti“ po oblastima Republike Srbije. Zelena boja (nijansa prema tamnoj) prikazuje da je ukupna građevinska aktivnost više vezana za novogradnju, a crvena boja (tamnija nijansa) da je građevinska aktivnosti manje od 50% vezana za novogradnju. Podatak 13 iz pomenute tabele 12. nam jasno ukazuje da je čitav građevinski sektor vezan za novogradnju. Za Republiku Srbiju generalno vidimo da novogradnja učestvuje oko 40% u ukupnoj predračunskoj vrednosti. Zašto zato što se grade putevi, gasovodi, mini hidroelektrane, škole, bolnice, fabrike i ostale građevinske delatnosti. Tako recimo podaci za Niš ukazuju da je najmanji deo građevinske aktivnosti odlazio na novogradnju svega 23% u 2019, jer su se gradile fabrike, klinički centar i sl.

Tabela br 13. jasno ukazuje da je Novi Pazar u velikoj meri zavistan od građevinskog sektora u oblasti novogradnje sa promenom u 2022. godini kada je udeo novogradnje u ukupnoj građevinskoj delatnosti pao na 52%, što je bio posledica predračunske vrednosti par kapitalnih objekata poput rekonstrukcije bolnice, izgradnje gasovoda i nove toplane i rekonstrukcije puta Novi Pazar – Raška. Ono što možemo da vidimo iz tabele br 13. da je 2013. novogradnja bila jedini „kapitalni projekat“ u Novom Pazaru, odnosno da nije bilo nikakvih drugih ulaganja u puteve, trafo stanice ili bilo šta slično. Ili da uzmemo podatak za 2019. godinu za Čačak, da je učešće novogradnje palo na svega 11.03%! Razlog? Izgradnja autoputa!

Ako pažljivije pogledamo podatke za Tutin, Sjenicu i Novi Pazar za 2012. i 2013. godinu možemo videti da je novogradnja učestvovala sa 100% ili približno u ukupnoj građevinskoj aktivnosti, odnosno da Republika Srbije uopšte nije ulagala u bilo kakav kapitalni projekat prema podacima dostupnim sa Republičkog zavoda za Statistiku. Krećući se dalje prema 2022. godini možemo uočiti da su se javili projekti koji su omogućili da novogradnja u zgrade, ne bude jedini činilac građevinskog sektora.

Iz svih navedenih razloga možemo potvrditi osnovnu hipotezu da je za Novi Pazar ali i Tutin i Sjenicu, visokogradnja bila osnovni izvor građevinske aktivnosti ali možemo izraziti i nadu da će realizovanje kapitalnih projekata poput autoputa kroz Sandžak dovesti do pojave brojnih novih investitora iz različitih branši i biti motor građevinskog sektora na ovim prostorima ne samo u oblasti visokogradnje nego i u oblasti novih fabrika što bi dovelo do rasta plata i životnog standarda na ovim područjima.

Pored uplata za doprinose još jedan faktor je dodatno uticao na rast budžeta grada Novog Pazara, a to su naravno porezi. Svaka imperija je u istoriji bila jaka onoliko koliko je novca mogla da prikupi ili kroz porez (harač) ili kroz osvajačke pohode. Savremen svet je usvojio koncept poreza kao osnovu za dalji rast i razvoj, a svakako da je rast građevinske aktivnosti uticao na to da se poveća mogućnost ubiranja poreza od imovine. Krajnji produkt građevinskog sektora javlja kuća, stan, lokal, garaža za koju vlasnik mora da plati porez na imovinu. Time je rast građevinske aktivnosti bio osnova da grad može da ubira mnogo više novca kroz poreze. Npr. porez za stan površine 70 m² je oko 10.000,00 dinara godišnje, dok je za garažu oko 4.000 dinara, naravno sve zavisi od zone grada i površine.

Ako pogledamo podatke iz tabele br. 13, evidentno je da je došlo do rasta prihoda grada za 89.4 % dok se konto ukupnih poreza (710000) povećao 79% ako se posmatra 2021. u odnosu na 2013. godinu kao baznu. Pitanje koje se postavlja koliko su se promenili porezi na imovinu?

Tabela br. 13. Učešće poreza na imovinu u ukupnim porezima i ukupnim prihodima grada Novog Pazara u periodu od 2013. do 2021. godine

Konto od 2015.	Konto od 13 do 21.	Naziv klase	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.
2001		TEKUĆI PRIHODI I PRIMANJA OD PRODAJE NEFINANSIJSKE IMOVINE (2002 + 2106)	15.360.362,76 €	14.734.410,78 €	17.404.267,85 €	16.882.167,42 €	23.316.358,53 €	21.125.578,75 €	23.543.109,86 €	23.590.782,95 €	29.093.527,19 €
2003	710000	POREZI (2004 + 2008 + 2010 + 2017 + 2023 + 2030 + 2033 + 2040)	7.876.518,02 €	7.228.803,30 €	7.770.183,50 €	8.531.797,57 €	9.581.981,38 €	10.012.378,29 €	10.789.512,98 €	11.588.651,59 €	14.138.720,27 €
2010	713000	POREZ NA IMOVINU (od 2011 do 2016)	1.287.393,20 €	1.790.692,72 €	2.041.708,56 €	2.606.241,66 €	2.824.372,18 €	2.974.298,14 €	3.037.553,75 €	3.237.705,79 €	3.805.855,58 €
% promene u odnosu na prošlu godinu			100%	139%	114%	128%	108%	105%	102%	107%	118%
% promena u odnosu na 2013 kao baznu godinu			100%	139%	159%	202%	219%	231%	236%	251%	296%

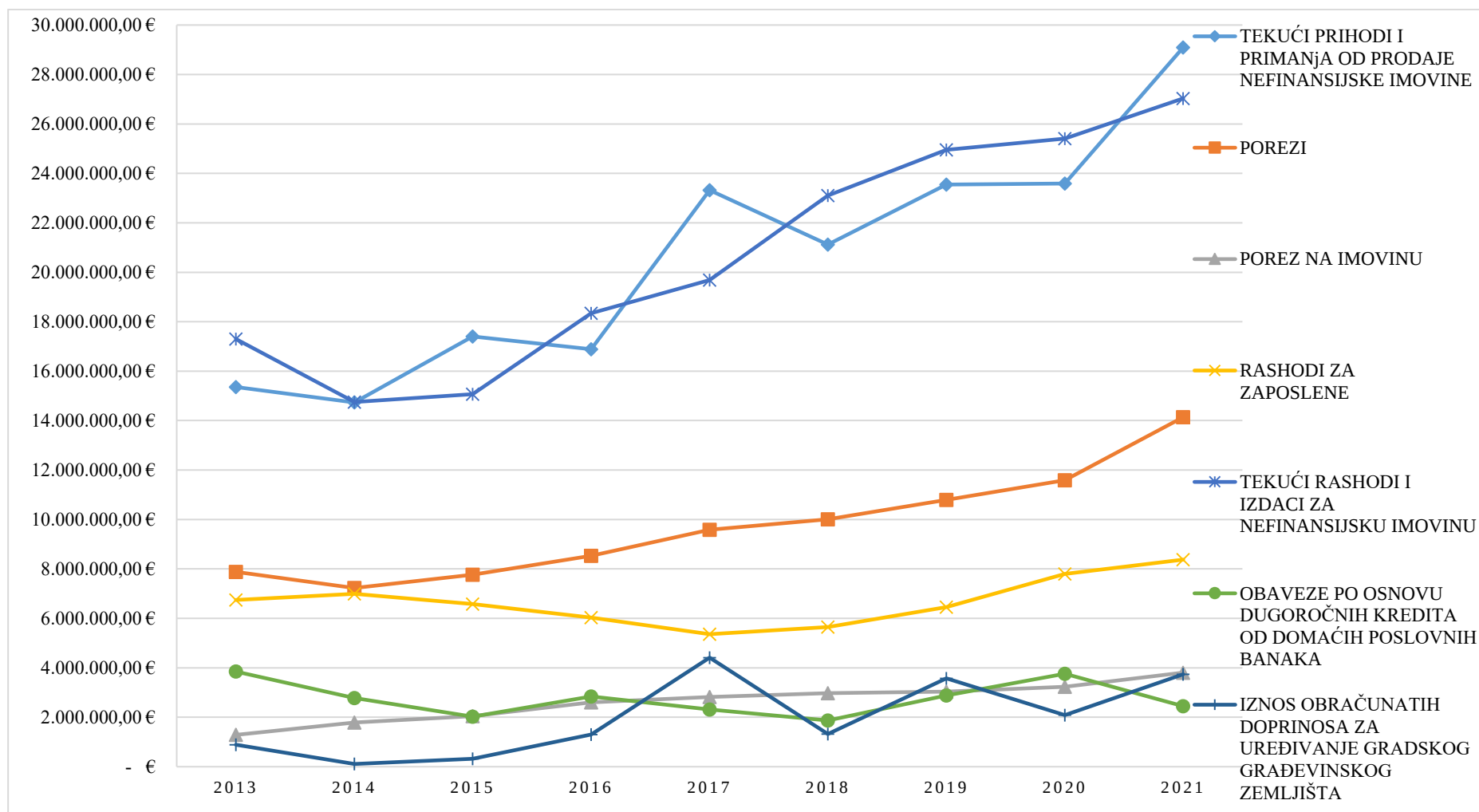
Izvor: Autor na osnovu finansijskih izveštaja grada Novog Pazara od 2013. do 2021. godine

Napomena: Finansijski izveštaj za 2022. godinu u momentu izrade ove doktorske teze (do 24.4.2023) nije zvanično objavljen, tako da u ovom radu neće biti razmatran ukoliko se naknadno pojavi.

U istom periodu (2013-2021.) porezi na imovinu su se uvećali za 296%, odnosno skoro tri (3) su se uvećali, što je u odnosu na sve parametre najveće uvećanje. Analizu bi dodatno mogli da proširimo ukoliko na istom grafikonu br. 6 prezentujemo podatke: 1) ukupnih prihoda, 2) ukupnih rashoda, 3) ukupnih poreza, 4) poreza na imovinu, 5) plata zaposlenih, 6) doprinosa za „komunalije“ i 7) uzetih dugoročnih kredita. Rast građevinske aktivnosti je doveo do toga da se drastično uvećaju prihodi po osnovu poreza, jer je u pitanju kategorija koja nije ciklična. Odnosno za poreze na imovinu možemo reći da su stalno rastuća kategorija i stabilan prihod budućeg rasta i razvoja grada. Sa druge strane doprinosi za uređivanje su jedna promenjiva kategorija odnosno vidimo iz grafika 6. da imaju ciklično kretanje. Takođe ukoliko se pogledaju podaci za 2017. godinu možemo uvideti da je rast tzv. komunalija doveo do smanjene potrebe za kreditnim zaduženjima.

Zbog svega navedenog u ovom poglavlju možemo POTVRDITI HIPOTEZU da je građevinski sektor osnova prošlog i budućeg rasta i razvoja grada Novog Pazara.

Grafik 6. Uporedni prikaz ukupnih prihoda, ukupnih rashoda, ukupnih poreza, poreza na imovinu, plata zaposlenih, doprinosa za komunalije i kredita



Izvor: Autor na osnovu podataka iz finansijskih izveštaja grada Novog Pazara za 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020. i 2021. godinu i informacija od javnog značaja za doprinose za uređenje gradskog građevinskog zemljišta (<https://www.novipazar.rs/dokumenti>)

1.6. BROJ IZDATIH DOZVOLA ZA VISOKOGRADNJU I NISKOGRADNJU I BROJ STANOVA/KUĆA OD 2016. DO 2022. U NOVOM PAZARU

Prethodni delovi rada su prikazali u tabeli br. 7 koliko je porastao broj izgrađenih tj. završenih stanova u Novom Pazaru. Podaci su jasno pokazali da je procentualno Novi Pazar imao najveći porast u broju završenih stanova. Sa druge strane na grafiku br. 3 ukazali kako je izgledao trend predračunske vrednosti takvih projekata po različitim gradovima, da kada se u obzir uzme predračunska vrednost takvih projekata Novi Pazar nije mnogo odudarao od ostalih gradova poput Kragujevca, Užica, Čačka ali da je pretekao gradove poput Kraljeva, Smedereva a sustigao gradove poput Pančeva i Raške (tj. Kopaonika). Dok nam grafik br. 3 takođe prikazuje da je u zadnjih par godina počeo znatno da zaostaje za gradovima Novi Sad i Niš.

U ovom delu rada prikazaćemo podatke koliki je to broj izdatih građevinskih dozvola za sektor visokogradnje (dakle u obzir ne uzimamo dozvole za kuće) i koliko je stanova, parking mesta (garaža) i lokala krenulo da se izgrađuje od 2016. godine i koja je to predračunska vrednost radova. Koristimo podatke od 2016. godine kada je počela izdavanja građevinskih dozvola preko CEOP (centralizovanog sistema za izdavanje građevinskih dozvola), pod pokroviteljstvom NALED-a, koji je omogućio znatno ubrzanije, transparentnije izdavanje građevinskih dozvola. Podaci su prikupljeni ručno sa sajta Grada Novog Pazar i CEOP-a. Tako je su izdate građevinske dozvole u periodu od 2016. do kraja 2022. prikazane u tabeli 14.

Tabela br. 14: Građevinske dozvole sa brojem stanova, od 2016. do kraja 2022. godine

Red. br.	Spratnost projekta visokogradnje	Datum	BRUTO površina	NETO površina	Broj plan. stanova	Broj plan. lokala	Plan. parking mesta	Predračunska vrednost projekta u EUR	Obračun doprinosa u EUR
1	Po+Pr+6	18.11.2022.	11.439,14	9.624,97	89	4	95	6649168,15	523385,64
2	2Po+Pr+9	2.11.2022.	10986,05	9433,04	79	7	85	4813396,48	508883,73
3	2xPo+Pr+6	31.10.2022.	9.339,16	7.768,95	51	4	76	3753889,61	260559,51
4	Po+Pr+7	14.10.2022.	3074,5	2426,9	20	1	21	1232865,24	109084,50
5	Po-2+Po-1+P+9	30.8.2022.	12.630,00	10.377,50	89	7	97	4609669,78	515587,08
6	2Po+P+6	15.7.2022.	5644,06	4591,8	36	3	50	2708417,46	200787,72
7	Po+Pr+6	19.7.2022.	5.695,25	4.957,57	48	1	51	2223530,67	201833,27
8	2Po+Pr+6	22.6.2022.	5.311,70	4.484,18	35	1	38	1576841,64	181406,69
9	Su2+Su1+Pr+7	7.6.2022.	4905,1	4087,7	34	2	39	1002341,07	164918,41
10	Po+Su+P+5	31.5.2022.	2033,2	1595,53	11	1	9	1162239,56	111652,74
11	Su2+Su1+Pr+7	17.2.2022.	6842,27	6103,69	62	1	64	151004,45	1248351,26
12	2Po+P+9,	2.3.2022.	6.502,45	5266,62	52	4	56	278933,24	2274072,20
13	Po+Pr+7		3012,74	2434,32	0	0		1164718,45	0,00
14	Pod+Sut.2+Sut.1+P+6	26.2.2021.	5.673,50	4659,50	36	2	43	181433,71	1679427,57
15	Po-3+Su-2+Su-1+Pr+6	26.2.2021.	5.781,23	4903,84	33	2	41	224987,88	2309891,75
16	Po1+Po2+P+9	24.5.2021.	14677,8	12198,10	102	1	104	6248859,37	689818,62
17	2Po+Pr+7+Pk	4.6.2021.	7307,43	5911,73	42	1	53	1491046,91	309854,09
18	Po+Pr+6	21.6.2021.	5100,09	4354,92	34	2	35	2024185,47	253603,82
19	Po2+Po1+P+7	5.7.2021.	13600,3	11291,03	96	2	108	7101693,03	529038,74

20	Po2 + Po1 + Sut + Pr + 7	4.8.2021.	6.706,50	5.523,13	49	2	53	2551829,79	176647,64
21	Po+Su-2+Su-1+ Pr+6	21.9.2021.	6105,9	4939,00	42	1	52	2203484,12	245926,08
22	Po2+Po1+P+7	22.12.2021.	25.764,52	21712,41	176	4	184	10134185,44	1027526,65
23	Po3+Po2+Po1+P+7	21.12.2021.	12674,8	10429,43	72	2	79	5367058,30	402577,31
24	Po1+P+6	16.1.2020.	2.408,60	1923,40	18	2	21	684403,67	109314,24
25	Po+Pr+5+Ps	29.1.2020.	2827,49	2827,49	18	1	22	578495,45	80613,88
26	2xPo+Pr+6	29.4.2020.	8.258,46	6931,73	66	2	69	2871118,03	255913,97
27	Po1+P+6	5.6.2020.	1770,5	1413,60	18	1	10	756624,10	70410,88
28	Pod+Sut2+Sut1+P+7	08.06.2020.	5210,5	4308,80	50	1	43	1040633,41	172067,43
29	L.A spratnosti Po +Pr+6, L. B spratnosti Po+Po1+Pr+6	2.7.2020.	6545,31	5474,73	43	1	46	1963463,64	326968,48
30	Po+Pr+6	6.11.2020.	6621,4	5318,80	52	0	45	1288183,39	287661,37
31	Po-2+Po-1+Pr+9	29.12.2020.	5.824,79	4903,06	35	2	42	2131868,09	263776,13
32	Po2+Po1+P+6	5.3.2019.	8393,7	7150,53	66	2	42	3479153,89	378702,76
33	Po+Pr+6	25.4.2019.	7.762,16	6523,95	60	3	66	2122139,09	335639,21
34	2xPo+Pr+9	10.7.2019.	9.378,23	7896,34	100	10	76	3965883,42	429198,98
35	Po+Pr+7	1.10.2019.	3739,8	3095,10	29	0	29	816703,09	145322,23
36	Po+P+7	20.12.2019.	3414	2803,90	23	0	23	1049723,96	133681,27
37	Po2+Po1+Su2+ Su1+P+5	19.1.2018.	19.374,99	17843,70	150	10	237	13500857,98	573518,50
38	Po+Su+Pr+6	9.2.2017.	4198,56	3562,48	38	0	38	901505,09	172981,10
39	Po2+Po1+Pr+6	22.3.2018.	3193,05	2531,45	26	0	26	628138,59	114601,90
40	Po+Pr+6	17.4.2018.	1861,85	1487,77	16	1	17	461457,91	79538,77
41	Po+Su+Pr+6	7.5.2018.	14293	11869,93	108	5	79	4448238,78	979034,38
42	Po+Pr+6	25.5.2018.	3769,8	3039,80	31	2	35	849561,59	167244,97
43	Po+Pr+7	20.6.2018.	4147,99	3453,78	40	0	40	1692890,96	169936,23
44	2Po+Pr+9	10.8.2018.	8036,54	6644,60	64	5	64	2342339,83	439601,69
45	Po+Pr+6	20.8.2018.	3288,3	2673,70	30	1	33	634024,36	145576,80
46	Po+Pr+6	10.9.2018.	3670,81	3858,42	40	1	36	952702,18	186918,58
47	Po1+Po2+Pr+7	5.10.2018.	10.243,00	8723,15	77		76	3815503,79	413234,73
48	Po+Pr+9	16.10.2018.	4675,72	3841,16	41	2	35	1197071,70	293023,87
49	Po+Pr+7	3.2.2017.	2423,2	1915,00	18	1	12	826356,97	109273,11
50	Po+Su+Pr+6	3.2.2017.	3362,5	1793,80	16	0	15	773234,02	93078,12
51	Po+Pr+7	21.3.2017.	3469	3239,80	36	1	14	1169345,24	337826,75
52	Po+ Pr+7	3.5.2017.	4362,88	3687,10	39	1	35	871020,74	235247,81
53	Po+Pr+7	29.5.2017.	2533,15	2092,71	29		20	598192,74	186876,17
54	Po+Su+Pr+6	22.6.2017.	4449	3767,67	50	3	50	1239889,94	199667,04
55	Po+ Pr+9	16.8.2017.	6356,26	5458,94	54	0	51	1314834,09	316734,92
56	Po+ Pr+7	17.8.2017.	2525,58	2030,67	108	5	21	524299,52	117992,18
57	Po+ Pr+7	25.9.2017.	2436,27	1922,72	18	0	18	503317,28	81780,60
58	Po+Su1+Su2+ Su3+P+6	10.10.2017.	13.711,96	11303,66	110	10	237	13403907,97	524691,49
59	Po1+P02+Po+ Pr+2	10.11.2017.	18751,68	16121,01	120	24	131	6885525,56	850814,21
60	Po1+Po2+Pr+10	24.11.2017.	21.986	19067,24	150	10	414	4531566,55	637465,87
61	Po+Pr+9	01.12.2017.	5015,55	4044,39	45	2	36	1047482,94	226985,52
62	Po+Pr+9	24.5.2016.	3881,11	3614,07	48	2	40	1199262,99	157926,80
63	Po+Pr+9	12.8. 2016.	4127,68	3375,80	40	11	31	1161092,33	177039,71

64	Po+Pr+8	25.8. 2016.	9054,95	7518,66	100	5	75	2386565,15	256252,35
65	Po+Pr+6	25.10.2016.	4.750,10	3922,10	45	0	40	1135003,58	217684,25
66	Po+Pr+7	25.11.2016.	3362,5	2708,30	28	2	15	919212,97	168183,94
			460275,61	386760,87	3581*	184*	3938*	163.518.576,40 €	25.544.838,16 €

Izvor: Autor na osnovu objavljenih građevinskih dozvola na sajtu grada Novog Pazara i CEOP-u

Napomena: podaci o broju stanova, lokala i garažnih mesta (parking mesta) se moraju uzeti sa rezervom jer oko 10 tak građevinskih dozvola nemaju te podatke, iako bi morali imati taj podatak. Ne ulazeći u dalju razradu zašto neke građevinske dozvole nemaju osnovne podatke koje bi trebalo da imaju (kada druge dozvole imaju). Iz tog razloga nismo stavljali u tabeli nosioce građevinskih dozvola i brojeve istih.

U tabeli br. 14 zbir predračunske vrednosti prikazuje da iznos 163.518.576 eur. U ovu cifru nisu ušle izmene građevinskih dozvola, budući da je taj iznos ušao u prethodne godine predračunskih vrednosti, pa bi njihovo ponovno računanje bili faktički dupliranje vrednosti. Međutim ono što je zapalo za oko, u ovoj analizi jeste da je tabela 12. predračunsko učešće novogradnje po oblastima Republike Srbije u ukupnoj građevinskoj aktivnosti, dobijeno na osnovu kvantitativnih podataka sa Republičkog zavoda za statistiku, a da smo od dinarskih iznosa dobili iznose u EUR valuti a od njih izvršili procentualna kretanja između odnosa iznosa predračunskih vrednosti novogradnje u zgradama sa ukupnim predračunskim vrednostima celog građevinskog sektora za istu oblast. Međutim, u tabeli br. 15 su prikazane predračunske vrednosti novogradnje u zgradama prema podacima Republičkog zavoda za statistiku za Novi Pazar u periodu od 2016. do 2022. godine.

Ono što možemo primetiti da podaci nisu usaglašeni prema tabeli br. 14, koja je dobijena na osnovu dostupnih građevinskih dozvola za novogradnju zgrada. Razlika u ova dva iznosa se može objasniti sa dva argumenta da oko 70.000.000 eura se odnosi na predračunsku vrednost kuća (odnosno objekata koji imaju manje od 3 stana) i koji nisu predmet ove analize (te stoga podatak je dat kao pretpostavka jer je do maja 2022. autor izračunao da je predračunska vrednost kuća iznosila 58.411.553,62 eura) i sa druge strane da se izmene građevinskih dozvola i njihova predračunska vrednost ponovo računaju od strane Republičkog zavoda za statistiku, čime se podaci dupliraju.

Tabela br. 15: Predračunsko učešće novogradnje po oblastima Republike Srbije u ukupnoj građevinskoj aktivnosti

Predviđena vrednost radova, hilj.RSD [hiljada]								
Novi Pazar	Novogradnja							UKUPNO
	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	
	8.642.057,73 €	40.392.708,88 €	29.375.454,46 €	16.189.284,22 €	24.765.367,92 €	72.847.253,59 €	57.078.767,57 €	249.290.894,38 €

Izvor: Autor na osnovu kvantitativnih podataka RZS-a (pristupljeno 23.4.2023. godine)

<https://data.stat.gov.rs/Home/Result/05020102?languageCode=sr-Latn&displayMode=table&guid=a36e763c-9e45-4baa-830e-a47cb87eaadc>

Može se napraviti greška u projekciji i reći da izgradnja kuća u Novom Pazaru učestvuje svega 30% u ukupnoj izgradnji objekata kao rezultat 70.000.000 predračunske vrednosti kuća iz CEOP-a (odnosno zvanično objavljenih građevinskih dozvola) i 164.000.000 koliko je iznosila predračunska vrednost novih zgrada (bez izmena građevinskih dozvola). Ovakav zaključak bi bio pogrešan iz sledećeg razloga, prema informacijama autora ne postoji zgrada kao objekata koji je potpuno napravljen bez dozvole dok sa druge strane postoji ogroman broj nelegalnih objekata koji su kuće. Prema podacima Ministarstva građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture postoji baza nelegalnih objekata u iznosu od 2.050.614 objekata.¹⁸ Prema istoj bazi u Novom Pazaru postoji 20.102 nelegalnih objekata a od toga:

1. stambeni	16.401
2. poslovni	1.755
3. stambeno-poslovni	1.029
4. komercijalni	24
5. pomoćni	737
6. ekonomski	82
7. proizvodni	56
8. ostali	18
9. ukupno	20.102

Ova baza nam ne otkriva bitne podatke u kom periodu su nastali ovi silni nelegalni objekti bilo u ostalim delovima Republike Srbije bilo u Novom Pazaru. Sopstveno istraživanje autora je pokazalo da je svega oko 250 kuća u periodu od 2016-2022. dobilo građevinsku dozvolu. U skladu sa podatkom da u Novom Pazaru ima 16.401 nelegalan stambeni objekat, možemo zaključiti da gradnja kuća se uglavnom odvija bez dozvole. Kako podaci iz Ministarstva nemaju period kada su nastali, neki medijski naslovi su govorili da je u Republici Srbiji niklo 10.000 nelegalnih objekata u 2016. godini,¹⁹ kada je počeo da se primenjuje novi zakon o legalizaciji i kada je građenje bez dozvole postalo krivično delo.

Prema novinskim člancima „do 2015. kada je donet poslednji zakon brojka je stigla do 1,5 miliona“²⁰ nelegalnih objekata. Tako da je razlika u nekih 550.614 objekata u podacima iz 2015 i podatka sa Ministarstva građevine u 2023. godini. Kako Novi Pazar ima prema tom spisku 20.102 nelegalna objekta, u ukupnoj brojci od 2.050.614 nelegalna objekta učestvuje sa 0.98% ako takav broj pomnožimo sa uvećanjem nelegalnih objekata za 550.614 jedinica, dolazimo da je u Novom Pazaru u periodu možda izgrađeno 5.396 nelegalna objekta u periodu od 2016-2022. godine. Mada se takav podatak mora uzeti sa rezervom.

Kako predmet ovog rada nije niskogradnja, u daljim delovima se više nećemo osvrnuti na niskogradnju jer smo dokazali da podaci za istu ne mogu naći i da nisu adekvatni, ali smo sa druge strane dokazali da na niskogradnju (izgradnju kuća) ipak i dalje otpada veliki deo građevinske aktivnosti. Sa druge strane ovaj rad se usresređuje na značaj visokogradnje za područje Novog Pazara.

¹⁸ Baza nelegalnih objekata: Ministarstva građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture, (pristupljeno 25.4.2023.) <https://www.mgsi.gov.rs/cir/dokumenti/baza-nezakonito-izgradjenih-objekata>

¹⁹ (pristupljeno 25.4.2023.) <https://www.politika.rs/sr/clanak/368992/Ove-godine-niklo-10-000-novih-nelegalnih-objekata>

²⁰ (pristupljeno 25.4.2023.) <https://nova.rs/vesti/>

1.7. CENA STANOVA U NOVOM PAZARU I ODABRANIM GRADOVIMA

Ono što je bitno je u narednim delovima pokazati kakva je cena tih 3.500 stambenih jedinica koje je visokogradnja stvorila/stvara u periodu od 2016-2022. godine ukupno donela novca u finansijski sistem.

Veoma dobar servis koji je napravio Republički geodetski zavod (RGZ) jeste: javni uvid u registar cena nepokretnosti. Na sajtu se mogu naći cene prometovanih nekretnina od 2012 godine, međutim za potrebe ove analize usredsredili smo se na period od 2017 do 2021. godine. Tako da svaki overeni ugovor (naravno bez podataka o tome ko je prodavac i kupac) se može naći na ovoj aplikaciji na sajtu: <https://katastar.rgz.gov.rs/RegistarCenaNepokretnosti/>

Koristili smo se metodom slučajnih uzoraka i uzeli podatke za vremenski period od 2017 do 2021. godine. Analizirali smo gradove Beograda, Novog Sada, Niša, Novog Pazara, Kragujevca, Kraljeva i Čačka. Analizirani su podaci prodaje, kupovine od investitora, dakle bez prinudnih prodaja ili prodaja već postojećih objekata. NNisu u izbor uzimane cene iz tip lokacija tzv. ekstra zona kao što su Knez Mihajlova u Beogradu ili Beograd na Vodi na Novom Beogradu ali ni stanovi u šetačkoj zoni bilo kog od navedenih gradova.

Ono što nam ovakva analiza otkriva jeste da su cene za 2017. godinu bile slične u gradovima poput Beograda i Novog Sada (oko 1450-1500 eura) dok su u prvoj zoni Čačka, Novog Pazara, Niša, Kragujevca, Kraljeva bile oko 820 do 1000 eura. U tom periodu su se u Kraljevu, Nišu, Čačku mogli naći stanovi u II zoni za 600 eur. Naredni period do 2020 godine je podigao cenu stanova u Beogradu i Novom Sadu na preko 2000 eura u I zoni da bi u 2021. godini ta cena u Beogradu dostigla i 2500.00 eura a drugoj zoni na 1700 eura. Ono što je zanimljivo da je već od 2018 porasla cena u II zoni Čačka, Novog Pazara, Niša, Kragujevca, Kraljeva na 900 do 1000 eura. Dok su cene u I zonama dostigle i cifru od 1100 eura po m².

U odgovoru na informaciju od javnog značaja br XXIC-351-5/23-6 od 9.2.2023, grad Novi Sad je dao odgovor da za obračun doprinosa koristi podatke sa sajta <https://stat.gov.rs/sr-latn/oblasti/gradjevinarstvo/stanovi> da se utvrdi prosečna cena stanova za grad Novi Sad. Zanimljivo je da se na toj stranici kaže: „Republički zavod za statistiku od 2019. godine za obračun prosečne cene stanova novogradnje koristi raspoloživi administrativni izvor podataka Registar cena nepokretnosti, koji vodi Republički geodetski zavod. Obuhvaćeni su svi stanovi novogradnje koji su prodati u gradskim naseljima, i na osnovu tih podataka su obračunate prosečne cene stanova novogradnje. Na ovaj način je obezbeđen potpun obuhvat i obračun cena za sve opštine u kojima je registrovana prodaja tri i više novoizgrađenih stanova.“²¹

Tako ako pogledamo tabelu 16. sa oficijelnog sajta RZS-a za period od 2019. do 2022, možemo jasno zaključiti da nema bitnijih odstupanja u odnosu na cene iz autorovog istraživanja primenom slučajnog uzorka. Štaviše metod prosečne cene iz tabele 16. ne uzima u obzir koncept različitih zona, nego utvrđuje prosečnu cenu na nivou čitavog grada. Tako npr. ako pogledamo podatke za 2021. godinu za grad Beograd vidimo u tabeli 16. da je prosečna cena 2172 eura dok je u tabeli 16. za I zonu oko 2503 a za zonu II proseke 1694 eura. Tako da prosečne veličine upravo nisu dobre iz tog razloga jer utvrđuju prosek na osnovu agregatnih veličina, proseka.

²¹ Prosečna cena (pristupljeno 25.4.2023.) <https://stat.gov.rs/sr-latn/oblasti/gradjevinarstvo/stanovi>

Tabela br. 15: Cene novogradnje u BG, NP, NS, KG, KV, ČA, NI u periodu od 2017. do 2021.

Godina	2017.		2018.		2019.		2020.		2021.	
Beograd	I zona	II zona	I zona	II zona	I zona	II zona	I zona	II zona	I zona	II zona
Cena I	1857,25	1585,56	2626,80	1739,13	1880,56	1304,35	2522,69	1222,78	3303,57	1656,72
Cena II	1390,25	1025,64	2430,17	1878,21	2508,00	1868,55	1444,44	2125,00	2083,33	1655,39
Cena III	1461,54	1492,37	2110,50	1446,05	1302,33	1200,00	2722,22	2034,48	2575,76	1487,33
Cena IV	1299,80	1392,15	2174,83	909,09	2500,00	1631,67	2310,84	2321,43	2049,95	1976,11
Prosek	1502,21	1373,93	2335,58	1493,12	2047,72	1501,14	2250,05	1925,92	2503,15	1693,89
Napomena: kupovina na javnoj aukciji nije obuhvaćena, kao ni kupovina od rođaka, niti kupoprodaja, već isključivo samo kupovina od investitora bez Beograda na vodi										
	Stari Grad i Novi BG	Voždovac	Stari Grad i Novi BG	Voždovac	Stari Grad i Novi BG	Voždovac	Stari Grad i Novi BG	Voždovac	Stari Grad i Novi BG	Voždovac
Godina	2017.		2018.		2019.		2020.		2021.	
Novi Pazar	I zona	II zona	I zona	II zona	I zona	II zona	I zona	II zona	I zona	II zona
Cena I	989,78	822,22	700,00	829,41	874,60	824,08	898,31	951,98	821,10	700,00
Cena II	902,41	911,80	920,00	762,68	821,86	835,82	779,22	965,52	981,26	833,64
Cena III	800,00	895,24	1046,47	750,00	876,29	888,89	821,64	989,28	878,38	854,41
Cena IV	1000,00	846,43	1118,58	800,00	854,39	800,00	800,00	856,00	923,08	924,53
Prosek	923,05	868,92	946,26	785,52	856,79	837,20	824,79	940,69	900,95	828,15
	Centar i St. Nemanje	Stadion, Bukreš	Centar i St. Nemanje	Stadion, Bukreš	Centar i St. Nemanje	Stadion, Bukreš	Centar, St. Nemanje	ulica 1 majska, stadion	Centar i St. Nemanje	Stadion, Bukreš
Godina	2017.		2018.		2019.		2020.		2021.	
Novi Sad	I zona	II zona	I zona	II zona	I zona	II zona	I zona	II zona	I zona	II zona
Cena I	900,00	1350,00	1702,58	1220,00	2116,79	1604,98	1505,88	1176,72	1953,83	1393,11
Cena II	1280,55	1339,29	1804,59	1287,88	1795,98	1104,55	1735,95	1585,96	2739,35	1425,10
Cena III	1597,41	950,03	1602,43	1246,63	2312,48	1352,00	1915,97	1459,03	2198,04	2093,00
Cena IV	1986,71	1165,78	1126,05	1203,24	2083,42	963,17	1640,00	1379,31	1867,82	1429,58
Prosek	1441,17	1201,27	1558,91	1239,44	2077,17	1256,17	1699,45	1400,26	2189,76	1585,20
	Novi Sad II	Novi Sad I	Novi Sad II	Novi Sad I	Novi Sad II	Novi Sad I	Novi Sad II	Novi Sad I	Novi Sad II	Novi Sad I

Godina	2017.		2018.		2019.		2020.		2021.	
Kragujevac	I zona	II zona	I zona	II zona	I zona	II zona	I zona	II zona	I zona	II zona
Cena I	986,11	825,37	746,27	594,95	872,64	1050,63	862,22	1210,34	883,93	1034,02
Cena II	895,24	900,00	879,75	1075,47	1127,84	1042,86	1077,55	1079,47	962,50	1109,38
Cena III	952,66	769,23	852,94	656,72	986,15	1207,33	998,33	1313,95		989,53
Cena IV	942,86	795,92	843,42	1002,63	957,00	1261,89	916,67	1127,66		1280,00
Prosek	944,22	822,63	830,59	832,44	985,91	1140,68	963,69	1182,86	923,21	1103,23
Godina	2017.		2018.		2019.		2020.		2021.	
Kraljevo	I zona	II zona	I zona	II zona	I zona	II zona	I zona	II zona	I zona	II zona
Cena I	771,18	579,66	763,89	796,61	796,57	648,04	944,44	766,67	1036,80	590,78
Cena II	802,33	505,02	783,13	469,70	886,44	830,54	1002,38	392,86	878,20	872,46
Cena III	936,49	720,67	1044,56	378,79	1051,66	709,68	800,88	944,44	1098,63	
Cena IV	799,40	570,00	802,33	1054,42	1178,51		663,16	684,86	885,18	
Prosek	827,35	593,84	848,48	674,88	978,30	729,42	852,71	697,21	974,70	731,62
	Blizu glavne bolnice	Početak i kraj KV	Blizu glavne bolnice	Početak i kraj KV	Blizu glavne bolnice	Početak i kraj KV	Blizu glavne bolnice	Početak i kraj KV	Blizu glavne bolnice	Početak i kraj KV
Godina	2017.		2018.		2019.		2020.		2021.	
Čačak	I zona	II zona	I zona	II zona	I zona	II zona	I zona	II zona	I zona	II zona
Cena I	1104,68	662,50	886,36	652,61	984,52	941,18	853,61	819,76	893,88	1212,39
Cena II	966,63	470,09	546,75	1274,98	861,28	825,59	995,01	774,54	891,14	921,66
Cena III	788,72	734,76	760,87	546,75	907,70	825,00	901,08	600,46	1042,39	1042,19
Cena IV	798,31	530,00	891,02	701,44	1066,74	902,62	909,19	853,40	1016,66	989,23
Prosek	914,59	599,34	771,25	793,94	955,06	873,60	914,72	762,04	961,02	1041,37
	Oko ulice Kneza Miloša	Bul. Oslobođenja i Ul. Ljubicke i Ulice Čač.bat.	Oko ulice Kneza Miloša	Bul. Oslobođenja i Ul. Ljubicke i Ulice Čač.bat.	Oko ulice Kneza Miloša	Bul. Oslobođenja i Ul. Ljubicke i Ulice Čač.bat.	Oko ulice Kneza Miloša	Bul. Oslobođenja i Ul. Ljubicke i Ulice Čač.bat.	Oko ulice Kneza Miloša	Bul. Oslobođenja i Ul. Ljubicke i Ulice Čač.bat.

Godina	2017.		2018.		2019.		2020.		2021.	
Niš	I zona	II zona	I zona	II zona	I zona	II zona	I zona	II zona	I zona	II zona
Cena I	1200,00	604,65	757,58	777,78	1102,56	1008,21	1068,29	996,43	877,19	650,00
Cena II	1081,08	463,24	856,59	638,89	780,25	850,00	785,71	900,00	916,67	856,82
Cena III	1050,00	800,00	1208,75	550,00	861,11	1008,21	1424,14	900,00	1420,00	850,08
Cena IV	823,88	508,33	752,17	605,26	1187,73	777,78	1304,44	702,70	1127,49	851,85
Prosek	1038,74	594,05	893,77	642,98	982,92	911,05	1145,65	874,78	1085,34	802,19
	Medijana	Niš Pantelej	Medijana	Niš Pantelej	Medijana	Niš Pantelej	Medijana	Niš Pantelej	Medijana	Niš Pantelej

Prosečna cena novogradnje po gradovima BG, NP, NS, KG, KV, ČA, NI

Godina	2017.		2018.		2019.		2020.		2021.	
Grad	I zona	II zona	I zona	II zona	I zona	II zona	I zona	II zona	I zona	II zona
Beograd	1502	1374	2336	1493	2048	1501	2250	1926	2503	1694
Novi Pazar	923	869	946	786	857	837	825	941	901	828
Novi Sad	1441	1201	1559	1239	2077	1256	1699	1400	2190	1585
Kragujevac	944	823	831	832	986	1141	964	1183	923	1103
Kraljevo	827	594	848	675	978	729	853	697	975	732
Čačak	915	599	771	794	955	874	915	762	961	1041
Niš	1039	594	894	643	983	911	1146	875	1085	802
Prosečna cena	1.084,47 €	864,86 €	1.169,26 €	923,19 €	1.269,12 €	1.035,61 €	1.235,87 €	1.111,97 €	1.362,59 €	1.112,23 €

Izvor: Autor primenom metode slučajnih uzoraka na osnovu podataka dobijenih sa sajta <https://katastar.rgz.gov.rs/RegistarCenaNepokretnosti/>

Tabela br. 16: Prosečna cena novogradnje u Novom Pazaru u periodu od 2019. do 2022.

Period	2019.		2020.		2021.		2022.	
Indikator	Prosečna površina prodatih stanova novogradnje [m ²]	Prosečna cena prodatih stanova novogradnje [RSD]	Prosečna površina prodatih stanova novogradnje [m ²]	Prosečna cena prodatih stanova novogradnje [RSD]	Prosečna površina prodatih stanova novogradnje [m ²]	Prosečna cena prodatih stanova novogradnje [RSD]	Prosečna površina prodatih stanova novogradnje [m ²]	Prosečna cena prodatih stanova novogradnje [RSD]
Teritorija - NSTJ								
Kurs		117,8524		117,5777		117,5733		117,3224
Novi Pazar	57	101.598,00	61	102.629,00	63	105.354,00	66	106.418,00
Grad Beograd	53	215.842,00	56	232.307,00	59	255.385,00	61	304.030,00
Grad Novi Sad	54	138.138,00	54	146.633,00	53	158.190,00	55	180.699,00
Čačak	56	103.540,00	54	106.886,00	56	111.452,00	53	129.937,00
Kraljevo	56	101.468,00	59	95.608,00	59	99.236,00	57	110.189,00
Tutin	65	46.001,00	71	53.234,00	73	62.037,00	72	70.107,00
Kragujevac	49	116.063,00	56	112.873,00	55	119.414,00	54	132.049,00
Palilula (Niš)	51	112.843,00	55	108.445,00	-	-	-	-
Medijana	57	118.099,00	57	118.937,00	55	127.109,00	55	136.719,00
Cena u EUR								
Novi Pazar	862,08 €		872,86 €		896,07 €		907,06 €	
Grad Beograd	1.831,46 €		1.975,77 €		2.172,13 €		2.591,41 €	
Grad Novi Sad	1.172,13 €		1.247,12 €		1.345,46 €		1.540,19 €	
Čačak	878,56 €		909,07 €		947,94 €		1.107,52 €	
Kraljevo	860,98 €		813,15 €		844,04 €		939,20 €	
Tutin	390,33 €		452,76 €		527,65 €		597,56 €	
Kragujevac	984,82 €		959,99 €		1.015,66 €		1.125,52 €	
Palilula (Niš)	957,49 €		922,33 €		/		/	
Medijana	1.002,09 €		1.011,56 €		1.081,10 €		1.165,33 €	

Izvor: Autor na osnovu podataka Republičkog zavoda za statistiku <https://stat.gov.rs/sr-latn/oblasti/gradevinarstvo/stanovi>

Slika br. 1: Odgovor grada Novog Sada kako se obračunavaju doprinosi za uređivanje gradskog građevinskog zemljišta i odakle se uzimaju podaci o prosečnoj ceni stana

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
Градска управа за грађевинско земљиште и инвестиције
Стевана Брановачког 3
21000 НОВИ САД
БРОЈ: XXIV-351-5/23-6
ДАТУМ: 09.02.2023. године

Џенис Бајрамовић
Нови Пазар

ПРЕДМЕТ: Одговор на захтев за слободан приступ информацијама од јавног значаја

Поштовани,

Поводом Вашег захтева за приступ информацијама од јавног значаја, а на основу Закона о слободном приступу информацијама од јавног значаја („Службени гласник РС”, бр. 120/04, 54/07, 104/09 и 36/10, 105/21), запримљеног у Градској управи за грађевинско земљиште и инвестиције дана 06.02.2023. године, којим тражите доставу обрачуна доприноса за уређивање грађевинског земљишта током маја месеца 2017. године, са наведеним параметрима, обавештавамо Вас о следећем:

Поступак и начин обрачуна доприноса утврђен је Одлуком о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта („Сл. лист Града Новог Сада”, бр. 11/2015, 33/2015, 44/2015, 8/2016, 53/2016, 74/2016, 29/2018, 38/2018, 31/2019, 43/2019 и 8/2020).

Сходно члану 10. Закона, пошто се ради о информацији која је већ објављена и јавно доступна, а у одговору на захтев означили смо и носач информације (где је и када тражена информација објављена), тражиоцу су доступни потребни подаци, који се односе на начин обрачуна доприноса.

У складу са чланом 5. наведене Одлуке, износ доприноса за изградњу објекта обрачунава се на основу просечне цене квадратног метра станова новоградње у Граду Новом Саду, коју објављује Републички завод за статистику.

На сајту Републичког завода за статистику (<https://www.stat.gov.rs/sr-Latn/oblasti/gradjevinarstvo/stanovi>) доступни су подаци о просечној цени новоградње у периоду 1966-2021. године.

Овлашћено лице
Сања Вујиновић



Kada su u pitanju cene u Novom Pazaru možemo generalno potvrditi velike sličnosti prosečnih cena u Kraljevu, Čačku, Kragujevcu i Nišu, do perioda Covid-19 krize. A da su potom cene u navedenim gradovima mnogo više porasle nego u Novom Pazaru. Naravno podaci su poprilično zanimljivi ako se iz tabele br. 16 pogleda opština Tutin, koja ima najniže cene stanova u zemlji. Novi Sad i Beograd, sa druge strane, predstavljaju ekstreme za zemlju koji se odlikuju ogromnom cenom kvadrata novogradnje i smatramo da nisu uporedivi sa gradom Novim Pazarem. Tu dolazimo do podatka da je uz prosečnu cenu stanova od 900 eur po m² iz tabele br. 15 i 16, i brojem od 3.500 napravljenih stanova u periodu od 2016. do 2022. godine, građevinski sektor imao promet od 189.000.000 eur.

Bruto promet sektora građevinarstva = Qx (količina stanova) * px (prosečna cena kvadrata) * površina (prosečna površina)

Međutim, ako u tu jednačinu uzmemo predračunsku vrednost iz tabele br. 14, u iznosu od 163.518.576,40 € i oduzmemo od ukupnog prometa od 189.000.000 eur, dobijemo da je sektor visokogradnje u periodu 2016. do 2022. generisao svega 25.481.423,6 €, što ako bi se podelilo na broj zgrada od 66 dobijenih građevinskih dozvola (iz tabele 14.) dolazimo da je svaki projekat stvorio 386.082,17 eura nove vrednosti. Međutim, postavlja se pitanje da li je to dovoljno za investitora? Odnosno da li je bilo sistematskih grešaka u sektoru građevine? U samu prosečnu cenu kvadrata dobijenu iz oficijelnih izvor RGZ-a i RZS-a, možemo da sumnjamo i da postavimo pitanje da li su to „originalne cene“. Međutim opet podvlačimo da je u pitanju prosečna cena koja je dobijena kao agregatna veličina skupljih i jeftinijih stanova.

1.8. UPOREDNO KRETANJE CENA GRAĐEVINSKOG MATERIJALA U NOVOM PAZARU I BEOGRADU I ODABRANIM GRADOVIMA SRBIJE

Jedna od zanimljivih paradigmi koja se vezuje za privrednike jeste anegdota da jedan od najpoznatijih privrednika (autoru poznat) ne ulazi u poslove gde zarada nije dinar na dinar i da je on svojom ne tako sofisticiranom matematikom izračunao da građevinski sektor nije toliko isplativ. Postavlja se pitanje da li je građevinski sektor dobro proračunao cenu koštanja.

Zato kada se upoređuju cene gotovih stanova, takođe bi trebalo uporediti i cene građevinskog materijala po gradovima. Autor je imao informacije da se vrši analiza od strane Komisije za zaštitu konkurentnosti u oblasti betona i cementa. Analiza od strane Komisije za zaštitu konkurencije je započela još sredinom 2022. godine. Zvaničnim dopisom autor se obratio Komisiji za zaštitu konkurencije ali je dobio negativno rešenje da se podaci ne mogu dati na uvid jer je u toku i dalje aktivnost na prikupljanju podataka, što je prikazano na slici 2. Zašto je pitanje betona toliko bitno? Zato što je to jedan od osnovnih elemenata neophodnih za izgradnju zgrada, infrastrukture, puteva i ostalih kapitalnih projekata. Koliko je on bitan element u gradnji najbolje se može objasniti na primeru pojasa Gaze i odnosa Izraela prema toj enklavi, jer je od 2007. godine je bio zabranjen uvoz cementa u tu regiju od strane Egipta i Izraela.²² Cemenat je sastavni deo betona i zajedno sa peskom/šljunkom (tzv. agregatom) i vodom služi za dobijanje „betonske mešavine“. Bez cementa nema betona, a bez betona nema izgradnje. O značaju cementa možemo govoriti i na način da je dovoljno samo pogledati šta je nakon petooktobarskih promena prvo privatizovano? Šećerane i cementare. A da su potom cementare prodate stranim kompanijama.

²² (Pristupljeno 26.4.2023.) <https://www.rts.rs/lat/vesti/svet/1958740/un-obnova-pojasa-gaze-potrajace-30-godina.html>



Република Србија
**КОМИСИЈА ЗА ЗАШТИТУ
КОНКУРЕНЦИЈЕ**
Улица Савска 25/IV, Београд
Број: 1/0-08-366/2023-2
Датум: 13.02.2023. године

Ценис Бајрамовић
Универзитет у Новом Пазару

Лице овлашћено за информације од јавног значаја у Комисији за заштиту конкуренције (у даљем тексту: Комисија) на основу члана 16. став 12. члана 8. став 1. и 8. став 1, члана 9. став 2. Закона о слободном приступу информацијама од јавног значаја („Службени гласник РС”, бр. 120/04, 54/07, 104/09, 36/10, и 105/2021), одлучујући по Захтеву за слободан приступ информацијама од јавног значаја број 1/0-08-366/2023-1 који је поднео Ценис Бајрамовић из Новог Пазара донео је

РЕШЕЊЕ

ОДБИЈА СЕ Захтев за слободан приступ информацијама од јавног значаја број 1/0-08-366/2023-1 од 07.02.2023. који је поднео Ценис Бајрамовић из Новог Пазара, који се односи на достављање информација из секторске анализе 2018-2021 производње и продаје бетона по општинама, количине и просечне цене.

Образложење,

Комисија за заштиту конкуренције (у даљем тексту Комисија), је дана 07.02.2023. године примила Захтев за приступ информацијама од јавног значаја број 1/0-08-366/2023-1 поднет од стране Цениса Бајрамовића из Новог Пазара.

У свом Захтеву подносилац тражи да Комисија достави информације од јавног значаја у вези достављања информација из секторске анализе 2018-2021 производње и продаје бетона по општинама, количине и просечне цене.

Комисија није у могућности да достави тражене информације јер је рад на анализи производње и продаје бетона у току, и тиме би, супротно одредби члана 9. став 1. тачка 2) Закона о приступу информацијама од јавног значаја, учинила доступним информацију, односно документ који је доступан само одређеном кругу лица, што је одређено прописима заснованим на закону којим је уређена заштита конкуренције а због чијег би одавања могле наступити тешке правне или друге последице по интересе заштићене законом који претежу над интересом за приступ информацији.

Када рад на секторској анализи буде завршен, анализа ће бити објављена на интернет страници Комисије за заштиту конкуренције. Тражени подаци ће бити јавно доступни.

Због свега наведеног донета је одлука као у диспозитиву.

Упутство о правном средству:

Против овог решења може се изјавити жалба Поверенику за информације од јавног значаја у року од 15 дана од дана пријема.

Лице овлашћено за информације од јавног значаја
у Комисији за заштиту конкуренције

Вилана Павловић

Izvor: Komisija za zaštitu konkurencije

Za ovu doktorsku tezu je nepovoljno što nismo mogli da dobijemo podatke kako se kreću cene betona po različitim opštinama. Međutim, naknadnom proverom je utvrđeno da je komisija za zaštitu konkurencije objavila „Izveštaj o sektorskoj analizi stanja konkurencije na tržištima cementa i betona u Republici Srbiji u periodu od 2018. do 2021. godine“.

Tabela br. 17: Struktura prodaje betona po regionima u 2021. godini

Struktura prodaje betona po regionima u 2021. godini	
Region	% učešće
Beograd i okolina	65%
Vojvodina	29%
Ostali regioni	6%
Ukupno	100%

Izvor: Komisija za zaštitu konkurencije, Izveštaj o sektorskoj analizi stanja konkurencije na tržištima cementa i betona u Republici Srbiji u periodu od 2018. do 2021. godine str. 36

Podaci o proizvodnji betona iz tabele br. 17, pokazuju koliko je naš region ali i ostali slabije razvijeniji regionu, ekonomski inferiorniji u odnosu na beogradski i vojvođanski region u Republici Srbiji, jer 65% proizvodnje betona odlazi na region Beograda i 29% na region Vojvodine dok na sve ostale regione Republike Srbije (samim tim uključujući region Sandžaka i Grada Novog Pazara) ukupno odlazi svega 6% ukupne proizvodnje betona prema podacima Komisije za zaštitu konkurencije. Naravno ovu analizu treba uzeti sa rezervom.

Tabela br. 18: Struktura prodaje betona po regionima u 2021. godini

Prosečne prodajne cene za isporuku u odabranim opštinama (2021.)									
	Beograd *	Novi Sad *	Zrenjanin *	Kragujevac *	Kruševac *	Čačak *	Čajetina *	Niš *	Novi Pazar**
Učesnik na tržištu									
Lafarge	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Moravacem	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Titan	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Nexe	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Cemex	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Ostali	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Prosečna cena	9.525	11.170	9.741	10.463	10.764	10.030	10.658	10.875	10.094
Kurs na 31.12.2021.	117,5821								
Cena u EUR	81,01 €	95,00 €	82,84 €	88,98 €	91,54 €	85,30 €	90,64 €	92,49 €	85,85 €
% razlika u odnosu na cenu u BG-u	100%	117%	102%	110%	113%	105%	112%	114%	106%

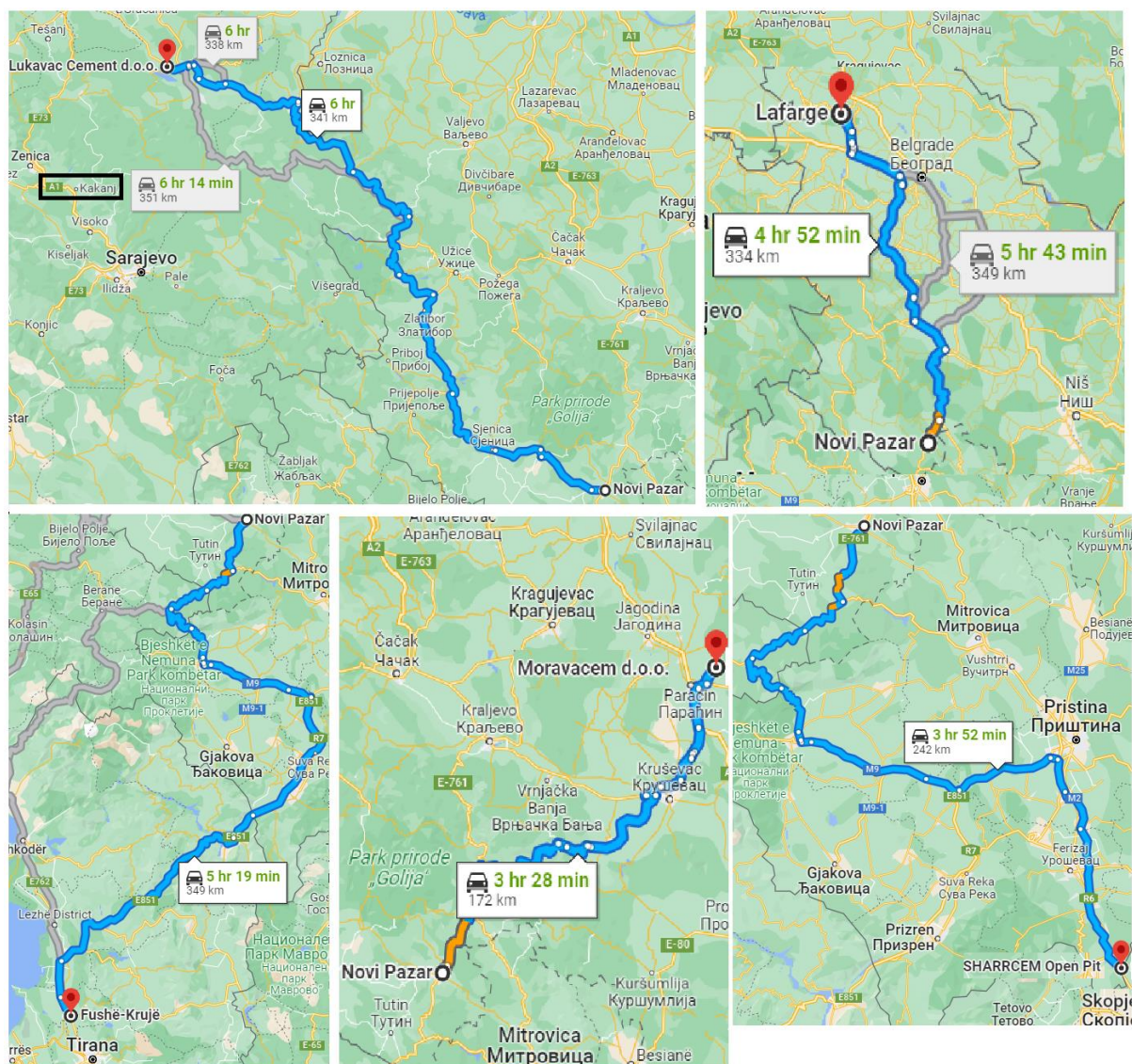
Izvor: * Komisija za zaštitu konkurencije, Izveštaj o sektorskoj analizi stanja konkurencije na tržištima cementa i betona u Republici Srbiji u periodu od 2018. do 2021. godine str. 27 .

** Podaci autora

U podacima Komisije za zaštitu konkurencije nije dobro to što Novi Pazar nije adekvatno analiziran. To jest, javljaju se podaci za Čačak i Čajetinu, navedeni u tabeli br. 18, koja je u stvari region Zlatibora (jedno od najvećih gradilišta) u Srbiji ali se ne nalaze adekvatni podaci za opštinu Rašku, kojoj pripada region Kopaonika (koji predstavlja ipak veće gradilište od opštine Čajetine), a takođe ne ulazi područje Novog Pazara kao jednog od centara koje je imalo i najveću procentualnu razliku u broju završenih stanova u prethodnoj dekadi u odnosu na dekadu pre, što smo prikazali u početnim delovima rada. Tako ako pogledamo podatke iz tabele br. 18. Komisija za zaštitu konkurencije nam je dala podatke bez Novog Pazara, o tome koliko iznosi cena cementa u 2021. godini. Podaci za Novi Pazar su dati na osnovu autorovih podataka, i ukazuju da Novi Pazar ima 6% skuplje cene cementa od Beograda i generalno tabela br. 18 pokazuje da i grad Niš i Novi Sad takođe imaju znatno skuplji cemenat od regiona Beograda.

Kada je u pitanju geološki položaj Novog Pazara prikazana je slika br 3. u odnosu na cementare koje se nalaze u Republici Srbiji, možemo reći da je položaj Novog Pzara izrazito nepovoljan. Cementara u Beočinu je daleko 334 km, dok je cementara u Popovcu udaljena 172 km. Cementare u Bosni i Hercegovini su udaljene preko 350 km, dok je cementara u Albaniji udaljena 349 km. Cementara na području Kosova je udaljena oko 200 km (budući da googlemap-a ne prikazuje direktan put, već put preko Rožaja). Dakle, u globalu, položaj Novog Pazara u odnosu na ostale gradove je izrazito nepovoljan, jer su troškovi transporta izrazito veliki za proizvodnju betona tj. dovlačenje cementa.

Slika br. 3: Geopoložaj Novog Pazara za nabavku cementa



Izvor: Autor na osnovu Google map-a

Prema izveštaju Komisije za zaštitu konkurencije glavni uvoznik cementa iz Albanije je: „Kompanija ZT sa sedištem u Novom Pazaru ... uvoznik i veleprodavac cementa iz Albanije i pretežno snabdeva region jugozapadne Srbije. Najveće količine se isporuče na teritorijama opština Novi Pazar, Tutin i Raška i ove tri opštine u zbiru čine 80-85% ukupnih isporuka cementa društva. „Izveštaj o sektorskoj analizi stanja konkurencije na tržištima cementa i betona u Republici Srbiji u periodu od 2018. do 2021. godine“.

Normalno rezonovanje bi bilo tako da udaljenost od cementara utiče na cenu betona i za te potrebe odradili smo mini analizu koja je prikazana u tabeli br. 19. Analiza nam ukazuje da nije bilo drastičnih razlika u ceni betona sa Beogradom do 2022. godine ali da je sa ukrajinskom krizom i porastom cene nafte došlo do drastičnog skoka cene betona na lokalitetu Novog Pazara. Dakle prema podacima iz tabele već smo uvideli da su cene cementa u Beogradu jeftinije a da je konačan proizvod (beton) skuplji do ukrajinske krize u Beogradu.

Tabela br. 19: Uporedna prosečna cene betona u NP-u i BG-u za period od 2016. do 2022.

	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.
Cena BETONA bez PDV-a XZ firme u Beogradu	60,00	60,50	61,00	62,00	65,67	68,67	74,67
Cena BETONA sa PDV-om XZ firme u Beogradu	72,00	72,60	73,20	74,40	78,80	82,40	89,60
Cena BETONA bez PDV-a XY firme u Novom Pazaru	58,49	59,35	58,45	59,85	62,49	62,49	77,51
Cena BETONA sa PDV-om XY firme u Novom Pazaru	70,19	71,22	70,14	71,82	74,99	74,99	93,01
Razlika u ceni sa PDV-om	-1,51	-1,15	-2,55	-2,15	-3,18	-6,17	2,85
Razlika u ceni bez PDV-a	-1,81	-1,38	-3,06	-2,58	-3,81	-7,41	3,41

Izvor: Autor na osnovu podataka firme XY iz Novog Pazara i firme XZ iz Beograda

Kada su u pitanju proizvođači koji proizvode materijale za građevinski sektor, region Novog Pazara se ne može pohvaliti po tom pitanju. Tako ako pogledamo podatke iz tabele br. 18, u pitanju je jedini proizvođač opeke i proizvoda od gline, sa šireg lokalnog područja, u pitanju je kompanija AD Sloga IGM. Nažalost, 2022. godine je došlo do prekida proizvodnje i tako građevinski sektor i region Sandžaka je ostao bez jedinog „lokalnog“ proizvođača u građevinarstvu. Iako nas podaci iz tabele br 18, mogu navesti da mislimo da je došlo do povećanja prodaje i prihoda, u stvari je došlo do zatvaranja proizvodnje i čišćenja lagera tj. prodaje preostalih proizvoda od gline. Kompanija koja je privatizovala staru kompaniju koja je proizvodila blokova je doživela da ipak nekih 10 godina nakon privatizacije ugasi svoje proizvodne kapacitete i postrojenja počne preusmeravati u drugom pravcu. Na to je svakako uticao i period zabrane izvoza robe na teritoriju Kosova, kada su se lanci snabdevanja sa Kosova preusmerili na druge kanale distribucije. Lokalna potražnja nije bila dovoljna da obezbedi pun kapacitet fabrike. Odsustvo razumevanja značaja sektora proizvodnje i strateškog značaja je možda bio još jedan kamen spoticanja koji je uslovlila da firma mora razmišljati da zatvori svoje proizvodne kapacitete. Od 2018. godine izvestan sukob sa lokalnom poreskom upravom je doveo do toga da se katastarske zabeleške na imovinu ne mogu izbrisati a sudski procesi nisu završeni u svakom razumnom roku.

Tabela br. 20: Uporedna kretanje najvažnijih pokazatelja Novom Pazaru i Beogradu u periodu od 2016. do 2022.

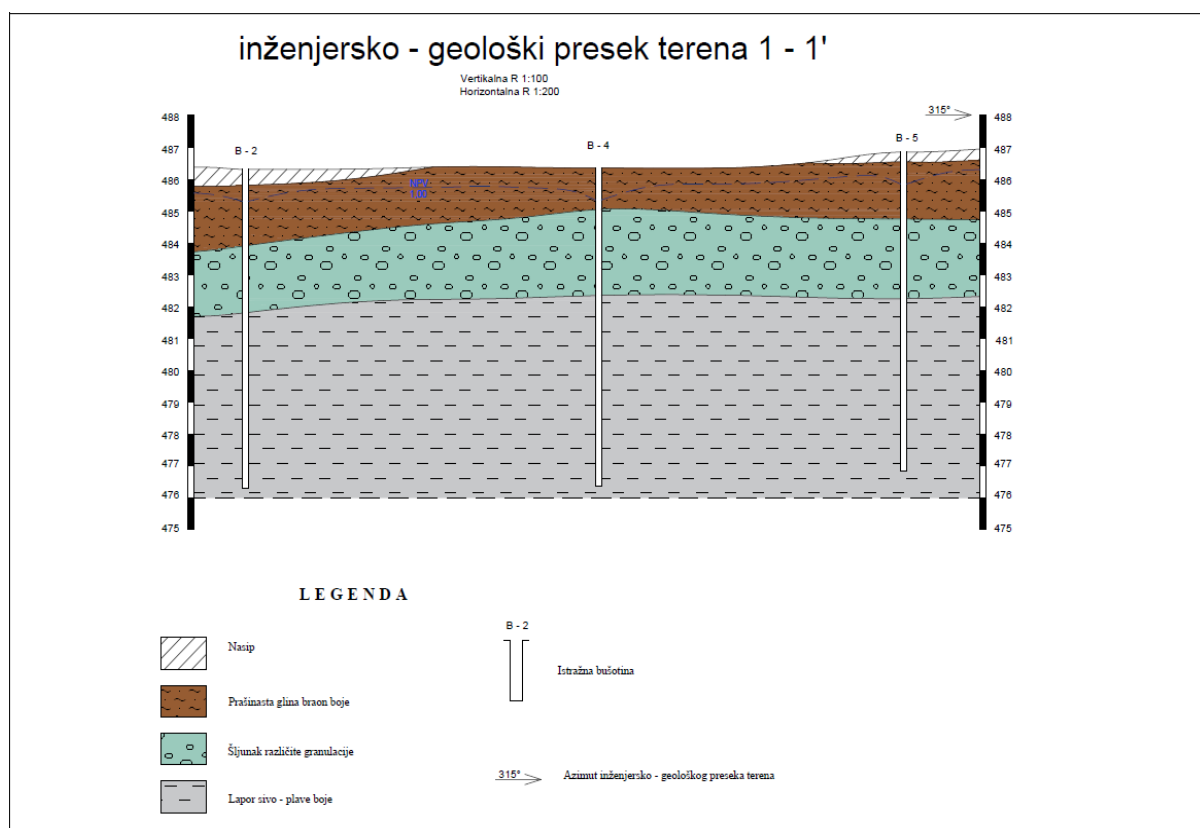
	2018.	2019.	2020.	2021.
Kurs na 31.12	118,2716	117,8524	117,5777	117,5733
A. POSLOVNI PRIHODI (1002 + 1005 + 1008 + 1009 - 1010 + 1011 + 1012)	249.212.000	269.663.000	272.525.000	479.069.000
Ć. NETO DOBITAK (1049 - 1050 -1051 - 1052 + 1053 - 1054) ≥ 0	106.516.000	53.752.000	74.800.000	139.600.000
B. POSLOVNI RASHODI (1019 - 1020 - 1021 + 1022 + 1023 + 1024 + 1025 + 1026 + 1027 + 1028 + 1029) ≥ 0	2.668.308	2.410.872	2.294.151	3.074.958
I. NABAVNA VREDNOST PRODATE ROBE	0	0	885	0
II. PRIHODI OD AKTIVIRANJA UČINAKA I ROBE	0	0	0	0
III. POVEĆANJE VREDNOSTI ZALIHA NEDOVRSENIH I GOTOVIH PROIZVODA I NEDOVRSENIH USLUGA	16.665	1.298	7.289	208.653
IV. SMANJENJE NEDOVRSENIH USLUGA VREDNOSTI ZALIHA NEDOVRSENIH I GOTOVIH PROIZVODA I	6.207	730	133.614	10.980

VI. TROŠKOVI GORIVA I ENERGIJE + MATERIJALA	1.582.256	1.559.188	1.401.499	2.134.889
VII. TROŠKOVI ZARADA, NAKNADA ZARADA I OSTALI LIČNI RASHODI	619.396	613.963	657.165	624.189
VIII. TROŠKOVI PROIZVODNIH USLUGA	39.409	34.543	46.089	69.293
IX. TROŠKOVI AMORTIZACIJE	181.760	137.986	102.001	94.273
X. TROŠKOVI DUGOROČNIH REZERVISANJA	0	0	0	0
XI. NEMATERIJANI TROŠKOVI	183.172	65.760	86.513	152.313
Broj radnika na kraju godine		84	85	79

Izvor: Autor na osnovu finansijskih izveštaja APR-a

Ono što je još neshvatljivo da iako se Novi Pazar odlikuje velikim brojem planina i brda ima relativno mali broj kamenoloma tako da se kod proizvodnje betona kompanija XY uglavnom oslanja na dovoz šljunka i peska iz Moravskog područja, što je opet ogromna razdaljina koja značajno utiče na cenu betona.

Slika br. 4: Količina laporca u tlu Novog Pazara



Izvor: Autorov privatni izveštaji rađen za potrebe izgradnje zgrada

Treba istaći da je naš kraj izrazito bogat tzv. laporcem, stenom vulkanskog porekla, koja služi kao osnova za proizvodnju cementa. Tako se u dokumentima grada kaže „flisni sedimenti se javljaju na Rogozni i Goliji. Uglavnom su izrađeni od laporca i peščara.“²³ Pitanje koje se postavlja kako se nikada nije javila ideja pravljenja cementare u nekom bližem području.

²³ (pristupljeno 26.4.2023.), <https://eskupstina.novipazar.rs/dokumenta/175/02-2021---odbornici/1160/Taka-4---02-2021.pdf>

Tokom 2021. godine tokom ispitivanja jedne od potencijalnih lokacija za izgradnju zgrade, utvrđeno je da lokacija leži na ogromnoj količini lapor stene sivo-plave boje, što se može videti sa slike 4. Jer pomenuta stena je jedan od osnovnih elemenata cementa i tako se kaže da je: „1850. godine Dejvid Sejlors (David Saulors) je utvrdio da se pečenjem prirodnog laporca sa jednog nalazišta u Pensilvaniji (SAD), može dobiti odlično vezivo.“²⁴ Naravno slažemo se da bi izgradnja fabrike cementa negde u Sandžaku bila ekološki upitna ali bi svakako smanjila troškove izgradnje.

1.9. UTICAJ VISOKOGRADNJE NA NAJVEĆA PREDUZEĆA NOVOG PAZARA IZ VISOKOGRADNJE

U prethodnom poglavlju mogli smo videti da se Novi Pazar odlikuje lošim geografskim položajem kada je u pitanju cemenat ali se isti uticaj može naći i kada su u pitanju ostali materijali. Bilo da govorimo o proizvodnji blokova (budući da je taj sektor ugašen u Sandžaku), bilo da govorimo o šljunku i ostalim agregatima koji su sastavni delovi betona ili ostalim uvoznim proizvodima, uglavnom, baze za uvoz repromaterijala ili proizvodnju istog su stacionirane po Centralnoj ili Severnoj Srbiji. Tako ako govorimo o uvozu betonskog gvožđa kao osnovne sirovine sa betonom, koja je potrebna za izgradnju visoko-spratnica uglavnom uvoz istog se obavlja iz Bosne i Hercegovine, Bugarske, Turske, Ukrajine ili neke druge udaljene destinacije, ali su centri za uvoz uglavnom u Centralnoj i Severnoj Srbiji.

U tabeli br. 21 predstavljeni su podaci o kretanju prihoda i neto dobiti i broju radnika za period od 2018. do 2021. godine. Podaci za 2022. godinu u periodu sastavljanja ovog poglavlja (28. 4. 2023.), nisu bili dostupni. Za ovu doktorsku analizu su najbitniji pokazatelji kompanije X, iz Novog Pazara koja se bavi prodajom građevinskog materijala od 2007. do 2023. godine ali je u 2017. ušla u oblast izgradnje visokogradnje (zgrada) sa dva projekta. Za dalju analizu koristimo se podacima iz jednog projekta kompanije X. Intencija autora je da se koristi anonimnošću iz razloga želje da ne reklamira i sa druge strane da ne antireklamira (kritikuje) neku od konkurentskih kompanija.

Ako pogledamo tabelu br. 21, možemo da vidimo da su se prihodi svim analiziranim preduzećima iz Novog Pazara rasli kako je došlo do progressa u visokogradnji. Analizirali smo podatke najvećih firmi u ovom sektoru, koje su zastupljene i u prodaji materijala ali i investicijama u visokogradnju ali smo predstavili podatke i o proizvođačima betona. Sve kompanije su vezi sa građevinarstvom i primenjen je anonimni pristup iako se govori o javno dostupnim podacima na Agenciji za privredne registre (APR-u).

Nažalost, među javno dostupnim više nema podataka iz ranijih godina, pre 2018. godine, tako da je analiziran period od 2018. do 2021. U ovom momentu nisu bili dostupni izveštaji za 2022. godinu, jer iste kompanije još nisu zvanično objavile, jer je država produžavala zakonski period. Firma X je građevinsko stovarište i zahvaljujući visokogradnji je imalo rapidan rast i prihoda i dobiti nakon što je završila dva projekta, te su tako prihodi sa 1.355.947 u 2018. porasli na 3.529.470. eura. Neto dobit se sa 74.329 eura u 2018. godini, uvećala 218.834 eura u 2020. godini (za 294% u odnosu na 2018), odnosno 190.996 eura u 2021. godinu (za 250% u odnosu na 2018.).

²⁴ (pristupljeno 26.4.2023.), <https://cis.org.rs/sr-lat/o-cementu/istorijat-portland-cementa>

Tabela br. 21: Usporedna analiza prihoda, neto dobitka više firmi koje se bave proizvodnjom betona i prodajom građevinskog materijala i poslovima izgradnje zgrada u Novom Pazaru u periodu od 2018. do 2021.

Firma	Godine	2018.	2019.	2020.	2021.
	Kurs na 31.12.	118,2716	117,8524	117,5777	117,5733
Građevinsko stovarište i investitor firma X	A. POSLOVNI PRIHODI (1002 + 1005 + 1008 + 1009 - 1010 + 1011 + 1012)	1.355.947	1.507.182	3.529.470	2.914.378
	Č. NETO DOBITAK (1049 - 1050 - 1051 - 1052 + 1053 - 1054) ≥ 0	74.329	87.151	218.834	190.996
	Broj radnika na kraju godine		12	11	11
Građevinsko stovarište, proizvođač betona i investitor firma A	A. POSLOVNI PRIHODI (1002 + 1005 + 1008 + 1009 - 1010 + 1011 + 1012)	3.998.881	3.088.575	3.417.136	5.726.198
	Č. NETO DOBITAK (1049 - 1050 - 1051 - 1052 + 1053 - 1054) ≥ 0	12.318	37.674	65.080	466.143
	Broj radnika na kraju godine		17	19	25
Građevinsko stovarište, proizvođač betona, mermera i investitor firma B	A. POSLOVNI PRIHODI (1002 + 1005 + 1008 + 1009 - 1010 + 1011 + 1012)	3.142.589	2.803.000	4.082.254	3.798.201
	Č. NETO DOBITAK (1049 - 1050 - 1051 - 1052 + 1053 - 1054) ≥ 0	10.653	9.520	8.922	19.605
	Broj radnika na kraju godine		319	222	246
Građevinsko stovarište i investitor firma C	A. POSLOVNI PRIHODI (1002 + 1005 + 1008 + 1009 - 1010 + 1011 + 1012)	3.965.931	5.468.730	6.652.563	9.779.763
	Č. NETO DOBITAK (1049 - 1050 - 1051 - 1052 + 1053 - 1054) ≥ 0	54.891	205.978	126.325	287.667
	Broj radnika na kraju godine		24	27	29
Proizvođač betona, firma XY	A. POSLOVNI PRIHODI (1002 + 1005 + 1008 + 1009 - 1010 + 1011 + 1012)	1.275.192	799.339	570.423	864.516
	Č. NETO DOBITAK (1049 - 1050 - 1051 - 1052 + 1053 - 1054) ≥ 0	52.253	43.648	45.868	48.081
	Broj radnika na kraju godine		9	10	10
Proizvođač betona, firma D	A. POSLOVNI PRIHODI (1002 + 1005 + 1008 + 1009 - 1010 + 1011 + 1012)	213.602	634.803	746.519	1.223.484
	Č. NETO DOBITAK (1049 - 1050 - 1051 - 1052 + 1053 - 1054) ≥ 0	5.293	1.459	12.536	20.039
	Broj radnika na kraju godine		9	9	12
Proizvođač betona, firma E	A. POSLOVNI PRIHODI (1002 + 1005 + 1008 + 1009 - 1010 + 1011 + 1012)	208.351	362.038	388.909	400.065
	Č. NETO DOBITAK (1049 - 1050 - 1051 - 1052 + 1053 - 1054) ≥ 0	4.532	8.757	2.603	4.219
	Broj radnika na kraju godine		11	11	12

Izvor: Autor na osnovu podataka iz finansijskih izveštaja APR-a, pristupljeno 28.4.2023. godine

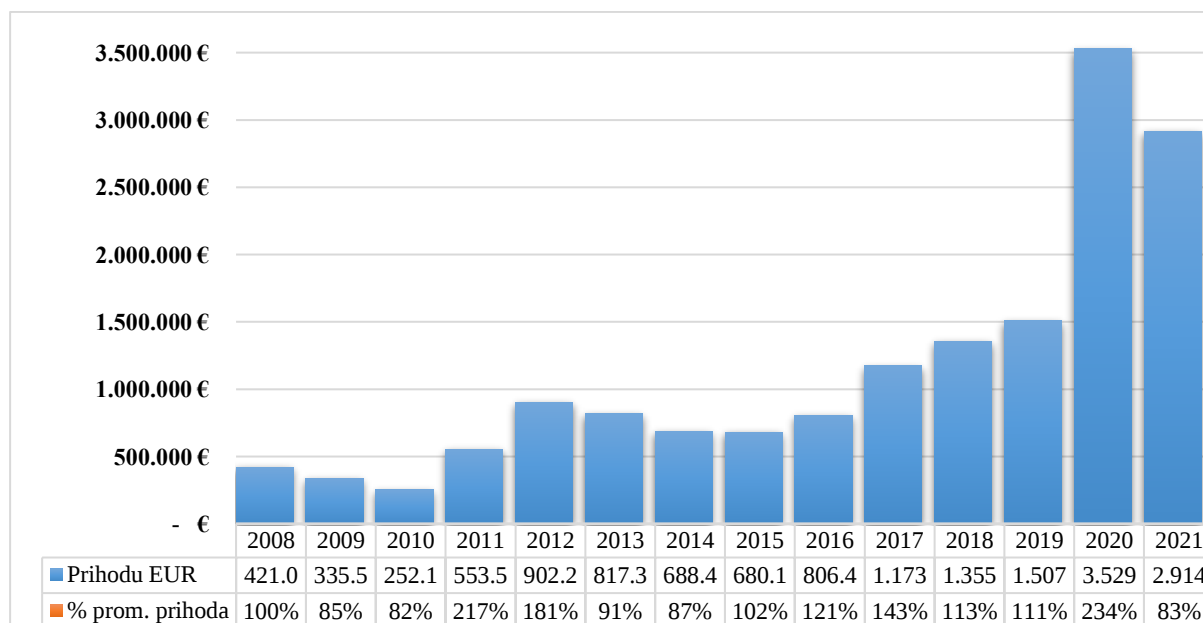
Firma A takođe je imala rapidan rast zahvaljujući visokogradnji i ova firma je ujedno građevinsko stovarište i proizvođač betona ali i finansijer u oblasti visoko-gradnje. Prihod firme A je porastao sa 3.998.881 u 2018. godini na 5.726.198 eura u 2021. godini a dobit nakon oporezivanja tj. neto dobit sa 12.318 eura u 2018 na 466.143 eura što je rast dobiti od 37.84 puta (ne 37% već 3700%).

Kompanija C je takođe građevinsko stovarište, koje je duži niz godina u visokogradnji, sa pauzom oko 2017-2018. godine, da bi ponovna aktivnost u ovoj branši dovela do rasta prihoda 9.779.763 eura u 2021. godini sa 3.965.931 eura u 2018. godini. Takođe povratak u visokogradnju je dovela do rasta neto dobitka (dobitka nakon plaćenih poreza na dobit) sa 54.891 eura u 2018. godini na 287.667 eura u 2021. godini.

Firme XY, E i D su u sektoru proizvodnje betona. Kod firme XY i D možemo primetiti konstantnost prihoda i dobiti jer su iste prisutne godinama u ovom sektoru, sektoru proizvodnje betona. Kompanija E je nastala u periodu progresa u visokogradnji i kod nje možemo da primetimo rast prihoda i neto dobiti. Kod većine kompanija A, C, D, E i XY u tabeli 21. možemo primetiti da je dolazilo do rasta u broju zaposlenih, što nesumnjivo govori o značaju visokogradnje za njihovo poslovanje.

Podaci za kompaniju X na grafiku 7. nam vizualno otkrivaju da je kompanija koja je osnovana 2007. godine, značajniji rast prihoda počela ostvarivati 2012. i 2013. godine kada je grad Novi Pazar počeo da se razvija u pogledu visokogradnje. Međutim najveći skok u prihodima, kompanija je ostvarila 2020. godine kada su se završila dva projekta visoko gradnje. Međutim, za dalju analizu želimo videti kako je sama visokogradnja isplativa. Zato ćemo posmatrati samo jedan projekat kompanije X, iz maja 2017. do završetka projekta 2020/21. i pokušaćemo da damo odgovor da li je visokogradnja zaista toliko isplativa ili nije toliko koliko se misli. Iz tih razloga ćemo najpre analizirati šta građani Novog Pazara i investitori misle o tome. Jer iz tabele vidimo da se procentualno dobit 2020. godine jeste uvećala za 250% i 2021. za 294% ali nominalno su se uvećali za 144.505 eura 2020/116.667 eura 2021 u odnosu na 2018. godinu.

Grafik br. 7: Kretanje prihoda kompanije X pre, tokom i nakon ulaska u sektor visokogradnje u Novom Pazaru u periodu od 2018. do 2021. u 000 eur



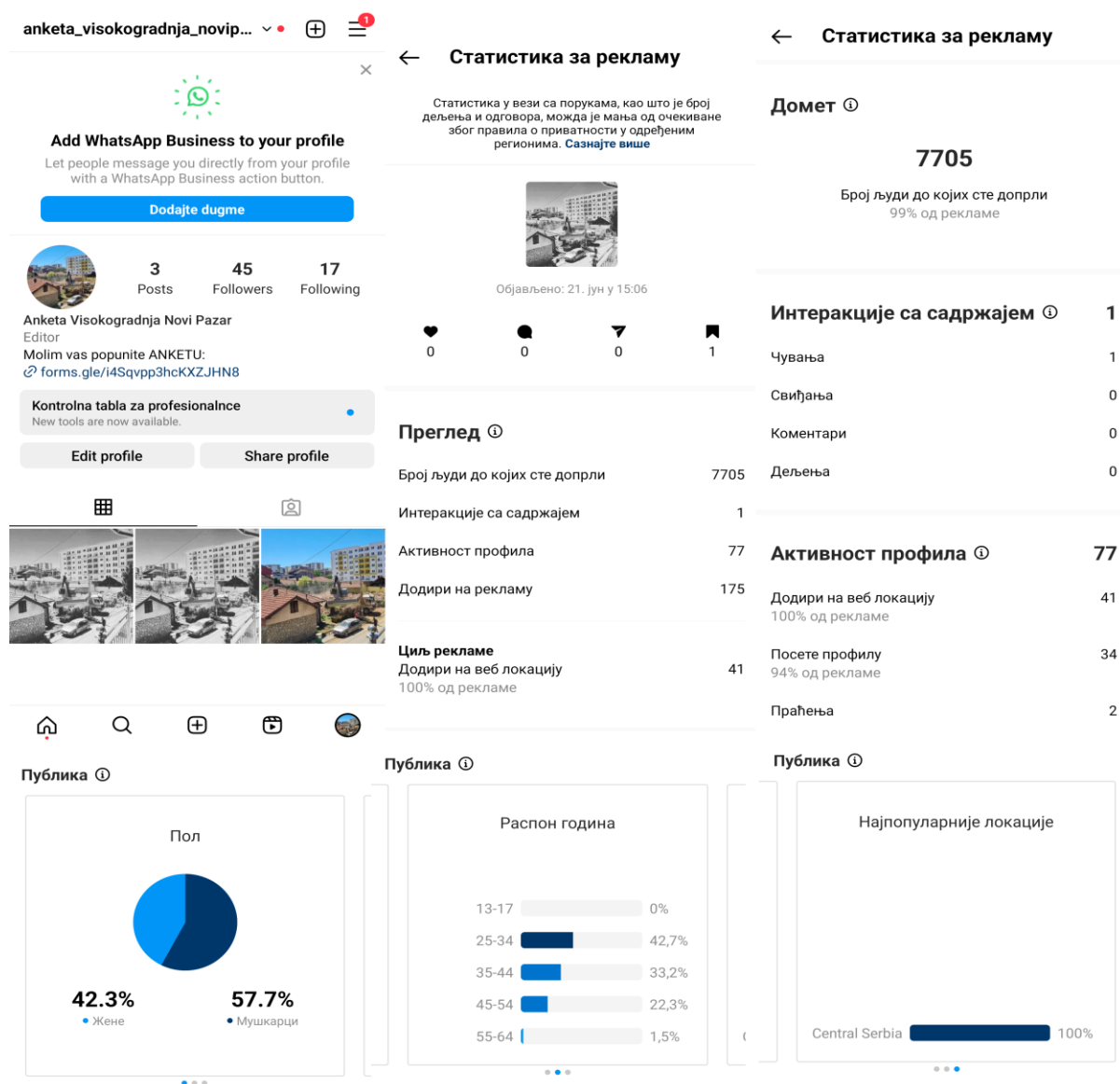
Izvor: Autor na osnovu podataka iz finansijskih izveštaja kompanije X u 000 eur

2. ISTRAŽIVANJE ZNAČAJA VISOKOGRADNJE NOVOG PAZARA ZA STANOVNIŠTVO I INVESTITORE

Za potrebe ovog rada, u periodu od 21. do 23. jula 2022. godine je izvršeno istraživanje stanovništva. Da bi se ispunio okvirni cilj da anketom bude obuhvaćeno više od 100 lica, autor je pribegao savremenim oblicima upitnika kroz aplikaciju „google forms“ (upitnik). Autor se odlučio za distribuciju ankete slučajnom metodom i bio je mišljenja da će se to najbolje ostvariti ukoliko unapred pripremljeni upitnik distribuira kroz plaćene reklame na Instagram i Facebook stranici. Da bi kao istraživač bio anoniman, autor se odlučio da na pomenute dve društvene mreže napravi posebne stranice, kojima će distribuirati anketu i to:

1. na instagramu stranica: anketa_visokogradnja_novipazar
https://instagram.com/anketa_visokogradnja_novipazar?igshid=ZDdkNTZiNTM=
2. na Facebook-u stranica: Visokogradnja & Novi Pazar – Anketa
<https://www.facebook.com/anketa.visokogradnja.novipazar?mibextid=ZbWKwL>

Slika br. 5: Instagram promocija ankete istraživanja



Izvor: Autor

Slika br. 6: Facebook promocija ankete istraživanja

The screenshot shows the Facebook ad interface. On the left, the ad content for 'Visokogradnja & Novi Pazar - Anketa' is displayed, dated 20. jun 2022. The ad text asks users to complete a survey at a specific URL. Below the ad, there are two summary boxes: 'Ukupni uvidi' showing 4025 people reached and 174 engagements, and 'Promovirano 21. juni 2022.' showing 4099 people reached and 107 engagements. At the bottom left are buttons for 'Prikaži kontrolnu ploču' and 'Promoviraj ponovo'. On the right, the 'Ad results' section shows 'People reached' as 4,099 and 'Uključenost u objavu' as 107, with a 'View Detailed Results' button. Below this is a 'Help Us Improve' section with a satisfaction poll. The 'Detalji' section lists various metrics: Status (Završeno), Cilj (Ostvarite više angažmana), Amount Spent (€ 10,00 / € 10,00), Trajanje (2 dana), Početni dan (Juni 21, 2022 4:39poslije podne), and Datum završetka (Juni 23, 2022 4:39poslije podne). At the bottom right is a 'Sačuvaj promjene' button with a disclaimer about Meta's Terms and Conditions.

Objave Informacije Više ▾

Visokogradnja & Novi Pazar - Anketa ...
20. jun 2022. · 🌐

Molim vas popunite ANKETU:
<https://forms.gle/i4Sqvp3hcKXZJHN8>
Molim Vas da popunite:
Anketu o značaju sektora visokogradnje za
rast i razvoj Novog Pazara.
Molimo Vas da odgovorite iskreno: odgovori na
pitanja su anonimni i koristiće se za izradu
doktorske teze i neće se koristiti u komercijalne
svrhe.

Ukupni uvidi
Pogledajte više detalja o vašoj promoviranoj
objavi.

Broj osoba do kojih ste
dosegli
4025

Angažman objave
174

Promovirano 21. juni 2022.
Status: Završeno · Promovirao/la: Dzenis
Bajramovic
Budžet: € 10,00 životni vijek · Trajanje: 2 dana

Doseg ljudi
4099

Angažman objave
107

Prikaži kontrolnu ploču

Promoviraj ponovo

← Ad results ⓘ

People reached
4,099

Uključenost u objavu
107

View Detailed Results

Help Us Improve
Are you satisfied with this ad?

Ne **Da**

Detalji

👁 Status
Završeno

👍 Cilj
Ostvarite više angažmana

💰 Amount Spent
€ 10,00 / € 10,00

🕒 Trajanje
2 dana

📅 Početni dan
Juni 21, 2022 4:39poslije podne

📅 Datum završetka
Juni 23, 2022 4:39poslije podne

Sačuvaj promjene
By tapping Sačuvaj promjene you agree to [Meta's Terms and Conditions](#).

Izvor: Autor

Sprovedene su dve plaćene promocije kroz obe društvene mreže. Promocija putem društvene mreže Instagram je doprla do 7.705 ljudi, od kojih je 175 imalo interakciju sa reklamom, odnosno upitnikom. Promocija preko društvene mreže Facebook je imala interakciju sa 4.099 subjekata, pri čemu je 107 subjekata imalo interakciju sa reklamom (odnosno upitnikom). Autor ne može sa sigurnošću znati iz kog izvora je više ispitanika popunilo anketu. Ukupan broj subjekata koji je popunio anketu je 117, od toga 10 ispitanika je odgovorilo 22.6.2022. godine, 33 ispitanika je odgovorilo 22.6.2022. godine, 43 ispitanika je odgovorilo 23.6.2022. godine, dok su 23 ispitanika upitnik popunila 24.6.2022. godine, a zadnjih 6 ispitanika je anketu popunilo u periodu do 30. avgusta 2022.godine.

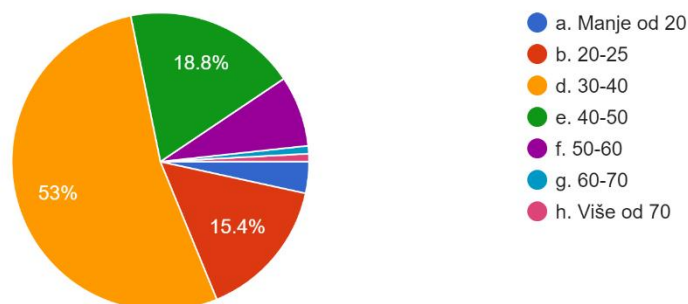
Drugo istraživanje je sprovedeno u periodu od 25. do 31. januara 2023. godine i tada su ispitivani samo investitori ili oni koji kontrolišu njihove poslove. Broj investitora koji su se odazvali anketi je ukupno 9, čime je autor zadovoljan jer predstavljaju skoro 20% populacije.

2.1. ODGOVORI NA DVA ANKETNA ISTRAŽIVANJA

2.1.1. ODGOVORI NA ANKETNO ISTRAŽIVANJE STANOVNIŠTVA

1. Koliko imate godina:

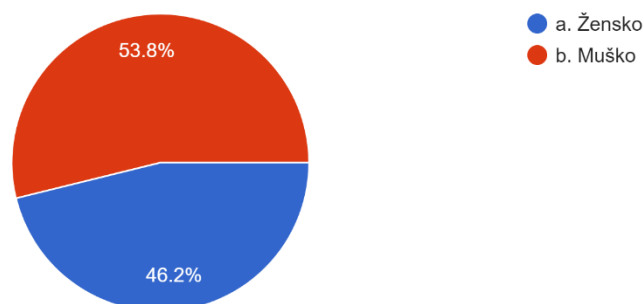
117 responses



Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

2. Vaš pol je:

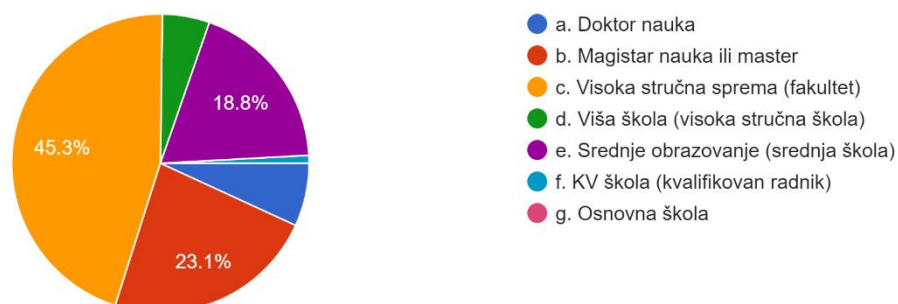
117 responses



Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

3. Vaše obrazovanje je:

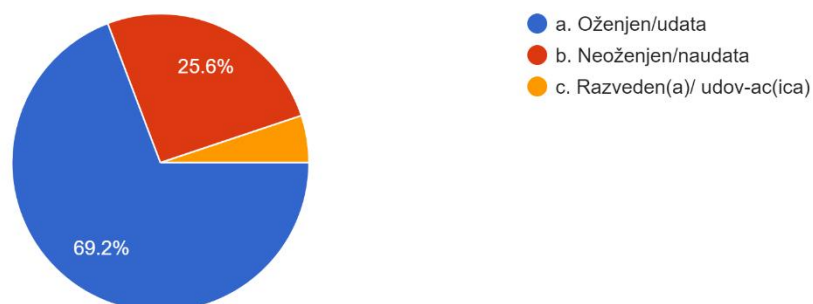
117 responses



Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

4. Status braka:

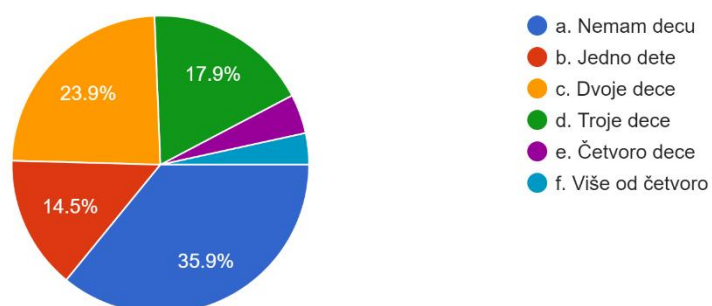
117 responses



Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

5. Da li imate decu:

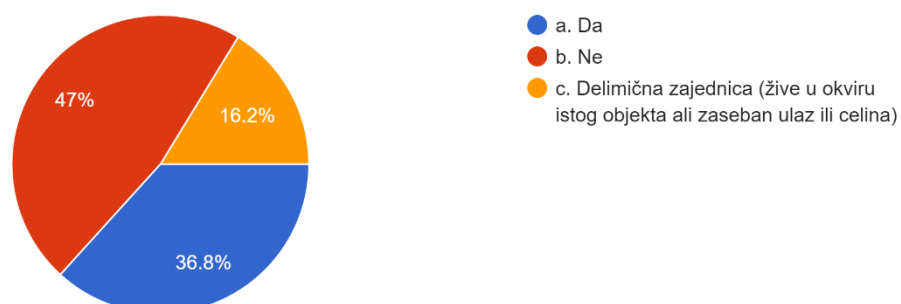
117 responses



Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

6. Živate li sa roditeljima:

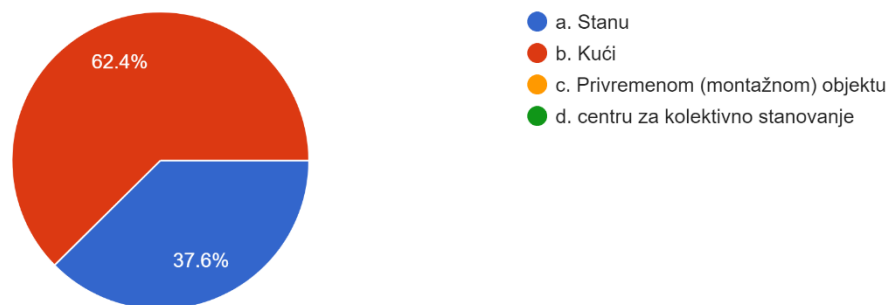
117 responses



Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

7. Živate u:

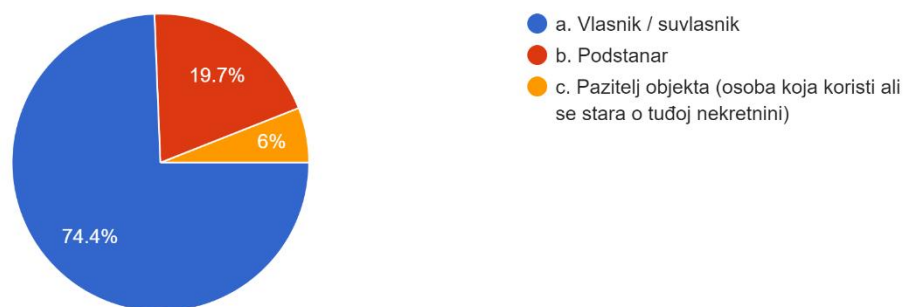
117 responses



Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

8. Da li posedujete vlasništvo nad objektom u kome živite:

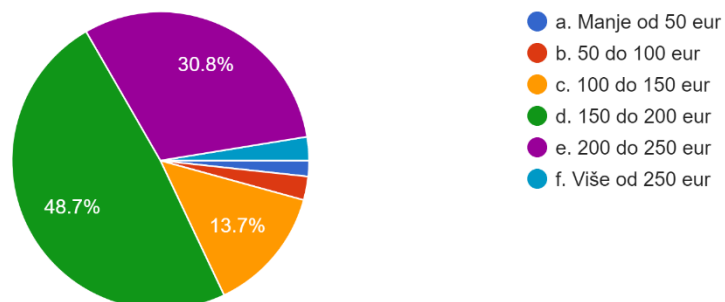
117 responses



Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

9. Koliko smatrate da je cena prosečne kirije u Novom Pazaru za dvosoban objekat (jedna spavaća soba, dnevni boravak sa kuhinjom, kupatilo, hodnik, terasa)

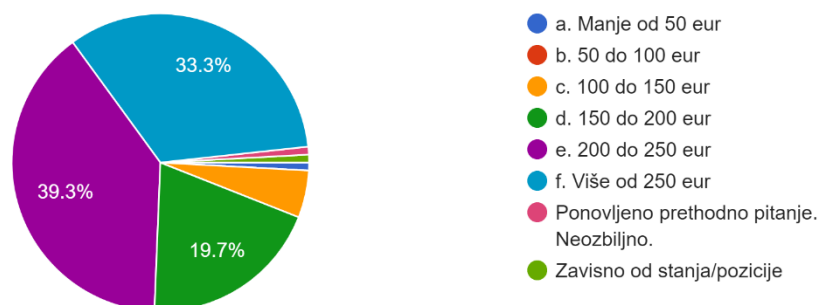
117 responses



Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

10. Koliko smatrate da je cena prosečne kirije u Novom Pazaru za trosoban objekat (jedna spavaća soba, dnevni boravak sa kuhinjom, kupatilo, hodnik, terasa)

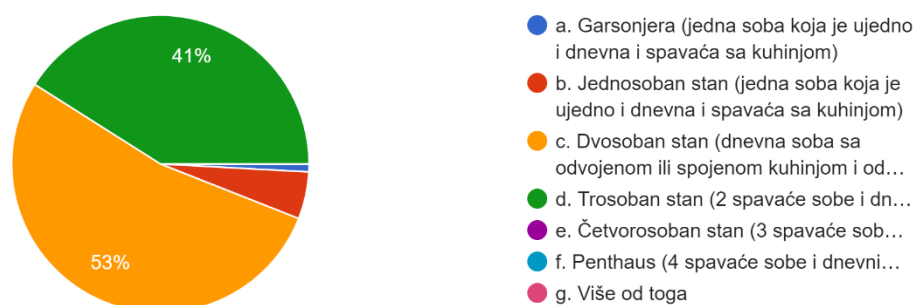
117 responses



Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

11. Za porodicu koja se odluči za život u stanu sa bračnim saputnikom i jednim detetom, koliko je potrebno soba:

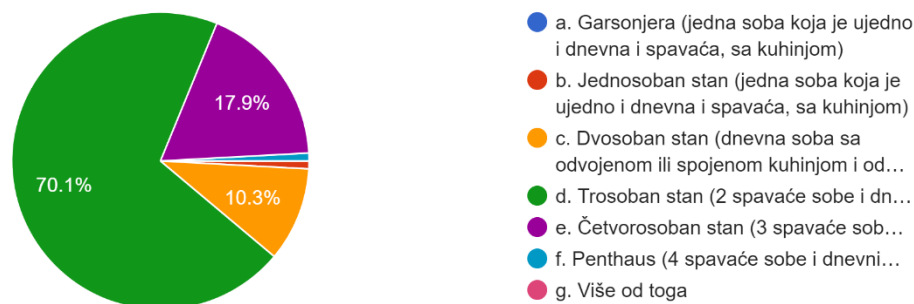
117 responses



Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

12. Za porodicu koja se odluči za život u stanu sa bračnim saputnikom i dva deteta, koliko je potrebno soba:

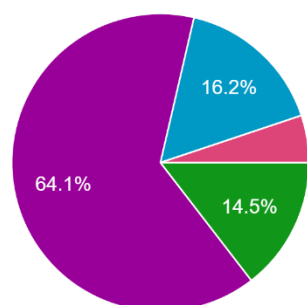
117 responses



Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

14. Za porodicu koja se odluči za život u stanu sa bračnim saputnikom i četiri i više deteta, koliko je potrebno soba:

117 responses

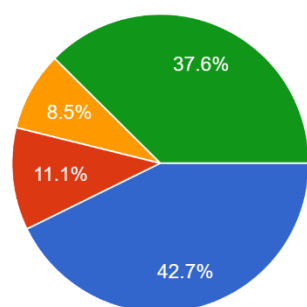


- a. Garsonjera (jedna soba koja je ujedno i dnevna i spavaća, sa kuhinjom)
- b. Jednosoban stan (jedna soba koja je ujedno i dnevna i spavaća, sa odvojenom ili spojenom kuhinjom i odvojenom ili spojenom kupatilom)
- c. Dvosoban stan (dnevna soba sa odvojenom ili spojenom kuhinjom i odvojenom ili spojenom kupatilom)
- d. Trosoban stan (2 spavaće sobe i dnevna soba sa odvojenom ili spojenom kuhinjom i odvojenom ili spojenom kupatilom)
- e. Četvorosoban stan (3 spavaće sobe i dnevna soba sa odvojenom ili spojenom kuhinjom i odvojenom ili spojenom kupatilom)
- f. Penthaus (4 spavaće sobe i dnevna soba sa odvojenom ili spojenom kuhinjom i odvojenom ili spojenom kupatilom)
- g. Više od toga

Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

15. Da li posedujete informacije oko građevinarstva:

117 responses

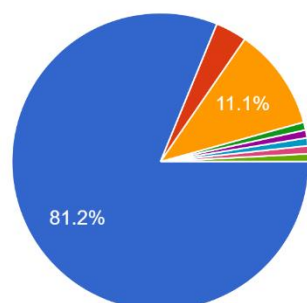


- a. Malo
- b. Nimalo
- c. Znam sve
- d. Znam poprilično

Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

16. Da li se Novi Pazar promenio i izgradio, kada je u pitanju izgled arhitekture:

117 responses

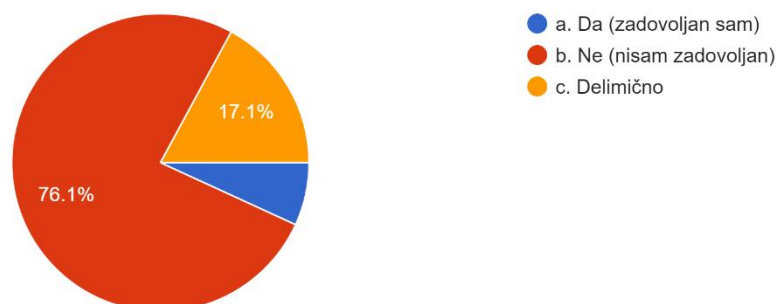


- a. Da (grad se izgradio i promenio)
- b. Ne (nije)
- c. delimično
- d. Upropasten grad
- e. Grad je postao deponija divlje izgrađenih zgrada, na infrastrukturi ne...
- f. Grad je izgubio svaki građevinski i arhitektonski smisao
- g. Urbicid! Prostorno planiranje grada tre...
- h. Izgradio u negativnom smislu

Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

17. Da li ste zadovoljni stanjem i izgledom arhitekture grada:

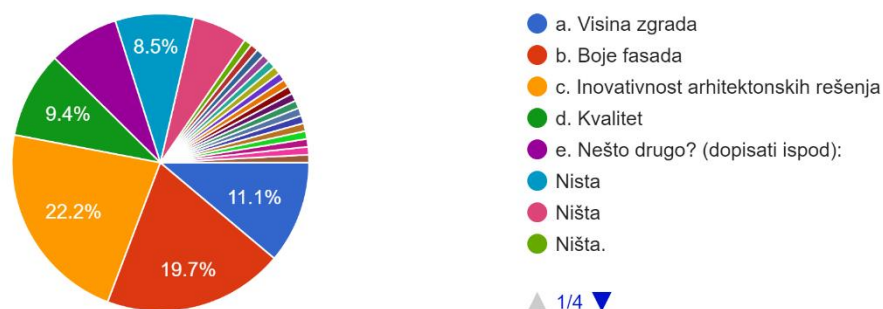
117 responses



Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

18. Šta vam se sviđa kod izgleda novogradnje?

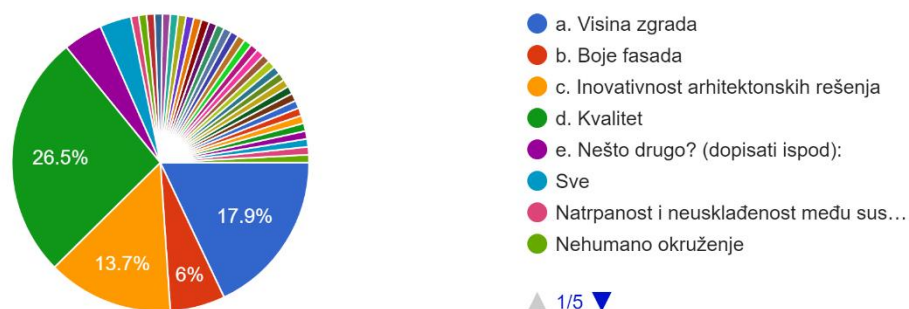
117 responses



Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

19. Šta vam se "NE" sviđa kod izgleda novogradnje?

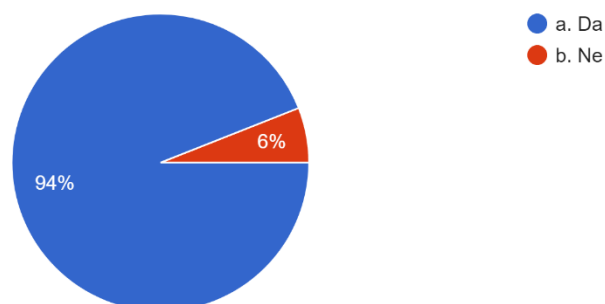
117 responses



Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

20. Da li ste imali priliku da vidite izgled stanova u novogradnji:

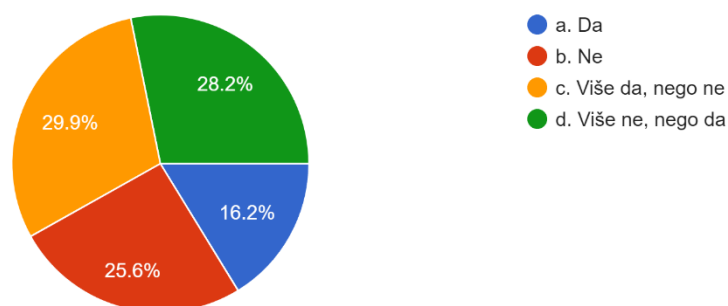
117 responses



Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

21. Da li vam se svideo raspored soba i arhitektonsko rešenje stanova u novogradnji:

117 responses



Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

23. Šta vam se najviše sviđa kod novogradnje (opišite):85 responses

- 1) Ništa
- 2) To što je novo
- 3) Izgled
- 4) Zato što je novo
- 5) Novo
- 6) Ništa
- 7) Retko mi se šta sviđa. Mišljenja sam da je novogradnja u Pazaru urađena bez ikakvog plana i da ćemo za par godina plaćati visoku cenu sadašnje izgradnje.
- 8) Makar u početku izgleda da neko vodi racuna o izgledu i uređenju oko zgrade
- 9) Terasa
- 10) Kvalitet
- 11) Moderna unutrašnjost, dobra iskorišćenost
- 12) Uklanjanje starih i dotrajalih objekata koji su postojali pre novogradnje
- 13) Izgled nekih zgrada, novi sistemi izolacije, zgrade koje imaju dovoljno garažnog prostora
- 14) Što očiste ruglo koje je bilo pre
- 15) Kvalitet i prilično planovi unutrašnjosti stanova

- 16) Spoljašnost
- 17) Grad dobija urbanizovan izgled
- 18) Efdhvjfillb
- 19) Boja fasade
- 20) Novogradnja
- 21) Ne sviđa mi se
- 22) Zato što je sve novo
- 23) Kvalitet izgradnje
- 24) Skoro pa ništa
- 25) Ništa, ništa mi se ne sviđa
- 26) Samo to što je sve novo pa izgleda lepo
- 27) Ništa
- 28) Instalacija grejanja
- 29) To što je sve NOVO
- 30) Apsolutno ništa
- 31) Osim mogućnosti da se dođe do stambenog prostora, ništa
- 32) Pametno iskorišćena kvadratura stana
- 33) Slabo šta, voleo bih da se vrati ono vreme kad su na mestu zgrada bile male prizemne kuće
- 34) Podno grejanje
- 35) Apsolutno ništa
- 36) U sustini ništa
- 37) Izgled i kvalitet gradnje
- 38) Uopšte celokupna gradnja raspored, itd
- 39) Ne znam šta da kažem
- 40) U odnosu na starogradnju ništa
- 41) Kvalitet građevinskih materijala
- 42) Moderan izgled
- 43) Kvalitet, loša arhitektura zgrade kako estetskog izgleda zgrade van tako i funkcionalnosti stana
- 44) Nemam svidanja
- 45) Novo
- 46) Ništa, užasni su, od rasporeda prostorija do kvaliteta izgradnje je sve užas
- 47) Eksterijer
- 48) Ravni krovovi
- 49) Mogućnost praćenja i planiranja sopstvenog stana
- 50) Resenje vezano za parking i odlaganje smeća.
- 51) Boja fasada
- 52) Apsolutno ništa. Sve je čista komercijala
- 53) Lift, centralno grejanje
- 54) Podna grejanja, optički internet, kvalitetna stolarija
- 55) Malo urbaniji prostor
- 56) Dobijanje trotoara u prethodno uskim ulicama
- 57) Primena novih sistema instalacija
- 58) Boja fasade
- 59) Ništa, pre svega loš kvalitet
- 60) Sto su lepi izgledi zgrade
- 61) Prostor za sve

- 62) Vanjaki izgled zgrade
- 63) Izgled zgrada
- 64) Lepa mesta za zgrade.
- 65) Plan stana
- 66) Inovativnost
- 67) Parking
- 68) Arhitektura
- 69) Efikasnost raspodele poslova
- 70) Maximalno iskorišten prostor.
- 71) Nzm
- 72) Uopste izgled grada je dobio novu dimenziju
- 73) Kvalitet i ne baš, ali novija stolarija tehnika u gradnji...
- 74) Izgled pojedinih zgrada.
- 75) Funkcionalnost
- 76) Komfor
- 77) Termoizolacija
- 78) Ništa mi se ne sviđa
- 79) Rešavanje stabenog pitanja zavađenih vlasnika parcela
- 80) Mladi imaju mogućnost otplacivanja stana.

Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

24. Šta vam se najmanje sviđa kod novogradnje (opišite):89 odgovora

- 1) Nedovoljno parking mesta
- 2) Nista
- 3) Parking
- 4) Loš kvalitet gradnje, koji se čak i spolja vidi
- 5) Pribijanje uz druge objekte
- 6) Sve
- 7) Pre svega što infrastruktura grada ne prati novogradnju, što se izgrađuje i gradi u užem centru umesto da se grad širi.
- 8) Zgrade niču u naseljima gde strče i nema uslova za pristojan prilaz
- 9) Što nisu odvojene kuhinje od dnevnog boravka bar regipsom od dnevnog boravka
- 10) Male prostorije. Neiskorisceni prostori. Kupatila bez prozora. Uzas.
- 11) Nespremna dokumentacija za uknjižbu stanova
- 12) Što su je gradili seljaci...oprati novac narko dileri...
- 13) Nema dobrog prilaza do zgrada, zelene površine, parkinga ispred zgrade, dečijih igrališta drvoreda, klupa itd.
- 14) Većina novogradnje nema regulisan parking (da svaki vlasnik staima po 1 bicikl ne bi imao gde da ga parkira)
- 15) Stihijsko građenje bez centimetra kvadratnog zelenih površina niti decijih igrališta! Minimalna odvojenost od preuskih ulica. Minimalna razdaljina između zgrada (možemo preko prozora da se rukujemo s komšijama), uskoro zbog visine zgrada nećemo videti nebo. Mnogi stanovi bukvalno ni u jednom periodu dana nemaju prirodne svetlosti zbog preterane blizine druge zgrade.
- 16) Manjak parkinga

- 17) Već je pomenuto, nažalost uništavaju urbanistički izgled grada. Na primer, imaćemo 5,6 višespratnica u uskoj i jednosmernoj ulici. Naravno nijedna od novih zgrada ne poseduje igralište i zelenu okolinu. Prilično je i parking loš
- 18) Sve je nelegalno, neplanski...
- 19) Zvučna izolacija
- 20) Gradnja na neadekvatnim lokacijama
- 21) Nedostatak zelenih površina i parking mesta
- 22) Dažbine
- 23) Kvalitet i nedostatak parkinga i zelenih površina
- 24) Male sobe, mali hodnici, bez špajza su, bez podruma
- 25) Nema prostora oko zgrade
- 26) Uništili su duh grada sa ovalikim zgradama
- 27) Gradnja bez uslova za gradnju
- 28) U kojoj god se ulici izgradi zgrada postaje haos, nema parkinga, a o zelenoj površini ni u mislima. Ta ulica a i naselje su uništeni. Infrastruktura nula gde su bile dve ili tri kuće sad 100 stanova, jednostavno prebukirano
- 29) Nije kvalitetno i nema zvučnu izolaciju
- 30) Prepun je grad novogradnje
- 31) Loše iskorišćen prostor
- 32) Napraviše totalni haos u gradu
- 33) Nedovoljan broj parking mesta
- 34) Uski hodnici, stepeništa, ulazi u zgrade
- 35) Nedostatak parking mesta i zelenih površina koje se zakonom propisane. Uopšte mi nije jasno kako su mnoge zgrade dobile dozvolu za gradnju
- 36) Odsustvo sadržaja, nema ništa osim stambenih kvadrata
- 37) Nedostatak parking mesta
- 38) U redu je da se gradi ali ima ih previse i bukvalno se moje naselje pretvara u prosečni blok na Novom Beogradu. Zgrade gledaju jedna u drugu i ne razumem odakle tolika potražnja za stanovima.
- 39) Slaba izolacija
- 40) Najmanje mi se sviđa kvalitet rešenja i nedostatak parking prostora
- 41) U hitnim slučajevima zgrade nemaju adekvatan prilaz, nemaju igralište za decu, i parking za kola u većini zgrada nema dovoljno
- 42) Nema dovoljno parking mesta
- 43) Većina nema svoju trafostanicu i malo parking mesta
- 44) Nedostatak zelenila, igrališta za decu i parking mesta u zgradama
- 45) Male kuhinje, u dvosobnim stanovima samo jeftin veliki prozor, u većim stanovima premali prozori za tu kvadraturu.
- 46) Prenos buke između stanova
- 47) Visina objekata u centru, nepostojanje parkinga, zelenih površina, prostora između zgrada
- 48) 1.Loša zvučna izolacija 2. Funkcionalnost 3. Estetski izgled zgrade kao od kartona, trebaju biti zgrade malo lepše odrađene, sa stilom...a ne kao da je zgradu crtalo dete u predškolskom... obična kocka!
- 49) Nema planske izgradnje već investitorske, stanovi se ne projektuju za korisnika već za investitora. Prostorni komfor. Zvučna izolacija. Nedostatak slobodnog prostora i zelenih površina oko objekta. Nedefinisana arhitektura zakonskom regulativom. Izmena slike grada

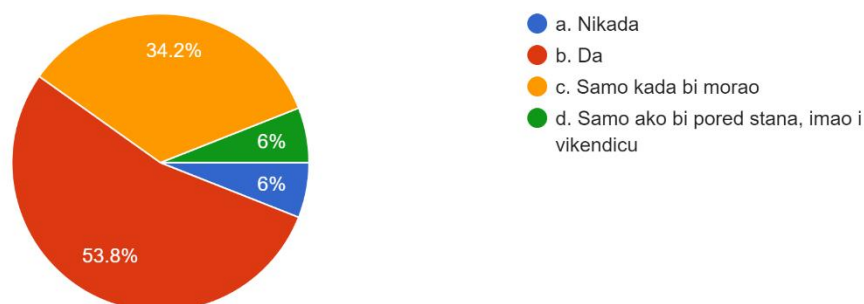
kako koji investitor dođe do pozicije da gradi. Zanimarivanje postojeće urbane matrice. Infrastrukturni problemi. I tako u nedogled...

- 50) Nimalo zelenih površina
- 51) Sve, gde kupuju dozvole da ovako grade
- 52) Visina
- 53) Sto su zgrade građene bez koncepta, uz zgradu od u spratova lepi se kuca stara preko 50 godina oronula i mala
- 54) To da zgrade niču na svakom ćošku
- 55) Male terase i zbijene zgrade.
- 56) Isti princip gradnje zgrada, visoka cena km², dosta zgrada malo parkinga, nedostatak garaža iako ima garažu one su preskupe za naš nivo
- 57) Sve je malo i jos manje- male sobe, mali liftovi, male terase, mali hodnici...
- 58) Kvalitet, raspored prostorija, spratnost
- 59) Završni radovi (fušer) i kvalitet materijala kod pojedinih zgrada
- 60) Sve je lose
- 61) Gubljenje duha grada rušenjem svakog mogućeg objekta od nekog značaja za određeni deo grada
- 62) Oblik zgrade prati oblik parcele
- 63) Visina zgrade, nemanje parking mesta i prostora za decu (igralište, dvorište i sl)
- 64) Kvalitet gradnje
- 65) Kvalitet, prostor oko zgrada, parking mesta itd.
- 66) Zašto nema kontejnere, garaže
- 67) Nema garaža, nema zelenila, nema igralista
- 68) Kvalitet ocajan
- 69) Što nemaju prozore u toaletu i što nije obezbeđen parking.
- 70) Kvalitet i krpljenje soba.
- 71) Nepostojanje parkinga
- 72) Manji kvalitet objekta u odnosu na starogradnju
- 73) Slab kapacitet parking mesta
- 74) Loš kvalitet
- 75) Neorganizacija pojedinaca koja narušava ceo sistem
- 76) Loša zvučna izolacija.
- 77) Nzm
- 78) Guzva
- 79) Mjesto
- 80) Manjak kvaliteta
- 81) Loša zvučna izolacija, visina zgrada...
- 82) Nedostatak estetike
- 83) Mnogo stanova u zgradi
- 84) Spratnost, arhitektura
- 85) Problem parkinga
- 86) Nedostatak većeg parkinga

Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

25. Da li bi mogli da živate u stanu:

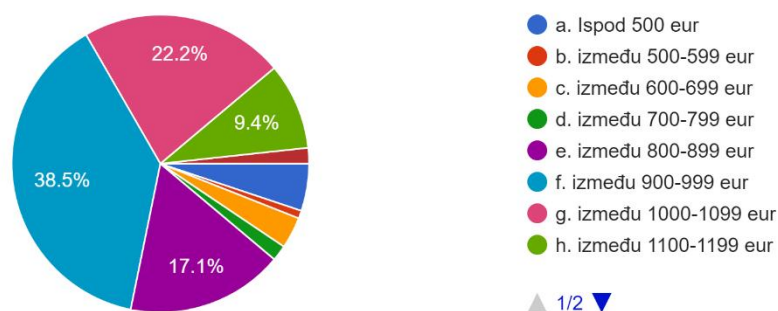
117 responses



Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

26. Do ekonomske krize (Covid19) kolika je bila prosečna cena stanova u Novom Pazaru:

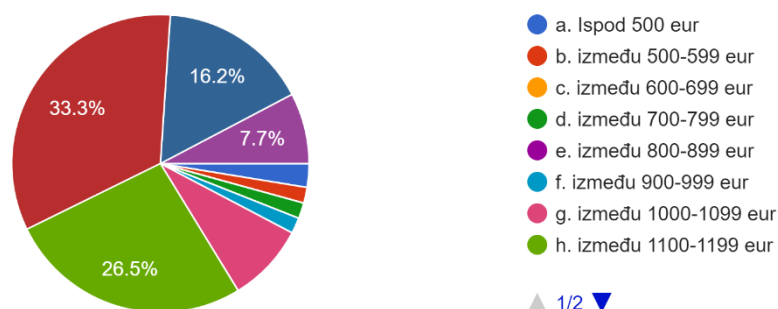
117 responses



Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

27. NAKON ekonomske krize 2022 (Covid19 i ukrajinske krize) kolika je prosečna cena stanova u Novom Pazaru:

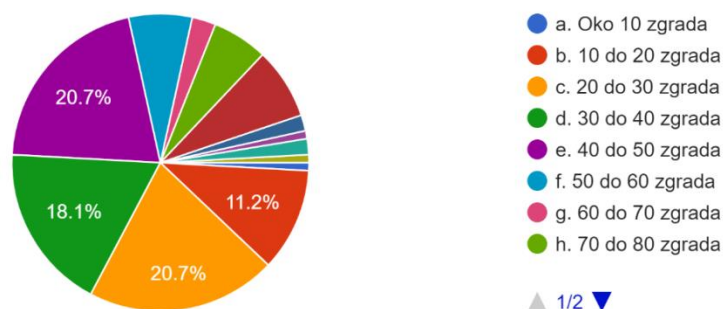
117 responses



Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

28. Koliko se zgrada izgradilo u Novom Pazaru u periodu od 2016-2022:

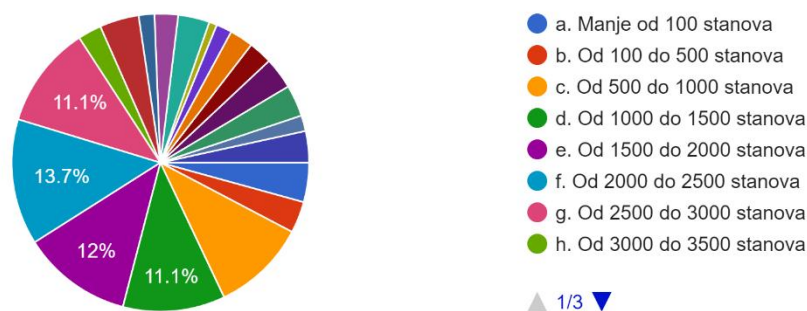
116 responses



Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

29. Koliko se stanova napravilo u Novom Pazaru u periodu od 2016 do 2022:

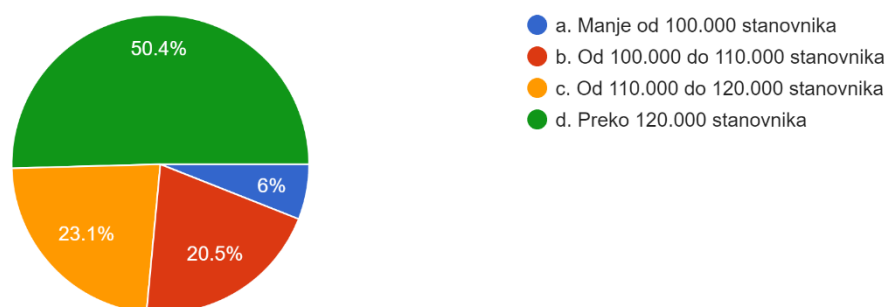
117 responses



Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

30. Koliko Novi Pazar ima stanovnika:

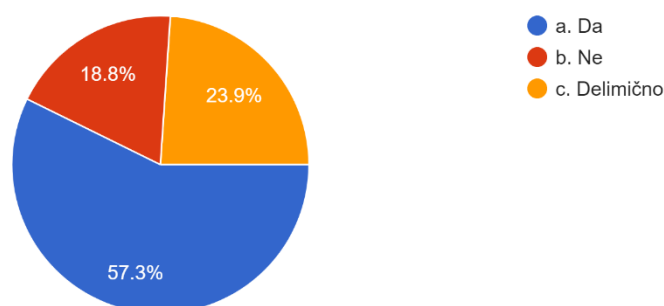
117 responses



Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

31. Da li smatrate da je Novi Pazar prenaseljen:

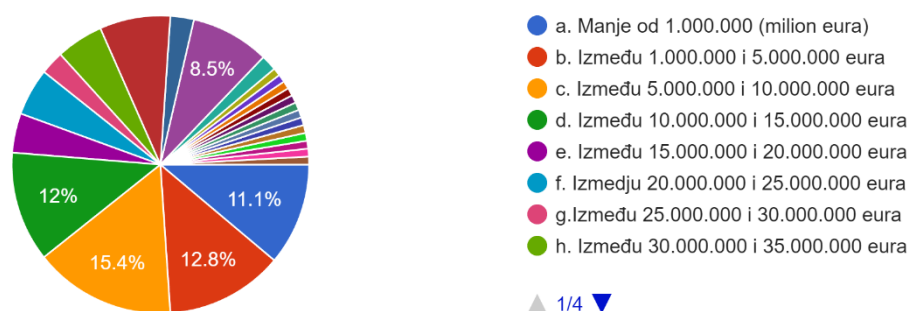
117 responses



Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

32. Koliko novca smatrate da je sektor visokogradnje (zgrade) uplatio u opštinski budžet (grada Novog pazara) u periodu od 2016 do 2022 za dobijanje građevinskih dozvola:

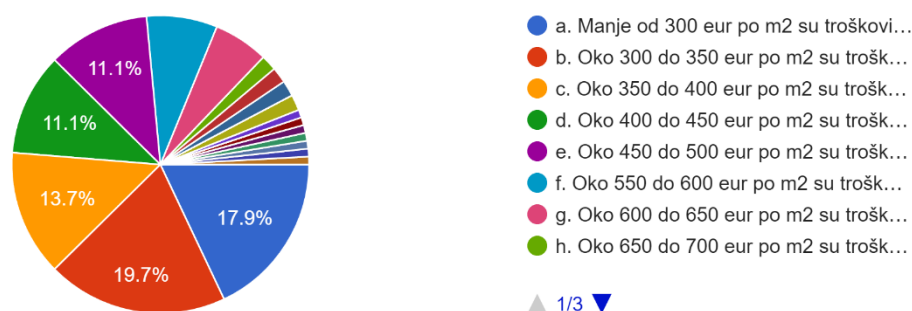
117 responses



Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

33. Šta mislite koliko je PRE ekonomske krize (covid 19 i Ukrajine) koštalo investitora da izgradi jedan m2 stana:

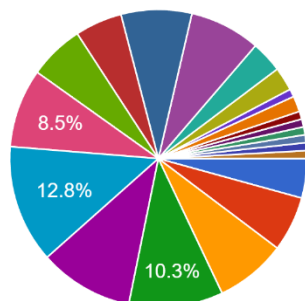
117 responses



Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

34. Šta mislite koliko je POSLE ekonomske krize (covid 19 i Ukrajine) košta investitora da izgradi jedan m2 stana:

117 responses



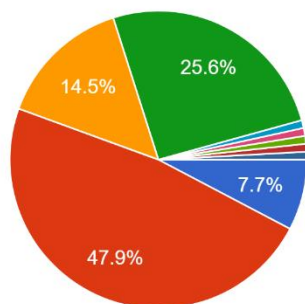
- a. Manje od 300 eur po m2 su troškovi...
- b. Oko 300 do 350 eur po m2 su trošk...
- c. Oko 350 do 400 eur po m2 su trošk...
- d. Oko 400 do 450 eur po m2 su trošk...
- e. Oko 450 do 500 eur po m2 su trošk...
- f. Oko 550 do 600 eur po m2 su trošk...
- g. Oko 600 do 650 eur po m2 su trošk...
- h. Oko 650 do 700 eur po m2 su trošk...

▲ 1/3 ▼

Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

35. Koliko često pričate sa prijateljima o izgradnji zgrada:

117 responses



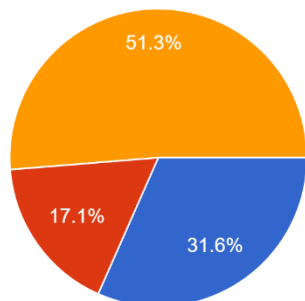
- a. Nikada
- b. Ponekada
- c. Makar jednom nedeljno
- d. Veoma često
- e. U svaku kafu
- f. Kada pominjemo prljavštinu koja prati...
- g. Vecinom u negativnim smislu pretrpan...
- h. Drugu temu za razgovor nemamo

▲ 1/2 ▼

Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

36. Smatrate li da treba obustaviti izgradnju zgrada:

117 responses

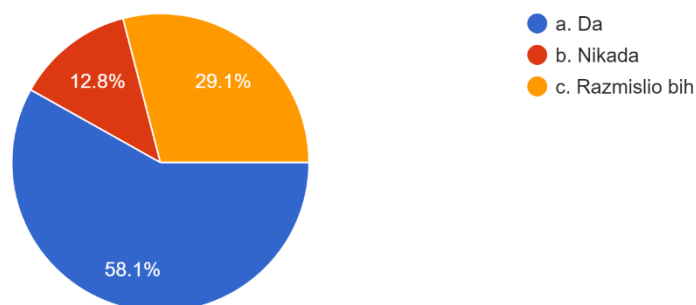


- a. Ne
- b. Momentalno
- c. Treba zaustaviti izgradnju ovakvih zgrada

Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

37. Da li bi ste živeli u nekom novom stambenom bloku Novog Pazara (koji bi imao svoju školu, dom zdravlja, široke ulice, parkove, svoju opštinu, koji bi bio udaljen 10 km od Novog Pazar itd.):

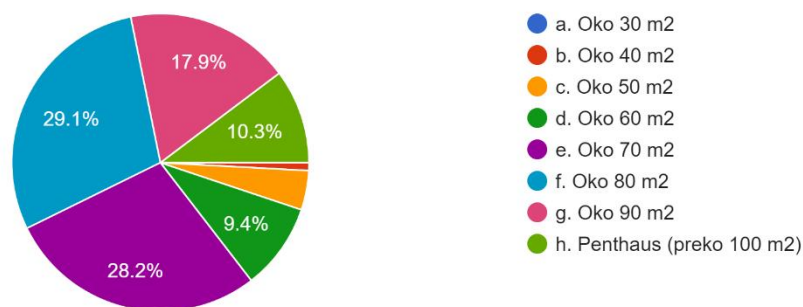
117 responses



Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

38. Kad bi ste kupovali stan, za koju kvadraturu bi bili zainteresovani:

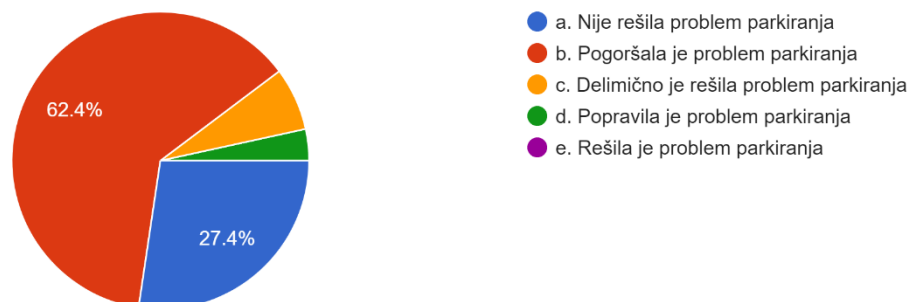
117 responses



Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

39. Da li je izgradnja zgrada rešila problem parkiranja:

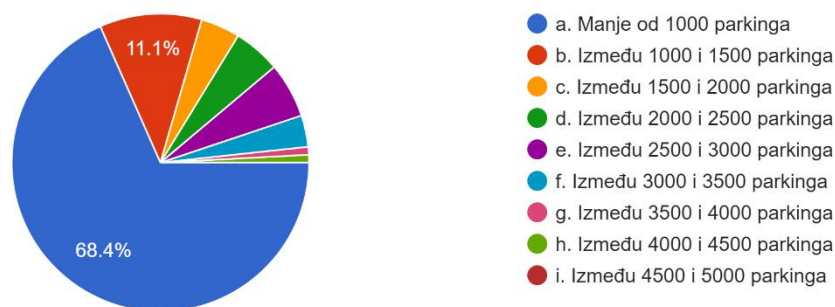
117 responses



Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

40. Zgrade koje se grade ili su izgrađene od 2016-2022 koliko su parking mesta „stvorili“:

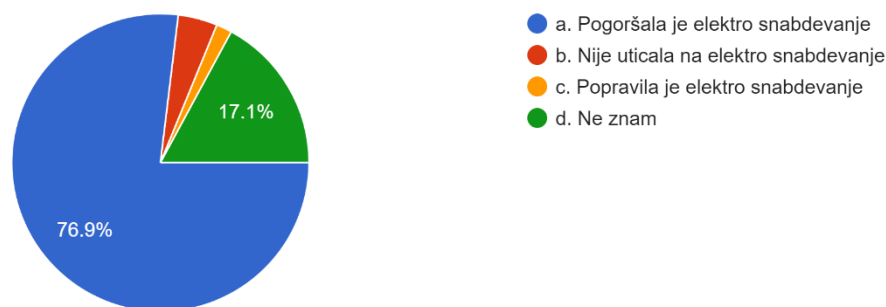
117 responses



Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

41. Da li je izgradnja zgrada popravila elektro snabdevanje grada Novog Pazara:

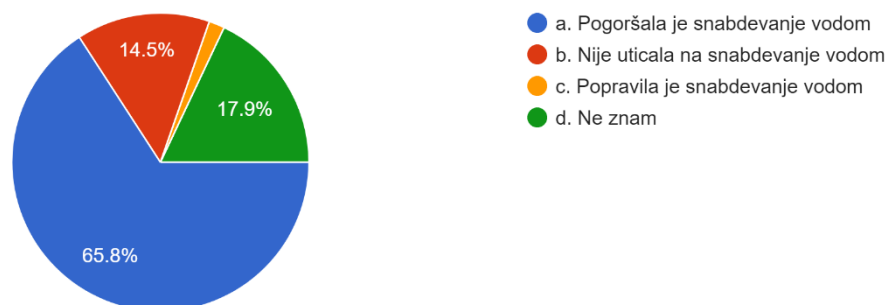
117 responses



Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

42. Da li je izgradnja zgrada popravila snabdevanje vodom grada Novog Pazara:

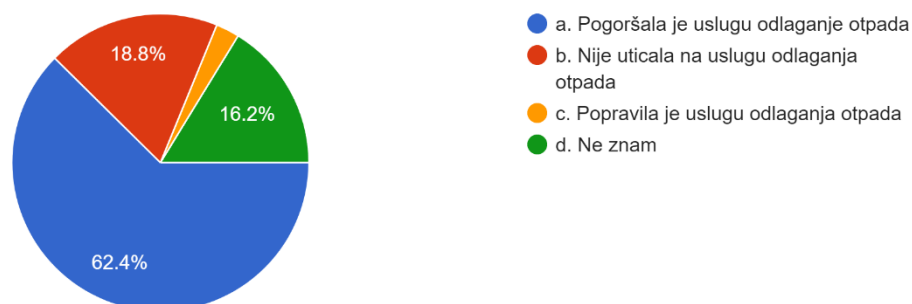
117 responses



Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

43. Da li je izgradnja zgrada popravila usluge odlaganja otpada (đubreta) u gradu Novi Pazar:

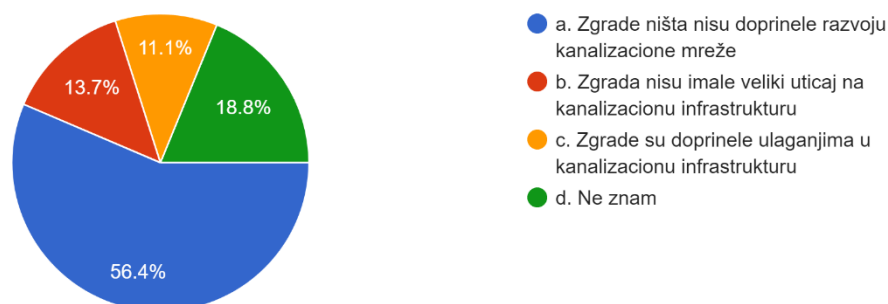
117 responses



Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

44. Da li je izgradnja zgrada imala uticaj na razvoj kanalizacione infrastrukture:

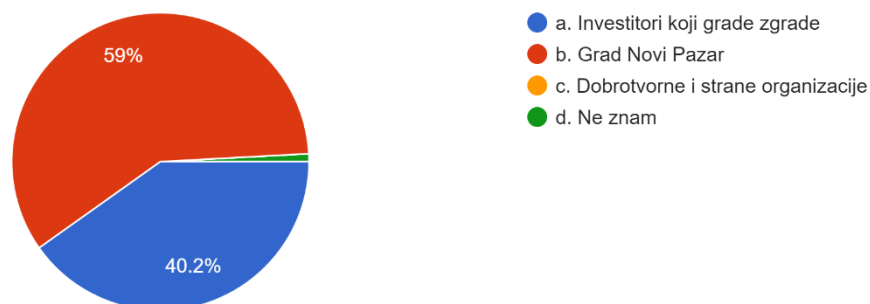
117 responses



Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

45. Ko treba da gradi parkove, zelene površine i igrališta za decu:

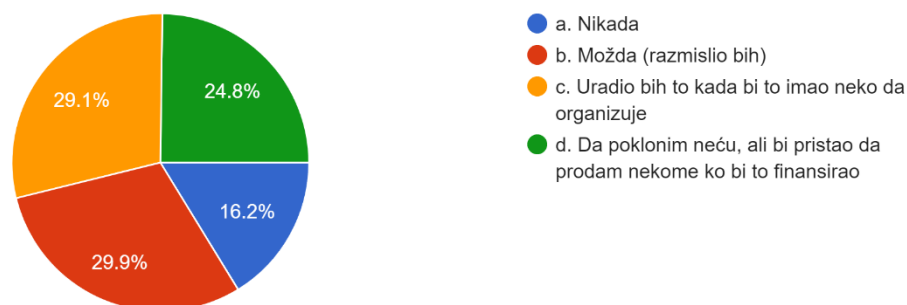
117 responses



Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

46. Da li bi ste deo svoje parcele, "predali" da se napravi park za decu, gde bi mogla da se igraju deca iz komšiluka (npr. imate 8 ari placa, da li biste poklonili 1.5 ar da se izgradi igralište ili park):

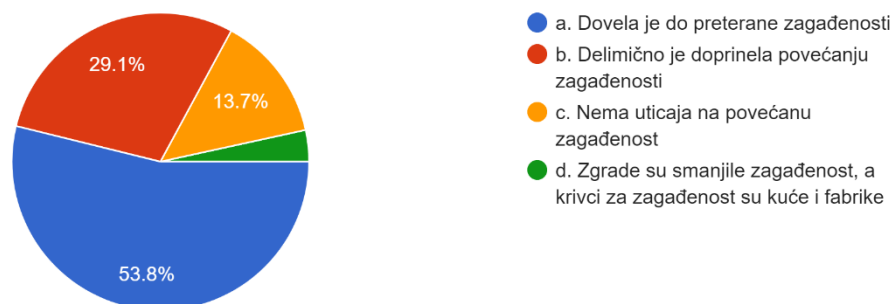
117 responses



Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

47. Kako je izgradnja zgrada je uticala na ekologiju i zagađenost vazduha Novog Pazara:

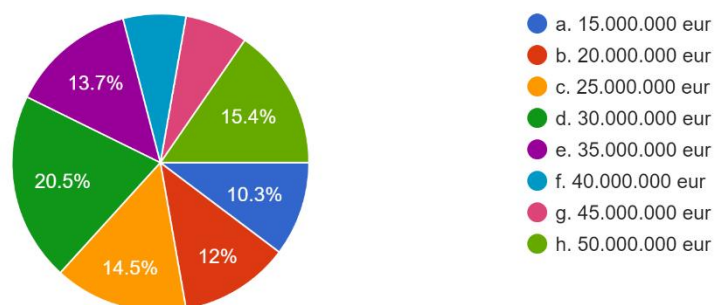
117 responses



Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

48. Znete li koliki je godišnji budžet grada Novog Pazara za 2022:

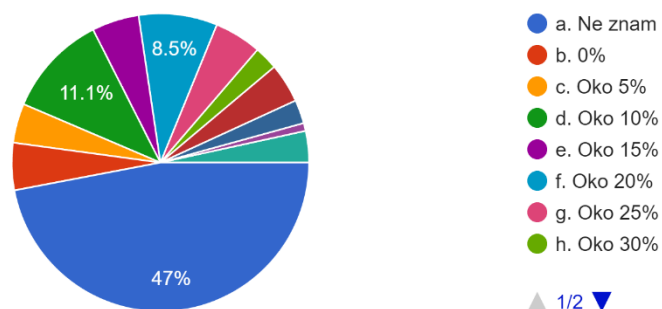
117 responses



Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

49. Koliko "doprinosi za uređivanje građevinskog zemljišta" (komunalije koje plaćaju investitori zgrada) učestvuju procentualno u budžetu Grada Novog Pazara:

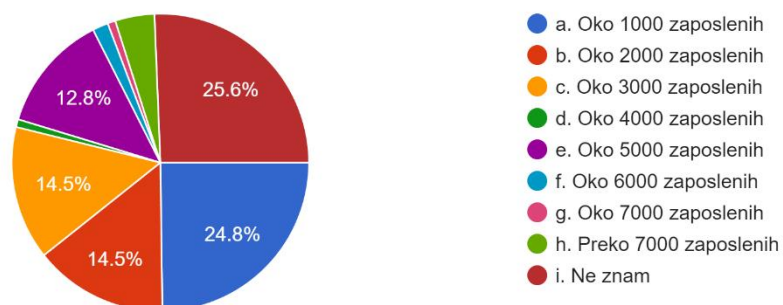
117 responses



Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

50. Koliko radnika sektor građevinarstva zapošljava u Novom Pazaru:

117 responses

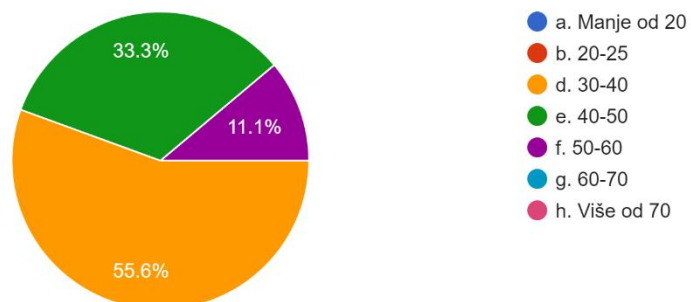


Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

2.1.2. ODGOVORI NA ANKETNO ISTRAŽIVANJE INVESTITORA

1. Koliko imate godina:

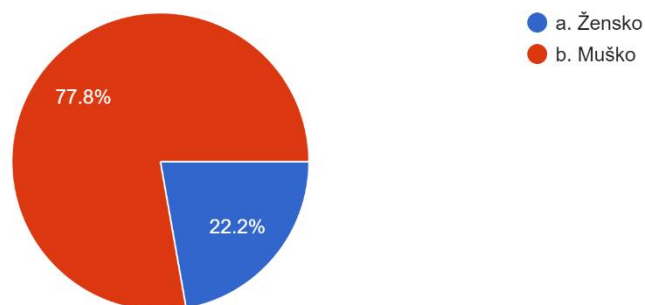
9 responses



Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

2. Vaš pol je:

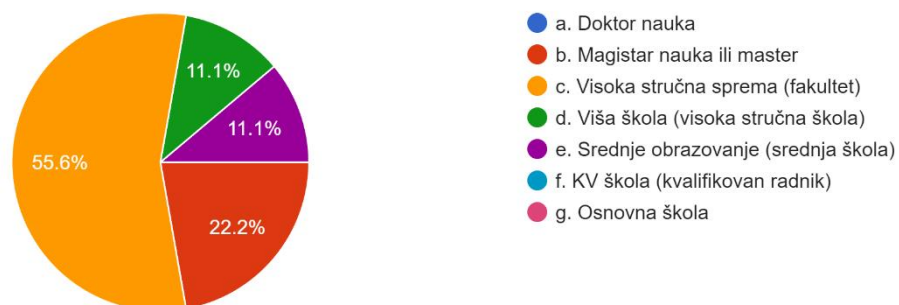
9 responses



Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

3. Vaše obrazovanje je:

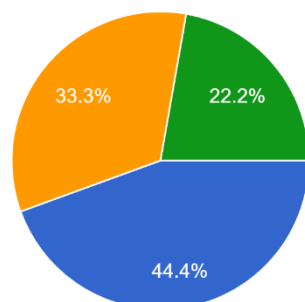
9 responses



Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

4. Status u investiciji visokogradnje:

9 responses

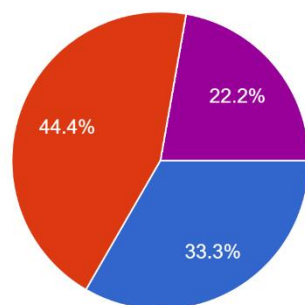


- a. Bio sam deo investicije u jednoj zgradi (nisam više u sektoru visokogradnje)
- b. Bio sam deo investicije u više zgrada (nisam više u sektoru visokogradnje)
- c. Bio sam deo investicije u jednoj zgradi (i dalje sam u visokogradnji)
- d. Bio sam deo investicije u više zgrada (i dalje sam u visokogradnji)

Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

5. Koji je vaš status u investiciji:

9 responses

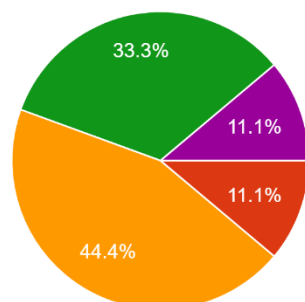


- a. Investitor
- b. Partner u investiciji
- c. Generalni menadžer
- d. Prodavac stanova
- e. Knjigovodja
- f. drugo

Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

6. Koliko je trajala gradnja višespratnice (zgrade) u proseku - od temelja do USELJENJA objekta (od momenta dobijanja građevinske dozvole):

9 responses

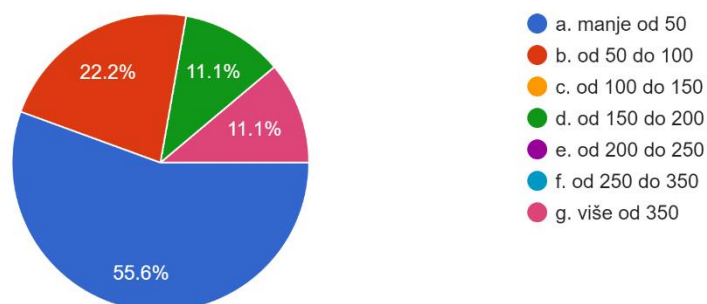


- a. Oko 1 do 1 ipo godine
- b. Izmedju 1 ipo godine i 2 godine
- c. Izmedju 2 godine i 2 ipo godine
- d. Izmedju 2 ipo godine i 3 godine
- e. Više od 3 godine

Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

7. Koliko ste stanova izgradili:

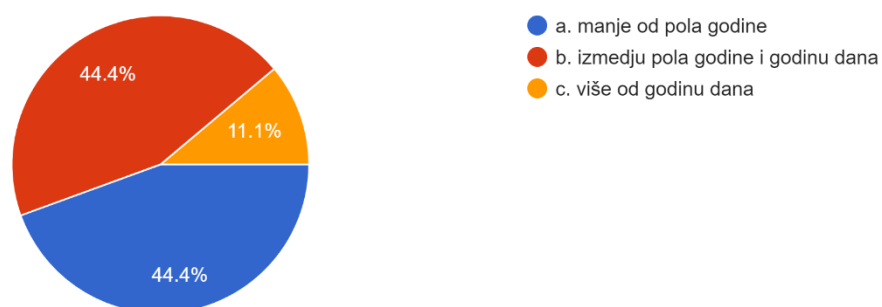
9 responses



Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

8. Koliko je vremena potrebno da se dobije građevinska dozvola, od momenta kada se ugovori parcela (zemljište):

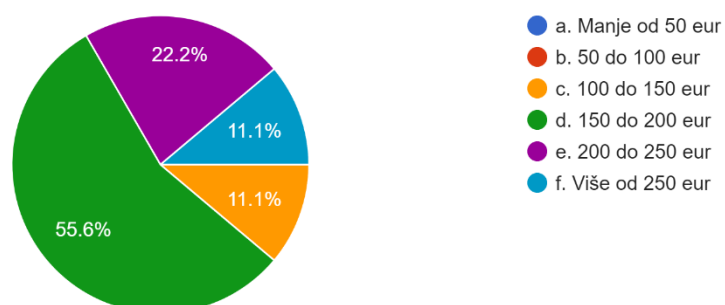
9 responses



Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

9. Koliko smatrate da je cena prosečne kirije u Novom Pazaru za dvosoban objekat (jedna spavaća soba, dnevni boravak sa kuhinjom, kupatilo, hodnik, terasa)

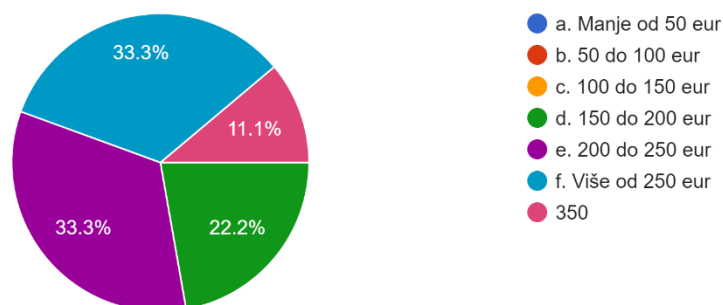
9 responses



Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

10. Koliko smatrate da je cena prosečne kirije u Novom Pazaru za trosoban objekat (dve spavaća soba, dnevni boravak sa kuhinjom, kupatilo, hodnik, terasa)

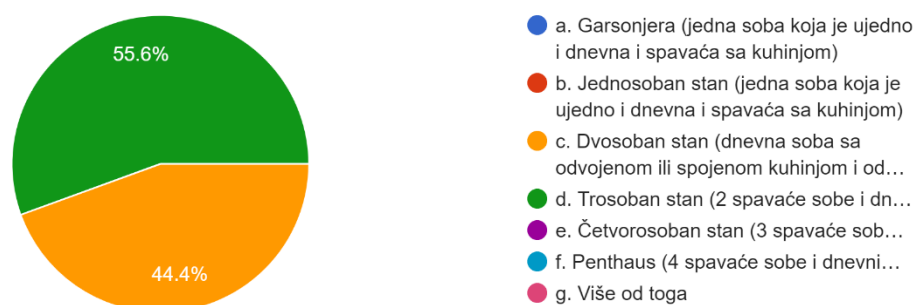
9 responses



Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

11. Za porodicu koja se odluči za život u stanu sa bračnim saputnikom i jednim detetom, koliko je potrebno soba:

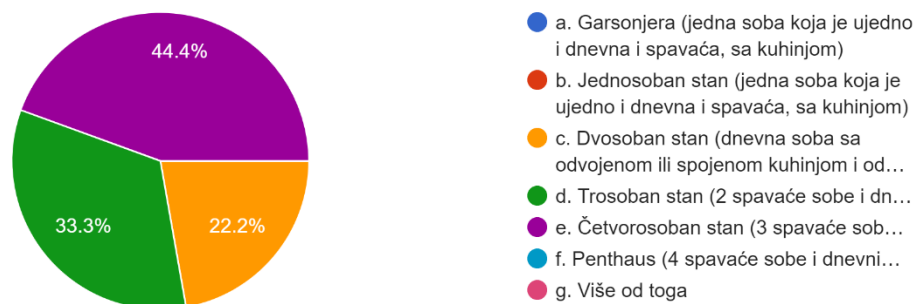
9 responses



Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

12. Za porodicu koja se odluči za život u stanu sa bračnim saputnikom i dva deteta, koliko je potrebno soba:

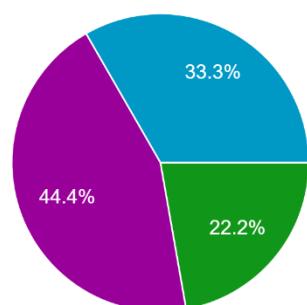
9 responses



Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

14. Za porodicu koja se odluči za život u stanu sa bračnim saputnikom i četiri i više deteta, koliko je potrebno soba:

9 responses

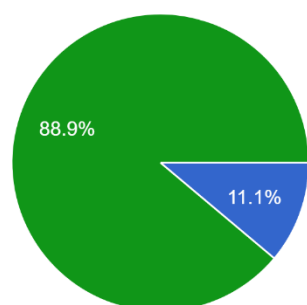


- a. Garsonjera (jedna soba koja je ujedno i dnevna i spavaća, sa kuhinjom)
- b. Jednosoban stan (jedna soba koja je ujedno i dnevna i spavaća, sa odvojenom ili spojenom kuhinjom i odvojenom ili spojenom kupatonom)
- c. Dvosoban stan (dnevna soba sa odvojenom ili spojenom kuhinjom i odvojenom ili spojenom kupatonom)
- d. Trosoban stan (2 spavaće sobe i dnevna soba sa odvojenom ili spojenom kuhinjom i odvojenom ili spojenom kupatonom)
- e. Četvorosoban stan (3 spavaće sobe i dnevna soba sa odvojenom ili spojenom kuhinjom i odvojenom ili spojenom kupatonom)
- f. Penthaus (4 spavaće sobe i dnevna soba sa odvojenom ili spojenom kuhinjom i odvojenom ili spojenom kupatonom)
- g. Više od toga

Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

15. Da li ste bili uključeni u svim fazama oko investicije u zradi/zgradama:

9 responses

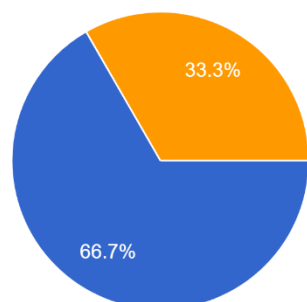


- a. Malo
- b. Nimalo
- c. Znam sve
- d. Znam poprilično

Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

16. Da li se Novi Pazar promenio i izgradio, kada je u pitanju izgled arhitekture:

9 responses

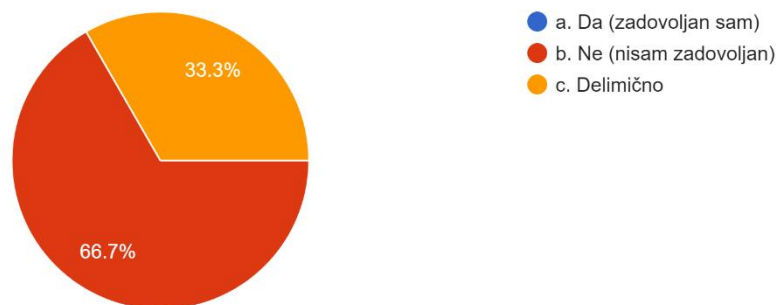


- a. Da (grad se izgradio i promenio)
- b. Ne (nije)
- c. delimično

Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

17. Da li ste zadovoljni stanjem i izgledom arhitekture grada:

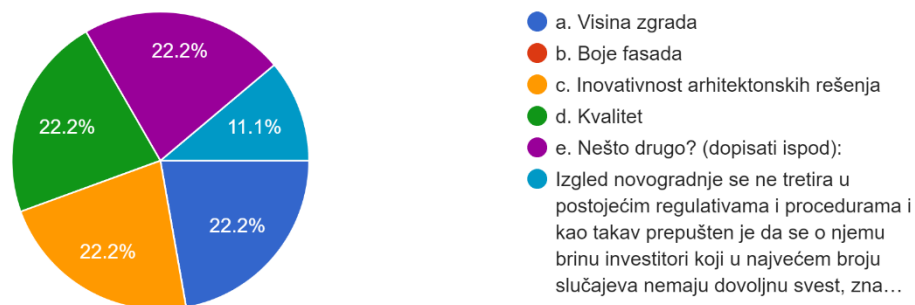
9 responses



Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

18. Šta vam se sviđa kod izgleda novogradnje?

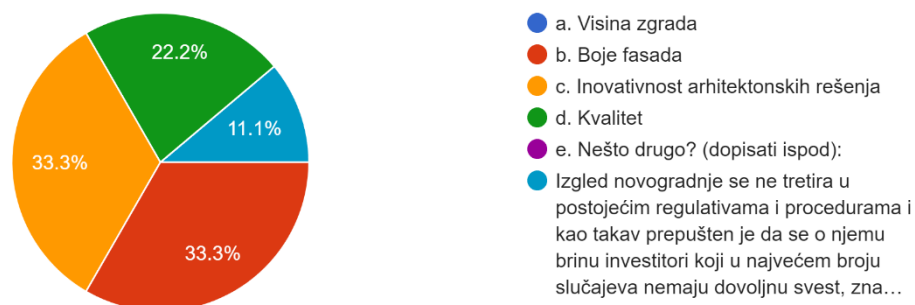
9 responses



Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

19. Šta vam se "NE" sviđa kod izgleda novogradnje?

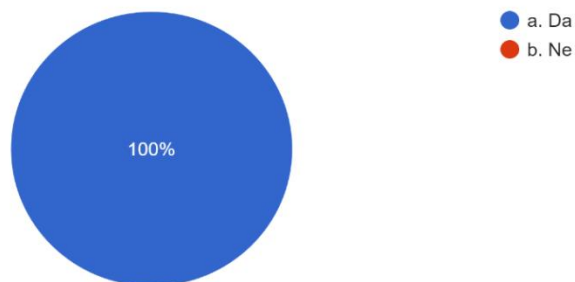
9 responses



Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

20. Da li ste imali priliku da vidite izgled stanova u novogradnji konkurenata:

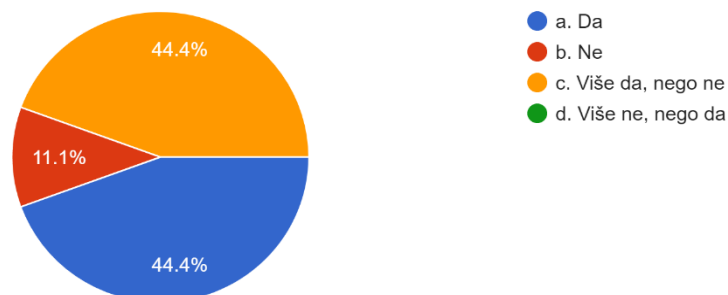
9 responses



Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

21. Da li vam se svideo raspored soba i arhitektonsko rešenje stanova u novogradnji konkurenata:

9 responses



Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

23. Šta vam se najviše sviđa kod novogradnje konkurenata (opišite): 6 responses

- 1) Dobar kvalitet
- 2) Posteni investitori
- 3) Projekat stanova
- 4) Raspored prostorija je bolje osmišljen.
- 5) Teži se unapređenju kvaliteta gradnje
- 6) Neznam ni sam

Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

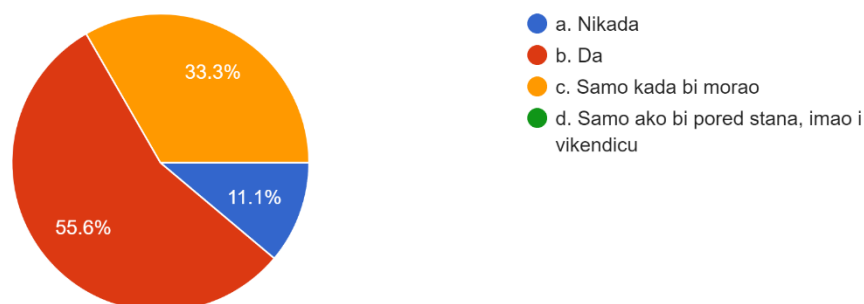
24. Šta vam se najmanje sviđa kod novogradnje konkurenata (opišite): 6 responses

- 1) Dobar kvalitet
- 2) Ne završavanje u roku
- 3) Boja fasade
- 4) Velicina kupatila.
- 5) Često se zapostavlja funkcionalnost objekata
- 6) Razne su zgrade razni kvaliteti, razne stvari mi se sviđaju i ne sviđaju

Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

25. Da li bi mogli da živate u stanu:

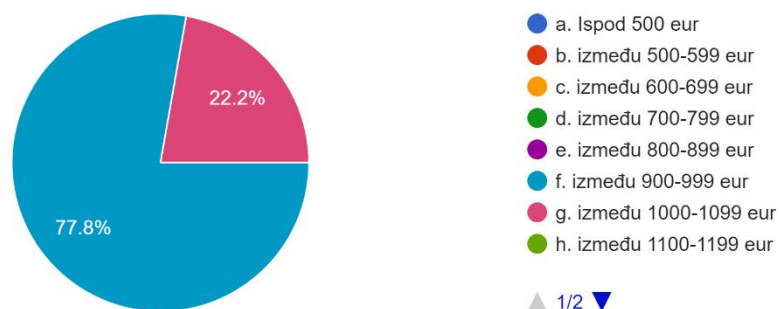
9 responses



Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

26. Do ekonomske krize (Covid19) kolika je bila prosečna cena stanova u Novom Pazaru:

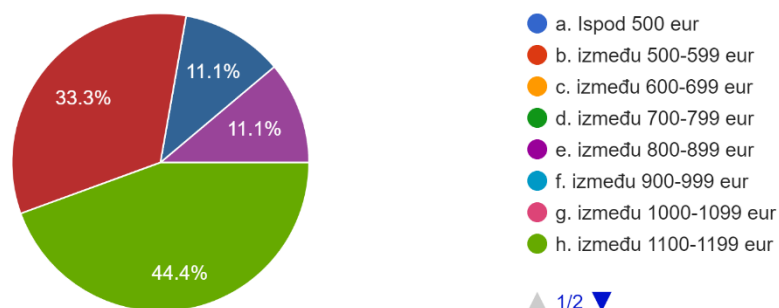
9 responses



Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

27. NAKON ekonomske krize 2022 (Covid19 i ukrajinske krize) kolika je prosečna cena stanova u Novom Pazaru:

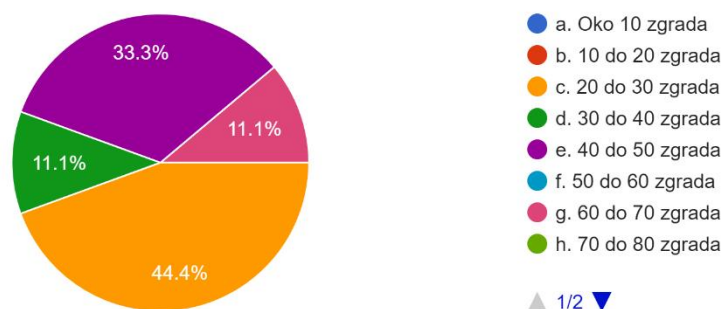
9 responses



Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

28. Koliko se zgrada izgradilo u Novom Pazaru u periodu od 2016-2022:

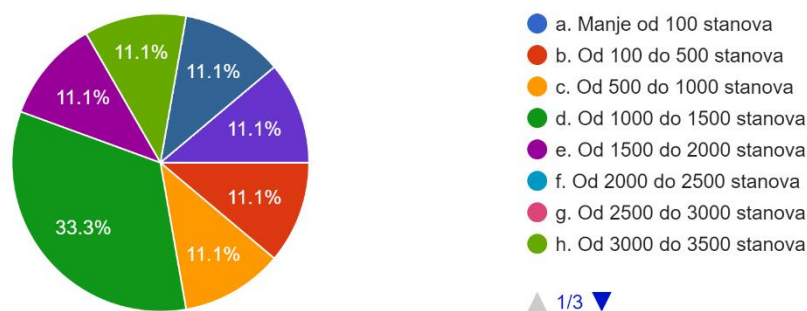
9 responses



Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

29. Koliko se stanova napravilo u Novom Pazaru u periodu od 2016 do 2022:

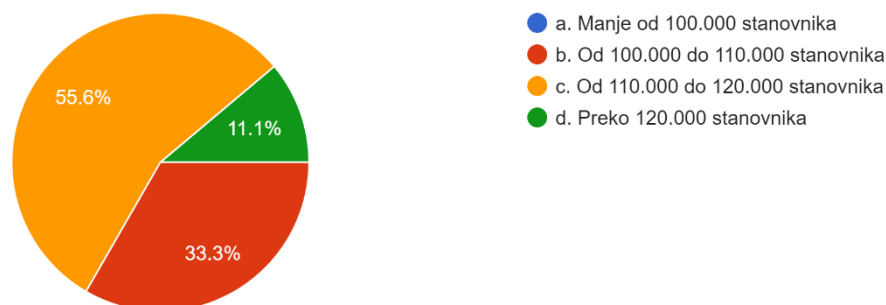
9 responses



Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

30. Koliko Novi Pazar ima stanovnika:

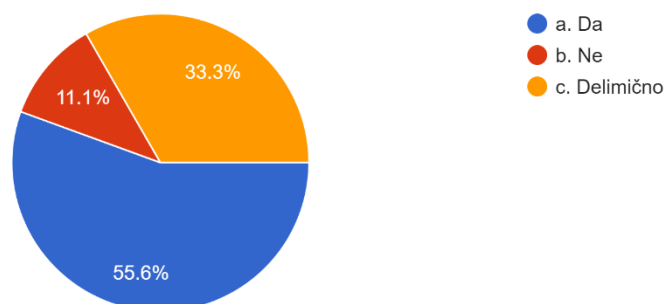
9 responses



Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

31. Da li smatrate da je Novi Pazar prenaseljen:

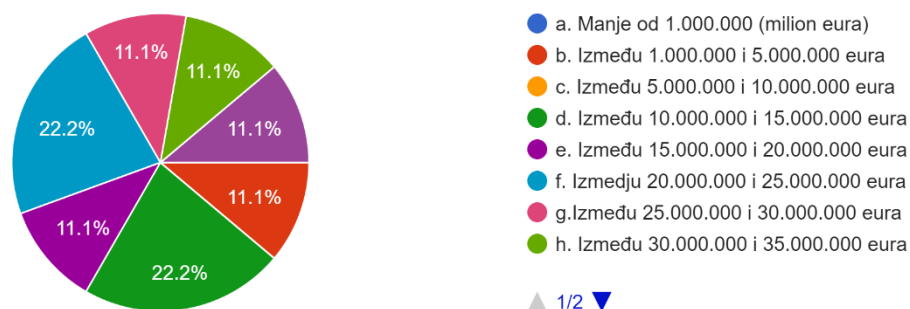
9 responses



Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

32. Koliko novca smatrate da je sektor visokogradnje (zgrade) uplatio u opštinski budžet (grada Novog Pazara) u periodu od 2016 do 2022 za dobijanje građevinskih dozvola:

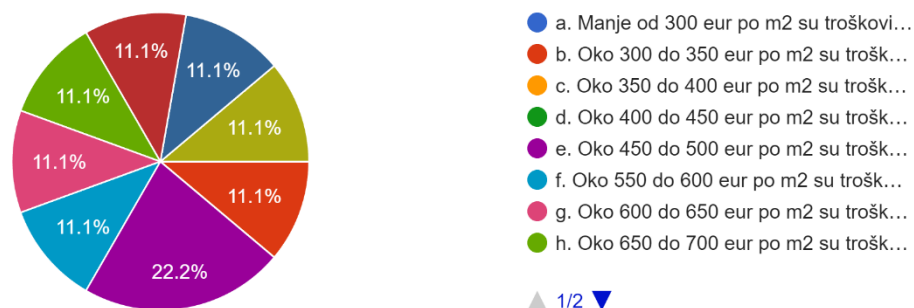
9 responses



Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

33. Šta mislite koliko je PRE ekonomske krize (covid 19 i Ukrajine) koštalo investitora da izgradi jedan m2 stana:

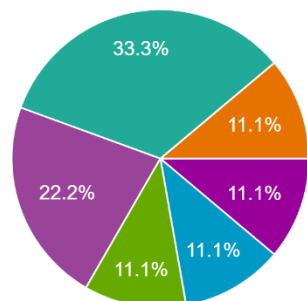
9 responses



Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

34. Šta mislite koliko je POSLE ekonomske krize (covid 19 i Ukrajine) košta investitora da izgradi jedan m2 stana:

9 responses



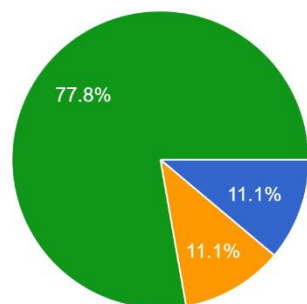
- a. Manje od 300 eur po m2 su troškovi...
- b. Oko 300 do 350 eur po m2 su trošk...
- c. Oko 350 do 400 eur po m2 su trošk...
- d. Oko 400 do 450 eur po m2 su trošk...
- e. Oko 450 do 500 eur po m2 su trošk...
- f. Oko 550 do 600 eur po m2 su trošk...
- g. Oko 600 do 650 eur po m2 su trošk...
- h. Oko 650 do 700 eur po m2 su trošk...

▲ 1/2 ▼

Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

35. Da li imate zdravstvenih problema:

9 responses

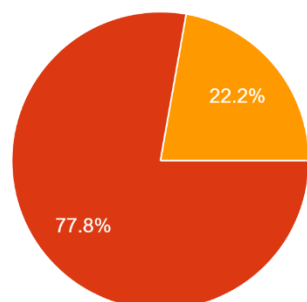


- a. Šećer
- b. Probleme sa radom srca
- c. Pijem lekove za smirenje
- d. Potpuno sam zdrav
- e. Moje zdravstveno stanje je kombinacija više medicinskih problema

Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

36. Smatrate li da nadležni organi treba da ubrzaju proces izgradnje zgrada:

9 responses

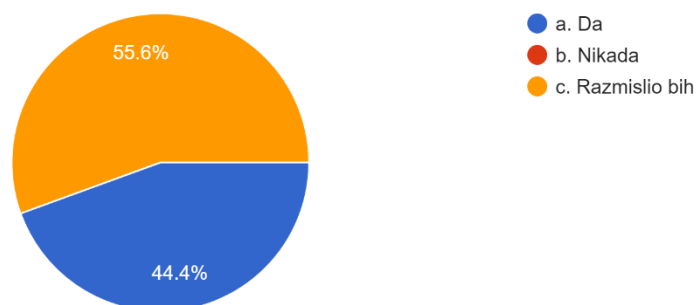


- a. Sadašnje stanje je idealno
- b. Momentalno bi trebalo ubrzati proces dobijanja dozvola
- c. Treba zaustaviti izgradnju ovakvih zgrada

Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

37. Da li bi ste GRADILI u nekom novom stambenom bloku Novog Pazara (koji bi imao svoju školu, dom zdravlja, široke ulice, parkove, svoju opštinu, koji bi bio udaljen 10 km od Novog Pazar itd.):

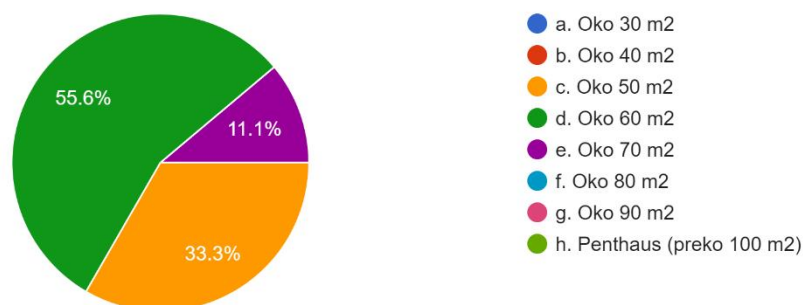
9 responses



Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

38. Kada kupci kupuju stan, za koju kvadraturu bi bili zainteresovani:

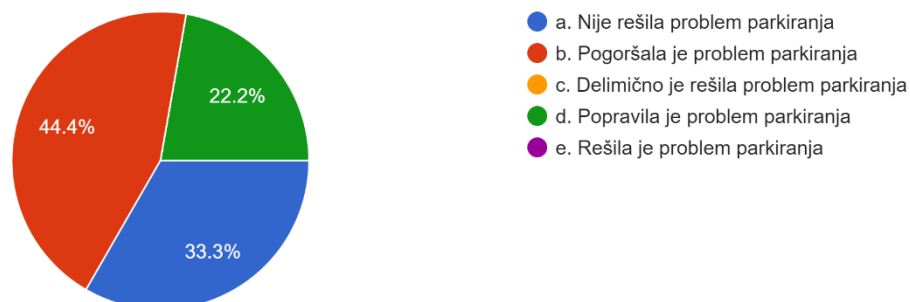
9 responses



Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

39. Da li je izgradnja zgrada rešila problem parkinga:

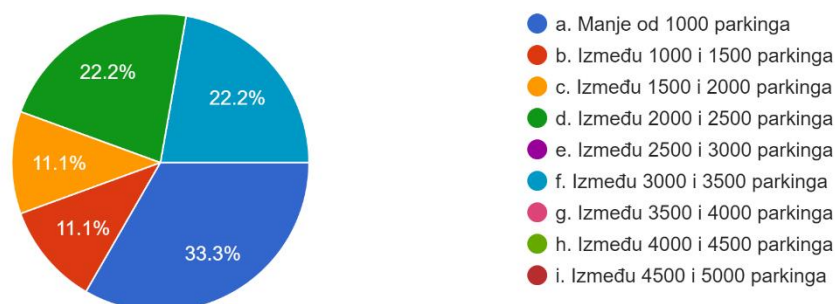
9 responses



Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

40. Zgrade koje se grade ili su izgrađene od 2016-2022 koliko su parking mesta „stvorili“:

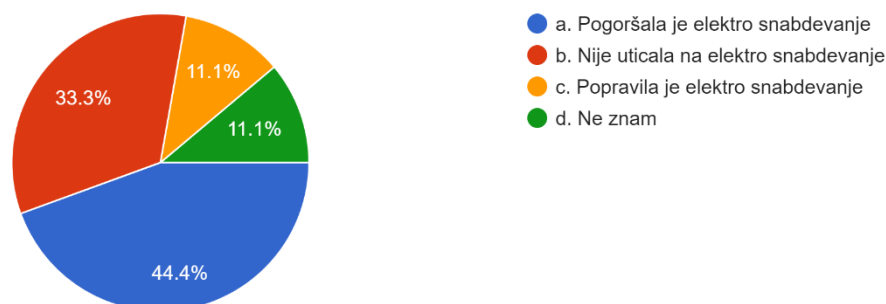
9 responses



Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

41. Da li je izgradnja zgrada popravila elektro snabdevanje grada Novog Pazara:

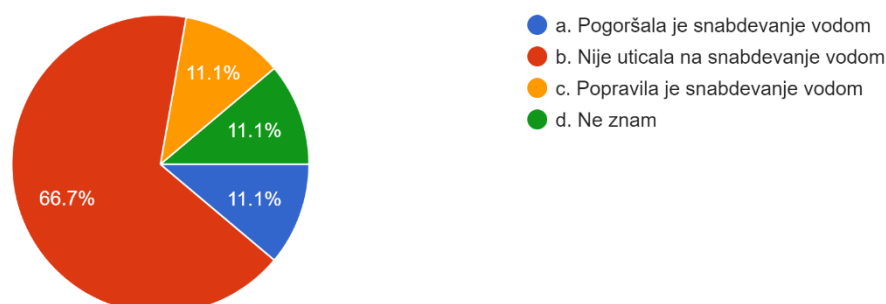
9 responses



Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

42. Da li je izgradnja zgrada popravila snabdevanje vodom grada Novog Pazara:

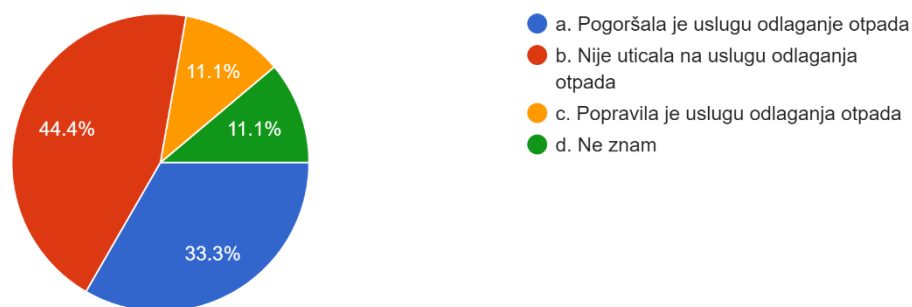
9 responses



Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

43. Da li je izgradnja zgrada popravila usluge odlaganja otpada (đubreta) u gradu Novi Pazar:

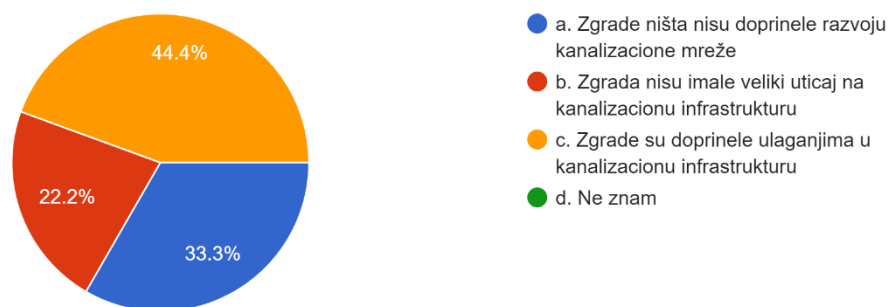
9 responses



Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

44. Da li je izgradnja zgrada imala uticaj na razvoj kanalizacione infrastrukture:

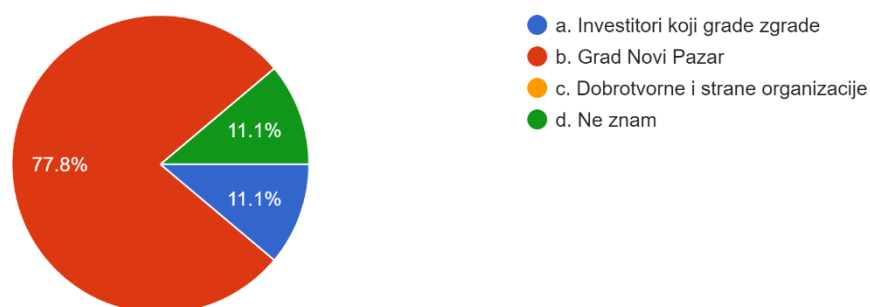
9 responses



Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

45. Ko treba da gradi parkove, zelene površine i igrališta za decu:

9 responses



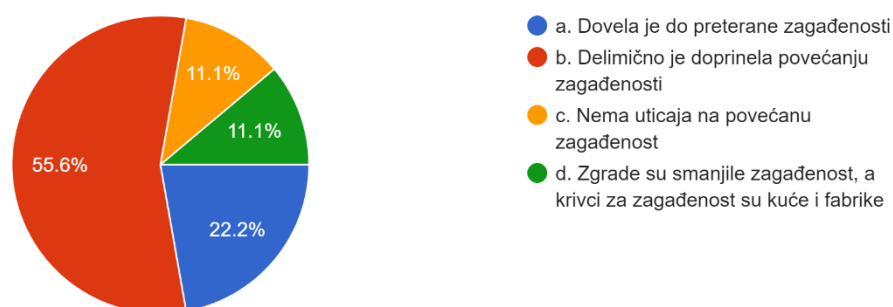
Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

46. Da li je po vama normalna procedura, da investitori plaćaju takse za priključenje na Vodovod i Kanalizaciju i troškove investicija u Elektro snabdev...rafo stanice) nakon što su platili tzv. "komunalije"
9 responses



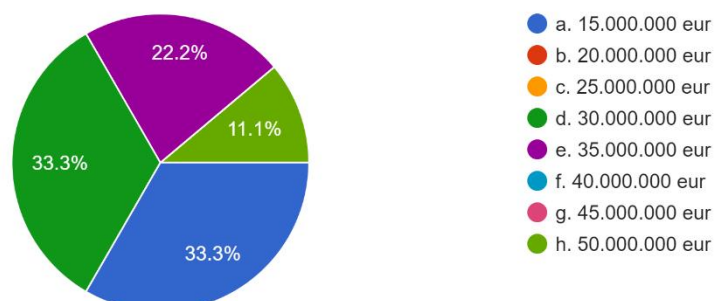
Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

47. Kako je izgradnja zgrada je uticala na ekologiju i zagađenost vazduha Novog Pazara:
9 responses



Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

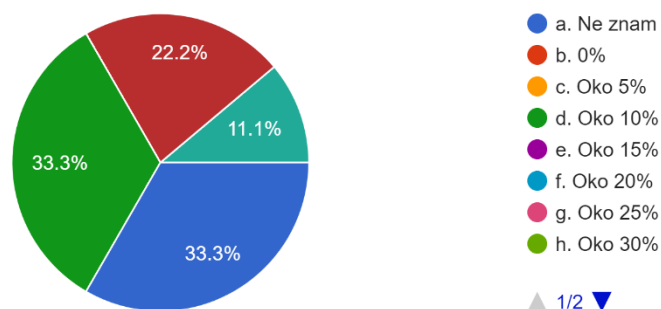
48. Znete li koliki je bio godišnji budžet grada Novog Pazara za 2022:
9 responses



Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

49. Koliko "doprinosi za uređivanje građevinskog zemljišta" (komunalije koje plaćaju investitori zgrada) učestvuju procentualno u budžetu Grada Novog Pazara:

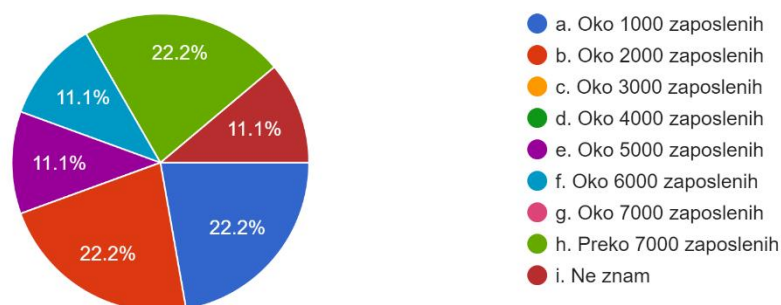
9 responses



Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

50. Koliko radnika sektor građevinarstva zapošljava u Novom Pazaru:

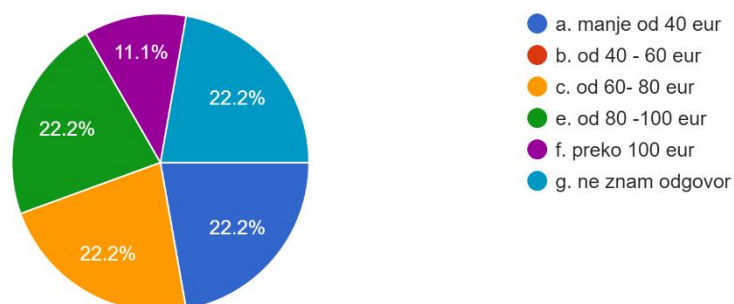
9 responses



Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

51. Koliko iznose prosečne komunalije po m2 prodajne površine

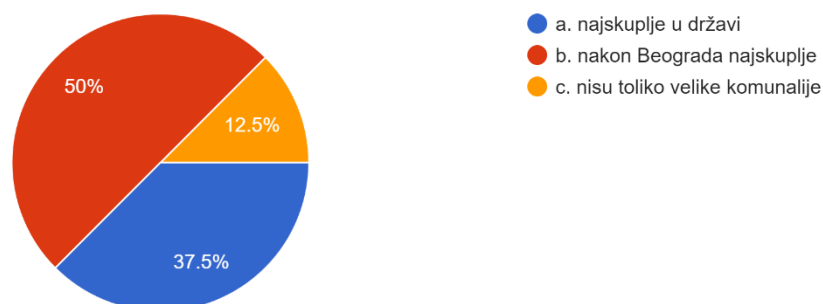
9 responses



Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

52. Da li Novi Pazar ima tzv. komunalije najskuplje u državi:

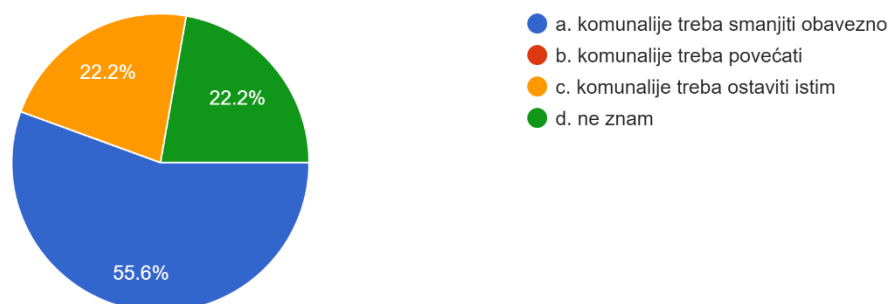
8 responses



Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

53. Da li komunalije treba povećati ili smanjiti ili ostaviti istim:

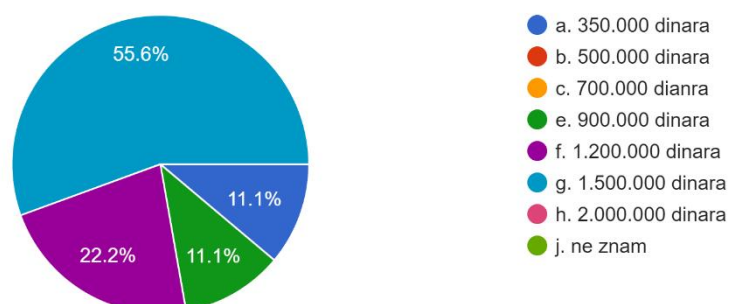
9 responses



Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

54. Koliki su doprinosi za "nedostajuća parking mesta":

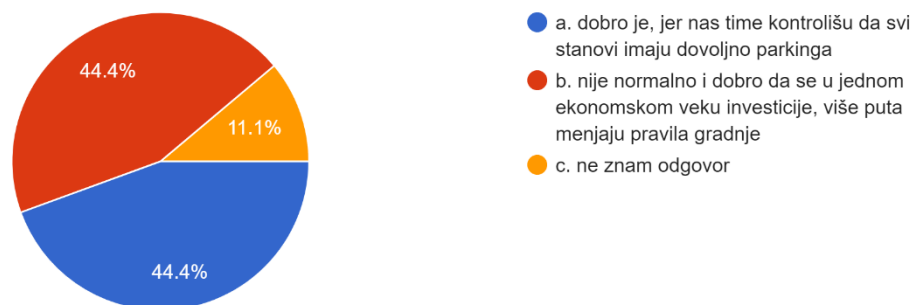
9 responses



Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

55. Da li je dobro što se doprinosi za nedostajuća parking mesta na svake dve godine povećavaju/ menjaju

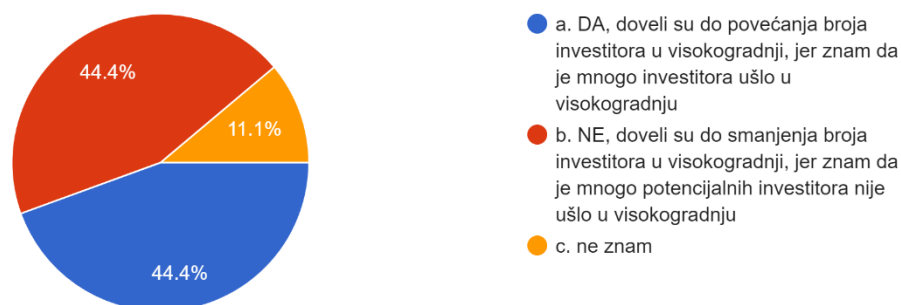
9 responses



Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

56. Da li su trenutni uslovi gradjevine (troškovi komunalija, troškovi zemljišta, troškovi betona i materijala, troškovi priključaka na Vodu i kanalizaci...tro sistem) doprineli da se poveća broj investitora:

9 responses



Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

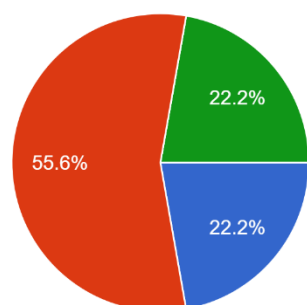
57. Šta rukovodeći organi grada treba da odrade da bi se povećala ulaganja u visokogradnju: 9 responses

- 1) Transparentnost
- 2) Imaju mnogo pogodnosti koje mogu da daju investitorima
- 3) Da smanje cene komunalija
- 4) Lakše dobijanje građ. dozvole. Olakšavanje priključenja na struju.
- 5) Smanjenje cena komunalija.
- 6) Da jednim delom uđu u suinvestiranje gradnje. Da neke katasterske parcele otkupi kalo bi unapredila infrastrukturu grada, izgradi javna parking mesta i uredi vise zelenih površina i dečijih igralista... Sve to može da uradi kroz oslobođenja jednog dela komunalija
- 7) Ulaganja u visokogradnju su dovoljno velika, potrebna su velika ulaganja u niskogradnju.
- 8) Da smanje komunalije
- 9) Ubrzati proces dobijanja potrebne dokumentacije

Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

58. Da li bi ste ponovo ušli u sektor visokogradnje (kada bi moglo da se vrati vreme na početak investicije):

9 responses

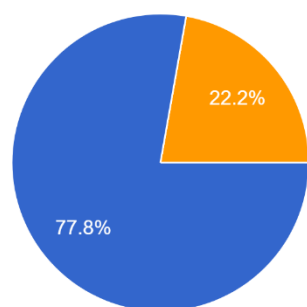


- a. Da opet bi sve radio isto
- b. Da ali bih neke stvari promenio
- c. Ne bih više nikada ušao u visoko-gradnju, investiciju bih usmerio u nešto drugo
- d. ne znam

Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

59. Da li vam je ostala neka nekretnina neprodana:

9 responses

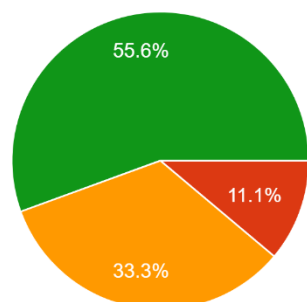


- a. ne sve sam prodao
- b. da, nešto je ostalo neprodato a zgrada je davno završena
- c. da, nešto je ostalo neprodato ali je investicija u toku
- d. ne znam

Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

60. Da imate "milion eur" sada na raspolaganju, da li biste ih uložili OPET u visoko-gradnju:

9 responses



- a. ne bih, uložio bih u neki drugi biznis
- b. da, momentalno
- c. razmislio bih
- d. uložio bih jedan deo novca
- e. ne znam

Izvor: Rezultati upitnika „google forms“

2.2. PRILOZI ANKETNOG OBRAZCA

2.2.1. ANKETNI OBRAZAC ANKETE STANOVNIŠTVA

Anketa 07.06.2022. godine: značaj sektora građevine za razvoj Novog Pazara

Anketa o značaju sektora visokogradnje za razvoj Novog Pazara

Molimo Vas da odgovorite iskreno: odgovori na pitanja su anonimni i koristiće se za izradu doktorske teze i neće se koristiti u komercijalne svrhe

1. Koliko imate godina?

- a. Manje od 20
- b. 20-25
- d. 30-40
- e. 40-50
- f. 50-60
- g. 60-70
- h. Više od 70

2. Vaš pol je:

- a. Žensko
- b. Muško

3. Vaše obrazovanje je:

- a. Doktor nauka
- b. Magistar nauka ili master
- c. Visoka stručna sprema (fakultet)
- d. Viša škola (visoka stručna škola)
- e. Srednje obrazovanje (srednja škola)
- f. KV škola (kvalifikovan radnik)
- g. Osnovna škola

4. Status braka: Bračni status

- a. Oženjen/udata
- b. Neoženjen/naudata
- c. Razveden(a)/ udov-ac(ica)

5. Da li imate decu?

- a. Nemam decu
- b. Jedno dete
- c. Dvoje dece
- d. Troje dece
- e. Četvoro dece
- f. Više od četvoro

6. Živate li sa roditeljima:

- a. Da
- b. Ne
- c. Delimična zajednica (žive u okviru istog objekta ali zaseban ulaz ili celina)

7. Živate u:

- a. Stanu
- b. Kući
- c. Privremenom (montažnom) objektu
- d. centru za kolektivno stanovanje

8. Da li posedujete vlasništvo nad objektom u kome živite?
 - a. Vlasnik / suvlasnik
 - b. Podstanar
 - c. Pazitelj objekta (osoba koja koristi ali se stara o tuđoj nekretnini)
9. Koliko smatrate da je cena prosečne kirije u Novom Pazaru za dvosoban objekat (jedna spavaća soba, dnevni boravak sa kuhinjom, kupatilo, hodnik, terasa)?
 - a. Manje od 50 eur
 - b. 50 do 100 eur
 - c. 100 do 150 eur
 - d. 150 do 200 eur
 - e. 200 do 250 eur
 - f. Više od 250 eur
10. Koliko smatrate da je cena prosečne kirije u Novom Pazaru za trosoban objekat (jedna spavaća soba, dnevni boravak sa kuhinjom, kupatilo, hodnik, terasa)?
 - a. Manje od 50 eur
 - b. 50 do 100 eur
 - c. 100 do 150 eur
 - d. 150 do 200 eur
 - e. 200 do 250 eur
 - f. Više od 250 eur
11. Za porodicu koja se odluči za život u stanu sa bračnim saputnikom i jednim detetom, koliko je potrebno soba?
 - a. Garsonjera (jedna soba koja je ujedno i dnevna i spavaća sa kuhinjom)
 - b. Jednosoban stan (jedna soba koja je ujedno i dnevna i spavaća sa kuhinjom)
 - c. Dvosoban stan (dnevna soba sa odvojenom ili spojenom kuhinjom i odvojena spavaća soba)
 - d. Trosoban stan (2 spavaće sobe i dnevni boravak sa odvojenom ili spojenom kuhinjom)
 - e. Četvorosoban stan (3 spavaće sobe i dnevni boravak sa odvojenom ili spojenom kuhinjom)
 - f. Penthaus (4 spavaće sobe i dnevni boravak sa odvojenom ili spojenom kuhinjom)
 - g. Više od toga
12. Za porodicu koja se odluči za život u stanu sa bračnim saputnikom i dva deteta, koliko je potrebno soba?
 - a. Garsonjera (jedna soba koja je ujedno i dnevna i spavaća, sa kuhinjom)
 - b. Jednosoban stan (jedna soba koja je ujedno i dnevna i spavaća, sa kuhinjom)
 - c. Dvosoban stan (dnevna soba sa odvojenom ili spojenom kuhinjom i odvojena spavaća soba)
 - d. Trosoban stan (2 spavaće sobe i dnevni boravak sa odvojenom ili spojenom kuhinjom)
 - e. Četvorosoban stan (3 spavaće sobe i dnevni boravak sa odvojenom ili spojenom kuhinjom)
 - f. Penthaus (4 spavaće sobe i dnevni boravak sa odvojenom ili spojenom kuhinjom)
 - g. Više od toga
14. Za porodicu koja se odluči za život u stanu sa bračnim saputnikom i četiri i više deteta, koliko je potrebno soba?
 - a. Garsonjera (jedna soba koja je ujedno i dnevna i spavaća, sa kuhinjom)
 - b. Jednosoban stan (jedna soba koja je ujedno i dnevna i spavaća, sa odvojenom kuhinjom)
 - c. Dvosoban stan (dnevna soba sa odvojenom ili spojenom kuhinjom i odvojena spavaća soba)
 - d. Trosoban stan (2 spavaće sobe i dnevni boravak sa odvojenom ili spojenom kuhinjom)

- e. Četvorosoban stan (3 spavaće sobe i dnevni boravak sa odvojenom ili spojenom kuhinjom)
 - f. Penthauz (4 spavaće sobe i dnevni boravak sa odvojenom ili spojenom kuhinjom)
 - g. Više od toga
15. Da li posedujete informacije oko građevinarstva:
- a. Malo
 - b. Nimalo
 - c. Znam sve
 - d. Znam poprilično
16. Da li se Novi Pazar promenio i izgradio, kada je u pitanju izgled arhitekture?
- a. Da (grad se izgradio i promenio)
 - b. Ne (nije)
 - c. delimično
17. Da li ste zadovoljni stanjem i izgledom arhitekture grada?
- a. Da (zadovoljan sam)
 - b. Ne (nisam zadovoljan)
 - c. Delimično
18. Šta vam se sviđa kod izgleda novogradnje?
- a. Visina zgrada
 - b. Boje fasada
 - c. Inovativnost arhitektonskih rešenja
 - d. Kvalitet
 - e. Nešto drugo? (dopisati ispod)
19. Šta vam se NE sviđa kod izgleda novogradnje?
- a. Visina zgrada
 - b. Boje fasada
 - c. Inovativnost arhitektonskih rešenja
 - d. Kvalitet
 - e. Nešto drugo? (dopisati ispod)
20. Da li ste imali priliku da vidite izgled stanova u novogradnji?
- a. Da
 - b. Ne
21. Da li vam se svideo raspored soba i arhitektonsko rešenje stanova u novogradnji?
- a. Da
 - b. Ne
 - c. Više da, nego ne
 - d. Više ne, nego da
23. Šta vam se najviše sviđa kod novogradnje? (opišite)
24. Šta vam se najmanje sviđa kod novogradnje? (opišite)
25. Da li bi mogli da živite u stanu?
- a. Nikada
 - b. Da
 - c. Samo kada bi morao
 - d. Samo ako bi pored stana, imao i vikendicu
26. Do ekonomske krize (Covid19) kolika je bila prosečna cena stanova u Novom Pazaru?
- a. Ispod 500 eur
 - b. između 500-599 eur
 - c. između 600-699 eur

- d. između 700-799 eur
 - e. između 800-899 eur
 - f. između 900-999 eur
 - g. između 1000-1099 eur
 - h. između 1100-1199 eur
 - i. između 1200-1299 eur
 - j. između 1300-1399 eur
 - k. preko 1400 eur
27. NAKON ekonomske krize 2022. (Covid19 i ukrajinske krize) kolika je prosečna cena stanova u Novom Pazaru?
- a. Ispod 500 eur
 - b. između 500-599 eur
 - c. između 600-699 eur
 - d. između 700-799 eur
 - e. između 800-899 eur
 - f. između 900-999 eur
 - g. između 1000-1099 eur
 - h. između 1100-1199 eur
 - i. između 1200-1299 eur
 - j. između 1300-1399 eur
 - k. preko 1400 eur
28. Koliko se zgrada izgradilo u Novom Pazaru u periodu od 2016-2022. godine?
- a. Oko 10 zgrada
 - b. 10 do 20 zgrada
 - c. 20 do 30 zgrada
 - d. 30 do 40 zgrada
 - e. 40 do 50 zgrada
 - f. 50 do 60 zgrada
 - g. 60 do 70 zgrada
 - h. 70 do 80 zgrada
 - i. 90 do 100 zgrada
 - j. od 100 do 150 zgrada
 - k. od 150 do 200 zgrada
 - l. od 200 do 300 zgrada
 - m. više od 300 zgrada
29. Koliko se stanova napravilo u Novom Pazaru u periodu od 2016. do 2022. godine?
- a. Manje od 100 stanova
 - b. Od 100 do 500 stanova
 - c. Od 500 do 1000 stanova
 - d. Od 1000 do 1500 stanova
 - e. Od 1500 do 2000 stanova
 - f. Od 2000 do 2500 stanova
 - g. Od 2500 do 3000 stanova
 - h. Od 3000 do 3500 stanova
 - i. Od 3500 do 4000 stanova
 - j. Od 4000 do 4500 stanova
 - k. Od 4500 do 5000 stanova
 - l. Od 5000 do 5500 stanova
 - m. Od 5500 do 6000 stanova
 - n. Od 6000 do 7000 stanova

- o. Od 7000 do 8000 stanova
 - p. Od 8000 do 9000 stanova
 - q. Od 9000 do 10000 stanova
 - r. Preko 10.000 stanova (10000-15000)
 - s. Preko 15.000 stanova (15000-20000)
 - t. Preko 20.000 stanova
30. Koliko Novi Pazar ima stanovnika?
- a. Manje od 100.000 stanovnika
 - b. Od 100.000 do 110.000 stanovnika
 - c. Od 110.000 do 120.000 stanovnika
 - d. Preko 120.000 stanovnika
31. Da li smatrate da je Novi Pazar prenaseljen?
- a. Da
 - b. Ne
 - c. Delimično
32. Koliko novca smatrate da je sektor visokogradnje (zgrade) uplatio u opštinski budžet (grada Novog pazara) u periodu od 2016. do 2022. za dobijanje građevinskih dozvola:
- a. Manje od 1.000.000 (milion eura)
 - b. Između 1.000.000 i 5.000.000 eura
 - c. Između 5.000.000 i 10.000.000 eura
 - d. Između 10.000.000 i 15.000.000 eura
 - e. Između 15.000.000 i 20.000.000 eura
 - f. Između 20.000.000 i 25.000.000 eura
 - g. Između 25.000.000 i 30.000.000 eura
 - h. Između 30.000.000 i 35.000.000 eura
 - i. Između 35.000.000 i 40.000.000 eura
 - j. Između 40.000.000 i 45.000.000 eura
 - k. Više od 45.000.000 eura
33. Šta mislite koliko je PRE ekonomske krize (covid 19 i Ukrajine) investitora koštalo da izgradi jedan m2 stana?
- a. Manje od 300 eur po m2 su troškovi gradnje
 - b. Oko 300 do 350 eur po m2 su troškovi gradnje
 - c. Oko 350 do 400 eur po m2 su troškovi gradnje
 - d. Oko 400 do 450 eur po m2 su troškovi gradnje
 - e. Oko 450 do 500 eur po m2 su troškovi gradnje
 - f. Oko 550 do 600 eur po m2 su troškovi gradnje
 - g. Oko 600 do 650 eur po m2 su troškovi gradnje
 - h. Oko 650 do 700 eur po m2 su troškovi gradnje
 - i. Oko 700 do 750 eur po m2 su troškovi gradnje
 - j. Oko 750 do 800 eur po m2 su troškovi gradnje
 - k. Oko 800 do 850 eur po m2 su troškovi gradnje
 - l. Oko 850 do 900 eur po m2 su troškovi gradnje
 - m. Oko 900 do 950 eur po m2 su troškovi gradnje
 - n. Oko 950 do 1000 eur po m2 su troškovi gradnje
 - o. Preko 1000 eur po m2 su troškovi gradnje
34. Šta mislite koliko je POSLE ekonomske krize (covid 19 i Ukrajine) košta investitora da izgradi jedan m2 stana?
- a. Manje od 300 eur po m2 su troškovi gradnje
 - b. Oko 300 do 350 eur po m2 su troškovi gradnje
 - c. Oko 350 do 400 eur po m2 su troškovi gradnje

- d. Oko 400 do 450 eur po m2 su troškovi gradnje
 - e. Oko 450 do 500 eur po m2 su troškovi gradnje
 - f. Oko 550 do 600 eur po m2 su troškovi gradnje
 - g. Oko 600 do 650 eur po m2 su troškovi gradnje
 - h. Oko 650 do 700 eur po m2 su troškovi gradnje
 - i. Oko 700 do 750 eur po m2 su troškovi gradnje
 - j. Oko 750 do 800 eur po m2 su troškovi gradnje
 - k. Oko 800 do 850 eur po m2 su troškovi gradnje
 - l. Oko 850 do 900 eur po m2 su troškovi gradnje
 - m. Oko 900 do 950 eur po m2 su troškovi gradnje
 - n. Oko 950 do 1000 eur po m2 su troškovi gradnje
 - o. Preko 1000 eur po m2 su troškovi gradnje
35. Koliko često pričate sa prijateljima o izgradnji zgrada?
- a. Nikada
 - b. Ponekada
 - c. Makar jednom nedeljno
 - d. Veoma često
 - e. U svaku kafu
36. Smatrate li da treba obustaviti izgradnju zgrada?
- a. Ne
 - b. Momentalno
 - c. Treba zaustaviti izgradnju ovakvih zgrada
37. Da li bi ste živeli u nekom novom stambenom bloku Novog Pazara (koji bi imao svoju školu, dom zdravlja, široke ulice, parkove, svoju opštinu, koji bi bio udaljen 10 km od Novog Pazar itd.)?
- a. Da
 - b. Nikada
 - c. Razmislio bih
38. Kad bi ste kupovali stan, za koju kvadraturu bi bili zainteresovani?
- a. Oko 30 m2
 - b. Oko 40 m2
 - c. Oko 50 m2
 - d. Oko 60 m2
 - e. Oko 70 m2
 - f. Oko 80 m2
 - g. Oko 90 m2
 - h. Penthaus (preko 100 m2)
39. Da li je izgradnja zgrada rešila problem parkinga?
- a. Nije rešila problem parkiranja
 - b. Pogoršala je problem parkiranja
 - c. Delimično je rešila problem parkiranja
 - d. Popravila je problem parkiranja
 - e. Rešila je problem parkiranja
40. Zgrade koje se grade ili su izgrađene od 2016-2022. koliko su parking mesta „stvorili“?
- a. Manje od 1000 parkinga
 - b. Između 1000 i 1500 parkinga
 - c. Između 1500 i 2000 parkinga
 - d. Između 2000 i 2500 parkinga
 - e. Između 2500 i 3000 parkinga

- f. Između 3000 i 3500 parkinga
 - g. Između 3500 i 4000 parkinga
 - h. Između 4000 i 4500 parkinga
 - i. Između 4500 i 5000 parkinga
41. Da li je izgradnja zgrada popravila elektro snabdevanje grada Novog Pazara:
- a. Pogoršala je elektro snabdevanje
 - b. Nije uticala na elektro snabdevanje
 - c. Popravila je elektro snabdevanje
 - d. Ne znam
42. Da li je izgradnja zgrada popravila snabdevanje vodom grada Novog Pazara?
- a. Pogoršala je snabdevanje vodom
 - b. Nije uticala na snabdevanje vodom
 - c. Popravila je snabdevanje vodom
 - d. Ne znam
43. Da li je izgradnja zgrada popravila usluge odlaganja otpada (đubreta) u gradu Novi Pazar?
- a. Pogoršala je uslugu odlaganje otpada
 - b. Nije uticala na uslugu odlaganja otpada
 - c. Popravila je uslugu odlaganja otpada
 - d. Ne znam
44. Da li je izgradnja zgrada imala uticaj na razvoj kanalizacione infrastrukture?
- a. Zgrade ništa nisu doprinele razvoju kanalizacione mreže
 - b. Zgrade nisu imale veliki uticaj na kanalizacionu infrastrukturu
 - c. Zgrade su doprinele ulaganjima u kanalizacionu infrastrukturu
 - d. Ne znam
45. Ko treba da gradi parkove, zelene površine i igrališta za decu?
- a. Investitori koji grade zgrade
 - b. Grad Novi Pazar
 - c. Dobrotvorne i strane organizacije
 - d. Ne znam
46. Da li bi ste deo svoje parcele, "predali" da se napravi park za decu, gde bi mogla da se igraju deca iz komšiluka (npr. imate 8 ari placa, da li biste poklonili 1.5 ar da se izgradi igralište ili park)?
- a. Nikada
 - b. Možda (razmislio bih)
 - c. Uradio bih to kada bi to imao neko da organizuje
 - d. Da poklonim neću, ali bi pristao da prodam nekome ko bi to finansirao
47. Kako je izgradnja zgrada je uticala na ekologiju i zagađenost vazduha Novog Pazara?
- a. Dovala je do preterane zagađenosti
 - b. Delimično je doprinela povećanju zagađenosti
 - c. Nema uticaja na povećanu zagađenost
 - d. Zgrade su smanjile zagađenost, a krivci za zagađenost su kuće i fabrike
48. Zna li koliki je godišnji budžet grada Novog Pazara za 2022.godine?
- a. 15.000.000 eur
 - b. 20.000.000 eur
 - c. 25.000.000 eur
 - d. 30.000.000 eur
 - e. 35.000.000 eur

- f. 40.000.000 eur
- g. 45.000.000 eur
- h. 50.000.000 eur

49. Koliko “doprinosi za uređivanje građevinskog zemljišta” (komunalije koje plaćaju investitori zgrada) učestvuju procentualno u budžetu Grada Novog Pazara?

- a. Ne znam
- b. 0%
- c. Oko 5%
- d. Oko 10%
- e. Oko 15%
- f. Oko 20%
- g. Oko 25%
- h. Oko 30%
- i. Oko 35%
- j. Oko 40%
- k. Oko 45%
- l. Oko 50%

50. Koliko radnika sektor građevinarstva zapošljava u Novom Pazaru?

- a. Oko 1000 zaposlenih
- b. Oko 2000 zaposlenih
- c. Oko 3000 zaposlenih
- d. Oko 4000 zaposlenih
- e. Oko 5000 zaposlenih
- f. Oko 6000 zaposlenih
- g. Oko 7000 zaposlenih
- h. Preko 7000 zaposlenih
- i. Ne znam

2.2.2. ANKETNI OBRAZAC ANKETE INVESTITORA

Anketa investitora 25.01.2023. godine: Značaj sektora građevine za razvoj Novog Pazara

Molimo Vas da odgovorite iskreno: odgovori na pitanja su anonimni i koristiće se za izradu doktorske teze i neće se koristiti u komercijalne svrhe

1. Koliko imate godina:

- a. Manje od 20
- b. 20-25
- d. 30-40
- e. 40-50
- f. 50-60
- g. 60-70
- h. Više od 70

2. Vaš pol je:

- a. Žensko
- b. Muško

3. Vaše obrazovanje je:

- a. Doktor nauka
- b. Magistar nauka ili master
- c. Visoka stručna sprema (fakultet)
- d. Viša škola (visoka stručna škola)
- e. Srednje obrazovanje (srednja škola)
- f. KV škola (kvalifikovan radnik)
- g. Osnovna škola

4. Status u investiciji visokogradnje:

- a. Bio sam deo investicije u jednoj zgradi (nisam više u sektoru visokogradnje)
- b. Bio sam deo investicije u više zgrada (nisam više u sektoru visokogradnje)
- c. Bio sam deo investicije u jednoj zgradi (i dalje sam u visokogradnji)
- d. Bio sam deo investicije u više zgrada (i dalje sam u visokogradnji)

5. Koji je vaš status u investiciji:

- a. Investitor
- b. Partner u investiciji
- c. Generalni menadžer
- d. Prodavac stanova
- e. Knjigovođa

6. Koliko je trajala gradnja višespratnice (zgrade) u proseku - od temelja do krova (od momenta dobijanja građevinske dozvole)?

- a. Oko 1 do 1 ipo godine
- b. Između 1 ipo godine i 2 godine
- c. Između 2 godine i 2 ipo godine
- d. Između 2 ipo godine i 3 godine
- e. Više od 3 godine

7. Koliko ste stanova izgradili?

- a. manje od 50
- b. od 50 do 100
- c. od 100 do 150
- d. od 150 do 200
- e. od 200 do 250
- f. od 250 do 350
- g. više od 350

8. Koliko je vremena potrebno da se dobije građevinska dozvola, od momenta kada se ugovori parcela?

- a. manje od pola godine
- b. između pola godine i godinu dana
- c. više od godinu dana

9. Koliko smatrate da je cena prosečne kirije u Novom Pazaru za dvosoban objekat (jedna spavaća soba, dnevni boravak sa kuhinjom, kupatilo, hodnik, terasa)?

- a. Manje od 50 eur
- b. 50 do 100 eur
- c. 100 do 150 eur
- d. 150 do 200 eur
- e. 200 do 250 eur
- f. Više od 250 eur

10. Koliko smatrate da je cena prosečne kirije u Novom Pazaru za trosoban objekat (jedna spavaća soba, dnevni boravak sa kuhinjom, kupatilo, hodnik, terasa)?

- a. Manje od 50 eur
- b. 50 do 100 eur
- c. 100 do 150 eur
- d. 150 do 200 eur
- e. 200 do 250 eur
- f. Više od 250 eur

11. Za porodicu koja se odluči za život u stanu sa bračnim saputnikom i jednim detetom, koliko je potrebno soba?

- a. Garsonjera (jedna soba koja je ujedno i dnevna i spavaća sa kuhinjom)
- b. Jednosoban stan (jedna soba koja je ujedno i dnevna i spavaća sa kuhinjom)
- c. Dvosoban stan (dnevna soba sa odvojenom ili spojenom kuhinjom i odvojena spavaća soba)
- d. Trosoban stan (2 spavaće sobe i dnevni boravak sa odvojenom ili spojenom kuhinjom)
- e. Četvorosoban stan (3 spavaće sobe i dnevni boravak sa odvojenom ili spojenom kuhinjom)
- f. Penthaus (4 spavaće sobe i dnevni boravak sa odvojenom ili spojenom kuhinjom)
- g. Više od toga

12. Za porodicu koja se odluči za život u stanu sa bračnim saputnikom i dva deteta, koliko je potrebno soba?

- a. Garsonjera (jedna soba koja je ujedno i dnevna i spavaća, sa kuhinjom)
- b. Jednosoban stan (jedna soba koja je ujedno i dnevna i spavaća, sa kuhinjom)

- c. Dvosoban stan (dnevna soba sa odvojenom ili spojenom kuhinjom i odvojena spavaća soba)
 - d. Trosoban stan (2 spavaće sobe i dnevni boravak sa odvojenom ili spojenom kuhinjom)
 - e. Četvorosoban stan (3 spavaće sobe i dnevni boravak sa odvojenom ili spojenom kuhinjom)
 - f. Penthaus (4 spavaće sobe i dnevni boravak sa odvojenom ili spojenom kuhinjom)
 - g. Više od toga
14. Za porodicu koja se odluči za život u stanu sa bračnim saputnikom i četiri i više deteta, koliko je potrebno soba?
- a. Garsonjera (jedna soba koja je ujedno i dnevna i spavaća, sa kuhinjom)
 - b. Jednosoban stan (jedna soba koja je ujedno i dnevna i spavaća, sa odvojenom kuhinjom)
 - c. Dvosoban stan (dnevna soba sa odvojenom ili spojenom kuhinjom i odvojena spavaća soba)
 - d. Trosoban stan (2 spavaće sobe i dnevni boravak sa odvojenom ili spojenom kuhinjom)
 - e. Četvorosoban stan (3 spavaće sobe i dnevni boravak sa odvojenom ili spojenom kuhinjom)
 - f. Penthaus (4 spavaće sobe i dnevni boravak sa odvojenom ili spojenom kuhinjom)
 - g. Više od toga
15. Da li ste bili uključeni u svim fazama oko investicije u zradi/zgradama?
- a. Malo
 - b. Nimalo
 - c. Znam sve
 - d. Znam poprilično
16. Da li se Novi Pazar promenio i izgradio, kada je u pitanju izgled arhitekture?
- a. Da (grad se izgradio i promenio)
 - b. Ne (nije)
 - c. delimično
17. Da li ste zadovoljni stanjem i izgledom arhitekture grada:
- a. Da (zadovoljan sam)
 - b. Ne (nisam zadovoljan)
 - c. Delimično
18. Šta vam se sviđa kod izgleda novogradnje?
- a. Visina zgrada
 - b. Boje fasada
 - c. Inovativnost arhitektonskih rešenja
 - d. Kvalitet
 - e. Nešto drugo? (dopisati ispod)
19. Šta vam se NE sviđa kod izgleda novogradnje?
- a. Visina zgrada
 - b. Boje fasada
 - c. Inovativnost arhitektonskih rešenja
 - d. Kvalitet
 - e. Nešto drugo? (dopisati ispod)

20. Da li ste imali priliku da vidite izgled stanova u novogradnji konkurenata?

- a. Da
- b. Ne

21. Da li vam se svideo raspored soba i arhitektonsko rešenje stanova u novogradnji konkurenata?

- a. Da
- b. Ne
- c. Više da, nego ne
- d. Više ne, nego da

23. Šta vam se najviše sviđa kod novogradnje konkurenata? (opišite)

24. Šta vam se najmanje sviđa kod novogradnje konkurenata? (opišite)

25. Da li bi mogli da živite u stanu?

- a. Nikada
- b. Da
- c. Samo kada bi morao
- d. Samo ako bi pored stana, imao i vikendicu

26. Do ekonomske krize (Covid19) kolika je bila prosečna cena stanova u Novom Pazaru?

- a. Ispod 500 eur
- b. između 500-599 eur
- c. između 600-699 eur
- d. između 700-799 eur
- e. između 800-899 eur
- f. između 900-999 eur
- g. između 1000-1099 eur
- h. između 1100-1199 eur
- i. između 1200-1299 eur
- j. između 1300-1399 eur
- k. preko 1400 eur

27. NAKON ekonomske krize 2022 (Covid19 i ukrajinske krize) kolika je prosečna cena stanova u Novom Pazaru:

- a. Ispod 500 eur
- b. između 500-599 eur
- c. između 600-699 eur
- d. između 700-799 eur
- e. između 800-899 eur
- f. između 900-999 eur
- g. između 1000-1099 eur
- h. između 1100-1199 eur
- i. između 1200-1299 eur
- j. između 1300-1399 eur
- k. preko 1400 eur

28. Koliko se zgrada izgradilo u Novom Pazaru u periodu od 2016-2022.godine?

- a. Oko 10 zgrada
- b. 10 do 20 zgrada
- c. 20 do 30 zgrada
- d. 30 do 40 zgrada
- e. 40 do 50 zgrada
- f. 50 do 60 zgrada
- g. 60 do 70 zgrada
- h. 70 do 80 zgrada
- i. 90 do 100 zgrada
- j. od 100 do 150 zgrada
- k. od 150 do 200 zgrada
- l. od 200 od 300 zgrada
- m. više od 300 zgrada

29. Koliko se stanova napravilo u Novom Pazaru u periodu od 2016 do 2022.godine?

- a. Manje od 100 stanova
- b. Od 100 do 500 stanova
- c. Od 500 do 1000 stanova
- d. Od 1000 do 1500 stanova
- e. Od 1500 do 2000 stanova
- f. Od 2000 do 2500 stanova
- g. Od 2500 do 3000 stanova
- h. Od 3000 do 3500 stanova
- i. Od 3500 do 4000 stanova
- j. Od 4000 do 4500 stanova
- k. Od 4500 do 5000 stanova
- l. Od 5000 do 5500 stanova
- m. Od 5500 do 6000 stanova
- n. Od 6000 do 7000 stanova
- o. Od 7000 do 8000 stanova
- p. Od 8000 do 9000 stanova
- q. Od 9000 do 10000 stanova
- r. Preko 10.000 stanova (10000-15000)
- s. Preko 15.000 stanova (15000-20000)
- t. Preko 20.000 stanova

30. Koliko Novi Pazar ima stanovnika?

- a. Manje od 100.000 stanovnika
- b. Od 100.000 do 110.000 stanovnika
- c. Od 110.000 do 120.000 stanovnika
- d. Preko 120.000 stanovnika

31. Da li smatrate da je Novi Pazar prenaseljen?

- a. Da
- b. Ne
- c. Delimično

32. Koliko novca smatrate da je sektor visokogradnje (zgrade) uplatio u opštinski budžet (grada Novog pazara) u periodu od 2016. do 2022. za dobijanje građevinskih dozvola?

- a. Manje od 1.000.000 (milion eura)
- b. Između 1.000.000 i 5.000.000 eura
- c. Između 5.000.000 i 10.000.000 eura
- d. Između 10.000.000 i 15.000.000 eura
- e. Između 15.000.000 i 20.000.000 eura
- f. Između 20.000.000 i 25.000.000 eura
- g. Između 25.000.000 i 30.000.000 eura
- h. Između 30.000.000 i 35.000.000 eura
- i. Između 35.000.000 i 40.000.000 eura
- j. Između 40.000.000 i 45.000.000 eura
- k. Više od 45.000.000 eura

33. Šta mislite koliko je PRE ekonomske krize (covid 19 i Ukrajine) koštalo investitora da izgradi jedan m2 stana?

- a. Manje od 300 eur po m2 su troškovi gradnje
- b. Oko 300 do 350 eur po m2 su troškovi gradnje
- c. Oko 350 do 400 eur po m2 su troškovi gradnje
- d. Oko 400 do 450 eur po m2 su troškovi gradnje
- e. Oko 450 do 500 eur po m2 su troškovi gradnje
- f. Oko 550 do 600 eur po m2 su troškovi gradnje
- g. Oko 600 do 650 eur po m2 su troškovi gradnje
- h. Oko 650 do 700 eur po m2 su troškovi gradnje
- i. Oko 700 do 750 eur po m2 su troškovi gradnje
- j. Oko 750 do 800 eur po m2 su troškovi gradnje
- k. Oko 800 do 850 eur po m2 su troškovi gradnje
- l. Oko 850 do 900 eur po m2 su troškovi gradnje
- m. Oko 900 do 950 eur po m2 su troškovi gradnje
- n. Oko 950 do 1000 eur po m2 su troškovi gradnje
- o. Preko 1000 eur po m2 su troškovi gradnje

34. Šta mislite koliko je POSLE ekonomske krize (Covid 19 i Ukrajine) košta investitora da izgradi jedan m2 stana?

- a. Manje od 300 eur po m2 su troškovi gradnje
- b. Oko 300 do 350 eur po m2 su troškovi gradnje
- c. Oko 350 do 400 eur po m2 su troškovi gradnje
- d. Oko 400 do 450 eur po m2 su troškovi gradnje
- e. Oko 450 do 500 eur po m2 su troškovi gradnje
- f. Oko 550 do 600 eur po m2 su troškovi gradnje
- g. Oko 600 do 650 eur po m2 su troškovi gradnje
- h. Oko 650 do 700 eur po m2 su troškovi gradnje
- i. Oko 700 do 750 eur po m2 su troškovi gradnje
- j. Oko 750 do 800 eur po m2 su troškovi gradnje
- k. Oko 800 do 850 eur po m2 su troškovi gradnje
- l. Oko 850 do 900 eur po m2 su troškovi gradnje
- m. Oko 900 do 950 eur po m2 su troškovi gradnje
- n. Oko 950 do 1000 eur po m2 su troškovi gradnje
- o. Preko 1000 eur po m2 su troškovi gradnje

35. Da li imate zdravstvenih problema:

- a. Šećer
- b. Probleme sa radom srca
- c. Pijem lekove za smirenje
- d. Potpuno sam zdrav
- e. Moje zdravstveno stanje je kombinacija više medicinskih problema

36. Smatrate li da nadležni organi treba da ubrzaju proces izgradnje zgrada?

- a. Sadašnje stanje je idealno,
- b. Momentalno bi trebalo ubrzati proces dobijanja dozvola
- c. Treba zaustaviti izgradnju ovakvih zgrada

37. Da li bi ste GRADILI u nekom novom stambenom bloku Novog Pazara (koji bi imao svoju školu, dom zdravlja, široke ulice, parkove, svoju opštinu, koji bi bio udaljen 10 km od Novog Pazar itd.)?

- a. Da
- b. Nikada
- c. Razmislio bih

38. Kada kupci kupuju stan, za koju kvadraturu bi bili zainteresovani?

- a. Oko 30 m²
- b. Oko 40 m²
- c. Oko 50 m²
- d. Oko 60 m²
- e. Oko 70 m²
- f. Oko 80 m²
- g. Oko 90 m²
- h. Penthaus (preko 100 m²)

39. Da li je izgradnja zgrada rešila problem parkinga?

- a. Nije rešila problem parkiranja
- b. Pogoršala je problem parkiranja
- c. Delimično je rešila problem parkiranja
- d. Popravila je problem parkiranja
- e. Rešila je problem parkiranja

40. Zgrade koje se grade ili su izgrađene od 2016-2022 koliko su parking mesta „stvorili“?

- a. Manje od 1000 parkinga
- b. Između 1000 i 1500 parkinga
- c. Između 1500 i 2000 parkinga
- d. Između 2000 i 2500 parkinga
- e. Između 2500 i 3000 parkinga
- f. Između 3000 i 3500 parkinga
- g. Između 3500 i 4000 parkinga
- h. Između 4000 i 4500 parkinga
- i. Između 4500 i 5000 parkinga

41. Da li je izgradnja zgrada popravila elektro-snabdevanje grada Novog Pazara?
- a. Pogoršala je elektro-snabdevanje
 - b. Nije uticala na elektro-snabdevanje
 - c. Popravila je elektro-snabdevanje
 - d. Ne znam
42. Da li je izgradnja zgrada popravila snabdevanje vodom grada Novog Pazara?
- a. Pogoršala je snabdevanje vodom
 - b. Nije uticala na snabdevanje vodom
 - c. Popravila je snabdevanje vodom
 - d. Ne znam
43. Da li je izgradnja zgrada popravila usluge odlaganja otpada (đubreta) u gradu Novi Pazar?
- a. Pogoršala je uslugu odlaganje otpada
 - b. Nije uticala na uslugu odlaganja otpada
 - c. Popravila je uslugu odlaganja otpada
 - d. Ne znam
44. Da li je izgradnja zgrada imala uticaj na razvoj kanalizacione infrastrukture?
- a. Zgrade ništa nisu doprinele razvoju kanalizacione mreže
 - b. Zgrade nisu imale veliki uticaj na kanalizacionu infrastrukturu
 - c. Zgrade su doprinele ulaganjima u kanalizacionu infrastrukturu
 - d. Ne znam
45. Ko treba da gradi parkove, zelene površine i igrališta za decu?
- a. Investitori koji grade zgrade
 - b. Grad Novi Pazar
 - c. Dobrotvorne i strane organizacije
 - d. Ne znam
46. Da li je po vama normalna procedura, da investitori plaćaju takse za priključenje na vodovod i kanalizaciju i troškove investicija u elektro-snabdevanje (napojni kablovi, trafo stanice) nakon što su platili tzv. "komunalije"?
- a. To je sasvim normalno da investitori plate i doprinesu razvoju zajednice
 - b. Nigde u razvijenom/normalnom svetu se ne plaćaju priključci
 - c. nemam komentar
47. Kako je izgradnja zgrada je uticala na ekologiju i zagađenost vazduha Novog Pazara?
- a. Dovala je do preterane zagađenosti
 - b. Delimično je doprinela povećanju zagađenosti
 - c. Nema uticaja na povećanu zagađenost
 - d. Zgrade su smanjile zagađenost, a krivci za zagađenost su kuće i fabrike
48. Zna li koliki je godišnji budžet grada Novog Pazara za 2022.godine?
- a. 15.000.000 eur
 - b. 20.000.000 eur
 - c. 25.000.000 eur
 - d. 30.000.000 eur

- e. 35.000.000 eur
- f. 40.000.000 eur
- g. 45.000.000 eur
- h. 50.000.000 eur

49. Koliko „doprinosi za uređivanje građevinskog zemljišta” (komunalije koje plaćaju investitori zgrada) učestvuju procentualno u budžetu Grada Novog Pazara?

- a. Ne znam
- b. 0%
- c. Oko 5%
- d. Oko 10%
- e. Oko 15%
- f. Oko 20%
- g. Oko 25%
- h. Oko 30%
- i. Oko 35%
- j. Oko 40%
- k. Oko 45%
- l. Oko 50%

50. Koliko radnika sektor građevinarstva zapošljava u Novom Pazaru?

- a. Oko 1000 zaposlenih
- b. Oko 2000 zaposlenih
- c. Oko 3000 zaposlenih
- d. Oko 4000 zaposlenih
- e. Oko 5000 zaposlenih
- f. Oko 6000 zaposlenih
- g. Oko 7000 zaposlenih
- h. Preko 7000 zaposlenih
- i. Ne znam

51. Koliko iznose prosečne komunalije po m² prodajne površine?

- a. manje od 40 eur
- b. od 40 - 60 eur
- c. od 60- 80 eur
- e. od 80 -100 eur
- f. preko 100 eur
- g. ne znam odgovor

52. Da li Novi Pazar ima tzv. komunalije najskuplje u državi?

- a. najskuplje u državi
- b. nakon Beograda najskuplje
- c. nisu toliko velike komunalije

53. Da li komunalije treba povećati ili smanjiti ili ostaviti istim?

- a. komunalije treba smanjiti obavezno
- b. komunalije treba povećati
- c. komunalije treba ostaviti istim
- d. ne znam

54. Koliki su doprinosi za „nedostajuća parking mesta“?

- a. 350.000 dinara
- b. 500.000 dinara
- c. 700.000 dinara
- e. 900.000 dinara
- f. 1.200.000 dinara
- g. 1.500.000 dinara
- h. 2.000.000 dinara
- j. ne znam

55. Da li je dobro što se doprinosi za nedostajuća parking mesta na svake dve godine povećavaju/ menjaju?

- a. dobro je, jer nas time kontrolišu da svi stanovi imaju dovoljno parkinga
- b. nije normalno i dobro da se u jednom ekonomskom veku investicije, više puta menjaju pravila gradnje
- c. ne znam odgovor

56. Da li su trenutni uslovi građevine (troškovi komunalija, troškovi zemljišta, troškovi betona i materijala, troškovi priključaka na vodu i kanalizaciju i elektro-sistem) doprineli da se poveća broj investitora?

- a. DA, doveli su do povećanja broja investitora u visokogradnji, jer znam da je mnogo investitora ušlo u visokogradnju
- b. NE, doveli su do smanjenja broja investitora u visokogradnji, jer znam da je mnogo potencijalnih investitora nije ušlo u visokogradnju
- c. ne znam

57. Šta rukovodeći organi grada treba da odrade da bi se povećala ulaganja u visoko-gradnju?

58. Da li bi ste ponovo ušli u sektor visokogradnje (kada bi moglo da se vrati vreme na početak investicije)?

- a. Da, opet bi sve radio isto
- b. Da, ali bih neke stvari promenio
- c. Ne bih više nikada ušao u visoko-gradnju, investiciju bih usmerio u nešto drugo
- d. ne znam

59. Da li vam je ostala neka nekretnina neprodana?

- a. ne sve sam prodao
- b. da, nešto je ostalo neprodato a zgrada je davno završena
- b. da, nešto je ostalo neprodato ali je investicija u toku
- d. ne znam

60. Da imate milion eur, da li biste ih uložili u visokogradnju?

- a. ne bih, uložio bih u neki drugi biznis
- b. da, momentalno
- c. razmislio bih
- d. ne znam

2.3. STATISTIČKA OBRADA DOBIJENIH PODATAKA

U cilju istraživanja postavljen je cilj da će ispitanike predstavljati kompanije koje se bave visokogradnjom u formi imenovanih ili neimenovanih (anonimnih ispitanika) tako da uzorak neće biti veliki ali će biti reprezentativan za sektor, budući da je u pitanju sektor sa malim brojem subjekata. Ispitanike će predstavljati kompanije koje se bave visokogradnjom u formi imenovanih ili neimenovanih (anonimnih ispitanika) tako da uzorak neće biti veliki ali će biti reprezentativan za sektor, budući da je u pitanju sektor sa malim brojem subjekata.

U anketi koja je sprovedena među stanovništvom grada Novog Pazara učestvovalo je 117 ispitanika, putem ankete na društvenim mrežama, čime su zadovoljeni svi neophodni uslovi da se dođe do izvesnih zaključaka jer je uzorak (n), veći od 100. Kada je u pitanju anketa investitora anketirano je njih 9, u formi anonimnih ispitanika. Neki od 9 investitora koji su autoru poznati, napravili su i 3 do 4 zgrade, tako da je ukupan broj zgrada obuhvaćenih anketom 15, što čini 22.72% ukupne lokalne građevinske industrije, što uzorak čini prihvatljivim. Osnovna premisa i hipoteza ove doktorske disertacije se ogleda u postavci hipoteze:

Opšta hipoteza (H0): Visokogradnja na lokalnom području je sektor u kome se ne primenjuje strateško planiranje, niti se vrši početna investiciona analiza projekata čime se investiciono odlučivanje pre svega bazira na intuiciji ili kopiranju konkurenata.

Cilj istraživanja doktorske disertacije je da se na osnovu pozitivnih saznanja i iskustava razvijenih ekonomija utvrde mogućnosti za strateški razvoj visokogradnje na regionalnom području. Cilj je dokazati koliko su investicioni projekti u oblasti visokogradnje zaista primamljivi i rentabilni. Sa druge strane, utvrditi koliko su povoljni za jednu privredu ali i kolike rizike nose sa sobom, uzimajući osobenosti mikroekonomskog sistema.

2.4. DESKRIPTIVNA OBRADA ANKETE STANOVNIŠTVA

Za svaku industriju je neophodno da ima „feedback“, odnosno povratnu konekciju sa svojim konzumerima, da sazna šta je to dobro a šta loše kod njenih proizvoda. Međutim, osnovna premisa ove doktorske teze kaže da se većina projekata bazira na intuiciji i kopiranju konkurenata.

Cilj odrađene ankete nije bio da se analizira zadovoljstvo građana samom arhitekturom ili izgledom/funkcionalnošću stanova, jer je to pre svega pitanje subjektivnih utisaka gde jedan proizvod za jednu grupu kupaca može biti poželjan, kao npr. smart automobil, dok za druge taj isti auto nikada neće biti predmet kupovine. Tako u Novom Pazaru postoji podela građana pre svega na dve glavne skupine, one koje bi živeli u stanu i koji nikada ne bi živeli u proizvodu visokogradnje (stanu). Razlike između te dve grupe su gotovo nepomirljive i mogle bi se objasniti primerom onih koji bi vozili električni automobil i onih koji su strastveni protivnici takvih vozila.

Tako je najveći broj anketiranih građana bio uzrasta 30 do 40 godina (53%), ali je bilo i starijih i mlađih. Distribucija ispitanika prema polu je takođe veoma zadovoljavajuća jer je 53.8% bilo muškog, a ostatak ženskog pola, čime smo anketom ispunili zadatak da obe grupe budu podjednako prisutne. Takođe, ispitanici imaju različit nivo obrazovanja, od srednjeg obrazovanja (18.8%) i kvalifikovanog obrazovanja (1 ispitanik), bez ispitanika sa osnovnim elementarnim znanjem, preko fakultetski obrazovanih (45.3%) i onih sa višom školom (5.1%) do onih visokoobrazovanih sa magistraturom/masterom (23.1%) i doktorskom titulom (6.8%).

Parametar bračnog statusa je takođe zadovoljavajuć: 69.2% je oženjeno, neoženjeno je 25.6% a u statusu razvoda ili udovice/udovca 5.1% ispitanika. 35.9% nema decu a ostatak uzorka ima jedno ili više dece. Najveći deo ispitanika ne živi u zajednici, 47%, a 36.8% živi u zajednici sa roditeljima dok 16.2% živi u delimičnoj zajednici (poseban ulaz imaju roditelji). Najveći broj ispitanika živi u kući 62.4%, a 37.6% u stanu. Vlasništvo nad objektom u kome žive ima 74.4% ispitanika, dok ih je 19.7% žive kao postanari, a 6% se nalazi u statusu onog koji živi tuđoj nekretnini dok se o njoj stara. Set pitanja, pitanja broj 9 i 10, tiču se prosečne kirije, jer se kirija nalazi kao „interes“ velikog dela kupovina u visokogradnji. Pitanja od 12. do 14. istražuju kolika je površina potrebna prema broju dece (ukućana) i tu su ispitanici dali sasvim logične odgovore.

Pitanje br. 15 je jedno veoma bitno pitanje koje se odnosi na to da li ispitanik ima znanja oko građevine/građevinskog sektora. Tu je 42.7% odgovorilo da zna veoma malo, 11.1% je odgovorilo da zna nimalo, što zajedno čini da preko 50% ispitanika zna malo o građevinskom sektoru. 37.6% je odgovorilo da zna poprilično o ovome sektoru, a čak 8.5% da zna „sve“ o istom sektoru.

Set pitanja od 16. do 24. tiču se personalnog zadovoljstva tj. nezadovoljstva gradnjom u kvalitativnom i arhitektonskom smislu, gde možemo istaći da su mišljenja poprilično razjedinjena i zbog toga se nećemo mnogo njima baviti u daljoj analizi.

Izrazito važno pitanje je pitanje broj. 25 gde je čak 53.8% odgovorilo da bi moglo da živi u stanu. Sa druge strane 34.2% je odgovorilo da bi u stanu živelo samo u nuždi, upravo je to zajedno sa onih 6% koji nikada ne bi živeli u stanu, skupina za koju vezujemo pretpostavku da će imati negativno mišljenje o visokogradnji bez obzira na kvalitet i udobnost proizvoda. Populaciju od 6% koja bi u stanu živela samo kada bi imala vikendicu, takođe možemo pridružiti ovim drugima. Dakle, skoro 46.2% ispitanika jesu oni koje ne bi svojevolumeno koristili stan u visokospratnici.

Pitanja 26 i 27 su takođe izrazito bitna i predstavljaju bitan aspekt ovog upitnika i kazuju nam šta ispitanici misle koja je bila prosečna cena stanova u Novom Pazaru pre Covid-19 krize, gde 38.5% smatra da je cena bila između 900 i 999 eura. 17.1% smatra da je cena pre krize bila od 800-899 eura a 22.2% smatra da je cena bila između 1000 i 1099 eura. Faktički možemo reći da je većina ispitanika bila u pravu. Kada je u pitanju cena nakon Covid-19 krize (2022. godina) 33.3 % ispitanika je odgovorilo da je cena bila između 1200-1299 eura, dok je 26.5% odgovorilo da je cena bila između 1100-1199 eura, 16.2% je odgovorilo da je cena bila između 1300-1399 eura. Međutim podaci u tabeli 15 i 16, to ne pokazuju kada su u pitanju zvanični podaci iz katastra.

Kada je u pitanju broj zgrada koji se izgradio u Novom Pazaru u periodu 2016-2022. većina ispitanika, to jest 20.7%, smatra da je to 20-30 zgrada, 18.1% smatra da je 30-40 zgrada, dok 20.7% smatra da je to 40-50 zgrada, a 11.2% smatra da je to od 10 do 20 zgrada. Faktički možemo reći da polovina ispitanika ispravno rezonuje. Kada je u pitanju broj stanova koji je izgrađen, dolazi do preuveličanog sagledavanja stvarnosti. Naime, čak 30% smatra da je napravljeno skoro duplo više stanova, tako npr. 3.4% smatra da je napravljeno čak 20.000 stanova a 3.4% da je napravljeno oko 10.000 stanova. Svega 6% je upućeno da je napravljeno 3.500 stanova. Ostali procenat smatra da je napravljeno manje od 3.500 stanova (koje smo dokazali u tabeli br. 14). Dakle, zaključak koji možemo izvući je da ispitanici ili preuveličavaju ili umanjuju značaj građevinskog sektora.

Na pitanje br. 32, vezano za novac koji je ovaj sektor uplatio u budžet grada:

- 12% ispitanika smatra između 10.000.000 i 15.000.000

- 15.4% ispitanika smatra između 5.000.000 i 10.000.000
- 12.8% ispitanika smatra između 1.000.000 i 5.000.000
- 11.1% ispitanika smatra manje od 1.000.000
- Svega 4.3% ispitanika je „pogodilo“ da je cifra između 15.000.000 i 20.000.000
- A ostatak ispitanika (44.4%) smatra da je iznos daleko veći.

Na pitanje br. 33, koliko iznosi cena po m² pre Covid-19 krize ispitanici su odgovorili na sledeći način:

- manje od 300eur po m² je odgovorilo 17.9% ispitanika,
- od 300 do 350 eur po m² je odgovorilo 19.7% ispitanika,
- od 350 do 400 eur po m² je odgovorilo 13.7% ispitanika,
- od 400 do 450 eur po m² je odgovorilo 11.1% ispitanika,
- od 450 do 500 eur po m² je odgovorilo 11.1% ispitanika,
- od 550 do 600 eur po m² je odgovorilo 7.7% ispitanika,
- od 600 do 650 eur po m² je odgovorilo 6.0% ispitanika

Dakle, čak 73.5% ispitanika smatra da je cena koštanja 500 ili manje od 500 eura po m². Što će biti poseban predmet naše dalje analize podataka kroz program SPSS. Jer u narednom poglavlju gde prezentujemo metodologiju izrade biznis-plana utvrdićemo i prezentovaćemo da je cena koštanja po m² stana u periodu od 2017. do 2019. bila oko 700 eura bez PDV-a. Tako da postoje velika odstupanja u razmišljanjima ispitanika i prakse.

Kada je u pitanju cena koštanja nakon ukrajinske krize, s obzirom na to da je izgradnja tih zgrada u toku, tek neka buduća analiza može dati odgovor da li su ispitanici bili u pravu, ali se razmak kreće i od 400 do 450 sa nekih 10% ispitanika, dok 12.8% ispitanika smatra od 550 do 600 eura. Tako da nema konzistentnosti u odgovorima na ovo pitanje.

Na pitanje da li je građevina čest predmet razgovora među prijateljima, 47.9% ispitanika odgovara da ponekad priča o građevini, a 14.5% kaže da je to makar jednom nedeljno dok čak 25.6% priznaje da o toj temi priča veoma često, dok svega 7.7% ispitanika odgovara da nikad ne priča o toj temi. Na pitanje 36. da li treba zaustaviti izgradnju 17.1% smatra da treba to uraditi odmah, a 51.3% smatra da treba zaustaviti ovakav način gradnje.

Budući da je 46.2% ispitanika odgovorilo direktno ili indirektno, da ne bi živelo u stanu na pitanje br. 37, svega 12.8% je odgovorilo da ne bi nikako živelo u nekom novom stambenom bloku koji bi imao svoju školu, dom zdravlja, široke ulice, parkove, svoju opštinu, koji bi bio udaljen 10 km od Novog Pazara. Čak 58.1% je odgovorilo pozitivno, a 29.1% je odgovorilo da bi o tome „razmislilo“. Tako da se novi pravac razvoja grada mora kretati u stvaranju potpuno novih blokova sa kompletnom infrastrukturom.

U vezi sa zainteresovanošću za kvadraturu, 28.2% ispitanika je odgovorilo da bi kupilo 70m² stana, 29.1% da bi kupilo stan od 80m², 17.9% bi kupilo 90 m², dok bi se za 60 m² opredelilo 9.4%. Ovi podaci baš nisu konzistentni s onim podacima sa tržišta iz tabele 16, gde se utvrđuje da su najprometniji stanovi od 57-66 m².

Najveći broj ispitanika, čak 62.4%, smatra da je izgradnja pogoršala problem parkiranja, dok da nije rešila problem parkiranja smatra 27.4%. Takođe, 68.4% ispitanika smatra da je novogradnja napravila manje od 1.000 novih parkinga ali smo u tabeli 14 utvrdili da je na 3581 stanova, prema građevinskim dozvolama, napravljeno 3938 parkinga. U toku sprovođenja ankete nisu bile aktivne 3 velike garaže u Novom Pazaru (krajem 2022. godine), dve u centru sa preko 200 vozila svaka, i jedna od 400 mesta u velikom tržnom centru. Postoji mogućnost da bi sada (2023. godine) odgovori bili malo drugačiji.

Takođe većina ispitanika na pitanja da li je visokogradnja popravila elektrosnabdevanje odgovara negativno tj. da je pogoršala smatra čak 76.9% ispitanika. To ne korenspondira sa realnošću, jer je sektor visokogradnje uložio ogroman novac u „rekonstrukciju“ elektro-sistema ili izgradnju potpuno novih kapaciteta (trafo stanica). Tako je firma X bila dužna da za priključenje objekta koji se analizira u ovoj disertaciji „rekonstruiše“ trafo-stanicu „Domski sokak“, koja se nalazi u naselju „Bor zgrade“, gde su te dve lokacije barem 2km udaljene. Dakle, naselje Bor, je kao posledicu izgradnje zgrade koja nema nikakvih dodirnih tačaka sa tim naseljem dobilo kvalitetnije elektrosnabdevanje. Troškovi te rekonstrukcije su bili oko 20.000 eura, dakle u pitanju je pozamašan novac.

Slične odgovore su ispitanici dali i na pitanje vodosnabdevanja, iako je vodosnabdevanje u gradu poboljšano nakon donacije iz Luksemburga 2013. godine a vrednost projekta je bila 1.287.500,00 EUR kada je izgrađeno filtersko postrojenje.²⁵ Međutim, 65.8% tih ispitanika nije upoznato sa tim da svaka zgrada uplaćuje od 12.000 do 30.000 eura po svakom projektu za taksu za priključak od koje treba da se investira realizacija novih projekata u toj oblasti. Sličan odgovor je bio i za ulaganja u kanalizaciju na pitanje br 44. gde je 56.4% odgovorilo da visokogradnja nimalo nije doprinela.

Na pitanje br. 43, da li je izgradnja zgrada popravila način odlaganja otpada i kupljenja istog, veliki procenat ispitanika je odgovorio negativno, čak 62.4%. Međutim, istina je da jedino visokogradnja ima obeležena i utvrđena mesta (kontejner) za odlaganje otpada. Da u delovima grada gde je „nikla“ zgrada skoro niko iz kuća ne iznosi smeće ispred svojih vrata nego sve odlaže u kontejnere koji pripadaju zgradama, kao primer dajemo ulicu Miodraga Komatine br. 5, i ulicu Deda Šehovića br. 42.

U vezi zelenih površina, 59% ispitanika je reklo da je grad taj koji treba da gradi parkove, dok je 40.2% odgovorilo da bi to trebalo da rade investitori. Međutim, kao kontrateza takvom razmišljanju dato je pitanje 46. gde tražen odgovor da li bi deo svoje parcele (kuće) dali za park, 16.2% je odgovorilo da to nikada ne bi dozvolilo, 29.9% je odgovorilo da bi razmislilo, a 24.8% bi prodalo plac nekome ko bi takav poduhvat finansirao. Autor je dakle došao do podatka da je 70.9% nevoljno da svoju parcelu pokloni za park ali 40.2% smatra da investitor to treba da uradi. Pitanje koje se postavlja je šta na šta grad troši sredstva od doprinosa za uređivanje gradskog građevinskog zemljišta, čija glavna namena po zakonu treba da bude nabavka nove zemlje i njen prenos u javnu svojinu.

Kada je u pitanju ekologija, 53.8% ispitanika smatra da je izgradnja zgrada pogoršala zagađenost, a 29.1% da je delimično doprinela povećanju zagađenosti. Međutim, postavlja se pitanje ko se greje na lož-ulje, mazut, strize (otpad od konfekcije) i drvo. Autor smatra da se o pozitivnom značaju visokogradnje ali i negativnom, ispitanici uglavnom odnose sa preувелиčавanjem. Jer, nameće se logičko pitanje- šta izaziva veću ekološku štetu, 100 kuća od kojih se svaka zasebno greje na drva ili 100 stanova koje greje jedan kotao od 350 kw i koji za ogrev koristi pelet? Dakle, šta će više zagaditi okolinu, 100 različitih odžaka ili jedan odžak zgrade? A pogotovo postaje zanimljivo što se sada mnoge zgrade greju preko centralne gradske toplane koja je ekološki prihvatljiva, kao i da postoje zgrade koje se greju preko sistema pumpe vazduh-vazduh ili pumpe voda-vazduh tj. koriste energiju vode iz tla (podzemnih voda).

Kada je u pitanju udeo tzv. komunalija u budžetu grada Novog Pazara, 47% ispitanika ne zna odgovor, dok 11.1% zna da je to udeo od 10%. Takođe, 50% ispitanika smatra da sektor građevine zapošljava svega 1000-2000 radnika.

²⁵ Pristupjeno 30.4.2023. godine, <http://www.asing.co.rs/projekti/filtersko-postrojenje-hadzet-novi-pazar/>

Sprovedeno istraživanja i njeni rezultati su pokazali maltene ono što se i očekivalo. Generalni zaključak je da građani ne znaju koliki je značaj visokogradnje za grad Novi Pazar ni u novčanom smislu, kroz budžete i zapošljavanja, ali ni u smislu elektro i vodosnabdevanja. Ali za nas je najbitnije šta ispitanici misle oko cene koštanja.

2.5. STATISTIČKA OCENA MIŠNENJA GRAĐANA OKO CENE KOŠTANJA

Potrebno je veću pažnju posvetiti statističkoj oceni cene koštanja koju su ispitanici dali, jer cena koštanja predstavlja srž ove doktorske disertacije. Nameravali smo kroz program SPSS proveriti kako su ispitanici tretirali pitanje cene koštanja pre Covid-19 krize.

Za statističku ocenu podataka koristili smo se IBM SPSS programom, verzija 26. Dobijeni SPSS izlaz je analiza tabele učestalosti sedam varijabli, i to „godina“ (starost), „obrazovanje“ (obrazovanje), „informacije“ (informacije), „Do ekonomske krize prosečna cena stana NP“ (prosečna cena stana pre ekonomske krize), „NAKON ekonomske krize prosečna cena stana NP“ (prosečna cena stana nakon ekonomske krize), „PRE ekonomske krize CK m2“ (prosečna cena kvadrata pre ekonomske krize) i „POSLE ekonomske krize CK m2 stana“ (prosečna cena kvadratnog metra posle ekonomske krize).

```
GET DATA
  /TYPE=XLSX
  /CELLRANGE=FULL
  /READNAMES=ON
  /DATATYPEMIN PERCENTAGE=95.0
  /HIDDEN IGNORE=YES.
EXECUTE.
DATASET NAME DataSet1 WINDOW=FRONT.
```

Frequencies

		Statistics						
		godina	obrazovanje	informacije	Do ekonomske krize prosečna cena stana NP	NAKON ekonomske krize prosečna cena stana NP	PRE ekonomske krize CK m2	POSLE ekonomske krize CK m2 stana
N	Valid	117	117	117	117	117	117	117
	Missing	0	0	0	0	0	0	0

Frequency Table

		Broj godina			
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	a. Manje od 20	4	3,4	3,4	3,4
	b. 20-25	18	15,4	15,4	18,8
	d. 30-40	62	53,0	53,0	71,8
	e. 40-50	22	18,8	18,8	90,6
	f. 50-60	9	7,7	7,7	98,3
	g. 60-70	1	,9	,9	99,1
	h. Više od 70	1	,9	,9	100,0
	Total	117	100,0	100,0	

Nivo obrazovanja

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	a. Doktor nauka	8	6,8	6,8	6,8
	b. Magistar nauka ili master	27	23,1	23,1	29,9
	c. Visoka stručna sprema (fakultet)	53	45,3	45,3	75,2
	d. Viša škola (visoka stručna škola)	6	5,1	5,1	80,3
	e. Srednje obrazovanje (srednja škola)	22	18,8	18,8	99,1
	f. KV škola (kvalifikovan radnik)	1	,9	,9	100,0
	Total	117	100,0	100,0	

Informacije

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	a. Malo	50	42,7	42,7	42,7
	b. Nimalo	13	11,1	11,1	53,8
	c. Znam sve	10	8,5	8,5	62,4
	d. Znam poprilično	44	37,6	37,6	100,0
	Total	117	100,0	100,0	

NAKON ekonomske krize prosečna cena stana NP

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	a. Ispod 500 eur	3	2,6	2,6	2,6
	b. između 500-599 eur	2	1,7	1,7	4,3
	d. između 700-799 eur	2	1,7	1,7	6,0
	f. između 900-999 eur	2	1,7	1,7	7,7
	g. između 1000-1099 eur	10	8,5	8,5	16,2
	h. između 1100-1199 eur	31	26,5	26,5	42,7
	i. između 1200-1299 eur	39	33,3	33,3	76,1
	j. između 1300-1399 eur	19	16,2	16,2	92,3
	k. preko 1400 eur	9	7,7	7,7	100,0
	Total	117	100,0	100,0	

PRE ekonomske krize CK m2

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	a. Manje od 300 eur po m2 su troškovi gradnje	21	17,9	17,9	17,9
	b. Oko 300 do 350 eur po m2 su troškovi gradnje	23	19,7	19,7	37,6
	Bez cene zemljišta oko 600€	1	,9	,9	38,5
	c. Oko 350 do 400 eur po m2 su troškovi gradnje	16	13,7	13,7	52,1
	d. Oko 400 do 450 eur po m2 su troškovi gradnje	13	11,1	11,1	63,2
	e. Oko 450 do 500 eur po m2 su troškovi gradnje	13	11,1	11,1	74,4
	f. Oko 550 do 600 eur po m2 su troškovi gradnje	9	7,7	7,7	82,1
	g. Oko 600 do 650 eur po m2 su troškovi gradnje	7	6,0	6,0	88,0

h. Oko 650 do 700 eur po m2 su troškovi gradnje	2	1,7	1,7	89,7
i. Oko 700 do 750 eur po m2 su troškovi gradnje	2	1,7	1,7	91,5
j. Oko 750 do 800 eur po m2 su troškovi gradnje	2	1,7	1,7	93,2
m. Oko 900 do 950 eur po m2 su troškovi gradnje	2	1,7	1,7	94,9
n. Oko 950 do 1000 eur po m2 su troškovi gradnje	1	,9	,9	95,7
Nisam upućen	1	,9	,9	96,6
Otkud mogu to znati	1	,9	,9	97,4
Sada duplo više	1	,9	,9	98,3
X😊	1	,9	,9	99,1
Zavisi od kvaliteta	1	,9	,9	100,0
Total	117	100,0	100,0	

POSLE ekonomske krize CK m2 stana

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	a. Manje od 300 eur po m2 su troškovi gradnje	5	4,3	4,3	4,3
	b. Oko 300 do 350 eur po m2 su troškovi gradnje	7	6,0	6,0	10,3
	c. Oko 350 do 400 eur po m2 su troškovi gradnje	9	7,7	7,7	17,9
	d. Oko 400 do 450 eur po m2 su troškovi gradnje	12	10,3	10,3	28,2
	e. Oko 450 do 500 eur po m2 su troškovi gradnje	12	10,3	10,3	38,5
	f. Oko 550 do 600 eur po m2 su troškovi gradnje	15	12,8	12,8	51,3
	g. Oko 600 do 650 eur po m2 su troškovi gradnje	10	8,5	8,5	59,8
	h. Oko 650 do 700 eur po m2 su troškovi gradnje	7	6,0	6,0	65,8
	i. Oko 700 do 750 eur po m2 su troškovi gradnje	6	5,1	5,1	70,9
	Isto kao i pre krize	1	,9	,9	71,8
	j. Oko 750 do 800 eur po m2 su troškovi gradnje	9	7,7	7,7	79,5
	k. Oko 800 do 850 eur po m2 su troškovi gradnje	9	7,7	7,7	87,2
	l. Oko 850 do 900 eur po m2 su troškovi gradnje	4	3,4	3,4	90,6
	m. Oko 900 do 950 eur po m2 su troškovi gradnje	3	2,6	2,6	93,2
	n. Oko 950 do 1000 eur po m2 su troškovi gradnje	1	,9	,9	94,0
	Nisam upućen	1	,9	,9	94,9
	o. Preko 1000 eur po m2 su troškovi gradnje	2	1,7	1,7	96,6
	Oko 800	1	,9	,9	97,4
	Skuplje sigurno	1	,9	,9	98,3
	Vise nego pre	1	,9	,9	99,1
	X	1	,9	,9	100,0
	Total	117	100,0	100,0	

Izvor: Anketa autora kroz SPSS

Analiza tabele učestalosti daje broj važećih odgovora i odgovora koji nedostaju za svaku promenljivu, kao i distribuciju učestalosti, procenete, važeće procenete i kumulativne procenete za svaku kategoriju unutar svake promenljive. Na primer, varijabla „godina“ ima sedam kategorija, sa učestalošću i procentom ispitanika u svakoj kategoriji, kao i važećim procentom i kumulativnim procentom. Iste informacije su date i za ostalih šest varijabli.

Sve u svemu, analiza pruža informacije o distribuciji odgovora za svaku varijablu i može se koristiti za identifikaciju obrazaca ili trendova unutar podataka. Međutim, bez dalje analize ili konteksta, teško je izvući bilo kakve smislene zaključke samo iz ovog rezultata.

Tako, koristeći SPSS smo uradili dodatne statistički značajne ocene i došli smo do sledećih podataka kada je u pitanju poznavanje građevine, odnosno, da od 117 ispitanika, odgovor 101 ispitanika može da ima statistički značaj:

MEANS TABLES=poM2uEURckPreKriZe BY informacije

/CELLS=MEAN SEMEAN MEDIAN COUNT STDDEV MIN MAX RANGE NPCT.

Case Processing Summary

	Cases					
	Included			Excluded		Total
	N	Percent		N	Percent	N Percent
po m2 u EUR ck Pre KriZe * informacije	101	86,3%		16	13,7%	117 100,0%

Report

po m2 u EUR ck Pre KriZe

informacije	Mean	Std. Error of Mean	Median	N	Std. Deviation	Minimum	Maximum	Range	% of Total N
a. Malo	425,54	19,326	375,00	46	131,073	300	775	475	45,5%
b. Nimalo	515,00	72,954	450,00	10	230,699	325	925	600	9,9%
c. Znam sve	430,56	35,546	425,00	9	106,637	300	575	275	8,9%
d. Znam poprilično	400,00	18,819	375,00	36	112,916	300	675	375	35,6%
Total	425,74	13,691	375,00	101	137,589	300	925	625	100,0%

Izvor: Anketa autora kroz SPSS

Ovaj SPSS izveštaj prikazuje deskriptivnu statistiku za promenljivu pod nazivom „po m2 u EUR ck Pre KriZe“ u odnosu na četiri različite vrednosti kategoričke varijable „m2“, kao i ukupnu statistiku za ceo uzorak. Tumačenje za svaki red izveštaja:

1. Prvi red (označen sa "a. Malo") pokazuje da je za podgrupu učesnika koji su izjavili da imaju "malo" (malo) znanja o temi, srednja ocena na promenljivoj "po" bila je 425,54, sa standardnom greškom od 19,326. Medijan skor je bio 375,00, a u ovoj podgrupi bilo je 46 učesnika. Minimalni rezultat je bio 300, a maksimalni 775, što je rezultiralo rasponom od 475. Konačno, ova podgrupa predstavlja 45,5% ukupne veličine uzorka.
2. Drugi red (označen sa „b. Uopšte ne“) prikazuje istu statistiku, ali za podgrupu učesnika koji su izjavili da „uopšte ne“ (nemaju) znanja o temi. U ovoj podgrupi bilo je samo 10 učesnika, a njihov srednji rezultat je bio 515,00 sa mnogo većom standardnom greškom od 72,954. Medijana skor je bio 450,00, a raspon (range) 600. Ova podgrupa predstavlja samo 9,9% ukupne veličine uzorka.
3. Treći red (označen sa „c. Znam sve“) prikazuje statistiku za podgrupu učesnika koji su prijavili da „znam sve“ (znam sve) o temi. U ovoj podgrupi bilo je samo 9 učesnika, a njihov srednji rezultat je bio 430,56 sa standardnom greškom od 35,546. Medijan skor je bio 425,00, a raspon 275. Ova podgrupa predstavlja samo 8,9% ukupne veličine uzorka.
4. Četvrti red (označen sa "d. Znam dosta") prikazuje statistiku za podgrupu učesnika koji su prijavili da imaju "znam dosta" (znam dosta) znanja o temi. U ovoj podgrupi bilo je 36 učesnika, a njihov srednji rezultat je bio 400,00 sa standardnom greškom od 18,819. Medijana skor je bio 375,00, a raspon (range) 375. Ova podgrupa predstavlja 35,6% ukupne veličine uzorka.

Poslednji red (označen sa „Ukupno“) prikazuje ukupnu statistiku za ceo uzorak. Prosečna ocena za ceo uzorak bila je 425,74 sa standardnom greškom od 13,691, a medijana 375,00. Ukupna veličina uzorka bila je 101 učesnik, a raspon je bio 625.

U ovom izveštaju vidimo da je standardna devijacija za ceo uzorak (137,589) prilično velika, što ukazuje da su rezultati na promenljivoj „po“ raspoređeni u širokom opsegu. Standardne devijacije za svaku podgrupu su takođe relativno velike, u rasponu od 106.637 do 230.699. Ovo sugerise da postoji značajna varijabilnost u rezultatima na različitim nivoima znanja o ovoj temi. Dakle, nismo uspeli da utvrdimo u kategoriji „ko koliko zna oko građevine“, da takvi su bili generalno kao grupa bliži tom da utvrde „približnije“ tačan tj. za uslove u Novom Pazaru realnije uslove cene koštanja m² u visokogradnji. Ali u kategoriji onih koji su rekli da „malo znaju“ o gradnji ima onih koji su odgovorili da je CK 775 eura po m² i u kategoriji onih koji su odgovorili da „znaju poprilično“ ima onih koji su odgovorili da je CK oko 675 eur po m². Tako da pojedini ispitanici se nalaze između ili blizu „tačnog“ odgovora tj. približno tačnog. Dok se najveći deo uzorka nalazi u potpuno pogrešnom razmišljanju o ovoj temi. Posebno je tu zanimljiva ta treća grupa koja „zna sve“ o građevini a kao što smo objasnili njihova medijana je 425 eura po m² za cenu koštanja, dok je maksimum u ovoj grupi bio 575.

Kod autora se ovde javilo pitanje: zašto toliki broj dobro upućenih u građevinu ima takvo mišljenje da je cena koštanja toliko niska?

Dalje koristeći SPSS program smo pokušali da odgonetnemo da li po nivou obrazovanja i polu možemo da utvrdimo da ima razlike u razmišljanjima oko cene koštanja u visokogradnji.

MEANS TABLES=poM2uEURckPreKriže BY Obrazovanje Pol

/CELLS=MEAN COUNT STDDEV.

Case Processing Summary

	Cases Included		Excluded		Total	
	N	Percent	N	Percent	N	Percent
po m2 u EUR ck Pre Križe * Obrazovanje	102	87,2%	15	12,8%	117	100,0%
po m2 u EUR ck Pre Križe * Pol	102	87,2%	15	12,8%	117	100,0%

po m2 u EUR ck Pre Križe * Obrazovanje

po m2 u EUR ck Pre Križe

Obrazovanje	Mean	N	Std. Deviation
a. Doktor nauka	382,14	7	96,517
b. Magistar nauka ili master	491,00	25	134,218
c. Visoka stručna sprema (fakultet)	420,45	44	153,475
d. Viša škola (visoka stručna škola)	415,00	5	65,192
e. Srednje obrazovanje (srednja škola)	366,25	20	100,090
f. KV škola (kvalifikovan radnik)	475,00	1	.
Total	424,75	102	137,269

po m2 u EUR ck Pre Križe * Pol

po m2 u EUR ck Pre Križe

Pol	Mean	N	Std. Deviation
a. Žensko	428,57	56	139,596
b. Muško	420,11	46	135,771
Total	424,75	102	137,269

Izvor: Anketa autora kroz SPSS

Ovaj SPSS izveštaj predstavlja rezultate srednje analize varijable pod nazivom „poM2uEURckPreKrize“ na osnovu dve nezavisne varijable: „Obrazovanje“ (obrazovanje) i „Pol“ (pol). Uzorak se sastoji od 117 slučajeva, sa 102 slučaja (87,2%) uključenih i 15 slučajeva (12,8%) isključenih, a prva tabela, „Rezime obrade predmeta“, daje broj i procenat slučajeva uključenih i isključenih iz analize za svaku nezavisnu varijablu, dakle, od 117 ispitanika veza moguća kod 102, i opet budući da je broj u uzorku veći od 100, rezultat je validan.

Druga tabela, „po m2 u EUR ck Pre Krize * Obrazovanje“, prikazuje srednju vrednost, standardnu devijaciju i veličinu uzorka za svaki nivo promenljive „Obrazovanje“. Srednje vrednosti se kreću od 366,25 za „Srednje obrazovanje“ do 491,00 za „Magistar nauka ili master“. Ukupna srednja vrednost za promenljivu „poM2uEURckPreKrize“ je 424,75.

Treća tabela: „po m2 u EUR ck Pre Krize * Pol“, prikazuje srednju vrednost, standardnu devijaciju i veličinu uzorka za svaki nivo promenljive „Pol“. Srednje vrednosti za žene i muškarce su 428,57 i 420,11, respektivno. Ukupna srednja vrednost za promenljivu „poM2uEURckPreKrize“ je 424,75.

Ukratko, ovaj izveštaj pruža informacije o srednjim vrednostima za promenljivu „poM2uEURckPreKrize“ na osnovu nezavisnih promenljivih „Obrazovanje“ i „Pol“. Rezultati sugerišu da mogu postojati neke razlike u srednjim vrednostima „poM2uEURckPreKrize“ za različite nivoe obrazovanja i pol, ali bi dalja statistička analiza bila neophodna da bi se ovi nalazi potvrdili ali postoji i dalje ogromno odstupanje sa onim što će se utvrditi u daljim delovima, kolika je stvarno cena koštanja u visokogradnji.

Nakon rezultata iz ove tabele autora još više zanima: zašto toliki broj visokoobrazovanih misli da je cena koštanja toliko niska?

Zanimalo nas je i, budući da žene manje učestvuju građevinskom sektoru, da li postoji razlika u mišljenju oko prosečne cene. Za te potrebe smo koristili T-test.

T-TEST GROUPS=Pol(1 2)
/MISSING=ANALYSIS
/VARIABLES=poM2uEURckPreKrize
/CRITERIA=CI(.95).

T-Test

		Group Statistics			
	Pol	N	Mean	Std. Deviation	Std. Error Mean
po m2 u EUR ck Pre Krize	a. Žensko	56	428,57	139,596	18,654
	b. Muško	46	420,11	135,771	20,018

Independent Samples Test										
		Levene's Test for Equality of Variances		t-test for Equality of Means						
		F	Sig.	t	df	Sig. (2-tailed)	Mean Difference	Std. Error Difference	95% Confidence Interval of the Difference	
po m2 u EUR ck Pre Krize	Equal variances assumed	,215	,644	,308	100	,758	8,463	27,438	-45,974	62,899
	Equal variances not assumed			,309	97,149	,758	8,463	27,363	-45,844	62,769

Izvor: Anketa autora kroz SPSS

Ovo je izveštaj iz nezavisnog uzorka t-testa u SPSS-u, sa ciljem poređenja srednjih vrednosti dve grupe na promenljivoj „poM2uEURckPreKrize“. Grupe su definisane kao „Pol“ 1 i 2, pri čemu su grupa 1 žene, a grupa 2 muškarci. Tabela grupne statistike daje srednju vrednost, standardnu devijaciju i standardnu grešku za svaku grupu. Veličina uzorka za žene (grupa 1) je 56, a srednja vrednost je 428,57 sa standardnom devijacijom od 139,596. Veličina uzorka za muškarce (grupa 2) je 46, a srednja vrednost je 420,11 sa standardnom devijacijom od 135,771. Tabela za ispitivanje nezavisnih uzoraka daje rezultate t-testa. Levenov test za jednakost varijansi testira da li su varijanse dve grupe jednake. F vrednost je 0,215, a p-vrednost je 0,644, što ukazuje da ne postoji značajna razlika u varijansama između dve grupe.

T-test za jednakost srednjih vrednosti testira da li postoji značajna razlika u srednjim vrednostima između dve grupe. Vrednost t je 0,308, stepeni slobode (df) je 100, a p-vrednost je 0,758, što nije značajno. Zbog toga ne uspevamo da odbacimo nultu hipotezu da su srednje vrednosti dve grupe jednake. Srednja razlika je 8,463 sa standardnom greškom od 27,438. Interval pouzdanosti od 95% za srednju razliku se kreće od -45,974 do 62,899 kada se pretpostave jednake varijanse, i -45,844 do 62,769 kada se ne pretpostave jednake varijanse. Pošto intervali poverenja uključuju nulu, ovo dalje podržava zaključak da ne postoji značajna razlika u srednjim vrednostima između dve grupe.

Dakle i dalje ostaje da se žene i muškarci ne razlikuju u mišljenju po pitanju cene koštanja, te se kod autora još intezivnije produbilo pitanje: *zašto toliki broj muškaraca i žena smatra da je cena koštanja toliko niska?*

```

ONEWAY poM2uEURckPreKrize BY informacije
/CONTRAST=-1 3 -1 -1
/STATISTICS DESCRIPTIVES HOMOGENEITY
/PLOT MEANS
/MISSING ANALYSIS
/POSTHOC=TUKEY ALPHA(0.05).

```

Oneway

Descriptives

po m2 u EUR ck Pre Krize

	N	Mean	Std. Deviation	Std. Error	95% Confidence Interval for Mean		Minimum	Maximum
					Lower Bound	Upper Bound		
a. Malo	46	425,54	131,073	19,326	386,62	464,47	300	775
b. Nimalo	10	515,00	230,699	72,954	349,97	680,03	325	925
c. Znam sve	9	430,56	106,637	35,546	348,59	512,52	300	575
d. Znam poprilično	36	400,00	112,916	18,819	361,79	438,21	300	675
Total	101	425,74	137,589	13,691	398,58	452,90	300	925

Test of Homogeneity of Variances

		Levene Statistic	df1	df2	Sig.
po m2 u EUR ck Pre Krize	Based on Mean	3,124	3	97	,029
	Based on Median	1,644	3	97	,184
	Based on Median and with adusted df	1,644	3	66,598	,188
	Based on trimmed mean	2,699	3	97	,050

ANOVA

po m2 u EUR ck Pre Krize

	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
Between Groups	103735,672	3	34578,557	1,875	,139
Within Groups	1789333,635	97	18446,739		
Total	1893069,307	100			

Contrast Coefficients

	informacije			
Contrast	a. Malo	b. Nimalo	c. Znam sve	d. Znam poprilično
1	-1	3	-1	-1

Contrast Tests

		Contrast	Value of Contrast	Std. Error	t	df	Sig. (2-tailed)
po m2 u EUR ck Pre Krize	Assume equal variances	1	288,90	139,875	2,065	97	,042
	Does not assume 1 equal variances		288,90	223,363	1,293	9,756	,226

Post Hoc Tests

Multiple Comparisons

Dependent Variable: po m2 u EUR ck Pre Krize

Tukey HSD

(I) informacije	(J) informacije	Mean Difference (I-J)	Std. Error	Sig.	95% Confidence Interval	
					Lower Bound	Upper Bound
a. Malo	b. Nimalo	-89,457	47,389	,240	-213,34	34,42
	c. Znam sve	-5,012	49,504	1,000	-134,42	124,40
	d. Znam poprilično	25,543	30,223	,833	-53,46	104,55
b. Nimalo	a. Malo	89,457	47,389	,240	-34,42	213,34
	c. Znam sve	84,444	62,404	,532	-78,69	247,58
	d. Znam poprilično	115,000	48,550	,090	-11,92	241,92
c. Znam sve	a. Malo	5,012	49,504	1,000	-124,40	134,42
	b. Nimalo	-84,444	62,404	,532	-247,58	78,69
	d. Znam poprilično	30,556	50,617	,931	-101,76	162,87
d. Znam poprilično	a. Malo	-25,543	30,223	,833	-104,55	53,46
	b. Nimalo	-115,000	48,550	,090	-241,92	11,92
	c. Znam sve	-30,556	50,617	,931	-162,87	101,76

Homogeneous Subsets

po m2 u EUR ck Pre Krize

Tukey HSDa,b

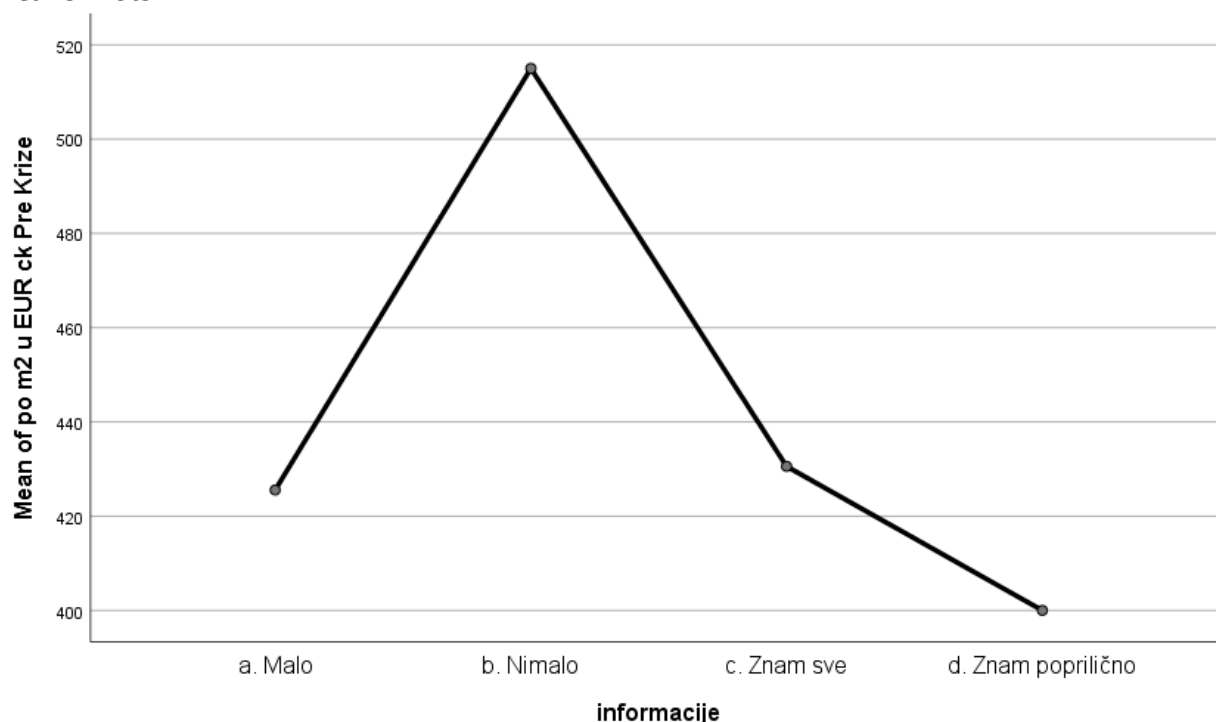
		Subset for alpha = 0.05
informacije	N	1
d. Znam poprilično	36	400,00
a. Malo	46	425,54
c. Znam sve	9	430,56
b. Nimalo	10	515,00
Sig.		,095

Means for groups in homogeneous subsets are displayed.

a. Uses Harmonic Mean Sample Size = 15,348.

b. The group sizes are unequal. The harmonic mean of the group sizes is used. Type I error levels are not guaranteed.

Means Plots



Izvor: Anketa autora kroz SPSS

Analiza je jednosmerna ANOVA sa nezavisnom promenljivom „informacije“ (nivo informacija) i zavisnom promenljivom „po m2 u EUR ck Pre Krize“ (kvadratni metri u EUR pre krize). Podaci se sastoje od 101 zapažanja, podeljenih u 4 grupe na osnovu nivoa informisanosti (a = Malo, b = Nimalo, c = Znam sve, d = Znam poprilično).

Deskriptivna statistika pokazuje da se srednji kvadratni metri u evrima pre krize razlikuju između četiri grupe. Međutim, rezultati ANOVA pokazuju da razlika nije statistički značajna, pošto je p-vrednost veća od 0,05 ($p=0,139$).

Test homogenosti varijansi pokazuje da je pretpostavka o jednakim varijansama među grupama narušena, pošto je p-vrednost manja od 0,05 ($p=0,029$). Zbog toga se post-hoc testovi izvode korišćenjem Tukey HSD testa, koji se prilagođava za nejednake varijanse.

Post-hoc testovi pokazuju da nema statistički značajne razlike u srednjim kvadratnim metrima u EUR pre krize između bilo kog od parova grupa, osim kontrasta između grupe b (Nimalo) i grupe a (Malo), gde razlika je marginalno značajna ($p=0,24$). Grafikon srednje vrednosti prikazuje vizuelni prikaz srednjih vrednosti i standardnih grešaka za svaku grupu.

Ukratko, analiza sugerise da ne postoji značajna razlika u srednjim kvadratnim metrima u EUR pre krize između četiri grupe na osnovu nivoa informisanosti. Međutim, pretpostavka o jednakim varijansama među grupama je narušena i postoji marginalno značajna razlika između CK srednjih kvadratnih metara u EUR pre krize grupa koje imaju informacija: Nimalo i Malo.

Budući da nam statističke analize ankete građana ni po kom osnovu, ne mogu otkriti neku zakonitost da vidimo u narednom poglavlju šta su investitori odgovorili na sličan upitnik ali ne i baš isti upitnik.

2.6. DESKRIPTIVNA OBRADA ANKETE INVESTITORA

Autor je 25. 01. 2023. sproveo sličnu ali ne identičnu anketu među investitorima. Učešće u anketi je bilo anonimno i pozvano je 15 investitora da anketu popuni u elektronskoj formi, od toga je njih 9 prihvatilo. Iako se može činiti da uzorak od 9 investitora nije reprezentativan, to i baš nije slučaj jer većina investitora je napravila 2-3 zgrade, tako da je ukupan broj zgrada koje su obuhvaćene oko 20, što ako uzmemo podatke iz tabele 14 da je izdato svega 66 dozvola u periodu od 2016. do 2022. godine, dolazimo do zaključka da je anketom obuhvaćeno oko 30% investitora/zgrada, čime je uzorak prilično respektabilan.

Najveći broj investitora, njih 55.6% ima između 30 i 40 godina, dok 11.1% je starije od 50 godina a 33.3% investitora je starosti od 40 do 50 godina. Ženskom polu su pripadala 2 anketirana investitora dok muškoj populaciji pripada 7 od 9 anketiranih investitora, ili 77.8%. Njih 55.6% ima fakultetsku diplomu, dok su 22.2% magistri ili masteri, srednje obrazovanje ima 11.1% a višu školu isto 11.1%, što nam govori da su investitori ili njihovi predstavnici obrazovani. Procenat od 44.4% ispitanika više nije u sektoru visokogradnje a bio je, dok 33.3% je bio deo u investicije u jednoj zgradi, a 22.2% je bio deo investicije u više zgrada. 44.4% ispitanika su investitori a 33.3% je sebe ocenilo kao „drugo“ a 22.2% su knjigovođe kod investitora.

Na pitanje koliko je trajala gradnja 44.4% je odgovorilo 2 do 2 i po godine. 33.3% je odgovorilo 2 i po do 3 godine. Više od 3 godine je trajala gradnja u slučaju jednog investitora a 1 ispitanik je uspeo da zgradu završi za 1 i po do 2 godine.

Većina ispitanika, 55.6%, je odgovorila da su izgradili manje od 50 stanova. Dva ispitanika su izgradila između 50 i 100 stanova. Jedan ispitanik je izgradio između 150 i 200 stanova, a 1 ispitanik je izgradio preko 350 stanova. Dakle, ispitanici izgradili oko 750 stanova.

Na pitanje koliko je vremena potrebno da se dobije građevinska dozvola 4 ispitanika je odgovorilo da je bilo potrebno manje od pola godine, dok je isto toliko odgovorilo da treba između pola i godinu dana, a svega jedan ispitanik odgovorio je da mu je bilo potrebno više od godinu dana. Budući da zna identitet ispitanika, autor smatra da ispitanici nisu realno odgovarali na ovo pitanje.

Na pitanje oko kirija za dvosoban stan investitori su dali gotovo identičan odgovor kao i građani, oko 150 do 200 eura pre krize. Dok je gotovo isti odgovor dat i na pitanje br. 10 oko kirije za trosoban stan, trećina da je to od 200 do 250 i trećina da je to više od 250%. Ovde se javlja konzistentnost između razmišljanja investitora i građana.

Kad je u pitanju broj soba za porodicu sa jednim detetom investitori u većini slučajeva razmišljaju da je potreban trosoban stan, dok je kod građana većina smatrala da je dovoljan dvosoban stan. Isto tako 44.4% investitora smatra da ako imate dva deteta treba da imate četvorosoban stan (što je možda i san većine građana, ali ne i realnost), dok kod građana je 70.1% smatralo da je dovoljan trosoban stan. Ista situacija je i oko pitanja br 14.

Na pitanje koliko o investiciji znaju 88.9% je odgovorilo da zna poprilično dok je jedan investitor odgovorio da zna malo. Ono što je razumno kod svakog biznisa da postoje osobe koje daju novac ali nisu uključene u proces odlučivanja. Svi anketirani investitori smatraju da se grad u potpunosti ili delimično promenio. Čak 66.7% je u potpunosti nezadovoljno stanjem arhitekture u Novom Pazaru a 33.3% je delimično zadovoljno.

Kao primer šta se ispitanicima sviđa i ne sviđa kod izgleda novogradnje, samo ćemo prikazati jedan od odgovora: „Izgled novogradnje se ne tretira u postojećim regulativama i procedurama i kao takav prepušten je da se o njemu brinu investitori koji u najvećem broju slučajeva nemaju dovoljnu svest, znanje ili obzir na obližoj okolini objekta. Potrebno je da postoji neko telo na nivou odeljenja za urbanizam (ili slično) koje bi se bavilo ovim pitanjem, nije realno očekivati da investitori u stihijskoj gradnji ispune kriterijume da bi se postigla zadovoljavajuća estetika grada.“ (anonimni investitor).

Svi ispitanici su imali priliku da vide stanove drugih konkurenata i u 44.4 % im se sviđaju raspored soba i ostala arhitektonska rešenja, a isti je procenat odgovorio sa delimično (više da nego, ne). Samo jedan investitor je istakao da mu se ne sviđa rešenje konkurenata. Investitori su u otvorenoj formi dali odgovor na pitanja 23 i 24, to jest, šta im se dopada i ne dopada kod konkurenata.

Konzistentan je odgovor investitora sa odgovorima građana na pitanje da li bi živeli u stanu, pola ih je odgovorilo da ne bi nikada ili samo kada bi morali. Što dakle govori da i među investitorima postoji animozitet prema životu u stanu.

Bitan deo upitnika se odnosi i na prodajnu cenu stanova. Tako 77.8% investitora smatra da je cena pre Covid19 krize bila 900-999 eura, dok 22.2% smatra da je bila 1000 do 1099 eura. Dakle, odgovor se poprilično razlikuje u odnosu na anketu građana gde je imalo različitih udela u dogovorima različitih cena.

Razmišljanje investitora o ceni nakon Covid-19 krize se takođe znatno razlikuje od mišljenja građana, gde 44.% investitora za razliku od 26.5% građana smatra da je cena od 1100 do 1200 eura po m². Cenu od 1200 do 1300 eura smatra 33.3% investitora, što korespondira sa anketiranim stanovništvom.

Najveći deo investitora (44.4%) smatra da se napravilo 20-30 zgrada u periodu od 2016. do 2022. godine dok 33.3% smatra da je napravljeno od 40 do 50 zgrada. Čime dolazimo do informacije da ipak investitori imaju bolji uvid u stanje konkurencije i same industrije u kojoj sudeluju. Da se u istom periodu napravilo 1000 do 1500 stanova smatra 33.3% investitora dok samo jedan je investitor pogodio da je cifra oko 3500 stanova. Pri čemu je bilo investitora među anketiranim koji smatraju i da je napravljeno manje od 1000 stanova ali i onih da je napravljeno više od 4000 i više od 6000 stanova.

O broju stanovnika 55.6% investitora smatra da grad ima od 110.000 do 120.000 stanovnika a 33.3% smatra da grad ima između 100 i 110 hiljada stanovnika. Na ovom pitanju se investitori ne slažu sa većinom građana, tačnije 50.4% , koji smatraju da grad ima preko 120.000 stanovnika. Dok na pitanje da li je grad prenaseljen, poput građana, investitori su gotovo konzistentno odgovorili.

U vezi sa iznosom novca koje su investitori uplatili u opštinski budžet u periodu od 2016. do 2022. godine, investitori poput građana ili smanjuju ili preuveličavaju značaj. Tako su svega 2 investitora procenila da je iznos oko 20 miliona eura, a jedan investitor je odgovorio da je oko 15.000.000 eura.

Najbitniji deo upitnika se odnosio na cenu koštanja i ono što je zanimljivo da je jedan investitor rekao da je cena koštanja 300 do 350 eura. Da bi istraživanje bilo ispravno mi prihvatamo ovaj odgovor ali nismo sigurni da je to realan odgovor. Dva investitora su istakla da je cena do 450 do 500 eura, dok po 1 investitor je odgovorio da je cena 550-600, 600-650, 650-700, 700-750, 750-800, a jedan je odgovorio da je cena koštanja od 900 do 950 eura. Tako da konzistentnost odgovora među investitorima ne postoji.

Kada je u pitanju cena nakon krize, tj. nakon ukrajinskog rata, 33.3% je reklo da je cena 800 do 850 eura, a 22.2% da je od 800 do 850 eura. Jedan investitor smatra da je cena koštanja sada 1000 eura po m², dok 3 različita investitora smatraju da su cene niske i dalje 450, 550 i 650 eura. Za razliku od ostalog dela građanstva, koji smatraju generalno da je cena mnogo niža investitori tvrde da je cena koštanja skuplja.

Od ispitanih investitora 77.8% je istaklo da su potpuno zdravi, a dvoje da imaju zdravstvene smetnje. Budući da je visokogradnja veoma rizična i stresna oblast, pitanje možda nije postavljeno na adekvatan način kakvo je zdravstveno stanje „starijih“ investitora u porodici.

U pitanju broj 36, najveći deo, odnosno 77.8%, se složilo da se treba ubrzati proces izdavanja dozvola. Dok se na pitanje br. 37 većina složila da bi gradila na lokaciji udaljenoj 10km od Novog Pazara, ukoliko bi postojala infrastruktura. Od tog 44.4% je reklo da bi pristalo bez pogovora, a 55.6% da bi o tome razmislilo. Što korespondira sa odgovorima stanovništva da li bi živelo na takvoj lokaciji. Kada je u pitanju potražnja za stanovima, investitori kažu da kupci traže u 88.9% ili 50 ili 60m², što je odgovor koji je u skladu sa podacima Republičkog zavoda za statistiku, a koji ne korespondira sa odgovorima koje su dali građani u anketi.

Oko pitanja parkinga i investitori poput građana nisu saglasni da je gradnja rešila problem parkiranja. Tako i investitori u 33.3% smatraju da je visokogradnja stvorila svega 1000 parkinga dok 22.2% investitora je odgovorilo ispravno da je gradnja stvorila oko 3500 parkinga. Dakle, investitori su poprilično konsistentni po ovom pitanju sa većinom ispitanika.

Oko elektroosnabdevanja, kao i većina građana, investitori smatraju da je izgradnja pogoršala elektroosnabdevanje (44.4%), dok 33.3% smatra da nije uticala na isto. I ovaj odgovor je konzistentan sa odgovorima većine građana.

Kada je u pitanju vodosnabdevanje (pitanje 42) za razliku od većine građana, većina investitora (66.7%) smatra da izgradnja uopšte nije uticala na vodosnabdevanje, dakle ni pogoršala, a ni popravila vodosnabdevanje. Ovaj odgovor se poprilično razlikuje od većine građana anketiranih drugim upitnikom.

Za razliku od građana, većina investitora (44.4%) smatra da izgradnja zgrada nije pogoršala situaciju vezanu za odlaganje otpada tj. da nije imala uticaj na usluge otpremanja otpada. Dok se 33.3% slaže sa većinom građana. Takođe, kod pitanja br. 44, većina investitora (44.4%) smatra da je izgradnja popravila kanizacionu infrastrukturu. Konzistentnosti u odgovorima sa građanima nalazimo i u pitanju br. 45, gde se 77.8% investitora slaže da je grad taj koji treba da gradi parkove, a ne investitori.

Razlika u pitanjima za investitore se nalazi od br. 46, gde 77.8% smatra tj. slaže se da ne treba da se plaćaju priključci za elektroosnabdevanje, vodu, kanalizaciju. Pitanje br. 47 je identično i 55.6% investitora se slaže da je izgradnja zgrada povećala zagađenost vazduha.

Na slično pitanje vezano za budžet grada za 2022. godinu 33.3% investitora je u pravu da je budžet grada 30.000.000, dok isto toliko smatra da je budžet grada 15 miliona. Na pitanje o procentualnom učešću komunalija u ukupnom budžetu grada 33.3% ispitanika je odgovorilo da ne zna, dok je isto toliko je odgovorilo tačno da je iznos oko 10%. Na pitanje oko toga koliko sektor građevine zapošljava radnika kao i kod građana dobijena je široka lepeza odgovora.

Pitanje br. 51 nije postavljeno građanima, već isključivo investitorima, a to je koliki je trošak tzv. komunalija (opštinskih taksi) u ceni koštanja jednog metra kvadratnog. Dva

investitora su odgovorila da je to između 60-80 eura, dva investitora odgovorila da je to između 80-100 eura, a jedan investitor je odgovorio da je preko 100 eura. Ovde dolazimo do informacije da faktički većina investitora i ne zna koliko opštinske takse povećavaju troškove izgradnje, odnosno nemaju informaciju o tako važnom (velikom) trošku.

Na pitanje da li Novi Pazar ima najskuplje doprinose za uređivanje gradskog građevinskog zemljišta tj. tzv. komunalije (opštinski porez - harač), 50% investitora je istaklo da su nakon Beograda najskuplje u državi, dok 37.5% smatra da su najskuplje u državi. Na pitanje br. 53 da li ih treba smanjiti, 55.6% je odgovorilo da ih treba smanjiti a 22.2% da ih treba ostaviti istim. Oko toga kolike su takse za nedostajuće parking mesto većina je upoznata da je to 1.500.000 dinara po parking mestu, odnosno neki smatraju da je to 900.000 i 1.200.000, što je verovatno cena iz perioda dobijanja građevinske dozvole. Na pitanje da li je dobro što opština stalno menja cenu za parking mesto, polovina ispitanika je odgovorila da je dobro, jer se tako kontrolišu investitori, a polovina je odgovorila da nije dobro.

Pitanje br. 57 je glasilo: „Šta rukovodeći organi grada treba da odrade da bi se povećala ulaganja u visokogradnju?“ i može se primetiti da većina ispitanika, u slobodnoj formi odgovora, traži da se smanje komunalije (opštinske takse). Mada ima zanimljivih ideja poput da grad uđe u javno-privatno partnerstvo u nekim projektima, ali i zahteva da se ubrza proces donošenja dozvola.

Na pitanje da li bi opet ušli u sektor visokogradnje, 55.6% ispitanika je odgovorilo da bi ponovo pokrenulo posao u ovoj grani, ali da bi dosta stvari radili drugačije. Dok na sledeće pitanje 77.8% ispitanika odgovara da su sve nekretnine prodali, 22.2% ispitanika tvrdi da nisu prodali jedan broj nekretnina, ali da je investicija i dalje u toku. Dakle, možemo zaključiti da ima prodaje i da ima prostora za rad ali da se radi drugačije.

Poslednje pitanje koje je postavljeno investitorima glasi: „Da imate milion eura na raspolaganju, da li biste ih uložili OPET u visokogradnju?“, a struktura odgovora je sledeća:

1. 55.6% je odgovorilo da bi uložili jedan deo novca (ali ne milion eura),
2. 33.3% je odgovorio da bi razmislio,
3. Svega jedan investitor je odgovorio da bi to uradio momentalno.

Dakle, ukoliko visokogradnju prati glas da je u pitanju visokoprofitna oblast, zašto je većina investitora ipak skeptična oko ove grane? Da se vratimo na japansku izreku: „Ko priznaje svoje neznanje, pokazuje ga jedanput, ko ga skriva, pokazuje ga više puta.“ Većina investitora je intuitivno ušla u ovu oblast i odgovor na zadnje pitanje nam to dokazuje. Ali, iz toga proističe pitanje šta uzrokuje ovakav stav.

2.7. STATISTIČKA OCENA MIŠJENJA INVESTITORA OKO CENE KOŠTANJA

Anketa koja se sprovedena među investitorima oko najznačajnijeg dela ankete, a to je cena koštanja, nije uspeła mnogo da nam otkrije jer su nam pogotovo investitori dali različite odgovore u tabeli frekvencija koja je obrađena kroz program SPSS. Tako svih 9 autora je dalo različite odgovore oko cene koštanja.

```
FREQUENCIES VARIABLES=pom2uEURckKRIZA  
/ORDER=ANALYSIS.
```

Frequencies

Statistics

Po m2 CK u EUR nakon krize

N	Valid	9
	Missing	0

Po m2 CK u EUR pre krize

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	325	1	11,1	11,1	11,1
	425	1	11,1	11,1	22,2
	475	1	11,1	11,1	33,3
	525	1	11,1	11,1	44,4
	625	1	11,1	11,1	55,6
	675	1	11,1	11,1	66,7
	725	1	11,1	11,1	77,8
	775	1	11,1	11,1	88,9
	925	1	11,1	11,1	100,0
	Total	9	100,0	100,0	

Međutim, ako bi investitore podelili prema odgovoru koliko su stanova izgradili, generalno dobijamo nešto bolju analizu podataka.

*Nonparametric Tests: Independent Samples.

NPTESTS

/INDEPENDENT TEST (poM2uEURckKRIZA) GROUP (KolikoSteStanovaIzgradili)

MEDIAN(TESTVALUE=SAMPLE COMPARE=PAIRWISE)

/MISSING SCOPE=ANALYSIS USERMISSING=EXCLUDE

/CRITERIA ALPHA=0.05 CILEVEL=95.

Nonparametric Tests

Hypothesis Test Summary				
	Null Hypothesis	Test	Sig.	Decision
1	The medians of Po m2 CK u EUR nakon krize are the same across categories of KolikoSteStanovaIzgradili.	Independent-Samples Median Test	,029	Reject the null hypothesis.

Asymptotic significances are displayed. The significance level is ,050.

Independent-Samples Median Test

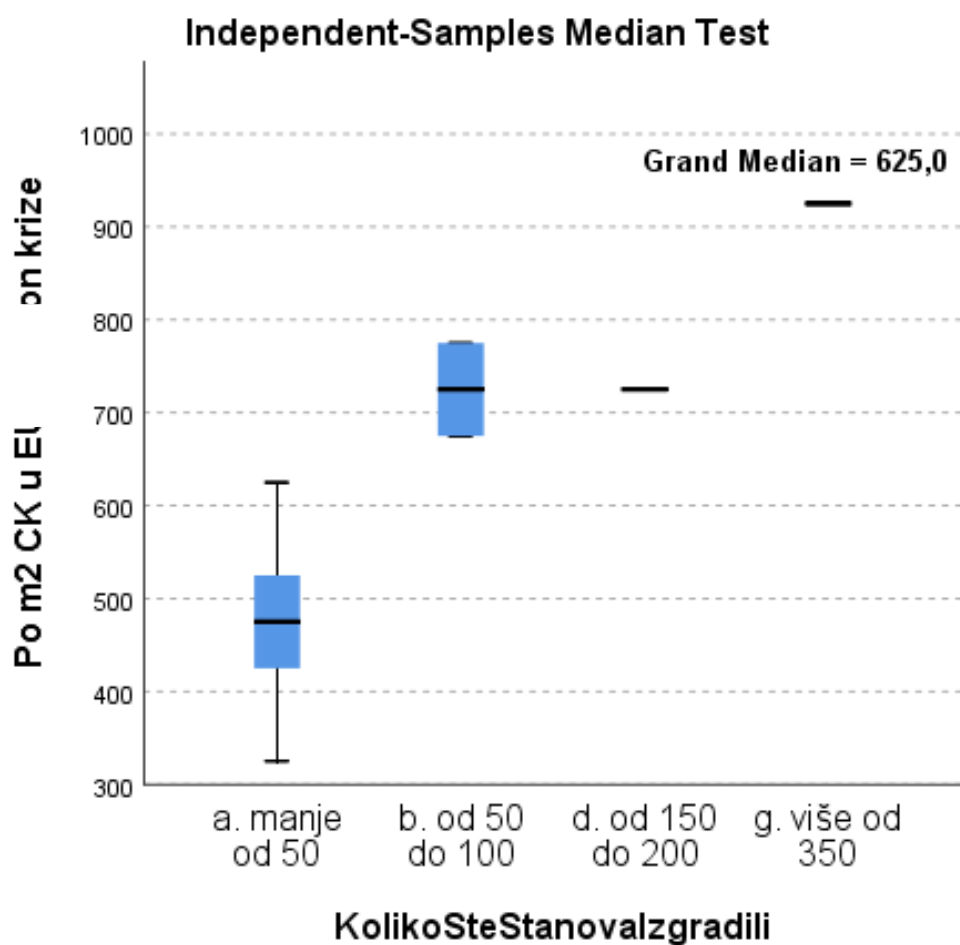
Po m2 CK u EUR pre krize across „KolikoSteStanovaIzgradili“

Independent-Samples Median Test Summary

Total N	9
Median	625,000
Test Statistic	9,000 ^{a,b}
Degree Of Freedom	3
Asymptotic Sig.(2-sided test)	,029

a. At least one cell has an expected value less than one.

b. More than 20% of the cells have expected values less than five.



Pairwise Comparisons of KolikoSteStanovaIzgradili

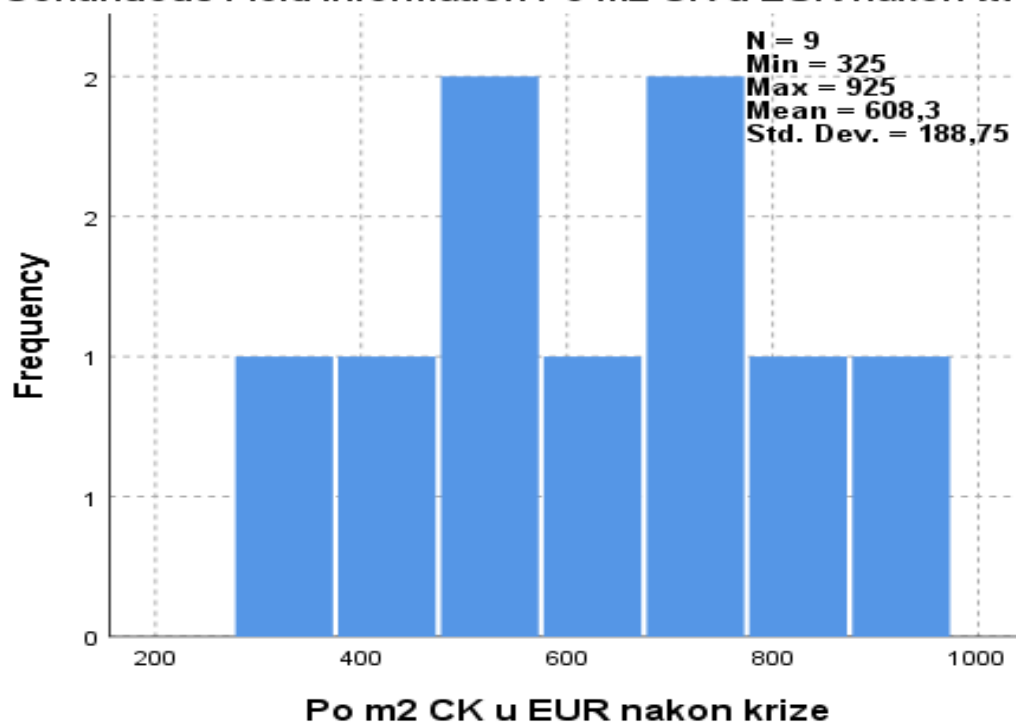
Sample 1-Sample 2	Test Statistic	Sig.	Ad. Sig. ^a
a. manje od 50-b. od 50 do 100	3,733	,053	,320
a. manje od 50-d. od 150 do 200	1,200	,273	1,000
a. manje od 50-g. više od 350	1,200	,273	1,000
b. od 50 do 100-d. od 150 do 200	,750	,386	1,000
b. od 50 do 100-g. više od 350	3,000	,083	,500
d. od 150 do 200-g. više od 350	2,000	,157	,944

Each row tests the null hypothesis that the Sample 1 and Sample 2 distributions are the same.

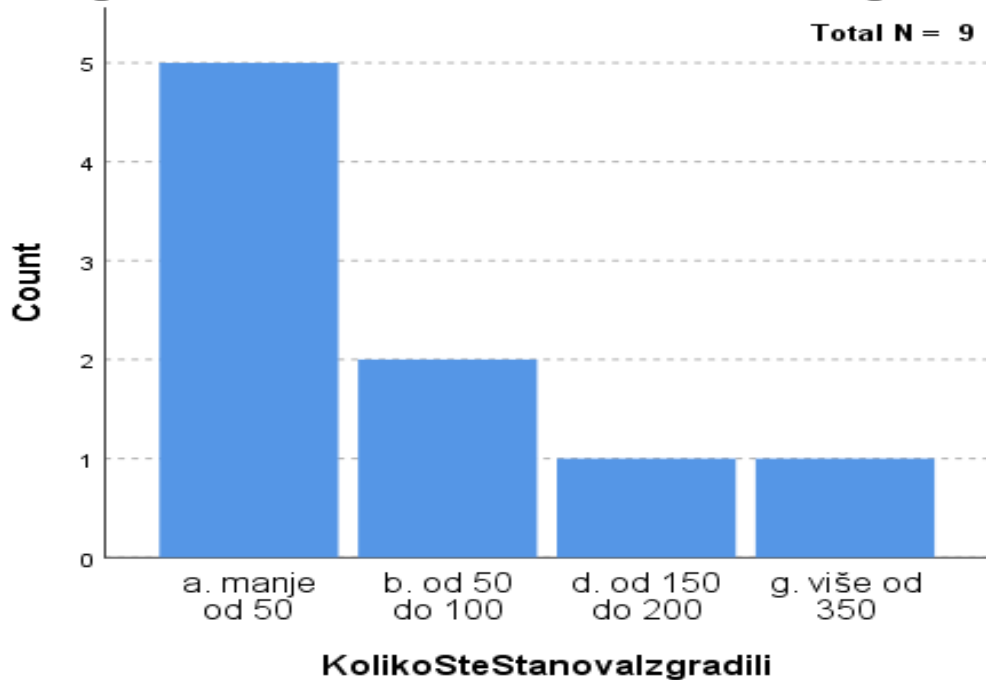
Asymptotic significances (2-sided tests) are displayed. The significance level is ,05.

a. Significance values have been adjusted by the Bonferroni correction for multiple tests.

Continuous Field Information Po m2 CK u EUR nakon ...



Categorical Field Information KolikoSteStanovalzgradili



Ovaj SPSS nalaz pokazuje rezultate nezavisnog uzorka neparametarskog testa, konkretno testa medijane, koji ispituje da li postoji značajna razlika u medijanima kontinuirane varijable (Po m2 CK u EUR nakon krize) između različitih kategorija kategoričke varijable (KolikoSteStanovaIzgradili).

Nulta-hipoteza je da su medijani isti u svim kategorijama KolikoSteStanovaIzgradili. Izlaz pokazuje da je nulta hipoteza odbačena ($p = 0,029$), što ukazuje da postoji značajna razlika u medijanima „Po m2 CK u EUR nakon krize“ između kategorija „KolikoSteStanovaIzgradili“.

Takođe su prikazana poređenja u paru da bi se ispitale razlike između specifičnih kategorija KolikoSteStanovaIzgradili. Prilagođene vrednosti značajnosti pokazuju da samo poređenje između uzoraka a (manje od 50) i b (50 do 100) ima marginalno značajnu razliku ($p = 0,320$). Sva ostala poređenja imaju p-vrednosti veće od alfa nivoa od 0,05.

2.8. STATISTIČKA OCENA MIŠLJENJE GRAĐANA I INVESTITORA OKO CENE KOŠTANJA

Budući da su investitori dali poprilično različite odgovore oko cene koštanja, kao građani, ali sa velikom razlikom da je prosek kod investitora bio znatno veći, u ovom poglavlju ćemo samo uporediti prosečnu cenu investitora sa cenama u anketi građana. Dakle kao korektivni faktor u t-testu, koristimo srednju cenu iz istraživanja investitora i kroz program SPSS-a obrađujemo t-test.

T-TEST

```
/TESTVAL=619.44
/MISSING=ANALYSIS
/VARIABLES=poM2uEURckPreKrize
/CRITERIA=CI(.95).
```

T-Test

One-Sample Statistics

	N	Mean	Std. Deviation	Std. Error Mean
po m2 u EUR ck Pre Krize	102	424,75	137,269	13,592

One-Sample Test

Test Value = 619.44						
		Sig. (2-tailed)	Mean Difference	95% Confidence Interval of the Difference		
t	df			Lower	Upper	
po m2 u EUR ck Pre Krize	-14,324	101	,000	-194,685	-221,65	-167,72

Izvor: Anketa autora kroz SPSS

Ako sprovedemo t-test jednog uzorka koristeći sledeću sintaksu:

T-TEST

/TESTVAL=619,44
/MISSING=ANALIZA
/VARIABLES=poM2uEURckPreKrizе
/CRITERIA=CI(.95).

Varijabla koja se testira je „poM2uEURckPreKrizе“, koja ima veličinu uzorka od 102, srednju vrednost od 424,75 i standardnu devijaciju od 137,269. Nulta hipoteza koja se testira je da je srednja vrednost populacije „poM2uEURckPreKrizе“ jednaka 619,44. Test je rezultirao sa t-vrednošću od -14,324 i p-vrednošću od 0,000, što znači da se srednja vrednost uzorka „poM2uEURckPreKrizе“ značajno razlikuje od hipotetizovane srednje vrednosti populacije od 619,44. Srednja razlika je -194,685, sa intervalom poverenja od 95% u rasponu od -221,65 do -167,72. U zaključku, na osnovu rezultata t-testa, možemo odbaciti nultu hipotezu i zaključiti da se srednja vrednost populacije „poM2uEURckPreKrizе“ značajno razlikuje od 619,44. Nažalost i bez SPSS- smo mogli zaključiti da nešto mnogo ne štima u podacima i razmišljanjima koje imaju građani koji faktički tvrde da je cena koštanja po m² jednaka 424.75 eur po m², dok investitori kažu da je to 619.44 eur, što je ogromna razlika od čak 194.68 eura po m².

2.9. SINDROM CENE KOŠTANJA OD 500 EURA

Autor smatra da postoji nešto što se zove: „sindrom cene od 500 eura“. I da postoji duboko uverenje populacije da se tokom izgradnje zgrada cena koštanja izjednačuje sa tom cenom od famoznih 500 eura. Takva razmišljanja dodatno potpiruju novinski članci koji su se javljali i 2017. i 2018. ali čak i 2023. godine na raznim portalima:

- 1) Kako do stana u Beogradu za manje od 500 EUR po kvadratu? ²⁶ (2017)
- 2) Kvadrat 500 EUR - ko može da ga kupi? ²⁷ (2018)
- 3) U tri opštine u Srbiji kvadratni metar košta manje od 500 evra: Koliko koštaju stanovi u novogradnji? (2023) ²⁸

Naravno da se ne za cenu koštanja, već cenu od 500 eur po m² ne može očekivati kvalitet, osnovno pitanje koje se nametnulo tokom ovog istraživanja jeste sledeće:

Šta ako je većina anketiranih građana u pravu i kvadrat zaista u ostalim delovima Srbije može da se sagradi za 500 eura? Odgovor na to pitanje se ne može naći toliko u ceni materijala jer smo u I poglavlju utvrdili da se cene materijala drastično ne razlikuju između Beograda i Novog Pazara do ukrajinske krize (izuzev 2022. godine) dok su cene gotovih proizvoda tj. stanova gotovo identične između Novog Pazara i Kraljeva i Kragujevca do 2019. godine. Međutim, kada uporedimo cene gotovih proizvoda između velikih gradova (Beograda i Novog Sada) i Novog Pazara, u I poglavlju mogli smo videti da su razlike poprilične da je stan u Novom Sadu u proseku 1.500 eura, dok je u Beogradu 2.500 eura po m² dok je cena repromaterijala gotovo identična. U I poglavlju smo mogli videti da je cena cementa u Novom Sadu veća 17% od cene cementa u Beogradu, ali sa druge strane da je cena cementa u Novom Pazaru 6% veća od cene u Beogradu. Istraživanje je pokazalo, da postoji velika razlika u percepciji cene koštanja koju ispoljavaju građani kao ispitanici i investitori kao ispitanici. Razlika među ove dve grupe ispitanika je u ogromnom iznosu, tako da se odgovori moraju otkriti na drugom polju, a da nije cena repromaterijala, jer smo već ukazali da se cena

²⁶ <https://www.ekapija.com/news/1716338/kako-do-stana-u-beogradu-za-manje-od-500-eur-po-kvadratu>

²⁷ <https://www.b92.net/biz/vesti/srbija/kvadrat-500-eur-ko-moze-da-ga-kupi-1391997>

²⁸ <https://www.danas.rs/vesti/ekonomija/u-tri-opstine-u-srbiji-kvadratni-metar-kosta-manje-od-500-evra-koliko-kostaju-stanovi-u-novogradnji/>

repromaterijala ne razlikuje drastično. Sledeći deo cene koštanja stanova, ako nije repromaterijal, autor je pokušao da nađe u ceni tzv. doprinosa za uređenje gradskog građevinskog zemljišta (opštinske takse) koja se popularno među investitorima nazivaju „komunalije“.

2.10. CENE DOPRINOSA ZA GRAĐEVINSKE DOZVOLE U KANTONU SARAJEVO

Ako bi uporedili stanje doprinosa za uređenje gradskog građevinskog zemljišta, neke bivše države velike SFRJ (Socijalističke Federativne Republike Jugoslavije), sigurno je da bi trebalo krenuti od naše matice Bosne i Hercegovine (BiH). Zbog koplikovanog političko-pravnog okruženja bile bi nam potrebno mnogo prostora da uporedimo podatke za čitavu BiH (oba entiteta). Međutim, za analizu je najzanimljiviji kanton Sarajevo koji se sastoji od 9 opština prikazanih u tabeli ispod. Budžet kantona Sarajevo je milijarda i 438 miliona KM (konvertibilnih maraka)²⁹, što je 735.25 miliona eura (prema kursu 0,5113). Tako ako kanton Sarajevo uporedimo za glavnim gradom Republike Srbije, Beogradom, čiji budžet za 2023. godinu je 172.569.792.090 dinara, što je prema kursu 117,5 iznosi oko 1.468.679.081,62 €, dolazimo do zaključka da je i kanton Sarajevo izrazito razvijena regija. Kanton Sarajevo (KS), prema popisu iz 2013. godine ima 413.593 stanovnika (grad Sarajevo: 275.524),³⁰ od ukupno 3.531.159 stanovnika BiH. KS u uvozu učestvuje sa čak 34,8% ukupne BiH, u broju turista 44,9% a u neto plati sa 123,4%.

Tabela br. 22: Prikaz cene doprinosa za uređenje građevinskog zemljišta u Sarajevu

Kanton Sarajevo		Konvertibilnih maraka		EUR	kurs 0,5113
R. Br.	Opština	od	do	od	do
1	Centar	Nejasno 150KM/m ² x % učešće pripremnih radova			
2	Hadžići	Po stvarnim troškovima uređenja građevinskog zemljišta			
3	Ilidža	Nema podataka			
4	Ilijaš	40 KM	120 KM	20,45 €	61,36 €
5	Novi grad Sarajevo	13,5 KM	81 KM	6,90 €	41,42 €
6	Novo Sarajevo	U zavisnosti od vrednosti potrebnih radova			
7	Stari Grad *	16,31 KM	97,83 KM	8,34 €	50,02 €
8	Trnovo	170 KM	272 KM	86,92 €	139,07 €
9	Vogošća	Zavisno od stepena izgrađenosti			

Izvor: Poslovni vodič: „Investirajte u Kanton Sarajevo“, Sarajevo 2021. godine

Za našu analizu je od velike važnosti prikazati makar jednu od 9 opština, te za primer uzimamo opštinu Stari Grad koja se nalazi u strogom centru u kome su takse od 8,34–50,02 eura. Budući da u daljim delovima rada prikazujemo projekat X koji ima 3641,74 m². Cena taksi za izdavanje građevinske dozvole u Sarajevu bi projekat X, hipotetički, koštala od 30.369,57 € do 182.161,58 € u zavisnosti od opremljenosti same lokacije određenim priključcima (struja, voda, kanalizacija, gas, ulica, kontejneri i sl.). Dakle, videćemo u narednim poglavljima da je Novi Pazar drastično skuplji od kantona Sarajevo tj. opštine Stari Grad.

²⁹ Pristupljeno (29. mart 2023.) <https://vlada.ks.gov.ba/aktuelnosti/novosti/kanton-sarajevo-za-ovu-godinu-dobio-budzet-od-milijardu-i-438-miliona-km>

³⁰ Pristupljeno (29. mart 2023.), <http://www.statistika.ba/?show=12&id=19000>

3. UTICAJ DOPRINOSA ZA UREĐENJE GRADSKOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA (LOKALNIH TAKSI) NA CENU KOŠTANJA STANOVA U NOVOM PAZARU I OSTALIM DELOVIMA SRBIJE

Budući da nam je istraživanje među investitorima i građanima ukazalo da postoje ogromne razlike u percepciji cene koštanja u građevini, gde je većina ispitanika među građanima smatrala da je cena koštanja dosta niska, a da u prvom poglavlju nismo uspjeli da takvu vezu nađemo u ceni koštanja repromaterijala.

U ovom poglavlju smo uporedili „doprinose za uređenje gradskog građevinskog zemljišta“ (lokalnih taksi) u Novom Pazaru i određenim gradovima Republike Srbije i podaci su nažalost poražavajući. Tako, tabela br. 24, ukazuje da je Novi Pazar najskuplji grad za takse koje se isplaćuju gradu, za tzv. komunalije, odnosno pomenute doprinose.

Gradove koje smo upoređivali jesu:

- 1) Niš,
- 2) Beograd,
- 3) Novi Sad,
- 4) Leskovac,
- 5) Kraljevo,
- 6) Kragujevac,
- 7) Novi Pazar, odluka od 2019.
- 8) Novi Pazar, odluka od 2015.
- 9) Čačak.

Iako je početna namera da se samo uporede koeficijenti „stambene namene“ tokom januara 2023. Godine, uvidelo se da su razlike dramatične. Tabela br. 24 je sastavljena na osnovu podatka koji su dobijeni stavljanjem u odnos različitih koeficijenata iz različitih odluka o doprinosima iz tabele br. 23, tako da su tu prikazani i linkovi koji vode do istih odluka o doprinosima.

Tabela br. 23: Prikaz odluka o doprinosima različitih gradova na osnovu kojih je sastavljena tabela

	Grad	Službeni glasnik	Link
1	Niš	„Sl. list grada Niša“, br. 92/2016. od 11.8.2016. godine, a stupila je na snagu 19.8.2016.	http://www.gu.ni.rs/wp-content/uploads/Odluka-o-utvrđivanju-doprinosa-za-uređivanje-građevinskog-zemljista.pdf
2	Beograd	„Sl. list Grada Beograda godina LIX broj 16 od 2. aprila 2015. godine	https://www.beoland.com/zemljiste/propisi/

3	Novi Sad	Sl. list Grada Novog Sada godina XXXIV broj 11 od 27. marta 2015. godine	https://skupstina.novisad.rs/wp-content/uploads/2016/12/sl-11-1.pdf
4	Leskovac	("Sl. glasnik grada Leskovca", br. 42/2020)	http://demo.paragraf.rs/demo/combined/Old/t/t2021_01/LE_042_2020_002.htm
5	Kraljevo	("Sl. list grada Kraljeva", br. 11/2015, 26/2015 i 22/2018)	http://demo.paragraf.rs/demo/combined/Old/t/t2018_10/t10_0094.htm
6	Kragujevac	Sl. Sl. list grada Kragujevca ", br. 34/2017)list grada Kragujevca ", br. 34/2017)	http://demo.paragraf.rs/demo/combined/Old/t/t2017_12/t12_0333.htm
7	Novi Pazar 2019	("Sl. list grada Novog Pazara", br. 2/2019, 1/2020 i 11/2020)	http://demo.paragraf.rs/demo/combined/Old/t/t2020_12/NP_011_2020_003.htm
8	Novi Pazar 2015	("Sl. list grada Novog Pazara", br. 1/2015)	http://demo.paragraf.rs/demo/combined/Old/t/t2015_03/t03_0332.htm
9	Čačak	("Sl. list grada Čačka", br. 4/2015, 5/2016 i 20/2016)	http://demo.paragraf.rs/demo/combined/Old/t/t2016_11/t11_0084.htm

Izvor:

Autor

na

osnovu

Tabela br. 24: Uporedni prikaz koeficijenata koji se koriste za izračunavanje doprinosa za uređivanje gradskog građevinskog zemljišta

Niš		Beograd		Novi Sad		Leskovac		Kraljevo	
Urbanistička zona									
Zona	Koeficijent	Zona	Koeficijent	Zona	Koeficijent	Zona	Koeficijent	Zona	Koeficijent
Prva zona	0,07	Zona zašt. Zel.	0,1	Ekstra zona	0,1	Ekstra zona	0,08	Ekstra zona	0,1
Druga zona	0,066	Ekstra I	1,1	Prva zona	0,0969	Prva zona	0,06	Prva zona	0,05
Treća zona	0,059	I	0,1	Druga zona	0,0807	Druga zona	0,05	Druga zona	0,02
Četvrta zona	0,051	II	0,0968	Treća zona	0,0669	Treća zona	0,04	Treća zona	0,01
Peta zona	0,043	III i zona ul. prav.	0,0742	Četvrta zona	0,0519	Četvrta zona	0,03		
Šesta zona	0,028	IV	0,0534	Peta zona	0,0438	Peta zona	0,02		
Sedma zona	0,018	V	0,0402	Šesta zona	0,0346	Šesta zona	0,007		
Sedma A zona	0,015	VI	0,0281	Sedma zona	0,0243	Sedma zona	0,004		
Sedma B zona	0,014	VII	0,014	Osma zona	0,007				
Osma zona	0,013	VIII	0,0042						
Osma A zona	0,011	Zona spec. nam.	0,0534						
Namena objekta									
Namena	Koeficijent	Namena objekta	Koeficijent	Namena	Koeficijent	Namena	Koeficijent	Namena	Koeficijent
Poslovna zgrada	1,5	Komercijalna	1,5	Komercijalna	1,5	Stambena ind.	0,3	Stambena ind.	0,5
Stambena	0,76	Stambena	1	Stambena	1,4	Stambena kol.	0,5	Komercijalna	1,5
Porodična kuća	0,66	Proizvodna	0	Proizvodna	0	Komercijalna	1	Proizvodna	0,3
Objekti javne namene koji nisu u javnoj svojini	1,3	Javna	1,2	Javna	0,8	Proizvodna	0	Ostale namene	0,3
Ostale namene	0,4					Ostala	0,2	Javna	0,5
						Javna	0,4		
Nedostajuća komunalna infrastruktura									
Naziv infrastr.	% umanjenja	Naziv infrastr.	% umanjenja	Naziv infrastr.	% umanjenja	Naziv infrastr.	% umanjenja	Naziv infrastr.	% umanjenja
Ned.asfalt	10%	Ned.saobraćajnica	20%	Ned.saobraćajnica	20%	Ned.saobraćajnica	25%	Ned.saobraćajnica	10%
Ned. trotoar	5%	Ned.kan. mreža	10%	Ned.kan. mreža	10%	Ned.kan. mreža	20%	Ned.kan. mreža	7%
Ned.kan. mreža	10%	Ned.vod. mreža	10%	Ned.vod. mreža	5%	Ned.vod. mreža	15%	Ned.vod. mreža	7%
Ned.vod. mreža	5%			Ned.ele. mreža	5%	Trotoar	5%	Ned. trotoar	3%
Ned.topl.mreža	20%					Javna rasveta	5%	Javna rasveta	3%

Kragujevac		Novi Pazar 2019		Novi Pazar 2015		Čačak	
Urbanistička zona							
Zona	Koeficijent	Zona	Koeficijent	Zona	Koeficijent	Zona	Koeficijent
EKSTRA	0,1	Ekstra zona	0,1	Ekstra zona	0,1	Ekstra zona	0,1
I	0,08	I A zona	0,09	I A zona	0,09	Prva zona	0,08
II	0,06	I B zona	0,08	I B zona	0,08	Druga zona	0,06
III	0,05	II A zona	0,07	II A zona	0,07	Treća zona	0,03
IV	0,03	II B zona	0,06	II B zona	0,06	Četvrta zona	15
V	0,01	III A zona	0,05	III A zona	0,05	Peta zona	3
		III B zona	0,04	III B zona	0,04	Šesta zona	2
		IV A zona	0,03	IV A zona	0,03		
		IV B zona	0,02	IV B zona	0,02		
		V zona	0,01	V zona	0,01		
Namena							
Namena	Koeficijent	Namena objekta	Koeficijent	Namena	Koeficijent	Namena	Koeficijent
Obj. javne namene u priv.svojini	0,5	Objekti javne namene	0,7	Individualna	0,4	Komercijalna, objekti javne namene u privatnoj svojini	1,5
Poslovanje	0,8	Porodično stamb	0,6	Stambena	1,2	Stambena	1,2
Stanovanje (najmanje 3 stana)	0,55	Stambena	1,4	Privr-proizv	0,2	Pomoćni, ekonomski, reklamni	1,1
Stanovanje (do dva stana)	0,4	Komercijalna	1,5	Posl.-komerc	0,6		
Objekti ostale namene	0,3	Poslovanje	1,5	Posl.-uslužna	0,6		
		Proizv.poslovanje	0,6	Javna namena	0,4		
		Porodična	0,4	Ekonomska	0,2		
		Ekonomska	0,2				
Nedostajuća komunalna infrastruktura							
Naziv infrastr.	% umanjenja	Naziv infrastr.	% umanjenja	Naziv infrastr.	% umanjenja	Naziv infrastr.	% umanjenja
Ned. saobraćajnica	10%	Ned.saobraćajnica	5%			Izrada urb. planova i geo. podl. j.rasv.	1,5%
Ned. kanalizaciona mreža	5%	Ned. kanal. mreža	4%			Izgradnja vodovodne mreže	5,5%
Nedostajuća vodovodna mreža	5%	Ned. vodov.mreža	4%			fekalne kanalizacije, ivičnjaka	3,5%
						Izgradnja trotoara	3,2%
						Asfaltiranje ulice	8,5%
						Izgradnja kišne kanalizacije	7,8%

Izvor: Autor na osnovu odluka o doprinosima za uređenje gradskog građevinskog zemljišta različitih gradova

Tabela br. 28 nam je, nažalost, ukazala da je i 2015, a dodatno i 2017. godine grad Novi Pazar, bio jedan od gradova sa najnepovoljnijim koeficijentima za izgradnju u Srbiji po pitanju „takse za dobijanje građevinske dozvole“. Tako Zakon o planiranju i izgradnji je propisao:

6.1. Doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta

Član 96

Za uređivanje građevinskog zemljišta plaća se doprinos jedinici lokalne samouprave na čijoj teritoriji je planirana izgradnja objekta.

Novčana sredstva dobijena od doprinosa za uređenje građevinskog zemljišta koriste se za uređivanje (pripremanje i opremanje) građevinskog zemljišta, **pribavljanje građevinskog zemljišta u javnu svojinu** i izgradnju i održavanje objekata komunalne infrastrukture.

Član 97

Doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta **plaća investitor.**

Iznos doprinosa se utvrđuje rešenjem o izdavanju građevinske dozvole tako što se osnovica koju čini **prosečna cena kvadratnog metra stanova novogradnje u jedinici lokalne samouprave**, odnosno gradskoj opštini, prema poslednjim objavljenim podacima organa nadležnog za poslove statistike, **pomnoži sa ukupnom neto površinom objekta** koji je predmet gradnje, izraženom u metrima kvadratnim, **i sa koeficijentom zone i koeficijentom namene objekta** koje utvrđuje jedinica lokalne samouprave.

Koeficijent zone iz stava 2. ovog člana ne može biti veći od 0,1, a koeficijent namene ne može biti veći od 1,5.

Iznos doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta se umanjuje za troškove infrastrukturnog opremanja građevinskog zemljišta sredstvima investitora, na osnovu ugovora zaključenog u skladu sa članom 92. ovog zakona, kao i za vrednost zemljišta koje investitor ustupa jedinici lokalne samouprave za izgradnju infrastrukturnih objekata.

Jedinica lokalne samouprave najkasnije do 30. novembra tekuće godine utvrđuje koeficijente iz stava 2. ovog člana.

Investitor koji dostavi odgovarajuće sredstvo obezbeđenja plaćanja ima pravo da iznos doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta isplati u najmanje 36 mesečnih rata, a **onaj koji plaća naknadu jednokratno, pre podnošenja prijave radova, ima pravo na umanjenje u iznosu od najmanje 30%, u skladu sa odlukom jedinice lokalne samouprave.**

Skupština jedinice lokalne samouprave opštim aktom utvrđuje zone i vrste namena objekta iz stava 2. ovog člana, **iznose koeficijenata zone i koeficijenata namene**, kriterijume, iznos i postupak umanjivanja doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta posebna umanjenja iznosa doprinosa za nedostajuću infrastrukturu kao i uslove i način obračuna umanjenja iz stava 5. ovog člana, i druge pogodnosti za investitore, metod valorizacije u slučaju plaćanja u ratama kao i druga pitanja od značaja za obračun i naplatu doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta, u skladu sa ovim zakonom, a svojim pojedinačnim aktom može predvideti dodatne pogodnosti za plaćanje doprinosa za objekte od posebnog značaja za razvoj jedinice lokalne samouprave. Ne mogu se predvideti umanjenja iznosa doprinosa za objekte stanogradnje, osim po osnovu propisanom u stavu 5. ovog člana, kao i za objekte socijalnog stanovanja kod kojih je investitor Republika Srbija, autonomna pokrajina ili jedinica lokalne samouprave.

Doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta ne obračunava se za objekte javne namene u javnoj svojini, objekte komunalne i druge infrastrukture, proizvodne i skladišne objekte u funkciji proizvodnih objekata, podzemne etaže objekata visokogradnje (prostor

namenjen za garažiranje vozila, podstanice, transformatorske stanice i razvodna postrojenja, ostave, vešernice i sl.), osim za delove podzemnih etaža koji se koriste za komercijalne delatnosti. Doprinos se ne obračunava ni za otvorena parkirališta, interne saobraćajnice, otvorena dečja igrališta, otvorene sportske terene i atletske staze.

Doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta se plaća kada se namena objekta, odnosno dela objekta, menja iz jedne namene u drugu namenu za koju je propisan veći iznos doprinosa.

Investitor koji uklanja postojeći objekat koji je izgrađen u skladu sa zakonom, odnosno legalizovan ili ozakonjen u cilju izgradnje novog objekta na istoj lokaciji, plaća doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta samo za razliku u broju kvadrata korisne površine između objekta koji planira da izgradi i objekta koji se uklanja.

Prilikom obračuna površina postojećeg objekta, bruto razvijena građevinska površina se utvrđuje uvidom u izdatu upotrebnu dozvolu ili tehničku dokumentaciju na osnovu koje je izdata upotrebna dozvola, odnosno uvidom u pravosnažno rešenje o legalizaciji, odnosno ozakonjenju objekta i tehničku dokumentaciju na osnovu koje su ta rešenja izdata.

Ako za jedinicu lokalne samouprave nisu objavljeni podaci o prosečnoj ceni kvadratnog metra stanova novogradnje, doprinos iz stava 1. biće utvrđen na osnovu proseka iznosa prosečnih cena kvadratnog metra stanova novogradnje u svim jedinicama lokalne samouprave istog stepena razvijenosti u skladu sa zakonom kojim se uređuje regionalni razvoj, za koje su ti podaci objavljeni.

Po zahtevu jedinice lokalne samouprave, u cilju realizacije projekta od značaja za lokalni ekonomski razvoj, Vlada Republike Srbije može odobriti visinu doprinosa u drugačijem iznosu od iznosa predviđenog stavom 2. ovog člana.

Član 98

Iznos, način plaćanja doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta i sredstvo obezbeđenja u slučaju plaćanja na rate su sastavni deo rešenja o građevinskoj dozvoli.

Kada nadležni organ po zahtevu investitora izda građevinsku dozvolu usled promena u toku građenja, sastavni deo tog rešenja je novi obračun doprinosa.

Sastavni deo rešenja o upotrebnoj dozvoli je konačni obračun doprinosa.

Najkasnije do podnošenja prijave radova, investitor je dužan da izvrši uplatu doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta u celosti, odnosno ako plaća na rate da uplati prvu ratu i dostavi sredstvo obezbeđenja plaćanja.

Kao sredstvo obezbeđenja plaćanja doprinosa, investitor je dužan da:

- 1) do momenta prijave radova, dostavi neopozivu bankarsku garanciju, naplativu na prvi poziv, bez prigovora koja glasi na ukupan iznos nedospelih rata i koja je izdata na rok koji mora biti duži tri meseca od dana dospeća poslednje rate, ili
- 2) uspostavi hipoteku na objektu koji vredi najmanje 30% više od ukupnog iznosa nedospelih rata, u korist jedinice lokalne samouprave.

Investitor koji gradi objekat čija ukupna bruto razvijena građevinska površina ne prelazi 200 m² i koji ne sadrži više od dve stambene jedinice nije u obavezi da podnese sredstvo obezbeđenja u slučaju plaćanja doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta na rate.“³¹

Sa namerom smo u doktorskoj tezi, citirali u potpunosti, celokupne članove 96, 97 i 98 zakona o planiranju i izgradnji, kako bi dalje razradili ovu tezu. U daljem nastavku dajemo pregled kako je izgledao iznos doprinosa za uređenje gradskog građevinskog zemljišta kompanije X na lokaciji koja je predmet dalje razrade biznis plana u sledećem poglavlju.

³¹ Zakon o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 9/2020 i 52/2021)

Slika br. 7: Iznos obračunatih doprinosa 2017. godine kompaniji X za projekat X



JAVNO PREDUZEĆE ZA UREĐIVANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA „NOVI PAZAR“

NOVI PAZAR, ul. 28. Novembra bb, tel/fax: 020313-154

RAČUNOVODSTVO: 020/331-721, TEK. RAČ.: 330-0000021001515-51

PIB: 106389718 MAT.BR.: 20591447

REPUBLIKA SRBIJA

GRAD NOVI PAZAR

JAVNO PREDUZEĆE ZA UREĐIVANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA „NOVI PAZAR“

Br. 2017

Datum: 04.04.2017. godine Novi Pazar, 28. Novembra bb

GRADSKOJ UPRAVI ZA IZVORNE I POVERENE POSLOVE ODELJENJU ZA
URBANIZAM I IZGRADNJU

Predmet: Dostava podataka površine objekta- utvrđivanje doprinosa za uređivanje građevinskog Zemljišta

Korisna površina za ugovaranje doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta i cena utvrđeni na osnovu Zakona o planiranju i izgradnji („Sl. glasnik RS“ br. 72/09, 81/09-ispravka, 64/2010 i Odluka i 24/11, 121/2012, 42/2013-Odluka US, 50/2013-Odluka US, 98/2013-Odluka US, 132/2014 i 145/2014) i čl. 131(s3) Zakona o izmenama i dopunama Zakona o planiranju i izgradnji („Sl. glasnik RS“ br. 132/2014), i Odluke o utvrđivanju doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta („Službeni list grada Novog Pazara“, br. 1/15) iznose:

Prema Projektu za građevinsku dozvolu urađenom od strane: Projektnog biroa- Projektni biro “*0,7 Arhitektura NP “Novi Pazar. Br. tehn. dnevnika: PGD- 09/16.

Za: izdavanje građevinske dozvole za stambeno-poslovni objekat Po+P+7 na kat parceli 7533, 7536 KO Novi Pazar. Investitor: Trgovinsko uslužno preduzeće “Novi Pazar” d.o.o., Novi Pazar (JMBG: 106389718)

Korisna površina za ugovaranje doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta na osnovu Odluke o utvrđivanju doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta (“Službeni list grada Novog Pazara“, br. 1/15) iznosi:

Ukupna neto površina stambeno-poslovnog objekta: 3.641.74 m²

Ukupna neto površina stambenog objekta: 3.036.71 m²

Ukupna neto površina poslovnog objekta: 123,27 m²

Neto površina podruma (garaže i teh. prostorije): 481,76 m²

Namena objekta: stambeni

Koeficijent za zonu: I- b zona - 0.08

Koeficijent namene: stambeni - 1.40

U slučaju plaćanja doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta na rate, investitor je dužan da kao sredstvo obezbeđenja plaćanja dostavi:

1. do momenta prijave radova neopozivu bankarsku garanciju, naplativu na prvi poziv, bez prigovora koja glasi na ukupan iznos nedospelih rata i koja je izdata na rok koji mora biti duži tri meseca od dana dospeća poslednje rate, ili
2. uspostavi hipoteku na objektu koji vredi najmanje 30% više od ukupnog iznosa nedospelih rata u korist jedinice lokalne samouprave

U slučaju plaćanja doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta na rate za izgradnju objekta čija ukupna bruto razvijena građevinska površina ne prelazi 200m² i koji ne sadrži više od dve stambene jedinice ne dostavljaju se sredstva obezbeđenja.

IV) NEDOSTAJUĆA GARAŽNA(PARKING) MESTA:

6PM (dvadesetdva) garažna(parking)mesta x 900.000,00 din/(garažno-parking mesto),(usklađeno sa rastom cena na malo u Republici Srbiji do dana .2017 .god) =5.400.000,00 din.
(Potreban broj parking mesta je 41PM od toga 35 PM je obezbeđeno nedostje 6 PM)

V)UKUPNO ZA UPLATU: (I+II-III) – 33.685.564,03dinara

VI)UKUPNO ZA UPLATU (sa popustom 30%) : 23.579.894,82 dinara

Investitor se u zahtevu br. ROP-NPA-33260-CPI- LDACP-2/2017 izjasnio da će uplatu izvršiti jednokratno.

V)UKUPNO ZA UPLATU(VI+IV) : 28.979.894,82 dinara

PLAĆANJE DOPRINOSA ZA UREĐIVANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA VRŠI SE UPLATOM NA RAČUN BROJ 840-741538843-29 -BUDŽET GRADA NOVOG PAZARA, SA POZIVOM NA BROJ : 97 44 075

Izvor: Kompanija X

U članu 97 zakona o planiranju i izgradnji je rečeno da su doprinosi, iznos koji investitor treba da uplati i koji služe za uređenje javne infrastrukture i kupovinu nove javne imovine. Tako je 2017. godine kompaniji X obračunato da treba da plati skoro 29 miliona dinara na ime te takse, što je približno 250.000 eura. Budući da su ti „obračuni doprinosa“ sastavni deo građevinske dozvole, svaki investitor sa srećom dočeka taj dan kada iste doprinose treba da isplati tj. da je to period nakon čije isplate se može započeti sa radovima.

Međutim, ono što je bilo potpuno strano gotovo svim investitorima u Novom Pazaru jeste nažalost činjenica da Novi Pazar ima najskuplje takse u državi. U anketi je većina 50% investitora odgovorilo da nakon Beograda, Novi Pazar ima najveće tzv. komunalije a 37.5% je odgovorilo da ima najskuplje u državi. Međutim niko nije bio svestan koliko su komunalije u Novom Pazaru bile skuplje od ostatka Republike Srbije (izuzev Beograda). Pod pojmom skuplje se podrazumevalo da taj termin „skuplje“, podrazumeva par procenata ali niko nije mogao da „sluti“ da se radi o duplo i više puta skupljim taksama nego u ostatku Srbije.

Slika br. 8: Informacija od javnog značaja koliki bi doprinosi bili da je projekat X građen u Kraljevu 2017. godine

	Јавно предузеће за уређивање грађевинског земљишта "Краљево"	Тел. 036/312-019 036/333-370 Мат. бр. 17001841 ПИБ 101258220
	Ул. Хајдук Вељкова бр. 61 36 000 Краљево	www.direkcijakv.net office@direkcijakv.net

Наш број	<u>479/23</u>	Бајрамовић Џенис Миодрага Коматина 3 и 5 Нови Пазар
Датум	<u>10.02.2023.</u>	
Обрадио/ла		

ПРЕДМЕТ: Захтев за слободан приступ информацијама од јавног значаја број 395/23 од 06.02.2023.године

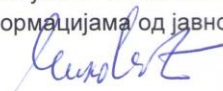
Поштовани,

На основу члана 16. став 1. Закона о слободном приступу информацијама од јавног значаја ("Сл. гласник Републике Србије" број 120/04, 54/07, 104/09, 36/10 и 105/21), поступајући по Вашем Захтеву за приступ информацијама од јавног значаја број 395/23 од 06.02.2023.године, којим сте од Јавног предузећа за уређивање грађевинског земљишта "Краљево" захтевали да Вам се достави обрачун доприноса за уређивање градског грађевинског земљишта током маја месеца 2017.године, са наведеним траженим подацима, у прилогу овог дописа Вам достављамо допис Службе за правне и опште послове са обрачунатим доприносом за горе наведени временски период.

Прилог: Изјашњење Службе за правне и опште послове број 395-2/23 од 10.02.2023.године

С поштовањем,

Овлашћено лице за поступање по захтевима за слободан приступ информацијама од јавног значаја


Дејан Миловић, дипл.правни





Јавно предузеће за уређивање
грађевинског земљишта
"Краљево"

Ул. Хајдук Вељкова бр. 61
36 000 Краљево

www.direkcijakv.net
office@direkcijakv.net

Тел. 036/312-019
036/333-370
Мат. бр. 17001841
ПИБ 101258220

наш број:
датум: 10.02.2023. године
обрадила: _____ дипл.пр.планер

Висина доприноса за уређивање грађевинског земљишта се обрачунава према Одлуци о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта (" Сл. лист града Краљева " бр. 11/2015 и 26/2015), а на основу Упута издатог од стране Одељења за урбанизам, грађевинарство и стамбено-комуналне делатности и у месецу мају 2017. године је по основу изградње стамбено-пословног објекта у 2. зони Краљева је износила :

намена простора	основица у динарима	укупна нето површина надземног простора у м ²	зона	коефицијенти	
				зоне	намене
стамбена	104.328,00	2.600,50	2. Краљево	0,015	0,50
комерцијална	104.328,00	123,27	2. Краљево	0,015	1,50
остала	104.328,00	414,28	2. Краљево	0,015	0,25

за подземни простор површине 481,76 м² + 21,93 м² допринос за уређивање грађевинског земљишта се не обрачунава у складу са чл. 11. Одлуке о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта (" Сл. лист града Краљева " бр. 11/2015 и 26/2015).

стамбено-пословни објекат

стамбени простор умањен за 160,00 м² (200,00 х 0,80) нето површине по основу постојећег стамбеног објекта :
104.328,00 дин. х 2.440,50 м² х 0,015 х 0,50 = 1.909.594,00 дин.
комерцијални простор: 104.328,00 дин. х 123,27 м² х 0,015 х 1,50 = 289.361,00 дин.
остали (заједнички, гараже) простор: 104.328,00 дин. х 414,28 м² х 0,015 х 0,25 = 162.079,00 дин.

укупан износ доприноса : 2.361.034,00 дин.

начин плаћања : 1. Износ од 2.361.034,00 дин. се умањује за 40% (944.414,00 дин.), што износи 1.416.620,00 дин. ако инвеститор уплати цео износ унапред.
2. У случају плаћања на рате, инвеститор плаћа износ од 2.361.034,00 дин. у тридесет шест једнаких месечних узастопних рата, увећаних у складу са чланом 16. Одлуке о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта (" Сл. лист града Краљева " бр. 11/2015 и 26/2015).

напомена : - Не постоји могућност обрачуна недостајних паркинг места а у складу са Одлуком о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта (" Сл. лист града Краљева " бр. 11/2015 и 26/2015).

- Основица од 104.328,00 дин. представља статистички податак просечне цене метра станова новоградње према последњем (у овом случају од 15.03.2017.) објављеном податку надлежног органа за послове статистике за град Краљево у складу са чланом 4. Одлуке о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта (" Сл. лист града Краљева " бр. 11/2015 и 26/2015).

- Овај обрачун важи две године од дана правоснажности Решења о грађевинској дозволи и представља основ за добијање истог по коме се врши задужење и настаје ДПО.
- Уплата се врши на жиро рачун број 840-XXXXXXX по моделу 97 са позивом на број XXXXXXXXX.
- Не подлеже ПДВ-у по чл. 9. Закона о порезу на додатну вредност (" Сл. Гласник РС " бр. 84/2004, 86/2004, 61/2005 и 61/2007).

Izvor: Informacija od javnog značaja 395/23

Tako ako pogledamo informaciju od javnog značaja 395/23 dobijenu od nadležnih službi Kraljeva, dobili smo proračun koliko bi ista zgrada – projekt X kompanije X, koštao u smislu tzv. komunalija 2017.godine u Kraljevu (slika br Iznos obračunatih doprinosa 2017. godine kompaniji X za projekat X). Dakle takav projekat bi za doprinose koštao 2.361.034 dinara a ukoliko bi se doprinosi isplatili odmah onda bi taksa za doprinose u Kraljevu bi iznosila 1.416.620 dinara. Popust za jednokratnu uplatu u Kraljevu, je 2017. i danas, bio 40% za razliku od Novog Pazara gde je popust 30%. Međutim glavna razlika jeste u koeficijentu namene stambenog dela koji je u Kraljevu 0.6 dok je u Novom Pazaru 1.4.

Grad Novi Pazar je prema odluci: „o utvrđivanju doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta“ („Sl. list grada Novog Pazara“, br. 2/2019, 1/2020 i 11/2020) utvrdila da je koeficijent namene za „stambenu namenu“ 1.4. Istina je da je taj koeficijent prema odluci O UTVRĐIVANJU DOPRINOSA ZA UREĐIVANJE („Sl. list grada Novog Pazara“, br. 1/2015) bio 1.2, pa je izmenama iste godine promenjen i stavljen na 1.4.

Dajemo tekstualni pregled koliki su koeficijenti za „stambenu namenu“ po opštinama:

1. **Leskovac** koeficijent za „stambenu namenu“ je: **0.5** („Sl. glasnik grada Leskovca“, br. 5/2015, 31/2015 i 51/2016),
2. **Niš** koeficijent za „stambenu namenu“ je: **0.76** („Sl. list grada Niša“, br. 139/2017, 126/2018, 18/2019 i 35/2021),
3. **Kraljevo** koeficijent za „stambenu namenu“ je: **0.5** („Službeni list grada Kraljeva“, broj 15/13-prečišćen tekst),
4. **Kragujevac** koeficijent za „stambenu namenu“ je: **0.55** („Sl. list grada Kragujevca“, br. 34/2017),
5. **Beograd** koeficijent za „stambenu namenu“ je **1.0** Skupština Grada Beograda, na sednici održanoj 21. januara 2015. godine, („Službeni list Grada Beograda“, br. 39/08, 6/10 i 23/13),
6. **Novi Sad** koeficijent za „stambenu namenu“ je: **1.4** („Sl. list Grada Novog Sada“, br. 11/2015, 33/2015, 44/2015, 8/2016, 53/2016, 74/2016, 29/2018, 38/2018, 31/2019, 43/2019 i 8/2020) ali se u član 10 kaže: „Ukoliko je građevinsko zemljište uređeno, odnosno komunalno opremljeno, saobraćajnim površinama, kanalizacionom i vodovodnom mrežom, **elektromrežom** (20 kv ili 10 kv vodovi i distributivne transformatorske stanice 20/0,4 kv ili 10/0,4 kv) obračunava se pun iznos doprinosa.“

Budući da Novi Pazar pripada III grupi kao „nerazvijena opština“ (dok npr. Sjenica i Tutin pripadaju IV grupi kao „devastirana opština“), prethodno navedeni gradovi pripadaju sledećim grupama prema razvijenosti opština:

1. Leskovac III grupa – nerazvijena opština,
2. Niš I ili II grupa – razvijena opština,
3. Kraljevo III grupa – nerazvijena opština,
4. Kragujevac I ili II grupa – razvijena opština,
5. Beograd I grupa – razvijena opština,
6. Novi Sad I grupa – razvijena opština.³²

Dakle *generalni zaključak koji se nameće da Novi Pazar ima ubedljivo najskuplje „komunalije“ u delu nerazvijenih opština* ali da ima skuplje „komunalije“ i od **najrazvijenijih opština** Beograd (koeficijent namene 1.0) i Novog Sada (koeficijent namene

³² (pristupljeno 30.1.2023. godine): <https://www.nsz.gov.rs/sadrzaj/javni-poziv-nezaposlenima-za-dodelu-subvencije-za-samozaposljavanje-u-2023-godini/9792>

1.4 koji sa plaćenim komunalijama daje sve priključke a posebno priključak na struju, uračunat u cenu komunalija).

U pogledu novca dajemo pregled koliko bi nas projekat X, kompanije X, koštao u Kraljevo, (informacija od javnog značaja to dokazuje), gde je dat odgovor pod A prema zoni II za stambeni deo a pod B za prvu i C za ekstra zonu:

- a. **II zona** bi nas u Kraljevu na 2600,50 m² koštala **1.909.594,00 dinara, bez umanjenja** prema formuli:
104.328,00 dinara (prosečna cena stana) x 2440 m² (umanjeno za 160 m² starog objekta) x 0,015 (za zonu br II) x 0,50 (koeficijent namene)
s'tim da je umanjenje za plaćanje odmah 40% u Kraljevu, dok je kod nas 30%.
- b. **I zona** bi nas u **Kraljevu 2017.** godine koštala:
104.328,00 dinara (prosečna cena stana) x 2440 m² (umanjeno za 160 m² starog objekta) x 0,05 (za zonu br I) x 0,50 (koeficijent namene) iznosilo bi:
6.364.008,00 dinara bez umanjenja, s'tim da je umanjenje za plaćanje odmah 40% u Kraljevu, dok kod nas je 30%.
- c. **Ekstra zona** bi nas u **Kraljevu 2017.godine** koštala:
104.328,00 dinara (prosečna cena stana) x 2440 m² (umanjeno za 160 m² starog objekta) x 0,1 (za ekstra zonu) x stambeni koeficijent namene) iznosilo bi:
12.728.016,00 dinara bez umanjenja, s'tim da je umanjenje za plaćanje odmah 40% u Kraljevu, dok kod nas je 30%.

3.1. STANJE I NEGATIVNOSTI GRAĐEVINSKIH PROPISA I USLOVA U NOVOM PAZARU ZA DOPRINOSE I USLOVE GRADNJE

Iste godine prema obračunu **24/2017 od 27.4.2017** za projekat X, kompanije X u Novom Pazaru dobijen je obračun za Stambeni deo prema formuli: 2802 m² x 0.08 (zona Ib) x 1.4 (koeficijent namene stambeni) x 101.945,00 dinara po m² (prosečna cena) = 31.993.016,18 dinara bez umanjenja za stari objekat od 652.448 dinara za objekat od 200 m² što iznosi: **31.340.568,18 dinara bez umanjenja od 30% za plaćanje odmah** (a sa umanjenjem za stari objekat). Napomena: Intencija je bila da upoređujemo podatke iz 2017 kako bi upoređivali realne veličine koje su bile obračunate kompaniji X u Novom Pazaru, iste godine sa situacijom u Kraljevu. Slična situacija je i sa Leskovcem, Nišom, Kragujevcem: **da su komunalije u ekstra zonama u stambenom delu tih gradova 3-4 puta jeftinije nego li komunalije u zoni br Ib Novog Pazara** (II zona u tim gradovima).

Nepovoljnost Novog Pazara je da se „komunalije“ tj. **doprinosi obračunavaju na zajedničke hodnike, stepeništa, liftove i sve ostalo što ne ulazi u neto korisnu površinu stanova**. Na sastanku 24.02.2022. sa čelnicima opštine NP, istaknut je zahtev da se poput prakse većine gore navedenih gradova obračun doprinosa **ne obračunavaju na hodnike, stepeništa, liftove i sve ostalo što ne ulazi u površinu stanova/lokala**.

Prema Odluci ODLUKU O UTVRĐIVANJU DOPRINOSA ZA UREĐIVANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA ("Sl. list grada Novog Pazara", br. 2/2019, 1/2020 i 11/2020) doprinosi se plaćaju na NETO površinu koja je definisana važećim standardom SRPS-u U.C2.100.2002.za obračun površina. Po ovom standardu u članu 4.4 je jasno naznačeno da se neto površina objekta deli na a. Korisnu površinu, b. Površinu pod instalacijama. c. površinu za komunikacije. Tako da je dosadašnja praksa Javnog preduzeća za građevinsko zemljište da obračunava i površine za komunikaciju u neto korisnu površinu nezakonita.

Kao dokaz toj tvrdnji vidite informaciju iz Kraljeva br. 479/23 gde se vidi da su:

1. u Novom Pazaru doprinosi **24/2017 od 27.4.2017** obračunati na 2.802 m² stambenog dela (odnosno sa hodnicima i stepeništem), pa su potom doprinosi umanjeni za vrednost prethodnog objekta,

2. dok su doprinosi u Kraljevu obračunati na 2.440,50 m² (kada se oduzelo 200 m² starog objekta umanjenog za 20%) i gde stepenište, hodnici i ostalo ne ulazi u površinu za obračun „komunalija“.

Jedan od zaključaka sastanaka je bio da se ovime investitori opterećuju od 30.000 do 50.000 evra po objektu više po trenutnom koeficijentu namene 1.4, koji se svakako mora promeniti.

Nepovoljnost Novog Pazara, je i da se komunalije umanjuju svega 30% za jednokratnu uplatu, i normalno je da se **umanjenje komunalija poveća na 40% za uplatu komunalija bez odlaganja**. Dajemo pregled koeficijenta umanjenja komunalija za plaćanje odmah po gradovima:

1. Leskovac III grupa – nerazvijena - 30%,
2. Niš I ili II grupa – razvijena - 35%,
3. Kraljevo III grupa – nerazvijena opština – 40%,
4. Kragujevac I ili II grupa – razvijena opština – 40%,
5. Beograd I grupa – razvijena opština – 40%,
6. Novi Sad I grupa – razvijena opština – 30%,
7. Novi Pazar III grupa - nerazvijena - 30%.

Još jedna nepovoljnost Novog Pazara, je da naš grad ima najgore oblike umanjenja tzv. komunalija za nedostajuću infrastrukturu. Tako da je normalno da **se procenti umanjenja za „nedostajuću infrastrukturu“ izjednače sa gradom Beograd**, kako bi se ostvarila mogućnost ulaganja u druge delove Novog Pazara.

Pregled oko nedostajuće infrastrukture:

Nedostajuća saobraćajnica:

- Beograd, Novi Sad: 20%,
- Kraljevo, Kragujevac: 10%,
- Novi Pazar trenutno: 5%.

Nedostajuća kanalizaciona mreža:

- Beograd, Niš, Novi Sad: 10%,
- Kragujevac, Kraljevo: 7% i 5%,
- Novi Pazar trenutno: 4%.

Nedostajuća vodovodna mreža:

- Niš i Beograd: 10%,
- Kragujevac: 7%, Kraljevo i Novi Sad: 5%,
- Novi Pazar trenutno 4%.

Nepovoljnost Novog Pazara je konstantno menjanje propisa u pogledu parkiranja. Traženo je jasno **brisanje odredbe potrebe obezbeđivanja 90% parking mesta za objekte koji su dozvolu dobili do 2019. godine**, bez ikakvog roka za podnošenje i automatsko produžavanje dozvole takvim objektima, uz zadržavanje cene parking mesta koja je vladala u momentu dobijanja prvobitne dozvole, bez obaveze plaćanje kazne za promenu namene, i da ne mogu da važe novi lokacijski uslovi kao npr. broj kontejnera ili slično. Kako je inspekcija tek 2023 krenula u proveru stanja na terenu, mnogi investitori su imali praksu da garažni prostor pretvore u neku drugu namenu. Neki su uspeali takve objekte da dobiju upotrebnu dozvolu a drugi nisu, treći nisu ni pokušavali. Smatramo da je loša praksa bila stalno

menjanje pravila o parking mestima i dajemo pregled kako su se menjala pravila oko parkinga, vidljivo u tabeli br. 25. Objašnjenje: pravila koja su retroaktivno donesena su onemogućila neke lokacije da dobiju upotrebnu dozvolu. Npr. zgrada koja je 2014. i 2015. dobila dozvolu za izgradnju je imala 40% parking mesta i sva ostala parking mesta je platila gradu. Tokom izgradnje investitor je dodao još dva stana i onda se od 2020, istoj zgradi tražilo da ima 90% parking mesta. Ustavom Republike Srbije („Sl. Glasnik RS“, br 98/2006) uvodi zabranu povratnog dejstva zakona i drugih opštih akata u članu 197 se kaže:

„Zabrana povratnog dejstva zakona i drugih opštih akata“.

Tabela br. 25: Uporedni prikaz doprinosa za nedostajuća parking mesta

	Datum propisa	Službeni list broj	strana	Cena za nedostajuće parking mesto	Obaveza minimuma parking mesta
A	oko 2014.	nepoznato		350,000.00	nema obaveze broja parkinga
B	2015. godine	nepoznato		500,000.00	nema obaveze broja parkinga
C	31.01.2017.	Službeni list grada NP br 1/2017	str. 45	900,000.00	nema obaveze broja parkinga
D	13.02.2018.	Službeni list grada NP br 1/2018	str. 17	1,200,000.00	nema obaveze broja parkinga
E	19.12.2018.	Službeni list grada NP br 7/2018	str. 247	1,500,000.00	90% parking mesta
F	12.3.2019.	Službeni list grada NP br 2/2019	str. 111	1,500,000.00	90% parking mesta

Izvor: Autor na osnovu odluka o doprinosima grada Novog Pazara

Zamislamo situaciju da je zgrada 2017. dobila dozvolu i da je tada imala 85% parking mesta, i da je jedno parking mesto morala da ustupi za izgradnju trafo-stanice, dakle izvršila je prenamenu parking mesta. Po propisima koje je grad usvojio, takva zgrada nema 90% parkinga i kada preda za nove lokacijske uslove ona izmenjenu dozvolu ne može da dobije. Ili da se od takve zgrade traži da ima broj kontejnera po novoj uredbi, iako je prvobitnu dozvolu zgrada dobila na manji broj kontejnera. Građevinski sektor je tražio da za postojeće zgrade do 2019. moraju važiti „uslovi“ i cene koji su tada bili na snazi. Konstantna promena propisa u potpunosti negativno utiče na građevinski sektor ali i same kupce stanova jer investitori često zbog promena propisa ne mogu da dobiju upotrebnu dozvolu.

3.2. IZNOS DOPRINOSA ZA UREĐIVANJE GRADSKOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA (LOKALNIH TAKSI) U BEOGRADU

Kakav je uticaj visokih doprinosa na građevinarstvo, možemo videti ako uporedimo konkretan slučaj iz grada Beograda. Dakle prvo što znamo da se grad Beograd kao region odlikuje mnogo većim cenama stanova, odnosno najvećim u zemlji, ali se odlikuje i verovatno najvećim tzv. komunalijama u zemlji tj. doprinosima za uređenje gradskog građevinskog zemljišta.

Kompaniju M iz Beograda smo odabrali metodom slučajnog uzorka iz 5 posmatranih kompanija sa teritorija grada Beograda, budući da se bavi građevinarstvom i da je imala dozvolu u periodu 2017-2022. godine. Ostale kompanije su imale dozvolu nakon 2022. ili tokom 2022. godine. Dakle, u tabeli br. 26 je prikazano kretanje prihoda, neto dobiti i učešća neto dobiti u prihodu kompanije M iz Beograda u EUR. Kompanija M je odabrana metodom slučajnim uzorkom jer je u pitanju kompanija koja se bavi šifrom 4120 – a to je izgradnja stambenih i nestambenih zgrada. Možemo videti da su prihodi ogromni ali ujedno znamo i već smo utvrdili da je cena u Beogradu stanova bila znatno veća. Podaci iz tabele br nam govore da je kompanija M iz Beograda ostvarila oko 392 hiljade EUR čiste zarade (neto dobitka).

Tabela br. 26: Kretanje prihoda, dobiti i učešća dobiti u prihodu kompanije M iz Beograda u EUR

Godine	2018.	2019.	2020.	2021.	UKUPNO
Kurs na 31.12	118,2716	117,8524	117,5777	117,5733	
A. POSLOVNI PRIHODI	803.802	1.121.199	705.542	326.486	2.630.543
Ć. NETO DOBITAK	81.727	94.567	108.541	107.950	392.785
% UČEŠĆE NETO DOBITKA U PRIHODU	10%	8%	15%	33%	13%

Izvor: Autor na osnovu APR finansijskih izveštaja kompanije M iz Beograda

Za potrebe ove analize pronašli smo preko CEOP-a (centralizovanog sistema za podnošenje i pregled izdatih građevinskih dozvola), građevinsku dozvolu koju je 2021. godine dobila kompanija M, odakle možemo da vidimo kolike doprinose je platila ova kompanija iz Beograda, tada 2021. godine gradu Beogradu. Prema nama dostupnim informacijama ova kompanija nije imala neku prethodnu dozvolu.

Kao autor, gradu Beogradu, odnosno nadležnim službama grada (Beoland), za potrebe ovog rada tražili smo na osnovu informacije od javnog značaja podatke kako se obračunavaju doprinosi na teritoriji grada, na primeru kvadrature projekta X, kompanije X. Nažalost, stigao je odgovor iz slike br. 9, da oni nemaju tražene podatke.

Zato smo našli dozvolu kompanije M iz godine i utvrdili bez bilo kakve mogućnosti za dovođenje u pitanje, da je kompanija M trebalo da gradu Beogradu uplati 12.058.442,00 dinara (što je prema kursu $117.5820 = 102.553,46$ eura) za objekat Po+P+3+Pk, kategorije V, ukupne bruto površine objekta $3.038,00 \text{ m}^2$, od čega nadzemno $2.394,00 \text{ m}^2$, sa ukupno 39 (tridesetdevet) stambenih jedinica i 44 (četrdesetčetiri) parking mesta u dve podzemne garaže (21 PM u „garaži 1“ i 23 PM u „garaži 2“). Dakle upoređujemo objekat sa istim brojem stanova, 39 stanova, kao i projekat X, kompanije X u Novom Pazaru ali sa većim brojem parkinga, garaža. Da ne bi došlo do zabune odlučili smo da prikazemo celu građevinsku dozvolu u slici br. 10.

Slika br.9: Odgovor nadležnih grada Beograda da nemaju podatke o doprinosima tj. koliko bi projekat X, kompanije X, koštao u Beogradu

 **ДИРЕКЦИЈА ЗА ГРАЂЕВИНСКО
ЗЕМЉИШТЕ И ИЗГРАДЊУ БЕОГРАДА Ј.П.**
Јединица за информисање и комуникације

Број: 7987/6-12
Датум: 10-02-2023

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ПОВЕРЕНИК ЗА ИНФОРМАЦИЈЕ ОД ЈАВНОГ ЗНАЧАЈА
И ЗАШТИТУ ПОДАТАКА О ЛИЧНОСТИ
СЛУЖБА ПОВЕРЕНИКА
БУЛЕВАР КРАЉА АЛЕКСАНДРА 15
11120 БЕОГРАД 35
ПАК 135501

Предмет: прослеђивање захтева Џениса Бајрамовића из Новог Пазара

У Дирекцији за грађевинско земљиште и изградњу Београда под бројем 7207 од 7.2.2023. године, примљен је захтев Џениса Бајрамовића из Новог Пазара, којим се тражи достављање копија докумената у вези са обрачуном доприноса за уређивање грађевинског земљишта.

Имајући у виду да Дирекција не поседује документ који садржи тражене информације, у складу са чланом 19. Закона о слободном приступу информацијама од јавног значаја („Сл. гласник РС“, број 120/2004, 54/2007, 104/2009, 36/2010 и 105/2021) прослеђујемо захтев Џениса Бајрамовића из Новог Пазара.

Прилог:
- захтев Џениса Бајрамовића бр. 7207 од 7.2.2023. године

С поштовањем,

ДИРЕКТОР ЈЕДИНИЦЕ



Доставити:

- Наслову
- Џенису Бајрамовићу, Миодрага Коматине 3 и 5, 36300 Нови Пазар, ПАК 570111
- Сектору 12
- Архиви

Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П., Његошева 84, 11111 Београд, Србија, ПАК 126016
Централа: 011 20-41-300, Јединица за информисање и комуникације
www.beoland.com; info@beoland.com; матични број 07094094; ПИБ 100293512

Izvor: Informacija od javnog značaja 7987/6-12

Slika br. 10: Građevinska dozvola kompanije M iz 2018. godine sa iznosima doprinosa

Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА БЕОГРАДА
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ И
ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ
Сектор за издавање локацијских услова
и грађевинске послове
у поступку обједињене процедуре
Одељење за издавање грађевинске дозволе
у поступку обједињене процедуре
ROP-BE18-00335-CP-9/2021
Инт. IX-18 бр. 351-404/2021
17.11.2021. године
Краљице Марије бр. 1
Београд

Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове Градске управе града Београда, Сектор за издавање локацијских услова и грађевинске послове у поступку обједињене процедуре, Одељење за издавање грађевинске дозволе у поступку обједињене процедуре, поступајући по захтеву инвеститора „МІКОН КОМПАНИЈА“ д.о.о. Београд, ул. Ђузе Динић бр. 20 и „МЕМА“ д.о.о. Београд, ул. Патријарха Варнаве бр. 49, поднетом преко овлашћеног правног лица „URBAN TEAM CONSTRUCTION“ д.о.о. Београд, ул. Устаничка бр. 204а, за издавање грађевинске дозволе за изградњу слободностојећег стамбеног објекта, на катастарској парцели број 1712/5 КО Миријево, у Београду, на основу члана 41. Одлуке о градској управи града Београда („Сл. гласник града Београда“ бр. 126/16, 2/17, 36/17, 92/18, 103/18, 109/18, 119/18, 60/19 и 85/19), члана 134. став 2, члана 8-й и члана 135. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, број 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20 и 52/21), члана 17. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 68/19), и члана 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/16 и 95/18), издаје се

ГРАЂЕВИНСКА ДОЗВОЛА

ОДОБРАВА СЕ инвеститорима „МІКОН КОМПАНИЈА“ д.о.о. Београд, ул. Ђузе Динић бр. 20 и „МЕМА“ д.о.о. Београд, ул. Патријарха Варнаве бр. 49, изградњу слободностојећег стамбеног објекта, садржности По+П+3+Пк, категорије В укупне бруто површине објекта 3.038,00 м², од чега надземно 2.394,00 м², са укупно 39 (тридесетдевет) стамбених јединица и 44 (четрдесетчетири) паркинг места у две подземне гараже (21 ПМ у „гаражи 1“ и 23 ПМ у „гаражи 2“) на катастарској парцели број 1712/5 КО Миријево (површине 1199 м²), у Београду. Колски и пешачки приступ парцели је остварен из улице Патријарха Варнаве и преко катастарске парцеле 1712/8 КО Миријево. Предрачуна садржаност објекта износи 192.500.000,00 динара.

Саставни део грађевинске дозволе чине Пројекат за грађевинску дозволу са техничком контролом бр. 16_ТК/21, од 05.10.2021. године, извршеном од стране врховног техничког контролера – „Директорат за грађевинарство“, Сектор за урбанизам и грађевинске послове, бр. 1, и Извод из пројекта од 07.10.2021. године потписан и квалификованим електронским потписом главног пројектанта – „Міконт“, Београд, ул. Ђузе Динић бр. 20 и „Міма“, Београд, ул. Патријарха Варнаве бр. 49, потписан квалификованим електронским потписом одговорног лица пројектанта – „Урбан тим“, Београд, ул. Устаничка бр. 204а, и Извод из пројекта од 07.10.2021. године потписан и квалификованим електронским потписом одговорног лица од стране Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове, Сектора за издавање локацијских услова и грађевинске послове у поступку обједињене процедуре под ROP-BE18-00335-CP-9/2021, Инт. IX-18 бр. 351-404/2021 од 07.10.2021. године и Извод из пројекта од 07.10.2021. године потписан и квалификованим електронским потписом одговорног лица од стране Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове, Сектора за издавање локацијских услова и грађевинске послове у поступку обједињене процедуре под ROP-BE18-00335-CP-9/2021, Инт. IX-18 бр. 351-404/2021 од 07.10.2021. године.

Грађевинска дозвола престаје да важи ако се не изврши пријава радова у року од три године од дана правоснажности решења којим је издата грађевинска дозвола.

Грађевинска дозвола престаје да важи ако се у року од пет година од дана правоснажности решења о грађевинској дозволи не изда употребна дозвола.

Утврђује се да су инвеститори дужни да изврше уплату доприноса за уређивање грађевинског земљишта за објекат из става 1. диспозитива овог решења, једнократно, у износу од 12.058.442,00 динара, у року од 15 дана од дана обрачуна, а најкасније до 30.11.2021. године. Уколико инвеститори не изврше уплату до 30.11.2021. године, обавезују се да најкасније пре подношења захтева за пријаву радова прибаве обавештење о извршеном доприносу за уплату са припадајућом валоризацијом, на основу обрачуна испостављеног од стране Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП.

Инвеститори су дужни да пре почетка извођења радова поднесу овом органу пријаву радова, са подацима и доказима прописаним чл. 148. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, број 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20 и 52/21).

Образложење

Инвеститори „МІКОН КОМПАНИЈА“ д.о.о. Београд, ул. Ђузе Динић бр. 20 и „МЕМА“ д.о.о. Београд, ул. Патријарха Варнаве бр. 49, поднели су овом Секретаријату дана 07.10.2021. године путем ПИС-а, захтев евидентиран под ROP-BE18-00335-CP-9/2021, издат на писарници овог Секретаријата дана 07.10.2021. године, под IX-18 бр. 351-404/2021, за издавање грађевинске дозволе за изградњу слободностојећег стамбеног објекта, на катастарској парцели број 1712/5 КО Миријево, у Београду.

Уз захтев за издавање грађевинске дозволе приложена је следећа документација у електронској форми, у pdf формату:

- Извод из пројекта, из октобра 2021. године (графички део приложен и у dwg формату), оверен потписом и квалификованим

- Докази о уплати административних такси и накнаде за услуге ЦЕОП-а.

Овај Секретаријат је по службеној дужности прибавио Извод из базе података катастра непокретности [REDACTED], Службе за катастар непокретности Звездара [REDACTED] године и Извод из базе података катастра непокретности (за Препис листа непокретности бр. [REDACTED] издат од стране РГЗ-а, Службе за катастар непокретности Звездара од 05.11.2021. године, као и обратни допринос за уређивање грађевинског земљишта у поступку добијања грађевинске дозволе за предметни објект, број: 64084/6-03 од 16.11.2021. године, од стране Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу [REDACTED].

Допринос за уређивање грађевинског земљишта обраћујат је од стране Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП, у складу са одредбама Одлуке о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта ("Службени лист града Београда", бр. 2/15, 16/15, 74/15,36/17,50/18, 118/18 и 137/2020).

ПОДАЦИ О НЕДОСТАЈУЋОЈ ИНФРАСТРУКТУРИ:

У Локацијским условима су наведена ограничења на локацији, као је предвиђено прикључење објекта на комуналну инфраструктуру-планирану саобраћајницу, која у тренутку издавања Локацијских услова није изведена, уз захтев за издавање грађевинске дозволе обавезно се подноси уговор са Дирекцијом за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП о изградњи недостајуће инфраструктуре.

У измени Локацијских услова је наведено да је планиран пешачки и колски приступ парцели и [REDACTED].

У одговору Дирекције је наведено да планирана саобраћајница [REDACTED] изведена-1 фаза са припадајућом инфраструктуром.

ПЛАНИРАНИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ:

Укупна бруто површина	3.038,00 м ²
Укупна нето површина	2.674,38 м ²
Нето површина стамбене намене	2.081,00 м ²
Површина за коју се не обрачунава допринос	593,38 м ²
(паркинг места и техничке просторије у етажи подрума са припадајућим комуникацијама)	

НАПОМЕНА:

Укупној нето површини приказаној у Пројекту за грађевинску дозволу додата је површина путничког лифта од 3,61 м² на етажама на којима нису обрачунате (3,61 x 5 етаже) укупно од 18,05 м², а све у складу са СРПС У.Ц.2.100-2002.

Просечна цена стана новограђње: 252.816,00 дина/м²

Зона локације: V

Коефицијент зоне: 0,0382

Коефицијент намене:

■ стамбена 1,00

Износ доприноса на дан 15.11.2021. године:

- стамбена намена 9.657,57 дина/м²

На основу достављене документације обрачуи доприноса за уређивање грађевинског земљишта на дан 15.11.2021. године, износи:

Стамбена намена:

2081,00 м² x 9.657,57 дина/м² 20.097.403,00 динара

Инвеститори су се определили да овако обрачуи допринос за уређивање грађевинског земљишта плате у целости.

Уплатом доприноса за уређивање грађевинског земљишта једнократно, инвеститори стичу право на умањење доприноса од 40%.

Укупно инвеститор и изврше уплату доприноса за уређивање грађевинског земљишта у року од 15 дана од дана обрачуна, а најкасније до 30.11.2021. године, умањени допринос за уплату износи 12.058.442,00 динара (20.097.403,00 динара x 0,60).

Уплату је потребно извршити на рачун број 840-741538843-29 или код електронског плаћања број [REDACTED], назив рачуна ДОПРИНОС ЗА УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА - ГРВЦПРАД по моделу 97, са позивом на број [REDACTED], шифра плаћања 253.

Овако утврђен допринос за уређивање грађевинског земљишта на дан 15.11.2021. године усклађује се према званично објављеном показатељу раста потрошачких цена Организационе јединице Градске управе града Београда задужене за послове статистике, од дана обрачуна до дана плаћања, осим у случају плаћања у року од 15 дана од дана обрачуна, односно до 30.11.2021. године.

Укупно инвеститори не изврше уплату до 30.11.2021. године, обавезују се да најкасније пре подношења захтева за пријаву радова, прибаве

obaveštenje o visini doprinosa za uplatu sa pripadajućom valorizacijom.

Potvrdu o izmirenju doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta Direkcija izdaje u roku od 5 dana od dana prijema uplate na navedeni uplatni račun.

Konačnim obračunom doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta utvrđuje se eventualna razlika između izgrađene površine u odnosu na obračunatu ovim doprinosom.

U slučaju višje izgrađene površine obaveza plaćanja doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta obračunava se primenom jediničnog iznosa doprinosa utvrđenog na dan 15.11.2021. godine, valorizovanog prema pokazatelju rasta potrošačkih cena Organizacione jedinice Gradske uprave grada Beograda zadužene za poslove statistike, a za period od dana obračuna do dana utvrđivanja doprinosa po konačnom obračunu.

Konačni obračun doprinosa je sastavni deo upotrebne dozvole.

Uvidom u Izvod iz baze podataka katastra nepokretnosti (za prepis lista nepokretnosti [REDAKTOVAN], izdat od strane RGZ-a, Službe za katastar nepokretnosti Zvezdara pod br. [REDAKTOVAN] od 05.11.2021. godine, utvrđeno je da je katastarska parčeta br. [REDAKTOVAN] Mirijevo, površine 1199 m², u [REDAKTOVAN] a, u Beogradu, u privatnoj svojini investitora, dok je uvidom u Izvod iz baze podataka br. [REDAKTOVAN] od 05.11.2021. godine, utvrđeno da postoji zabeleška prava stalne stvarne službenosti, upisana rešenjem broj [REDAKTOVAN].

Odredbom čl. 8-11. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", broj 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20 i 52/21), propisano je da tokom sprovođenja objedinjene procedure, nadležni organ isključivo vrši proveru ispunjenosti formalnih uslova za izgradnju i ne upušta se u ocenu tehničke dokumentacije, niti ispituje verodostojnost dokumenata koje pribavlja u toj proceduri, već lokacijske uslove, građevinsku i upotrebnu dozvolu izdaje, a prijavu radova potvrđuje, u skladu sa aktima i drugim dokumentima iz člana 86 ovog zakona. Stavom 2. istog člana propisano je da nadležni organ u skladu sa stavom 1. ovog člana proverava isključivo ispunjenost sledećih formalnih uslova: zadležnost za postupanje po zahtevu, odnosno prijavi; da li je podnosilac zahteva, odnosno prijave liče koje, u skladu sa ovim zakonom, može biti podnosilac zahteva odnosno prijave; da li zahtev, odnosno prijava sadrži sve propisane podatke; da li je uz zahtev, odnosno prijavu priložena sva dokumentacija propisana ovim zakonom i podzakonskim aktima donetim na osnovu ovog zakona; da li je uz zahtev priložen dokaz o uplati propisane naknade, odnosno takse. Stavom 9. navedenog člana zakona propisano je da u slučaju štete nastale kao posledica primene tehničke dokumentacije, na osnovu koje je izdata građevinska dozvola ili rešenje iz člana 145. ovog zakona, za koju se naknadno utvrdi da nije u skladu sa propisima i pravilima struke, za štetu solidarno odgovaraју projekatant koji je izradio i potpisao tehničku dokumentaciju, vršioca tehničke kontrole i investitor.

Imajući u vidu da su investitori uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole podneli dokaze propisane članom 135. Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", broj 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 i 37/19, 9/20, 52/21), to je rešeno kao u dispozitivu ovog rešenja.

Pravna o pravnom leku: Protiv ovog rešenja može se izjaviti žalba Ministarstvu građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture kao drugostепенom organu, u roku od 8 dana od dana dostavljanja ovog rešenja. Žalba se podnosi прео Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове Градске управе града Београда Сектора за грађевинске послове, таксирана са 490,00 динара сходно Законом о републичким административним таксима („Сл. Гласник РС“, бр. 38/19 и 62/21).

Доставити: инвеститорима, прео пуномоћника, Секретаријату за инспекцијске послове, Сектор за урбанистичку и грађевинску инспекцију Дирекцији за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП, имаоцима јавних овлашћења, електронском путем и архиви.

ЗАМЕНИК НАЧЕЛНИКА ГРАДСКЕ УПРАВЕ

Секретар Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове

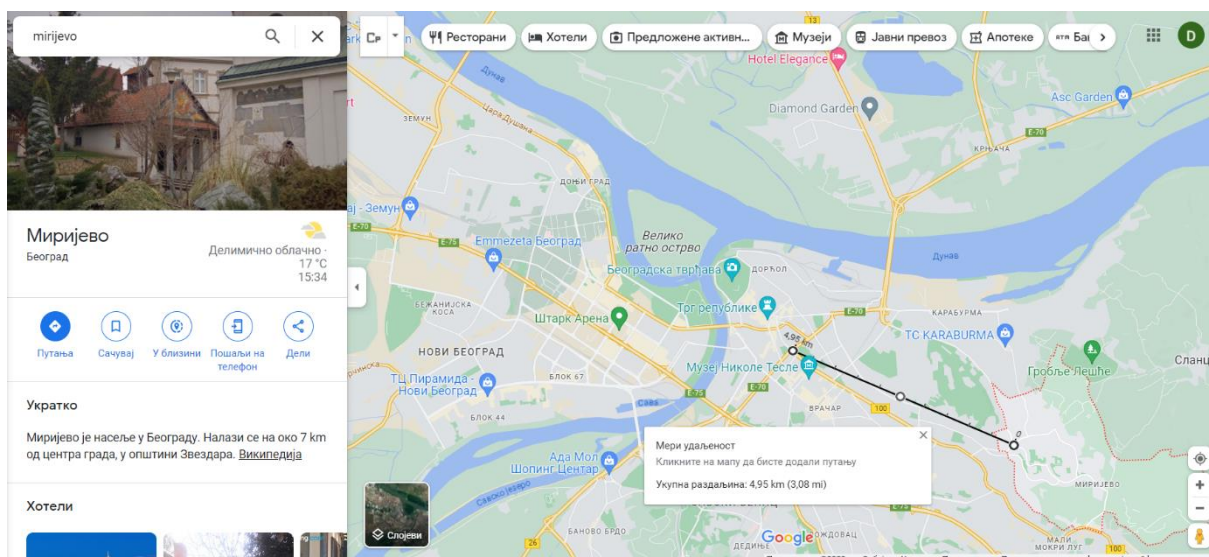
[REDAKTOVAN], дипл.правник

Izvor: Građevinska dozvola kompanije M iz Beograda dobijena kroz CEOP

Ako za analizu uzmemo lokaciju izgradnje kompanije M iz Beograda, u pitanju je opština Mirijevo, koja je oko 5 km udaljena od strogog centra Beograda, što je prikazano na slici br. 10, cena prodaje je 120.000 eura za 61m² na osnovu slučajnog uzorka za 2021. godinu, što je 1.967,21 eur po m².³³ Dakle, stanovi su duplo skuplji u području kompanije M, dok su doprinosi za uređenje gradskog građevinskog i dva puta jeftiniji ili identični kao u Novom Pazaru. Ukoliko uzmemo podatke o prosečnoj ceni za Beograd od 2.172,13 € iz tabele br. 16, dolazimo do istog zaključka, da je mnogo bolje graditi u Beogradu i to ne samo zbog cene već zbog mnogo manjih ili istih doprinosa odnosno zarobljavanja kapitala, na početku investicije.

Slika br. 11: Lokacija opštine Mirijevo u gradu Beogradu

³³ <https://katastar.rgz.gov.rs/RegistarCenaNepokretnosti/> za opštinu Zvezdara za 2021. godinu



Izvor: Google map

Tako dolazimo do zaključka da je većina ispitanih investitora u anketi, je u 50% investitora odgovorilo da nakon Beograda, Novi Pazar ima najveće tzv. komunalije tj. doprinose za uređenje gradskog građevinskog zemljišta, a 37.5% je odgovorilo da Novi Pazar ima najskuplje u državi. Dakle 37.5% je imalo tačan odgovor.

3.3. POSLEDICA ISTRAŽIVANJA: PETICIJA GRADA NOVOG PAZARA

Budući da nam je istraživanje pokazalo da Novi Pazar jeste jedan od najskupljih gradova za uslove gradnje, 24.02.2023. godine rukovodstvo grada Novog Pazara je sazvalo formalno/neformalni sastanak sa građevinskim sektorom kako bi se upoznali sa problematikom u kojoj se nalazi sektor građevinarstva i da bi možda čuli predloge.

Na samom sastanku autor je istakao otkrivene podatke oko razlika u koeficijentu stambene namene između različitih gradova i koliko su te razlike podrazumevaju novca. Generalni zaključak je bio da se upute pismeni zahtevi. Isti zahtevi su potpisani od strane 11 preduzeća iz građevinskog sektora koji čine ukupno 50% trenutne građevinske aktivnosti u ovom sektoru.

Budući da je u čitavom radu primenjen princip anonimnosti tako i u ovom poglavlju podatke ko su potpisnici peticije smo za potrebe ovog rada „sakrili“. Do momenta sastavljanja ovog poglavlja (maj 2023.) nije dobijen povratni odgovor, ali se ceo sektor nada odgovoru, budući da se zbog izmena zakona o planiranju i izgradnji očekuju izvesni pomaci u pogledu nepovoljnih uslova koje građevinski sektor ima u odnosu na ostatak Srbije.

U prethodnom delu rada smo prikazali koliko iznose tzv. komunalije u Novom Pazaru, a koliko su Kraljevu, Beogradu, ali i koliko su koeficijenti za izračunavanje doprinosa u različitim gradovima, i da nažalost Novi Pazar jeste u vrhu po nepovoljnim uslovima, a na dnu po najjeftinijim cenama konačnog produkta (stana, lokala, garaže). Dalje navedena peticija je možda uvod stvaranja udruženja građevinskog sektora na području Novog Pazara, koja moguće dovede do poboljšanja uslova za investitore čime će neminovno doći do još jačeg zamaha u ovom sektoru i uticaja na rast i razvoj Novog Pazara.

Slika br. 12: Dopis gradskim organima Novog Pazara u vezi rezultata istraživanja

KNEŽEVINA IPANČKA NOVOPAZAR ZA NISKOPIH		
29.03.2023		
11	070	

Primaju: Gradonačelnik Novog Pazara, g. Nihad Biševac

Odeljenje za urbanizam i izgradnju

Predmet: Zahtev građevinskog sektora Novog Pazara na osnovu sastanka od 24.2.2023

PROPRATNO PISMO

Na osnovu sastanka od 24.2.2023, načelni dogovor je bio da zahteve pošaljemo u pismenom obliku što i sada radimo. Tako se u prilogu ovog pisma, nalazi zahtev i obrazloženje 12 zahteva, zahtevi su potpisani-opečćeni i nalazi se primer kako se u Kraljevu vrši obračun doprinosa sa uređivanje gradskog građevinskog zemljišta.

Broj kompanija koji su potpisali zahtev je 11, što čini više od pola aktivnih gradilišta i investitora u Novom Pazaru, jer pojedini investitori su izgradili i više zgrada ili isto planiraju da urade u predstojećem periodu.

Molba je da da ove zahteve uvažite i da ih uzmete kao dobronamerne, jer predstavljaju šansu za dalji rast i razvoj Novog Pazara, što je u obostranom interesu.

Potpisnici i adrese za odgovor :

1. [redacted] bb, Novi Pazar
2. [redacted] ulica: Stjepan Nemanjić 54, Novi Pazar
3. [redacted] ulica: Salih Paša Begova 3 A, Novi Pazar
4. [redacted] Novi Pazar
5. [redacted] Novi Pazar
6. [redacted] Novi Pazar
7. [redacted] 3, Novi Pazar
8. [redacted], Tutin
9. [redacted], Novi Pazar
10. [redacted] Novi Pazar
11. [redacted] Novi Pazar

Dženis Bajramović



Poštovani,

Na sastanku 24.02.2023. godine u prostorijama Kulturnog centra Novi Pazar, između investitora iz oblasti građevinske industrije i predstavnika Grada Novog Pazara, predvođenih gradonačelnikom Nihadom Biševcom, po prvi put je održan sastanak sa istim sektorom gde je zaključak bio da se svi predlozi pošalju na adresu Grada Novog Pazara, što sada i činimo.

ZAHTEV SVIH DOLE POTPISANIH JE DA:

1. **Koeficijent namene za „STAMBENU NAMENU“ bude smanjen na 0.5** kao što je u nerazvijenim opštinama Kraljevo i Leskovac, čijoj grupi nerazvijenih opština pripada i Novi Pazar
2. da se „komunalije“ tj. **doprinosi NE obračunavaju na hodnike, stepeništa, liftove i sve ostalo što ne ulazi u površinu stanova.**
3. da se **umanjenje komunalija poveća na 40% za uplatu komunalija bez odlaganja.**
4. i da se **procenti umanjenja za „nedostajuću infrastrukturu“ izjednače sa gradom Beograd,** kako bi se ostvarila mogućnost ulaganja u druge delove Novog Pazara.
5. **Jasno brisanje odredbe potrebe obezbeđivanja 90% parking mesta za objekte koji su dozvolu dobili do 2019 godine,** bez ikakvog roka za podnošenje i automatsko produžavanje dozvole takvim objektima, uz zadržavanje cene parking mesta koja je vladala u momentu dobijanja bez obaveze plaćanje kazne za promenu namene, **isto tako da ne mogu da važe novi lokacijski uslovi** kao npr. broj kontejnera ili slično.
6. da se **Grad Novi Pazar aktivno uključi u ubrzanje aktivnosti sa EPS-om** u vezi sa *priključenjem objekata na elektro mrežu i ostalu infrastrukturu.*
7. da se uvede pravilo u skladu sa zakonom **da se idejno rešenje može vratiti samo jednom na korekciju** u skladu sa zakonom i da se **povećaju kapaciteti obrade zahteva u svim službama** u kojim grad ima ingerencije i odrede pravila koja služba šta radi i **stavljanje van snage traženje „podužnog parkiranja“ do 2025. godine.**
8. da se razmotri **umanjenje taksi za izdavanje lokacijskih uslova od strane pojedinih javnih preduzeća,** prevashodno se misli na JKP Čistoća i JKP Parking Servis, gde se taksa za izdavanje uslova obračunava na osnovu bruto kvadrature objekta
9. da se taksa za izmenu lokacijskih uslova ne obračunava ukoliko je izmena nastala u toku gradnje, a bitno ne utiče na povećanje kapaciteta objekta
10. da se **kod probijanja ulica koristi „tržišni mehanizam“ procene vrednosti zemljišta.**
11. Da se poveća visina objekata za tzv. **uvučeni sprat na krovu i poveća spratnost za 2 m za potrebe veće svetle visine lokala, veće svetle visine stanova i venca- liftovske kućice.**
12. Da se na velikim **parcelama preko 22 ari** uz urbanistički projekat dozvoli izgradnja **“kula”** uz sva zakonska- veća udaljenja od susednih objekata.

OBRAZLOŽENJE ZAHTEVA

1. **Koeficijent namene za „STAMBENU NAMENU“ bude smanjen na 0.5** kao što je u nerazvijenim opštinama Kraljevo i Leskovac čijoj grupi nerazvijenih opština pripada i Novi Pazar

Grad Novi je prema odluci O UTVRĐIVANJU DOPRINOSA ZA UREĐIVANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA ("Sl. list grada Novog Pazara", br. 2/2019, 1/2020 i

Poštovani,

Na sastanku 24.02.2023. godine u prostorijama Kulturnog centra Novi Pazar, između investitora iz oblasti građevinske industrije i predstavnika Grada Novog Pazara, predvođenih gradonačelnikom Nihadom Biševcom, po prvi put je održan sastanak sa istim sektorom gde je zaključak bio da se svi predlozi pošalju na adresu Grada Novog Pazara, što sada i činimo.

ZAHTEV SVIH DOLE POTPISANIH JE DA:

1. **Koeficijent namene za „STAMBENU NAMENU“ bude smanjen na 0.5** kao što je u nerazvijenim opštinama Kraljevo i Leskovac, čijoj grupi nerazvijenih opština pripada i Novi Pazar
2. da se „komunalije“ tj. doprinosi NE obračunavaju na hodnike, stepeništa, liftove i sve ostalo što ne ulazi u površinu stanova.
3. da se **umanjenje komunalija poveća na 40% za uplatu komunalija bez odlaganja.**
4. i da se **procenti umanjenja za „nedostajuću infrastrukturu“ izjednače sa gradom Beograd,** kako bi se ostvarila mogućnost ulaganja u druge delove Novog Pazara.
5. **Jasno brisanje odredbe potrebe obezbeđivanja 90% parking mesta za objekte koji su dozvolu dobili do 2019 godine,** bez ikakvog roka za podnošenje i automatsko produžavanje dozvole takvim objektima, uz zadržavanje cene parking mesta koja je vladala u momentu dobijanja bez obaveze plaćanje kazne za promenu namene, **isto tako da ne mogu da važe novi lokacijski uslovi** kao npr. broj kontejnera ili slično.
6. da se **Grad Novi Pazar aktivno uključi u ubrzanje aktivnosti sa EPS-om** u vezi sa *priključenjem objekata na elektro mrežu i ostalu infrastrukturu.*
7. da se uvede pravilo u skladu sa zakonom **da se idejno rešenje može vratiti samo jednom na korekciju** u skladu sa zakonom i da se **povećaju kapaciteti obrade zahteva u svim službama** u kojim grad ima ingerencije i odrede pravila koja služba šta radi i **stavljanje van snage traženje „podužnog parkiranja“ do 2025. godine.**
8. da se razmotri **umanjenje taksi za izdavanje lokacijskih uslova od strane pojedinih javnih preduzeća,** prevashodno se misli na JKP Čistoća i JKP Parking Servis, gde se taksa za izdavanje uslova obračunava na osnovu bruto kvadrature objekta
9. da se taksa za izmenu lokacijskih uslova ne obračunava ukoliko je izmena nastala u toku gradnje, a bitno ne utiče na povećanje kapaciteta objekta
10. da se **kod probijanja ulica koristi „tržišni mehanizam“ procene vrednosti zemljišta.**
11. Da se poveća visina objekata za tzv. **uvučeni sprat na krovu i poveća spratnost za 2 m za potrebe veće svetle visine lokala, veće svetle visine stanova i venca- liftovske kućice.**
12. Da se na velikim parcelama preko 22 ari uz urbanistički projekat dozvoli izgradnja **“kula”** uz sva zakonska- veća udaljenja od susednih objekata.

OBRAZLOŽENJE ZAHTEVA

1. **Koeficijent namene za „STAMBENU NAMENU“ bude smanjen na 0.5** kao što je u nerazvijenim opštinama Kraljevo i Leskovac čijoj grupi nerazvijenih opština pripada i Novi Pazar

Grad Novi je prema odluci O UTVRĐIVANJU DOPRINOSA ZA UREĐIVANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA ("Sl. list grada Novog Pazara", br. 2/2019, 1/2020 i

11/2020) utvrdila da je koeficijent namene za „stambenu namenu“ 1.4. Istina je da je taj koeficijent prema odluci O UTVRĐIVANJU DOPRINOSA ZA UREĐIVANJE („Sl. list grada Novog Pazara“, br. 1/2015) bio 1.2, pa je izmenama iste godine promenjen i stavljen na 1.4.

Dajemo pregled koliki su koeficijenti za „stambenu namenu“ po opštinama:

1. **Leskovac** koeficijent za „stambenu namenu“ je: **0.5** („Sl. glasnik grada Leskovca“, br. 5/2015, 31/2015 i 51/2016)
2. **Niš** koeficijent za „stambenu namenu“ je: **0.76** („Sl. list grada Niša“, br. 139/2017, 126/2018, 18/2019 i 35/2021)
3. **Kraljevo** koeficijent za „stambenu namenu“ je: **0.55** („Službeni list grada Kraljeva“, broj 15/13-prečišćen tekst),
4. **Kragujevac** koeficijent za „stambenu namenu“ je: **0.5** („Sl. list grada Kragujevca“, br. 34/2017)
5. **Beograd** koeficijent za „stambenu namenu“ je **1.0** Skupština Grada Beograda, na sednici održanoj 21. januara 2015. godine, („Službeni list Grada Beograda“, br. 39/08, 6/10 i 23/13)
6. **Novi Sad** koeficijent za „stambenu namenu“ je: **1.4** („Sl. list Grada Novog Sada“, br. 11/2015, 33/2015, 44/2015, 8/2016, 53/2016, 74/2016, 29/2018, 38/2018, 31/2019, 43/2019 i 8/2020) ali se u član 10 kaže: „Ukoliko je građevinsko zemljište uređeno, odnosno komunalno opremljeno, saobraćajnim površinama, kanalizacionom i vodovodnom mrežom, **elektromrežom** (20 kv ili 10 kv vodovi i distributivne transformatorske stanice 20/0,4 kv ili 10/0,4 kv) obračunava se pun iznos doprinosa.“

Budući da Novi Pazar pripada III grupi kao „nerazvijena opština“ (dok npr. Sjenica i Tutin pripadaju IV grupi kao „devastirana opština“), prethodno navedeni gradovi pripadaju sledećim grupama prema razvijenosti opština:

1. Leskovac III grupa – nerazvijena opština
2. Niš I ili II grupa – razvijena opština
3. Kraljevo III grupa – nerazvijena opština
4. Kragujevac I ili II grupa – razvijena opština
5. Beograd I grupa – razvijena opština
6. Novi Sad I grupa – razvijena opština

Podaci klasifikacije razvijenosti su vidljivi na: <https://www.nsz.gov.rs/sadrzaj/javni-poziv-nezaposlenima-zadodelu-subvencije-za-samozaposljavanje-u-2023-godini/9792>

Dakle *generalni zaključak koji se nameće da Novi Pazar ima ubedljivo najskuplje „komunalije“ u delu nerazvijenih opština* ali da ima skuplje „komunalije“ i od **najrazvijenijih opština** Beograd (koeficijent namene 1.0) i Novog Sada (koeficijent namene 1.4 koji sa plaćenim komunalijama daje sve priključke a posebno priključak na struju, uračunat u cenu komunalija).

U pogledu novca dajemo pregled koliko bi nas koštale u Kraljevo, (u prilogu je informacija od javnog značaja – koja to dokazuje), gde je dat odgovor pod A prema zoni II za stambeni deo a pod B za prvu i C za ekstra zonu:

- a. **II zona** bi nas u Kraljevu na 2600,50 m2 koštala **1.909.594,00 dinara, bez umanjenja** prema formuli:

104.328,00 dinara (prosečna cena stana) x 2440 m² (umanjeno za 160m² starog objekta) x 0,015 (za zonu br II) x 0,50 (koeficijent namene)

s'tim da je umanjenje za plaćanje odmah 40% u Kraljevu, dok je kod nas 30%.

- b. **I zona** bi nas u **Kraljevu 2017.** godine koštala:

104.328,00 dinara (prosečna cena stana) x 2440 m² (umanjeno za 160m² starog objekta) x 0,05 (za zonu br I) x 0,50 (koeficijent namene) iznosilo bi:

6.364.008,00 dinara bez umanjenja, s'tim da je umanjenje za plaćanje odmah 40% u Kraljevu, dok kod nas je 30%.

- c. **Ekstra zona** bi nas u **Kraljevu 2017.** godine koštala:

104.328,00 dinara (prosečna cena stana) x 2440 m² (umanjeno za 160m² starog objekta) x 0,1 (za ekstra zonu) x stambeni koeficijent namene) iznosilo bi:

12.728.016,00 dinara bez umanjenja, s'tim da je umanjenje za plaćanje odmah 40% u Kraljevu, dok kod nas je 30%.

STANJE U NOVOM PAZARU: Iste godine prema obračunu **24/2017 od 27.4.2017** smo u Novom Pazaru dobili obračun za Stambeni deo prema formuli: 2802 m² x 0.08 (zona Ib) x 1.4 (koeficijent namene stambeni) x 101.945,00 dinara po m² (prosečna cena) = 31.993.016,18 dinara bez umanjenja za stari objekat od 652.448 dinara za objekat od 200m² što iznosi : **31.340.568,18 dinara bez umanjenja od 30% za plaćanje odmah** (a sa umanjenjem za stari objekat).

Napomena: Intencija je bila da upoređujemo podatke iz 2017 kako bi upoređivali realne veličine koje su bile obračunate Iko Company d.o.o. u Novom Pazaru iste godine sa situacijom u Kraljevu.

Slična situacija je i sa Leskovcem, Nišom, Kragujevcem: **da su komunalije u ekstra zonama u stambenom delu tih gradova 3-4 puta jeftinije nego li komunalije u zoni br Ib Novog Pazara (II zona u tim gradovima).**

Tokom sastanka 24.02.2023. godine: jedno od objašnjenja gradske uprave je bilo da nam je bio omogućen veći koeficijent zauzetosti (70% dok je u pomenutim opštinama možda do 60%) i da nam je bilo omogućeno da gradimo sa manjim brojem parking mesta.

Odgovor: Parking mesta smo plaćali a veći koeficijent zauzetosti smo takođe platili. Dakle nije nama učinjena neka usluga koja je bila „besplatna“, već su i parking mesta gradu plaćena. Većim koeficijentom zauzetosti mi smo morali da platimo i veće komunalije za taj veći deo ali smo takođe morali da damo i veće procenite davaocima zemljišta i morali da uložimo više materijala u taj veći koeficijent izgrađenosti.

OBRAZLOŽENJE ZAHTEVA

2. da se „komunalije“ tj. **doprinosi ne obračunavaju na zajedničke hodnike, stepeništa, liftove i sve ostalo što ne ulazi u neto korisnu površinu stanova.**

Na sastanku 24.02.2022. istaknut je zahtev da se poput prakse većine gore navedenih gradova obračun doprinosa **ne obračunavaju na hodnike, stepeništa, liftove i sve ostalo što ne ulazi u površinu stanova/lokala.**

Prema Odluci **ODLUKU O UTVRĐIVANJU DOPRINOSA ZA UREĐIVANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA** ("Sl. list grada Novog Pazara", br. 2/2019, 1/2020 i 11/2020) doprinosi se plaćaju na **NETO** površinu koja je definisana važećim standardom

SRPS-u U.C2.100.2002.za obračun površina. Po ovom standardu u članu 4.4 je jasno naznačeno da se neto površina objekta deli na a. Korisnu površinu, b. Površinu pod instalacijama. c. površinu za komunikacije. Tako da je dosadašnja praksa Javnog preduzeća za građevinsko zemljište da obračunava i površine za komunikaciju u neto korisnu površinu nezakonita.

Kao dokaz toj tvrdnji vidite informaciju iz Kraljeva br. 479/23 gde se vidi da su:

1. u Novom Pazaru doprinosi **24/2017 od 27.4.2017** obračunati na 2.802 m² stambenog dela (odnosno sa hodnicima i stepeništem), pa su potom doprinosi umanjeni za vrednost prethodnog objekta,
2. dok su doprinosi u Kraljevu obračunati na 2.440,50 m² (kada se oduzelo 200m² starog objekta umanjenog za 20%) i gde stepenište, hodnici i ostalo ne ulazi u površinu za obračun „komunalija“.

Jedan od zaključaka sastanaka je bio da se ovime investitori opterećuju od 30.000 do 50.000 evra po objektu više po trenutnom koeficijentu namene 1.4, koji se svakako mora promeniti.

OBRAZLOŽENJE ZAHTEVA

3. da se **umanjenje komunalija poveća na 40%** za uplatu komunalija bez odlaganja

Dajemo pregled koeficijenta umanjenja komunalija za plaćanje odmah po gradovima:

1. Leskovac III grupa – nerazvijena - 30%
2. Niš I ili II grupa – razvijena - 35%
3. Kraljevo III grupa – nerazvijena opština – 40%
4. Kragujevac I ili II grupa – razvijena opština – 40%
5. Beograd I grupa – razvijena opština – 40%
6. Novi Sad I grupa – razvijena opština – 30%
7. Novi Pazar III grupa - nerazvijena - 30%

OBRAZLOŽENJE ZAHTEVA

4. da se **procenti umanjenja za „nedostajuću infrastrukturu“ izjednače sa gradom Beograd**, kako bi se ostvarila mogućnost ulaganja u druge delove Novog Pazara.

Pregled oko nedostajuće infrastrukture:

Nedostajuća saobraćajnica:

- Beograd, Novi Sad, 20%
- Kraljevo, Kragujevac 10%
- Novi Pazar trenutno 5%

Nedostajuća kanalizaciona mreža:

- Beograd, Niš, Novi Sad 10%
- Kragujevac, Kraljevo 7% i 5%
- Novi Pazar trenutno 4%

Nedostajuća vodovodna mreža:

- Niš i Beograd 10%
- Kragujevac 7%, Kraljevo i Novi Sad 5%
- Novi Pazar trenutno 4%

OBRAZLOŽENJE ZAHTEVA

5. Jasno **brisanje odredbe potrebe obezbeđivanja 90% parking mesta za objekte koji su dozvolu dobili do 2019 godine**, bez ikakvog roka za podnošenje i automatsko produžavanje dozvole takvim objektima, uz zadržavanje cene parking mesta koja je vladala u momentu dobijanja prvobitne dozvole, bez obaveze plaćanje kazne za promenu namene, i da ne mogu da važe novi lokacijski uslovi kao npr. broj kontejnera ili slično.

Kako je inspekcija tek 2023 krenula u proveru stanja na terenu, mnogi investitori su imali praksu da garažni prostor pretvore u neku drugu namenu. Neki su uspeali takve objekte da dobiju upotrebnu dozvolu a drugi nisu, treći nisu ni pokušavali. Smatramo da je loša praksa bila stalno menjanje pravila o parking mestima i dajemo pregled kako su se menjala pravila oko parkinga:

Objašnjenje: pravila koja su retroaktivno donešena su onemogućila neke lokacije da dobiju upotrebnu dozvolu. Npr. zgrada koja je 2014 i 2015 dobila dozvolu za izgradnju je imala 40% parking mesta i sva ostala parking mesta je platila Gradu. Tokom izgradnje investitor je dodao još dva stana i onda se od 2020, istoj zgradi tražilo da ima 90% parking mesta.

Ustavom Republike Srbije („Sl. Glasnik RS“, br 98/2006) uvodi zabranu povratnog dejstva zakona i drugih opštih akata u članu 197 se kaže:

„Zabrana povratnog dejstva zakona i drugih opštih akata“.

Tabela1 : pregled promena cena nedostajućih parking mesta

	Datum propisa	Sluzbeni list broj	strana	Cena za nedostajuće parking mesto	Obaveza minimuma parking mesta
A	možda 2014	napoznato		350,000.00	nema obaveze broja parkinga
B	2015	napoznato		500,000.00	nema obaveze broja parkinga
C	31.01.2017.	Sluzbeni list grada NP br 1/2017	str 45	900,000.00	nema obaveze broja parkinga
D	13.02.2018.	Sluzbeni list grada NP br 1/2018	str 17	1,200,000.00	nema obaveze broja parkinga
E	19.12.2018	Sluzbeni list grada NP br 7/2018	str 247	1,500,000.00	90% parking mesta
F	12.3.2019	Sluzbeni list grada NP br 2/2019	str 111	1,500,000.00	90% parking mesta

Zamislite situaciju da je zgrada 2017 dobila dozvolu i da je tada imala 85% parking mesta, i da je jedno parking mesto morala da ustupi za izgradnju trafo stanice, dakle izvršila je prenamenu parking mesta. Po propisima koje ste usvojili takva zgrada nema 90% parking i kada sada preda za nove lokacijske uslove ONA IZMENJENU DOZVOLU NE MOŽE DA DOBIJE. Ili da se od takve zgrade traži da ima broj kontejnera po novoj uredbi, iako je prvobitnu dozvolu zgrada dobila na manji broj kontejnera. **Tražimo da za postojeće zgrade do 2019 moraju važiti „uslovi“ i cene koji su tada bili na snazi.**

OBRAZLOŽENJE ZAHTEVA

6. da se **Grad Novi Pazar aktivno uključi u ubrzanje aktivnosti sa EPS-om u vezi sa priključenjem objekata na elektro mrežu i na ostalu infrastrukturu.**

Evidentno je da priključenje objekata na elektro-mrežu u velikoj meri kasni i da se za ovakvu situaciju mahom krive investitori, smatramo da je potrebno da Grad Novi Pazar napravi posebnu kancelariju ili organizacionu jedinicu za koordinaciju aktivnosti sa EPS-om kako bi se ovo pitanje sistematski uredilo.

Kašnjenje u priključenjima dovodi Investitore u veoma nezavidne situacije i stvara velike probleme kao što su plaćanja penala, kirija, nemogućnost atestiranja i provere infrastrukture itd. Za sada nije bilo problema oko priključenja na toplovod ali je bilo problema oko saglasnosti za isto. *Zato smatramo da mora postojati kancelarija koja bi koordinirala aktivnostima priključenja i dobijanja građevinskih dozvola, jer smo na sastanku 24.2.2023 istakli dobru praksu Grada Čačka koji odmah do izlaza objekta iz zemlje/podruma obezbede sve priključke objekta na struju, vodu, kanalizaciju, itd.*

OBRAZLOŽENJE ZAHTEVA

7. da se uvede pravilo u skladu sa zakonom da se **idejno rešenje može vratiti samo jednom na korekciju** u skladu sa zakonom i da se **povećaju kapaciteti obrade zahteva** u svim službama u kojima grad ima ingerencije i **odrede pravila koja služba šta radi i stavljanje van snage traženja „podužno parkiranja“ do 2025. godine.**

Na sastanku 24.02.2023. godine istaknut je zahtev da se utvrdi prema zakonu pravilo da služba koja upravlja idejnim rešenjima može samo jednom vratiti zahtev na korekciju a ne kao što se u praksi dešava da jednom vrati sa 2-3 greške a posle nadje još 20 grešaka.

Tako se u Zakon o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 9/2020 i 52/2021) u delu 14. Granice ovlašćenja nadležnog organa u članu 8d kaže: „Ako odbaci zahtev iz razloga što nisu ispunjeni formalni uslovi za dalje postupanje po zahtevu, **nadležni organ je dužan da taksativno navede sve nedostatke, odnosno razloge za odbacivanje**, nakon čijeg će **otklanjanja moći da postupi u skladu sa zahtevom.**“

Takođe smatramo da je *neophodno povećanje kadra u službama koje se bave obradom i izdavanjem lokacijskih uslova i građevinskih dozvola*. Kao negativan primer dosadašnje prakse može se navesti to da dolazi do kašnjenja u izdavanju dozvola ili obračunu komunalnog uređenja samo iz razloga jer je službenik na odmoru. U okolnostima u kojima funkcioniše građevinarstvo, a to je da smo usko vezani za letnju sezonu kako zbog građevinskih radova tako i zbog prodaje nekretnina ove okolnosti znatno otežavaju rad i funkcionisanje.

Stvar koja se dešava na terenu je da jedna zgrada dobije dozvolu sa mogućnošću upravnog parkiranja prema objektu (jedne godine) a drugima se traži „podužno parkiranje“ (sledeće godine). Potrebno je sistematski definisati da uslove parkinga izdaje „parking servis“ i da ne može neka druga služba to da menja, pogotovo ne u ciklusu investiranja. **Ako se traži „podužno parkiranje“ tražimo od Grada da taj propis stavi van snage do 2025. godine i da tek od tada važi takav propis za nove objekte a da se to „podužno parkiranje“ uredi**

informacijom o lokaciji. Da investitori prilikom kupovine/dogovora posедуju sveobuhvatne informacije u kojima je između ostalog definisan i način parkiranja.

Neophodno je definisati način saobraćajnog priključenja u ulicama I, II i III reda, odnosno Stambenim i sabirnim ulicama, Potrebno je definisati da je u stambenim ulicama dozvoljeno podužno parkiranje pod 90 stepeni upravno na ulicu. Jer po samoj nameni i služe tome. Dok je na ulicama i sabirnim ulicama višeg reda potrebno definisati tačan način priključenja.

Ako se ovo planski definiše onda se ukida mogućnost imaoća javnih preduzeća da samovoljno tumače plan i nekada se stiče utisak da nekom daju priključak a nekom ne, čime se smanjuje mogućnost proizvoljnog tumačenja ili tumačenja od slučaja do slučaja

Kao negativan primer u dosadašnjoj praksi možemo navesti situaciju u kojoj investitor kupuje i ulaže u jednu ili više parcela računajući na upravno parkiranje na parceli a do poslovnog prostora, da bi kasnije u postupku dobijanja lokacijskih uslova i građevinske dozvole umesto 10 parking mesta dobio tek 2 ili 3 parking mesta u obliku paralelnog ili podužnog parkiranja.

OBRAZLOŽENJE ZAHTEVA

8. da se razmotri **umanjenje taksi za izdavanje lokacijskih uslova od strane pojedinih javnih preduzeća**, prevashodno se misli na JKP Čistoća i JKP Parking Servis, gde se taksa za izdavanje uslova obračunava na osnovu bruto kvadrature objekta

Svo dole potpisani smatramo da su ogromne takse koje nam se naplaćuju u postupku izdavanja lokacijskih uslova i ostalih prpratnih dokumenata. Smatramo da bi takse za te namene trebale biti simboličkog karaktera, jer je došlo do znatnog poskupljenja taksi u skorom periodu u pojedinim javnim preduzećima JKP Čistoća i JKP Parking Servis. Mislimo da bi trebalo vratiti staru praksu da se ti dokumenti naplate simbolično, kao što je bio slučaj recimo 2015 godine.

OBRAZLOŽENJE ZAHTEVA

9. da se **taksa za izmenu lokacijskih uslova ne obračunava** ukoliko je izmena **nastala u toku gradnje**, a bitno ne utiče na povećanje kapaciteta objekta

Smatramo da je pogrešna praksa da nam se takse izmenu lokacijskih uslova obračunavaju ako je došlo do zanemarljive promene na objektu koja ne utiče bitno na površinu objekta, jer se u praksi dešava da par puta platimo takse za lokacijske uslove kada se vrši naknadno odbijanje izmene lokacijskih uslova. Predlažemo da ukoliko je takva promena dovela do povećanja objekta za manje od 1% da se takse ne obračunaju ili da se usvoji neki slični pravilnik. Nažalost se dešava da se za izmenu dozvole par puta plaćaju takse imaoćima javnih ovlašćenja koje sada već nisu male.

OBRAZLOŽENJE ZAHTEVA

10. da se kod **probijanja ulica koristi „tržišni mehanizam“ procene vrednosti zemljišta:**

Tokom sastanka 24.02.2023. godine istaknut je i problem otkupa zemljišta za probijanje puteva, da investitori plate ogromnu svotu vlasnicima zemljišta a da im prilikom probijanja ulice grad plati neku mnogo manju vrednost. Tražimo da se svaki slučaj koristi kao zaseban slučaj i da veštaci utvrde koja je vrednost zemljišta. Tako je istaknuto tokom sastanka da se

zemljište otkupi od vlasnika zemljišta po ceni od 100.000,00 eura po aru, budemo prinudjeni da damo deo parcele za put ali po ceni od 35.000 eura po aru. I da tu investitor trpi ogromnu štetu a od mnogih lokacija odustaju potencijalni investitori.

OBRAZLOŽENJE ZAHTEVA

11. Da se poveća visina objekata za tzv. uvučeni sprat na krovu i poveća spratnost za 2 m za potrebe veće svetle visine lokala, veće svetle visine stanova i venca- liftovske kućice

Kao što je opšte poznato spratnosti su na nivou Novog Pazara 6, 7 i 9 spratova ali ono što je generalno istaknuto na sastanku 24.02.2023 jeste da su ta ograničenja u visini na 22m i 25m 30m doveli do toga da imamo nefunkcionalne lokale.

Možda bi kao varijanta moglo da se predloži da se umesto ograničenja u metrima daje ograničenje po broju spratova odnosno P+6 ili P+9 bez ograničenja visine pojedinačnih etaža i sa zabranom korišćenja galerija da bi se sprečila zloupotreba ove odrednice.

Predlog je i da se za različite delove grada koji su pokriveni različitim Planovima generalne regulacije ujednače pravila građenja i pravila uređenja da se ne bi dešavalo da na sličnim parcelama imamo različita pravila građenja. Takođe postoji nelogičnost da je sa jedne strane ulice jedna visinska zona a sa druge skroz druga. Mislimo da bi u urbanom smislu bilo puno kvalitetnije rešenje da u okviru iste ulice imamo istu visinsku zonu.

Npr. da bi se izgradio lokal i 9 spratova u postojećih 30 metara ograničenja na terenu se dešava da lokal ima svega 3m visine (što je nedovoljno) ili se visina lokala poveća na uštrb spratne visine stanova. Pa zato imamo situaciji da pojedine zgrade imaju svetlu visinu u stanovima oko 2.6 metara što je nedovoljno. A investitori koji imaju lokal na 3metra svetle visine onda mogu da imaju svetlu visinu u stanovima od 2.75 (koja je idealna).

Predlog koji dajemo da se visina svugde poveća za 2.0 m, kako bi se obezbedilo na 3.50 do 4 metra za lokale, plus spratnost na 2.75 m svetle visine plus 1 metar za venac krova. Jer u postojećim zaokruženim visinama 22m, 25 m i 30 m, nemoguće je napraviti sve što smo pobrojali. Takodje dajemo predlog da se dozvoli izgradnja „uvučenog sprata“ na svim lokacijama, koji bi bili prodavani kao pent-hausi imućnijim osobama čime bi se rešio problem održavanja krovova u svim zgradama, a da se iznad takvih stanova postavi kosi krov maksimalno 45stepeni nagiba čime bi se rešio problem održavanja krovova, jer su ravni krovovi nefunkcionalni za naše podneblje.

Dakle da visina bude svugde, na svim lokacijama povećana za 3m za potrebe uvučenog sprata. Dakle ukupno za : 3m (za uvučeni sprat) plus 2.0 metra (kako bi se uradio venac i veća visina lokala na 3.5 do 4m i veća visina stanova na 2.75 svetle visine), **dakle 32 m i 3 metra za uvučeni sprat.**

12. da se na velikim parcelama preko 22 ari uz urbanistički projekat dozvoli izgradnja "kula" uz sva zakonska- veća udaljenja od susednih objekata.

Novi Pazar treba omogućiti posle 30 godina ponovnu gradnju visokih kula koje bi postale simbol grada, poput Sarajeva, koje bi sve u staklu krasile centar ili obodne delove grada. Kao grad koji ima problema sa smogom jer je pre svega kotlinska regija, neophodno je omogućiti izgradnju većih višespratnica uz poštovanje zakonskih propisa za te veće visine a po zelenoj agendi. *Zamislite da grad ima dve, tri kule, sve u staklu...*

ZAKLJUČNO OBRAĆANJE

Gradjevinski sektor je od 2015. godine punio gradski budžet ali sa novonastalom krizom smatramo da Grad Novi Pazar treba da izađe u susret istom sektoru i ispunji ove zahteve ili se u suprotnom mnogi projekti možda i ne mogu realizovati. Sektoru građevinarstva treba dati vetar u leđa kako bi krenuli da se grade i novi blokovi u gradu a to je nemoguće bez svih ovih dobronamernih predloga.

Jer ko bi gradio zgrade na obroncima Grada Novog Pazara, ako su komunalije 300.000 evra a u Kraljevu 20.000 evra, ako je umanjenje za nedostajući put u Novom Pazaru 5% a u drugim gradovima od 10% do 20%, a umanjenje za nedostajuću vodovodnu i kanizacionu mrežu od 7% do 10% a kod nas 4%. Sigurni smo da to koči dalji razvoj grada.

Ovim putem želeli smo da skrenemo pažnju na neke razlike u propisima i dobroj praksi u odnosu na ostale gradove u državi. Verujemo da ove razlike nisu nastale planski već da su se zadržale od nekih ranijih propisa te da nisu izmenjene usled velike građevinske ekspanzije koja se dešava u poslednjih nekoliko godina.

Smatramo da je građevinski sektor u velikoj meri doprineo razvoju Novog Pazara imajući u obzir da je u budžet direktno inkasirano preko 14.000.000 evra u periodu od 2016. do 2023. godine. U periodu koji dolazi a u kojem nas očekuje još veći broj stambenih i poslovnih objekata smatramo da su zahtevi realni ali i dobronamerni i usmereni ka boljoj saradnji jedne pokretačke industrije sa službama Javnog sektora.

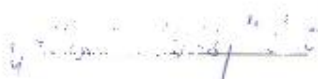
NAPOMENA: podaci koji su predstavljani su deo doktorskog rada na temu: „Strategijsko planiranje u visokogradnji kao šansa daljeg rasta i razvoja Novog Pazara.“ Autora: Dženisa Bajramovića.

U Novom Pazaru 09.02.2023. godine

Kompanija ili Investitor

Pečat

Potpis

		
		
		
		
		
		
		
_____	M.P.	_____
_____	M.P.	_____
_____	M.P.	_____

4. BIZNIS-PLAN KAO KONCEPT STRATEGIJSKOG MENADŽEMENTA U GRAĐEVINARSTVU

Jedna od osnovnih premisa, odnosno hipoteza, na kojima počiva ovaj rad jeste da nijedan građevinar nije obavio detaljan biznis-plan kojim bi razradio koliko će tačno gradnja da ga košta i kolika je stvarna zarada. Prvo da krenemo od predračunske vrednosti, ona je obavezni deo svake građevinske dozvole. Predračunsku vrednost utvrđuje projektant projekta, najčešće arhitekta. Međutim, da li je ona tačna? To je glavno pitanje.

Predmet ovog poglavlja doktorske teze jeste prikaz izrađenog biznis-plana i završnog računa za stambeno-poslovnu zgradu koju je kompanija X gradila u Novom Pazaru u periodu od 2017. do 2019. godine, a kompletno uselila i naplatila do kraja 2020. sredine 2021. godine.

U ovom radu za označavanje kompanije koja je gradila pomenutu zgradu uzećemo oznaku „kompanija X“ iz razloga što pomenutu kompaniju ne želimo da reklamiramo, već isključivo želimo da prikažemo realne podatke i realne mogućnosti koje su se nametale pred ovom kompanijom u realnom poslovnom okruženju.

4.1. VEK PROJEKTA U GRAĐEVINARSTVU

Prvo ćemo krenuti od veka projekta, ali realnog u građevinarstvu. Kako je vek projekta neophodan preduslov za svaki investicioni projekat i kako je neophodno u poslovnom svetu usvojiti princip „sadašnje vrednosti novca“, jedna od prvih zamki u koju se upada u poslu građevinarstva jeste „vek projekta“. Koncept razmene ideja od jednog do drugog vlasnika kapitala (pa i onih bez kapitala ali sa bitnim „predznanjem“ o mnogim društveno-ekonomsko-političkim varijablama) tzv. „čaršija“, imala je više puta pogrešnu pretpostavku o samom građevinarstvu, najpre o „veku trajanja projekta“.

Tabela br. 27: Aktivnosti u ekonomskom veku trajanja projekta u visokogradnji

R. br	Vrsta aktivnosti	Godina početka aktivnosti	Godina završetka aktivnosti
1	Pregovaranje oko kupovine placa ili razmene placa za stanove	prva polovina 2016. godine	druga polovina 2016. godine
2	Crtanje projekta i predavanje za građevinsku dozvolu	druga polovina 2016. godine	kraj 2016. godine
3	Zbog promene zakonskih delova te izmena projekta i dogovora sa „davaocima“ zemljišta	prva polovina 2017. godine	druga polovina 2017. godine tj. maj mesec 2017.
4	Prijava radova i izgradnja zgrade (od grubih do finih i završnih radova)	druga polovina 2017. godine tj. jun mesec 2017.	septembar 2019. godine
5	Naplata	jun 2017. godine	maj 2020. godine
6	Useljenje (nakon isplate stanova)	oktobar 2019. godine	maj 2020. godine
7	Održavanje zgrade i stanova u garantnom roku	oktobar 2019. godine	novembar 2021. godine
8	Izdavanje upotrebne dozvole	decembar 2021. godine	i danas
9	Suđenje sa gradskim organima, zbog retroaktivne izmene propisa	mart 2022. godine	i danas

Izvor: Autor i njegovo učestvovanje u izgradnji zgrade kompanije X.

Prvo ćemo krenuti od veka projekta, ali realnog u građevinarstvu. Kako je vek projekta neophodan preduslov za svaki investicioni projekat i kako je neophodno u

poslovnom svetu usvojiti princip „sadašnje vrednosti novca“, jedna od prvih zamki u koju se upada u poslu građevinarstva jeste „vek projekta“. Koncept razmene ideja od jednog do drugog vlasnika kapitala (pa i onih bez kapitala ali sa bitnim „predznanjem“ o mnogim društveno-ekonomsko-političkim varijablama) tzv. „čaršija“, imala je više puta pogrešnu pretpostavku o samom građevinarstvu, najpre o „veku trajanja projekta“.

4.2. ZAMKA PRINOSA NA KAPITAL

Dakle, može se na prvi pogled učiniti da se kao vek trajanja projekta može uzeti period građenja, ali uzimajući koncept sadašnje vrednosti novca, to i nije takav slučaj. Na primeru tabele br. 27, možemo videti u kakvu zamku upadaju potencijalni investitori jer ROI (return on investment tj. period povraćaja investiciji) nije 2 godine već možda i 6 godina, što u značajnoj meri može promeniti pogled na sagledavanje izgradnje kao profitabilnog zanimanja. Tako svaka od pomenutih aktivnosti iz tabele br. 5 može značajno uticati na ROI. Pregovaranje oko kupovine placa ili razmene placa za stanove, u značajnoj meri može uticati na smanjenje ili povećanje veka trajanja projekta. U najboljem slučaju se može desiti situacija da potencijalni investitor koji je zainteresovan za izgradnju zgrade (stambeno poslovnog objekta) dogovori parcelu na jedan od sledećih načina:

- a. Prvi da investitor dogovori zamenu parcele za stanove-nekretnine, koje će dobiti davaoci zemljišta pri čemu će oni biti su-investitori u izgradnji objekta, što podrazumeva da će se davaoci zemljišta nalaziti na građevinskoj dozvoli, što može da bude dobro ali i negativno. Dobra strana je da će prebačaj stanova-nekretnina sa investitora na davaoce zemljišta (su-investitora) biti bez poreza, tj. preko tzv. „ugovora o deobi“ na šta se neće platiti ni PDV ni porez na prenos apsolutnih prava od 2.5%. Negativna strana da će prilikom bilo koje promene ili zahteva biti potreban potpis ili saglasnost su-investitora tj. davaoca zemljišta.
- b. da investitor dogovori zamenu parcele za stanove-nekretnine, koje će dobiti davaoci zemljišta pri čemu će oni prodati parcelu a od investitora će kupovati dogovorene stanove-nekretnine kao klasični kupci. To će imati jednu manu u pogledu poreza, jer će se takođe morati platiti porez na prenos apsolutnih prava od 2.5% na prenos zemljišta sa prethodnih vlasnika na investitora ali se na taj način kod klasične prodaje stanova, javlja i situacija da će na te stanove-nekretnine morati da se plati PDV kao izlazna kategorija na kontu 470 samog investitora (što investitoru predstavlja dodatni trošak). Ono što je prednost ovakvog vida dogovora, je to da davaoci zemljišta više neće biti u mogućnosti da osporavaju ili daju saglasnost na promene samog projekta, izuzev onih posebnih delova nad kojima su vlasnici.
- c. Naravno, kao treći oblik se može javiti da davaoci zemljišta prodaju plac investitoru za novac i time nemaju nikakvu više vezu sa datim projektom. Mana takvog poduhvata se ogleda u činjenici da je investitor morao da se odrekne značajnih finansijskih sredstava i time se takva sredstva se moraju posmatrati u projektnoj analizi po sistemu eskontovanja, odnosno svođenja prošlih vrednosti novca na sadašnju vrednost novca.
- d. Ili se može javiti kombinacija delimične prodaje parcele za novac a delom da davalac zemljišta uzme stanove-nekretnine (kao u stavci a i b). Pri čemu opet dolazi do odliva novca pre početka projekta, te stoga se mora raditi eskontovanje ulaganja tj. njihovo svođenje na sadašnju vrednost novca prilikom započinjanja efekata.

Zato dolazimo do zaključka da ako je investitor kupio zemljište pre 3 godine i onda 3 godine gradio objekat i onaj investitor koji je isto gradio 3 godine objekat ali je dogovorio da će zemlju otkupiti tako što će u vlasništvo predati stanove, ta dva investitora sa aspekta investicione analize nisu u istoj poziciji. Jer je jedan 6 godina zarobio svoja finansijska sredstva a drugi je svoja finansijska sredstva imao „slobodna“. Odnosno u uslovima „ceteris paribus“ (ostalim nepromenjenim uslovima) ova dva investitora nisu u istoj poziciji. Dakle ne analiziramo uticaj Covid-19 i Ukrajinske krize koji je doveo do rasta cene stanova, te je u toj situaciji investitor koji je otkupio zemljište u možda boljoj situaciji, jer ima više stanova koje može da proda po skupljoj ceni a zemljište je otkupio pod uslovima koji su vladali pre Covid-19 (2020.) i ukrajinske krize (2022.).

4.3. PLANIRANA CENA KOŠTANJA PROJEKTA X

U skladu sa sindromom koštanja od 500 eura, kompanija X je od 2016. godine tragala za projektom visokogradnje kako bi kroz visokogradnju ostvarila željeni cilj stvaranje nove vrednosti za investitore uz maksimizaciju koristi i šansi na tržištu. U periodu od 2017. godine kompanija X je pokrenula dva projekta visokogradnje na dve lokacije. Jedna lokacija je u strogom centru Novog Pazara a druga u tzv. zoni Ib, koja ipak predstavlja predmet daljih naših posmatranja. Prateći trend na lokalnom nivou, širom Republike Srbije ali i generalno Balkanu, u kojem je došlo do rasta visokogradnje bilo da govorimo o Bugarskoj, Turskoj, Bosni i Hercegovini, Albaniji, Crnoj Gori, regionu Kosova, Hrvatskoj, kompanija X se oprobala u visokogradnji.

Najpre je tokom 2015. godine, kompanija X davala podršku jednom konkretnom projektu u visokogradnji, da bi kao što smo u tabeli br. 5, istakli 2016. godine započela pregovore o dve lokacije u gradu Novom Pazaru. Ulazak u visokogradnju 2015. godine kroz distribuciju repromaterijala je bio praćen uvidom u cenu koštanja. Naravno, radi se o famoznoj, odnosno, željenoj ceni koštanja od 500 eura po m². U prethodnim delovima smo videli da je 500 eura bila neka famozna cena koštanja u različitim delovima Srbije. Da je to bila cena pod kojima su vojnici, policajci i radnici bezbednosnih organa mogli da otkupe stanove u novogradnji koji su se gradili uz pomoć države.

Za potrebe projekta X su urađeni projekti. Urađivši arhitektonski projekat za projekat X, kompanija X je u PGD projektu (projektu za građevinsku dozvolu) dobila izveštaj iz **slike br. .** Na osnovu ovog predračuna utvrđeno je da je predračunska vrednost projekta 107.300.000,00 dinara. Dok smo iznos tzv komunalija (doprinosa za uređivanje gradskog građevinskog zemljišta) prikazali u prethodnom delu rada i iznosili su: 28.979.894,82 dinara. Vlasnici kapitala su do cene koštanja došli prostom formulom (1):

$$CK_{investitora} = \frac{PV + IK + CZ}{KV}$$

CK- investitora

PV – predračunska vrednost

IK – iznos komunalija tj. doprinosa za uređivanje gradskog građevinskog zemljišta

CZ - cena zemljišta

KV – kvadratura za prodaju

Slika br. 13: Predmer i predračun radova projekta X

1.10. NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

PREDMER I PREDRAČUN RADOVA (PRELIMINARNI) - REKAPITULACIJA	
GRAĐEVINSKI I GRAĐEVINSKO ZANATSKI RADOVI	
GRAĐEVINSKI RADOVI	37555000
GRAĐEVINSKO ZANATSKI RADOVI	53650000
UKUPNO	91205000
HIDROTEHNIČKE INSTALACIJE	
VODOVOD	5901500
FEKALNA KANALIZACIJA	1073000
SANITARNI PRIBOR I OPREMA	2682500
UKUPNO	9657000
ELEKTROENERGETSKE INSTALACIJE	
UKUPNO	4292000
SIGNALNE I TELEKOMUNIKACIONE INSTALACIJE	
UKUPNO	2146000
SVE UKUPNO (DINARA)	107 300 000

Odgovorni projektant :

PGD - arh. dipl. inž. arhitekture

Broj licence:

PGD-03/2016

Pečat:

Potpis:



[Handwritten signature]

Broj tehničke dokumentacije:

PGD-03/2016

Mesto i datum:

Novi Pazar, februar 2017.g.

Slika br. 14: Građevinska dozvola projekta X



Republika Srbija

Grad Novi Pazar

Gradska uprava za izvorne i poverene poslove

Stevana Nemanje 2, tel.: 020/313-644

Odeljenje za urbanizam i izgradnju

web: www.novipazar.rs, e-mail: ismail.batilovic@novipazar.org.rs

Broj predmeta: [REDACTED]

Datum: [REDACTED] 05.2017.god.

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove grada Novog Pazara postupajući po zahtevu trgovinsko-uslužnog preduzeća „SAFETY“ d.o.o. Novi Pazar, [REDACTED] podnet preko punomoćnika Ljajić Suata iz Novog Pazara, broj predmeta: ROP-NPA-33260-CPI-4/2017 od 24.04.2017.god. za izdavanje građevinske dozvole, koji je podnet preko Centralnog informacionog sistema, na osnovu čl. 134,135,136,137,138 i čl.8đ. Zakona o planiranju i izgradnji („Sl.glasnik RS“ br.72/09, 81/09-ispravka, 64/2010-Odluka i 24/11,121/2012,42/2013-Odluka US,50/2013-OdlukaUS,98/2013-Odluka US, 132/2014 i 145/2014) člana16,17, 19, 20, 21 I 22.Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjenja procedure elektronskim putem(„Sl.glasnik RS“ br.113/2015) i člana 192. Zakona o opštem upravnom postupku („Službeni list SRJ“ br.33/97 i 31/01 i „Sl.glasnik RS“ br.30/10) donosi:

REŠENJE O GRAĐEVINSKOJ DOZVOLI

DOZVOLJAVA SE investitoru [REDACTED] d.o.o. Novi Pazar [REDACTED] iz Novog Pazara, izvođenje radova na izgradnji stambeno poslovne zgrade, spratnosti Po + P + 7, kategorija objekta V, klasifikacioni broj 112222 - Izdvojene stambene zgrade sa više od tri stana u odnosu od 96,5% i klasifikacioni broj 123001 -prodavnica u odnosu od 3,5% u ulici [REDACTED] u Novom Pazaru.

Dimenzije objekta u osnovi prizemlja su: 20,35+21,25+20.35+21,25m;

Spratnost objekta:Po+ Pr+7 (podrum+prizemlje+ sedam spratova);

Ukupna bruto izgrađena površina objekta je: 4362,88 m²;

Ukupna bruto površina-nadzemno objekta je : 3639,57 m²;

Ukupna neto površina objekta je: 3687,10m²;

Ukupna visina objekta(kota slemena) je: 23,70m;

Predračunska vrednost objekta je: 107 300 000 dinara.

Izgradnja objekta se odobrava na katastarskim parcelama: br. [REDACTED] KO Novi Pazar.

Sastavni deo ovog rešenja su:Lokacijski uslovi br. [REDACTED] od [REDACTED] god., Izvod iz projekta urađen od strane glavnog projektanta [REDACTED] dipl.ing.arh.sa licencom br. [REDACTED] god. i Projekat za građevinsku dozvolu(PGD) urađen od strane projektnog biroa [REDACTED] Novi Pazar, pr. [REDACTED] adresa: ul. [REDACTED] Novi Pazar sa brojem tehničke dokumentacije: PGD [REDACTED] 2016 iz februara meseca 2017. god.

1

Izvor: Građevinska dozvola projekta X

Najpre primenom srednjeg kursa na dan 31.4.2017. godine od: 123.1711 dinara za jedan euro, dolazimo do toga da je:

$$PV = 107.300.000,00 \text{ dinara} / 123.1711 (\text{kurs}) = 871.145,91 \text{ eur (€)}$$

$$IK = 28.979.894,82 \text{ dinara} / 123.1711 (\text{kurs}) = 235.281,61 \text{ eur (€)}$$

$$CZ = 140.000 \text{ €} + 127.767,57 \text{ €} = 267.767,57 \text{ eur (€)}$$

$$KV = 3.687,10$$

Zamenom u formuli (1) :

$$CK_{investitora} = \frac{871.145,91 + 235.281,61 + 267.767,57}{3.687,1} = \frac{1.374.195,09}{3687,1}$$

CK investitora – Cena koštanja investitora

PV – predračunska vrednost

IK – iznos komunalija tj. doprinosa za uređivanje gradskog građevinskog zemljišta

KV – kvadratura za prodaju

CZ - cena zemljišta

$$CK_{investitora} = 372,70 \text{ eur}$$

Najpre smo grešku napravili koja je odmah uočena da nemamo 3687.10 m² za prodaju. Pogrešna cena koštanja je nastala iz razloga jer čitava neto površina nije za prodaju. Neto površina obuhvata i hodnike, stepenište, liftove, garažni prostor koji služi za cirkulaciju automobila. Cena koštanja je utvrđena na osnovu površine stanova i lokala od 2.728,24 m². Time je dobijena cena koštanja od 503,69 € po m² gde je u ideološku cenu koštanja od 500 eur smatrano da je kompanija X na pragu da zaradi ogromnu količinu novca.

Tabela br. 28: površine stanova i lokala projekta X

Sprat	Broj	Površina	Sprat	Broj	Površina	Sprat	Broj	Površina
I sprat	1	65,95	III sprat	13	65,95	V sprat	25	65,95
	2	54,35		14	54,35		26	54,35
	3	66,45		15	66,45		27	66,45
	4	66,54		16	66,54		28	66,54
	5	54,35		17	54,35		29	54,35
	6	63,98		18	63,98		30	63,98
II sprat	7	65,95	IV sprat	19	65,95	VI sprat	31	65,95
	8	54,35		20	54,35		32	54,35
	9	66,45		21	66,45		33	66,45
	10	66,54		22	66,54		34	66,54
	11	54,35		23	54,35		35	54,35
	12	63,98		24	63,98		36	63,98
VII sprat	37	103,87	VII sprat	38	184,27	VII sprat	39	87,01
Ukupno		2728,24		m ²	Prizemlje	Lokal 1		123,37

Izvor: na osnovu podataka iz PGD projekta projekta X

Željena, odnosno planirana cena koštanja je dakle bila 500 eur. Kompanija X prema dozvoli i ugovorima o zajedničkoj gradnji je bila vlasnik 1.517,62 m² stana, bez udela u lokalu i vlasnik 3 garažna mesta u 100% udela (1/1), vlasnik 8 garažnih mesta po 50% udela, odnosno 1/2. Što je u planiranom iznosu bilo 17.500,00 eur bez PDV-a.

4.4. PLANIRANI PROFIT NA PROJEKTU X

Kompanija X je planirala da prodajna cena na toj lokaciji bude 950 eur sa PDV-om, što je 863,64 eur bez PDV-a. Budući da je PDV stopa na stanove iznosi 10%, što je posebna stopa, a stopa na lokale i garaže i garažna mesta iznosi 20%, što je opšta stopa PDV-a po članu 23.³⁴

$$PD \text{ investitora} = (KV * PC) - (KV * CK \text{ planirana}) + VG$$

PD – Planirana dobit investitora pre oporezivanja,

PC - planirana cena prodaje stanova bez PDV-a,

CK - planirana cena koštanja investitora,

KV – kvadratura za prodaju.

VG – vrednost garaža

$$PD \text{ investitora} = (1.517,62 * 863,64) - (1.517,62 * 500) + 17.500$$

$$PD \text{ investitora} = 1.310.677,34 - 758.810 + 17.500$$

$$PD \text{ investitora} = 569.367,34 \text{ eur}$$

Planirana dobit pre oporezivanja investitora je bila 569.367,34 eura bez PDV. Ulazni PDV koji se plaća u građevinarstvu na nabavku materijala je više nego specifičan, jer za preduzeće koje je u PDV sistemu i kada je podizvođač takođe u PDV-u, po zakonu se ne sme fakturisati PDV. To faktički znači da je konto ulaznog PDV-a veoma mali u novčanom iznosu za vreme trajanja projekta. Tako da je planirana intencija kompanije X bila da porez na dobit po članu 39 zakona o dobiti, pri čemu je „stopa poreza na dobit pravnih lica iznosi 15%“, ³⁵ bude isplaćena od ulaznog PDV-a.

$$PPzD \text{ investitora} = PD \text{ investitora} * PSD$$

PPzD – Planirani porez na dobit investitora,

PD - Planirana dobit investitora pre oporezivanja,

PSD - stopa poreza na dobit.

$$PPzD \text{ investitora} = 569.367,34 \text{ eur} * 15\%$$

$$PPzD \text{ investitora} = 85.405,10 \text{ eur}$$

$$PND \text{ investitora} = 483.962,24 \text{ eur}$$

PND – planirana neto dobit (dobijena kao razlika PD i PPzD)

³⁴ ZAKON O POREZU NA DODATU VREDNOST ("Sl. glasnik RS", br. 84/2004, 86/2004 - ispr., 61/2005, 61/2007, 93/2012, 108/2013, 6/2014 - usklađeni din. izn., 68/2014 - dr. zakon, 142/2014, 5/2015 - usklađeni din. izn., 83/2015, 5/2016 - usklađeni din. izn., 108/2016, 7/2017 - usklađeni din. izn., 113/2017, 13/2018 - usklađeni din. izn., 30/2018, 4/2019 - usklađeni din. izn., 72/2019, 8/2020 - usklađeni din. izn., 153/2020 i 138/2022)

³⁵ ZAKON O POREZU NA DOBIT PRAVNIH LICA ("Sl. glasnik RS", br. 25/2001, 80/2002, 80/2002 - dr. zakon, 43/2003, 84/2004, 18/2010, 101/2011, 119/2012, 47/2013, 108/2013, 68/2014 - dr. zakon, 142/2014, 91/2015 - autentično tumačenje, 112/2015, 113/2017, 95/2018, 86/2019, 153/2020 i 118/2021)

Planovi kompanije X su bili više bazirani na intuiciji. Taj period iz 2016. godine mogao bi da se uporedi sa sledećom situacijom, da na primer otvarate polikliniku za kardio hirurgiju i nemate nikakvu kvalifikaciju u vezi sa medicinom, eventualno vi ste apotekar pa znate koliko koštaju lekovi i gaze, ali koliko će koštati održavanje kardio sale i koliko možete da naplatite usluge, to možete da se oslonite samo na „medicinskog stručnjaka“ odnosno doktora. U ovom slučaju doktor specijalista, to je bio onaj koji je uradio projekat i utvrdio koliko će nas koštati gradnja. Da li postojalo razloga da sumnjamo? Ne! Da li je to planski odrađeno ili nešto slično? Ne? Jednostavno projektanti nemaju tačne informacije šta i koliko košta na tržištu.

Setimo se samo bilo kog projekta koji je rađen za javne potrebe, recimo most na Adi u Beogradu. „Posle silnih polemika koliko je koštao Most na Adi, konačno su sračunati i obelodanjeni svi troškovi iz čega proizilazi da cena ove građevine, sa pristupnim saobraćajnicama, iznosi 360 miliona evra. Grad izvođačima duuguje još 27 miliona evra. Sam most preko reke je koštao 161,2 miliona evra. Prvobitno je 2008. godine ugovorena njegova izgradnja za 124,5 miliona, ali su troškovi tokom gradnje značajno narasli, pišu Novosti.“³⁶ Ili da govorimo o autoputu u Crnoj Gori, kada je 2008. godine potpisan ugovor Vlade Crne Gore sa „Hrvatskim „Konstruktor“, koji je navodno, već osigurao kod hrvatskih banaka, a najveći dio će finansirati crnogorska Vlada, sa 603 miliona eura za prvu dionicu, i 1,75 milijardu za čitav put.“³⁷ Ugovor je zatim raskinut i potpisan novi ugovor sa Kineskim kompanijama. „Za izgradnju deonice autoputa od 41 kilometra država se kreditno zadužila kod kineske EXIM banke za 809 miliona dolara na period od dvadeset godina, a zatim za dodatnih 90 miliona, koliko je koštala izgradnja pristupnih puteva.“³⁸ Dakle ono što je najpre trebalo da košta 603 miliona eura je koštalo Crnu Goru skoro milijardu eura (prva deonica autoputa).

Ne želimo ulaziti u zakonska, krivična i bilo kakva druga pitanja kako se projekti tako drastično mogu promeniti već to možemo objasniti prostim primerom. Odete kod doktora sa malom prehladom, bolešću. Jedan doktor će vam pripisati najjeftiniji lek koji košta državu 150 dinar i reći vam da više ne dolazite i naložiti vam da ne idete na posao, odnosno da odmarate. Drugi doktor će vam pripisati najskuplji lek i možda koktel nekih vitamina, koji će vas enormno koštati. Treći doktor će vam pripisati neku vrstu dijetetskih zdravih suplemenata i naložiti odlazak u vazдушnu banju, što će vas kao klijenta najviše koštati. Tako i u građevinarstvu ista stvar se može završiti na jeftiniji, skuplji ili najskuplji način.

Dakle, investitor može staviti česmu na lavabo kupatila od 10eur ili od 80 eur. U kupatilu možete ugraditi pločicu od 7 eura ili od 35 eura po m². Na podu možete staviti laminat od 8 eura po m² ili da stavi, recimo, hrastov tarket nauljen, od čak 60 eura po m². Funkcija tih proizvoda je ista. Česmom perete ruke, po podu gazite a pločice imaju neki dekorativni, estetski i izolaterski aspekt. Pitanje kvaliteta je veoma diskutabilno, jer i ona pločica od 7 eura i ona od 35 eura, „završavaju“ isti posao. Ali da li je samo to u pitanju?

Za potrebe daljeg obračuna mi ćemo najpre prikazati kako izgledaju finansije projekta X, budući da smo već objasnili da je kompanija X i prodavac građevinskog materijala i da je bio uključen u nekoliko projekata različitih dimenzija. Za potrebe ovog rada mi ćemo projekat X posmatrati kao izdvojen elemenat i zaseban projekt i zasebnu kompaniju koju ćemo hipotetički nazvati projekat X.

³⁶ <https://bizlife.rs/66505-novosti-most-na-adi-od-360-miliona-evra/> pristupljeno 2.3.2023. godine

³⁷ https://www.slobodnaevropa.org/a/autoput_bar_boljare/1750376.html pristupljeno 2.3.2023. godine

³⁸ <https://bizlife.rs/crna-gora-autoput-podgorica-kolasin/> pristupljeno 2.3.2023. godine

4.5. BILANS USPEHA I BILANS STANJA PROJEKTA X 2017 – 2021.

Za potrebe ove analize smo projekat X, jednu od stambenih zgrada i jedan od aktivnih projekata posmatrali kao zaseban projekat, potpuno nezavistan od kompanije X. Razlog zašto smo to učinili je da vidimo koliko je stvarno izgradnja u Novom Pazaru bila rentabilna. Da nismo projekat X posmatrali kao izvojen i zaseban elemenat ne bi mogli da isključimo efekat „ekonomije obima“ koju kompanija X koristi jer je uključena u više projekta.

Dakle, za tu potrebu smo zamislili hipotetički da je projekat X zasebna firma i projekat istoimene kompanije (a ne kompanije X) i da ima svoje zaposlene. Da koristi podizvođače za svoj projekat i eksterno knjigovodstvo i ekstreme usluge projekatnata. U ovom slučaju hipotetički smo zamislili da od zaposlenih ima direktora i koordinatora/menadžera, što je slučaj sa većim brojem investitora, koji su iz raličitih sektora ušli u vosko-gradnju, iz npr. transporta, tekstilne industrije, industrije nameštaja i sl. Izveli smo bilanse stanja i bilanse uspeha za period 2017. do 2021. godine projekta X, prema zakonodavstvu Republike Srbije i obrascima iz 2020. godine (već 2021. godine je promenjena ponovo metodologija). Šta nam zasebne tabele bilansa stanja i bilanse uspeha za period 2017. do 2021. prikazuju. Da bi nam bilo lakše da ih posmatramo spojićemo neto dobitak i neto gubitak iz svakog pojedinačnog bilansa uspeha u jednu tabelu.

Tabela br. 29: Pregled neto gubitaka i neto dobitaka projekta X

Godina bilansa	Pozicija	Aop	iznos u 000 eura	
2017	Ć. NETO DOBITAK (1049 - 1050 -1051 - 1052 + 1053 - 1054) ≥ 0	1055		
	U. NETO GUBITAK (1050 - 1049 + 1051 + 1052 - 1053 + 1054) ≥ 0	1056	9	
2018	Ć. NETO DOBITAK (1049 - 1050 -1051 - 1052 + 1053 - 1054) ≥ 0	1055		
	U. NETO GUBITAK (1050 - 1049 + 1051 + 1052 - 1053 + 1054) ≥ 0	1056	8	9
2019	Ć. NETO DOBITAK (1049 - 1050 -1051 - 1052 + 1053 - 1054) ≥ 0	1055		
	U. NETO GUBITAK (1050 - 1049 + 1051 + 1052 - 1053 + 1054) ≥ 0	1056	8	8
2020	Ć. NETO DOBITAK (1049 - 1050 -1051 - 1052 + 1053 - 1054) ≥ 0	1055	119	
	U. NETO GUBITAK (1050 - 1049 + 1051 + 1052 - 1053 + 1054) ≥ 0	1056		8
2021	Ć. NETO DOBITAK (1049 - 1050 -1051 - 1052 + 1053 - 1054) ≥ 0	1055		119
	U. NETO GUBITAK (1050 - 1049 + 1051 + 1052 - 1053 + 1054) ≥ 0	1056	26	
17-21	Ć. NETO DOBITAK (1049 - 1050 -1051 - 1052 + 1053 - 1054) ≥ 0	1055	119	
	U. NETO GUBITAK (1050 - 1049 + 1051 + 1052 - 1053 + 1054) ≥ 0	1056	51	
	Razlika dobitka i gubitka		68	

Izvor: na osnovu urađenih bilansa uspeha za 2017-2021 projekta izgradnje zgrade projekat X

Šta iz ove gornje tabele možemo da uočimo? Da nakon isplate poreza na dobit od 15% i prodaje svih kvadrata stanova i broja garažnih mesta (budući da smo napomenuli da ne postoje lokali za prodaju, a ni u vlasništvu), i nakon što se isplate svi dobavljači, preduzeće Projekat X je ostvarilo Neto dobitak u iznosu od svega 68.000 eura. Da podvučemo 5 godina aktivnosti u projektu? Promet od 1.152.073,52 bez PDV-a na stanove? Za zaradu od 68.000 eura? Dolazimo da je prinos na ukupnu investiciju oko 5.9%. Ovde treba napomenuti da ovih 68.000 je pre plaćanja poreza na dividendu, tako da ako investitor želi da podigne novac za sebe kao vlasnika, mora da plati još 15% poreza na isplatu dividende vlasniku (lični porez).

Ovim možemo potvrditi hipotezu da investitori ne rade planiranje putem biznis plana, odnosno da se donošenja odluka donosi putem intuicije i kopiranja konkurenata.

Tabela br. 30: Izdvojeni „Bilans uspeha 2017“ projekta X

Popunjiva pravno lice - preduzetnik																			
Matični broj																			
Naziv																			
Sedište																			

Bilans uspeha

za period od 01.01.2017. do 31.12.2017. godine

-u hiljadama dinara-

grupa računa, račun	Pozicija	aop	napomena broj	iznos	
				tekuća godina	prethodna godina
1	2	3	4	5	6
	a. Poslovni prihodi (1002 + 1005 + 1008 + 1009 - 1010 + 1011 + 1012)	1001		555	
60	I. Prihodi od prodaje robe (1003 + 1004)	1002			
600, 602 i 604	1. Prihodi od prodaje robe na domaćem tržištu	1003			
601, 603 i 605	2. Prihodi od prodaje roba na inostranom tržištu	1004			
61	II. Prihodi od prodaje proizvoda i usluga (1006 + 1007)	1005			
610, 612 i 614	1. Prihodi od prodaje proizvoda i usluga na domaćem tržištu	1006			
611, 613 i 615	2. Prihodi od prodaje proizvoda i usluga na inostranom tržištu	1007			
62	III. Prihodi od aktiviranja učinaka i robe	1008			
630	IV. Povećane vrednosti zaliha nedovršenih i gotovih proizvoda	1009		555	
631	V. Smanjenje vrednosti zaliha nedovršenih i gotovih proizvoda	1010			
64 i 65	VI. Ostali poslovni prihodi	1011			
68, osim 683, 685 i 686	VII. Prihodi od usklađivanja vrednosti imovine (osim finansijske)	1012			
	b. Poslovni rashodi (1014 + 1015 + 1016 + 1020 + 1021 + 1022 + 1023 + 1024)	1013		564	
50	I. Nabavna vrednost prodane robe	1014			
51	II. Troškovi materijala, goriva i energije	1015		268	
52	III. Troškovi zarada, naknada zarada i ostali lični rashodi (1017 + 1018 + 1019)	1016		18	
520	1. Troškovi zarada i naknada zarada	1017		18	
521	2. Troškovi poreza i doprinosa na zarade i naknade zarada	1018			

52 osim 520 i 521	3. Ostali lični rashodi i naknade	1019			
540	IV. Troškovi amortizacije	1020			
58, osim 583, 585 i 586	V. Rashodi od usklađivanja vrednosti imovine (osim finansijske)	1021			
53	VI. Troškovi proizvodnih usluga	1022		278	
54, osim 540	VII. Troškovi rezervisanja	1023			
55	VIII. Nematerijalni troškovi	1024			
	V. Poslovni dobitak (1001 - 1013) ≥ 0	1025			
	g. Poslovni gubitak (1013 - 1001) ≥ 0	1026		9	
	d. Finansijski prihodi (1028 + 1029 + 1030 + 1031)	1027			
660 i 661	I. Finansijski prihodi iz odnosa sa matičnim, zavisnim i ostalim oovezanim licima	1028			
662	II. Prihodi od kamata	1029			
663 i 664	III. Pozitivne kursne razlike i pozitivni efekti valutne klauzule	1030			
665 i 669	IV. Ostali finansijski prihodi	1031			
	d. Finansijski rashodi (1033 + 1034 + 1035 + 1036)	1032			
560 i 561	I. Finansijski rashodi iz odnosa sa matičnim, zavisnim i ostalim povezanim licima	1033			
562	II. Rashodi kamata	1034			
563 i 564	III. Negativne kursne razlike i negativni efekti valutne klauzule	1035			
565 i 569	IV. Ostali finansijski rashodi	1036			
	e. Dobitak iz finansiranja (1027 - 1032) ≥ 0	1037			
	ž. Gubitak iz finansiranja (1032 - 1027) ≥ 0	1038			
683, 685 i 686	z. Prihodi od usklađivanja vrednosti finansijske imovine koja se iskazuje po fer vrednosti kroz bilans uspeha	1039			
583, 585 i 586	i. Rashodi od usklađivanja vrednosti finansijske imovine koja se iskazuje po fer vrednosti kroz bilans uspeha	1040			
67	j. Ostali prihodi	1041			
57	k. Ostali rashodi	1042			
	l. Ukupni prihodi (1001 + 1027 + 1039 + 1041)	1043		555	
	lj. Ukupni rashodi (1013 + 1032 + 1040 + 1042)	1044		564	
	M. Dobitak iz redovnog poslovanja pre porezivanja (1043 - 1044) ≥ 0	1045			
	N. Gubitak iz redovnog poslovanja pre oporezivanja (1044 - 1043) ≥ 0	1046		9	

69-59	NJ. Pozitivan neto efekat na rezultat po osnovu dobitka poslovanja koje se obustavlja, promena računovodstvenih politika i ispravki grešaka iz ranijih perioda	1047			
59- 69	O. Negativan neto efekat na rezultat po osnovu gubitka poslovanja koje se obustavlja, promena računovodstvenih politika i ispravki grešaka iz ranijih perioda	1048			
	P. Dobitak pre oporezivanja (1045 - 1046 + 1047 - 1048) ≥ 0	1049			
	R. Gubitak pre oporezivanja (1046 - 1045 + 1048 - 1047) ≥ 0	1050			
	S. Porez na dobitak				
721	I. Poreski rashod perioda	1051			
722 dug. saldo	II. Odloženi poreski rashodi perioda	1052			
722 pot. saldo	III. Odloženi poreski prihodi perioda	1053			
723	T. Isplaćena lična primanja poslodavca	1054			
	Č. NETO DOBITAK (1049 - 1050 -1051 - 1052 + 1053 - 1054) ≥ 0	1055			
	U. NETO GUBITAK (1050 - 1049 + 1051 + 1052 - 1053 + 1054) ≥ 0	1056		9	
	I. NETO DOBITAK KOJI PRIPADA UČEŠĆIMA BEZ PRAVA KONTROLE	1057			
	II. NETO DOBITAK KOJI PRIPADA MATIČNOM PRAVNOM LICU	1058			
	III. NETO GUBITAK KOJI PRIPADA UČEŠĆIMA BEZ PRAVA KONTROLE	1059			
	IV. NETO GUBITAK KOJI PRIPADA MATIČNOM PRAVNOM LICU	1060			
	V. ZARADA PO AKCIJI				
	1. Poslovna zarada po akciji	1061			
	2. Umanjena (razvodnjena) zarada po akciji	1062			

U _____
Dana _____ 20 ____ godine

Zakonski zastupnik

"Obrazac propisan pravilnikom o sadržini i formi obrazaca finansijskih izveštaja i sadržini i formi obrasca statističkog izveštaja za privredna društva, zadruge i preduzetnike („službeni glasnik rs“ br. 89/2020)."

Izvor: Autor na osnovu podataka projekta X ali sa izmenama da je to zaseban projekat

Tabela br. 31: Bilans stanja 2017 projekta X

Matični broj									Šifra delatnosti							Pib												
Naziv																												
Sedište	Novi Pazar																											

Bilans stanja
na dan 01.01.2017. do 31.12.2017. godine

- u hiljadama eur

Grupa računa, račun	Pozicija	Aop	Napomena broj	Iznos		
				Tekuća godina	Prethodna godina	
					Krajnje stanje 2017.	Početno stanje 01.01.2017.
1	2	3	4	5	6	7
	Aktiva					
00	a. Upisani a neuplaćeni kapital	0001				
	b. Stalna imovina (0003 + 0009 + 0017 + 0018 + 0028)	0002				
01	I. Nematerijalna imovina (0004 + 0005 + 0006 + 0007 + 0008)	0003				
010	1. Ulaganja u razvoj	0004				
011, 012 i 014	2. Koncesije, patenti, licence, robne i uslužne marke, softver i ostala nematerijalna imovina	0005				
013	3. Gudvil	0006				
015 i 016	4. Nematerijalna imovina uzeta u lizing i nematerijalna imovina u pripremi	0007				
017	5. Avansi za nematerijalnu imovinu	0008				
02	II. Nekretnine, postrojenja i oprema (0010 + 0011 + 0012 + 0013 + 0014 + 0015 + 0016)	0009				
020, 021 i 022	1. Zemljište i građevinski pojekti	0010				
023	2. Postrojenja i oprema	0011				
024	3. Investicione nekretnine	0012				
025 i 027	4. Nekretnine, postrojenja i oprema uzeti u lizing i nekretnine, postrojenja i oprema u pripremi	0013				
026 i 028	5. Ostale nekretnine, postrojenja i oprema i ulaganja na tuđim nekretninama, postrojenjima i opremi	0014				
029 (deo)	6. Avansi za nekretnine, postrojenja i opremu u zemlji	0015				
029 (deo)	7. Avansi za nekretnine, postrojenja i opremu u inostranstvu	0016				
03	III. Biološka sredstva	0017				

04 i 05	IV. Dugoročni finansijski plasmani i dugoročna potraživanja (0019 + 0020 + 0021 + 0022 + 0023 + 0024 + 0025 + 0026 + 0027)	0018				
040 (deo), 041 (deo) i 042 (deo)	1. Učešća u kapitalu pravnih lica (osim učešća u kapitalu koja se vrednuju metodom učešća)	0019				
040 (deo), 041 (deo), 042 (deo)	2. Učešća u kapitalu koja se vrednuju metodom učešća	0020				
043, 050 (deo) i 051 (deo)	3. Dugoročni plasmani matičnom, zavisnim i ostalim povezanim licima i dugoročna potraživanja od tih lica u zemlji	0021				
044, 050 (deo), 051 (deo)	4. Dugoročni plasmani matičnom, zavisnim i ostalim povezanim licima i dugoročna potraživanja od tih lica u inostranstvu	0022				
045 (deo) i 053 (deo)	5. Dugoročni plasmani (dati krediti i zajmovi) u zemlji	0023				
045 (deo) i 053 (deo)	6. Dugoročni plasmani (dati krediti i zajmovi) u inostranstvu	0024				
046	7. Dugoročna finansijska ulaganja (hartije od vrednosti koje se vrednuju po amortizovanoj vrednosti)	0025				
047	8. Otkupljene sopstvene akcije i otkupljeni sopstveni udeli	0026				
048, 052, 054, 055 i 056	9. Ostali dugoročni finansijski plasmani i ostala dugoročna potraživanja	0027				
28(deo), osim 288	V. Dugoročna aktivna vremenska razgraničenja	0028				
288	V. Odložena poreska sredstva	0029				
	G. Obrtna imovina (0031 + 0037 + 0038 + 0044 + 0048 + 0057+ 0058)	0030		624		
klasa 1, osim grupe računa 14	I. Zalihe (0032 + 0033 + 0034 + 0035 + 0036)	0031		555		
10	1. Materijal, rezervni delovi, alat i sitan inventar	0032				
11 i 12	2. Nedovršena proizvodnja i gotovi proizvodi	0033		555		
13	3. Roba	0034				
150, 152 i 154	4. Plaćeni avansi za zalihe i usluge u zemlji	0035				
151, 153 i 155	5. Plaćeni avansi za zalihe i usluge u inostranstvu	0036				
14	II. Stalna imovina koja se drži za prodaju i prestanak poslovanja	0037				
20	III. Potraživanja po osnovu prodaje (0039 + 0040 + 0041 + 0042 + 0043)	0038				
204	1. Potraživanja od kupaca u zemlji	0039				

205	2. Potraživanja od kupaca u inostranstvu	0040				
200 i 202	3. Potraživanja od matičnog, zavisnih i ostalih povezanih lica u zemlji	0041				
201 i 203	4. Potraživanja od matičnog, zavisnih i ostalih povezanih lica u inostranstvu	0042				
206	5. Ostala potraživanja po osnovu prodaje	0043				
21, 22 i 27	IV. Ostala kratkoročna potraživanja (0045 + 0046 + 0047)	0044		15		
21, 22 osim 223 i 224, i 27	1. Ostala potraživanja	0045		15		
223	2. Potraživanja za više plaćen porez na dobitak	0046				
224	3. Potraživanja po osnovu preplaćenih ostalih poreza i doprinosa	0047				
23	V. Kratkoročni finansijski plasmani (0049 + 0050 + 0051 + 0052 + 0053 + 0054 + 0055 + 0056)	0048				
230	1. Kratkoročni krediti i plasmani - matično i zavisna pravna lica	0049				
231	2. Kratkoročni krediti i plasmani - ostala povezana lica	0050				
232, 234 (deo)	3. Kratkoročni krediti, zajmovi i plasmani u zemlji	0051				
233, 234 (deo)	4. Kratkoročni krediti, zajmovi i plasmani u inostranstvu	0052				
235	5. Hartije od vrednosti koje se vrednuju po amortizovanoj vrednosti	0053				
236 (deo)	6. Finansijska sredstva koja se vrednuju po fer vrednosti kroz bilans uspeha	0054				
237	7. Otkupljene sopstvene akcije i otkupljeni sopstveni udeli	0055				
236 (deo), 238 i 239	8. Ostali kratkoročni finansijski plasmani	0056				
24	VI. Gotovina i gotovinski ekvivalenti	0057		54		
28 (deo), psim 288	VII. Kratkoročna aktivna vremenska razgraničenja	0058				
	d. Ukupna aktiva = poslovna imovina (0001 + 0002 + 0029 + 0030)	0059		624		
88	d. Vanbilansna aktiva	0060				
	Pasiva					
	A. Kapital (0402 + 0403 + 0404 + 0405 + 0406 - 0407 + 0408 + 0411 - 0412) ≥ 0	0401				
30, osim 306	I. Osnovni kapital	0402				

31	II. Upisani a neuplaćeni kapital	0403				
306	III. Emisiona premija	0404				
32	IV. Rezerve	0405				
330 i potražni saldo računa 331,332, 333, 334, 335, 336 i 337	V. Pozitivne revalorizacije rezerve i nerealizovani dobitci po osnovu finansijskih sredstava i drugih komponenti ostalog sveobuhvatnog rezultata	0406				
dugovni saldo računa 331, 332, 333, 334, 335, 336 i 337	VI. Nerealizovani gubici po osnovu finansijskih sredstava i drugih komponenti ostalog sveobuhvatnog rezultata	0407				
34	VII. Neraspoređeni dobitak (0409 + 0410)	0408				
340	1. Neraspoređeni dobitak ranijih godina	0409				
341	2. Neraspoređeni dobitak tekuće godine	0410				
	VIII. Učešće bez prava kontrole	0411				
35	IX. Gubitak (0413 + 0414)	0412		9		
350	1. Gubitak ranijih godina	0413				
351	2. Gubitak tekuće godine	0414		9		
	b. Dugoročna rezervisanja i dugoročne obaveze (0416 + 0420 + 0428)	0415				
40	I. Dugoročna rezervisanja (0417+0418+0419)	0416				
404	1. Rezervisanja za naknade i druge beneficije zaposlenih	0417				
400	2. Rezervisanja za troškove u garantnom roku	0418				
40, osim 400 i 404	3. Ostala dugoročna rezervisanja	0419				
41	II. Dugoročne obaveze (0421 + 0422 + 0423 + 0424 + 0425 + 0426 + 0427)	0420				
410	1. Obaveze koje se mogu konvertovati u kapital	0421				
411 (deo) i 412 (deo)	2. Dugoročni krediti i ostale dugoročne obaveze prema matičnom, zavisnim i ostalim povezanim licima u zemlji	0422				
411 (deo) i 412 (dep)	3. Dugoročni krediti i ostale dugoročne obaveze prema matičnom, zavisnim i ostalim povezanim licima u inostranstvu	0423				
414 i 416 (deo)	4. Dugoročni krediti, zajmovi i obaveze po osnovu lizinga u zemlji	0424				
415 i 416 (deo)	5. Dugoročni krediti, zajmovi i obaveze po osnovu lizinga u inostranstvu	0425				

413	6. Obaveze po emitovanim hartijama od vrednosti	0426				
419	7. Ostale dugoročne obaveze	0427				
49 (deo), osim 498 i 495 (deo)	III. Dugoročna pasivna vremenska razgraničenja	0428				
498	V. Odložene poreske obaveze	0429				
495 (deo)	g. Dugoročni odloženi prihodi i primljene donacije	0430				
	d. Kratkoročna rezervisanja i kratkoročne obaveze (0432 + 0433 + 0441 + 0442 + 0449 + 0453 + 0454)	0431		613		
467	I. Kratkoročna rezervisanja	0432				
42, osim 427	II. Kratkoročne finansijske obaveze (0434 + 0435 + 0436 + 0437 + 0438 + 0439 + 0440)	0433				
420 (dep) i 421 (dep)	1. Obaveze po osnovu kredita prema matičnom, zavisnim i ostalim povezanim licima u zemlji	0434				
420 (deo) i 421 (deo)	2. Obaveze po osnovu kredita prema matičnom, zavisnim i ostalim povezanim licima u inostranstvu	0435				
422 (deo), 424 (deo), 425 (deo), i 429 (deo)	3. Obaveze po osnovu kredita i zajmova od lica koja nisu domaće banke	0436				
422 (deo), 424 (deo), 425 (deo) i 429 (deo)	4. Obaveze po osnovu kredita od domaćih banaka	0437				
423, 424 (dep), 425 (dep) i 429 (dep)	5. Krediti, zajmovi i obaveze iz inostranstva	0438				
426	6. Obaveze po kratkoročnim hartijama od vrednosti	0439				
428	7. Obaveze po osnovu finansijskih derivata	0440				
430	III. Primljeni avansi, depoziti i kaucije	0441		49		
43, osim 430	IV. Obaveze iz poslovanja (0443 + 0444 + 0445 + 0446 + 0447 + 0448)	0442		584		
431 i 433	1. Obaveze prema dobavljačima - matična, zavisna pravna lica i ostala povezana lica u zemlji	0443				
432 i 434	2. Obaveze prema dobavljačima - matična, zavisna pravna lica i ostala povezana lica u inostranstvu	0444				
435	3. Obaveze prema dobavljačima u zemlji	0445		564		
436	4. Obaveze prema dobavljačima u inostranstvu	0446				
439 (deo)	5. Obaveze po menicama	0447				
439 (deo)	6. Ostale obaveze iz poslovanja	0448				

44,45,46, osim 467, 47 i 48	V. Ostale kratkoročne obaveze (0450 + 0451 + 0452)	0449				
44, 45 i 46 osim 467	1. Ostale kratkoročne pbaveze	0450				
47,48 osim 481	2. Obaveze po osnovu poreza na dodatu vrednost i ostalih javnih prihoda	0451				
481	3. Obaveze po osnovu poreza na dobitak	0452				
427	VI. Obaveze po osnovu sredstava namenjenih prodaji i sredstava poslovanja koje je obustavljeno	0453				
49 (deo) osim 498	VII. kratkoročna pasivna vremenska razgraničenja	0454				
	Đ. Gubitak iznad visine kapitala (0415 + 0429 + 0430 + 0431 - 0059) $\geq 0 = (0407 + 0412 -$ 0402 - 0403 - 0404 - 0405 - 0406 - 0408 - 0411) ≥ 0	0455		9		
	E. Ukupna pasiva (0401 + 0415 + 0429 + 0430 + 0431 - 0455)	0456		624		
89	Ž. Vanbilansna pasiva	0457				

U _____
Dana _____ 20 ____ godine

Zakonski zastupnik

"Obrazac proppisan pravilnikom o sadržini i formi obrazaca finansijskih izveštaja i sadržini i formi obrasca statističkog izveštaja za privredna društva, zadruge i preduzetnike („službeni glasnik rs“ br. 89/2020)."

Izvor: Autor na osnovu podataka projekta X ali sa izmenama da je to zaseban projekat

Komentar za 2017. godinu: projekat X, ako bi se posmatrao kao izdvojen projekat, je u prvoj godini u gubitku, jer velika izdvajanja za kupovinu parcele i ulaganje u građevinsku dozvolu dovode do velikih odliva, dok sa druge strane priliv je gotovo minimalan, što je i razumljivo jer retko ko želi teško stečenu imovinu da uloži u nešto što se možda neće realizovati (izgraditi).

Tabela br. 32: Izdvojeni „Bilans uspeha 2018“ projekta X

Popunjiva pravno lice - preduzetnik																			
Matični broj																			
Sifra delatnosti																			
Pib																			
Naziv																			
Sedište																			

Bilans uspeha

za period od 01.01.2018. do 31.12.2018. godine

-u hiljadama dinara-

grupa računa, račun	Pozicija	aop	napomena broj	iznos	
				tekuća godina	prethodna godina
1	2	3	4	5	6
	a. Poslovni prihodi (1002 + 1005 + 1008 + 1009 - 1010 + 1011 + 1012)	1001		268	555
60	I. Prihodi od prodaje robe (1003 + 1004)	1002			
600, 602 i 604	1. Prihodi od prodaje robe na domaćem tržištu	1003			
601, 603 i 605	2. Prihodi od prodaje roba na inostranom tržištu	1004			
61	II. Prihodi od prodaje proizvoda i usluga (1006 + 1007)	1005			
610, 612 i 614	1. Prihodi od prodaje proizvoda i usluga na domaćem tržištu	1006			
611, 613 i 615	2. Prihodi od prodaje proizvoda i usluga na inostranom tržištu	1007			
62	III. Prihodi od aktiviranja učinaka i robe	1008			
630	IV. Povećane vrednosti zaliha nedovršenih i gotovih proizvoda	1009		268	555
631	V. Smanjenje vrednosti zaliha nedovršenih i gotovih proizvoda	1010			
64 i 65	VI. Ostali poslovni prihodi	1011			
68, osim 683, 685 i 686	VII. Prihodi od usklađivanja vrednosti imovine (osim finansijske)	1012			
	b. Poslovni rashodi (1014 + 1015 + 1016 + 1020 + 1021 + 1022 + 1023 + 1024)	1013		276	564
50	I. Nabavna vrednost prodane robe	1014			
51	II. Troškovi materijala, goriva i energije	1015		29	268
52	III. Troškovi zarada, naknada zarada i ostali lični rashodi (1017 + 1018 + 1019)	1016		18	53
520	1. Troškovi zarada i naknada zarada	1017		18	53
521	2. Troškovi poreza i doprinosa na zarade i naknade zarada	1018			

52 osim 520 i 521	3. Ostali lični rashodi i naknade	1019			
540	IV. Troškovi amortizacije	1020			
58, osim 583, 585 i 586	V. Rashodi od usklađivanja vrednosti imovine (osim finansijske)	1021			
53	VI. Troškovi proizvodnih usluga	1022		229	243
54, osim 540	VII. Troškovi rezervisanja	1023			
55	VIII. Nematerijalni troškovi	1024			
	V. Poslovni dobitak (1001 - 1013) $\geq$ 0	1025			
	g. Poslovni gubitak (1013 - 1001) $\geq$ 0	1026		8	9
	d. Finansijski prihodi (1028 + 1029 + 1030 + 1031)	1027			
660 i 661	I. Finansijski prihodi iz odnosa sa matičnim, zavisnim i ostalim povezanim licima	1028			
662	II. Prihodi od kamata	1029			
663 i 664	III. Pozitivne kursne razlike i pozitivni efekti valutne klauzule	1030			
665 i 669	IV. Ostali finansijski prihodi	1031			
	đ. Finansijski rashodi (1033 + 1034 + 1035 + 1036)	1032			
560 i 561	I. Finansijski rashodi iz odnosa sa matičnim, zavisnim i ostalim povezanim licima	1033			
562	II. Rashodi kamata	1034			
563 i 564	III. Negativne kursne razlike i negativni efekti valutne klauzule	1035			
565 i 569	IV. Ostali finansijski rashodi	1036			
	e. Dobitak iz finansiranja (1027 - 1032) $\geq$ 0	1037			
	ž. Gubitak iz finansiranja (1032 - 1027) $\geq$ 0	1038			
683, 685 i 686	z. Prihodi od usklađivanja vrednosti finansijske imovine koja se iskazuje po fer vrednosti kroz bilans uspeha	1039			
583, 585 i 586	i. Rashodi od usklađivanja vrednosti finansijske imovine koja se iskazuje po fer vrednosti kroz bilans uspeha	1040			
67	j. Ostali prihodi	1041			
57	k. Ostali rashodi	1042			
	l. Ukupni prihodi (1001 + 1027 + 1039 + 1041)	1043		268	555
	lj. Ukupni rashodi (1013 + 1032 + 1040 + 1042)	1044		276	564
	M. Dobitak iz redovnog poslovanja pre oporezivanja (1043 - 1044) $\geq$ 0	1045			
	N. Gubitak iz redovnog poslovanja pre oporezivanja (1044 - 1043) $\geq$ 0	1046		8	9

69-59	NJ. Pozitivan neto efekat na rezultat po osnovu dobitka poslovanja koje se obustavlja, promena računovodstvenih politika i ispravki grešaka iz ranijih perioda	1047			
59- 69	O. Negativan neto efekat na rezultat po osnovu gubitka poslovanja koje se obustavlja, promena računovodstvenih politika i ispravki grešaka iz ranijih perioda	1048			
	P. Dobitak pre oporezivanja (1045 - 1046 + 1047 - 1048) ≥ 0	1049			
	R. Gubitak pre oporezivanja (1046 - 1045 + 1048 - 1047) ≥ 0	1050		8	9
	S. Porez na dobitak				
721	I. Poreski rashod perioda	1051			
722 dug. saldo	II. Odloženi poreski rashodi perioda	1052			
722 pot. saldo	III. Odloženi poreski prihodi perioda	1053			
723	T. Isplaćena lična primanja poslodavca	1054			
	Č. NETO DOBITAK (1049 - 1050 - 1051 - 1052 + 1053 - 1054) ≥ 0	1055			
	U. NETO GUBITAK (1050 - 1049 + 1051 + 1052 - 1053 + 1054) ≥ 0	1056		8	9
	I. NETO DOBITAK KOJI PRIPADA UČEŠĆIMA BEZ PRAVA KONTROLE	1057			
	II. NETO DOBITAK KOJI PRIPADA MATIČNOM PRAVNOM LICU	1058			
	III. NETO GUBITAK KOJI PRIPADA UČEŠĆIMA BEZ PRAVA KONTROLE	1059			
	IV. NETO GUBITAK KOJI PRIPADA MATIČNOM PRAVNOM LICU	1060			
	V. ZARADA PO AKCIJI				
	1. Poslovna zarada po akciji	1061			
	2. Umanjena (razvodnjena) zarada po akciji	1062			

U _____
Dana _____ 20 ____ godine

Zakonski zastupnik

"Obrazac propisan pravilnikom o sadržini i formi obrazaca finansijskih izveštaja i sadržini i formi obrasca statističkog izveštaja za privredna društva, zadruge i preduzetnike („službeni glasnik rs“ br. 89/2020)."

Izvor: Autor na osnovu podataka projekta X ali sa izmenama da je to zaseban projekat

Tabela br. 33: Bilans stanja 2018 projekta X

Matični broj										Šifra delatnosti							Pib									
Naziv																										
Sedište	Novi Pazar																									

Bilans stanja
na dan 01.01.2018. do 31.12.2018. godine

- u hiljadama eur

Grupa računa, račun	Pozicija	Aop	Napomena broj	Iznos		
				Tekuća godina	Prethodna godina	
					Krajnje stanje 2017.	Početno stanje 01.01.2017.
1	2	3	4	5	6	7
	Aktiva					
00	a. Upisani a neuplaćeni kapital	0001				
	b. Stalna imovina (0003 + 0009 + 0017 + 0018 + 0028)	0002				
01	I. Nematerijalna imovina (0004 + 0005 + 0006 + 0007 + 0008)	0003				
010	1. Ulaganja u razvoj	0004				
011, 012 i 014	2. Koncesije, patenti, licence, robne i uslužne marke, softver i ostala nematerijalna imovina	0005				
013	3. Gudvil	0006				
015 i 016	4. Nematerijalna imovina uzeta u lizing i nematerijalna imovina u pripremi	0007				
017	5. Avansi za nematerijalnu imovinu	0008				
02	II. Nekretnine, postrojenja i oprema (0010 + 0011 + 0012 + 0013 + 0014 + 0015 + 0016)	0009				
020, 021 i 022	1. Zemljište i građevinski pojekti	0010				
023	2. Postrojenja i oprema	0011				
024	3. Investicione nekretnine	0012				
025 i 027	4. Nekretnine, postrojenja i oprema uzeti u lizing i nekretnine, postrojenja i oprema u pripremi	0013				
026 i 028	5. Ostale nekretnine, postrojenja i oprema i ulaganja na tuđim nekretninama, postrojenjima i opremi	0014				
029 (deo)	6. Avansi za nekretnine, postrojenja i opremu u zemlji	0015				
029 (deo)	7. Avansi za nekretnine, postrojenja i opremu u inostranstvu	0016				
03	III. Biološka sredstva	0017				
04 i 05	IV. Dugoročni finansijski plasmani i dugoročna potraživanja (0019 + 0020 + 0021 + 0022 + 0023 + 0024 +	0018				

	0025 + 0026 + 0027)					
040 (deo), 041 (deo) i 042 (deo)	1. Učešća u kapitalu pravnih lica (osim učešća u kapitalu koja se vrednuju metodom učešća)	0019				
040 (deo), 041 (deo), 042 (deo)	2. Učešća u kapitalu koja se vrednuju metodom učešća	0020				
043, 050 (deo) i 051 (deo)	3. Dugoročni plasmani matičnom, zavisnim i ostalim povezanim licima i dugoročna potraživanja od tih lica u zemlji	0021				
044, 050 (deo), 051 (deo)	4. Dugoročni plasmani matičnom, zavisnim i ostalim povezanim licima i dugoročna potraživanja od tih lica u inostranstvu	0022				
045 (deo) i 053 (deo)	5. Dugoročni plasmani (dati krediti i zajmovi) u zemlji	0023				
045 (deo) i 053 (deo)	6. Dugoročni plasmani (dati krediti i zajmovi) u inostranstvu	0024				
046	7. Dugoročna finansijska ulaganja (hartije od vrednosti koje se vrednuju po amortizovanoj vrednosti)	0025				
047	8. Otkupljene sopstvene akcije i otkupljeni sopstveni udeli	0026				
048, 052, 054, 055 i 056	9. Ostali dugoročni finansijski plasmani i ostala dugoročna potraživanja	0027				
28(deo), osim 288	V. Dugoročna aktivna vremenska razgraničenja	0028				
288	V. Odložena poreska sredstva	0029				
	G. Obrtna imovina (0031 + 0037 + 0038 + 0044 + 0048 + 0057+ 0058)	0030		1260	624	
klasa 1, osim grupe računa 14	I. Zalihe (0032 + 0033 + 0034 + 0035 + 0036)	0031		824	555	
10	1. Materijal, rezervni delovi, alat i sitan inventar	0032				
11 i 12	2. Nedovršena proizvodnja i gotovi proizvodi	0033		824	555	
13	3. Roba	0034				
150, 152 i 154	4. Plaćeni avansi za zalihe i usluge u zemlji	0035				
151, 153 i 155	5. Plaćeni avansi za zalihe i usluge u inostranstvu	0036				
14	II. Stalna imovina koja se drži za prodaju i prestanak poslovanja	0037				
20	III. Potraživanja po osnovu prodaje (0039 + 0040 + 0041 + 0042 + 0043)	0038				
204	1. Potraživanja od kupaca u zemlji	0039				
205	2. Potraživanja od kupaca u inostranstvu	0040				

200 i 202	3. Potraživanja od matičnog, zavisnih i ostalih povezanih lica u zemlji	0041				
201 i 203	4. Potraživanja od matičnog, zavisnih i ostalih povezanih lica u inostranstvu	0042				
206	5. Ostala potraživanja po osnovu prodaje	0043				
21, 22 i 27	IV. Ostala kratkoročna potraživanja (0045 + 0046 + 0047)	0044				
21, 22 osim 223 i 224, i 27	1. Ostala potraživanja	0045			15	
223	2. Potraživanja za više plaćen porez na dobitak	0046				
224	3. Potraživanja po osnovu preplaćenih ostalih poreza i doprinosa	0047				
23	V. Kratkoročni finansijski plasmani (0049 + 0050 + 0051 + 0052 + 0053 + 0054 + 0055 + 0056)	0048				
230	1. Kratkoročni krediti i plasmani - matično i zavisna pravna lica	0049				
231	2. Kratkoročni krediti i plasmani - ostala povezana lica	0050				
232, 234 (deo)	3. Kratkoročni krediti, zajmovi i plasmani u zemlji	0051				
233, 234 (deo)	4. Kratkoročni krediti, zajmovi i plasmani u inostranstvu	0052				
235	5. Hartije od vrednosti koje se vrednuju po amortizovanoj vrednosti	0053				
236 (deo)	6. Finansijska sredstva koja se vrednuju po fer vrednosti kroz bilans uspeha	0054				
237	7. Otkupljene sopstvene akcije i otkupljeni sopstveni udeli	0055				
236 (deo), 238 i 239	8. Ostali kratkoročni finansijski plasmani	0056				
24	VI. Gotovina i gotovinski ekvivalenti	0057		436	54	
28 (deo), psim 288	VII. Kratkoročna aktivna vremenska razgraničenja	0058				
	d. Ukupna aktiva = poslovna imovina (0001 + 0002 + 0029 + 0030)	0059		1260	624	
88	d. Vanbilansna aktiva	0060				
	Pasiva					
	A. Kapital (0402 + 0403 + 0404 + 0405 + 0406 - 0407 + 0408 + 0411 - 0412) ≥ 0	0401				
30, osim 306	I. Osnovni kapital	0402				
31	II. Upisani a neuplaćeni kapital	0403				
306	III. Emisiona premija	0404				

32	IV. Rezerve	0405				
330 i potražni saldo računa 331,332, 333, 334, 335, 336 i 337	V. Pozitivne revalorizacije rezerve i nerealizovani dobiti po osnovu finansijskih sredstava i drugih komponenti ostalog sveobuhvatnog rezultata	0406				
dugovni saldo računa 331, 332, 333, 334, 335, 336 i 337	VI. Nerealizovani gubici po osnovu finansijskih sredstava i drugih komponenti ostalog sveobuhvatnog rezultata	0407				
34	VII. Neraspoređeni dobitak (0409 + 0410)	0408				
340	1. Neraspoređeni dobitak ranijih godina	0409				
341	2. Neraspoređeni dobitak tekuće godine	0410				
	VIII. Učešće bez prava kontrole	0411				
35	IX. Gubitak (0413 + 0414)	0412		17	9	
350	1. Gubitak ranijih godina	0413		9		
351	2. Gubitak tekuće godine	0414		8	9	
	b. Dugoročna rezervisanja i dugoročne obaveze (0416 + 0420 + 0428)	0415				
40	I. Dugoročna rezervisanja (0417+0418+0419)	0416				
404	1. Rezervisanja za naknade i druge beneficije zaposlenih	0417				
400	2. Rezervisanja za troškove u garantnom roku	0418				
40, osim 400 i 404	3. Ostala dugoročna rezervisanja	0419				
41	II. Dugoročne obaveze (0421 + 0422 + 0423 + 0424 + 0425 + 0426 + 0427)	0420				
410	1. Obaveze koje se mogu konvertovati u kapital	0421				
411 (deo) i 412 (deo)	2. Dugoročni krediti i ostale dugoročne obaveze prema matičnom, zavisnim i ostalim povezanim licima u zemlji	0422				
411 (deo) i 412 (dep)	3. Dugoročni krediti i ostale dugoročne obaveze prema matičnom, zavisnim i ostalim povezanim licima u inostranstvu	0423				
414 i 416 (deo)	4. Dugoročni krediti, zajmovi i obaveze po osnovu lizinga u zemlji	0424				
415 i 416 (deo)	5. Dugoročni krediti, zajmovi i obaveze po osnovu lizinga u inostranstvu	0425				
413	6. Obaveze po emitovanim hartijama od vrednosti	0426				
419	7. Ostale dugoročne obaveze	0427				

49 (deo), osim 498 i 495 (deo)	III. Dugoročna pasivna vremenska razgraničenja	0428				
498	V. Odložene poreske obaveze	0429				
495 (deo)	g. Dugoročni odloženi prihodi i primljene donacije	0430				
	d. Kratkoročna rezervisanja i kratkoročne obaveze (0432 + 0433 + 0441 + 0442 + 0449 + 0453 + 0454)	0431		1277	633	
467	I. Kratkoročna rezervisanja	0432				
42, osim 427	II. Kratkoročne finansijske obaveze (0434 + 0435 + 0436 + 0437 + 0438 + 0439 + 0440)	0433				
420 (dep) i 421 (dep)	1. Obaveze po osnovu kredita prema matičnom, zavisnim i ostalim povezanim licima u zemlji	0434				
420 (deo) i 421 (deo)	2. Obaveze po osnovu kredita prema matičnom, zavisnim i ostalim povezanim licima u inostranstvu	0435				
422 (deo), 424 (deo), 425 (deo), i 429 (deo)	3. Obaveze po osnovu kredita i zajmova od lica koja nisu domaće banke	0436				
422 (deo), 424 (deo), 425 (deo) i 429 (deo)	4. Obaveze po osnovu kredita od domaćih banaka	0437				
423, 424 (dep), 425 (dep) i 429 (dep)	5. Krediti, zajmovi i obaveze iz inostranstva	0438				
426	6. Obaveze po kratkoročnim hartijama od vrednosti	0439				
428	7. Obaveze po osnovu finansijskih derivata	0440				
430	III. Primljeni avansi, depoziti i kaucije	0441		394	49	
43, osim 430	IV. Obaveze iz poslovanja (0443 + 0444 + 0445 + 0446 + 0447 + 0448)	0442		879	584	
431 i 433	1. Obaveze prema dobavljačima - matična, zavisna pravna lica i ostala povezana lica u zemlji	0443				
432 i 434	2. Obaveze prema dobavljačima - matična, zavisna pravna lica i ostala povezana lica u inostranstvu	0444				
435	3. Obaveze prema dobavljačima u zemlji	0445		879	584	
436	4. Obaveze prema dobavljačima u inostranstvu	0446				
439 (deo)	5. Obaveze po menicama	0447				
439 (deo)	6. Ostale obaveze iz poslovanja	0448				
44,45,46, osim 467, 47 i 48	V. Ostale kratkoročne obaveze (0450 + 0451 + 0452)	0449		4		

44, 45 i 46 osim 467	1. Ostale kratkoročne pbaveze	0450				
47,48 osim 481	2. Obaveze po osnovu poreza na dodatu vrednost i ostalih javnih prihoda	0451		4		
481	3. Obaveze po osnovu poreza na dobitak	0452				
427	VI. Obaveze po osnovu sredstava namenjenih prodaji i sredstava poslovanja koje je obustavljeno	0453				
49 (deo) osim 498	VII. kratkoročna pasivna vremenska razgraničenja	0454				
	Đ. Gubitak iznad visine kapitala (0415 + 0429 + 0430 + 0431 - 0059) ≥ 0 = (0407 + 0412 - 0402 - 0403 - 0404 - 0405 - 0406 - 0408 - 0411) ≥ 0	0455		17	9	
	E. Ukupna pasiva (0401 + 0415 + 0429 + 0430 + 0431 - 0455)	0456		1260	624	
89	Ž. Vanbilansna pasiva	0457				

U _____
Dana _____ 20 ____ godine

Zakonski zastupnik

"Obrazac proppisan pravilnikom o sadržini i formi obrazaca finansijskih izveštaja i sadržini i formi obrasca statističkog izveštaja za privredna društva, zadruge i preduzetnike („službeni glasnik rs“ br. 89/2020)."

Izvor: Autor na osnovu podataka projekta X ali sa izmenama da je to zaseban projekat

Komentar za 2018. godinu: projekat X, ako bi se posmatrao kao izdvojen projekat, je u drugoj godini takođe u gubitku, jer velika izdvajanja za kupovinu parcele i ulaganje u građevinsku dozvolu iz prve godine i ogroman izdvajanja u gradnju u drugoj godini, dovode do još većih odliva, dok sa druge strane priliv je veći nego prve godine ali opet nedovoljan, što je i razumljivo jer retko ko želi teško stečenu imovinu da uloži u nešto što će možda stati u realizovanju (izgradnji).

Tabela br. 39: Izdvojeni „Bilans uspeha 2019“ projekta X

Popunjiva pravno lice - preduzetnik																			
Matični broj										Šifra delatnosti						Pib			
Naziv																			
Sedište																			

Bilans uspeha

za period od 01.01.2019. do 31.12.2019. godine

-u hiljadama eura-

grupa računa, račun	Pozicija	aop	napomena broj	iznos	
				tekuća godina	prethodna godina
1	2	3	4	5	6
	a. Poslovni prihodi (1002 + 1005 + 1008 + 1009 - 1010 + 1011 + 1012)	1001		181	268
60	I. Prihodi od prodaje robe (1003 + 1004)	1002			
600, 602 i 604	1. Prihodi od prodaje robe na domaćem tržištu	1003			
601, 603 i 605	2. Prihodi od prodaje roba na inostranom tržištu	1004			
61	II. Prihodi od prodaje proizvoda i usluga (1006 + 1007)	1005			
610, 612 i 614	1. Prihodi od prodaje proizvoda i usluga na domaćem tržištu	1006			
611, 613 i 615	2. Prihodi od prodaje proizvoda i usluga na inostranom tržištu	1007			
62	III. Prihodi od aktiviranja učinaka i robe	1008			
630	IV. Povećane vrednosti zaliha nedovršenih i gotovih proizvoda	1009		1185	268
631	V. Smanjenje vrednosti zaliha nedovršenih i gotovih proizvoda	1010		1004	
64 i 65	VI. Ostali poslovni prihodi	1011			
68, osim 683, 685 i 686	VII. Prihodi od usklađivanja vrednosti imovine (osim finansijske)	1012			
	b. Poslovni rashodi (1014 + 1015 + 1016 + 1020 + 1021 + 1022 + 1023 + 1024)	1013		189	276
50	I. Nabavna vrednost prodane robe	1014			
51	II. Troškovi materijala, goriva i energije	1015		36	29
52	III. Troškovi zarada, naknada zarada i ostali lični rashodi (1017 + 1018 + 1019)	1016		18	56
520	1. Troškovi zarada i naknada zarada	1017		18	56
521	2. Troškovi poreza i doprinosa na zarade i naknade zarada	1018			
52 osim 520 i 521	3. Ostali lični rashodi i naknade	1019			

540	IV. Troškovi amortizacije	1020			
58, osim 583, 585 i 586	V. Rashodi od usklađivanja vrednosti imovine (osim finansijske)	1021			
53	VI. Troškovi proizvodnih usluga	1022		135	191
54, osim 540	VII. Troškovi rezervisanja	1023			
55	VIII. Nematerijalni troškovi	1024			
	V. Poslovni dobitak (1001 - 1013) ≥ 0	1025			
	g. Poslovni gubitak (1013 - 1001) ≥ 0	1026		8	8
	d. Finansijski prihodi (1028 + 1029 + 1030 + 1031)	1027			
660 i 661	I. Finansijski prihodi iz odnosa sa matičnim, zavisnim i ostalim oovezanim licima	1028			
662	II. Prihodi od kamata	1029			
663 i 664	III. Pozitivne kursne razlike i pozitivni efekti valutne klauzule	1030			
665 i 669	IV. Ostali finansijski prihodi	1031			
	d. Finansijski rashodi (1033 + 1034 + 1035 + 1036)	1032			
560 i 561	I. Finansijski rashodi iz odnosa sa matičnim, zavisnim i ostalim povezanim licima	1033			
562	II. Rashodi kamata	1034			
563 i 564	III. Negativne kursne razlike i negativni efekti valutne klauzule	1035			
565 i 569	IV. Ostali finansijski rashodi	1036			
	e. Dobitak iz finansiranja (1027 - 1032) ≥ 0	1037			
	ž. Gubitak iz finansiranja (1032 - 1027) ≥ 0	1038			
683, 685 i 686	z. Prihodi od usklađivanja vrednosti finansijske imovine koja se iskazuje po fer vrednosti kroz bilans uspeha	1039			
583, 585 i 586	i. Rashodi od usklađivanja vrednosti finansijske imovine koja se iskazuje po fer vrednosti kroz bilans uspeha	1040			
67	j. Ostali prihodi	1041			
57	k. Ostali rashodi	1042			
	l. Ukupni prihodi (1001 + 1027 + 1039 + 1041)	1043		181	268
	lj. Ukupni rashodi (1013 + 1032 + 1040 + 1042)	1044		189	276
	M. Dobitak iz redovnog poslovanja pre porezivanja (1043 - 1044) ≥ 0	1045			
	N. Gubitak iz redovnog poslovanja pre oporezivanja (1044 - 1043) ≥ 0	1046		8	8
69-59	NJ. Pozitivan neto efekat na rezultat po osnovu dobitka poslovanja koje se obustavlja, promena računovodstvenih politika i ispravki grešaka iz ranijih perioda	1047			

59- 69	O. Negativan neto efekat na rezultat po osnovu gubitka poslovanja koje se obustavlja, promena računovodstvenih politika i ispravki grešaka iz ranijih perioda	1048			
	P. Dobitak pre oporezivanja (1045 - 1046 + 1047 - 1048) ≥ 0	1049			
	R. Gubitak pre oporezivanja (1046 - 1045 + 1048 - 1047) ≥ 0	1050		8	8
	S. Porez na dobitak				
721	I. Poreski rashod perioda	1051			
722 dug. saldo	II. Odloženi poreski rashodi perioda	1052			
722 pot. saldo	III. Odloženi poreski prihodi perioda	1053			
723	T. Isplaćena lična primanja poslodavca	1054			
	Č. NETO DOBITAK (1049 - 1050 -1051 - 1052 + 1053 - 1054) ≥ 0	1055			
	U. NETO GUBITAK (1050 - 1049 + 1051 + 1052 - 1053 + 1054) ≥ 0	1056		8	8
	I. NETO DOBITAK KOJI PRIPADA UČEŠĆIMA BEZ PRAVA KONTROLE	1057			
	II. NETO DOBITAK KOJI PRIPADA MATIČNOM PRAVNOM LICU	1058			
	III. NETO GUBITAK KOJI PRIPADA UČEŠĆIMA BEZ PRAVA KONTROLE	1059			
	IV. NETO GUBITAK KOJI PRIPADA MATIČNOM PRAVNOM LICU	1060			
	V. ZARADA PO AKCIJI				
	1. Poslovna zarada po akciji	1061			
	2. Umanjena (razvodnjena) zarada po akciji	1062			

U _____
Dana _____ 20 ____ godine

Zakonski zastupnik

"Obrazac proppisan pravilnikom o sadržini i formi obrazaca finansijskih izveštaja i sadržini i formi obrasca statističkog izveštaja za privredna društva, zadruge i preduzetnike („službeni glasnik rs“ br. 89/2020)."

Izvor: Autor na osnovu podataka projekta X ali sa izmenama da je to zaseban projekat

Tabela br. 40: Izdvojen „Bilans stanja 2019“ projekta X

Matični broj									Šifra delatnosti							Pib									
Naziv																									
Sedište	Novi Pazar																								

Bilans stanja
na dan 01.01.2019. do 31.12.2019. godine

- u hiljadama eur

Grupa računa, račun	Pozicija	Aop	Napomena broj	Iznos		
				Tekuća godina	Prethodna godina	
					Krajnje stanje 2018.	Početno stanje 01.01.2018.
1	2	3	4	5	6	7
	Aktiva					
00	a. Upisani a neuplaćeni kapital	0001				
	b. Stalna imovina (0003 + 0009 + 0017 + 0018 + 0028)	0002				
01	I. Nematerijalna imovina (0004 + 0005 + 0006 + 0007 + 0008)	0003				
010	1. Ulaganja u razvoj	0004				
011, 012 i 014	2. Koncesije, patenti, licence, robne i uslužne marke, softver i ostala nematerijalna imovina	0005				
013	3. Gudvil	0006				
015 i 016	4. Nematerijalna imovina uzeta u lizing i nematerijalna imovina u pripremi	0007				
017	5. Avansi za nematerijalnu imovinu	0008				
02	II. Nekretnine, postrojenja i oprema (0010 + 0011 + 0012 + 0013 + 0014 + 0015 + 0016)	0009				
020, 021 i 022	1. Zemljište i građevinski pojekti	0010				
023	2. Postrojenja i oprema	0011				
024	3. Investicione nekretnine	0012				
025 i 027	4. Nekretnine, postrojenja i oprema uzeti u lizing i nekretnine, postrojenja i oprema u pripremi	0013				
026 i 028	5. Ostale nekretnine, postrojenja i oprema i ulaganja na tuđim nekretninama, postrojenjima i opremi	0014				
029 (deo)	6. Avansi za nekretnine, postrojenja i opremu u zemlji	0015				
029 (deo)	7. Avansi za nekretnine, postrojenja i opremu u inostranstvu	0016				
03	III. Biološka sredstva	0017				
04 i 05	IV. Dugoročni finansijski plasmani i dugoročna potraživanja (0019 + 0020 + 0021 + 0022 + 0023 + 0024 +	0018				

	0025 + 0026 + 0027)					
040 (deo), 041 (deo) i 042 (deo)	1. Učešća u kapitalu pravnih lica (osim učešća u kapitalu koja se vrednuju metodom učešća)	0019				
040 (deo), 041 (deo), 042 (deo)	2. Učešća u kapitalu koja se vrednuju metodom učešća	0020				
043, 050 (deo) i 051 (deo)	3. Dugoročni plasmani matičnom, zavisnim i ostalim povezanim licima i dugoročna potraživanja od tih lica u zemlji	0021				
044, 050 (deo), 051 (deo)	4. Dugoročni plasmani matičnom, zavisnim i ostalim povezanim licima i dugoročna potraživanja od tih lica u inostranstvu	0022				
045 (deo) i 053 (deo)	5. Dugoročni plasmani (dati krediti i zajmovi) u zemlji	0023				
045 (deo) i 053 (deo)	6. Dugoročni plasmani (dati krediti i zajmovi) u inostranstvu	0024				
046	7. Dugoročna finansijska ulaganja (hartije od vrednosti koje se vrednuju po amortizovanoj vrednosti)	0025				
047	8. Otkupljene sopstvene akcije i otkupljeni sopstveni udeli	0026				
048, 052, 054, 055 i 056	9. Ostali dugoročni finansijski plasmani i ostala dugoročna potraživanja	0027				
28(deo), osim 288	V. Dugoročna aktivna vremenska razgraničenja	0028				
288	V. Odložena poreska sredstva	0029				
	G. Obrtna imovina (0031 + 0037 + 0038 + 0044 + 0048 + 0057+ 0058)	0030		1004	1260	604
klasa 1, osim grupe računa 14	I. Zalihe (0032 + 0033 + 0034 + 0035 + 0036)	0031		1004	824	555
10	1. Materijal, rezervni delovi, alat i sitan inventar	0032				
11 i 12	2. Nedovršena proizvodnja i gotovi proizvodi	0033		1004	824	555
13	3. Roba	0034				
150, 152 i 154	4. Plaćeni avansi za zalihe i usluge u zemlji	0035				
151, 153 i 155	5. Plaćeni avansi za zalihe i usluge u inostranstvu	0036				
14	II. Stalna imovina koja se drži za prodaju i prestanak poslovanja	0037				
20	III. Potraživanja po osnovu prodaje (0039 + 0040 + 0041 + 0042 + 0043)	0038				
204	1. Potraživanja od kupaca u zemlji	0039				
205	2. Potraživanja od kupaca u	0040				

	inostranstvu					
200 i 202	3. Potraživanja od matičnog, zavisnih i ostalih povezanih lica u zemlji	0041				
201 i 203	4. Potraživanja od matičnog, zavisnih i ostalih povezanih lica u inostranstvu	0042				
206	5. Ostala potraživanja po osnovu prodaje	0043				
21, 22 i 27	IV. Ostala kratkoročna potraživanja (0045 + 0046 + 0047)	0044				
21, 22 osim 223 i 224, i 27	1. Ostala potraživanja	0045				
223	2. Potraživanja za više plaćen porez na dobitak	0046				
224	3. Potraživanja po osnovu preplaćenih ostalih poreza i doprinosa	0047				
23	V. Kratkoročni finansijski plasmani (0049 + 0050 + 0051 + 0052 + 0053 + 0054 + 0055 + 0056)	0048				
230	1. Kratkoročni krediti i plasmani - matično i zavisna pravna lica	0049				
231	2. Kratkoročni krediti i plasmani - ostala povezana lica	0050				
232, 234 (deo)	3. Kratkoročni krediti, zajmovi i plasmani u zemlji	0051				
233, 234 (deo)	4. Kratkoročni krediti, zajmovi i plasmani u inostranstvu	0052				
235	5. Hartije od vrednosti koje se vrednuju po amortizovanoj vrednosti	0053				
236 (deo)	6. Finansijska sredstva koja se vrednuju po fer vrednosti kroz bilans uspeha	0054				
237	7. Otkupljene sopstvene akcije i otkupljeni sopstveni udeli	0055				
236 (deo), 238 i 239	8. Ostali kratkoročni finansijski plasmani	0056				
24	VI. Gotovina i gotovinski ekvivalenti	0057		996	436	54
28 (deo), psim 288	VII. Kratkoročna aktivna vremenska razgraničenja	0058				
	d. Ukupna aktiva = poslovna imovina (0001 + 0002 + 0029 + 0030)	0059		2000	1260	624
88	d. Vanbilansna aktiva	0060				
	Pasiva					
	A. Kapital (0402 + 0403 + 0404 + 0405 + 0406 - 0407 + 0408 + 0411 - 0412) ≥ 0	0401				
30, osim 306	I. Osnovni kapital	0402				
31	II. Upisani a neuplaćeni kapital	0403				

306	III. Emisiona premija	0404				
32	IV. Rezerve	0405				
330 i potražni saldo računa 331,332, 333, 334, 335, 336 i 337	V. Pozitivne revalorizacije rezerve i nerealizovani dobitci po osnovu finansijskih sredstava i drugih komponenti ostalog sveobuhvatnog rezultata	0406				
dugovni saldo računa 331, 332, 333, 334, 335, 336 i 337	VI. Nerealizovani gubici po osnovu finansijskih sredstava i drugih komponenti ostalog sveobuhvatnog rezultata	0407				
34	VII. Neraspoređeni dobitak (0409 + 0410)	0408				
340	1. Neraspoređeni dobitak ranijih godina	0409				
341	2. Neraspoređeni dobitak tekuće godine	0410				
	VIII. Učešće bez prava kontrole	0411				
35	IX. Gubitak (0413 + 0414)	0412		25	17	9
350	1. Gubitak ranijih godina	0413		17	9	
351	2. Gubitak tekuće godine	0414		8	8	9
	b. Dugoročna rezervisanja i dugoročne obaveze (0416 + 0420 + 0428)	0415				
40	I. Dugoročna rezervisanja (0417+0418+0419)	0416				
404	1. Rezervisanja za naknade i druge beneficije zaposlenih	0417				
400	2. Rezervisanja za troškove u garantnom roku	0418				
40, osim 400 i 404	3. Ostala dugoročna rezervisanja	0419				
41	II. Dugoročne obaveze (0421 + 0422 + 0423 + 0424 + 0425 + 0426 + 0427)	0420				
410	1. Obaveze koje se mogu konvertovati u kapital	0421				
411 (deo) i 412 (deo)	2. Dugoročni krediti i ostale dugoročne obaveze prema matičnom, zavisnim i ostalim povezanim licima u zemlji	0422				
411 (deo) i 412 (dep)	3. Dugoročni krediti i ostale dugoročne obaveze prema matičnom, zavisnim i ostalim povezanim licima u inostranstvu	0423				
414 i 416 (deo)	4. Dugoročni krediti, zajmovi i obaveze po osnovu lizinga u zemlji	0424				
415 i 416 (deo)	5. Dugoročni krediti, zajmovi i obaveze po osnovu lizinga u inostranstvu	0425				
413	6. Obaveze po emitovanim hartijama od vrednosti	0426				

419	7. Ostale dugoročne obaveze	0427				
49 (deo), osim 498 i 495 (deo)	III. Dugoročna pasivna vremenska razgraničenja	0428				
498	V. Odložene poreske obaveze	0429				
495 (deo)	g. Dugoročni odloženi prihodi i primljene donacije	0430				
	d. Kratkoročna rezervisanja i kratkoročne obaveze (0432 + 0433 + 0441 + 0442 + 0449 + 0453 + 0454)	0431		2025	1277	633
467	I. Kratkoročna rezervisanja	0432				
42, osim 427	II. Kratkoročne finansijske obaveze (0434 + 0435 + 0436 + 0437 + 0438 + 0439 + 0440)	0433				
420 (dep) i 421 (dep)	1. Obaveze po osnovu kredita prema matičnom, zavisnim i ostalim povezanim licima u zemlji	0434				
420 (deo) i 421 (deo)	2. Obaveze po osnovu kredita prema matičnom, zavisnim i ostalim povezanim licima u inostranstvu	0435				
422 (deo), 424 (deo), 425 (deo), i 429 (deo)	3. Obaveze po osnovu kredita i zajmova od lica koja nisu domaće banke	0436				
422 (deo), 424 (deo), 425 (deo) i 429 (deo)	4. Obaveze po osnovu kredita od domaćih banaka	0437				
423, 424 (dep), 425 (dep) i 429 (dep)	5. Krediti, zajmovi i obaveze iz inostranstva	0438				
426	6. Obaveze po kratkoročnim hartijama od vrednosti	0439				
428	7. Obaveze po osnovu finansijskih derivata	0440				
430	III. Primljeni avansi, depoziti i kaucije	0441		908	394	49
43, osim 430	IV. Obaveze iz poslovanja (0443 + 0444 + 0445 + 0446 + 0447 + 0448)	0442		1075	879	584
431 i 433	1. Obaveze prema dobavljačima - matična, zavisna pravna lica i ostala povezana lica u zemlji	0443				
432 i 434	2. Obaveze prema dobavljačima - matična, zavisna pravna lica i ostala povezana lica u inostranstvu	0444				
435	3. Obaveze prema dobavljačima u zemlji	0445		1075	879	584
436	4. Obaveze prema dobavljačima u inostranstvu	0446				
439 (deo)	5. Obaveze po menicama	0447				
439 (deo)	6. Ostale obaveze iz poslovanja	0448				

44,45,46, osim 467, 47 i 48	V. Ostale kratkoročne obaveze (0450 + 0451 + 0452)	0449		42	4	
44, 45 i 46 osim 467	1. Ostale kratkoročne pbaveze	0450				
47,48 osim 481	2. Obaveze po osnovu poreza na dodatu vrednost i ostalih javnih prihoda	0451		42	4	
481	3. Obaveze po osnovu poreza na dobitak	0452				
427	VI. Obaveze po osnovu sredstava namenjenih prodaji i sredstava poslovanja koje je obustavljeno	0453				
49 (deo) osim 498	VII. kratkoročna pasivna vremenska razgraničenja	0454				
	Đ. Gubitak iznad visine kapitala (0415 + 0429 + 0430 + 0431 - 0059) $\geq 0 = (0407 + 0412 -$ 0402 - 0403 - 0404 - 0405 - 0406 - 0408 - 0411) ≥ 0	0455		25	17	9
	E. Ukupna pasiva (0401 + 0415 + 0429 + 0430 + 0431 - 0455)	0456		2000	1260	624
89	Ž. Vanbilansna pasiva	0457				

U _____
Dana _____ 20 ____ godine

Zakonski zastupnik

"Obrazac proppisan pravilnikom o sadržini i formi obrazaca finansijskih izveštaja i sadržini i formi obrasca statističkog izveštaja za privredna društva, zadruge i preduzetnike („službeni glasnik rs“ br. 89/2020)."

Izvor: Autor na osnovu podataka projekta X ali sa izmenama da je to zaseban projekat

Komentar za 2019. godinu: projekat X, ako bi se posmatrao kao izdvojen projekat, je u trećoj godini je i dalje u gubitku (minusu), jer velika izdvajanja za kupovinu parcele i ulaganje u građevinsku dozvolu iz prve godine i ogromna izdvajanja u gradnju u drugoj godini u trećoj godini dovode do završetka fasada i spoljnog uređenja, dovode naravno do još većih odliva, dok sa druge strane priliv postaje znatno veći nego prve i druge godine i ali još uvek nedovoljno veći od kompletnih troškova i odliva, što je i razumljivo jer većina želi da kupi stan u završnoj fazi kada je najmanji rizik, sa teško stečenom štednjom i bankarskim kreditima (koji su mogući za realizaciju tek kada je objekat na 90% završenosti). Tako da tek u ovoj godini je moguće očekivati veće prilive ali ne i pozitivne bilanse.

Tabela br. 41: Izdvojeni „Bilans uspeha 2020“ projekta X

Popunjiva pravno lice - preduzetnik																			
Matični broj										Šifra delatnosti						Pib			
Naziv																			
Sedište																			

Bilans uspeha

za period od 01.01.2020. do 31.12.2020. godine

-u hiljadama eura-

grupa računa, račun	Pozicija	aop	napomena broj	iznos	
				tekuća godina	prethodna godina
1	2	3	4	5	6
	a. Poslovni prihodi (1002 + 1005 + 1008 + 1009 - 1010 + 1011 + 1012)	1001		166	181
60	I. Prihodi od prodaje robe (1003 + 1004)	1002			
600, 602 i 604	1. Prihodi od prodaje robe na domaćem tržištu	1003			
601, 603 i 605	2. Prihodi od prodaje roba na inostranom tržištu	1004			
61	II. Prihodi od prodaje proizvoda i usluga (1006 + 1007)	1005		1170	
610, 612 i 614	1. Prihodi od prodaje proizvoda i usluga na domaćem tržištu	1006		1170	
611, 613 i 615	2. Prihodi od prodaje proizvoda i usluga na inostranom tržištu	1007			
62	III. Prihodi od aktiviranja učinaka i robe	1008			
630	IV. Povećane vrednosti zaliha nedovršenih i gotovih proizvoda	1009			1185
631	V. Smanjenje vrednosti zaliha nedovršenih i gotovih proizvoda	1010		1004	1004
64 i 65	VI. Ostali poslovni prihodi	1011			
68, osim 683, 685 i 686	VII. Prihodi od usklađivanja vrednosti imovine (osim finansijske)	1012			
	b. Poslovni rashodi (1014 + 1015 + 1016 + 1020 + 1021 + 1022 + 1023 + 1024)	1013		26	189
50	I. Nabavna vrednost prodane robe	1014			
51	II. Troškovi materijala, goriva i energije	1015			36
52	III. Troškovi zarada, naknada zarada i ostali lični rashodi (1017 + 1018 + 1019)	1016		18	28
520	1. Troškovi zarada i naknada zarada	1017		18	28
521	2. Troškovi poreza i doprinosa na zarade i naknade zarada	1018			
52 osim 520 i 521	3. Ostali lični rashodi i naknade	1019			

540	IV. Troškovi amortizacije	1020			
58, osim 583, 585 i 586	V. Rashodi od usklađivanja vrednosti imovine (osim finansijske)	1021			
53	VI. Troškovi proizvodnih usluga	1022		8	125
54, osim 540	VII. Troškovi rezervisanja	1023			
55	VIII. Nematerijalni troškovi	1024			
	V. Poslovni dobitak (1001 - 1013) $\geq$ 0	1025		140	
	g. Poslovni gubitak (1013 - 1001) $\geq$ 0	1026			8
	d. Finansijski prihodi (1028 + 1029 + 1030 + 1031)	1027			
660 i 661	I. Finansijski prihodi iz odnosa sa matičnim, zavisnim i ostalim oovezanim licima	1028			
662	II. Prihodi od kamata	1029			
663 i 664	III. Pozitivne kursne razlike i pozitivni efekti valutne klauzule	1030			
665 i 669	IV. Ostali finansijski prihodi	1031			
	d. Finansijski rashodi (1033 + 1034 + 1035 + 1036)	1032			
560 i 561	I. Finansijski rashodi iz odnosa sa matičnim, zavisnim i ostalim povezanim licima	1033			
562	II. Rashodi kamata	1034			
563 i 564	III. Negativne kursne razlike i negativni efekti valutne klauzule	1035			
565 i 569	IV. Ostali finansijski rashodi	1036			
	e. Dobitak iz finansiranja (1027 - 1032) $\geq$ 0	1037			
	ž. Gubitak iz finansiranja (1032 - 1027) $\geq$ 0	1038			
683, 685 i 686	z. Prihodi od usklađivanja vrednosti finansijske imovine koja se iskazuje po fer vrednosti kroz bilans uspeha	1039			
583, 585 i 586	i. Rashodi od usklađivanja vrednosti finansijske imovine koja se iskazuje po fer vrednosti kroz bilans uspeha	1040			
67	j. Ostali prihodi	1041			
57	k. Ostali rashodi	1042			
	l. Ukupni prihodi (1001 + 1027 + 1039 + 1041)	1043		166	181
	lj. Ukupni rashodi (1013 + 1032 + 1040 + 1042)	1044		26	189
	M. Dobitak iz redovnog poslovanja pre porezivanja (1043 - 1044) $\geq$ 0	1045		140	
	N. Gubitak iz redovnog poslovanja pre oporezivanja (1044 - 1043) $\geq$ 0	1046			8
69-59	NJ. Pozitivan neto efekat na rezultat po osnovu dobitka poslovanja koje se obustavlja, promena računovodstvenih politika i ispravki grešaka iz ranijih perioda	1047			

59- 69	O. Negativan neto efekat na rezultat po osnovu gubitka poslovanja koje se obustavlja, promena računovodstvenih politika i ispravki grešaka iz ranijih perioda	1048			
	P. Dobitak pre oporezivanja (1045 - 1046 + 1047 - 1048) ≥ 0	1049		140	
	R. Gubitak pre oporezivanja (1046 - 1045 + 1048 - 1047) ≥ 0	1050			8
	S. Porez na dobitak				
721	I. Poreski rashod perioda	1051		21	
722 dug. saldo	II. Odloženi poreski rashodi perioda	1052			
722 pot. saldo	III. Odloženi poreski prihodi perioda	1053			
723	T. Isplaćena lična primanja poslodavca	1054			
	Č. NETO DOBITAK (1049 - 1050 -1051 - 1052 + 1053 - 1054) ≥ 0	1055		119	
	U. NETO GUBITAK (1050 - 1049 + 1051 + 1052 - 1053 + 1054) ≥ 0	1056			8
	I. NETO DOBITAK KOJI PRIPADA UČEŠĆIMA BEZ PRAVA KONTROLE	1057			
	II. NETO DOBITAK KOJI PRIPADA MATIČNOM PRAVNOM LICU	1058			
	III. NETO GUBITAK KOJI PRIPADA UČEŠĆIMA BEZ PRAVA KONTROLE	1059			
	IV. NETO GUBITAK KOJI PRIPADA MATIČNOM PRAVNOM LICU	1060			
	V. ZARADA PO AKCIJI				
	1. Poslovna zarada po akciji	1061			
	2. Umanjena (razvodnjena) zarada po akciji	1062			

U _____
Dana _____ 20 ____ godine

Zakonski zastupnik

"Obrazac propisan pravilnikom o sadržini i formi obrazaca finansijskih izveštaja i sadržini i formi obrasca statističkog izveštaja za privredna društva, zadruge i preduzetnike („službeni glasnik rs“ br. 89/2020)."

Izvor: Autor na osnovu podataka projekta X ali sa izmenama da je to zaseban projekat

Tabela br. 42: Izvdojeni „Bilans stanja 2020“ projekta X

Matični broj									Šifra delatnosti							Pib												
Naziv																												
Sedište	Novi Pazar																											

Bilans stanja
na dan 01.01.2020. do 31.12.2020. godine

- u hiljadama eur

Grupa računa, račun	Pozicija	Aop	Napomena broj	Iznos		
				Tekuća godina	Prethodna godina	
					Krajnje stanje 2019.	Početno stanje 01.01.2019.
1	2	3	4	5	6	7
	Aktiva					
00	a. Upisani a neuplaćeni kapital	0001				
	b. Stalna imovina (0003 + 0009 + 0017 + 0018 + 0028)	0002				
01	I. Nematerijalna imovina (0004 + 0005 + 0006 + 0007 + 0008)	0003				
010	1. Ulaganja u razvoj	0004				
011, 012 i 014	2. Koncesije, patenti, licence, robne i uslužne marke, softver i ostala nematerijalna imovina	0005				
013	3. Gudvil	0006				
015 i 016	4. Nematerijalna imovina uzeta u lizing i nematerijalna imovina u pripremi	0007				
017	5. Avansi za nematerijalnu imovinu	0008				
02	II. Nekretnine, postrojenja i oprema (0010 + 0011 + 0012 + 0013 + 0014 + 0015 + 0016)	0009				
020, 021 i 022	1. Zemljište i građevinski projekti	0010				
023	2. Postrojenja i oprema	0011				
024	3. Investicione nekretnine	0012				
025 i 027	4. Nekretnine, postrojenja i oprema uzeti u lizing i nekretnine, postrojenja i oprema u pripremi	0013				
026 i 028	5. Ostale nekretnine, postrojenja i oprema i ulaganja na tuđim nekretninama, postrojenjima i opremi	0014				
029 (deo)	6. Avansi za nekretnine, postrojenja i opremu u zemlji	0015				
029 (deo)	7. Avansi za nekretnine, postrojenja i opremu u inostranstvu	0016				
03	III. Biološka sredstva	0017				
04 i 05	IV. Dugoročni finansijski plasmani i dugoročna potraživanja (0019 + 0020 + 0021 + 0022 + 0023 + 0024 +	0018				

	0025 + 0026 + 0027)					
040 (deo), 041 (deo) i 042 (deo)	1. Učešća u kapitalu pravnih lica (osim učešća u kapitalu koja se vrednuju metodom učešća)	0019				
040 (deo), 041 (deo), 042 (deo)	2. Učešća u kapitalu koja se vrednuju metodom učešća	0020				
043, 050 (deo) i 051 (deo)	3. Dugoročni plasmani matičnom, zavisnim i ostalim povezanim licima i dugoročna potraživanja od tih lica u zemlji	0021				
044, 050 (deo), 051 (deo)	4. Dugoročni plasmani matičnom, zavisnim i ostalim povezanim licima i dugoročna potraživanja od tih lica u inostranstvu	0022				
045 (deo) i 053 (deo)	5. Dugoročni plasmani (dati krediti i zajmovi) u zemlji	0023				
045 (deo) i 053 (deo)	6. Dugoročni plasmani (dati krediti i zajmovi) u inostranstvu	0024				
046	7. Dugoročna finansijska ulaganja (hartije od vrednosti koje se vrednuju po amortizovanoj vrednosti)	0025				
047	8. Otkupljene sopstvene akcije i otkupljeni sopstveni udeli	0026				
048, 052, 054, 055 i 056	9. Ostali dugoročni finansijski plasmani i ostala dugoročna potraživanja	0027				
28(deo), osim 288	V. Dugoročna aktivna vremenska razgraničenja	0028				
288	V. Odložena poreska sredstva	0029				
	G. Obrtna imovina (0031 + 0037 + 0038 + 0044 + 0048 + 0057+ 0058)	0030			2000	1260
klasa 1, osim grupe računa 14	I. Zalihe (0032 + 0033 + 0034 + 0035 + 0036)	0031			1004	824
10	1. Materijal, rezervni delovi, alat i sitan inventar	0032				
11 i 12	2. Nedovršena proizvodnja i gotovi proizvodi	0033			1004	824
13	3. Roba	0034				
150, 152 i 154	4. Plaćeni avansi za zalihe i usluge u zemlji	0035				
151, 153 i 155	5. Plaćeni avansi za zalihe i usluge u inostranstvu	0036				
14	II. Stalna imovina koja se drži za prodaju i prestanak poslovanja	0037				
20	III. Potraživanja po osnovu prodaje (0039 + 0040 + 0041 + 0042 + 0043)	0038				
204	1. Potraživanja od kupaca u zemlji	0039		3		
205	2. Potraživanja od kupaca u	0040				

	inostranstvu					
200 i 202	3. Potraživanja od matičnog, zavisnih i ostalih povezanih lica u zemlji	0041				
201 i 203	4. Potraživanja od matičnog, zavisnih i ostalih povezanih lica u inostranstvu	0042				
206	5. Ostala potraživanja po osnovu prodaje	0043				
21, 22 i 27	IV. Ostala kratkoročna potraživanja (0045 + 0046 + 0047)	0044				
21, 22 osim 223 i 224, i 27	1. Ostala potraživanja	0045				
223	2. Potraživanja za više plaćen porez na dobitak	0046				
224	3. Potraživanja po osnovu preplaćenih ostalih poreza i doprinosa	0047				
23	V. Kratkoročni finansijski plasmani (0049 + 0050 + 0051 + 0052 + 0053 + 0054 + 0055 + 0056)	0048				
230	1. Kratkoročni krediti i plasmani - matično i zavisna pravna lica	0049				
231	2. Kratkoročni krediti i plasmani - ostala povezana lica	0050				
232, 234 (deo)	3. Kratkoročni krediti, zajmovi i plasmani u zemlji	0051				
233, 234 (deo)	4. Kratkoročni krediti, zajmovi i plasmani u inostranstvu	0052				
235	5. Hartije od vrednosti koje se vrednuju po amortizovanoj vrednosti	0053				
236 (deo)	6. Finansijska sredstva koja se vrednuju po fer vrednosti kroz bilans uspeha	0054				
237	7. Otkupljene sopstvene akcije i otkupljeni sopstveni udeli	0055				
236 (deo), 238 i 239	8. Ostali kratkoročni finansijski plasmani	0056				
24	VI. Gotovina i gotovinski ekvivalenti	0057		1261	996	436
28 (deo), psim 288	VII. Kratkoročna aktivna vremenska razgraničenja	0058				
	d. Ukupna aktiva = poslovna imovina (0001 + 0002 + 0029 + 0030)	0059		1264	2000	1260
88	d. Vanbilansna aktiva	0060				
	Pasiva					
	A. Kapital (0402 + 0403 + 0404 + 0405 + 0406 - 0407 + 0408 + 0411 - 0412) ≥ 0	0401		94		
30, osim 306	I. Osnovni kapital	0402				
31	II. Upisani a neuplaćeni kapital	0403				

306	III. Emisiona premija	0404				
32	IV. Rezerve	0405				
330 i potražni saldo računa 331,332, 333, 334, 335, 336 i 337	V. Pozitivne revalorizacije rezerve i nerealizovani dobiti po osnovu finansijskih sredstava i drugih komponenti ostalog sveobuhvatnog rezultata	0406				
dugovni saldo računa 331, 332, 333, 334, 335, 336 i 337	VI. Nerealizovani gubici po osnovu finansijskih sredstava i drugih komponenti ostalog sveobuhvatnog rezultata	0407				
34	VII. Neraspoređeni dobitak (0409 + 0410)	0408		119		
340	1. Neraspoređeni dobitak ranijih godina	0409				
341	2. Neraspoređeni dobitak tekuće godine	0410		119		
	VIII. Učešće bez prava kontrole	0411				
35	IX. Gubitak (0413 + 0414)	0412		25	25	17
350	1. Gubitak ranijih godina	0413		25	17	9
351	2. Gubitak tekuće godine	0414			8	8
	b. Dugoročna rezervisanja i dugoročne obaveze (0416 + 0420 + 0428)	0415				
40	I. Dugoročna rezervisanja (0417+0418+0419)	0416				
404	1. Rezervisanja za naknade i druge beneficije zaposlenih	0417				
400	2. Rezervisanja za troškove u garantnom roku	0418				
40, osim 400 i 404	3. Ostala dugoročna rezervisanja	0419				
41	II. Dugoročne obaveze (0421 + 0422 + 0423 + 0424 + 0425 + 0426 + 0427)	0420				
410	1. Obaveze koje se mogu konvertovati u kapital	0421				
411 (deo) i 412 (deo)	2. Dugoročni krediti i ostale dugoročne obaveze prema matičnom, zavisnim i ostalim povezanim licima u zemlji	0422				
411 (deo) i 412 (dep)	3. Dugoročni krediti i ostale dugoročne obaveze prema matičnom, zavisnim i ostalim povezanim licima u inostranstvu	0423				
414 i 416 (deo)	4. Dugoročni krediti, zajmovi i obaveze po osnovu lizinga u zemlji	0424				
415 i 416 (deo)	5. Dugoročni krediti, zajmovi i obaveze po osnovu lizinga u inostranstvu	0425				
413	6. Obaveze po emitovanim hartijama od vrednosti	0426				

419	7. Ostale dugoročne obaveze	0427				
49 (deo), osim 498 i 495 (deo)	III. Dugoročna pasivna vremenska razgraničenja	0428				
498	V. Odložene poreske obaveze	0429				
495 (deo)	g. Dugoročni odloženi prihodi i primljene donacije	0430				
	d. Kratkoročna rezervisanja i kratkoročne obaveze (0432 + 0433 + 0441 + 0442 + 0449 + 0453 + 0454)	0431		1170	2025	1277
467	I. Kratkoročna rezervisanja	0432				
42, osim 427	II. Kratkoročne finansijske obaveze (0434 + 0435 + 0436 + 0437 + 0438 + 0439 + 0440)	0433				
420 (dep) i 421 (dep)	1. Obaveze po osnovu kredita prema matičnom, zavisnim i ostalim povezanim licima u zemlji	0434				
420 (deo) i 421 (deo)	2. Obaveze po osnovu kredita prema matičnom, zavisnim i ostalim povezanim licima u inostranstvu	0435				
422 (deo), 424 (deo), 425 (deo), i 429 (deo)	3. Obaveze po osnovu kredita i zajmova od lica koja nisu domaće banke	0436				
422 (deo), 424 (deo), 425 (deo) i 429 (deo)	4. Obaveze po osnovu kredita od domaćih banaka	0437				
423, 424 (dep), 425 (dep) i 429 (dep)	5. Krediti, zajmovi i obaveze iz inostranstva	0438				
426	6. Obaveze po kratkoročnim hartijama od vrednosti	0439				
428	7. Obaveze po osnovu finansijskih derivata	0440				
430	III. Primljeni avansi, depoziti i kaucije	0441			908	394
43, osim 430	IV. Obaveze iz poslovanja (0443 + 0444 + 0445 + 0446 + 0447 + 0448)	0442		1149	1218	851
431 i 433	1. Obaveze prema dobavljačima - matična, zavisna pravna lica i ostala povezana lica u zemlji	0443				
432 i 434	2. Obaveze prema dobavljačima - matična, zavisna pravna lica i ostala povezana lica u inostranstvu	0444				
435	3. Obaveze prema dobavljačima u zemlji	0445		1149	1218	851
436	4. Obaveze prema dobavljačima u inostranstvu	0446				
439 (deo)	5. Obaveze po menicama	0447				
439 (deo)	6. Ostale obaveze iz poslovanja	0448				

44,45,46, osim 467, 47 i 48	V. Ostale kratkoročne obaveze (0450 + 0451 + 0452)	0449		21		
44, 45 i 46 osim 467	1. Ostale kratkoročne pbaveze	0450				
47,48 osim 481	2. Obaveze po osnovu poreza na dodatu vrednost i ostalih javnih prihoda	0451				
481	3. Obaveze po osnovu poreza na dobitak	0452		21		
427	VI. Obaveze po osnovu sredstava namenjenih prodaji i sredstava poslovanja koje je obustavljeno	0453				
49 (deo) osim 498	VII. kratkoročna pasivna vremenska razgraničenja	0454				
	Đ. Gubitak iznad visine kapitala (0415 + 0429 + 0430 + 0431 - 0059) $\geq 0 = (0407 + 0412 -$ 0402 - 0403 - 0404 - 0405 - 0406 - 0408 - 0411) ≥ 0	0455			25	17
	E. Ukupna pasiva (0401 + 0415 + 0429 + 0430 + 0431 - 0455)	0456		1264	2000	1260
89	Ž. Vanbilansna pasiva	0457				

U _____
Dana _____ 20 ____ godine

Zakonski zastupnik

"Obrazac propisan pravilnikom o sadržini i formi obrazaca finansijskih izveštaja i sadržini i formi obrasca statističkog izveštaja za privredna društva, zadruge i preduzetnike („službeni glasnik rs“ br. 89/2020)."

Izvor: Autor na osnovu podataka projekta X ali sa izmenama da je to zaseban projekat

Komentar za 2020. godinu: projekat X, ako bi se posmatrao kao izdvojen projekat, je u četvrtoj godini tek u plusu, jer velika izdvajanja za kupovinu parcele i ulaganje u građevinsku dozvolu iz prve godine i ogromna izdvajanja u gradnju u drugoj godini i još veća ulaganja u trećoj godini dovode do završetka fasada i spolnog uređenja, dovode u četvrtoj godini da nema više znatnih ulaganja, dok sa druge strane priliv postaje znatno veći nego prve i druge i treće godine i veći od kompletnih troškova i odliva, što je i razumljivo jer većina želi da kupi stan u završnoj fazi kada je najmanji rizik, sa teško stečenom štednjom i bankarskim kreditima (koji su mogući za realizaciju tek kada je objekat na 90% završenosti). Tako da tek u četvrtoj godini je moguće očekivati veće prilive, konačne isplate vrednosti i pozitivne bilanse. Tako npr. krediti od banaka za kupovinu stana, odobreni klijentima, kupcima, se tek sada mogu realizovati jer se traži da je objekat prikačen na vodu i kanalizaciju, struju i da su urađeni „podovi“ u stanovima i prilaz zgradi (što je dakle skoro završena zgrada).

Tabela br. 43: Bilans uspeha 2021 projekta X

Popunjiva pravno lice - preduzetnik																			
Matični broj																			
Naziv																			
Sedište																			

Bilans uspeha

za period od 01.01.2021. do 31.12.2021. godine

-u hiljadama eura-

grupa računa, račun	Pozicija	aop	napomena broj	iznos	
				tekuća godina	prethodna godina
1	2	3	4	5	6
	a. Poslovni prihodi (1002 + 1005 + 1008 + 1009 - 1010 + 1011 + 1012)	1001			166
60	I. Prihodi od prodaje robe (1003 + 1004)	1002			
600, 602 i 604	1. Prihodi od prodaje robe na domaćem tržištu	1003			
601, 603 i 605	2. Prihodi od prodaje roba na inostranom tržištu	1004			
61	II. Prihodi od prodaje proizvoda i usluga (1006 + 1007)	1005			1170
610, 612 i 614	1. Prihodi od prodaje proizvoda i usluga na domaćem tržištu	1006			1170
611, 613 i 615	2. Prihodi od prodaje proizvoda i usluga na inostranom tržištu	1007			
62	III. Prihodi od aktiviranja učinaka i robe	1008			
630	IV. Povećane vrednosti zaliha nedovršenih i gotovih proizvoda	1009			
631	V. Smanjenje vrednosti zaliha nedovršenih i gotovih proizvoda	1010			1004
64 i 65	VI. Ostali poslovni prihodi	1011			
68, osim 683, 685 i 686	VII. Prihodi od usklađivanja vrednosti imovine (osim finansijske)	1012			
	b. Poslovni rashodi (1014 + 1015 + 1016 + 1020 + 1021 + 1022 + 1023 + 1024)	1013		26	26
50	I. Nabavna vrednost prodane robe	1014			
51	II. Troškovi materijala, goriva i energije	1015			
52	III. Troškovi zarada, naknada zarada i ostali lični rashodi (1017 + 1018 + 1019)	1016		18	18
520	1. Troškovi zarada i naknada zarada	1017		18	18
521	2. Troškovi poreza i doprinosa na zarade i naknade zarada	1018			
52 osim 520 i 521	3. Ostali lični rashodi i naknade	1019			

540	IV. Troškovi amortizacije	1020			
58, osim 583, 585 i 586	V. Rashodi od usklađivanja vrednosti imovine (osim finansijske)	1021			
53	VI. Troškovi proizvodnih usluga	1022		8	8
54, osim 540	VII. Troškovi rezervisanja	1023			
55	VIII. Nematerijalni troškovi	1024			
	V. Poslovni dobitak (1001 - 1013) ≥ 0	1025			140
	g. Poslovni gubitak (1013 - 1001) ≥ 0	1026		26	
	d. Finansijski prihodi (1028 + 1029 + 1030 + 1031)	1027			
660 i 661	I. Finansijski prihodi iz odnosa sa matičnim, zavisnim i ostalim oovezanim licima	1028			
662	II. Prihodi od kamata	1029			
663 i 664	III. Pozitivne kursne razlike i pozitivni efekti valutne klauzule	1030			
665 i 669	IV. Ostali finansijski prihodi	1031			
	d. Finansijski rashodi (1033 + 1034 + 1035 + 1036)	1032			
560 i 561	I. Finansijski rashodi iz odnosa sa matičnim, zavisnim i ostalim povezanim licima	1033			
562	II. Rashodi kamata	1034			
563 i 564	III. Negativne kursne razlike i negativni efekti valutne klauzule	1035			
565 i 569	IV. Ostali finansijski rashodi	1036			
	e. Dobitak iz finansiranja (1027 - 1032) ≥ 0	1037			
	ž. Gubitak iz finansiranja (1032 - 1027) ≥ 0	1038			
683, 685 i 686	z. Prihodi od usklađivanja vrednosti finansijske imovine koja se iskazuje po fer vrednosti kroz bilans uspeha	1039			
583, 585 i 586	i. Rashodi od usklađivanja vrednosti finansijske imovine koja se iskazuje po fer vrednosti kroz bilans uspeha	1040			
67	j. Ostali prihodi	1041			
57	k. Ostali rashodi	1042			
	l. Ukupni prihodi (1001 + 1027 + 1039 + 1041)	1043			166
	lj. Ukupni rashodi (1013 + 1032 + 1040 + 1042)	1044		26	26
	M. Dobitak iz redovnog poslovanja pre porezivanja (1043 - 1044) ≥ 0	1045			140
	N. Gubitak iz redovnog poslovanja pre oporezivanja (1044 - 1043) ≥ 0	1046		26	
69-59	NJ. Pozitivan neto efekat na rezultat po osnovu dobitka poslovanja koje se obustavlja, promena računovodstvenih politika i ispravki grešaka iz ranijih perioda	1047			

59- 69	O. Negativan neto efekat na rezultat po osnovu gubitka poslovanja koje se obustavlja, promena računovodstvenih politika i ispravki grešaka iz ranijih perioda	1048			
	P. Dobitak pre oporezivanja (1045 - 1046 + 1047 - 1048) ≥ 0	1049			140
	R. Gubitak pre oporezivanja (1046 - 1045 + 1048 - 1047) ≥ 0	1050		26	
	S. Porez na dobitak				
721	I. Poreski rashod perioda	1051			21
722 dug. saldo	II. Odloženi poreski rashodi perioda	1052			
722 pot. saldo	III. Odloženi poreski prihodi perioda	1053			
723	T. Isplaćena lična primanja poslodavca	1054			
	Č. NETO DOBITAK (1049 - 1050 - 1051 - 1052 + 1053 - 1054) ≥ 0	1055			119
	U. NETO GUBITAK (1050 - 1049 + 1051 + 1052 - 1053 + 1054) ≥ 0	1056		26	
	I. NETO DOBITAK KOJI PRIPADA UČEŠĆIMA BEZ PRAVA KONTROLE	1057			
	II. NETO DOBITAK KOJI PRIPADA MATIČNOM PRAVNOM LICU	1058			
	III. NETO GUBITAK KOJI PRIPADA UČEŠĆIMA BEZ PRAVA KONTROLE	1059			
	IV. NETO GUBITAK KOJI PRIPADA MATIČNOM PRAVNOM LICU	1060			
	V. ZARADA PO AKCIJI				
	1. Poslovna zarada po akciji	1061			
	2. Umanjena (razvodnjena) zarada po akciji	1062			

U _____
Dana _____ 20 ____ godine

Zakonski zastupnik

"Obrazac propisan pravilnikom o sadržini i formi obrazaca finansijskih izveštaja i sadržini i formi obrasca statističkog izveštaja za privredna društva, zadruge i preduzetnike („službeni glasnik rs“ br. 89/2020)."

Izvor: Autor na osnovu podataka projekta X ali sa izmenama da je to zaseban projekat

Tabela br. 44: Izdvojeni „Bilans stanja 2021“ projekta X

Matični broj									Šifra delatnosti							Pib												
Naziv																												
Sedište	Novi Pazar																											

Bilans stanja
na dan 01.01.2021. do 31.12.2021. godine

- u hiljadama eur

Grupa računa, račun	Pozicija	Aop	Napomena broj	Iznos		
				Tekuća godina	Prethodna godina	
					Krajnje stanje 2020.	Početno stanje 01.01.2020.
1	2	3	4	5	6	7
	Aktiva					
00	a. Upisani a neuplaćeni kapital	0001				
	b. Stalna imovina (0003 + 0009 + 0017 + 0018 + 0028)	0002				
01	I. Nematerijalna imovina (0004 + 0005 + 0006 + 0007 + 0008)	0003				
010	1. Ulaganja u razvoj	0004				
011, 012 i 014	2. Koncesije, patenti, licence, robne i uslužne marke, softver i ostala nematerijalna imovina	0005				
013	3. Gudvil	0006				
015 i 016	4. Nematerijalna imovina uzeta u lizing i nematerijalna imovina u pripremi	0007				
017	5. Avansi za nematerijalnu imovinu	0008				
02	II. Nekretnine, postrojenja i oprema (0010 + 0011 + 0012 + 0013 + 0014 + 0015 + 0016)	0009				
020, 021 i 022	1. Zemljište i građevinski pojekti	0010				
023	2. Postrojenja i oprema	0011				
024	3. Investicione nekretnine	0012				
025 i 027	4. Nekretnine, postrojenja i oprema uzeti u lizing i nekretnine, postrojenja i oprema u pripremi	0013				
026 i 028	5. Ostale nekretnine, postrojenja i oprema i ulaganja na tuđim nekretninama, postrojenjima i opremi	0014				
029 (deo)	6. Avansi za nekretnine, postrojenja i opremu u zemlji	0015				
029 (deo)	7. Avansi za nekretnine, postrojenja i opremu u inostranstvu	0016				
03	III. Biološka sredstva	0017				
04 i 05	IV. Dugoročni finansijski plasmani i dugoročna potraživanja (0019 + 0020 + 0021 + 0022 + 0023 + 0024 +	0018				

	0025 + 0026 + 0027)					
040 (deo), 041 (deo) i 042 (deo)	1. Učešća u kapitalu pravnih lica (osim učešća u kapitalu koja se vrednuju metodom učešća)	0019				
040 (deo), 041 (deo), 042 (deo)	2. Učešća u kapitalu koja se vrednuju metodom učešća	0020				
043, 050 (deo) i 051 (deo)	3. Dugoročni plasmani matičnom, zavisnim i ostalim povezanim licima i dugoročna potraživanja od tih lica u zemlji	0021				
044, 050 (deo), 051 (deo)	4. Dugoročni plasmani matičnom, zavisnim i ostalim povezanim licima i dugoročna potraživanja od tih lica u inostranstvu	0022				
045 (deo) i 053 (deo)	5. Dugoročni plasmani (dati krediti i zajmovi) u zemlji	0023				
045 (deo) i 053 (deo)	6. Dugoročni plasmani (dati krediti i zajmovi) u inostranstvu	0024				
046	7. Dugoročna finansijska ulaganja (hartije od vrednosti koje se vrednuju po amortizovanoj vrednosti)	0025				
047	8. Otkupljene sopstvene akcije i otkupljeni sopstveni udeli	0026				
048, 052, 054, 055 i 056	9. Ostali dugoročni finansijski plasmani i ostala dugoročna potraživanja	0027				
28(deo), osim 288	V. Dugoročna aktivna vremenska razgraničenja	0028				
288	V. Odložena poreska sredstva	0029				
	G. Obrtna imovina (0031 + 0037 + 0038 + 0044 + 0048 + 0057+ 0058)	0030			2000	1260
klasa 1, osim grupe računa 14	I. Zalihe (0032 + 0033 + 0034 + 0035 + 0036)	0031			1004	824
10	1. Materijal, rezervni delovi, alat i sitan inventar	0032				
11 i 12	2. Nedovršena proizvodnja i gotovi proizvodi	0033			1004	824
13	3. Roba	0034				
150, 152 i 154	4. Plaćeni avansi za zalihe i usluge u zemlji	0035				
151, 153 i 155	5. Plaćeni avansi za zalihe i usluge u inostranstvu	0036				
14	II. Stalna imovina koja se drži za prodaju i prestanak poslovanja	0037				
20	III. Potraživanja po osnovu prodaje (0039 + 0040 + 0041 + 0042 + 0043)	0038				
204	1. Potraživanja od kupaca u zemlji	0039			3	
205	2. Potraživanja od kupaca u	0040				

	inostranstvu					
200 i 202	3. Potraživanja od matičnog, zavisnih i ostalih povezanih lica u zemlji	0041				
201 i 203	4. Potraživanja od matičnog, zavisnih i ostalih povezanih lica u inostranstvu	0042				
206	5. Ostala potraživanja po osnovu prodaje	0043				
21, 22 i 27	IV. Ostala kratkoročna potraživanja (0045 + 0046 + 0047)	0044				
21, 22 osim 223 i 224, i 27	1. Ostala potraživanja	0045				
223	2. Potraživanja za više plaćen porez na dobitak	0046				
224	3. Potraživanja po osnovu preplaćenih ostalih poreza i doprinosa	0047				
23	V. Kratkoročni finansijski plasmani (0049 + 0050 + 0051 + 0052 + 0053 + 0054 + 0055 + 0056)	0048				
230	1. Kratkoročni krediti i plasmani - matično i zavisna pravna lica	0049				
231	2. Kratkoročni krediti i plasmani - ostala povezana lica	0050				
232, 234 (deo)	3. Kratkoročni krediti, zajmovi i plasmani u zemlji	0051				
233, 234 (deo)	4. Kratkoročni krediti, zajmovi i plasmani u inostranstvu	0052				
235	5. Hartije od vrednosti koje se vrednuju po amortizovanoj vrednosti	0053				
236 (deo)	6. Finansijska sredstva koja se vrednuju po fer vrednosti kroz bilans uspeha	0054				
237	7. Otkupljene sopstvene akcije i otkupljeni sopstveni udeli	0055				
236 (deo), 238 i 239	8. Ostali kratkoročni finansijski plasmani	0056				
24	VI. Gotovina i gotovinski ekvivalenti	0057		1243	1261	996
28 (deo), psim 288	VII. Kratkoročna aktivna vremenska razgraničenja	0058				
	d. Ukupna aktiva = poslovna imovina (0001 + 0002 + 0029 + 0030)	0059		1243	1264	2000
88	d. Vanbilansna aktiva	0060				
	Pasiva					
	A. Kapital (0402 + 0403 + 0404 + 0405 + 0406 - 0407 + 0408 + 0411 - 0412) ≥ 0	0401		94	94	
30, osim 306	I. Osnovni kapital	0402				
31	II. Upisani a neuplaćeni kapital	0403				

306	III. Emisiona premija	0404				
32	IV. Rezerve	0405				
330 i potražni saldo računa 331,332, 333, 334, 335, 336 i 337	V. Pozitivne revalorizacije rezerve i nerealizovani dobiti po osnovu finansijskih sredstava i drugih komponenti ostalog sveobuhvatnog rezultata	0406				
dugovni saldo računa 331, 332, 333, 334, 335, 336 i 337	VI. Nerealizovani gubici po osnovu finansijskih sredstava i drugih komponenti ostalog sveobuhvatnog rezultata	0407				
34	VII. Neraspoređeni dobitak (0409 + 0410)	0408		119	119	
340	1. Neraspoređeni dobitak ranijih godina	0409		119	119	
341	2. Neraspoređeni dobitak tekuće godine	0410				
	VIII. Učešće bez prava kontrole	0411				
35	IX. Gubitak (0413 + 0414)	0412		25	25	206
350	1. Gubitak ranijih godina	0413		25	25	206
351	2. Gubitak tekuće godine	0414				
	b. Dugoročna rezervisanja i dugoročne obaveze (0416 + 0420 + 0428)	0415				
40	I. Dugoročna rezervisanja (0417+0418+0419)	0416				
404	1. Rezervisanja za naknade i druge beneficije zaposlenih	0417				
400	2. Rezervisanja za troškove u garantnom roku	0418				
40, osim 400 i 404	3. Ostala dugoročna rezervisanja	0419				
41	II. Dugoročne obaveze (0421 + 0422 + 0423 + 0424 + 0425 + 0426 + 0427)	0420				
410	1. Obaveze koje se mogu konvertovati u kapital	0421				
411 (deo) i 412 (deo)	2. Dugoročni krediti i ostale dugoročne obaveze prema matičnom, zavisnim i ostalim povezanim licima u zemlji	0422				
411 (deo) i 412 (dep)	3. Dugoročni krediti i ostale dugoročne obaveze prema matičnom, zavisnim i ostalim povezanim licima u inostranstvu	0423				
414 i 416 (deo)	4. Dugoročni krediti, zajmovi i obaveze po osnovu lizinga u zemlji	0424				
415 i 416 (deo)	5. Dugoročni krediti, zajmovi i obaveze po osnovu lizinga u inostranstvu	0425				
413	6. Obaveze po emitovanim hartijama od vrednosti	0426				

419	7. Ostale dugoročne obaveze	0427				
49 (deo), osim 498 i 495 (deo)	III. Dugoročna pasivna vremenska razgraničenja	0428				
498	V. Odložene poreske obaveze	0429				
495 (deo)	g. Dugoročni odloženi prihodi i primljene donacije	0430				
	d. Kratkoročna rezervisanja i kratkoročne obaveze (0432 + 0433 + 0441 + 0442 + 0449 + 0453 + 0454)	0431		1149	1170	2025
467	I. Kratkoročna rezervisanja	0432				
42, osim 427	II. Kratkoročne finansijske obaveze (0434 + 0435 + 0436 + 0437 + 0438 + 0439 + 0440)	0433				
420 (dep) i 421 (dep)	1. Obaveze po osnovu kredita prema matičnom, zavisnim i ostalim povezanim licima u zemlji	0434				
420 (deo) i 421 (deo)	2. Obaveze po osnovu kredita prema matičnom, zavisnim i ostalim povezanim licima u inostranstvu	0435				
422 (deo), 424 (deo), 425 (deo), i 429 (deo)	3. Obaveze po osnovu kredita i zajmova od lica koja nisu domaće banke	0436				
422 (deo), 424 (deo), 425 (deo) i 429 (deo)	4. Obaveze po osnovu kredita od domaćih banaka	0437				
423, 424 (dep), 425 (dep) i 429 (dep)	5. Krediti, zajmovi i obaveze iz inostranstva	0438				
426	6. Obaveze po kratkoročnim hartijama od vrednosti	0439				
428	7. Obaveze po osnovu finansijskih derivata	0440				
430	III. Primljeni avansi, depoziti i kaucije	0441				908
43, osim 430	IV. Obaveze iz poslovanja (0443 + 0444 + 0445 + 0446 + 0447 + 0448)	0442		1149	1149	1218
431 i 433	1. Obaveze prema dobavljačima - matična, zavisna pravna lica i ostala povezana lica u zemlji	0443				
432 i 434	2. Obaveze prema dobavljačima - matična, zavisna pravna lica i ostala povezana lica u inostranstvu	0444				
435	3. Obaveze prema dobavljačima u zemlji	0445		1149	1149	1218
436	4. Obaveze prema dobavljačima u inostranstvu	0446				
439 (deo)	5. Obaveze po menicama	0447				
439 (deo)	6. Ostale obaveze iz poslovanja	0448				

44,45,46, osim 467, 47 i 48	V. Ostale kratkoročne obaveze (0450 + 0451 + 0452)	0449			21	
44, 45 i 46 osim 467	1. Ostale kratkoročne pbaveze	0450				
47,48 osim 481	2. Obaveze po osnovu poreza na dodatu vrednost i ostalih javnih prihoda	0451				
481	3. Obaveze po osnovu poreza na dobitak	0452			21	
427	VI. Obaveze po osnovu sredstava namenjenih prodaji i sredstava poslovanja koje je obustavljeno	0453				
49 (deo) osim 498	VII. kratkoročna pasivna vremenska razgraničenja	0454				
	Đ. Gubitak iznad visine kapitala (0415 + 0429 + 0430 + 0431 - 0059) $\geq 0 = (0407 + 0412 -$ 0402 - 0403 - 0404 - 0405 - 0406 - 0408 - 0411) ≥ 0	0455				25
	E. Ukupna pasiva (0401 + 0415 + 0429 + 0430 + 0431 - 0455)	0456		1243	1264	2000
89	Ž. Vanbilansna pasiva	0457				

U _____
Dana _____ 20 ____ godine

Zakonski zastupnik

"Obrazac proppisan pravilnikom o sadržini i formi obrazaca finansijskih izveštaja i sadržini i formi obrasca statističkog izveštaja za privredna društva, zadruge i preduzetnike („službeni glasnik rs“ br. 89/2020)."

Izvor: Autor na osnovu podataka projekta X ali sa izmenama da je to zaseban projekat

Komentar za 2021. godinu: projekat X, ako bi se posmatrao kao izdvojen projekat, mora da nastavi da funkcioniše i u petoj godini. Razlozi su: garancija i izdavanje računa. Strateška greška visoko gradnje bi mogla biti da u ovoj godini neće imati troškova, osoblja odnosno radne snage, troškove knjigovodstva i slično, troškove popravke ali i proces samog izdavanja računa i naplate preostalih dugovanja. Kod primera datog ovde, projekat X je ostao da naplati samo par minornih iznosa ali sa aspekta računovodstvenih propisa morao je i dalje da ima zaposlene za naplatu i za knjigovodstvo i računovodstvo. Tako da u ovoj godini projekat X ako bi se posmatrao kao izdvojeni projekat, bi imao minus u svom poslovanju (bilansima) jer bi odlivi bili veći od priliva. Sa druge strane napominjemo da i da zbog same garancije od minimalno dve godine kompanija mora nastaviti da funkcioniše u ovoj godini.

5. POJAM, ULOGA I METODOLOGIJA BIZNIS PLANOVA

Funkcionisanje biznisa je veoma komplikovano i praćeno je velikim rizicima. Brojne analize pokazuju u prošlom veku u Sjedinjenim Američkim Državama da u prvoj godini propadne 15% novih preduzeća, u drugoj 13,5%, u trećoj 11,2%, dok više od deset godina preživi jedva petina odnosno 19,6% novih preduzeća.³⁹

Veoma često čujemo za upotrebu pojma „biznis plan“ ili „poslovni plan“. Iako se ta dva sinonima vezuju za terminologiju novijeg datuma, ne znači da se poslovni planovi nisu pod drugim nazivom, u ranijim periodima izrađivali i upotrebljavali. Sa dolaskom stranih institucija i prilivom inostranog kapitala na tržište balkana, počela je masovnije korišćenja naziva „biznis plan“ ili „poslovni plan“.

Kako investicije „predstavljaju neophodan uslov za ostvarenje progressa i realizaciju stalnog nastojanja čoveka da ovlada prirodnim silama i iskoristi ih za što efikasnije zadovoljenje svojih potreba. Bez investicija nema tehnološkog progressa, nema napretka u celini.“⁴⁰ Govoreći o biznis planu Eugene Kleiner, osnivač poznate konsultanske kuće „Kleiner, Perkins, Caufield & Buyers“ je rekao sledeće: „U današnjem okruženju, biznis plan je najvažniji preduzetnički dokument. Nijedna kompanija ne može da očekuje da ostvari svoje ciljeve ili da osigura finansiranje, bez dobro urađenog i dobro prezentiranog biznis plana. Bez ubedljivog biznis plana niko neće ozbiljno razmotriti vašu biznis ideju“. ⁴¹ Biznis plan služi za:

- proveru poslovne ideje i poslovnih mogućnosti,
- dobijanje saglasnosti za određene poduhvate,
- pripremanje dokumentacije za investitore i preduzeće,
- kao vodič za kasnije poslovanje.⁴²

Upotreba biznis planova je dvostruka, najpre biznis plan treba da pomogne preduzeću u pribavljanju kapitala, neophodnog za otpočinjanje biznisa. Potom, biznis plan treba da olakša upravljanje rastom i razvojem preduzeća. „Investicioni program služi kao informaciona podloga za donošenje investicionih odluka“. ⁴³ Za sve investicione projekte, biznis planove je zajedničko:

1. da zahtevaju ualaganje značajnog kapitala
2. da se efekti očekuju u čitavom ekonomskom veku projekta.
3. da njihove odluke imaju ireverzibilan karakter.
4. da ih prati neizvesnost.⁴⁴

³⁹ Veselin Vukoti, „Kako uraditi biznis plan“, Centar za preduzetništvo Podgorica, Podgorica, 2006, str. 24

⁴⁰ Meta, M. (2015), „Upravljanje investicijama“, Univerzitet u Novom Pazaru, str. 3.

⁴¹ Bajramović, D., & Ahmatović, A. (2012). Biznis plan kao instrument finansiranja rasta i razvoja MSP i korporativnog sektora Sandžaka. Ekonomski izazovi, 1(1), 113-127. <https://doi.org/10.5937/EkoIzavov1201113B>

⁴² Bajramović, D., & Ahmatović, A. (2012). Biznis plan kao instrument finansiranja rasta i razvoja MSP i korporativnog sektora Sandžaka. Ekonomski izazovi, 1(1), 113-127. <https://doi.org/10.5937/EkoIzavov1201113B>

⁴³ Meta, M. (2015), „Upravljanje investicijama“, Univerzitet u Novom Pazaru, str. 8.

⁴⁴ Ibid , str.3-4

Zbog toga ako su korisnici biznis planova različiti, postoje određena teoretska razmišljanja da u zavisnosti od korisnika neke informacije u biznis planovima treba izbegavati a neke obavezno potencirati kao što se može videti iz tabele br. 45.

*Tabela br. 45: Pregled pitanja na koja treba obratiti pažnju u biznis planu u zavisnosti od korisnika biznis plana*⁴⁵

Korisnik	Pitanja koja treba naglasiti	Pitanja koja ne treba naglasiti
Bankari	Novčani tok, aktiva (sredstva), stabilni rast	Brz rast, konkurentsko tržište
Investitori	Brz rast, potencijalno veliko tržište, upravljački tim	Aktiva (sredstva)
Strateški partneri	Sinergija, zaštićeni proizvodi	Pospešivanje prodaje, aktiva (sredstva)
Veliki kupci	Stabilnost, usluge	Brz rast, konkurentsko tržište
Zaposleni	Sigurnost, mogućnost	Tehnologija
Specijalisti za spajanja i pripajanja	Ranija ostvarenja	Projekcije budućnosti

Prema drugim autorima investicioni projekti su oni koji imaju sljedeće osobine:

- dugotrajni,
- veliki broj učesnika različitih stručnih profila,
- zahtjevaju značajna finansijska sredstva,
- složeni su,
- realizacijom rukovodi projektni tim pri čemu realizaciju sprovode drugi (izvođači i podizvođači) i
- neophodna primjena specijaliziranih softvera za upravljanje projektima.⁴⁶

Osnovna podela biznis planova se može izvršiti na:
poslovne planove profitnih i neprofitnih organizacija.

Biznis planovi profitnih organizacija bi se mogli podeliti na biznis planove za:

- a) industriju,
- b) poljoprivredu,
- c) šumarstvo,
- d) građevinarstvo,
- e) saobraćaj,
- f) trgovinu.⁴⁷

Naravno postoje i drugačije podele samih investicionih planova, prema vrstama projekata, „po tipu zadataka mogu da budu:

- 1) Građevinski su pri izgradnji različitih građevinskih objekata.
- 2) Istraživački i razvojni su npr. naučni eksperiment, proizvodi, istraživanje za nove proizvode, nove usluge itd.
- 3) Planski zadaci su oni koji se odnose na finansije, prodaju, održavanje itd.
- 4) Organizacioni npr. reorganizacija je od težih za planiranje i sprovođenje projekata
- 5) Proizvodni zadaci, izrada montažnih mašina, postrojenja itd.

⁴⁵ Blagoje Paunović, „Poslovni plan- vodič za izradu“, Ekonomski fakultet Beograd, Beograd, 2006, str.11

⁴⁶ Plojović, Š., Bušatlić, S., Bećirović, S., (2022) „Upravljanje projektima“, Univerzitet u Novom Pazaru, str. 11

⁴⁷ Meta, M. (2015), „Upravljanje investicijama“, Univerzitet u Novom Pazaru, str. 6.

- 6) Nabavka - materijal, oprema i postrojenja
- 7) Popuna radnih mjesta (konkurs, selekcija, obuka i uvođenje u posao, tj. problemi zamjene već postojećih kadrova.“⁴⁸

Kada privredni subjekat radi biznis plan za sopstvene potrebe ono ima slobodu da bira sadržaj, formu i slične karakteristike ali ako je biznis plan namenjen korisnicima iz tabele br. 45. onda ono mora da zadovolji određene standarde. Upravo prisustvo takvih standarda u kreiranju biznis planova omogućava kreditnim insitucijama ili investitorima da u što kraćem vremenskom periodu i uz što manje troškove revizije, od velikog broja primljenih biznis planova, izaberu najbolje. Pored manjih razlika između biznis planova, zahtevane forme su zasnovane na najpoznatijim metodologijama izrade biznis planova postale opšte prihvaćeni standardi u svetu što je i razumljivo ako se u obzir uzme činjenica da su upravo ove dve organizacije posrednim ili neposrednim putem uticale na odobravanje najvećeg broja investicionih zahteva na globalnom nivou, koje su poznate pod sledećim nazivima:

- Metodologija Svetske banke,
- UNIDO metodologija (Organizacija Ujedinjenih nacija za industrijski razvoj).

Kao posledica zahteva za standardizacijom na našim prostorima je usvojena Zajednička metodologija za ocenjivanje društvene i ekonomske opravdanosti investicija u SFRJ (objavljena u Službenom glasniku SFRJ 50/87). Udruženje banaka Jugoslavije je 1989.godine, izdalo set priručnika u kojim se opisuje ova metodologija. Važeća metodologija je sa manjim izmenama usvojena 2005.godine. Zajednička metodologija je u osnovi metodologija Svetske banke. Na osnovu tabele br. 46. i iznetih sadržaja ovih metodologija može se jasno uočiti da između njih postoje više formalne nego suštinske razlike.

Tabela br. 46: Sadržaj poslovnog plana prema metodologijama⁴⁹

Sadržaj poslovnog plana prema:		
Zajedničkoj metodologiji iz 1987	Važećoj metodologiji u RS	Unido metodologiji
Sažetak investicione studije	Uvod	Uvod - koncept programa
Analiza i ocena razvojnih mogućnosti investitora	Opis objekta	Osnovni podaci o investitoru
Analiza tržišta prodaje	Analiza i ocena razvojnih mogućnosti investitora	Tržište plasmana
Tehničko-tehnološka naliza	Analiza prodajnog tržišta	Tržište nabavke
Analiza tržišta nabavke	Prikaz idejnih projekata	Lokacija
Analiza uže i šire lokacije	Analiza nabavnog tržišta	Tehničko-tehnološka analiza
Analiza zaštite čovekove okoline i zaštite na radu	Prostorni i lokacijski aspekti	Organizacija
Organizacioni aspekti investicije	Analiza životne sredine i zaštite na radu	Ekologija
Analiza izvodljivosti i dinamika radova	Analiza organizaciono- kadrovskih aspekata	Dinamika implemetnacije projekta
Ekonomsko finansijka analiza	Analiza izvodljivosti i dinamika realizacije projekta	Ekonomsko-finanisijska analiza
Ocena finansijske i tržišne efikasnosti projekta	Ekonomsko finansijska analiza	Analiza osetljivosti
Društvena ekonomska ocena projekta	Finansijsko-komercijalna ocena	
Analiza osetljivosti	Društvena ocena	
Zbirna ocena	Ocena u uslovima neizvesnosti	
	Zaključak	

⁴⁸ Plojović, Š., Bušatlić, S., Bećirović, S., (2022) „Upravljanje projektima“, Univerzitet u Novom Pazaru, str. 11

⁴⁹ Blagoje Paunović, „Poslovni plan- vodič za izradu“, Ekonomski fakultet Beograd, Beograd, 2006, str. 20

Elementi navedeni u tabeli br. 46. nisu obavezni u zavisnosti od veličine ali tipa preduzeća (organizacije), komplikovanosti projekta, pojedini elementi mogu biti preskočeni. Tako ovi elementi predstavljaju maksimalni broj elemenata koji biznis plan može sadržati.

5.1. STRUKTURA BIZNIS PLANOVA

Nezavisno od delatnosti preduzeća, struktura biznis plana se sastoji od *suštinskog dela* i *dela uvodnog karaktera*. Suštinski deo odnosi se na operativni, marketing i finansijski plan, koji čini i najveći deo biznis plana. Delovi uvodnog karaktera pored naslovne strane i sadržaja su i određeni specifični zahtevi determinisani i određeni metodologijama izrade biznis planova ili pravilima od strane kreditnih institucija.

5.1.1. UVODNI DEO BIZNIS PLANA

Uvodni deo biznis plana ili „formalno nezaobilazni deo“⁵⁰, obično se nalazi na početku svakog biznis plana. Prvi i osnovni delovi ovog dela biznis plana su:

- a) *Naslovna strana*
- b) *Sadržaj*

Ostali elementi uvodnog dela biznis plana mogu se podeliti u dve grupe:

I grupu čine:

- a) *Osnovni podaci o investitoru*
- b) *Osnovni podaci o autorima poslovnog plana*
- c) *Analiza razvojnih mogućnosti investitora*
- d) *Rezime*
- e) *Dodaci*

II grupu čini *ponuda grancije* – koja ne predstavlja po metodologijama sastavno-obavezni deo biznis plana ali je u našim uslovima kreditiranja, bankama veoma značajna stavka biznis plana, jer kreditoru predstavlja alternativu u naplati svojih potraživanja.

5.1.2. OPERATIVNI PLAN KAO SUŠTINSKI DEO BIZNIS PLANA

Pored marketing i finansijskog dela biznis plana (za čiju su izradu zaduženi ekonomisti), operativni plan je deo suštinskog dela biznis plana za čiju su izradu zadužena tehnička lica. Na osnovu operativnog plana ljudi treba da shvate kako će preduzeće funkcionisati i obavljati svoju osnovnu delatnost. Operativni plan u osnovi opisuje mahanizam funkcionisanja preduzeća.⁵¹ Operativni plan čine IV grupe informacija.

I grupu informacija čini *Tehničko-tehnološka analiza* koja se sastoji iz:

- a) *Prikaza varijanti tehničko - tehnoloških rešenja*
- b) *Opisa odabranog tehnološkog rešenja*
- c) *Opisa građevinskih objekata*
- d) *Popisa neophodnih sredstava za rad*

⁵⁰ Blagoje Paunović, „Poslovni plan- vodič za izradu“, Ekonomski fakultet Beograd, Beograd, 2006, str. 23

⁵¹ Blagoje Paunović, „Poslovni plan- vodič za izradu“, Ekonomski fakultet Beograd, Beograd, 2006, str.53

- e) *Kapaciteta i obima proizvodnje*
- f) *Normativa utroška materijalnih elemenata*
- g) *Broj i struktura radne snage vezane za tehnološki proces*
- h) *Grupno iskazana ulaganja, rok trajanja i investiciono održavanje*

II grupu informacija čini Analiza organizacionih i kadrovskih aspekata koja se sastoji od opisa:

- a) *Ukupnog broj zaposlenih, načina njihovog obezbeđenja i obuke radne snage*
- b) *Organizacione strukture*
- c) *Ključnih osoba*

III grupu informacija čini Analiza lokacije

IV grupu informacija čini Analiza zaštite životne sredine i zaštite na radu

5.1.3. MARKETING PLAN KAO SUŠTINSKI DEO BIZNIS PLANA

U središtu svakog preduzeća koje je tržišno orijentisano stoje kupci i njihove potrebe, te tako postoji neophodnost izrade marketing plana, jer se njime upravo utvrđuju načini zadovoljenja potreba potrošača. Marketing plan je srž preduzetnikovog razmišljanja o preduzetničkom poslu.⁵² Marketing plan se sastoji od dva plana i to plana prodaje i plana nabavke.

I - Plan prodaje se sastoji od:

- a) *Asortiman, ciljno tržište i njegove osnovne karakteristike*
- b) *Analiza i procena tražnje*
- c) *Analiza promocije, distribucije i cene*
- d) *SWOT analiza*
- e) *Projekcija plasmana*

I - Plan nabavke se sastoji od:

- a) *Karakteristike osnovnih inputa*
- b) *Projekcija uslova nabavke inputa -*

5.1.4. FINANSIJSKI PLAN KAO SUŠTINSKI DEO BIZNIS PLANA

Finansijski plan je “najkritičniji deo biznis plana”.⁵³ Njegov značaj se sastoji u tome što se na osnovu kvantitativnih pokazatelja iz ovog dela biznis plana donosi konačna odluka o isplativosti ili neisplativosti investiranja, ali i odluka o kreditiranju ili nekreditiranju poslovne ideje od strane banke, investitora isl.

Finansijski plan treba da poštuje princip sveobuhvatnosti i u skladu sa tim treba da obuhvata podatke za sledećih oblasti:

- I – Investiciona ulaganja;**
- II- Izvori finansiranja;**
- III- Obračun rezultata poslovanja;**
- IV- Sintetički finansijski izveštaji;**
- V- Finansijska analiza;**
- VI- Pokazatelji efikasnosti;**
- VII- Analiza u uslovima neizvesnosti.**

⁵² Dragoslav Jokić, *Preduzetništvo- preduzetnički menadžment*, NIC Užice, Užice, 2005, str. 463

⁵³ Dragoslav Jokić, *Preduzetništvo- preduzetnički menadžment*, NIC Užice, Užice, 2005, str. 475

Na osnovu sveobuhvatno i fer urađenog finansijskog plana i njegovi autori i kreatori biznis ideje i potencijalni kreditori dobijaju kompletne informacije o mogućnosti i uspešnosti realizacije projekta. Zbog toga je finansijski plan zaista srž biznis plana i opredeljujući elemenat uspeha ili neuspeha projekta.

5.6. RAZLIKA KOJA POSTOJI IZMEĐU BIZNIS PLANOVA U GRAĐEVINARSTVU I PROIZVOĐAČKIM DELATNOSTIMA

Razlika koja postoji između biznis planova tj. investicionih projekata evidentno postoji u različitim oblastima. Međutim najveća razlika postoji između, recimo, biznis planova u proizvodnji, poput onog koji je dao u knjizi Blagoja Paunovića, koji se odnosi na proizvodnju i prepakivanje kafe i biznis planova kod projekata, poput građevinarstva.

Najpre da krenemo od vremenskog okvira. Projekti u građevinarstvu imaju svoj početak i kraj, koji mora na neki način biti evidentan, vidljiv sa plus/minus od 1-3 godine. Kod proizvođačkih biznis planova intencija je da se pravi kompanija koja treba da traje i više od 10 godina. Recimo, kao primer ona koja će da pravi džins proizvode (farmerice).

Tako da smo u ovom primeru mi uzeli investitora koji ulaže svoje vreme i novac ali ne ulaže svoj novac u opremu ili ne zadržava deo nekretnina za sebe (svoju kompaniju). Samim tim što nema sopstvenu opremu, mašine i ostalo i nema nekretnina, ne postoji rezidualna vrednost. Postojanje rezidualne vrednosti je karakteristična za proizvođačke biznis planove (investicione elaborate). Tako se kao rezidualna vrednost u biznis planovima u građevinarstvu ne može na kraju vremenskog periodu investiranja tj. veka projekta, javiti npr. zemljište. Zašto? Jer se zemljište koje se kupuje za potrebe izgradnje, prodaje zajedno sa proizvodima (stanovima, lokalima, garažnim mestima). Odnosno nakon prodaje svih „proizvoda“, investitor je prodao i svoj udeo u zemljištu, osim ukoliko nije dao nekretnina zadržao za sebe, pa je zadržao udeo u zemljištu sa tim nekretninama srazmeran površini tih nekretnina u ukupnoj površini svih nekretnina u projektu. Kao rezidualna vrednost se može javiti oprema/mašine koje je investitor uložio kako bi neke pozicije u sopstvenoj režiji odradio. Ali moramo istaknuti da je takva situacija veoma retka, odnosno prisutna samo u nekoj situaciji. Recimo vezana za grubu gradnju, pa se kao rezidualna vrednost javljaju : podupirači, oplata (daske), sitni alat, koji se može koristiti na drugom gradilištu. Ali je veoma retka situacija da jedno građevinsko preuzeće u sopstvenoj režiji obavlja sve građevinske aktivnosti.

Druga ogromna razlika jeste da iz sličnog razloga se ne može izvršiti klasična podela na:

- ulaganja u stalnu imovinu
- i ulaganja u stalna obrtna sredstva.⁵⁴

Dakle iz istog razloga kao kod rezidualne vrednosti, tako se ne može jasno kod izvršiti klasifikacija na ulaganja u trajnu imovinu i obrtnu imovinu. Razlog je veoma sofisticirane prirode odnosno razlike između biznis planova (investicionih elaborata) u građevinarstvu i ostalih biznis planova, posebno proizvođačkih biznis planova. Tako se kod proizvođačkih

⁵⁴ Blagoje Paunović, Dimitraki Zipovski (2006), Poslovni plan , str. 169

biznis planova ulaganja u zemlju mogu klasifikovati kao ulaganja u stalnu imovinu a ulaganja u recimo materijal za džins, mogu klasifikovati kao ulaganja u obrtna sredstva. Međutim, veoma je drugačije kod biznis planova u građevinarstvu. Ulaganja u zemljište, lokacije gde se vrši izgradnja i ulaganja u materijal za grubu gradnju i finu gradnju, ulaze svi zajedno u konačan proizvod. Tako da se ovakva podela na ulaganja u stalnu i obrtnu imovinu ne može izvršiti na tradicionalan ekonomski način.

Još jedna ključna razlika u odnosu na tradicionalne biznis planove, jeste nemogućnost primene određenih ekonomskih koncepata i parametara. Na primer, koncept prelomne tačke rentabiliteta se ne može primeniti. Prelomna tačka rentabiliteta bi trebala prikazati: „veličinu posmatranog elementa (vrednost proizvodnje, obim proizvodnje i sl.), pri kojoj se ukupni prihodi izjednačavaju sa ukupnim rashodima.“⁵⁵ Po istoimenom autoru u klasičnim biznis planovima treba uzeti reprezentativnu godinu, a to je godina u kojoj je „dostignut maksimalni stepen korišćenja kapaciteta“.⁵⁶ Međutim, kod posmatranja projekata izgradnje ne može se posmatrati jedna godina, već se mora posmatrati čitav period od početka do završetka gradnje. Zašto? Jer se konačan proizvod prodaje po sistemu „ključ u ruke“, a proizvod se izgrađuje u vremenskom intervalu većom od godinu dana, odnosno u primeru koji je dat bilo je potrebno vremenski period od 1.05.2017. do 1.11.2019. godine, odnosno dve-ipo godine. Drugi razlog što se koncept prelomne tačke rentabiliteta ne može primeniti, jeste podela na fiksne i varijabilne troškove. Recimo uzmimo hipotetički primer „projekat X“ je prodao 50% stana br. 29 površine 31.51 m² u svom vlasništvu (preostalih 50% je prodao drugi partner-investitor), po sistemu „ključ u ruke“. Taj proizvod mora imati ozidane, malterisane, gletovane i okrečen zidove, funkcionalna kupatila sa pločicama i kupatilskim nameštajem i sanitarijom, gotove podove sa određenom, ugovorenom podnom oblogom (u ovom primeru tarketom), mora biti priključen na vodovod i kanalizaciju, grejanje, struju, internet i sl. Dakle, taj konkretan proizvod „stan br 29“ ne može biti završen a da recimo stan 28 i 27 nisu završeni, jer je pretpostavka da su i ti proizvodi ugovoreni po sistemu „ključ u ruke“.

Iz svega gore navedenog dolazimo da opšteg zaključka da se proizvodi u građevinarstvu ili završe ili imamo situaciju iz primera u Španiji (nezavršenog objekta/objekata). Tako se određeni pokazatelji likvidnosti poput racio likvidnosti II stepena (koji u odnos stavlja razliku obrtne imovine i zaliha sa kratkoročnim obavezama, ili „racio likvidnosti III stepena koja se dobija kao vrednost obrtnih sredstava sa iznosom kratkoročnih obaveza“, ⁵⁷ u građevinarstvu kod biznis planova ne mogu na adekvatan način obračunati.

5.7. PDV KAO RAZLIKA U GRAĐEVINARSTVU I OSTALIM DELATNOSTIMA

Jedna od velikih razlika koja postoji kod sagledavanja i planiranja poslovanja, tiče se razumevanja PDV-a, odnosno poreza na dodatu vrednost, koji se kod građevinarstva drugačije sagledava nego u ostalim delatnostima. PDV je uveden 01.01.2005. godine u Republiku Srbiju, kao preduslov za članstvo Republike Srbije u Evropsku Uniju.⁵⁸

Šta je Porez na dodatu vrednost (PDV)? PDV je „opšti porez na potrošnju koji se obračunava i plaća na isporuku dobara (proizvoda) i pružanje usluga, u svim fazama

⁵⁵ Blagoje Paunović, Dimitraki Zipovski (2006), Poslovni plan, str. 282

⁵⁶ Ibid

⁵⁷ Radojko Lojanić (2007), Poslovno planiranje, CEEKOM Novi Sad, str. 196.

⁵⁸ Poreska uprava Republike Srbije, pristupljeno 10.3.2023. godine, <https://www.purs.gov.rs/sr/fizicka-lica/pdv/opste-o-pdvu.html>

proizvodnje i prometa dobara i usluga, kao i na uvoz dobara, osim ako to Zakonom o porezu na dodatu vrednost nije drukčije propisano.“⁵⁹

Prema izmenama zakona o PDV-u 2021. godine, usluge iz oblasti građevinarstva u kome su i pružalac (izvođač/podizvođač) i primalac usluge (investitor/izvođač) u PDV sistemu ukoliko je pružena usluga ispod 500.000,00 dinara onda se mora zaračunati PDV prema članu 10., stavu 2, tački 3. gde se kaže: „3) primalac dobara i usluga iz oblasti građevinarstva, obveznik PDV, odnosno lice iz člana 9. stav 1. ovog zakona, za promet izvršen od strane obveznika PDV, ako je vrednost tog prometa veća od 500.000 dinara, bez PDV;“⁶⁰ Međutim, kada je faktura veća od 500.000,00 dinara prema izmenama zakona o PDV-u iz 2021. godina, dolazimo do pitanja razlike posmatranja PDV-a u građevinarstvu i ostalim delatnostima. Na koje delatnosti (poslove) se odnosi ovakva specifičnosti PDV-a. Na osnovu člana 3. Zakona o klasifikaciji delatnosti („Službeni glasnik RS”, broj 104/09) i člana 42. stav 1. Zakona o Vladi („Službeni glasnik RS”, br. 55/05, 71/05 – ispravka, 101/07 i 65/08), Vlada je donela UREDBU o Klasifikaciji delatnosti „Službeni glasnik RS“, broj 54 od 4. avgusta 2010.⁶¹ U tabeli smo dali skraćeni pregled koje potpadaju pod poseban propis PDV-a.

Tabela br. 47: Skraćena klasifikacija građevinskih delatnosti na osnovu uredbe o klasifikaciji delatnosti

Sektor	Oblast	Grana	Grupa	NAZIV I OPIS DELATNOSTI
1	2	3	4	5
SEKTOR F				GRAĐEVINARSTVO
				Obuhvata opšte i specijalizovane građevinske radove na zgradama i ostalim građevinama. Obuhvataju se novogradnja, popravke, dogradnja i adaptacija, postavljanje montažnih zgrada ili objekata na gradilištu, kao i građevine privremenog karaktera...
	41			Izgradnja zgrada
		41.1		Razrada građevinskih projekata
			41.10	Razrada građevinskih projekata
		41.2		Izgradnja stambenih i nestambenih zgrada
			41.20	Izgradnja stambenih i nestambenih zgrada
	42			Izgradnja ostalih građevina
		42.1		Izgradnja puteva i železničkih pruga
			42.11	Izgradnja puteva i autoputeva
			42.12	Izgradnja železničkih pruga i podzemnih železnica
			42.13	Izgradnja mostova i tunela
		42.2		Izgradnja cevovoda, električnih i komunikacionih vodova
			42.21	Izgradnja cevovoda
			42.22	Izgradnja električnih i telekomunikacionih vodova
		42.9		Izgradnja ostalih građevina
			42.91	Izgradnja hidrotehničkih objekata
			42.99	Izgradnja ostalih nepomenutih građevina

⁵⁹ Petrović, Z., Vićentijević, K., Stanišić, N., (2013) Računovodstvo sa zbirkom zadataka, -izdanje 1. Beograd: Univerzitet Singidunum, 2013 (Loznica : Mladost grup), str. 95

⁶⁰ ZAKON O POREZU NA DODATU VREDNOST („Službeni glasnik RS”, broj 84/04, 86/04 - ispravka, 61/05, 61/07, 93/12, 108/13, 68/14 - dr. zakon, 142/14, 83/15, 108/16, 113/17, 30/18, 72/19, 153/20, 138/22) Prečišćen tekst zaključno sa izmenama iz Sl. gl. RS br. 138/22 koje su u primeni od 01/01/2023 (izmene u čl.: 10a, 14, 15, 17, 17a, 17b, 17v, 28, 51a, 56a).

⁶¹ <https://www.pravno-informacioni-sistem.rs/SlGlasnikPortal/eli/rep/sgrs/vlada/uredba/2010/54/4>

43	Specijalizovani građevinski radovi
43.1	Rušenje i pripremanje gradilišta
43.11	Rušenje objekata
43.12	Pripremna gradilišta
43.13	Ispitivanje terena bušenjem i sondiranjem
43.2	Instalacioni radovi u građevinarstvu
43.21	Postavljanje električnih instalacija
43.22	Postavljanje vodovodnih, kanalizacionih, grejnih i klim. sistema
43.29	Ostali instalacioni radovi u građevinarstvu
43.3	Završni građevinsko-zanatski radovi
43.31	Malterisanje
43.32	Ugradnja stolarije
43.33	Postavljanje podnih i zidnih obloga
43.34	Bojenje i zastakljivanje
43.39	Ostali završni radovi
43.9	Ostali specifični građevinski radovi
43.91	Krovni radovi
43.99	Ostali nepomenuti specifični građevinski radovi

Izvor: Autor na osnovu podataka iz Uredbe o klasifikaciji delatnosti: 54/2010-32

Prema „zakonu o porezu na dodatu vrednost“ („Službeni glasnik RS”, broj 84/04, 86/04 - ispravka, 61/05, 61/07, 93/12, 108/13, 68/14 - dr. zakon, 142/14, 83/15, 108/16, 113/17, 30/18, 72/19, 153/20, 138/22) Prečišćen tekst zaključno sa izmenama iz Sl. gl. RS br. 138/22 koje su u primeni od 01/01/2023 (izmene u čl.: 10a, 14, 15, 17, 17a, 17b, 17v, 28, 51a, 56a), u članu 23. poreska stopa je definisana kao:

„Opšta stopa PDV za oporezivi promet dobara i usluga ili uvoz dobara iznosi 20%.

Po posebnoj stopi PDV od 10% oporezuje se promet dobara i usluga ili uvoz dobara, i to:

14) prenos prava raspolaganja na stambenim objektima, ekonomski deljivim celinama u okviru tih objekata, kao i vlasničkim udelima na tim dobrima;“

Prema tome u skladu sa članom 23. stav 2. tačka 14. zakona o PDV-u, promet (prodaja) stanova se obračunava po stopi od 10%, dok se promet garaža, garažnih mesta i lokala obavlja po stopi od 20%. Dakle kada su u pitanju konačni proizvodi građevinarstva primenjuju se obe stope PDV-a (za stanove 10% a za ostale proizvode 20%).

Međutim, kada su u pitanju radovi iz gornje tabele tj. klasifikacije građevinske delatnosti, koje isporučuju izvođači i podizvođači, ukoliko je investitor u PDV sistemu, onda se svi gore navedeni radovi moraju obaviti bez PDV-a ukoliko je ukupna njihova vrednost preko 500.000 dinara (od 2021. godine). Odnosno, svi radovi se moraju pozvati na član 10, stav 2, tačka 3.

Da bi pokušali objasniti kakva je razlika između PDV-a u ostalim/ redovnim delatnostima i PDV-a kod građevinarstva, moramo preko naredne tabele prikazati kako se obračunava PDV-e u „redovnim“ oblastima. Tako će proizvođač recimo „donova“ platiti PDV na 100 dinara i tih 100 dinara je dodatna vrednost. Tako da proizvođač plaća 20% PDV-a tj. 20 dinara na tih 100 dinara. Naredni u lancu je prerađivač koji taj don koristi za proizvodnju recimo „sandale“. Dodana vrednost prerađivača je 300, koja sa 100 dinara ulaznih bez PDV-a čini 400 dinara. Na prodajnu vrednost bez PDV-a se obračunava iznos PDV-a, odnosno 20% PDV-a na tih 400 dinara je 80 dinara. Taj prerađivač ima da plati 60 dinara „novog“ PDV-a jer je 20 dinara već platio kao ulazni PDV kroz nabavku „donova“. Trgovac na veliko je sledeći u lancu, koji napravljenu „sandalu“ kupuje po ceni od 400 dinara bez PDV-a plus PDV od 80 dinara, koji za njega predstavlja ulazni PDV. Dodata vrednost je

200 dinara tako da veletrgovac prodaje „sandalu“ po ceni od 600 dinara bez PDV-a, odnosno plus 120 dinara što je 20% PDV-a na osnovicu (iznos od 600 dinara). Međutim kako je veletrgovac, već platio 80 dinara kao ulazni PDV-e, isti će morati da plati državi svega 40 dinara PDV-a (kao razliku ulaznog PDV-a od 80 dinara i izlaznog PDV-a od 120 dinara). Zadnji u lancu je trgovac na malo, koji je „sandalu“ izložio u lokal u koji se npr. nalazi u ulici Knez Mihajlovoj u Beogradu i maloprodavac je prodaje za 800 dinara bez PDV-a. Dodatna vrednost je 200 dinara, nabavna vrednost je 600 dinara bez PDV-a. Na tu prodajnu vrednost bez PDV-a od 800 dinara takođe se obračunava PDV-e od 20% što je ukupno 160 dinara ($20\% \cdot 800 \text{ dinara} = 160 \text{ dinara}$). Međutim malotrgovac je kod nabavke te „sandale“ već platio 120 dinara ulaznog PDV-a, tako da državi mora da izmiri svega 40 dinara.

Tabela br. 48: Obračun poreza na dodatu vrednost od proizvodnje do prodaje obuće

FAZE	Subjekt prometa	Nabavka	Dodata vrednost	Prodajna vrednost bez PDV-a	Ulazni PDV	Izlazni PDV	PDV na dodatu vrednost	Iznos PDV-a za uplatu
1	2	3	4	$5 = 3 + 4$	$6 = 3 \cdot 20\%$	$7 = 5 \cdot 20\%$	$8 = 4 \cdot 20\%$	$9 = 7 - 6$
I faza	Proizvođač		100	100	0	20	20	20
II faza	Prerađivač	100	300	400	20	80	60	60
III faza	Trgovina na veliko	400	200	600	80	120	40	40
IV faza	Trgovina na malo	600	200	800	120	160	40	40
Ukupno		1.100	800	1.900	220	380	160	160

Izvor: Autor

Problem kod građevinskog sektora je pogotovo taj što je u sektor, na strani investitora u sektor „ušlo“ dosta trgovaca, krojača, obućara i ugostitelja koji su se susretali samo sa ovakvim načinom obračuna PDV-a (standardnim). Međutim PDV obračun u građevinarstvu je zbog odredbi zakona, koje smo izložili već, specifičan i pokušaćemo da ga objasnimo na sledeći način. Ako pogledamo tabelu ispod, sve je isto do faze III. Dakle recimo da uzmemo da je proizvođač bloka, proizveo u fazi I, betonsko gvožđe. Cena gvožđa je 100 dinara i on je na to platio 20 dinara PDV-a ($20\% \cdot 100 \text{ dinara} = 20 \text{ dinara}$ cena sa PDV-om).

Tabela br. 49: Obračun poreza na dodatu vrednost u građevinarstvu

FAZE	Subjekt prometa	Nabavka	Dodata vrednost	Prodajna vrednost bez PDV-a	Ulazni PDV	Izlazni PDV	PDV na dodatu vrednost	Iznos PDV-a za uplatu
1	2	3	4	$5 = 3 + 4$	$6 = 3 \cdot 20\%$	$7 = 5 \cdot 20\%$	$8 = 4 \cdot 20\%$	$9 = 7 - 6$
I faza	Proizvođač		100	100	0	20	20	20
II faza	Prerađivač	100	300	400	20	80	60	60
III faza	Izvođač	400	200	600	80	0	0	-80
1	2	3	4	$5 = 3 + 4$	$6 = 3 \cdot 10\%$	$7 = 5 \cdot 10\%$	$8 = 4 \cdot 10\%$	$9 = 7 - 6$
IV faza	Investitor u PDV sistem	600	200	800	0	80	0	80
Ukupno		1.100	800	1.900	100	180	80	80

Izvor: Autor

U fazi II prerađivač to isto gvožđe isporučuje po ceni od 400 dinara bez PDV-a, gde je 100 dinara nabavna vrednost bez PDV-a, dok je dodatna vrednost 300 dinara. Prerađivač plaća PDV-e od 60 dinara državi jer je izlazni PDV-e u iznosu od 80 dinara ($20\% \cdot 400 = 80$ dinara), umanjio za ulazni PDV-e od 20 dinara koji je platio tokom nabavke.

U fazi III izvođač radova prema zakonu o PDV-u, investitoru koji je u PDV sistemu, ne sme da fakturiše PDV. To faktički znači da izvođač tokom nabavke tog istog gvožđa ima ulazni PDV od 80 dinara ali ima izlazni PDV od 0.00 dinara, što u konačnom znači da izvođač ima pretplatu PDV-a od 80 dinara.

U fazi IV investitor koji je u PDV sistemu na gradilištu, kroz fakture svojih izvođača gotovo da nema uopšte ulaznog PDV-a. U ovom simplificiranom slučaju ulazni PDV-e Investitora (koji je u PDV sistemu), je 0.00 dinara a izlazni PDV na stan je 80 dinara, jer je poreska stopa na stanove 10%.

Investitor je u ovom lancu onaj koji prodaje konačni proizvod (stan), konačnom kupcu. Dakle kupac koji plati 800 dinara bez PDV-a za stan, plaća i 80 dinara PDV-a (po posebnoj stopi od 10%), odnosno ukupno 880 dinara sa PDV-om. Investitor koji je primio 880 dinara sa PDV-om mora tih 80 dinara PDV-a da uplati državi, kao izlazni PDV, a sa druge strane gotovo da nema ulaznog PDV-a.

Naravno to ne znači da u građevinskom projektu nema ulaznog PDV-a, ali ga ima u mnogo manjoj meri nego u drugim (ostalim) delatnostima. U primeru kompanije X tj. izdvojenog projekta X iz ukupnog poslovanja, kompanije X, došli smo do zaključka da je projekat X imao svega:

- Ulazni PDV po opštoj stopi 270 konto -46.422,23 eur,
- Izlazni PDV po posebnoj stopi 471 konto : 115.203,94 eur,
- Izlazni PDV po opštoj stopi 470 konto: 3.500,00 eur.

Dakle izlazni PDV je u ukupnom iznosu 118.703,94 eura , dok je ulazni 46.422,23 eura, čime je razlika ulaznog i izlaznog PDV-a u razmeri 1:2 odnosno 72.281,71 eura. Tako u građevinarstvu investitori ne mogu cenu da posmatraju sa PDV-om nego bez PDV-a i čitavo planiranje trebaju usmeriti da iznose posmatraju bez PDV-a i da se PDV u građevinarstvu javlja kao trošak.

Refundacija PDV kupcu prvog stana, prema zakonu o PDV-u postoji prema članu 56a u stavu 1, gde se kaže: „Pravo na refundaciju PDV za kupovinu prvog stana, na osnovu podnetog zahteva, ima fizičko lice - punoletni državljanin Republike, sa prebivalištem na teritoriji Republike, koji kupuje prvi stan (u daljem tekstu: kupac prvog stana).“

Tako ako je kupac stana iz gornje tabele, kupio prvi stan, pretpostavka je da će on vratiti čitav iznos PDV-a u iznosu od 80 dinara, što nas dovodi do zaključka da država iz građevinskog sektora i onaj priliv po osnovu PDV-a od 80 dinara u ukupnom smislu „gubi“, odnosno vraća kupcu prvog stana. U ovoj situaciji pored kupaca, koji profitiraju iz ovako uređenog sistema, odnosno mogućnosti da vrate PDV, izvođači su takođe oni koji profitiraju, koji samo po osnovu PDV-a imaju čistu maržu od 20%, bez postojeće marže u građevinarstvu. Treba pomenuti da izvestan broj investitora grade zgrade kao fizička lica koja nisu u sistemu PDV-a (gde za prvu zgradu mogu odabrati da budu ili ne budu u PDV sistemu). Kada odaberu da nisu u PDV sistemu, onda i stanove prodaju bez PDV-a tj. po sistemu prenosa apsolutnih prava od 2.5% ali takođe i kada su izvođači u sistemu PDV-a onda moraju zaračunati PDV za svoje usluge. Ovo pitanje će biti obrađivano kroz naknadne naučne radove.

5.8. BIZNIS PLANOVİ PREMA FONDU ZA RAZVOJ REPUBLIKE SRBIJE

Zanimljivo je prikazati kako Fond za razvoj Republike Srbije posmatra pitanja biznis planova. Fond za razvoj Republike Srbije je osnovan 15. aprila 1992. godine, svoju aktivnost je usmerio na podsticanje poslovanja pravnih lica i preduzetnika u Republici Srbiji, podsticanje ravnomernog regionalnog razvoja, razvoj nedovoljno razvijenih područja, podsticanje konkurentnosti i likvidnosti privrede Republike Srbije, podsticanje zapošljavanja, i podsticanje proizvodnje robe namenjene izvozu.⁶²

Prem podacima Fonda za razvoj Republike Srbije: „Misija Fonda je da bude pouzdan partner srpske privrede, da doprinese njenom rastu i razvoju, sa ciljem održivog i ravnomernog razvoja svih krajeva Republike Srbije.“⁶³ Drugim rečima Fond daje mnogo povoljnije kamatne stope i sada i uvek za razvoj. Tako za mikro, mala, srednja i velika pravna lica Fond nudi kredite sa kamatnom stopom od 1,5% na godišnjem nivou, ukoliko je sredstvo obezbeđenja kredita garancija poslovne banke, a u ostalim slučajevima 2,5% na godišnjem nivou, što je značajno niže od poslovnih banaka. „Rok otplate je do 10 godina u okviru koga je grejs period do 1 godine, sa mesečnom ili tromesečnom otplatom kredita. Minimalan iznos kredita za sva pravna lica iznosi 1.000.000,00 RSD, a maksimalan 250.000.000,00 RSD ukoliko je kredit obezbeđen hipotekom nad nepokretnošću ili nekim drugim sredstvom obezbeđenja predviđenim programom Fonda. U slučaju garancije poslovne banke, limit zavisi od visine odobrene garancije.“⁶⁴

Tabela br. 50: Iznos odobrenih kredita za investicije Fonda za razvoj od 1-3. sednice 2023.

<i>Sednica</i>	<i>Okrug</i>	<i>Kredit</i>	<i>Vrsta</i>	<i>Sednica</i>	<i>Kredit</i>	<i>Vrsta</i>
30.3.2023	Beograd	7.050.000,00	INV	6.2.2023	47.161.516,84	INV
30.3.2023	Jablanički okrug	41.000.000,00	INV	6.2.2023	0,00	INV
30.3.2023	Južno bački okrug	0,00	INV	6.2.2023	5.500.000,00	INV
30.3.2023	Južno banatski okrug	0,00	INV	6.2.2023	6.069.496,86	INV
30.3.2023	Kolubarski okrug	0,00	INV	6.2.2023	20.000.000,00	INV
30.3.2023	Rasinski okrug	0,00	INV	6.2.2023	8.000.000,00	INV
30.3.2023	Raški okrug (bez Pazara i Tutina)	0,00	INV	6.2.2023	16.687.312,10	INV
30.3.2023	Novi Pazar	0,00	INV	6.2.2023	0,00	INV
30.3.2023	Šumadijski okrug	0,00	INV	6.2.2023	19.423.006,80	INV
30.3.2023	Zlatiborski okrug	46.800.000,00	INV	6.2.2023	0,00	INV
30.3.2023	Braničevski okrug	0,00	INV	6.2.2023	0,00	INV
30.3.2023	Mačvanski okrug	50.000.000,00	INV	6.2.2023	4.270.034,00	INV
30.3.2023	Moravski okrug	0,00	INV	6.2.2023	0,00	INV
30.3.2023	Moravički okrug	0,00	INV	6.2.2023	30.000.000,00	INV
30.3.2023	Nišavski okrug	0,00	INV	6.2.2023	75.802.226,52	INV
30.3.2023	Toplički okrug	0,00	INV	6.2.2023	0,00	INV
30.3.2023	Zapadno bački okrug	0,00	INV	6.2.2023	17.581.036,64	INV
30.3.2023	Zlatiborski okrug	0,00	INV	6.2.2023	5.500.000,00	INV
30.3.2023	Sremski okrug	0,00	INV	6.2.2023	0,00	INV
UKUPNO		144.850.000,00	UKUPNO	255.994.629,76	INV	
UKUPNO INVESTICIJA		400.844.629,76 dinara				INV

Izvor: Autor na osnovu podataka Fonda za razvoj Republike Srbije

⁶² Pristupljeno 07.04.2023.godine, <https://fondzarazvoj.gov.rs/lat/info/o-nama>

⁶³ Ibid

⁶⁴ Ibid

Kod poslovnih banaka kamatne stope su sada od 4.5 do 5% plus tromesečni euribor, koji se u ovom periodu kreće oko 3% (3.093% na datum 02.05.2023), što znači da krediti se sada kreću u rasponu od 7.5% pa naviše. Tu možemo da vidimo koliko su bitne kamatne stope koje daje Fond za razvoj Republike Srbije.

U tabeli pre dali smo pregled koliko su na sednicama Fonda za Razvoj u 2023. godini odobreno sredstava za investicione projekte, tj. kredite samog fonda. Ukupan iznos je 400.844.629,76 dinara, što je prema kursu od 117.20 dinara za jedan euro predstavlja oko 3.420.176,02 eur od čega ni jedan euro nije završio u istočnom Sandžaku (Tutinu, Novom Pazaru ili Sjenici), autor nije posmatrao pitanje Priboja, Prijepolja ili Nove Varoši. Bolja je situacija kada se pogledaju krediti ili projekti sa kojim je konkurisala naša regija, kada su u pitanju ulaganja u TOS (trajna obrtna sredstva), podaci iz naredne tabele nam tu ukazuju da postoji jedan projekat iz Novog Pazar koji je zastupljen u zahtevima koji su odobreni, ali svega u iznosu od 2.000.000,00 dinara.

Tabela br. 51: Iznos odobrenih kredita za ulaganja u TOS Fonda za razvoj 1-3. sednice 2023.

Sednica	Okrug	Kredit	Vrsta	Sednica	Kredit	Vrsta
30.3.2023	Beograd	140.000.000,00	TOS	6.2.2023	1.000.000,00	TOS
30.3.2023	Jablanički okrug	0,00	TOS	30.3.2023	16.000.000,00	TOS
30.3.2023	Južno bački okrug	0,00	TOS	30.3.2023	0,00	TOS
30.3.2023	Južno banatski okrug	0,00	TOS	30.3.2023	1.500.000,00	TOS
30.3.2023	Kolubarski okrug	0,00	TOS	30.3.2023	8.000.000,00	TOS
30.3.2023	Rasinski okrug	0,00	TOS	30.3.2023	0,00	TOS
30.3.2023	Raški okrug (bez NP i TT)	49.000.000,00	TOS	30.3.2023	0,00	TOS
30.3.2023	<u>Novi Pazar</u>	<u>2.000.000,00</u>	TOS	30.3.2023	0,00	TOS
30.3.2023	Šumadijski okrug	45.000.000,00	TOS	30.3.2023	0,00	TOS
30.3.2023	Zlatiborski okrug	0,00	TOS	30.3.2023	5.000.000,00	TOS
30.3.2023	Braničevski okrug	2.000.000,00	TOS	30.3.2023	0,00	TOS
30.3.2023	Mačvanski okrug	20.000.000,00	TOS	30.3.2023	0,00	TOS
30.3.2023	Moravski okrug	0,00	TOS	30.3.2023	0,00	TOS
30.3.2023	Moravički okrug	17.000.000,00	TOS	30.3.2023	3.000.000,00	TOS
30.3.2023	Nišavski okrug	20.000.000,00	TOS	30.3.2023	2.500.000,00	TOS
30.3.2023	Toplički okrug	0,00	TOS	30.3.2023	0,00	TOS
30.3.2023	Zapadno bački okrug	2.000.000,00	TOS	30.3.2023	0,00	TOS
30.3.2023	Zlatiborski okrug	0,00	TOS	30.3.2023	2.000.000,00	TOS
30.3.2023	Sremski okrug	28.000.000,00	TOS	30.3.2023	5.000.000,00	TOS
UKUPNO		325.000.000,00	UKUPNO		44.000.000,00	
UKUPNO TOS		369.000.000,00 dinara				TOS

Izvor: Autor na osnovu podataka Fonda za razvoj Republike Srbije

Tabela br. 52: Iznos odobrenih kredita za investicije u START Fonda za razvoj 1-3. sednice 2023.

Sednica	Okrug	Kredit	Vrsta	Bespovratno
6.2.2023	Beograd	29.383.459,37	START	12.592.911,15
6.2.2023	Jablanički okrug	00,00	START	00,00
6.2.2023	Južno bački okrug	3.738.074,31	START	1.602.031,99
6.2.2023	Južno banatski okrug	4.975.152,00	START	2.316.768,00
6.2.2023	Kolubarski okrug	00,00	START	00,00
6.2.2023	Rasinski okrug	9.246.299,30	START	3.962.699,70
6.2.2023	Raški okrug (bez Pazara i Tutina)	4.911.485,44	START	2.322.656,96
6.2.2023	<u>Novi Pazar</u>	<u>4.200.000,00</u>	START	1.800.000,00
6.2.2023	<u>Tutin</u>	<u>3.600.000,00</u>	START	2.400.000,00

6.2.2023	Pomoravski okrug	4.334.072,40	START	1.857.459,60
6.2.2023	Šumadijski okrug	6.161.820,00	START	2.640.780,00
6.2.2023	Zlatiborski okrug	00,00	START	00,00
6.2.2023	Braničevski okrug	820.825,73	START	351.735,32
6.2.2023	Mačvanski okrug	00,00	START	00,00
6.2.2023	Moravski okrug	00,00	START	00,00
6.2.2023	Moravički okrug	995.925,00	START	426.825,00
6.2.2023	Nišavski okrug	13.434.071,84	START	5.757.459,36
6.2.2023	Toplički okrug	4.200.000,00	START	1.800.000,00
6.2.2023	Zapadno bački okrug	00,00	START	00,00
6.2.2023	Zlatiborski okrug	879.778,00	START	586.518,25
6.2.2023	Sremski okrug	1.477.616,00	START	633.264,00
	Ukupno	92.358.579,39		41.051.109,33
UKUPNO kredit i bespovratno za početnike				133.409.688,72

Izvor: Autor na osnovu podataka Fonda za razvoj Republike Srbije

Kada su u pitanju „Start Up“ kreditima tj. kreditima za početnike, tu je situacija u vezi za projektima iz našeg užeg regiona nešto bolja. Dva projekta iz Novog Pazara i Tutina su dobila sredstva u prve 3 sednice Fonda za razvoj Republike Srbije, u procentualnom iznosu od 1.085 % ukupne vrednosti. Odnosno u ukupno jednu milijardu dinara obezbeđenih i odobrenih od strane Fonda za razvoj Republike Srbije, što kroz kredit što kroz bespovratna sredstva, svega tri projekta iz istočnog Sandžaka su dobila i konkurisala sa manje od 10 miliona dinara.

Tabela br. 53: Iznos odobrenih sredstava Fonda za razvoj u Tutinu i Novom Pazaru od 1 do 3 sednice 2023

R. Br	Osnov	Iznos odobrenih sredstava	Vrsta kredita
1	Kredit	255.994.629,76	INV
2	Kredit	44.000.000,00	TOS
3	Kredit	144.850.000,00	INV
4	Kredit	325.000.000,00	TOS
5	Kredit	92.358.579,39	START
6	Bespovratno	41.051.109,33	START
Ukupno Republika Srbija		903.254.318,48	dinara
Sredstva koje je dobio istočni Sandžak		9.800.000,00	dinara
Udeo projekata iz istočnog Sandžaka		1,0850%	

Izvor: Autor na osnovu podataka Fonda za razvoj Republike Srbije

Tu dolazimo do dela priče koliko su bitni biznis planovi za svako preduzeće. Nepoznavanje ni fondova, niti procedura, od generalno čitavog privatnog sektora jeste veliki problem. Stara narodna izreka kaže: „niko ti neće dati šargarepu, dok je ne tražiš“. Iz ovog razloga je veoma bitno da se i građevinski sektor upozna sa ovakvim jednim načinom dolaska do znatno jeftinijeg oblika zaduživanja. Na sajtu Fonda za razvoj Republike Srbije se mogu naći podaci o sadržaju koji treba da poseduje jedan investicioni projekat, zato ćemo u narednom poglavlju prezentovati biznis plan po metodologiji Fonda za razvoj Republike Srbije. Iako poslovanje investicione izgradnje ne može da finansira fond, on finansira recimo oblast izgradnje poslovnih objekata i ulaganja u recimo proizvodne hale i slično. Biznis plan u građevinarstvu koji će biti prezentovan u narednom poglavlju je urađen u skladu sa knjigom Dr. Blagoja paunovića i Mr. Dimitraki Zipovski pod nazivom „Poslovni plan – vodič za izradu“. Metodologiju iz ovog priručnika u suštini korensponira sa onim što Fond za razvoj Republike Srbije traži u svojoj metodologiji.

SADRŽAJ INVESTICIONOG PROGRAMA - STUDIJE
(PRILAGOĐENO FONDU ZA RAZVOJ REPUBLIKE SRBIJE)

1. OSNOVNI PODACI O INVESTITORU
 - 1.1. Osnivanje, istorijat i delatnost
 - 1.2. Tehnička opremljenost, organizacija i kadrovi
 - 1.3. Ekonomsko - finansijski rezultati - poslovanje Investitora
 2. OPIS I SVRHA INVESTIRANJA
 3. REZIME INVESTICIONOG PROGRAMA
 - 3.1. Osnovne karakteristike
 - 3.2. Rezime
 4. ANALIZA TRŽIŠTA
 - 4.1. Analiza tržišta prodaje
 - 4.1.1. Tržišne karakteristike planiranog proizvoda - usluga
 - 4.1.2. Analiza veličine tržišta prodaje i tražnje
 - 4.1.3. Analiza obima izvoza, uvoza i potrošnje
 - 4.1.4. Konkurencija
 - 4.1.5. Distributivna mreža i cene
 - 4.2. Analiza tržišta nabavke
 5. TEHNIČKO - TEHNOLOŠKA REŠENJA PROJEKTA
 - 5.1. Opis proizvoda i kapacitet proizvodnje
 - 5.2. Opis procesa proizvodnje - delatnosti
 - 5.3. Objekti i oprema (specifikacija i razmeštaj)
 - 5.4. Lokacija i transport
 - 5.5. Radna snaga
 6. IDEJNO REŠENJE GRAĐEVINSKOG OBJEKTA
 7. MERE ZAŠTITE ČOVEKOVE OKOLINE I BEZBEDNOSTI NA RADU
 8. EKONOMSKO - FINANSIJSKA ANALIZA
 - 8.1. Struktura ulaganja u osnovna sredstva
 - 8.2. Obračun potrebnih obrtnih sredstava
 - 8.3. Obračun troškova
 - 8.3.1. Materijalni troškovi
 - 8.3.2. Troškovi energenata
 - 8.3.3. Bruto zarade ranika
 - 8.3.4. Nematerijalni troškovi
 - 8.3.5. Amortizacija i održavanje osnovnih sredstava
 - 8.4. Formiranje ukupnog prihoda
 - 8.5. Dinamički plan bilansa uspeha
 - 8.6. Finansijski tok projekta
 - 8.7. Ekonomski tok projekta
 9. STATIČKA OCENA EKONOMSKE EFIKASNOSTI PROJEKTA
 - 9.1. Produktivnost projekta
 - 9.2. Akumulativnost projekta
 - 9.3. Ekonomičnost projekta
 10. DINAMIČKA OCENA EKONOMSKE EFIKASNOSTI PROJEKTA
 - 10.1. Neto sadašnja vrednost
 - 10.2. Interna stopa rentabiliteta
 - 10.3. Vreme povraćaja uloženog kapitala
 11. ZAKLJUČNA OCENA PROJEKTA
- PRILOZI ⁶⁵

⁶⁵ Pristupljeno 07.04.2023.godine, <https://fondzarazvoj.gov.rs/download/6CLWNG5-sadrzaj-investicionog-programa.pdf>

6. PRAKTIČAN PRIMER IZRADE BIZNIS PLANA U GRAĐEVINI

6.1. PRAKTIČAN PRIMER IZRADE UVODNOG DELA BIZNIS PLANA

D.O.O. PROJEKAT X



PROJEKAT X
VAŠ NOVI DOM

BIZNIS PLAN

ZA IZGRADNJU STAMBENOG POSLOVNE ZGRADE

Autor poslovnog plana:
Dženis Bajramović

maj 2023.godine
Novi Pazar

6.2. OSNOVNI PODACI O INVESTITORU

D.O.O. „Projekat X invest“ iz Novog Pazara, je preduzeće za visokogradnju i usluge otpočelo je sa radom, aprila 2016. godine, i registrovano je u APR-u pod brojem VF. Br. 5479/16. Delatnost preduzeća je 4120, izgradnja stambenih i nestambenih zgrada. Deo svoje proizvodne aktivnosti otpočelo je krajem druge polovine 2016.godine.

Naziv preduzeća: D.O.O. „Projekat X invest“ Novi Pazar
Skraćeni naziv: „P X “ D.O.O. Novi Pazar
Adresa: Grad Novi Pazar, 12 Srpske Brigade, br. xx
Telefon/fax: 063/xxxxxxx
Ime direktora: Dženis Bajramović
Osoba za kontakt: Dženis Bajramović

Pravni status: Društvo sa ograničenom odgovornošću

red.broj	ime vlasnika	visina udela u %
1	Dženis Bajramović	100

Osnivački kapital : 140,000.00 EUR-a
Kapital po poslednjem bilansu stanja: 00.00 EUR-a
Datum osnivanja preduzeća: 11.04.2016.godine
Datum registracije: 10.05.2016.godine, pod brojem VF. Br. 5479/16

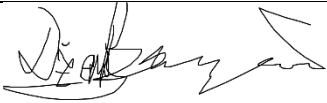
Osnovna delatnost preduzeća : proizvodnja konfekcije
Matični broj preduzeća : xxxxxxxx
Poreski identifikacioni broj : xxxxxxxx

ime banke	vrsta računa	broj računa
X banka	dinarski	XXX-14469-40

6.3. OSNOVNI PODACI O AUTORIMA BIZNIS PLANA

<i>Preduzeće koje je sastavilo Biznis Plan</i>	D.O.O. „Projekat X invest“ Novi Pazar
Vodja projekta	Dipl. ecc. Dženis Bajramović

Autori poslovnog plana

Ime i prezime i zvanje autora	Deo poslovnog plana koji je autor izradio	Preduzeće u kome je autor zaposlen	Potpis autora
Dipl. ecc. Dženis Bajramović	Tehničko-tenološki Plan prodaje i plan nabavke	D.O.O. „Projekat X invest“ Novi Pazar	
Dipl. ecc. Dženis Bajramović	Finansijski plan	D.O.O. „Projekat X invest“ Novi Pazar	

6.4. ANALIZA I OCENA RAZVOJNIH MOGUĆNOSTI INVESTITORA

6.4.1. Analiza i ocena dosadašnjeg poslovanja

Građevinska industrija Srbije predstavlja industrijsku granu sa nizom komparativnih prednosti u odnosu na ostale industrijske grane. Od kojih se posebno ističe kvalitetna, jeftina i obučena radna snaga za osnovne poslove zidanja, betoniranja i uređivanja stambenog poslovnog prostora.

Sa carinskom liberalizacijom sa zemljama EU, Turske i učešće ove grane će imati trend rasta u ukupnom BDP pre svega zbog seljenja kapitala ljudi na „privremenom radu“ iz zemalja EU a blizine našeg lokaliteta što govori o značaju ove grane za privredu i BDP Srbije.

Preduzeće D.O.O. „Projekat X invest“ Novi Pazar se do sada bavilo izgradnjom u niskogradnji. Čime smo se specijalizovali za ovu vrstu proizvodnje.

U asortimanu koji nudi ovo preduzeće učestvuju sledeći proizvodi:

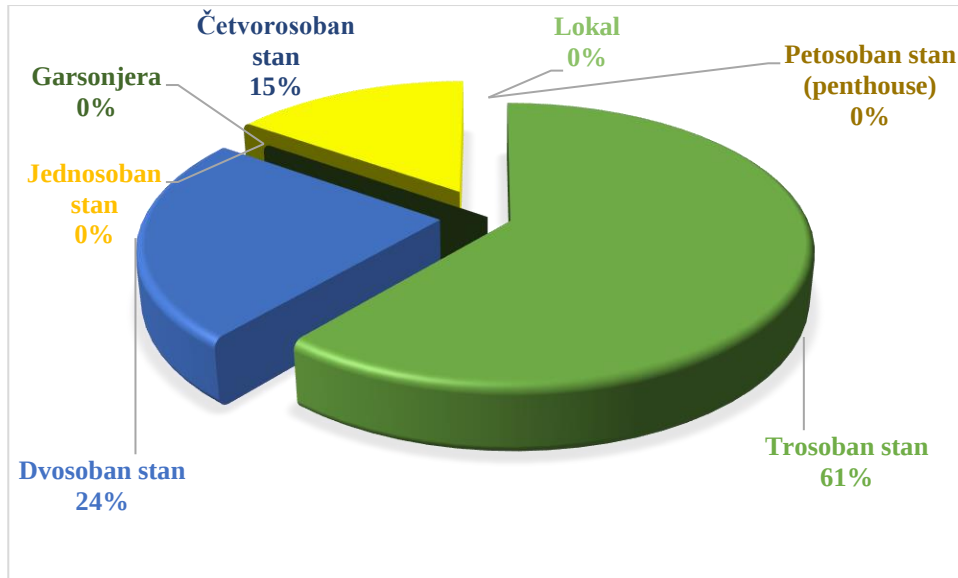
- stanovi- dvosobni, trosobni, četvorosobni (bez garsonjera),
- lokali – poslovni prostor (koji je ugovorom o deobi pripao drugom partneru),
- garažna mesta i garažni boksovi (3 mesta u 1/1 vlasništvu i 8 mesta u vlasništvu ½)
- parking mesta – koja se po trenutnom zakonodavstvu ne mogu prodati ali se mogu dati na korišćenje, može upisati kao zabeležba u evidenciju nepokretnosti i pravima na njima.⁶⁶

U asortimanu učestvuju:

R. br.	Vrsta posebnog dela	jed mere	Broj posebnih delova	Kvadratura posebnih delova	% učešće proizvoda
1	Trosoban stan (dve spavaće)	kom	24	928,18	61%
2	Dvosoban stan (jedna spavaća)	kom	12	359,15	24%
3	Jednosoban stan (odvojena kuhinja)	kom	0	0	0%
4	Garsonjera (studio)	kom	0	0	0%
5	Četvorosoban stan	kom	4	230,29	15%
6	Petosoban stan (pent-house)	kom	0	0	0%
7	Lokal	kom	0	0	0%
8	Garažno mesto	kom	11		/
9	Garažni boks	kom	0		/
10	Parking mesto	kom	13		/
11	Ostava	kom	0		/
Ukupno			1517,62		100%

⁶⁶ <https://www.paragraf.rs/100pitanja/kuca/prenos-prava-trajnog-koriscenja-parking-mesta.html>

Grafički prikaz procentualnog učešće stanova i lokala u ukupnom asortimanu



Na osnovu ugovora o kupoprodaji zemljišta OPU –xxx/16 overenog kod Javnog beležnika _____ sa adresom ulica XXX br. XXX Novi Pazar, Preduzeće D.O.O. „Projekat X invest“ Novi Pazar je vlasnik zemljišta na kome se planira izgradnja stambeno-poslovnog objekta na katastarskoj parceli broj XXX KO Novi Pazar.

Gruba gradnja: Na osnovu potpisane i već postojeće poslovno-tehničke saradnje između naše kompanije D.O.O. „Projekat X invest“ Novi Pazar i *preduzeća O* sa sedištem u Novom Pazaru, celokupna gruba gradnja objekta je dogovorena po sistemu jedinica mere po m². Čitav projekat započinjanja proizvodnje 2002.godine sprovodi se u dogovoru sa *Shook fashion*-om, i postojaće i dalje ugovorna obaveza preuzimanja čitavog asortimana naše proizvodnje, pri čemu će svaki pušteni nalog za proizvodnju biti proizvod *Shook fashion*-ovog željenog dizajna i stila.

Elektro radovi: Do sada je 100% realizacija radova od strane podizvođača *BC*. *BC* poseduje maloprodajne objekte na veoma ekskluzivnim lokacijama:

- u Novom Pazaru - ugao adresa...,
- i u Novom Sadu – adresa....

Vodo radovi i mašinske instalacije: Preduzeće radi za poznatog kupca, poštujući njegove želje za stilom i kvalitetom proizvoda, što čini da je *Shook fashion* jedini kupac ovog preduzeća.

Za proizvodnju koristimo vrlo brižljivo odabrane repromaterijale poznatih proizvođača iz inostranstva. Za nabavku osnovnih proizvoda naši prioritetni dobavljači su preko lokalnih distributera:

- xxxxx,
- xxxxx.

Preduzeće trenutno zapošljava 2 radnika, od čega su svi posredno ili neposredno vezani za prodaju i nadzoe. Kvalifikaciona struktura je data u sledećoj tabeli:

	<i>Broj radnika</i>							<i>Svega</i>
	<i>NK</i>	<i>PK</i>	<i>KV</i>	<i>VKV</i>	<i>SSS</i>	<i>VS</i>	<i>VSS</i>	
UKUPNO	0	0	0	0	1	0	1	2

6.4.2. Analiza i ocena budućeg poslovanja

Na osnovu rezultata dosadašnjeg poslovanja preduzeća može se izvršiti projekcija budućeg poslovanja. Visokim kvalitetom naših stanova i poslovnog prostora i širenjem u drugim gradovima u budućnosti, stvaraju se uslovi za uvećanje kapaciteta prodaje.

Pregled lokacija *oko kojih se vrše pregovori*:

- Beograd - Mirijevo,
- Novi Pazar – deo oko autobuske stanice.

Napomena: sve lokacije su veoma prometne i posećene su upravo strane ciljane populacije, između 30-65 godina života.

Nije potrebno zapošljavanje dodatnih radnika, jer će se koristiti usluge podizvođača što će uz kombinaciju sa kvalitetnim materijalima koje je preduzeće do sada koristilo imati za rezultat i dalje visoko kvalitetan proizvod uz primenu ekonomije obima. Pošto je preduzeće do sada poslovalo sa pozitivnim poslovnim rezultatima izgradnjom nove zgrade na atraktivnoj lokaciji i novog proizvodnog programa i na osnovu izvršene projekcije tražnje za tim proizvodima, može se sa sigurnošću očekivati nastavak dobrog poslovanja.

Ne postoji rizik prodaje stanova jer se čitav projekat izvodi u uslovima povećane potražene za nekretnostima.

6.4.3. Rezime

Preduzeće “Projekat X” ima status D.O.O. društva. Preduzeće se bavi izgradnjom zgrada od 2002. godine kada je i osnovano.

Makro-lokacijski posmatrano, planirana investicija locirana je u gradu Novi Pazar. Osnovni motiv kojim se rukovodilo preduzeće “Projekat X” je izgradnja i modernizacija načina izgradnje kako bi se obezbedilo povećanje obima i podizanje tehničko-tehnološkog nivoa izgradnje stanova, garaža i lokala za potrebe kupaca, za lokalno stanovništvo i stanovništvo koje se nalazi na privremenom radu u inostranstvu, kojima će biti plasiran celokupan asortiman, tako da ne postoji rizik plasmana proizvoda.

Vrlo značajan motiv je i da se kroz obezbeđenje razvoja preduzeća „Projekat X“, pored proizvodno-tehničkih, ekonomsko-finansijskih efekata obezbedi novo zapošljavanje lokalnog stanovništva i doprinese sveukupnom razvoju grada Novi Pazar kao jedne od nerazvijenijih opština na području Republike Srbije.

Najvećeg dobavljača predstavljaju lokalni dobavljači visokog kvaliteta, XX i XY preko svojih zvaničnih distributera na području grada Novi Pazar.

Preduzeće znatan deo sredstava potrebnih za finansiranje će izdvojiti iz sopstvenih izvora (100.00%) odnosno 394.153,68 EUR-a. Iznos kreditnog zahteva je 00.00 EUR-a.

Indeks rentabilnosti je 20.88% a Interna stopa rentabilnosti je 6.18%. Prelomna tačka ukazuje da je potrebno ostvariti u 2019. godini (trećoj godini projekta) 91.01% izgradnje da bi projekat bio isplativ. Prosečni period povraćaja je 1 godine i 88 dana a recipročni period povraćaja je 12.41%.

6.4.4. Ponuda garancije

D.O.O. „Projekat X invest“ Novi Pazar kao garanciju nudi polovinu zemljište i građevinsku dozvolu čija je vrednost 31.05.2016.god procenjena na 118.758,88 EUR-a prema kursu 123 dinara za jedan EUR i polovinu zemljišta vrednosti 267.767,57 EUR-a na dan 10.6.2009.godine. Procenu je uradilo konsultansko preduzeće “AGENCIJA U”.

Kao garanciju D.O.O. „Projekat X invest“ Novi Pazar ukazuje daje pravosnažnu građevinsku dozvolu broj ROP-NCC-xxx-xxxx-xxx.

6.5. PRAKTIČAN PRIMER IZRADE OPERATIVNOG PLANA

6.5.1. Tehničko – tehnološka analiza

6.5.1.1. Prikaz varijanti tehničko - tehnoloških rešenja

Preduzeće će u tehnološkom procesu proizvodnje koristiti tehnologiju i mašine različitih podizvođača. Ista situacija je i sa radnicima, gde Projekat X neće zapošljavati sam majstore i zanatlije već će to raditi podizvođači, isti je slučaj i sa dokumentacijom oko prijave gradilišta i ostalih poslova sa nadležnim službama, za svaku situaciju će biti odgovoran pojedinačni podizvođač. Objekat će se graditi sa betonskim stubovima, zidnim platnima i punim betonskim pločama marke Mb30-Mb35, koji je standardan za naše podneblje, možda postoji mogućnost izgradnje uz metalnu konstrukciju ali to nije u skladu sa našim navikama. Za obodne zidove će se koristiti „giter“ blok debljine 25 cm lokalne proizvodnje (sloga), mada postoji mogućnosti upotrebe različitih vrsta blokova (uvoznih i domaćih). Fasada je od kamene vune debljine 10cm (protivpožarna), proizvođač Fibran Podmarka ETICS PLUS =LANDA (koeficijent toplotne zaštite = 0.34 najbolji na Tržištu) i fasada JUB (Slovenija), postoji mogućnost upotrebe „stiropora“ 10 cm kao fasade uz vatro-prekide na svakom spratu (od pojasa kamene vune) ali po pojedinim stručnjacima to nije dozvoljeno (različita tumačenja zakonskih propisa), upotreba stiropora bi bila duplo jeftinija. Spoljna stolarija je od 6 komornih prozora sa tro-slojnim staklom tzv. „clima guard“ (6+16+4+16+4), Nemački Gelan 9000 od 6komora 3slojna stakla punjena - GASOM - debljina 6mm (prvi put u Novom Pazaru) CLIMA GUARD STAKLA. Postoji varijanta da se stave jeftinija dvoslojna stakla 4+16+4, ili manji broj komora. Pregradni zidovi su dupli od klima blok 10cm „falcovanog“ (sa žljebovima) i vunom 5cm između blokova, u pregradnim blokovima između stanova. Kablovi struje su domaće proizvodnje proizvođača „Zeječar“ a oprema marke Legrand. Postojala je mogućnost ugradnje drugih kablova i opreme. Malterisanje zidova je mašinsko malterisanje peskom nakon čega ide gletovanje u dve ruke i krečenje u tri ruke malterisanje nemačkim ROFIX-om (Nemačka Marka maltera), mada je postojala mogućnost samo malterisanja i krečenja ili malterisanja „puc“ malterom (gipsom) sa krečenjem. Pločice su I klase i postojala je mogućnost stavljanja jeftinijih pločica. Oprema u kupatilima je Geberit ugradnih šolja sa WC šoljom sa ispiraćem, mada je postojala mogućnost stavljanja staromodnih šolja ili nekih jeftinijih rešenja. Kanalizacija je marke „Peštan“ i tu je postojala mogućnost odabira neke druge vrste kanizacionih cevi. Vodovodni sistem je nemačke marke „Rehau“ (tzv. švajcarski sistem) i na ovoj stavci je postojala mogućnost izbora mnogo jeftinijih rešenja. Grejna tela su izabrana kao aluminijumska sa dužim vekom trajanja, ovde je bilo moguće staviti panelne radijatore (pločasti) koji su jeftiniji i imaju kraći vek. Sobna vrata su od medijapana, farbana i presvučena folijom, sa saćem između a mogli su biti izabrana skuplje varijante (od punog drveta) ili jeftinije varijante (od presovane iverice). Ulazna vrata su protivprovalna, gde je opet postojala varijanta skupljih i jeftinijih rešenja sa lokalnog i uvoznog područja. Lift je odabran proizvođač KLEEMANN, koji se proizvodi u Grčkoj ali sa većim brojem liftova koji su već ugrađeni u Novom Pazaru postojaće održavanje što je bila prednost u odnosu na druge proizvođače. Podovi su od tarketa marke „Tarkett“ a pod marke „Salsa“ 14mm premium pod brenda SALSA koji je u maloprodaji 25 eur/ m². Na krovu se predviđa postavljanje vrhunske termo-izolacije (4*5cm=20cm sendvič VUNE + OSB ploče + paro-propusna folija + lim) čime se ostvaruje ne preko 22° u stanu u najvreljim danima. Grejanje je centralna kotlarnica na pelet kao pogonsko gorivo, čime se omogućuje zaštita životne sredine a postojala je mogućnost na ugallj gde bi kotlarnica bila jeftinija. Struja je 16 ampera za svaki stan u skladu sa evropskim propozicijama. Stanovi će imati optičke kablove za telefon i internet i TV - OPTIKA - (Prva zgrada sa optikom do u stan).

6.5.1.2. Opis odabranog tehnološkog rešenja

Proces izgradnje stambene zgrade će se odvijati u sedam faza:

- **otkup zemljišta,**
- **projektovanje,**
- **rušenje, pripremni radovi i iskopi,**
- **gruba gradnja sa ukrovljenjem,**
- **unutrašnji grubi radovi,**
- **unutrašnji fini radovi i izrada spoljne fasade,**
- **priključenje na struju, lift, grejanje, ViK, spoljno uređenje, bezbednosne sisteme, atestiranje, useljenje, izrada konačne dokumentacije.**

Zemljište će biti otkupljeno što podrazumeva da će Projekat X biti vlasnik zemljišta i građevinske dozvole, čime davaoci zemljišta nemaju nikakve dodirne tačke sa odlučivanjem o projektu ili izmenama na projektu. Ukoliko bi bilo suprotno da su oni vlasnici zemljišta, bili bi i na građevinskoj dozvoli, čime bi mogli uticati na eventualnu izmenu projekta. Budući da otkup zemljišta podrazumeva odliv novčanih sredstava, ali je ugovorom predviđeno da će isplata za drugu parcelu zemljišta biti na kraju izgradnje 2020. godine, te stoga nema odliva u prvim godinama za drugu parcelu već jedino za prvu parcelu.

Projektovanje obuhvata sledeće faze: formiranje idejnog rešenja, dobijanje lokacijskih uslova na osnovu prethodne faze, ukoliko je odgovor nadležnih pozitivan i dobiju se lokacijski uslovi prelazi se na dobijanje građevinske dozvole. Prilikom projektovanja vodi se računa o zakonskim i lokalnim propisima i potrebama tržišta u pogledu veličine i rasporeda u stanovima. Svaki stan mora imati 1 parking/garažno mesto, dok kod lokala na svakih 100 m² lokala ide jedno parking mesto. Udaljenje od komšija je 4m a udaljenje od ulice je 5m. Način grejanja je interna kotlara na čvrsto gorivo. Lokacija izlazi na asfalt i priključke vode i kanalizacije i struje. Proces projektovanja obavlja eksterna organizacija sa dugogodišnjem iskustvom

Rušenje, pripremni radovi i iskopi se vrši mehanički putem teške mehanizacije od strane licenciranih podizvođača. Rušenje se uklanja objekat koji nema građevinsku dozvolu tako da ne postoji potreba za posebnim dozvolama za kojim bi postojala potreba da je objekat sa dozvolom ili da je napravljen pre donošenja zakona o izgradnji (SFRJ). Takođe objekat nije star da predstavlja kulturno-istorijsko dobro, te stoga se može pristupiti rušenju. Budući da se projektom ide jedan sprat u zemlju/dubinu, nema potrebe za šipovima i ultra skupom izolacijom, čime se znatno smanjuju troškovi projekta. Budući da nema objekata koji se nalaze na međi sa predmetnom parcelom projekta, nema potrebe za velikim troškovima u smislu pripreme same jame (iskopa). Tako da se može umesto šipovima jama obezbediti „širokim iskopom“ i tzv. „podbijanjem“. Odvoz šuta i zemlje tokom rušenja i iskopa obavlja specijalizovan podizvođač koji ima sve neophodne dozvole, što ulazi u cenu koštanja, usluge rušenja i iskopa. Neće biti teških iskopa jer se ne ide duboko u zemlju gde su stene, što bi finansijski posmatrano bilo krajnje neisplativo u utvrđenim cenama garažnog prostora.

Gruba gradnja sa ukrovljenjem je faza kojom se nakon izvršenih iskopa poverava specijalizovanom preuzeću O sa dugogodišnjem iskustvom sa kojim je potpisan ugovor. Lokacija se odlikuje da je pristupačna, dovoz materijala i betona je lak zbog blizine saobraćajnice i dostupnosti lokacije. Izabran podizvođač ispunjava sve zakonske regulative i ateste da to može da izvede u skladu sa projektom, objekat Po+Pr+Sp7 (podrum, prizemlje i

sedam spratova). Beton i ostali repromaterijali (željezo-gvožđe, blokovi i sitni materijal) se nabavljaju od lokalnih dobavljača, sa kojim je potpisan ugovor o poslovno-tehničkoj saradnji.

Unutrašnji grubi radovi su faza kojom se tokom izvršenih grubih radova kreće, i to kada je objekat na 5. spratu od / spratova kreće montiranje spoljne stolarije u skladu sa projektom, gde je sa specijalizovanim podizvođačem otpisan ugovor. Nakon postavljenja stolarije kreću grubi radovi postavljanje električnih kablova u zidovima. Nakon toga kreće ugradnja vodovodne i fekalne infrastrukture u stanovima/ objektu (slivnika, cevi, ugradnih sistem klozeta) a ubrzo i gruba infrastruktura (cevi) grejanja po objektu u podovima i zidovima. Potom se kreće i sa grubom ugradnjom mreže niske struje (interfonskih, internet i televizijskih kablova). Uporedo sa njihovom ugradnjom ide ugradnja i oblaganje cevi i zidova, plafona rigips pločama, sa zvučnom izolacijom. Nakon ovih faza kreće malterisanje zidova. Nakon toga kreće na istim spratovima (na kojima je završeno malterisanje) izrada podne košuljice. Sve poslove obavljaju specijalizovani podizvođači sa kojima je potpisan ugovor i koji imaju dozvole i ateste za sve usluge i proizvode koji su ugrađeni. Lokacija se odlikuje da je pristupačna, dovoz materijala i je lak zbog blizine saobraćajnice i dostupnosti lokacije. Svi ostali repromaterijali (pesak, cevi, kablovi itd) se nabavljaju od lokalnih dobavljača, sa kojim je potpisan ugovor o poslovno tehničkoj saradnji, tako da neće biti zastoja u snabdevanju. Svi podizvođači prema ugovoru sami moraju svoj šut da zbrinu i uklone sa gradilišta.

Unutrašnji fini radovi i izrada spoljne fasade su faza kojom se tokom izvršenih unutrašnjih grubih radova kreće, i to kada se završe sve od prethodne faze. Razlog se ogleda u sušenju zidova od malterisanja i sušenju podova od izrade košuljica. Nakon što vlažnost na podu i malteru prikaže između 2-2.3% vlažnosti (specijalizovanim meračima) može se pristupiti izradi spoljne fasade. Potom kreće gletovanje zidova u tankim slojevima kako bi se zidovi spremili za krečenje. U kupatilima i kuhinjama kreće sa ugradnjom keramike na podovima i zidovima kupatila i kuhinja (prema projektu). Potom se prelazi na krečenje zidova, kada su se gletovani zidovi osušili. Vrš se još jednom proveru podova i ako su košuljice suve (2-2.3%) može se krenuti sa ugradnjom podova prema projektu (laminata, tarketa i parketa). A potom kreće faza ugradnje sobnih i ulaznih vrata. Nakon krečenja kreće ugradnja završne opreme elektro radova (osigurača, štekera, utikača i sl.), završnih elemenata grejanja (radijatori, termostati i sl.), završnih elemenata kupatila (lavabo, česmi, tuš baterija, WC šolja, creva, tuš kabina ili tuš vrata ili kada i sl.), postavljanje završnih elemenata niske struje (interfona, internet kućišta, i sl.), izgradnja sistema za dojavu požara i ostalog. Sve poslove obavljaju specijalizovani podizvođači sa kojima je potpisan ugovor i koji imaju dozvole i ateste za sve usluge i proizvode koji su ugrađeni. Lokacija se odlikuje da je pristupačna, dovoz materijala i je lak zbog blizine saobraćajnice i dostupnosti lokacije. Svi repromaterijali se nabavljaju od lokalnih dobavljača, sa kojim je potpisan ugovor o poslovno tehničkoj saradnji, tako da neće biti zastoja u snabdevanju. Svi podizvođači prema ugovoru sami moraju svoj šut da zbrinu i uklone sa gradilišta.

Priključenje na struju, lift, grejanje, ViK, spoljno uređenje, bezbednosne sisteme, atestiranje i useljenje je faza kojom se obavlja nakon završenih prethodnih faza. Aktivnosti na priključenju na struju treba u smislu papirologije obaviti znatno ranije, ali se faktički događaj odvija u ovoj fazi. Kod pomenute lokacije nije potrebno praviti trafo stanicu, što je ušteda od oko 40.000 eur. Ugovaranje lifta je krenulo ranije, budući da je u pitanju uvozni element koji se radi po porudžbini. Sama ugradnja lifta je proces koji se mora zakazati ranije i koji traje oko mesec dana. Priključenje objekta na vodu i kanalizaciju (ViK) se obavlja uporedo sa svim u ovoj fazi. Nakon što je objekat priključen na struju i vodu

(provučene cevi i napravljene šahte), kreće se sa uređenjem spoljnog područja oko zgrade u mešavini asfalta i behaton ploča, tako da i ovu fazu treba unapred dogovoriti budući da su proizvođači asfalta retki. Nakon što u objekat bude puštena voda i struja treba proveriti sve sisteme ali i sistem za detekciju požara, alarme, pumpe za vodu, grejanje i sl. Nakon ovih faza sledi faza useljenja i primopredaje stanova stanarima. Uporedo sa ovom fazom se završavaju konačni papiri i oko stanova, računa ali i dokumentacija u vezi sa upotrebom dozvolom. Sve poslove obavljaju specijalizovani podizvođači sa kojima je potpisan ugovor i koji imaju dozvole i ateste za sve usluge i proizvode koji su ugrađeni. Lokacija se odlikuje da je pristupačna, dovoz materijala i je lak zbog blizine saobraćajnice i dostupnosti lokacije. Svi repromaterijali se nabavljaju od lokalnih dobavljača, sa kojim je potpisan ugovor o poslovno tehničkoj saradnji, tako da neće biti zastoja u snabdevanju, izuzev lifta. Svi podizvođači prema ugovoru sami moraju svoj šut da zbrinu i uklone sa gradilišta.

6.5.2. Opis građevinskih objekata

Izgradnja stambeno-poslovnog kompleksa na katastarskoj parceli br. XXX u površini od 905 m² tj. 9,05 ari omogućava izgradnju zgrade od spratnosti objekta: Po+ Pr+7 (podrum+prizemlje+ sedam spratova); Ukupna bruto izgrađena površina objekta je: 4362,88 m²; Ukupna bruto površina-nadzemno objekta je : 3639,57 m²; Ukupna neto površina objekta je: 3687,10m²; Ukupna visina objekta(kota slemena) je: 23,70m; Predračunska vrednost objekta je: 107 300 000 dinara.

Postojeće stanje: Na katastarskim parcelama broj XXX i XXX KO Novi Pazar ima više objekata, od kojih samo dva poseduju odgovarajuće dozvole. Površina gabarita prizemlja ova dva objekata iznosi 99m² i 102m² (ukupno 201m²) a sem prizemlja oba objekta poseduju i sprat. Radi izgradnje nove stambeno poslovne zgrade planirano je uklanjanje svih objekata izgrađenih na ovim dvema parcelama. Teren je relativno ravan. Novi objekat će biti pozicioniran u središnjem delu parcela, prema ulici XXX. U neposrednoj okolini izgrađene su kako porodične kuće tako i poslovni. Odnosno više-porodični objekti.

Arhitektonsko rešenje: Novoprojektovani objekat rešen je kao slobodno stojeći. Planirana je izgradnja devet etaža, podruma, prizemlja i sedam spratova, a biće natkriven ravnim krovom. U funkcionalnom smislu organizovan je kao više-porodični sa više posebnih funkcionalnih celina. U podrumu su smeštene tehničke prostorije i garaža, a prizemlje čine poslovni prostor namenjen trgovini na malo i takođe garaža. Na spratovima su stanovi različitih struktura. Kolski prilaz ovom objektu je i sa ulice XXX i sa sporedne ulice XX, a glavni pešački prilaz je sa prednje strane iz ulice XXX. Sa obe ulice se prilazi parking mestima na parceli.

Konstrukcija: U konstruktivnom smislu objekat je rešen kao ab-skelet, sa vertikalnim stubovima i horizontalnim gredama u nivou međuspratne i plafonske konstrukcije. Podna ploča je betonska. Međuspratna i plafonska konstrukcija su takođe armirano betonske. Krovna konstrukcija je ravan krov, sa padom od 2 procenata. Krovni pokrivač je fleksibilni hidro-izolacioni premaz. Temelj objekta je armirano betonska kontra ploča.

Unutrašnja i spoljašnja obrada: Svi unutrašnji zidovi se malterišu produžnim malterom, gletuju i boje u tonu prema izboru investitora. Podovi objekta su obloženi parketom i keramičkom oblogom. Sva unutrašnja stolarija je od drveta ili „medijapan“ ploča savremene izrade i okova. Fasadni zidovi objekta se obrađuju kompaktnom fasadom u boji i tonu prema dogovoru projektanta i investitora. Atmosferske vode se prihvataju horizontalnim olucima a vertikalnim odvode u kišnu gradsku kanalizaciju. Sva spoljašnja stolarija je od PVC ili aluminijumskih profila, zastakljena termo-pan staklom.

Instalacije: U objektu su predviđene elektroenergetske, telekomunikacione i hidrotehničke instalacije, a priključci će se izvesti prema uslovima nadležnih preduzeća. Lokacija poseduje obližnji priključak na: ViK, struju, telefonsku liniju i internet mrežu, put.

6.5.3. Popis neophodnih sredstava za rad koje obezbeđuju pod-izvođači

Za realizaciju planirane izgradnje podizvođači preduzeća poseduje proizvodnu, mehanizacijsku i transportnu opremu datu u sledećoj tabeli koju je koristila u dosadašnjem periodu:

<i>R. br.</i>	<i>Sektor podizvođača</i>	<i>Vrsta mašine</i>	<i>Jed.</i>	<i>Kom.</i>	<i>Cena u EUR</i>	<i>Iznos</i>
1	Direktor/ vlasnik *	Telefon	kom	1	1000	1.000,00 €
2	Menadžer prodaje i kontrola *	Fiskalna kasa	kom	1	200	200,00 €
3	Knjigovođa i računovođa	Kompjuter	kom	1	300	300,00 €
		Program za knjigovodstvo	kom	1	1000	1.000,00 €
4	Projektovanje i nadzor	Kompjuter	kom	1	2000	2.000,00 €
		Ploter	kom	1	1000	1.000,00 €
		Program ArhiCad	kom	1	900	900,00 €
5	Rušenje i iskopi	Bager	kom	1	35000	35.000,00 €
		Kamion	kom	1	110000	110.000,00 €
6	Betoniranje	Pumpa za beton	kom	1	185000	185.000,00 €
		Mikseri	kom	3	30000	90.000,00 €
		Betonska baza	kom	1	75000	75.000,00 €
7	Isporučka grubog materijala	Kamion sa dizalicom	kom	1	20000	20.000,00 €
8	Gruba gradnja	Doka za šalovanje	m ²	800	25	20.000,00 €
		Podupirači	kom	200	28	5.600,00 €
		sitini materijal	kom	1	2000	2.000,00 €
		alat	kom	7	100	700,00 €
		kran	kom	1	10000	10.000,00 €
9	Limarski radovi	alat	kom	2	500	1.000,00 €
10	Spoljna stolarija i izlozi i pp vrata	alat	kom	2	200	400,00 €
11	Elektro radovi niske i jake struje	alat	kom	3	500	1.500,00 €
12	Voda i kanalizacija i grejanje	alat	kom	2	5000	10.000,00 €

13	Rigips radovi	alat	kom	1	2000	2.000,00 €
14	Malterisanje	mašina	kom	1	3000	3.000,00 €
		alat	kom	2	500	1.000,00 €
15	Košuljica	mašina za košuljicu	kom	1	13000	13.000,00 €
		helikopter za košuljicu	kom	1	2500	2.500,00 €
16	Gletovanje i krečenje	alat	kom	2	1000	2.000,00 €
17	Keramika	alat	kom	2	1000	2.000,00 €
18	Ugradnja sobnih i ulaznih vrata	alat i sitni materijal	kom	1	1000	1.000,00 €
19	Podopolagački radovi	alat i sitni materijal	kom	1	1000	1.000,00 €
20	Ugradnja sistema za dojavu požara	alat	kom	1	500	500,00 €
21	Ugradnja fasade	alat	kom	5	100	500,00 €
		skela	kom	1	10000	10.000,00 €
22	Ugradnja lifta	alat	kom	2	2000	4.000,00 €
		skela	kom	1	2000	2.000,00 €
23	Priključenje na struju	bager mali	kom	1	15000	15.000,00 €
		kamion mali	kom	1	10000	10.000,00 €
24	Priključenje na vodu i kanalizaciju	bager mali	kom	1	15000	15.000,00 €
		kamion mali	kom	1	10000	10.000,00 €
25	Popločavanje prilaza	kamion mali	kom	1	10000	10.000,00 €
		žaba	kom	1	2000	2.000,00 €
26	Asfaltiranje	nepoznata informacija			0	-
UKUPNO						679.100,00 €

U proizvodnji se koristi:

- 1) električna energija,
- 2) lako lož ulje,
- 3) za transport materijala do mesta izgradnje koriste se različita kamionska vozila koji troši dizel kao gorivo,
- 4) voda se koristi za sanitarno-higijenske potrebe.

Ali sve troškove po ovom osnovu snose podizvođačo tako da investitor nema troškova po ovom osnovu.

Na osnovu pregleda potrebne opreme i snage iste, vremena opterećenja, broj smena i časova rada, izračunati su utrošci energenata za godinu pune proizvodnje u sledećoj tabeli:

R. br.	Naziv energenata	jed mere	Utrošak god.	Jed. Cena u EUR.	Vrednost u EUR.
1	Električna energija	kWh	10,000	0.4	0.00 €

2	Lako lož ulje	lit	2300	0.44	0.00 €
3	Dizel	lit	3,600	0.8	0.00 €
4	Voda	m3	950	0.5	0.00 €
				UKUPNO	0.00 €

6.5.4. Kapaciteti i obim proizvodnje

Uzimajući u obzir da preduzeće poznaje proces izgradnje, isto je projektovalo obim proizvodnje na sledeći način da će za tri godine izgraditi:

R. br.	Vrsta posebnog dela	jed mere	Broj posebnih delova	Kvadratura posebnih delova	% učešće proizvoda
1	Trosoban stan (dve spavaće)	kom	24	928,18	61%
2	Dvosoban stan (jedna spavaća)	kom	12	359,15	24%
3	Jednosoban stan (odvojena kuhinja)	kom	0	0	0%
4	Garsonjera (studio)	kom	0	0	0%
5	Četvorosoban stan	kom	4	230,29	15%
6	Petosoban stan (pent-house)	kom	0	0	0%
7	Lokal	kom	0	0	0%
8	Garažno mesto	kom	11		/
9	Garažni boks	kom	0		/
10	Parking mesto	kom	13		/
11	Ostava	kom	0		/
Ukupno			1517,62		100%

6.5.5. Normativi utrošaka materijalnih elemenata

Na osnovu izračunatih normativa možemo izračunati ukupne utroške normativa po godinama. Kako preduzeće koristi eksterne usluge za potrebe izgradnje, ukupni utrošci po godinama su prikazani u sledećoj tabeli:

R. br.	Vrsta troška / ulaganja	Troškovi 2017-2021.		Troškovi
		sa PDV-om	PDV	Bez PDV-a
1	Notari	2062,467769	343,74 €	1.718,73 €
2	Kuporprodaja zemljišta I *****	140.000,00 €	0	140.000,00 €
3	Kupoprodaja zemljišta II *****	127.767,57 €	0	127.767,57 €
4	Advokati ****	0	0	0,00 €
5	Apsolutna prava porez 2.5%	3.422,87 €	0	3.422,87 €
6	Projekti arhitekture	0	0	0,00 €
7	Komunalije takse opštini	118.758,88 €	0	118.758,88 €
8	Katastarski premeri	252,43 €	0	252,43 €
9	Reklama	1.055,56 €	0	1.055,56 €
10	Takse opština	159,97 €	0	159,97 €
11	Izvršitelji ****	673,93 €	112,32 €	561,61 €
12	Sud i sudski troškovi ****	0	0	0,00 €
13	Plate zaposlenih menadžera i koordinatora projekta ***	90000	0	90.000,00 €

14	Iskopi zemlje, nasipanje i rušenje	8.905,82 €	778,29 €	8.127,53 €
15	Materijal za grube radove 2017	62.718,40 €	10.453,07 €	52.265,33 €
16	Materijal za grube radove 2018	37.738,36 €	6.289,73 €	31.448,63 €
17	Ruke za grube građevinske radove 2017	34.994,98 €	0	34.994,98 €
18	Ruke za grube građevinske radove 2018	15.000,00 €	0	15.000,00 €
19	Dodatni radovi ruku grubih radova	0	0	0
20	Beton 2017	51.060,45 €	8.510,07 €	42.550,37 €
21	Beton 2018	9.162,34 €	1.527,06 €	7.635,28 €
22	Beton 2019	448,28 €	74,71 €	373,56 €
23	Polaganje strujnih creva kroz beton	1.803,96 €	0	1.803,96 €
24	Ispitivanja materijala	237,63 €	0	237,63 €
25	Limarski radovi i materijal	4.694,19 €	0	4.694,19 €
26	Spoljna stolarija 0-7, podrum, garažna vrata i protiv požarna i protiv-dimna vrata	30.191,49 €	0	30.191,49 €
27	Dodatni materijal 1	1.243,41 €	207,23 €	1.036,17 €
28	Dodatni materijal 2	1.741,97 €	290,33 €	1.451,64 €
29	Jaka i niska struja unutar objekta materijal i ruke	28.582,55 €	0	28.582,55 €
30	Ruke jaka i niska struja			
31	Dodatni materijal za struju	1.140,50 €	0	1.140,50 €
32	Voda i grejanje unutar objekta sa kotlarom i hidro podstanicom	57.032,01 €	0	57.032,01 €
33	Ruke za vodu	0	0	0
34	Grejanje materijal od zasebnog ponudjača			
35	Ruke za grejanje	0	0	0
36	Hidro izolacija kupatila i terasa	1.462,72 €	0	1.462,72 €
37	Košuljica za podove	11.649,63 €	0	11.649,63 €
38	Protiv požarna dojava	983,58 €	0	983,58 €
39	Materijal za gletovanje	20.841,42 €	3.473,57 €	17.367,85 €
40	Ruke malterisanje	14.257,46 €	0	14.257,46 €
41	Ruke za rigips	7.756,16 €	0	7.756,16 €
42	Materijal za rigips	5.454,28 €	909,05 €	4.545,23 €
43	Ruke i materijal za fasadu od kamene vune	33.315,04 €	0	33.315,04 €
44	Materijal za fasadu *	0	0	0
45	Keramičar ruke	9.001,20 €	0	9.001,20 €
46	Keramika stanovi, podrumi	14.876,33 €	2.479,39 €	12.396,94 €
47	Keramički lepkovi i izolacijski materijali *	6.588,55 €	539,00 €	6.049,55 €
48	Mermeri	2.066,08 €	344,35 €	1.721,73 €
49	Sanitarija, ventili, šolje, kabine i sl.	14.075,13 €	2.345,86 €	11.729,28 €
50	Tarket za pod	19.667,78 €	3.277,96 €	16.389,81 €
51	Ruke za podopolagalačke radove	1.857,25 €	0	1.857,25 €
52	Ograde stepenište, terase i ostalo	6.424,47 €	0	6.424,47 €
53	Sobna vrata i ruke	9.620,79 €	0	9.620,79 €
54	Ruke za sobna vrata *	0	0	0
55	Ulazna vrata	5.074,67 €	845,78 €	4.228,90 €
56	Postavljanje spoljnih vrata	571,12 €	0	571,12 €
57	Izgradnja trafo stanice *	0	0	0
58	Saglasnost za priključenje vode	814,61 €	135,77 €	678,84 €
59	Priključak vodovod	7.490,69 €	1.248,45 €	6.242,24 €
60	Priključak struja	4.123,87 €	687,31 €	3.436,56 €
61	Struja od trafoa do objekta	11.710,73 €	0	11.710,73 €
62	Lift ugradnja i puštanje u rad	11.248,27 €	0	11.248,27 €

63	Gorivo za grejanje	4.593,64 €	765,61 €	3.828,03 €
64	Nadzor	2.589,06 €		2.589,06 €
65	Ventilacija garaze i kotlarnice i termo izolacija grejnih cevi	3.266,13 €	544,35 €	2.721,77 €
66	Ruke ventilacija garaze i kotlarnice	1.615,42 €	0	1.615,42 €
67	Sredjivanje prilaza zgradi, sahte, asfalt I kocke	5.435,56 €	0	5.435,56 €
68	Testiranje protivpožarnog sistema	471,78 €	78,63 €	393,15 €
69	Protiv požarni aparati	0	0	0
70	Ugradnja tuš kabina	664,23 €	0	664,23 €
71	Ugradnja sanitarije	0	0	0
72	Dodatni računi	963,62 €	160,60 €	803,01 €
73	Upotrebna dozvola, dodatne takse i izmena projekata****	12.000,00 €	0	12.000,00 €
74	Tehnička komisija	3.000,00 €	0	3.000,00 €
75	Advokati**	1.000,00 €	0	1.000,00 €
76	Sud**	500,00 €	0	500,00 €
77	Troškovi platnog prometa***	1.000,00 €	0	1.000,00 €
78	Troškovi ostali (PTT, lični rashodi, knjigovodstvo, kirije) ***	29.500,00 €	0	29.500,00 €
79	Troškovi promocije (reklame, promocije, sajmovi, isticanja firme) ***	9.000,00 €	0	9.000,00 €
80	Troškovi osiguranja objekta ***	0,00 €	0	0,00 €
	UKUPNO	1127381,29 €	46422,23 €	1.080.959,06 €

Na osnovu izračunatih normativa možemo izračunati ukupne utroške normativa po godinama. Kako preduzeće koristi eksterne usluge za potrebe svih usluga, ukupni utrošci po godinama su prikazani u sledećoj tabeli:

R. br.	Grupisane vrsta troškova / ulaganja	Troškovi 2017-2021.		Troškovi
		sa PDV-om	PDV	Bez PDV-a
1	Početna ulaganja - vezana za zemljište, dozvolu, projekte i sporove	394153,67 €	456,06 €	393697,62 €
2	Plate zaposlenih menadžera i koordinatora projekta ***	90.000 €	0 €	90.000 €
3	Troškovi grube gradnje	259.941,28 €	28.130,49 €	231.810,76 €
4	Troškovi unutrašnjih grubih radova	182.475,35 €	4.382,62 €	178.092,73 €
5	Troškovi unutrašnjih finih radova	89.823,37 €	9.832,34 €	79.991,04 €
6	Troškovi završnih radova i priključaka	54987,61	3620,72	51366,87
7	Troškovi prijema zgrade, izmene projekta, upotrebne dozvole/legalizacije i pravnih radnji	16.500,00 €	0,00 €	16.500,00 €
8	Ostali troškovi i troškovi platnog prometa i promocije	39.500,00 €	0,00 €	39.500,00 €
	UKUPNO	1127381,288	46422,23	1080959,018

2017.		2018.		2019.		2020.		2021.	
Troškovi bez PDV-a	PDV	Troškovi bez PDV-a	PDV	Troškovi bez PDV-a	PDV	Troškovi bez PDV-a	PDV	Troškovi bez PDV-a	PDV
265930,03	456,06	0	0	0	0	127767,57	0	0	0
18000	0	18000	0	18000	0	18000	0	18000	0
144.673,99 €	19.741,4€	85.311,57 €	8.024,02€	1.825,20 €	365,04 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
0,00 €	0,00 €	135.881,03 €	4.382,62 €	42.211,70 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
0,00 €	0,00 €	29.169,42 €	3.362,74 €	50.821,62 €	6.469,60 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €

0	0	0	0	51366,87	3620,72	0	0	0	0
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	16.500,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
7.900,00 €	0,00 €	7.900,00 €	0,00 €	7.900,00 €	0,00 €	7.900,00 €	0,00 €	7.900,00 €	0,00 €
436504,02	20197,49	276262,02	15769,38	188625,39	10455,36	153667,57	0	25900	0

6.5.6. Broj i struktura radne snage vezane za tehnološki proces

Trenutno preduzeće zapošljava 2 radnika, od čega su svih 2 posredno ili neposredno vezani za proizvodnju. Sadašnja struktura radnika je prikazana u sledećoj tabeli:

R. br.	Zanimanje na poslovima	Broj radnika							Svega
		NK	PK	KV	VKV	SSS	VS	VSS	
1	Direktor/ vlasnik *					1		1	2
2	Menadžer prodaje i kontrola *							1	1
3	Knjigovođa i računovođa						1		1
4	Projektovanje i nadzor							5	5
5	Rušenje i iskopi				1	1			2
6	Betoniranje			3					3
7	Isporuka materijala			2					2
8	Gruba gradnja				5	2		1	8
9	Limarski radovi			2					2
10	Spoljna stolarija i izlozi i pp vrata			1	1				2
11	Elektro radovi niske i jake struje			1	1	1			3
12	Voda i kanalizacija i grejanje			1	1	1			3
13	Rigips radovi			1					1
14	Malterisanje			3					3
15	Košuljica			2					2
16	Gletovanje i krečenje			2					2
17	Keramika			2					2
18	Ugradnja sobnih i ulaznih vrata			2					2
19	Podopolagački radovi			2					2
20	Ugradnja sistema za dojavu požara			1					1
21	Ugradnja fasade			5					5
22	Ugradnja lifta			2					2
23	Priključenje na struju			2				1	3
24	Priključenje na vodu i kanalizaciju			3				1	4
25	Popločavanje prilaza			2					2
26	Asfaltiranje			2					2
UKUPNO		0	0	41	9	6	1	10	67

Legenda: VKV-visoko kvalifikovan radnik, KV-kvalifikovan radnik, PK-polukvalifikovan, NK-nekvalifikovan
SSS- srednja stručna sprema, VS- viša sprema, VSS- visoka stručna sprema

* NAPOMENA: Preduzeće zapošljava jedino zanimanja označena *

Sve ostale zaposlene obezbeđuju podizvođači koji svoju radnju snagu kalkulišu u fakture koje su nam isporučene.

6.5.7. Grupno iskazana ulaganja, rok trajanja i investiciono održavanje

Grupisane vrsta troškova / ulaganja	Troškovi 2017-2021.		Troškovi	2017.		2018.	
	sa PDV-om	Iznos PDV-a	Bez PDV-a	Troškovi bez PDV-a	PDV	Troškovi bez PDV-a	PDV
Početna ulaganja - vezana za zemljište, dozvolu, projekte i sporove	397425	456	396969	269201	456	0	0
Plate zaposlenih menadžera i koordinatora projekta ***	90000	0	90000	18000	0	18000	0
Troškovi grube gradnje	259941	28130	231811	144674	19741	85312	8024
Troškovi unutrašnjih grubih radova	182475	4383	178093	0	0	135881	4383
Troškovi unutrašnjih finih radova	89823	9832	79991	0	0	29169	3363
Troškovi završnih radova i priključaka	54988	3621	51367	0	0	0	0
Troškovi prijema zgrade, izmene projekta, upotrebne dozvole/legalizacije i pravnih radnji	16500	0	16500	0	0	0	0
	Ostali troškovi i troškovi platnog prometa i promocije	39500	0	39500	7900	0	7900
UKUPNO	1.130.652,61	46422,23	1.084.230,34	439775,34	20197	276262,02	15769
Grupisane vrsta troškova / ulaganja	2019.	2019.	2020.	2020..	2021	2021.	
	Troškovi bez PDV-a	PDV	Troškovi bez PDV-a	PDV	Troškovi bez PDV-a	PDV	
Početna ulaganja - vezana za zemljište, dozvolu, projekte i sporove	0	0	127768	0	0	0	
Plate zaposlenih menadžera i koordinatora projekta ***	18000	0	18000	0	18000	0	
Troškovi grube gradnje	1825	365	0	0	0	0	
Troškovi unutrašnjih grubih radova	42212	0	0	0	0	0	
Troškovi unutrašnjih finih radova	50822	6470	0	0	0	0	
Troškovi završnih radova i priključaka	51367	3621	0	0	0	0	
Troškovi prijema zgrade, izmene projekta, upotrebne dozvole/legalizacije i pravnih radnji	16500	0	0	0	0	0	
Ostali troškovi i troškovi platnog prometa i promocije	7900	0	7900	0	7900	0	
UKUPNO	188625,39	10455,36	153667,57	0	25900	0	

Napomena: Građevinski objekat potreban za izgradnju se gradi na parceli koja se kupuje, koja nije u vlasništvu i potrebno je uložiti 1.130.652,61 u projekat, iznosi po godinama su prikazani u tabeli. Čitava površina/broj nekretnina se gradi za prodaju te tako neće imati troškova investicionog održavanja. Navedeni iznos podrazumeva i priključak na elektro mrežu, ViK mrežu, uplatu doprinosa i sve troškove za izgradnju.

6.5.8. Analiza organizacionih i kadrovskih aspekata

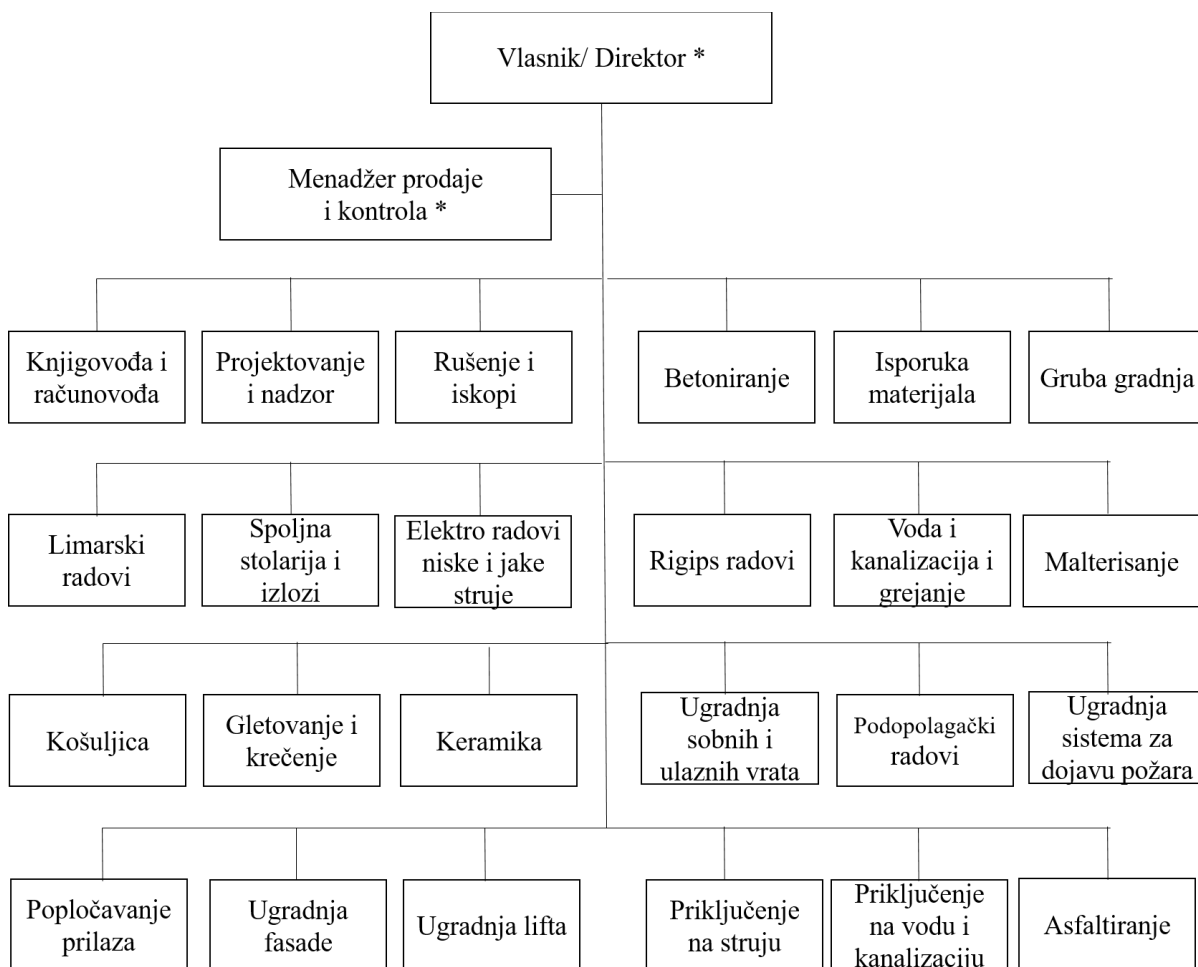
Ukupan broj zaposlenih, način njihovog obezbeđenja i obuka radne snage

Za novi program, pored postojećih 2 radnika, neophodno je zaposliti još 65 radnika u procesu izgradnje koje će uposliti podizvođači, što će biti razmatrano u obračunu troškova. Pregled potrebnog broja radnika posle izvršenog investicionog ulaganja, sa kvalifikacionom strukturom po pojedinim radnim mestima dat je u sledećoj tabeli:

R. br.	Zanimanje na poslovima	Broj radnika							Svega
		NK	PK	KV	VKV	SSS	VS	VSS	
1	Direktor/ vlasnik *					1		1	2
2	Menadžer prodaje i kontrola *							1	1
3	Knjigovođa i računovođa						1		1
4	Projektovanje i nadzor							5	5
5	Rušenje i iskopi				1	1			2
6	Betoniranje			3					3
7	Isporuka materijala			2					2
8	Gruba gradnja				5	2		1	8
9	Limarski radovi			2					2
10	Spoljna stolarija i izlozi i pp vrata			1	1				2
11	Elektro radovi niske i jake struje			1	1	1			3
12	Voda i kanalizacija i grejanje			1	1	1			3
13	Rigips radovi			1					1
14	Malterisanje			3					3
15	Košuljica			2					2
16	Gletovanje i krečenje			2					2
17	Keramika			2					2
18	Ugradnja sobnih i ulaznih vrata			2					2
19	Podopolagački radovi			2					2
20	Ugradnja sistema za dojavu požara			1					1
21	Ugradnja fasade			5					5
22	Ugradnja lifta			2					2
23	Priključenje na struju			2				1	3
24	Priključenje na vodu i kanalizaciju			3				1	4
25	Popločavanje prilaza			2					2
26	Asfaltiranje			2					2
	UKUPNO	0	0	41	9	6	1	10	67

Na području Novog Pazar već ima dosta obučene i sposobne radne snage, a ponuda radne snage prelazi realne potrebe industrije iako postoji veliki odliv radne snage, tako da se računa na nalaženje već afirmisane radne snage i već su učinjeni koraci ka tome - putem neformalnih razgovora sa potencijalnim radnicima.

6.5.9. Predviđena organizaciona struktura



Uvodi se funkcija *menadžera prodaje i kontrolora*, koja se razdvaja od funkcije vlasnika. Lice koje će biti zaduženo da prati prodaju, prati izgradnju i ukazuje na zastoje podizvođača.

Zajedno sa funkcijom direktora, pozicija menadžera prodaje predstavljaju jedine zapošljene radnike direktno u Projektu X.

Sve ostale funkcije su eksterne i vezane ili za kontraktore (ugovarače- podizvođače) ili eksterne agencije.

6.5.10. Ključne osobe

Najviše rukovodstvo preduzeća sada čine direktor i menadžer prodaje (kontrolor). Predviđa se angažovanje menadžera prodaje ujedno kontrolora proizvodnje kako bi se funkcija vlasnika i direktora odvojila od ovih funkcija i postigli bolji uslovi poslovanja.

Direktor: XXX XXX (SSS) nakon završene srednje škole odlučuje se na odlazak na rad u Nemačku. Par godina radi kao fizikalni radnik, kada se odlučuje 1992. na osnivanje sopstvene firme. Na sopstvenu inicijativu pokreće privatno za rube građevinske radove. 2004. godine se sa kapitalom vraća u Novi Pazar i osniva kompaniju X i kompaniju XY kao

nezavisne firme. 2016. godine se odlučuje da se kroz kompaniju Projekat X oprobaju u visokogradnji u Novom Pazaru. S obzirom da je ovo preduzeće u razvoju, direktor obavlja sve ključne funkcije. On upravlja i kontroliše poslovanje firme, kontroliše tokove novca, vodi računa o strategiji razvoja.

Napomena: Do sada je njegova funkcija podrazumevala pored već navedenih i poslove kontrole gradnje i prodaje.

Menadžer prodaje: Ova funkcija biće naknadno dodata u organizacionoj strukturi, tako da proizvod stigne do krajnjeg kupca u što kraćem periodu. Menadžer prodaje biće zadužen za poslove promocije i distribucije. On će voditi pregovore sa kupcima, o uslovima kupovine (cena, način plaćanja, mogući popusti, sezonska sniženja itd.), biće zadužen za poslove maloprodaje i veleprodaje. Najvažniji zadatak Menadžera prodaje je da kontroliše prodaju proizvoda na malo putem POS sistema fiskalnih kasa i dnevnih izveštaja o prodatim količinama robe. *Kontrolor gradnje* je druga funkcija istog lica kojim će imati zadatak da izvrši kontrolu inputa pri dolasku na gradilište, da nadgleda proizvodni proces, da prima naraudžbine od podizvođača, kontroliše rad podizvođača i inženjera u gradnji i kontroliše kvalitet gotovih proizvoda (output-a npr. maltera, pločica itd.).

6.5.11. Analiza lokacije

Prema poslednjem prosečnim podacima na području opštine Novi Pazar živi 120,000 stanovnika. Lokacija za izgradnju zgrade se nalazi na u blizini gradskog stadiona, nadomak osnovne škole (na udaljenosti od 100 m). Takođe u blizini se nalazi gradski vrtić, na oko 500m, dok na manje od 1km postoji nekoliko privatnih vrtića. Objekat izlazi na glavnu ulicu xxxx u ovom delu grada, a sa druge strane izlazi na još jednu gradsku ulicu xxx. U blizini se nalazi i srednja medicinska škola, na oko 200m. U blizini je takođe i gradska bolnica i dom zdravlja. Na udaljenosti manjoj od 1 km nalazi se gimnazija i gradski park, što je važno budući da se prevoz robe do finalnog kupca „Shook fashion“ vrši putem autobuskog prevoza. Pored lokacije na 0.5 km prolazi magistralni put Beograd-Bar koji preduzeće po i rekreacioni centar. Lokacija je snabdevena strujom, vodom i ostalim instalacijama neophodnim za ovaj vid gradnje. Na samo 2 km nalazi se kompanija „X“ koja će biti zadužena za dopremanje repromaterijala. Projekat se realizuje u mestu sa dosta dobavljača ostalog repromaterijala, što pruža garanciju stabilnosti snabdevanja kvalitetnom sirovinom uz minimalne transportne troškove. Projekat se realizuje na području grada Novi Pazar, koji spada u nerazvijenije opštine, što se uklapa u razvojnu politiku Republike koja pokušava da raznim podsticajnim merama razvija nerazvijena područja. Iz navedenog se može izvesti zaključak da lokacija u potpunosti zadovoljava potrebe ovakvog tipa gradnje.

6.5.12. Analiza zaštite životne sredine i zaštita na radu

6.5.12.1. Analiza zaštite životne sredine

Objekat je lociran na u naseljenom mestu gde su stvoreni preduslovi u pogledu zaštite čovekove okoline. Planirana gradnja nema negativnih uticaja na životnu sredinu. Materijali koji se koriste u gradnji, kao i otpad tih materijala ne zagađuju okolinu (vazduh, vodu i sl.), tj. mogu se lako transportovati na mesto trajnog odlaganja šuta. Buka koja se stvara u procesu proizvodnje u dozvoljenim je granicama. Iz navedenog proizilazi da projekat ne utiče negativno na čovekovu okolinu i da su preduzete sve mere u cilju zaštite čoveka i čovekove okoline, pa je program sa ovog aspekta prihvatljiv.

6.5.12.2. Analiza zaštite na radu

Posebna pažnja je posvećena zaštiti radnika, koju pre svega moraju da obezbede podizvođači. Tako se gradnja odvija u skladu sa zadatim standardima i u okviru važećih zakonskih propisa.

Radnici u procesu proizvodnje nisu izloženi opasnostima po njihovo zdravlje, uz primene zaštitnih mera. Potrebna oprema za obavljanje delatnosti radnika se sastoji uglavnom od radnih odela, rukavica, šlemova, unfalki (tj. zaštitnih cipela). Dalji izdaci u vidu zaštitnih rukavica, maski i ostalog nisu potrebni jer padaju na teret podizvođača. zbog prirode radne delatnosti nisu potrebna. Zaštitu opreme nabavljaju podizvođači od preduzeća „VVVV“-Priboj, što je prikazano na sledećoj tabeli:

	2017-2020.
količina	30
cena	300
Vrednost u EUR	9.000 eur.
vrednost u din	1.107.000,00 dinara

U pravcu preventivne protivpožarne zaštite, objekat je izvodi od kamene vune opremljen sa adekvatnim brojem protivpožarnih aparata, koje će budući stanari imati redovnu obavezu da se redovno servisiraju na svakih pola godine dana. Električne instalacije će na kraju gradnje biti detaljno pregledane od strane lica iz JP „ELEKTORAS“ na osnovu čega će se konstatovati da su električne instalacije u veoma dobrom stanju i da nema opasnosti od kvara elektroinstalacione mreže, pre samog useljenja odnosno ispraviti ukoliko bude izveštaj pokazao.

U skladu sa projektom zaštite o požara izgradnja garažnog prostora i kotlarnice je opremljena adekvatnim vidom protiv požarne zaštite, na kraju. Opremljena će biti sa dovoljnim brojem protiv požarnih aparata i sistema ventilacije. U ovom projektu budući da garaža ima ispod 400 m² nema zakonske neophodnosti ugradnje prskalica.

6.6. PRAKTIČAN PRIMER IZRADE MARKETING PLANA

6.6.1. Plan prodaje

6.6.1.1. Asortiman, ciljno tržište i njegove osnovne karakteristike

U asortimanu koji nudi ovo preduzeće učestvuju sledeći proizvodi:

- stanovi- dvosobni, trosobni, četvorosobni (bez garsonjera),
- lokali – poslovni prostor (koji je ugovorom o deobi pripao drugom partneru),
- garažna mesta i garažni boksovi (3 mesta u 1/1 vlasništvu i 8 mesta u vlasništvu ½)

parking mesta – koja se po trenutnom zakonodavstvu ne mogu prodati ali se mogu dati na korišćenje, može upisati kao zabeležba u evidenciju nepokretnosti i pravima na njima.

Na osnovu dobijene građevinske dozvole i već postojeće poslovno-tehničke dokumentacije između naše kompanije i *lokalnih dobavljača* i podizvođača, predviđeno je da celokupan asortiman bude plasiran lokalnim kupcima i ljudima domaćeg porekla koji se nalaze na privremenom radu u inostranstvu. Čitav projekat izgradnje započinje u maju 2017.godine i radovi grubih radova, sprovodi se u dogovoru sa kompanijom „*preduzeća O*“ i postoje dalje ugovorne obaveze sa drugim podizvođačima, da nakon svakog završetka radova nastave radove željenog dizajna i stila, jer sam proces kontinuirane gradnje utiče na prodaju stanova.

Kupci stanova koji su u fokusu su starosti od 30 godina do 60 godina.

6.6.1.2. Analiza i procena tražnje

Predviđa se 100% realizacija prodaje stanova kroz direktnu prodaju kupcima u periodu od 2017-2019. godine, putem direktne prodaje, marketinga od usta do usta i promocije na društvenim mrežama. *Kako je lokacija objekta veoma primamljiva* i izlazi na veoma prometnu ulicu XXXX.

Napomena: Obe lokacije su veoma prometne i posećene su upravo od populacije koja je ciljana, populacija između 30-60 godina života. Mada zbog blizina škola i gradskog stadiona tom lokacijom prolazi veliki broj dece i mlađe populacije uzrasta od 7 do 20. godina.

Angažovanje podizvođača koji su dugo u procesu visokogradnje može imati pozitivan uticaj na tražnju jer je kompanija O već bila u visokogradnji pa će jedan broj kupaca stanova tražeći njih doći do našeg objekta i moći pogledati našu ponudu.

Budući da će većina podizvođača biti zainteresovana da brže dođu do naplate biće zainteresovani da učestvuju u marketingu od usta do usta, uveravajući brojne poslovne i privatne kontakte da se objekat kvalitetno gradi, što će sigurno uticati na bržu prodaju.

Korist koju će *kupci videti jeste* standardna cena koštanja proizvoda u uslovima ne menjanja troškova proizvodnje i izgradnja standardno kvalitetnog proizvoda po visokim kriterijumima kvaliteta, stila i dizajna, za cenu. Korist koju *projekat X* ima od ovakve saradnje leži u činjenici da će steći lojalne mušterije i pozitivan marketing od usta do usta za

narednu lokaciju, čime će se smanjiti rizik plasmana proizvoda finalnom kupcu u narednim projektima.

6.6.1.3. Analiza promocije, distribucije i cene

Preduzeće nije imalo do sada, niti se u budućem periodu predviđa potreba za prodajom preko agencija za prodaju stanova, čime nema troškova direktne provizije trećim licima. Za stanove i garažna mesta koje gradi Projekt X postoji potreba izrade kataloga. *Zbog toga što je kompanija relativno nova* ima potrebe za troškovima direktnog reklamiranja kompanije na radiju, tv-u, časopisima itd. Predviđa se da preduzeće nema potrebu da redovno posećuje domaće i znatan broj inostranih sajmova građevinarstva kako bi moglo ispuniti očekivanja kupaca u pogledu stila i dizajna proizvoda. Tako da se jedino predviđaju troškovi reklame, prikazano u sledećoj tabeli:

R. br.	<i>Način promovisanja</i>	<i>troškovi u EUR u veku projekta</i>	<i>% učešće u trajanju projekta</i>
1	Reklama	1.055,56 €	2,67%
2	Troškovi ostali (PTT, lični rashodi, knjigovodstvo, kirije) ***	29.500,00 €	74,58%
3	Troškovi promocije (reklame, promocije, sajmovi, isticanja firme) ***	9.000,00 €	22,75%
Ukupno		39.555,56 €	100 %

Distribucija konačnog proizvoda do kupca obavljaće se na samom kraju izgradnje, nakon isplate celokupne svote cene, što će dovesti do anuliranja svakog duga, što je karakteristika visokogradnje samog osnivanja preduzeća i započinjanja poslovno-tehničke saradnje, a sve troškove snosi kupac.

Cene stanova se kreću u rasponu od 700 – 1000 EUR-a na području Novog Pazara. Međutim kvalitet koji se obezbeđuje u potpunosti opravdava cenu jer se koriste materijali koji su do 20-30% skuplji od materijala koji koriste drugi investitori. Pregled cena proizvoda prikazaćemo u sledećoj tabeli:

R. br.	<i>Proizvod</i>	<i>jed mere</i>	<i>Cena u EUR sa PDV-om</i>	<i>Cena u EUR bez PDV-a</i>
1	Cena stana za sekvencijalno plaćanje	m ²	870	790,91
2	Cena stana za avansno plaćanje (90%)	m ²	850	772,73
3	Cena stana za unapred dogovorenu prodaju	m ²	643,50	585,00
4	Cena garažnog mesta koje je 100% u vlasništvu	kom	3000	2500,00
5	Cena garažnog mesta koje je 50% u vlasništvu	kom	1500	1250,00
6	Cena lokala	m ²	3000	2500,00
7	Cena parking mesta	kom	0	0

6.6.1.4. SWOT analiza

Slabosti: Preduzeće ima nekolicinu prepreka koje se mogu svesti na: Pre svega oslanjanje na podizvođače, iako poseduju veliko iskustvo, koji će morati biti kontrolisani u pogledu vremena (brzine) i kvaliteta i biće potrebno izvesno vreme da se postigne puna produktivnost. Takođe, ne posedujemo stručne kadrove za nadgledanje pojedine delatnosti pa je neophodna obuka isti.

Snage: Odabrani podizvođači poseduju know-how i sve neophodne ateste, dozvole i kvalitet koji je neophodan da bi konačan proizvod bio zadovoljavajući. Uz potrebna ulaganja ostvarivali bismo proizvodnju pomoću mašina najnovije generacije što bi nam omogućilo da na tržište izađemo sa proizvodom visokog kvaliteta i veoma konkurentne cene. Radna snaga poseduje visoku stručnost za obavljanje svoje delatnosti. Nove mašine omogućavaju nam proizvodnju uz minimalan škart. Postoji velika želja radnika za upošljem.

Pretnje: Trenutna ekonomsko-politička situacija u zemlji i svetu čini tržište dosta nestabilnim. Veliki broj granično-carinskih područja i visoke carine okolnih zemalja. Nelojalna konkurencija doprinosi smanjenju broja kupaca (prodaja ispod cene koštanja). Nelojalna konkurencija usled poslovanja u zoni sive ekonomije, jedan deo na papire a drugi deo cene na crno. Loša snabdevenost domaćeg tržišta sirovinama i repromaterijalom koje dovode da su beton i neki drugi proizvodi skuplji. Pretnja se najviše ogleda u tome što smo u visokogradnji novi, i što će zahtevati dosta troškova reklamiranja i sl.

Šanse: Odnos kvaliteta i cene daje dobre predispozicije za uspešnu i bržu prodaju – plasman stanova domaćim, tako kupcima na privremenom radu u inostranstvu. Manji investitori Novog Pazara nisu sposobni da prate naš kvalitet proizvoda jer nam planirana oprema i ugovori i dogovorene cene, daje veliku konkurentsku prednost a pomenuto da posedujemo razvijene kanale nabavke da radimo sa poznatim dobavljačima smanjuje troškove distribucije i sl.

6.6.1.5. Projekcija plasmana

U narednoj tabeli prikazana je projekcija plasmana stanova za narednih pet godina na osnovu potražnje, raspoloživosti resursa ali i na osnovu predviđenih markentiških aktivnosti na osnovu postojećih ugovora, prikazana projekcija odgovara planiranom obimu stanova:

Asortiman	Jedinica	Prodaja u jed.	Cena po jedinici u EUR		Ukupan prihod u EUR bez PDV-a	Ukupan prihod u EUR bez PDV-a				
			sa PDV-om	bez PDV-a		2017.	2018.	2019.	2020.	2021.
Stan 1	m2	66,55	900,00	818,18	54450,00	0,00	0,00	27000,00	27450,00	0,00
Stan 2	m2	27,48	900,00	818,18	22483,64	0,00	22500,00	0,00	0,00	0,00
Stan 3	m2	33,86	900,00	818,18	27703,64	0,00	0,00	27000,00	703,65	0,00
Stan 4**	m2	47,33	900,00	818,18	38720,45	0,00	0,00	37750,91	969,55	0,00
Stan 5**	m2	91,42	900,00	818,18	74798,18	0,00	0,00	74797,82	0,00	0,00
Stan 6	m2	33,16	850,00	772,73	25623,64	0,00	22950,00	0,00	2673,64	0,00
Stan 7*	m2	27,58	647,56	588,69	16233,07	0,00	0,00	0,00	16233,07	0,00
Stan 8	m2	33,78	870,00	790,91	26712,95	0,00	25886,36	0,00	826,59	0,00
Stan 9	m2	33,42	870,00	790,91	26432,18	15909,10	7918,21	2604,54	0,00	0,00
Stan 10*	m2	27,63	602,11	547,37	15121,19	0,00	0,00	0,00	15121,19	0,00
Stan 11*	m2	31,69	602,14	547,40	17344,42	0,00	0,00	0,00	17345,06	0,00
Stan 12	m2	33,16	870,00	790,91	26222,59	0,00	0,00	26138,62	0,00	0,00
Stan 13*	m2	27,62	646,55	587,77	16234,31	0,00	0,00	0,00	16233,07	0,00
Stan 14	m2	34,04	850,00	772,73	26303,64	0,00	9090,91	17212,73	0,00	0,00
Stan 15	m2	33,77	850,00	772,73	26091,14	17850,00	5377,29	0,00	2863,87	0,00

Stan 16*	m2	27,66	643,51	585,01	16178,45	0,00	0,00	0,00	16178,45	0,00
Stan 17	m2	31,54	862,40	784,00	24727,27	0,00	24727,27	0,00	0,00	0,00
Stan 18	m2	33,34	870,00	790,91	26368,91	0,00	18270,00	5219,99	2878,18	0,00
Stan 19*	m2	27,84	641,44	583,13	16234,31	0,00	0,00	0,00	16234,31	0,00
Stan 20	m2	67,38	850,00	772,73	52066,36	0,00	0,00	52066,37	0,00	0,00
Stan 21	m2	33,87	870,00	790,91	26784,14	0,00	13636,37	6578,46	6569,09	0,00
Stan 22*	m2	27,70	645,58	586,89	16253,90	0,00	0,00	0,00	16233,07	0,00
Stan 23	m2	31,38	850,00	772,73	24244,32	0,00	22727,27	1517,05	0,00	0,00
Stan 24	m2	33,21	850,00	772,73	25662,27	0,00	18181,82	7480,46	0,00	0,00
Stan 25	m2	27,53	850,00	772,73	21269,32	0,00	0,00	21269,31	0,00	0,00
Stan 26	m2	33,87	850,00	772,73	26168,41	0,00	0,00	26168,73	0,00	0,00
Stan 27	m2	33,76	870,00	790,91	26697,14	0,00	8099,93	8464,27	10132,92	0,00
Stan 28	m2	27,51	870,00	790,91	21753,95	0,00	11979,55	5147,36	4627,05	0,00
Stan 29	m2	31,51	830,00	754,55	23771,95	0,00	22727,27	1044,68	0,00	0,00
Stan 30	m2	33,19	850,00	772,73	25646,82	0,00	19090,92	6555,91	0,00	0,00
Stan 31	m2	27,50	850,00	772,73	21250,00	0,00	21250,00	0,00	0,00	0,00
Stan 32	m2	33,73	870,00	790,91	26677,36	0,00	0,00	0,00	26756,52	0,00
Stan 33	m2	33,72	800,00	727,27	24523,64	14992,04	6727,27	2804,33	0,00	0,00
Stan 34	m2	27,58	850,00	772,73	21311,82	0,00	19522,73	1788,32	0,00	0,00
Stan 35	m2	63,12	850,00	772,73	48774,55	0,00	0,00	48774,55	0,00	0,00
Stan 36	m2	33,31	850,00	772,73	25739,55	0,00	24227,27	0,00	1512,28	0,00
Stan 37	m2	55,55	900,00	818,18	45450,00	0,00	0,00	0,00	45450,19	0,00
Stan 38	m2	67,86	850,00	772,73	52437,27	0,00	0,00	51008,53	1406,36	0,00
Stan 39	m2	47,71	870,00	790,91	37734,27	0,00	19090,91	18643,50	0,00	0,00
Stan 40	m2	43,84	850,00	772,73	33872,50	0,00	0,00	30727,30	3145,20	0,00
UKUPNO	m ²	1517,62	822,53	747,76	1.152.073,52	48751,13	343981,35	507763,74	251543,31	0,00
				PDV od 10%	115207,35	4875,11	34398,13	50776,37	25154,33	0,00

U narednim godinama predviđa se promet garažnih mesta, koji će biti uslovljen povećanjem tražnje za ovim proizvodima kroz nedostatak parking mesta za slobodno parkiranje.

Asortiman	Jedinica	Prodaja u jed.	Cena po jedinici u €		Ukupan prihod u EUR bez PDV-a	Ukupan prihod u EUR bez PDV-a				
			sa PDV-om	bez PDV-a		2017.	2018.	2019.	2020.	2021.
Garažno mesto 1	kom	1,00	3000	2500	2500	0	0	0	2500	0
Garažno mesto 2	kom	0,50	3000	2500	1250	0	0	1250	0	0
Garažno mesto 3	kom	0,50	3000	2500	1250	0	0	1250	0	0
Garažno mesto 4	kom	1,00	3000	2500	2500	0	0	2500	0	0
Garažno mesto 5	kom	0,50	3000	2500	1250	0	0	1250	0	0
Garažno mesto 6	kom	0,50	3000	2500	1250	0	0	0	1250	0
Garažno mesto 7	kom	0,50	3000	2500	1250	0	0	0	1250	0
Garažno mesto 8	kom	0,50	3000	2500	1250	0	0	0	1250	0

Garažno mesto 9	kom	0,50	3000	2500	1250	0	0	0	1250	0
Garažno mesto 10	kom	0,00	3000	2500	0	0	0	0	0	0
Garažno mesto 11	kom	0,50	3000	2500	1250	0	1250	0	0	0
Garažno mesto 12	kom	0,00	3000	2500	0	0	0	0	0	0
Garažno mesto 13	kom	0,00	3000	2500	0	0	0	0	0	0
Garažno mesto 14	kom	1,00	3000	2500	2500	0	0	0	0	2500
UKUPNO					17.500	0	1250	6250	7500	2500
PDV od 20%					3.500	0	250	1250	1500	500

Napomena: lokal nije pripao investitoru tako da se ne treba uzimati u analizi.

Što se tiče ukupnog prometa stanova i garažnih mesta on je dat u prikazu, bez pdv-a i prikaz koliko su obaveze po osnovu PDV-a.

Asortiman	Jedinica	Prodaja u jed.	Cena po jedinici u EUR		Ukupan prihod u EUR bez PDV-a	Ukupan prihod u EUR bez PDV-a				
			srednja cena sa PDV-om	srednja cena bez PDV-a		2017.	2018.	2019.	2020.	2021.
Stanova	m ²	1517,62	822,53	747,76	1152073,52	48751,13	343981,35	507763,74	251543,31	0,00
				PDV od 10%	115207,35	4875,11	34398,13	50776,37	25154,33	0,00
Lokala	m ²	0,00	3000,00	2500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
				PDV od 20%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Garaža	kom				17500	0	1250	6250	7500	2500
					3500	0	250	1250	1500	500
UKUPNO				Prihod	1.169.574	48751,13	345231,35	514013,74	259043,31	2500,00
				PDV od 10%	115.207,35	4875,11	34398,13	50776,37	25154,33	0,00
				PDV od 20%	3.500	0	250	1250	1500	500
				Zbir PDV-a	118.707,35	4875,11	34648,13	52026,37	26654,33	500,00

6.6.2. Plan nabavke

6.6.2.1. Karakteristike osnovnih inputa

Kada govorimo o osnovim inputima pre svega mislimo na beton i materijal za grubu gradnju blokove, betonsko gvožđe (tzv. željezo, kako se kod nas kaže), pregradne blokove. Kada je u bitanju željezo ono se u svakom broju slučajeva uvozi. Željezo je proizvod sa malim varijacijama, u kilaži, finoći, boji, dezenu, čvrstini itd. tako da menadžer nabavke mora obratiti pažnju pri nabavci ovog inputa isključivo na cenu. Kada je u pitanju beton, postoje razlike u kvalitetu. Kada su u pitanju blokovi oni su različitih karakteristika, pa odnos specifikacija i cene treba uzeti u razmatranje. Sve neophodne sirovine su dostupne na tržištu.

U procesu izgradnje u ostalim fazama koriste se isključivo nemačke marke materijale čime postoji potreba uvoza iz zemalja EU, mada taj proces obavljaju dobavljači. Za malterisanje nemački ROFIX. Za vodu i grejanje nemački REHAU. Za prozore profil nemački GELAN. Pločice uvoza iz turkse kao i šolje. U našem gradu i široj okolini postoji

veliki broj export-import firmi koje se bave preprodajom ovih repromaterijala, tako da ne postoji mogućnost nemogućnosti u bilo kom momentu doći do materijala.

Osim stranih proizvoda u procesu izgradnje, unutrašnjih radova, koristi će se i proizvodi koji su većim delom proizvodi u zemlji. Kao primer su sobna vrata, kablovi za struju, kupatilski nameštaj, a može se uvoziti i iz Turske, to je input koji mora postojati ali njegove karakteristike su manje važne. U proizvodnji se koriste i drugi delovi / uređaji koji se u potpunosti uvoze iz stranih zemalja.

6.6.2.2. Mogućnosti nabavke inputa i ocena njihove supstitucije

Za grube radove u izgradnji koriste se vrlo brižljivo odabrane marke različitih proizvođača iz zemlje i inostranstva. Za nabavku osnovne materijala za grubu gradnju naši prioritetni dobavljači su pre svega lokalni distributeri:

- Kompanija X,
- Kompanija XY.

Sa svim nabrojanim dobavljačima osnovnog i pomoćnog materijala imamo i sada dobre poslovne odnose, te ne očekujemo bilo kakve poremećaje u nabavci.

Napomena: ne postoje zavisni troškovi nabavke – jer distributeri snose sav trošak dopreme materijala i sirovina (odnosno ti troškovi su zaračunati u cenu koštanja sirovina), dok carinski troškovi ne postoje jer materijal ima EURO sertifikat pa roba ne podleže carini.

6.6.2.3. Projekcija uslova nabavke inputa

Tabelarno ćemo prikazati nabavljene količine osnovnog i pomoćnog materijala za grube radove, kao i cene istih. Utvrditi proizvode za unutrašnje radove je gotovo nemoguće tabelarno prikazati.

Utrošak betona

R. br.	Utrošak materijala	Potrebna količina u m ³					Količina ukupno	Cena sa PDV-om
		2017	2018.	2019.	2020.	2021.		
1	Beton MB 35	16					16	71,00
2	Beton MB30 PUMP	401,3					401,3	69,00
3	Beton MB30 VDB PUMP	251					251	71,00
4	Beton PUMPANI MB35	32,75					32,75	71,00
5	Beton MB25	20					20	69,00
6	Beton MB30 PUMP		130,8	6,5			137,3	71,00
UKUPNO		60.093,25 € sa PDV-om zu EUR						

R. br.	Utrošak materijala	jed. mere	Potrebna količina			Ukupna količina	Cena sa PDV-om	Ukupno
			2017.	2018.	2019.			
1	Cemenat	vreća	100	240	78	418	6,5	2717
2	Novi mal	vreća	304	376	0	680	4,5	3060
3	Klima blok 10	kom	4.097,50	8.640,50	0,00	12738	1,1	14011,8
4	Giter blok	kom	11.416,00	6.420,00	0,00	17836	0,32	5707,52
5	Betonsko gvozdje	kg	61.316,90	13.340,15	23,95	74681	0,8	59744,8
6	Armaturna mreža	kg	11.027,53	2.733,00	232,00	13993	0,9	12593,28
7	Separatisani pesak	m3	20,5	31,5	0	52	25	1300
8	Šljunak 8-16 mm	m3		27,5	0	27,5	22	605

9	Blok za vent. 180 termo	kom		5	0	5	0,5	2,5
10	Binor nosač	kg		193,1	21,5	214,6	0,9	193,14
11	Ventilacioni blok H1	kom		315	103	418	1	418
12	Ventilacioni blok E1	kom		24	394	418	1	418
13	Letva	m	0	1.050,00	0	1050	0,2	210
14	Rezana građa	m ³	0	7,64	0	7,64	180	1375,2
15	Folija topdah	kom		4	0	4	29	116
16	Osb 3-15(2.44x1.22)	kom		94	0	94	15	1410
17	ODE miner.vuna 5cm	m ²		1.665,00	0	1665	0,6	999
18	Kamena vuna 10	m ²		52,8	0	52,8	2,2	116,16
19	Dimnjak fi 300 (28m)	kom		0,5	0	0,5	3500	1750
Ukupno za grube radove		Ukupno					106.747,40 €	
Materijal za unutrašnje radove		Ukupno					194.930,60 €	
Ukupno grubi i unutrašnji		UKUPNO					301.678,00 €	

Grupisane vrsta troškova / ulaganja	Troškovi 2017-2021.		Troškovi	2017.		2018.	
	sa PDV-om	PDV	Bez PDV-a	Troškovi bez PDV-a	PDV	Troškovi bez PDV-a	PDV
Početna ulaganja - vezana za zemljište, dozvolu, projekte i sporove	397425	456	396969	269201	456	0	0
Plate zaposlenih menadžera i koordinatora projekta ***	90000	0	90000	18000	0	18000	0
Troškovi grube gradnje	259941	28130	231811	144674	19741	85312	8024
Troškovi unutrašnjih grubih radova	182475	4383	178093	0	0	135881	4383
Troškovi unutrašnjih finih radova	89823	9832	79991	0	0	29169	3363
Troškovi završnih radova i priključaka	54988	3621	51367	0	0	0	0
Troškovi prijema zgrade, izmene projekta, upotrebne dozvole/legalizacije i pravnih radnji	16500	0	16500	0	0	0	0
Ostali troškovi i troškovi platnog prometa i promocije	39500	0	39500	7900	0	7900	0
UKUPNO	1.130.652,61	46422,23	1.084.230,34	439775,34	20197,49	276262,02	15769,38
Grupisane vrsta troškova / ulaganja		2019.	2019.	2020.	2020.	2021.	2021.
		Troškovi bez PDV-a	PDV	Troškovi bez PDV-a	PDV	Troškovi bez PDV-a	PDV
Početna ulaganja - vezana za zemljište, dozvolu, projekte i sporove		0	0	127768	0	0	0
Plate zaposlenih menadžera i koordinatora projekta ***		18000	0	18000	0	18000	0
Troškovi grube gradnje		1825	365	0	0	0	0
Troškovi unutrašnjih grubih radova		42212	0	0	0	0	0
Troškovi unutrašnjih finih radova		50822	6470	0	0	0	0
Troškovi završnih radova i priključaka		51367	3621	0	0	0	0
Troškovi prijema zgrade, izmene projekta, upotrebne dozvole/legalizacije i pravnih radnji		16500	0	0	0	0	0
Ostali troškovi i troškovi platnog prometa i promocije		7900	0	7900	0	7900	0
UKUPNO		188625,39	10455,36	153667,57	0	25900	0

6.7. PRAKTIČAN PRIMER IZRADE FINANSIJKOG PLANA

6.7.1. Ulaganja u stalnu imovinu

6.7.1.1. Dinamika ulaganja u stalnu imovinu

Vrsta ulaganja	Iznos ulaganja u EUR	30.01.2017	31.03.2017	30.06.2017	01.07.2020
Kupoprodaja zemljišta	140.000,00	0,00	0,00	140.000,00	0,00
Kupoprodaja zemljišta II	127.767,57	0,00	0,00	0,00	127.767,57
Projekat	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Komunalne takse i pripremni troškovi	126.386,11	0,00	0,00	126.386,11	0,00
Sopstvena radna snaga	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sopstvena građevinska oprema	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sopstveni sitni materijal i mašine	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sopstvene građevinske mašine	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UKUPNO	394.153,68	0,00	0,00	266.386,11	127.767,57

6.7.1.2. Dinamika ulaganja sa aspekta preduzeća

Vrsta ulaganja	Iznos ulaganja u EUR	30.01.17	31.03.17	30.06.17	30.06.18	31.12.18	01.07.19	01.01.20	30.06.20	31.12.20
Kupoprodaja zemljišta	140.000,00	0,00	0,00	140.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kupoprodaja zemljišta II	127.767,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	127.767,57	0,00
Projekat	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Komunalne takse i pripremni troškovi	126.386,11	0,00	0,00	126.386,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sopstvena radna snaga	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sopstvena građevinska oprema	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sopstveni sitni materijal i mašine	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sopstvene građevinske mašine	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UKUPNO	394.153,68	0,00	0,00	266.386,11	-	-	-	-	127.767,57	-

6.7.2. Izvori finansiranja

Vrsta ulaganja	Iznos u EUR	Izvor finansiranja	kreditno finansiranje	Iznos u EUR kredita
Kupoprodaja zemljišta	140.000,00	sopstvena sredstva		
Projekat	0,00	sopstvena sredstva		
Komunalne takse i pripremni troškovi	126.386,11	sopstvena sredstva		
Sopstvena radna snaga	0,00	sopstvena sredstva		
Sopstvena građevinska oprema	0,00	sopstvena sredstva		
Tehnološka oprema	0,00	sopstvena sredstva		
Sopstveni sitni materijal i mašine	0,00	sopstvena sredstva		
Sopstvene građevinske mašine	0,00	sopstvena sredstva		
Obrtna sredstva	0,00	sopstvena sredstva		
Ukupno sopstvena sredstva	266.386,11	100,00%	Ukupno kredit	-
Ukupno kredit	0,00	0,00%		
Ukupna ulaganja	266.386,11	100,00%		

EURIBOR 3 mesečni	-0,372
Ugovorena kamatna stopa	2,95
Godišnja kamatna stopa =	2,578
Polugodišnja kamatna stopa =	0,892

OBRAČUN KAMATE I OTPLATE KREDITA METODOM JEDNAKIH OTPLATA U FAZI OTPLATE

u EUR

Period	Glavnica (ostatak duga)	Anuitet	Otplata	Kamata
30.jun.17	0,00	0,00		0,00
31.dec.17	0,00	0,00		0,00
30.jun.18	0,00	0,00	0,00	0,00
31.dec.18	0,00	0,00	0,00	0,00
1.jul.19	0,00	0,00	0,00	0,00
1.jan.20	0,00	0,00	0,00	0,00
30.jun.20	0,00	0,00	0,00	0,00
31.dec.20	0,00	0,00	0,00	0,00
UKUPNO		0,00	0,00	0,00

GODIŠNJI PRIKAZ KAMATE I OTPLATE

u EUR

(METOD JEDNAKIH OTPLATA)

<i>Vrsta troška</i>	<i>2017</i>	<i>2018</i>	<i>2019</i>	<i>2020</i>
Kamata	0,00	0,00	0,00	0,00
Otplata kredita	0,00	0,00	0,00	0,00
UKUPNO	0,00	0,00	0,00	0,00

KRAJKOROČNE I DUGOROČNE OBAVEZE PO OSNOVU
GLAVNICE NA KRAJU GODINE

(METOD JEDNAKIH OTPLATA)

u EUR

<i>Ročnost obaveze</i>	<i>2005</i>	<i>2006</i>	<i>2007</i>	<i>2008</i>
Obaveze koje dospevaju naredne godine	0,00	0,00	0,00	0,00
Dugoročne obaveze	0,00	0,00	0,00	0,00
UKUPNO	0,00	0,00	0,00	0,00

6.7.3. Obračun rezultata poslovanja

6.7.3.1. Ukupan prihod

2017. godina

Asortiman	Jedinica	Prodaja u jedinicama	Prosečna cena po jedinici u EUR sa PDV-om	Prosečna cena po jedinici u EUR	Ukupan prihod naplaćen u EUR
Stanovi	m2	1.517,62	822,53	747,76	48.751,13
Garaže	kom	7,00	0,00	0,00	0,00
Lokali	m2	0,00	0,00	0,00	0,00
UKUPNO		1.525			48.751,13

2018. godina

Asortiman	Jedinica	Prodaja u jedinicama	Prosečna cena po jedinici u EUR sa PDV-om	Prosečna cena po jedinici u EUR	Ukupan prihod naplaćen u EUR
Stanovi	m2	1.517,62	823	748	343.981,35
Garaže	kom	7	0,00	0,00	1.250,00
Lokali	m2	0	0,00	0,00	0,00
UKUPNO		1.525			345.231,35

2019. godine

Asortiman	Jedinica	Prodaja u jedinicama	Prosečna cena po jedinici u EUR sa PDV-om	Prosečna cena po jedinici u EUR	Ukupan prihod naplaćen u EUR
Stanovi	m2	1.518	823	748	507.763,74
Garaže	kom	7	0,00	0,00	6.250,00
Lokali	m2	0	0,00	0,00	0,00
UKUPNO		1.525			514.013,74

2020. godine

Asortiman	Jedinica	Prodaja u jedinicama	Prosečna cena po jedinici u EUR sa PDV-om	Prosečna cena po jedinici u EUR	Ukupan prihod naplaćen u EUR
Stanovi	m2	1.518	823	748	251.543,31
Garaže	kom	7	0,00	0,00	7.500,00
Lokali	m2	0	0,00	0,00	0,00
UKUPNO		1.525			259.043,31

2021. godine

Asortiman	Jedinica	Prodaja u jedinicama	Prosečna cena po jedinici u EUR sa PDV-om	Prosečna cena po jedinici u EUR	Ukupan prihod naplaćen u EUR
Stanovi	m2	1.518	823	748	0,00
Garaže	kom	7	0,00	0,00	2.500,00
Lokali	m2	0	0,00	0,00	0,00
UKUPNO		1.525			2.500,00

6.7.3.2. Rashodi

I Troškovi grube gradnje

Vrsta troška	Jedinica	Napomena o PDV-u	Godišnji trošak 2017. u EUR	Godišnji trošak 2018. u EUR	Godišnji trošak 2019. u EUR
Troškovi grube gradnje	ukupna vrednost	bez PDV-a	144.673,99	85.311,57	1.825,20
UKUPNO			144.673,99	85.311,57	1.825,20

II Troškovi unutrašnjih grubih radova

Vrsta troška	Jedinica	Napomena o PDV-u	Godišnji trošak 2017. u EUR	Godišnji trošak 2018. u EUR	Godišnji trošak 2019. u EUR
Troškovi unutrašnjih grubih radova	ukupna vrednost	bez PDV-a	0,00	135.881,03	42.211,70
UKUPNO			0,00	135.881,03	42.211,70

III Troškovi unutrašnjih finih radova

Vrsta troška	Jedinica	Napomena o PDV-u	Godišnji trošak 2017. u EUR	Godišnji trošak 2018. u EUR	Godišnji trošak 2019. u EUR
Troškovi unutrašnjih finih radova	ukupna vrednost	bez PDV-a	0,00	29.169,42	50.821,62
UKUPNO			0,00	29.169,42	50.821,62

IV Troškovi plata

<i>Radno mesto</i>	<i>Broj radnika</i>	<i>Prosečna bruto mesečna neto plata po radniku u EUR</i>	<i>Godišnji trošak plate u 2017-2020 u EUR</i>
Generalni direktor	1	900,00	10.800,00
Tehnički direktor	0	800,00	0,00
Komercijalni direktor	0	800,00	0,00
Referenti prodaje	1	600,00	7.200,00
Referenti za prijem i izdavanje robe	0	400,00	0,00
Radnici u proizvodnji	0	400,00	0,00
Radnici u operativi	0	400,00	0,00
Prateće osoblje	0	300,00	0,00
UKUPNO	2		18.000,00

V Amortizacija

<i>Stalna imovina</i>	<i>Nabavna vrednost u EUR</i>	<i>Amortizaciona stopa</i>	<i>Godišnja amortizacija u EUR</i>	<i>Sadašnja vrednost na kraju godine u EUR</i>				
				<i>2017</i>	<i>2018</i>	<i>2019</i>	<i>2020</i>	<i>2021</i>
Sopstvena građevinska oprema	0,00	10,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sopstveni sitni materijal i mašine	0,00	30,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sopstvene građevinske mašine	0,00	10,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Sadašnja vrednost</i>	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Godišnja amortizacija				0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

VI Troškovi završnih radova i priključaka

Vrsta troška	Jedinica	Napomena o PDV-u	Godišnji trošak 2017. u EUR	Godišnji trošak 2018. u EUR	Godišnji trošak 2019. u EUR
Troškovi završnih radova i priključaka	Ukupna vrednost	bez PDV-a	0,00	0,00	51.366,87
UKUPNO			0,00	0,00	51.366,87

VII Troškovi prijema zgrade, izmene projekta, upotrebne dozvole/legalizacije i pravnih radnji

Vrsta troška	Parametar	Napomena o PDV-u	Godišnji trošak 2017. u EUR	Godišnji trošak 2018. u EUR	Godišnji trošak 2019. u EUR
Troškovi prijema zgrade, izmene projekta, upotrebne dozvole/legalizacije i pravnih radnji	Ukupna vrednost	bez PDV-a	0,00	0,00	12.000,00
UKUPNO			0,00	0,00	12.000,00

VIII Troškovi osiguranja objekta

Vrsta troška	Parametar	Godišnji trošak po parametru	Godišnji trošak 2017-2021. u EUR
Osiguranje objekta i radova	stvarna ulaganja	0,50%	0,00
Sopstvena građevinska oprema	stvarna ulaganja	0,40%	0,00
Sopstveni sitni materijal i mašine	stvarna ulaganja	0,20%	0,00
Sopstvene građevinske mašine	stvarna ulaganja	3,00%	0,00
Radnici	broj radnika	20,00	0,00
UKUPNO			0,00

IX Troškovi promocije

Vrsta troška	Godišnji trošak 2017 - 2020. u EUR
Reklama i propaganda	0,00
Reprezentacija	1.000,00
Naknada za isticanje firme na poslovnom prostoru	800,00
UKUPNO	1.800,00

X Troškovi platnog prometa

Vrsta troška	Parametar	Godišnji trošak po parametru	Godišnji trošak 2017. u EUR	Godišnji trošak 2018. u EUR	Godišnji trošak 2019-2021. u EUR
Provizija i konverzija	ukupan prihod	na teret kupaca	200,00	200,00	200,00
UKUPNO			200,00	200,00	200,00

XI Obaveze po osnovu PDV-a (-je poreski kredit a + je poreska obaveza)

Vrsta troška	Parametar	Godišnji trošak po parametru	Godišnji trošak 2017. u EUR	Godišnji trošak 2018. u EUR	Godišnji trošak 2019. u EUR	Godišnji trošak 2020. u EUR	Godišnji trošak 2021. u EUR
Ulazni PDV po posebnoj stopi 271 konto	stvarno ulaganje u objekat	0,40%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ulazni PDV po opštoj stopi 270 konto			-20.197,49	-15.769,38	-10.455,36	0,00	0,00
Izlazni PDV po posebnoj stopi 471 konto			4.875,11	34.398,13	50.776,37	25.154,33	0,00
Izlazni PDV po opštoj stopi 470 konto			0,00	250,00	1.250,00	1.500,00	500,00
UKUPNO			-15.322,38	18.878,75	41.571,01	26.654,33	500,00

XII Ostali troškovi

Vrsta troška	Godišnji trošak 2017-2021. u EUR
PTT i internet	600,00
Službena putovanja	0,00
Lični rashodi	500,00
Komunalne usluge	0,00
Ostalo	0,00
Troškovi knjigovodstva	2.400,00
Troškovi kirija	2.400,00
UKUPNO	5.900,00

6.7.4. Sintetički finansijski izveštaji

6.7.4.1. Bilans uspeha

grupa računa, račun	Pozicija	aop					
			2017.	2018.	2019.	2020.	2021.
	a. Poslovni prihodi (1002 + 1005 + 1008 + 1009 - 1010 + 1011 + 1012)	1001	555	268	181	166	
61	II. Prihodi od prodaje proizvoda i usluga (1006 + 1007)	1005				1170	
610, 612 i 614	1. Prihodi od prodaje proizvoda i usluga na domaćem tržištu	1006				1170	
630	IV. Povećane vrednosti zaliha nedovršenih i gotovih proizvoda	1009	555	268	1185		
631	V. Smanjenje vrednosti zaliha nedovršenih i gotovih proizvoda	1010			1004	1004	
	b. Poslovni rashodi (1014 + 1015 + 1016 + 1020 + 1021 + 1022 + 1023 + 1024)	1013	564	276	189	26	26
51	II. Troškovi materijala, goriva i energije	1015	268	29	36		
52	III. Troškovi zarada, naknada zarada i ostali lični rashodi (1017 + 1018 + 1019)	1016	18	18	18	18	18
520	1. Troškovi zarada i naknada zarada	1017	18	18	18	18	18
53	VI. Troškovi proizvodnih usluga	1022	278	229	135	8	8
	V. Poslovni dobitak (1001 - 1013) ≥ 0	1025				140	
	g. Poslovni gubitak (1013 - 1001) ≥ 0	1026	9	8	8		26
	l. Ukupni prihodi (1001 + 1027 + 1039 + 1041)	1043	555	268	181	166	
	lj. Ukupni rashodi (1013 + 1032 + 1040 + 1042)	1044	564	276	189	26	26
	M. Dobitak iz redovnog poslovanja pre porezivanja (1043 - 1044) ≥ 0	1045				140	
	N. Gubitak iz redovnog poslovanja pre oporezivanja (1044 - 1043) ≥ 0	1046	9	8	8		26
	P. Dobitak pre oporezivanja (1045 - 1046 + 1047 - 1048) ≥ 0	1049				140	
	R. Gubitak pre oporezivanja (1046 - 1045 + 1048 - 1047) ≥ 0	1050		8	8		26
	S. Porez na dobitak						
721	I. Poreski rashod perioda	1051				21	
	Č. NETO DOBITAK (1049 - 1050 - 1051 - 1052 + 1053 - 1054) ≥ 0	1055				119	
	U. NETO GUBITAK (1050 - 1049 + 1051 + 1052 - 1053 + 1054) ≥ 0	1056	9	8	8		26

6.7.4.2. Novčani tok

	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.
UKUPNI PRILIVI	48.751,13	345.231,35	514.013,74	259.043,31	2.500,00
Prihod od prodaje proizvoda bez PDV-a	48.751,13	345.231,35	514.013,74	259.043,31	2.500,00
Neto rezidualna vrednost projekta					0,00
UKUPNI ODLIVI	421.637,72	295.140,77	213.696,40	180.321,90	42.093,67
Ulaganja	266.386,11	-	-	127.767,57	-
Troškovi grube gradnje	144.673,99	85.311,57	1.825,20	0,00	0,00
Troškovi unutrašnjih grubih radova	0,00	135.881,03	42.211,70	0,00	0,00
Troškovi unutrašnjih finih radova	0,00	29.169,42	50.821,62	0,00	0,00
Troškovi plata	18.000,00	18.000,00	18.000,00	18.000,00	18.000,00
Troškovi završnih radova i priključaka	0,00	0,00	51.366,87	0,00	0,00
Troškovi prijema zgrade, izmene projekta, upotrebne dozvole/legalizacije i pravnih radnji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Troškovi osiguranja objekta	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Troškovi promocije	1.800,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00
Troškovi platnog prometa	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00
Obaveze po osnovu PDV-a (-je poreski kredit a + je poreska obaveza)	-15.322,38	18.878,75	41.571,01	26.654,33	500,00
Ostali troškovi	5.900,00	5.900,00	5.900,00	5.900,00	5.900,00
Kamata	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otplata kredita	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Porez na dobitak	0,00	0,00	0,00	0,00	15.693,67
NETO PRILIV	-372.886,59	50.090,57	300.317,34	78.721,41	-39.593,67
KUMULATIVNI NETO PRILIV	-372.886,59	-322.796,02	-22.478,68	56.242,73	16.649,06

I Kumulativna razlika prilivi i dobiti (72.281,72)

1. kumulativna amortizacija 00.00

2. neto rezidualna vrednost 00.00

3. kumulativna otplata kredita 00.00

II (1+2) - 3 00.00

Razlika (I - II) (72.281,72)

6.7.4.3. Bilans stanja

Pozicija	2017	2018	2019	2020	2021
Aktiva					
a. Upisani a neuplaćeni kapital					
b. Stalna imovina (0003 + 0009 + 0017 + 0018 + 0028)					
I. Nematerijalna imovina (0004 + 0005 + 0006 + 0007 + 0008)					
V. Odložena poreska sredstva					
G. Obrtna imovina (0031 + 0037 + 0038 + 0044 + 0048 + 0057+ 0058)	624	1260	1004		
I. Zalihe (0032 + 0033 + 0034 + 0035 + 0036)	555	824	1004		
1. Materijal, rezervni delovi, alat i sitan inventar					
2. Nedovršena proizvodnja i gotovi proizvodi	555	824	1004		
1. Potraživanja od kupaca u zemlji				3	
IV. Ostala kratkoročna potraživanja (0045 + 0046 + 0047)	15				
1. Ostala potraživanja	15				
VI. Gotovina i gotovinski ekvivalenti	54	436	996	1261	1243
d. Ukupna aktiva = poslovna imovina (0001 + 0002 + 0029 + 0030)	624	1260	2000	1264	1243
Pasiva					
A. Kapital (0402 + 0403 + 0404 + 0405 + 0406 - 0407 + 0408 + 0411 - 0412) ≥ 0				94	94
VII. Neraspoređeni dobitak (0409 + 0410)				119	119
1. Neraspoređeni dobitak ranijih godina					119
2. Neraspoređeni dobitak tekuće godine				119	
IX. Gubitak (0413 + 0414)	9	17	25	25	25
1. Gubitak ranijih godina		9	17	25	25
2. Gubitak tekuće godine	9	8	8		
V. Odložene poreske obaveze					
g. Dugoročni odloženi prihodi i primljene donacije					
d. Kratkoročna rezervisanja i kratkoročne obaveze (0432 + 0433 + 0441 + 0442 + 0449 + 0453 + 0454)	613	1277	2025	1170	1149
III. Primljeni avansi, depoziti i kaucije	49	394	908		
IV. Obaveze iz poslovanja (0443 + 0444 + 0445 + 0446 + 0447 + 0448)	584	879	1075	1149	1149

3. Obaveze prema dobavljačima u zemlji	564	879	1075	1149	1149
V. Ostale kratkoročne obaveze (0450 + 0451 + 0452)		4	42	21	
2. Obaveze po osnovu poreza na dodatu vrednost i ostalih javnih prihoda		4	42		
3. Obaveze po osnovu poreza na dobitak				21	
Đ. Gubitak iznad visine kapitala $(0415 + 0429 + 0430 + 0431 - 0059) \geq 0 = (0407 + 0412 - 0402 - 0403 - 0404 - 0405 - 0406 - 0408 - 0411) \geq 0$	9	17	25		
E. Ukupna pasiva (0401 + 0415 + 0429 + 0430 + 0431 - 0455)	624	1260	2000	1264	1243

6.7.4.4. Ekonomski tok

	u EUR					
	31.12.2017.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.
UKUPNI PRILIVI		48.751,13	345.231,35	514.013,74	259.043,31	2.500,00
Prihod od prodaje proizvoda bez PDV-a		48.751,13	345.231,35	514.013,74	259.043,31	2.500,00
Neto rezidualna vrednost projekta						0,00
UKUPNI ODLIVI		170.573,99	276.262,02	184.125,39	25.900,00	23.593,67
Troškovi grube gradnje		144.673,99	85.311,57	1.825,20	0,00	0,00
Troškovi unutrašnjih grubih radova		0,00	135.881,03	42.211,70	0,00	0,00
Troškovi unutrašnjih finih radova		0,00	29.169,42	50.821,62	0,00	0,00
Troškovi plata		18.000,00	18.000,00	18.000,00	18.000,00	0,00
Troškovi završnih radova i priključaka		0,00	0,00	51.366,87	0,00	0,00
Troškovi prijema zgrade, izmene projekta, upotrebne dozvole/legalizacije i pravnih radnji		0,00	0,00	12.000,00	0,00	0,00
Troškovi osiguranja objekta		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Troškovi promocije		1.800,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00
Troškovi platnog prometa		200,00	200,00	200,00	200,00	200,00
Ostali troškovi		5.900,00	5.900,00	5.900,00	5.900,00	5.900,00
Kamata		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Porez na dobitak		0,00	0,00	0,00	0,00	15.693,67
NETO PRILIV	394.153,68)	-121.822,86	68.969,33	329.888,35	233.143,31	-21.093,67
Obaveze po osnovu PDV-a (-je poreski kredit a + je poreska obaveza)		-15.322,38	18.878,75	41.571,01	26.654,33	500,00
NETO PRILIV	(394.153,68)	-106.500,48	50.090,57	288.317,34	206.488,98	-21.593,67
Investiciona ulaganja (apsolutni iznos)	394.153,68					
KUMULATIVNI NETO PRILIV	(394.153,68)	-515.976,54	-447.007,21	-117.118,86	116.024,45	94.930,78
Period povraćaja iznosi 3 godine i 183 dana						

Faktor akumulacije		1,01	1,02	1,03	1,04	1,05
DISKONTOVANI NETO PRILIV	(389.780,61)	-120.616,69	67.610,36	320.186,38	224.046,14	-20.069,90
Investiciona ulaganja (diskontovani iznos)	389.780,61					
DISKONTOVANI KUMULATIVNI NETO PRILIV	(389.780,61)	-510.397,31	-442.786,95	-122.600,56	101.445,57	81.375,67
NETO SADAŠNJA VREDOST	81.375,67					
Diskontovani period povraćaja iznosi 3 godina i 199 dana						
Red za izračunavanje interne stope rentabilnosti	(389.780,61)	-121.822,86	68.969,33	329.888,35	233.143,31	-21.093,67
INTERNA STOPA RENTABILNOSTI	6,18%					
INDEKS RENTABILNOSTI	20,88%					

Izračunavanje perioda povraćaja

Kumulativni neto priliv u EUR na početku godine u kojoj se vraća investicija (pomnoženo sa -1)	117.118,86
Kumulativni neto priliv u EUR na kraju godine u kojoj se vraća investicija	116.024,45
Dužina trajanja godine do momenta vraćanja investicije u %	50,23%
Broj dana u godini povraćaja	183,36

Izračunavanje diskontovanog perioda povraćaja

Kumulativni neto priliv u EUR na početku godine u kojoj se vraća investicija (pomnoženo sa -1)	122.600,56
Kumulativni neto priliv u EUR na kraju godine u kojoj se vraća investicija	101.445,57
Dužina trajanja godine do momenta vraćanja investicije u %	54,72%
Broj dana u godini povraćaja	199,73

Prosečni period povraćaja	1,24 godine
Prosečni period povraćaja	1 godine i 88 dana
Recipročni period povraćaja	12,41%

Diskontna stopa je: 1%

6.7.5. Pokazatelji efikasnosti

6.7.5.1. Izračunavanje sadašnje vrednosti ulaganja i sadašnje vrednosti neto priliva

Diskontna stopa: 1%

Datum ulaganja	Iznos ulaganja u EUR	Faktor akumulacije / Diskontni faktor	Sadašnja vrednost ulaganja na dan 31.06.2017.
30.01.2017	0,00	1,004988	0,00
31.03.2017	0,00	1,001660	0,00
30.06.2017	266.386,11	1,000000	266.386,11
30.06.2018	0,00	0,990099	0,00
30.06.2018	0,00	0,985185	0,00
31.12.2018	0,00	0,980296	0,00
01.07.2019	0,00	0,975431	0,00
01.01.2020	0,00	0,970590	0,00
30.06.2020	127.767,57	0,965773	123.394,51
31.12.2020	0,00	0,960980	0,00
UKUPNO	394.153,68		389.780,61

6.7.5.2. Dinamički pokazatelji efikasnosti

Dinamički pokazatelji efikasnosti su sledeći:

Neto sadašnja vrednost i ona iznosi 81.375,67

Index rentabilnosti iznosi 20,88%;

Diskontovani period povraćaja iznosi 3 godine i 199 dana;

Interna stopa rentabilnosti je 6,18%.

6.7.5.3. Statički pokazatelji efikasnosti

Statički pokazatelji efikasnosti su sledeći:

Period povraćaja iznosi 3 godine i 183 dana;

Prosečni period povraćaja iznosi 1 godine i 88 dana;

Recipročni period povraćaja iznosi 12.41%.

6.7.6. Analiza u uslovima neizvesnosti

6.7.6.1. Prelomna tačka rentabiliteta (statički pokazatelj)

	2017-2020
Troškovi grube gradnje	231.810,76
Troškovi unutrašnjih grubih radova	178.092,73
Troškovi unutrašnjih finih radova	79.991,04
Troškovi završnih radova i priključaka	51.366,87
Troškovi prijema zgrade, izmene projekta, upotrebne dozvole/legalizacije i pravnih radnji	0,00
Varijabilni troškovi	541.261,40
Ulaganja	394.153,68
Troškovi plata	72.000,00
Amortizacija	0,00
Troškovi osiguranja objekta	0,00
Troškovi promocije	7.200,00
Troškovi platnog prometa	800,00
Obaveze po osnovu PDV-a (-je poreski kredit a + je poreska obaveza)	71.781,72
Ostali troškovi	23.600,00
Kamata	0,00
Fiksni troškovi	569.535,40
Ukupni rashodi	1.110.796,80

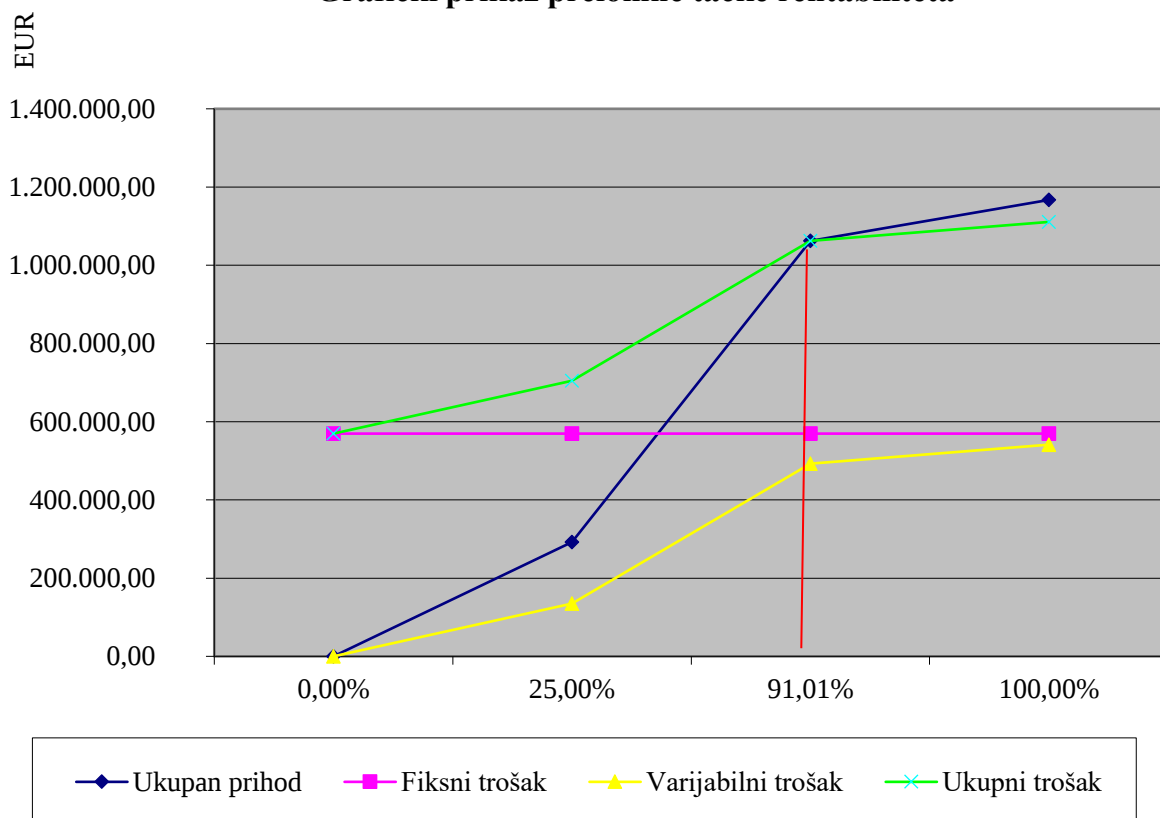
Ukupan prihod	1.167.039,53
Varijabilni troškovi	541.261,40
Kontribuciona dobit	625.778,13
Fiksni troškovi	569.535,40
Bruto dobitak	56.242,73
Stopa varijabilnog troška	46,38%
Stopa kontribucione dobiti	53,62%

$$PT\text{vrednost} = \frac{\text{Fiksni troškovi}}{1 - \text{stopa varijabilnih troškova}} = \frac{569.535,40}{0,54}$$

PT vrednost =	1.062.150,14	EUR
PT količina =	1.387,59	M2
PT kapacitet =	91,01%	

% iskorišćenosti kapaciteta	Ukupan prihod	Fiksni trošak	Varijabilni trošak	Ukupni trošak
0,00%	0,00	569.535,40	0,00	569.535,40
25,00%	291.759,88	569.535,40	135.315,35	704.850,75
91,01%	1.062.150,14	569.535,40	492.614,74	1.062.150,14
100,00%	1.167.039,53	569.535,40	541.261,40	1.110.796,80

Grafički prikaz prelomne tačke rentabiliteta



6.7.6.2. Analiza osetljivosti (dinamički pokazatelj)

Analizom osetljivosti vršena je provera tržišno-finansijske efikasnosti projekta promenom određenih parametara investicije u cilju indentifikovanja kritičnih parametara, tj. onih parametara čije smanjenje ili povećanje utiče na promenu efikasnosti celog projekta. Relevantni parametri za analizu osetljivosti, uz uvažavanje specifičnosti projekta dati su u sledećoj tabeli:

Parametar	% promene parametra	Interna stopa rentabilnosti	Neto sadašnja vrednost u EUR	Diskontovani period povraćaja
Bazna vrednost	0%	6,18%	81.375,67	3 godina i 199 dana
Prodajne cene	-5%	2,59%	24.530,26	3 godina i 287 dana
Prodajne cene	-10%	-1,15%	-32.315,15	Investicija se ne vraća
Prodajne cene	+5%	9,64%	138.221,09	3 godina i 120 dana
Prodajne cene	+10%	12,97%	195.066,50	3 godine i 49 dana
Odlivi (troškovi)	-5%	8,31%	114.663,27	3 godina i 148 dana
Odlivi (troškovi)	-10%	10,45%	147.950,87	3 godina i 97 dana
Odlivi (troškovi)	+5%	4,06%	48.088,08	3 godina i 251 dana
Odlivi (troškovi)	+10%	1,94%	14.800,48	3 godina i 303 dana
Prodajne cene i odlivi (troškovi)	+5% i +15%	3,38%	38.358,29	3 godina i 268 dana
Prodajne cene i odlivi (troškovi)	+5% i +20%	1,31%	5.070,70	3 godina i 318 dana

Najveću osetljivost projekat pokazuje na sledeća dva rizika:

- Promenu (smanjenje) prodajne cene za 10%,
- promenu (povećanje) nabavne cene sirovina.

Projekat se može završiti ako prodajne cena porastu za 5% a cene repromaterijala tj. odliva za 20% ali onda postoji samo pozitivna NSV projekta.

Smanjenje cena za 10% bi dovelo do toga da projekat ne može da se isplati.

7. IMPLIKACIJE TEHNOLOŠKOG NAPRETKA I ROBOTIKE NA BUDUĆNOST GREDEVINSKOG SEKTORA

7.1. IMPLIKACIJE ROBOTIKE NA BUDUĆNOST GREDEVINSKOG SEKTORA

Razvoj IT industrije, robotike i veštačke inteligencije je postao realnost. Drugi sektori se ne suočavaju sa skoro istim nivoom izazova kao građevinarstvo. Međutim, građevinska industrija, istorijski gledano, oklevala je da preduzme korake, na putu prihvatanja robotike. Na izgled bi moglo da se čini da nema velikog prostora za primenu iste ali je realnost da se roboti naširoko koriste pa čak i u Novom Pazaru. „Građevinarstvo kao granu privrede, robotizacija ne prati u meri u kojoj prati druge grane industrije, mada postoje velike mogućnosti za njenu primenu. Razlog ovom je još uvek relativno jeftina radna snaga u ovom sektoru proizvodnje.“⁶⁷

U osnovi primena robota u građevinarstvu kao i u ostalim industrijskim granama može se grubo podeliti u četiri kategorije:

- transfer materijala i opsluživanje mašina;
- procesne operacije;
- poslovi montaže;
- poslovi kontrole proizvoda.⁶⁸

Tako u građevinskom sektoru se mogu pronaći pre svega sledeća tri vrste robota u izgradnji i proizvodnji za više zadataka:⁶⁹

Stacionarni roboti - Stacionarni roboti su roboti koji rade bez promene položaja. Termin „stacionaran“ ne znači da se robot ne kreće. To znači da se baza robota ne pomera tokom operacije. Roboti pričvršćeni za pod, plafon ili drugu površinu smatraju se nepokretnim. Iako je izuzetno jednostavno automatizovati ove robote, oni mogu da konstruišu samo strukture koje se uklapaju u njihov radni prostor. Stacionarni roboti u građevinarstvu uglavnom uključuju portalne robote, robotske ruke i kablovske robote. Stacionarni roboti su već prisutni u građevinskom sektoru, jer robotske ruke koje su prikačene na kamione, se već upotrebljavaju za istovar robe ili npr. za pomeranje cevi na betonskim pumpama.

Mobilni roboti - Dizajniranje procesa proizvodnje koji omogućavaju paralelizaciju i korišćenje mobilnih sistema za konstrukciju sa više robota su rešenja za ubrzanje izgradnje, ali im je često potrebna značajna infrastruktura za podršku. Aspekt mobilnosti uvodi dodatne izazove kao što su procena stanja, lokalizacija, percepcija okoline, planiranje kretanja i kontrola. Ovi izazovi mogu biti posebno teški za mobilne robote na gradilištima, pošto su ova okruženja poznato da su nestrukturirana i brzo se menjaju. Mobilnim robotima može biti posebno teško da savladaju ove prepreke u čuvenom haotičnom i stalno promenljivom okruženju gradilišta. S druge strane, dok je stacionarne robote, na primer, portale, robotske ruke ili kablovske robote, relativno lako automatizovati, oni mogu da grade samo strukture koje se uklapaju u njihov radni prostor. Mobilni roboti, naprotiv, mogu da grade strukture veće od njihove veličine. Iako su troškovi i složenost proizvodnje ovih robota značajni, njihove prednosti na neravnom terenu čine ih vitalnim za većinu aplikacija. Ovi roboti se mogu klasifikovati kao mobilni roboti na točkovima, pokretni roboti koji hodaju, leteći mobilni roboti i mobilni roboti za plivanje.

⁶⁷ Isak K., Roboti u industriji, poglavlje IX na strani 299-328.

⁶⁸ Ibid

⁶⁹ Pristupljeno 25.02.2023, <https://parametric-architecture.com/three-types-of-robots-in-construction-and-manufacturing-for-multiple-tasks/>

A. Mobilni roboti na točkovima: Jedan od najvažnijih sistema za kretanje robota su točkovi. Kada se robot kreće po ravnom, nesravnom terenu, korišćenje točkova je jednostavnije za dizajn, proizvodnju i programiranje. U poređenju sa drugim rešenjima, upravljanje točkovima je manje komplikovano i izaziva manje habanje i habanje površine na kojoj se kreće. Još jedna prednost je što ne predstavljaju značajan izazov u balansiranju zabrinutosti jer je robot generalno u dodiru sa površinom.

B. Hodajući mobilni roboti: Iako su roboti za hodaње mnogo skuplji od robota na točkovima, noge nude različite prednosti u odnosu na točkove. Najveće prednosti ovih robota su njihova svestranost i efikasnost, kao i činjenica da mogu da rade na mekom i neravnom terenu, obezbeđujući superiornu mobilnost, ekonomičnost energije, stabilnost i manji efekat na tlu. Roboti za hodaње takođe imaju prednost u tome što mogu brzo da se nose sa preprekama ili prazninama u okruženju. Ukratko, prilagodljivost i upravljivost na teškom terenu su njihove glavne zasluge. Postoji nekoliko varijanti hodajućih robota na osnovu broja nogu. Najznačajniji su dvonožni (humanoidi), četvonožni (četvonošci), šestonožni itd.

C. Leteći mobilni roboti: Oblast digitalne proizvodnje se širi. Nedavni napredak u računarstvu, sensingu i kontroli omogućavaju izgradnju samodovoljnih letećih mašina sposobnih da izvode izazovne građevinske zadatke u nestrukturisanim okruženjima. Istraživanje vazdušnih prilaza robotskoj konstrukciji postalo je najnoviji predmet istraživanja za izgradnju na licu mesta. Ovaj koncept je uključivao upotrebu letećih vozila za modifikovanje građevinskih komponenti u vazduhu. Ovo bi eliminisalo ograničenja svojstvena kretanju na tlu i potrebu za skelom. Leteći roboti u građevinarstvu lebde i kreću se u vazduhu, koristeći krila, propelere ili balone poput aviona ili ptica/insekata.

D. Mobilni roboti za plivanje: Iako ne preovlađuje u arhitekturi, sistem podvodnog vozila-manipulatora jedno je od najtoplijih istraživačkih pitanja kao suštinske grane mobilne robotike. OceanOne je koncept robota podmornice. To je humanoidni robot koji istražuje morsko dno. Koristi najbolja daljinski kontrolisana vozila i prednosti humanoidnih robota, kao što je posedovanje robotske ruke kojom može da izvlači predmete kao da je ljudska osoba.

E. Rojevi roboti: Roj robotske platforme, koje omogućavaju nekoliko robota da sarađuju i istovremeno izvršavaju zadatke, su među aktuelnim inovacijama. Rojevi roboti u građevinarstvu su robotski sistemi sastavljeni od mnogo malih robota. Ovi roboti u građevinarstvu ne funkcionišu kao jedan entitet, već rade dok njihovi robotski moduli rade zajedno. Roboti prate svoje unapred planirane putanje bez sudara što je bliže moguće. Roboti izbegavaju sudare. Zbog ovih zahteva, sistem može da promeni broj robota koji se koriste tokom proizvodnje i da ih dodaje, uklanja ili ponovo koristi. Sistem može biti potpuno paralelan kako bi se poprečno proširio otisak strukture bez produžavanja procesa proizvodnje.

Efikasni roboti u građevinarstvu imaju svetlu budućnost u strukturiranim okruženjima. Roboti se razlikuju od tipične arhitektonske opreme jer mogu da uče, prilagođavaju se i deluju na svoja čula i percepcije. Međutim, robotika u arhitekturi i građevinarstvu je još uvek u svojim ranim fazama i sigurno će igrati veću ulogu u budućnosti nego sada.

7.2. EGZOSKELET KAO ŠANS A RASTA I RAZVOJA GRAĐEVINARSTVA

Opšte je poznata informacija da je internet pronađen za svrhe vojne upotrebe da bi tek posle par godina ili decenija bio dozvoljen za korišćenje u civilne svrhe. Savremena vojna tehnologija kreće se kursom kojom se nikada ranije nije kretala u istoriji. Globalne vojne supersile našle su se u spornoj trci u naoružanju, pri čemu svaka nacija nastoji da ima prednost na bojnopolju u pogledu naoružanja i opreme. Razvoj operativnog taktičkog egzoskeleta je jedna od tih oblasti.

Jedan od novinskih članaka od 11. decembra 2020. godine je glasio: „Gledajte: Kina raspoređuje vojnike „Gvozdenog čoveka“ u blizini LAC-a jer njen granični sukob sa Indijom ostaje nerešen“. Usred graničnog sukoba sa Indijom, Kina je rasporedila svoje trupe u Ngariju u jugozapadnoj kineskoj autonomnoj oblasti Tibet. I poput superheroja, kineski vojnici nose „egzoskeletna“ odela, kao što je prikazano u filmovima poput Starship Troopers i Iron Man. Zamislite: vi ste indijski vojnik koji čuva stražu na 14.000 stopa nadmorske visine u teškoj spornoj dolini reke Galvan u planinskom lancu Himalaja. Na tipičan način, Kina je razvila sopstveni taktički egzoskelet i zapravo ga je koristila u profesionalnim operacijama, konkretno, u regionu Himalaja u centru kinesko-indijskog sukoba.

Još od 1800-ih, Kina i Indija su započele kopnenu spor oko granice od 3.500 kilometara duž Himalaja. Godine 1962. potpisano je primirje između dva naroda, kada je započeo period opšte tišine u regionu. Taj mir je prekinut juna 2020. godine smrtonosnim okršajem prsa u prsa u blizini reke Galvan. Povećane tenzije u regionu dovele su do promovisanja dezinformacija i propagande na društvenim mrežama sa obe strane, kao i izveštaja o navodnoj upotrebi mikrotalasnog oružja u Kini usmerenog na indijske vojnike zbog čega su se njene mete razbolele i izgubile posednu teritoriju. Još jedna informacija koja je plasirana u vezi je sa kineskim taktičkim egzoskeletom u akciji. Izvor: Kineska centralna televizija. U pogledu prilagođavanja klimi i terenu, Kina je bila u nepovoljnijem položaju u odnosu na svog dobro iskusnog neprijatelja, ali ih to nije sprečilo da iznesu taktički egzoskelet model da pomognu svojim umornim vojnicima. Prema kineskom listu The Global Times koji podržava Komunističku partiju, kineski naučnici su razvili egzoskelet koji je „posebno dizajniran za regione na velikim nadmorskim visinama“. Egzoskelet navodno funkcioniše tako što prenosi težinu opreme sa leđa i nogu vojnika na sam taktički egzoskelet. Prema Zhang Lijan-u iz kineskog istraživačkog centra za poboljšanje ljudskih funkcija, egzoskelet navodno može sačuvati 5-10% energije koja se koristi u pokretima i 70-80% dok stoji (i jedno i drugo dok nosi teret od 25 kg). Za ovaj model egzoskeleta nema ofanzivne ili borbene svrhe. Njegova primarna funkcija je da pomogne kineskim vojnicima da nose teške terete dok prelaze teren na velikim visinama. Kineski taktički egzoskelet je navodno korišćen na Himalajima kao podrška tekućem sukobu. Do sada, Kina nije javno otkrila taktički egzoskelet koji služi više kinetičkoj i kopnenoj borbi na bojnopolju. Nepotrebno je reći da to ne isključuje odmah razvoj jednog. Kineska upotreba egzoskeleta u graničnom sporu između Kine i Indije pokazuje realniju i praktičniju upotrebu egzoskeleta.⁷⁰ Robotika koja se može nositi za vojsku je najdinamičnija podskupina industrije egzoskeleta. Vojne egzoskelete testiraju SAD, Kina, Kanada, Južna Koreja, Velika Britanija, Rusija i Australija, a to su samo projekti za koje je javnost poznata. Mnogi drugi projekti vojnih egzoskeleta ostaju tajna. Još uvek postoji dovoljno informacija u javnom domenu da se vidi koliko su se vojni egzoskeleti promenili u poslednjih 10 godina i u kom su novom pravcu krenuli programeri egzo-a.

⁷⁰ Pristupljeno 02.03.2023, <https://eurasianimes.com/china-deploys-iron-man-soldiers-near-lac-as-its-border-conflict-with-india-remains-unresolved/>

Istorija vojnih egzoskeleta Sjedinjenih Američkih Država Kao i istorija rata, istorija vojnih egzoskeleta ispunjena je teškoćama i razočaranjima. Knjiga Roberta Hajnlajna „Starship Troopers“ iz 1959. smatra se prvim delom koje sadrži oklop na vojni pogon. Oko 2010. pažnju javnosti su privukla dva velika projekta egzoskeleta za vojsku: HULC (Human Universal Load Carrier) kompanije Ekso Bionics i Lockheed Martin i KSOS i KSOS2 kompanije Sarcos/Raitheon. Oba su bila kompletna odela za povećanje pokretljivosti vojnika. Oba projekta su zaokupila maštu javnosti. Tokom godina, vojni egzoskeleti su evoluirali u manje, lakše i specijalizovanije uređaje. Poređenja radi, neke od početnih verzija HULC-a su bile teške 24 kg u poređenju sa 5 kg za mnoge nove vojne egzozs. Štaviše, egzoskeleti moraju biti pouzdani i veoma izdržljivi. Ako padobranac treba da skoči iz aviona, padobranom skoči u jezero, provuče se kroz blato i zatim potrči u zaklon da bi ubio neprijatelja, egzoskelet mora da funkcioniše i da ne postane obaveza. Mogućnosti za vojne egzoskelete: Postoji realna prilika za usvajanje egzoskeleta u vojsci. Kao pravilo, što više opreme vojnik mora da nosi, manje udaljenosti može da pređe za jedan dan. Što se tiče bezbednosti, rastojanje od koje se očekuje da pređe vojna jedinica obrnuto je proporcionalno tome koliko oklopa vojnici mogu da nose. Egzoskelet koji može da demonstrira smanjenje metaboličkih troškova pešadije napunjene opremom može se pretvoriti u vojnike koji mogu da pokriju više terena, imaju više zaliha, postanu nezavisniji i imaju dodatni oklop.⁷¹

Tako kao gotovo sve inovacije, nakon upotrebe u vojne svrhe nađu put i do civilne. Tako se može uživati u mnogim prednostima korišćenja industrijskih egzoskeleta, kao što je podizanje teških tereta, obavljanje zadataka koji se ponavljaju, smanjenje rizika od povreda, podrška zglobovima i povećanje radne efikasnosti.

1. Prevencija povreda i naprezanja - Egzoskeleti smanjuju prenaprezanje tako što podržavaju gornje udove radnika pri obavljanju monotonih aktivnosti. Oni ravnomerno raspoređuju težinu korisnika na jezgro i struk smanjujući opterećenje na rukama i ramenima. To dovodi do smanjenja povreda na radnom mestu kao što su uganuća leđa i povrede ramena.
2. Izdržavanje zadataka koji se ponavljaju - zamislite građevinskog radnika koji mora satima da podiže ruke iznad glave i malteriše zid ili postavlja gipsane ploče. To je zastrašujući zadatak, ali sa konstrukcionim egzoskeletom, njihovo radno opterećenje je podnošljivije jer imaju dodatnu podršku za ruke. Više ne moraju da idu kući sa bolovima u zglobovima i leđima i mogu da rade više sati bez preterivanja i time povećavaju svoju produktivnost.
3. Povećana produktivnost - Dokazano je da egzoskeleti povećavaju izdržljivost radnika smanjujući količinu energije koja se troši na zadatke koji se ponavljaju. Pored toga, pošto okvir preuzima deo mišićno-skeletnog opterećenja, smanjuje opterećenje mišića radnika i smanjuje umor. Zajedno sa manje povreda i naprezanja, ovo postaje veliki pojačivač produktivnosti za radnike jer mogu da rade duže i efikasnije.
4. Više tačnosti rada: posle beskrajnih sati rada iznad glave, tačnost je smanjena zbog zamora mišića i iscrpljenosti. Međutim, sa egzozodelom, možete praktično zadržati većinu svoje pažnje i fokusirati se na zadatak bez ometanja naprezanja i umora.
5. Više mogućnosti za ostarele izvođače radova: zbog radno intenzivne prirode građevinskih radova, stariji izvođači će češće biti ograničeni svojim fizičkim sposobnostima. Ali sa građevinskim egzoskeletom, ovi radnici mogu efikasno da se nose sa napornijim radom.⁷²

⁷¹ Pristupljeno 03.03.2023, <https://exoskeletonreport.com/2016/06/medical-exoskeletons/>

⁷² Pristupljeno 5.3.2023, <https://www.sandboxx.us/blog/china-develops-new-exoskeleton-suits-for-troops-on-indian-border/>

Slika br. 15: Egzo-skelet u građevinskoj industriji



Izvor: ekso bionics

Poslednjih godina građevinska industrija je doživela dosta automatizacije. Međutim, ne može se svaki zadatak automatizovati i zameniti robotom. Postoje specifični, teški i ponavljajući zadaci koje samo ljudi mogu da rade. A najbolja opcija za postizanje veće efikasnosti i produktivnosti u ovim neautonomnim zadacima je ulaganje u dobro proizvedene egzoskelete. Oni su inovativno rešenje za prevenciju povreda i predstavljaju veliki potencijal produktivnosti u građevinskoj industriji.⁷³

7.3. VEŠTAČKA INTELIGENCIJA I NJENE IMPLIKACIJE NA SEKTOR GRAĐEVINARSTVA

⁷³ Pristupljeno 5.3.2023, <https://eksobionics.com/5-amazing-ways-to-use-exoskeletons-for-construction/#:~:text=Exoskeletons%20cut%20down%20on%20overexertion,back%20sprains%20and%20shoulder%20injuries.>

Tokom kraja 2022.godine i početka 2023. godine svet je zatresla jedna grandiozna novost, gde su mnogi ukazivali i na opasnost koju nova pojava nosi sa sobom, pa čak i nuklearnu. U pitanju nije rat u Ukrajini i opasnost od eventualnog napada Ruske Federacije nuklearnim projektilima a sa druge strane nije ni pretnja koja bi nastala po svet ukoliko bi Narodna Republika Kina pokušala da „povrati suverenitet“ nad Tajvanom (ne želeći da ulazimo u dalja pitanja da li je ili nije Tajvan, nezavistan). Po sredi je potpuno nešto drugo.

Kompjuterski program preuzima kontrolu nad mnogim vojnim i nuklearnim kapacitetima, i targetira ljude kao glavne „krivce“ na planeti a ubrzo zatim sledi nuklearni holokaust i rat između robota i ljudi.

Tako je na kraju 2022.godine otkrivena osnovna verzija različitih veštačkih inteligencija, programa koji po automatizmu mogu da daju odgovore ali rade i još bezbroj stvari, bez dalje interakcije ljudskog faktora. Posebnu pažnju je pokupio Microsoft-ov „Chat GPT“. ChatGPT je po mnogima, najbolji chatbot sa veštačkom inteligencijom ikad pušten široj javnosti.

Tako se navodi: „Ali ChatGPT se oseća drugačije. Pametnije. Čudnije. Fleksibilniji. Može da piše viceve (od kojih su neke zapravo smešne), radni kompjuterski kod i eseje na nivou fakulteta. Takođe može da pogađa medicinske dijagnoze, kreira tekstualne igre Hari Potera i objašnjava naučne koncepte na više nivoa težine.“⁷⁴

Budući da se tehnologija tek pojavila, neće još imati pravih naučnih radova koji govore o implikacijama ove tehnologije na privredu, ali zato se možemo koristiti novinskim člancima: „Microsoft najavljuje ogromna ulaganja u ChatGPT – otpuštajući 10 000 zaposlenih.“ Dakle realnost je došla na vrata brojnih softverskih genija, da mašine tj. Programi rade bolje posao od njih, i da parodija bude veća prva otpuštanja, su započela upravo u kompaniji koja je izumela ovaj izuzetno sofisticiran program, kompaniji Microsoft sa kojom je i započela najveća era u istoriji automatizacije kada je osnivač Microsofta, zamenio DOS program sa svojim legendarnim Windows-om 1.0 iz 1985. godine.

Ono što je indikativno da je autor kao saradnik, a potom i asistent na predmetu „Upravljanje investicijama“, na Univerzitetu u Novom Pazaru, u periodu od 2010. godine nalazio retke studente koji su znali ko je na slici (a to je bio Bil Gejts), tokom nastave, kada bi im prikazao sliku osnivača Microsoft-a. Međutim nakon pandemije Covid-19 virusa, svi su znali za osnivača Microsoft-a, ali, nažalost, ne po Windows-u nego kao dežurnog krivca u raznoraznim teorijama zavere vezanim za Covid-19.

Kakav potres je u mišljenju i komentarima brojnih naučnika, sociologa, političara, privrednika itd. napravila pojava ne ChatGPT-a, već generalno veštačke inteligencije, po našem mišljenju najbolje odslikava sledeća izjava: „Jedan od najvećih rizika za budućnost civilizacije je veštačka inteligencija. To je i pozitivno ili negativno i ima veliko, veliko obećanje, veliku sposobnost...sa tim dolazi velika opasnost... AI je napredovao neko vreme. Jednostavno nije imao korisnički interfejs koji je bio dostupan većini ljudi. Potrebno je regulisti bezbednost veštačke inteligencije, jer predstavlja veći rizik za društvo od automobila, aviona ili lekova. Smatramo da je potrbno da postoji javno telo koje ima uvid, a zatim i nadzor da potvrdi da svi bezbedno razvijaju veštačku inteligenciju. Ovo je izuzetno važno. Opasnost od veštačke inteligencije mnogo veća od opasnosti od nuklearnih bojevih glava i niko ne bi predložio da dozvolimo bilo kome da pravi nuklearne bojeve glave ako želi. To bi bilo suludo. Veštačka inteligencija je mnogo opasnija od nuklearnog oružja. Daleko. Zašto

⁷⁴ Pristupljeno 5.3.2023, <https://www.nytimes.com/2022/12/05/technology/chatgpt-ai-twitter.html>

onda nemamo regulatorni nadzor? Ovo je ludo.“⁷⁵ Još je zastrašujuće od koga je došla ovakva izjava a došla je Elona Musk-a, vizionara u IT, svemirskoj i auto industriji. Čoveka koji je osnovao Teslu, SpaceX, sadašnjeg vlasnika Twitter-a, koji je takođe jedan od ulagača u kompaniju OpenAI. Zašto je posebno ovo zadnje bitno? Zato što je OpenAI napravio tj. razvio ChatGPT.

Nameće se pitanje: Kakve veze ima veštačka inteligencija sa građevinarstvom? Tu se opet moramo vratiti na industriju oružja i novinski članak: „Kineska veštačka inteligencija dizajnirala vojni brod, radi neviđenom brzinom; Izvršio godišnji posao samo za 24 sata!“⁷⁶ Tako je tim kineskih istraživača kojeg je finansirala Kineska narodno-oslobodilačka vojska (PLA) nedavno je tvrdio da je koristio veštačku inteligenciju (AI) da dizajnira električni raspored ratnog broda sa 100 posto preciznošću i brzinom bez presedana. U tim navodima se tvrdi da bi redovnim dizajnerima bilo potrebno godinu dana da samo dizajniraju raspored električnog sistema u brodu, a da je veštačka inteligencija to uradila za manje od 24 sata.⁷⁷

Tu dolazimo do veze između građevinarstva i veštačke inteligencije, da će mnogi poslovi u budućnosti u razvijenim društvima biti ukinutu zbog pojave veštačke inteligencije odnosno da će ista zameniti mnoga radna mesta. Pitanje koje se postavlja, da li će tu sudbinu doživeti i poziv arhitekata. Kao što se desilo električnim inženjerima u prethodno navedenom primeru.

7.4. POBOLJŠANJA U PROIZVODNJI BETONA I KONSTRUKCIJA KAO OSNOVA DALJEG RASTA I RAZVOJA

Nakon mesec dana od razornog zemljotresa (odnosno više njih) koji su pogodili Tursku i Siriju, 6. februara. 2023. godine, najmanje 45.968 ljudi poginulo. Budući da još nema zvaničnih podataka, koristićemo se dostupnim izvorima iz novinskih-internet portala.⁷⁸

Jačina zemljotresa je iznosila 7,7 i 7,6 stepeni, sa epicentrom u Kahramanmarašu, gde je natsanjeno blizu 13,5 miliona ljudi u pokrajinama poput „Hatay, Gaziantep, Adiyaman, Malatya, Adana, Diyarbakir, Kilis, Osmaniye, Sanliurfa i Elazig.“ U Siriji poginulo je više od 3.500 ljudi, a povređeno više od 5.200, prema jednim izvorima dok drugi govore da „se procenjuje da je broj žrtava u Siriji premašio 6.000.“ Za Siriju verovatno nikada i nećemo saznati tačan broj poginulih iz razloga, građanskog sukoba koji bukti već više od deceniju u toj zemlji. I budući da se radi o području koje i nije pod kontrolom zvanične vlade Sirije.

U čitavoj ovoj priči nesumnjivo su najbitniji ljudski životi, jer čovek sve može ponovo izgraditi ali život ne može, niti će ikada moći da vrati, međutim do stradanja ovolikog broja stanovnika je neminovno doveo i građevinski sektor. Tako je više od 200 osoba uhapšeno ili privedeno, nakon zemljotresa, zbog sumnje da su prekršili građevinske propise, a izdate su još stotine naloga za hapšenje. Kako prenosi VOA, Hasan Aksungur, predsednik Komore građevinskih inženjera u gradu Adana u blizini zone zemljotresa, izjavio je za Glas Amerike da ključne faze izgradnje zgrada nisu poštovane. „Činjenica da zgrade pored srušenih, koje su

⁷⁵ Pristupljeno 15.3.2023, <https://www.cnbc.com/2023/02/15/elon-musk-co-founder-of-chatgpt-creator-openai-warns-of-ai-society-risk.html>

⁷⁶ Pristupljeno 15.3.2023, <https://eurasianimes.com/chinas-ai-ship-designer-works-at-unprecedented-speed-performed/>

⁷⁷ Yu Aoa,b, Yunbo Li a,c, Jiaye Gongc, Shaofan Li (2023) An artificial intelligence-aided design (AIAD) of ship hull structures , str 15-32, Journal of Ocean Engineering and Science

⁷⁸ <https://bhsc.trtbalkan.com/turkey/mjesec-od-razornih-zemljotresa-u-turkiye-12252898>

bile izložene istom udaru, nisu srušene, pokazuje da, bilo dizajn, implementacija ili kontrolne faze onih srušenih zgrada, nisu bile poštovane" ⁷⁹, rekao je Aksungur.

Međutim, da spoj nauke i struke može da pomogne svedoči teza studenta Mustafe Tumera Tana, koji je metodu vlakana na bazi ugljenika, izneo kao „tezu“, prof. dr Guneju Ozdebeu, koji ju je zatim, razvio i primenio na jednoj od zgrada u Turskoj. Blok A-2 u opštini Antakja činila je jedna osmospratnica i dva solitera od 13 spratova od kojih je jedan potpuno uništen u zemljotresu, a drugi potpuno oštećen. Jedino zgrada koju su pre 14 godina ojačali karbonskim vlaknima profesori koji su tada radili na Tehničkom Univerzitetu Srednji istok, pre 14 godina, stoji netaknuta, prenosi RTS. ⁸⁰

Özgeçmiş Güney Özcebe Oblast specijalizacije profesora Ozcebea je građevinsko inženjerstvo zemljotresa sa posebnim naglaskom na armirano betonske konstrukcije. Rođen u Istanbulu 8.septembra 1957. godine, bračno stanje: oženjen, dvoje dece. Doktorirao je 1987.godine na Univerzitetu u Torontu u Kanadi a masterirao 1981, na Tehničkom Univerzitetu Srednji istok (METU), u Ankari. Osnovne studije je završio u novembru 1979. godine na istom Univerzitetu METU, Ankara. Bio je istraživač asistent, 4/1980 – 9/1987 (na odsustvu od 8/1982 – 6/1987), referent za prosvetu: 9/1987 – 1/1988, docent: 1/1988 – 10/1991, vanredni profesor: 10/1991 – 8/1998, a redovni profesor: 8/1991 – u toku.

Slična metoda nije nepoznata ni na našim prostorima „ojačanje primenom karbonskih vlakana“, ⁸¹ dok prema nekim neformalnim informacijama dobijenim u neposrednom razgovoru sa građevinskim statičarom Muratom Spahovićem, diplomirani građevinski inženjer (Licence: 310364103 (N), 312G14008 (N), 410198503 (N)) da je takvu metodu uradio NATO pakt na velikom broju mostova na putu za Kosovo ili na samom Kosovu, kako bi mogli izdržati veliki teret tenkova i ostale ratne tehnike.

Ono što takođe ukazuje da će ovakve metode biti sve više u primeni ogleda se da zbog elektrifikacije vozila i kamiona EU takođe ima problem sa nosivošću mostova, jer su električna vozila i pogotovo električni kamioni veoma teži od onih sa fosilnim gorivima. Iz tog razloga Ministarstvo saobraćaja Nemačke, za veći broj kamiona težih od 44 tone, trenutno ne može da izda saobraćajnu dozvolu. ⁸²

Ono što je nesumnjivo da će doći do povećanja troškova u oblasti građevinarstva i za razliku od drugih područja Srbije poput Beograda i Novog Sada gde se gradi sa manje gvožđa i sa slabijim markama betona jer su ta područja u VI ili VII stepenu seizmičkog hazarda dok su Novi Pazar, Kraljevo i Kopaonik u VIII i-ili XIX stepenu seizmičkog hazarda.

Odnosno potencijalni rizik jačih i razornijih zemljotresa je mnogo veći u Novom Pazaru od Sjenice ili Tutina ali uporedivo veći rizik od gradova kao što su Beograd ili Novi Sad. U smislu troškova, gradnja u Novom Pazaru, Kraljevu i Kopaoniku (koji su na karti slici označeni žarkom crvenom bojom) je mnogo skuplja od gradnje recimo u Beogradu ili Novom Sadu (koji su na karti označeni svetlo narandžastom bojom).

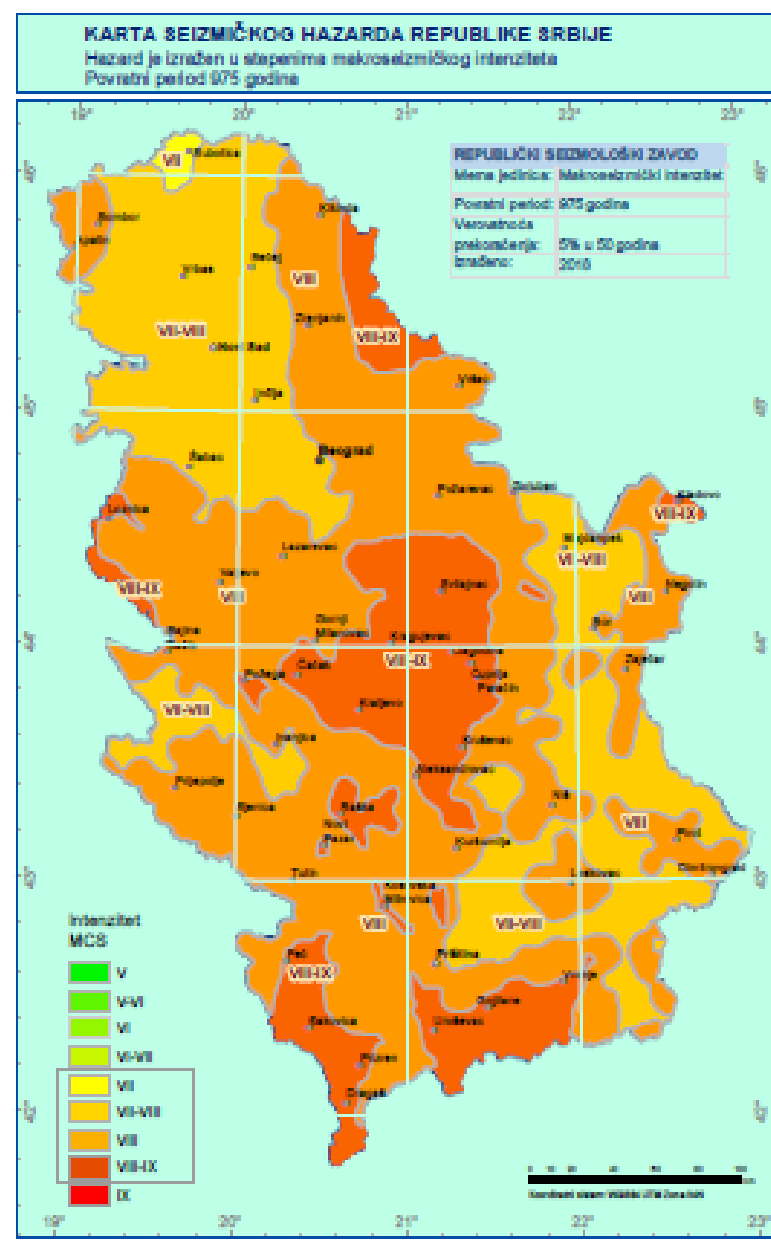
⁷⁹ <https://www.glasamerike.net/a/turska-vlada-zemljotres-amnestije/6997443.html>

⁸⁰ <https://www.telegraf.rs/vesti/svet/3636942-evo-zasto-je-zgrada-u-epicentru-razornog-zemljotresa-ostala-netaknuta>

⁸¹ https://www.grf.bg.ac.rs/p/learning/4_ojacanja_karbonskim_trakama_1387902496292.pdf

⁸² Pristupljeno 10.3.2023, <https://www.nezavisne.com/automobili/auto-novosti/Novi-problem-Elektricni-kamioni-preteski-za-mnoge-mostove/760567>

Slika br. 16: Karta seizmičkog hazarda u Republici Srbiji



Izvor: https://www.seismo.gov.rs/Seizmicnost/SH_2018_Intenzitet_lat_975_WGS84.pdf

7.5. UPOTREBE NANO-TEHNOLOGIJE U GRAĐEVINARSTVU

Najpre trebamo odgovoriti šta je nanotehnologija. Nanotehnologija „je nauka o izuzetno malim česticama koja se bavi proučavanjem i upotrebom materijala i uređaja koji rade na nezamislivoj nanometarskoj skali, tj. na jedno milijarditom delu metra. Koliko je nanometar mali da mi ne možemo da vidimo ništa ove veličine bez upotrebe mikroskopa, istih onih koji se koriste za merenje stvari kao što su atomi i molekuli.“⁸³

⁸³ (Pristupljeno 20.03.2023) <https://www.gradjevinarstvo.rs/tekstovi/5600/820/mogucnosti-i-izazovi-upotrebe-nanotehnologije-u-materijalima-na-bazi-cementa>

Beton koji se samoizlečuje: Samozarastajući beton se uglavnom definiše kao sposobnost betona da autogeno ili autonomno popravi svoje pukotine. Takođe se naziva beton koji se samopopravlja. Pukotine u betonu su česta pojava zbog njegove relativno niske zatezne čvrstoće. Ove pukotine narušavaju izdržljivost betona jer obezbeđuju lak put za transport tečnosti i gasova koji potencijalno sadrže štetne materije. Ako mikropukotine narastu i stignu do armature, može doći do napada ne samo samog betona, već i korozije armaturnih čeličnih šipki. Zbog toga je važno kontrolisati širinu pukotine i što je pre moguće zaceliti pukotine. Samozarastanje pukotina u betonu doprinelo bi dužem veku trajanja betonskih konstrukcija i učinilo bi materijal ne samo trajnijim već i održivijim.⁸⁴

Prema radu Marco Casini, in Construction 4.0, (2022), glavni metod za davanje sposobnosti samozalečenja betonu je „mešanje hemijskih reagensa, bilo mineralnih ili sintetičkih, ili bakterija, sa ciljem da se talože ili proizvedu supstance koje mogu da popune pukotine koje se razvijaju nakon opterećenja, obično kalcijum karbonat.“ Izazovi su takođe veliki i oni uključuju opasnost po zdravlje prilikom rada sa suvim nanočesticama, ogromni rashodi za nabavku opreme za ispitivanje na nano skali. „Trenutno, ograničena dostupnost (nedostupnost) nano cementa, peska, itd, otežava primenu ove tehnologije u materijalima na bazi cementa. Trenutne studije se uglavnom svode na laboratorijske faze ispitivanja. Stoga, mnogo više opsežnija istraživanja su potrebna pre nego što primena nanotehnologije postane održiva i ekonomičan način za poboljšanje važnih osobina cementnih materijala.“⁸⁵

7.6. 3D TEHNOLOGIJA ŠTAMPANJA I NJENE IMPLIKACIJE NA GRAĐEVINSKI SEKTOR

Jedna od relativno novih tehnologija 3D štampe je svoju primenu našla i u oblasti građevine. Tako su se pojavili novinski članci poput ovog : „Najviša 3D štampana zgrada na svetu je sada u Saudijskoj Arabiji“. Zgrada od 345 m² je 3D štampana od strane vodećeg investitora nekretnina u Saudijskoj Arabiji, Dar Al Arkana, koristeći COBOD 3D građevinski štampač. Zgrada ima ukupnu visinu od 9,9 m i stoga je ujedno i najviša 3D štampana zgrada na svetu. Jeftini lokalni materijali korišćeni su po ceni manjoj od 10.000 evra za kreiranje betona za 3D štampanje, kojim su odštampani svi zidovi zgrade od 345 m². Zgrada je napravljena bez upotrebe šatora neposredno posle leta u toploj pustinji, gde temperature idu i preko 40 stepeni

Prema ovom izvoru prva 3D štampanu zgradu je imala Evropa od 3 sprata koju je napravio PERI u Nemačkoj 2021. godine, a sada je ima i Azija. Dok Severna Amerika može da predvodi razvoj u smislu količine novih 3D štampanih zgrada, Evropa i Bliski istok jasno prednjače u korišćenju tehnologije 3D građevinskog štampanja za stvaranje sve većih zgrada. Sa svojih 9,9 metara ukupne visine, vila u Saudijskoj Arabiji je najviša 3D štampana zgrada na svetu. Vael Al Hagen, menadžer projekta 3D građevinske štampe iz Dar Al Arkana, rekao je: „Naši naponi su fokusirani na razvoj sektora nekretnina u kraljevstvu integracijom najnovijih trendova i tehnologija, izvučenih iz najboljih globalnih praksi, kako bismo unapredili našu industriju na lokalnom nivou i ispunili ciljeve vizije 2030. Uvođenje 3D građevinske štampe omogućava nam da se fokusiramo na veću fleksibilnost dizajna, ojačamo produktivnost i postignemo veću isplativost”.

⁸⁴ Pristupljeno 20.03.2023, <https://www.sciencedirect.com/topics/engineering/self-healing-concrete#:~:text=Self%2Dhealing%20concrete%20is%20a,dispensed%20into%20the%20concrete%20mix.>

⁸⁵ <https://www.građevinarstvo.rs/tekstovi/5600/820/mogucnosti-i-izazovi-upotrebe-nanotehnologije-u-materijalima-na-bazi-cementa>

Prvi projekat Dar Al Arkan je trospratna kuća od 345 m², ukupne visine 9,9 metara. Prvi sprat ima površinu od 130 m² koji obuhvata prostrani hodnik koji ima nekoliko dnevnih prostora, kuhinju i 2 toaleta. Drugi sprat ima 140 m² i ima 3 spavaće sobe (od kojih je jedna glavna), 2 kupatila, dnevni boravak i balkon. Treći sprat je krovni aneks u kome se nalazi soba za sobarice sa kupatilom, višenamenski hol i vešeraj. U Saudijskoj Arabiji se takva zgrada, iako se sastoji od 3 sprata, naziva dvospratna + aneks, jer je treći sprat nešto manji od dva prva sprata.

Slika br. 17: 3D štampana kuća Dar Al Arkan



Izvor: Cobod International

Cobod International je Svetski lider u rešenjima za 3D građevinsko štampanje sa više od 50 štampača prodatih širom sveta. Misija COBOD-a je da gradi pametnije kroz multifunkcionalne građevinske robote zasnovane na tehnologiji 3D štampanja, a vizija COBOD-a je da automatizuje najmanje 50% građevinskih procesa na gradilištima. Sve to dovodi do bolje, brže, jeftinije i održivije izgradnje od konvencionalnog betona. Stalno nastojimo da smanjimo CO2 otisak 3D štampanog betona.

COBOD-ovi 3D štampači su napravili prvu zgradu u Evropi 2017. Nakon toga njihovi štampači, napravili prve dvospratne i trospratne zgrade u Evropi (Belgija i Nemačka), Severnoj Americi (SAD i Kanada) i Indiji. Takođe, prvu 3D štampanu vilu u Dubajui i zgrade u Africi uradili su COBOD 3D građevinski štampači, baš kao i prve baze vetroturbina.

COBOD ima strategiju materijala otvorenog koda, u partnerstvu sa kupcima, akademskim institucijama i dobavljačima širom sveta. COBOD je u privatnom vlasništvu General Electric, CEMEKS, Holcim i PERI kao ključni akcionari, a naši partneri su Dar Al Arkan (Saudijska Arabija), L&T Construction (Indija), JGC (Japan), Siam Cement (Tajland) i Orascom (Egipat).

COBOD ima sedište u Danskoj sa regionalnim kancelarijama i centrima kompetencija na Floridi i Maleziji. Njihov tim se sastoji od +100 strastvenih pionira iz 25 nacionalnosti i

preko naše instalirane baze štampača imamo zaista globalno prisustvo u Severnoj i Latinskoj Americi, Evropi, Bliskom istoku, Africi i azijsko-pacifičkom regionu.⁸⁶

Međutim, drugi izvori kažu da je još davne 2015 godine u Kini urađena šestospratnica na bazi ove tehnologije. WinSun kompanija iz Kine, specijalizirana za gradnju kuća pomoću 3D tehnologije, „odšampala” je svoju prvu višespratnicu. Ovaj inovativni proces donosi značajnu uštedu, posebno u vremenu gradnje koje se smanjuje od 50 do 70 posto. Značajna ušteda postiže se i kada su u pitanju troškovi rada i materijala – zgrada je koštala svega 161.000 dolara. Prednost ovakve gradnje je i mogućnost upotrebe recikliranih materijala, što je čini ekološkom. Kompanija WinSun je prvi put skrenula pažnju na sebe u aprilu 2014, kada je za samo 24 sata u Šangaju podigla deset 3D kuća. U WinSunu kažu da je ovo tek početak. Kompanija planira graditi širom svijeta i 3D tehnologiju koristiti za još značajnije objekte, poput mostova, nadvožnjaka i nebodera.⁸⁷

Vinsun za sebe kaže da je prva visokotehnološka kompanija na svetu koja zaista ostvaruje budućnost arhitekture 3D štampanja. Koliko su imponzante građevinske strukture koje se mogu izgraditi tehnologijom 3D štampanja, najbolje se odslikava na sledećim slikama.

Slika br. 18: Projekat centra u Šangaju Hongkiao 3D štampanje konstrukcije WinSun



Slika br. 20: 3D štampači COBOD

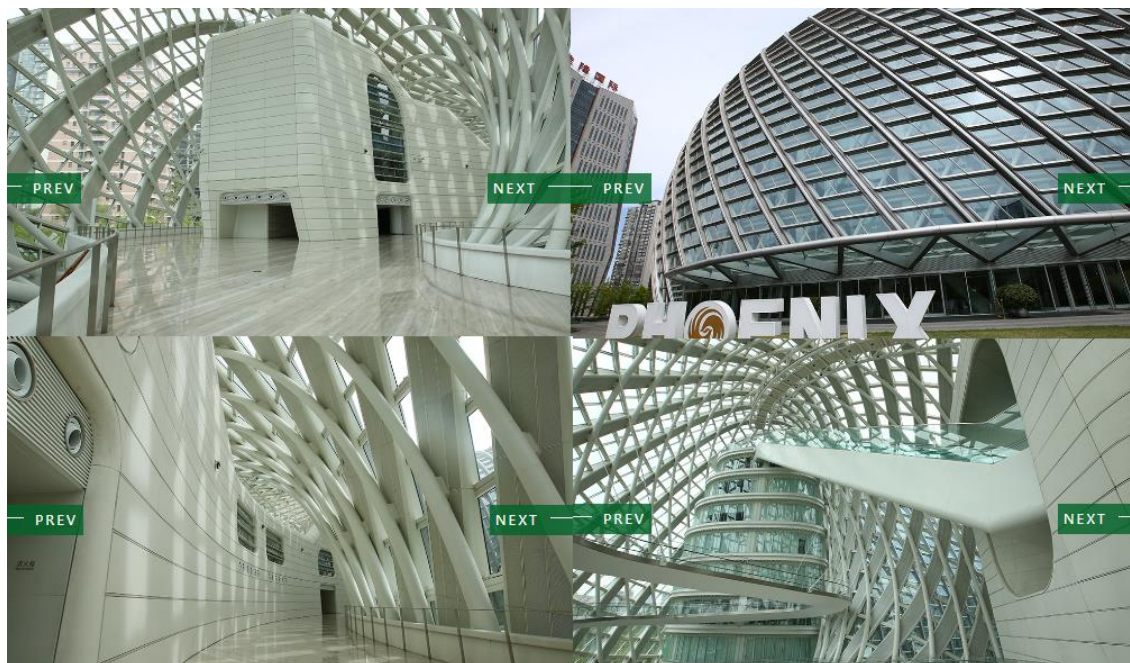


⁸⁶ Pristupljeno 10.03.2023, <https://cobod.com/the-worlds-tallest-3d-printed-building-is-now-in-saudia-arabia/>

⁸⁷ Pristupljeno 10.03.2023, <https://balkans.aljazeera.net/news/technology/2015/1/24/u-kini-odstampana-prva-3d-visespratnica>

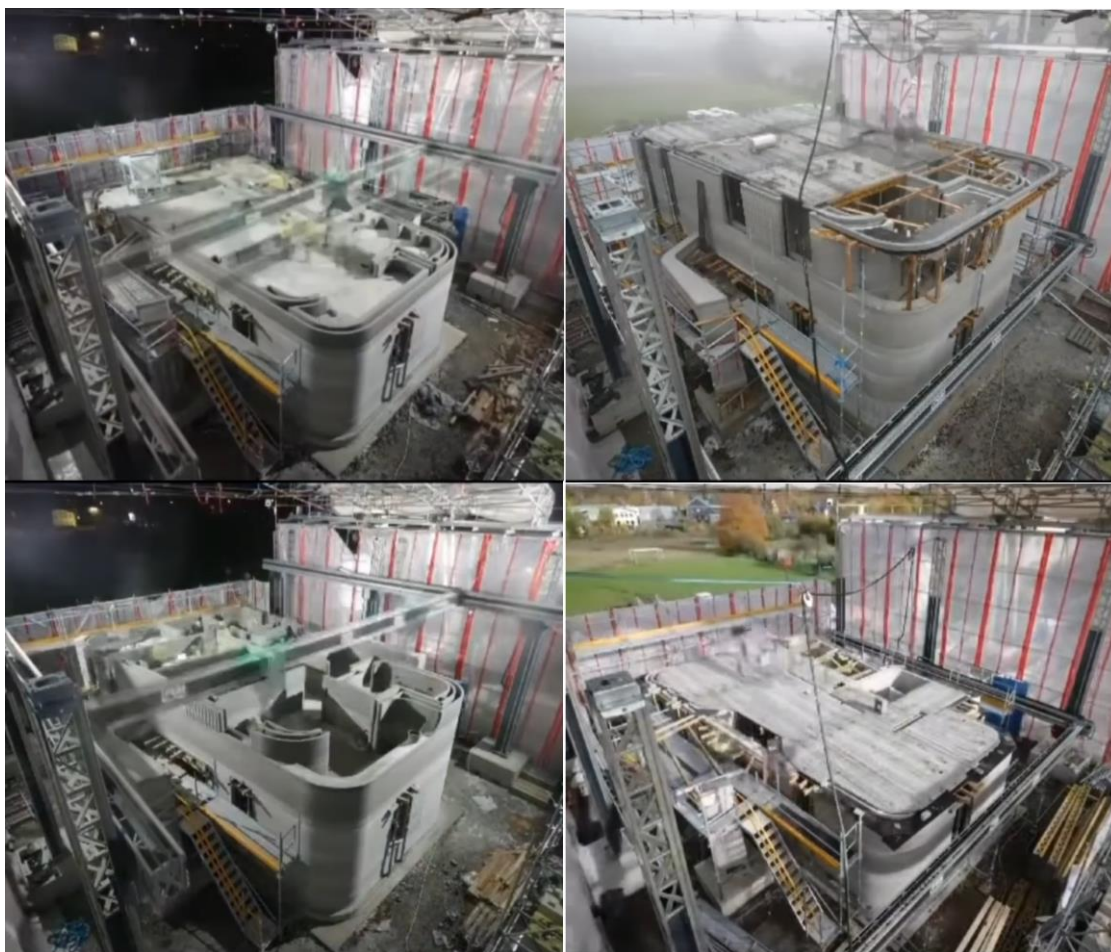
Izvor: <https://cobod.com/projects-partners/kamp-c/>

Slika br. 19: Phoenix International Media 3D štampanje konstrukcije WinSun



Izvor: <http://www.winsun3d.com/En/>

Slika br. 21: Proces izrade 3D kuće



Izvor: facebook/reel

Kako izgledaju 3D štampači za izgradnju se može videti na prethodnim slikama, gde se dakle iznad samog objekta mora postaviti konstrukcija po kojoj će se kretati robot 3D štampača. Verovatno će ubro doći do pojave dugačkih robotskih ruka što će povećati primenljivost ovakve tehnologije. Razvoj ove tehnologije će sigurno imati veliki uticaj u budućnosti (bližoj ili daljoj) na razvoj sektora visoko gradnje u celom svetu a kao što to obično bude sa zakašnjenjem i na Novi Pazar. Tako da je preporuka autora da investitori prate ovu tehnologiju i možda na vreme implementiraju neke procese koji bi olakšali primenu ove tehnologije na lokalnom području.

Slika br. 22: 3D štampači PERI



Izvor: <https://www.peri.com/en/business-segments/3d-betondruck1.html>

7.7. UTICAJ ELEKTRIČNIH VOZILA NA GRAĐEVINSKI SEKTOR NOVOG PAZARA

Prema izveštaju Evropske agencije za životnu sredinu (EEA) u EU je u 2021. godini došlo je do značajnog povećanja upotrebe električnih automobila i kombija u EU-27 (zemalja članica EU). Registrovanih električnih automobila u toku 2021- godine bilo je blizu 1.729.000, u odnosu na 1.061.000 u 2020. Ovo predstavlja povećanje sa 10,7% na 17,8% u udelu ukupnih registracija novih automobila za samo godinu dana. Porasla je i upotreba električnih kombija, sa 2,1% ukupnih novih registracija u 2020. na 3,1% u 2021. Broj električnih i plug-in hibridnih automobila uporedivi su u 2021. godini, dok su električna vozila na baterije činila većinu registracija električnih kombija u 2021. godini. Evropska agencija za životnu sredinu (EEA) je agencija Evropske unije, čiji je zadatak da pruži pouzdane, nezavisne informacije o životnoj sredini. EEA ima za cilj da podrži održivi razvoj pomažući u postizanju značajnog i merljivog poboljšanja evropskog okruženja, kroz pružanje pravovremenih, ciljanih, relevantnih i pouzdanih informacija kreatorima politike i javnosti. Tako na njihovom sajtu možemo naći informacije iz sledeće tabele. Ako uzmemo i činjenicu da je najveći proizvođač električnih automobila u Nemačkoj otvorio pogon za proizvodnju, kompanija Tesla iz SAD-a, onda je jasno da će tek doći do značajnijeg povećanja broja električnih vozila na putevima.⁸⁸

⁸⁸ <https://www.eea.europa.eu/ims/new-registrations-of-electric-vehicles>

Tabela br. 54: Nove registracije električnih automobila, EU-27

Godina	Baterijski električni automobili	Plug-in električni automobili	Ukupno automobila	Učešće električnih automobila
2010	591		11128785	
2011	7179		10498868	0,10%
2012	13730	6225	9369664	0,10%
2013	21454	31079	9573937	0,50%
2014	31197	60370	10075476	0,90%
2015	46857	84115	11150601	1,20%
2016	54065	65011	12027051	1,00%
2017	83491	88334	12574590	1,40%
2018	132377	106502	12753440	1,90%
2019	242966	137632	12991283	2,90%
2020	536186	525311	9924123	10,70%
2021	876527	852440	9695706	17,80%

Izvor: Evropska agencija za životnu sredinu (EEA)

Koje su osnovne činjenice o električnim automobilima:

1. Prvi električni automobil razvio je 1890. godine Vilijam Morison u SAD.
2. 1996. General Motors je lansirao EV1, EV sa dometom od 100 milja.
3. Interesovanje za električna vozila počelo je da raste početkom 21. veka.
4. Tesla Motors je 2008. izdao svoj prvi potpuno električni automobil – Roadster.
5. Od 2009. Tesla je proizvela ukupno 1,91 milion električnih vozila.
6. U 2021. globalna prodaja električnih vozila dostigla je preko 6,5 miliona jedinica.
7. 55% svih novih automobila u Evropi biće potpuno elektrificirano do 2030.⁸⁹

Objašnjenje skraćenica, odnosno termina:

1. Električno vozilo (EV) - Vozilo koje koristi najmanje jedan električni motor za pogon. Termin EV uključuje potpuno električna vozila i hibridna električna vozila.
2. Bateriji EV (BEV)- Potpuno električno vozilo sa električnim motorom u kombinaciji sa baterijom i bez motora sa unutrašnjim sagorevanjem.
3. Plug-in EV (PEV) - Priključno električno vozilo koje se može puniti. Uključuje potpuno električna vozila i plug-in hibride.
4. Hibrid EV (HEV) - Vozilo koje pokreće motor sa unutrašnjim sagorevanjem u kombinaciji sa električnim motorima koji koriste energiju uskladištenu u baterijama. Ne mogu se puniti spolja, ali se neprekidno pune energijom iz ICE-a.
5. Plug-in Hibrid EV (PHEV) - Vozilo koje može da pokreće motor sa unutrašnjim sagorevanjem ili električni motor. Za razliku od HEV, PHEV se mogu puniti eksterno.⁹⁰

Tabela br. 55: Broj stanica za punjenje električnih vozila

Godina	Javne stanice za punjenje električnih vozila
2016	301
2017	390
2018	481
2019	805
2020	1180
2021	1617

Izvor: <https://tridenstechnology.com/electric-car-sales-statistics/>

⁸⁹ <https://tridenstechnology.com/electric-car-sales-statistics/>

⁹⁰ Ibid

Ubedljivo najveći broj stanica za punjenje je i dalje u Kini. Takođe, podaci pokazuju da Evropa prilično ulaže u infrastrukturu za punjenje električnih vozila. Verovatno će u budućnosti sigurno biti sve više stanica za punjenje. Međutim podatke iz gornje tabele bi trebali uzeti sa rezervom jer na sajtu jednog od najvećih proizvođača električnih vozila TESLE-a navedeno je sledeće: „Postoji preko 40.000 globalnih superpunjača koji su pogodno postavljeni duž popularnih putnih ruta, koji se nalaze u blizini sadržaja kao što su restorani, prodavnice, toaleti i Vi-Fi hot spotovi. Svaka lokacija ima više punjača za brzo punjenje i povratak na put.“⁹¹ Tako da podatke iz gornje tabele treba uzet sa rezervom. Prema podacima iz završnih izveštaja kompanije Tesla, dat je pregled koliko super punjača su u svetu izgradili.

Tabela br. 56: Broj super-punjača koje je kompanije Tesla prikazala u godišnjim izveštajima

Tesla	q4 2022	Q4 2021	q4 2020	q4 2019	q4 2018
Stanice super-punjača	4.678	3.476	2.564	1.821	1.421
mesta za punjenje na super-punjačima	42.419	31.498	23.277	16.104	12.000

Izvor: Tesla Q4 izveštaji 2022, 2021, 2020, 2019, 2018

Neko će se upitati kakva je veza između onoga što se dešava u modernom svetu i Srbije a pogotovo nerazvijene opštine Novi Pazar, a to je „Nacrt zakona o izmenama i dopunama zakona o planiranju i izgradnji“, koji zvanično nije usvojen u momentu pisanja ovog rada ali verovatno će biti. Tako se izmenama Zakona o planiranju i izgradnji (“Sl. glasnik RS”, br. 72/09, 81/09 - ispr., 64/10 - odluka US, 24/11, 121/12, 42/13 - odluka US, 50/13 - odluka US, 98/13 - odluka US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - dr. zakon, 9/20 i 52/21) član 2. stav 1. menjaju se odredbe oko električnih vozila i glase, npr. u članu 1:

- 75) elektromobilnost jeste poseban vid ekološkog saobraćaja, korišćenjem električnih vozila;
- 76) punjač za električna vozila jeste uređaj koji može biti postavljen na površini javne namene, ili u objektu koji se koristi za javnu ili privatnu namenu;
- 77) mesto za punjenje električnih vozila jeste mesto na kome je moguće puniti jedno ili više električnih vozila, ili zameniti bateriju na jednom ili više električnih vozila;

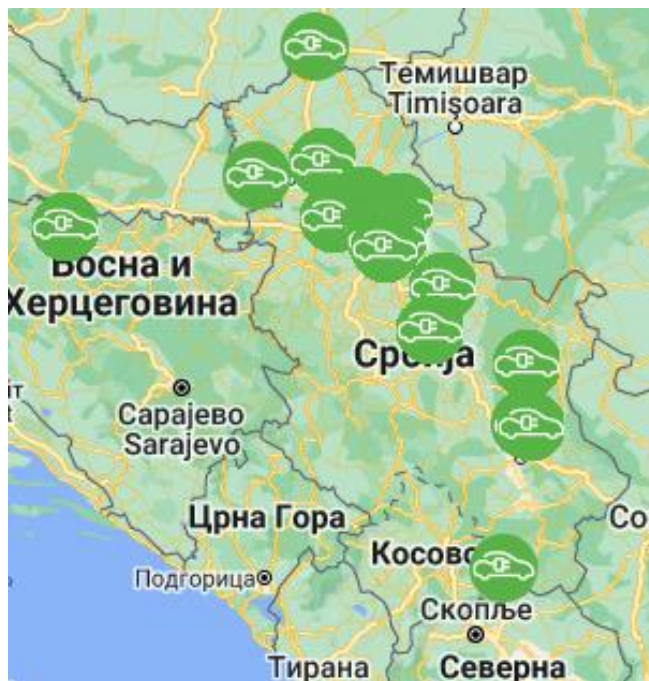
Potom se u članu 6. izmene kaže za član 31. stav 1. u tački 7) tačka se zamenjuje zapetom i dodaju se reči: „odnosno broj garažnih, odnosno parking mesta sa obavezanim minimalnim brojem mesta za punjenje električnih vozila i” i takođe se kaže da se u tački 5) menja se i glasi: „5) sadržinu, način i postupak izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja, kao i minimalni broj mesta za punjenje električnih vozila (čl. 10–68);”

Dakle, izmenama zakona o planiranju Republika Srbija uvodi obavezu predviđanja mesta za punjenje električnih vozila. Ostaje pitanje kako će to zaživeti u praksi ali će navedene zakonske odredbe, ukoliko budu usvojene, otvoriti i određene probleme građevinskom sektoru, koji će sada morati da obezbedi i jaču struju za potrebe električnih vozila što će drastično povećati troškove izgradnje. Dakle građevinski sektor visokogradnje će kod projektovanja zgrada morati da obezbedi jače trafo-stanice i jače i skuplje dovodne kablove dalekovoda na visokonaponskim i jače a samim tim i skuplje kablove na niskonaponskim električnim mrežama. Situacija u Republici Srbiji kada je u pitanju infrastruktura za električna vozila nije na adekvatnom nivou i zaostajemo za svetom. To posebno ilustruje slika koja prikazuje mapu superpunjača u Srbiji. Na mapi se jasno vidi da se baze superpunjača nalaze na pravcu od Mađarske ili Hrvatske do izlaza prema Bugarskoj i Makedoniji. Dok je na slici 3 prikazano da je procentualno najveći broj punjača u Beogradu. Zanimljivo da prema ovom izvoru sa slike u Novom Sadu postoji samo jedan elektro punjač, dok u Nišu postoje

⁹¹ <https://www.tesla.com/support/supercharger#locations>

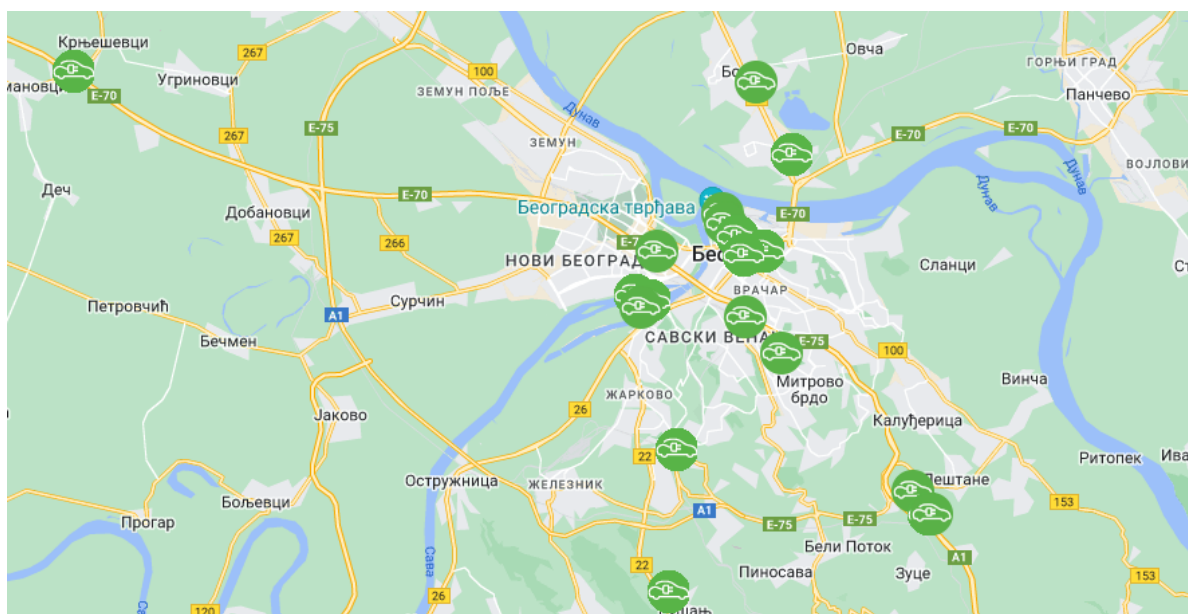
svega dva. Kada je u pitanju Novi Pazar po tom izvoru ne postoji ni jedan punjač. Međutim kompanija Orion eMobility tvrdi da su u Novom Pazaru instalirali punjač: „...Instalirali smo pametan EV punjač AC 22 kW u saradnji sa našim partnerom Mercedes-Benz Srbija na lokaciji #ACBiševac u Novom Pazaru.“⁹²

Slika br. 23: Mapa elektro-punjača u Republici Srbiji



Izvor: <https://www.elektropunjaci.com/mapa-punjaca/>

Slika br. 24: Mapa elektro-punjača u gradu Beogradu



Izvor: <https://www.elektropunjaci.com/mapa-punjaca/>

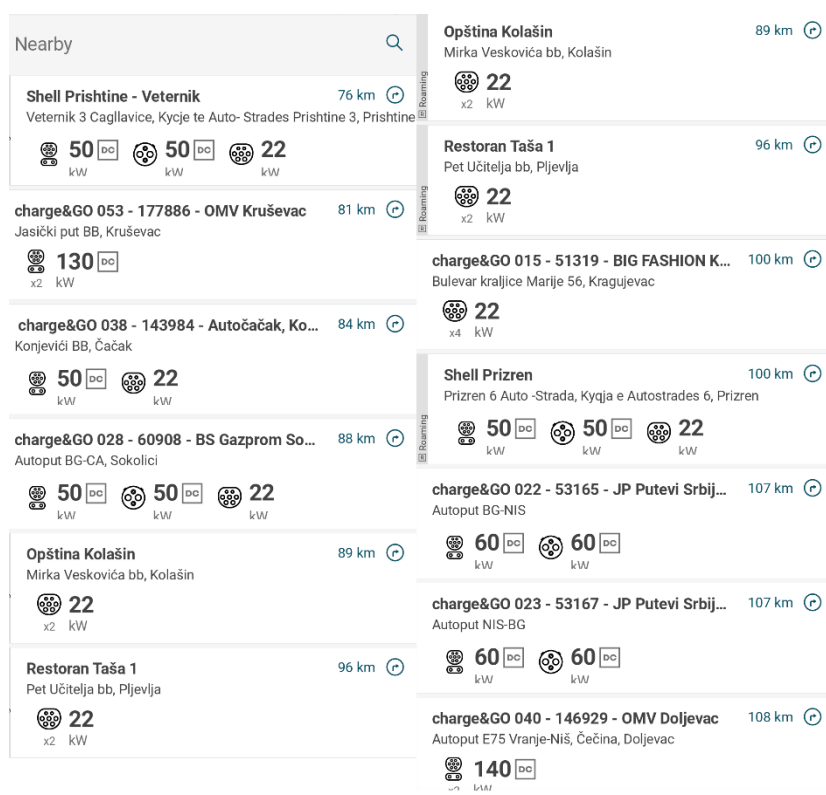
⁹² https://rs.linkedin.com/posts/orion-emobility_acbi%C5%A1evac-orionemobility-orionemobility-activity-6973250831978520576-rZER

Na zvaničnoj prezentaciji JP „Putevi Srbije“ tvrdi, da je do 2023. godine instalirala je 8 punjača za električne automobile na strateški ključnim tačkama, na glavnim putnim pravcima u Republici Srbiji. Usluga punjenja električnih automobila na postojećim punjačima je do 2023. godine besplatna, jer je u pripremi zakonska regulativa za uvođenje naplate za sve korisnike. Tako JP „Putevi Srbije“ do 2023. godine su uspostavila tri nova ultra brza punjača, koja su povezana na platformu Charge&Go.⁹³

Platforma Charge&Go posredstvom aplikacije omogućava nadzor i upravljanje nad sistemom punjača, kao i naplatu punjenja. koja je nedavno sredstva iz zajedničkog projekta Svetske banke i EU za finansiranje srpske istraživačke i startup zajednice. Trenutno imaju 44 punjačka mesta a „plan je da se mreža punjača proširi sa još 30 lokacija, tj. 60 punjačkih mesta”, tvrdi direktor te kompanije Miloš Kostić ističući da bi do kraja godine u svojoj mreži mogli imati oko 100 punjača. Koji još tvrdi da će se punjenje naplaćivati po minutaži. „Punjenje baterije električnog automobila vas kod kuće košta oko 1,5 evro na 100 kilometara pređenih, a ako puniti na punjačkom mestu ono vas košta oko 4 ili 5 evra za 100 pređenih kilometara, tj. naplaćuje se nekih 0,08 evra po minuti”,⁹⁴ dodaje Kostić.

Kada je pitanju Novi Pazar kada se uđe u aplikaciju Charge&Go, koja je dostupna na android i iOS platformama, i izvrši pretraga mesta za punjenje u Novom Pazaru, ista aplikacija daje pregled da je najbliža stanica za punjenje. Aplikacija kao najbliža mesta za punjenje daje mesta oko Prištine, Kruševca, Čačka sa minimalnom udaljenošću od najmanje 70 kilometara do najbliže tačke za punjenje.

Slika br. 25: Pregled aplikacije Charge&Go i najbližih mesta za punjenje Novom Pazaru



Izvor: Charge&Go aplikacija

⁹³ <https://www.putevi-srbije.rs/index.php/sr/elektropunja%C4%8Di>

⁹⁴ <https://bif.rs/2022/05/najveci-problem-vlasnika-elektricnih-automobila-u-srbiji-je-mali-broj-punjaca/>

U prethodnom delu smo prikazali da Novi Pazar ima jedno mesto za punjenje električnih vozila ali da jedno mesto na regiju koja ima preko 120.000 stanovnika i koje predstavlja administrativni centar za ceo Sandžak (i severni srbijanski i južni crnogorski), koji takođe predstavlja univerzitetski grad sa dva univerziteta, zaslužuje bolji i adekvatniji tretman ovakve problematike. Posebno poražavajuća činjenica ogleda se u tome što je Grad Novi Pazar u zadnje dve godine dobio po jedan zatvoreni i jedan otvoreni šoping centar a da ni jedan ni drugi nemaju ni jedno mesto za elektro punjače a da takođe ni jedna od 60 zgrada koje su izgrađene ili koje su u toku izgradnje, takođe nemaju ni jedno mesto za elektro punjače.

Treba napomenuti da je autor ove disertacije u kompaniji X čije je interese zastupao i čiji je primer izgradnje detaljno prikazan, predlagao da se uvedu punjači za vozila kao sredstvo dalje zarade, koje bi služilo kao „pumpa“ ali da predlog nije usvojen. Autor je takođe u jednom od naučnih radova na početku akademske karijere 2010. godine pisao da će doći do supstituisanja odnosno zamene fosilnih goriva, nekom drugom vrstom energije u automobilima. Svoju tezu je izneo na naučnom skupu na Univerzitetu u Novom Pazaru, pri čemu je tokom iznošenja rada na temu: „Auto-industrija kao pokretač inovacija koje štite životnu sredinu, na primeru kompanije BMW“, predstavnik lokalne ekološke odborničke stranke i tadašnji odbornik u skupštini grada Novog Pazara, ustao i rekao kako se to nikada neće desiti i demonstrativno napustio skup odnosno naučnu konferenciju. Jednu deceniju posle toga ta situacija je u EU, SAD-u i Kini već uveliko nastupila i ukazuje na to koliko je autor tada bio u pravu, odnosno koliko predstavnik lokalne ekološke stranke, nije bio u pravu.

Izmene zakona će naterati građevinski sektor Srbije generalno ali i na užem lokalitetu Novog Pazara, da moraju da ulože u mesta za električne punjače čime će se povećati troškovi gradnje ali stvoriti šansa za generisanje novog vida profita od same naplate električnog punjenja ili iznajmljivanja prostora kompanijama koje se primarno bave naplatom takve usluge.

Troškovi izgradnje zgrada će se značajno povećati jer ako pogledamo sliku br Charge&Go vidimo da super-punjači imaju snagu od 22 kw do 60 kw, gde snaga utiče na dužinu punjenja. Što je jača snaga punjača, auto će se brže napuniti i vlasnik i vozilo će moći brže da nastave sa ostalim aktivnostima. Sa druge strane sama snaga uslovljena instaliranim kapacitetima elektromreže na tom području.

Tako na osnovu primera kompanije X, kako se došlo do obračuna o potrebnoj snazi električne mreže? Zgrada je dobila uslove elektrodistribucije za 39 stana, 1 lokal i par strujomera za garažni prostor i zajedničke prostorije (hodnike, liftove itd.), prikazano na slici rešenja o priključenju a izvedena tabela br 5 koja pokazuje da recimo da je cela zgrada useljena i da svi upale maksimalno dozvoljenu snagu, zgrada bi trošila 525 kW (kilovata) struje po času, međutim pošto je to jedna nerealna situacija i gotovo nemoguća u realnosti operiše se sa vršnom snagom na nivou od oko 36% (4 kw po stanu), gde smo u tabeli uzeli i malo veći primer od 40% potrošnje, što iznosi 210 kw.

I tu dolazimo do implikacija novog zakona u delu elektro punjača na građevinarstvo, ako se instalira punjač od 60kw on će trošiti 60kw kada je automobil u fazi punjenja čime će direktno uticati da se premer (jačina) dovodnih kablova dalekovoda mora projektovati na veću izdržljivost, odnosno za nas ekonomiste najbitnije, kablovi će biti skuplji. Takođe u praksi će se desiti da će investitori zbog tih dodatnih elektro punjača morati da grade nove trafo stanica ili da rekonstruišu postojeće trafo stanice, zbog čega će doći do rasta troškova gradnje po objektu prema iskustvu autora od 20.000 eur do 40.000 eur, zavisno od veličine objekta a samim tim i potreba za brojem elektro-priključaka.

Слика бр. 27: *Rešenje o прикључењу пројекта X на електро мрежу*

Оператор дистрибутивног система "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" д.о.о. Београд, Београд
ОДС-ОГРАНАК НОВИ ПАЗАР
Број: _____
Датум: 25.09.2019. год.
Место: Нови Пазар

QF-PC 102-C

Оператор дистрибутивног система "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" д.о.о. Београд, Београд - Огранак Нови Пазар и то
лић, директор огранка Нови Пазар, као овлашћено лице за доношење решења о одобрењу за
је објекта на дистрибутивни систем по овлашћењу бр.08.01
акци спроведеног управног поступка од стране овлашћеног лица поступајући по захтеву број
године, који је поднео
ање одобрења за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије објекта
СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ ,

Нов објекат

а који се налази у месту НОВИ ПАЗАР, улица В _____, број 66, на катастарској парцели 7____, 7____, КО
нови пазар, на основу чл. 142. до 144. Закона о енергетици ("Службени гласник РС" бр 145/14), чл. 39. Закона о
озаконењу објекта ("Службени гласник РС" број 96/2015), чл. 3. Уредбе о условима испоруке и снабдевања
електричном енергијом ("Службени гласник РС" бр. 63/13) и чл. 192. ст 1. Закона о општем управном поступку
("Службени лист СРЈ" бр. 33/97 и 31/01 и "Службени гласник РС" бр. 30/10), доноси

РЕШЕЊЕ

**о одобрењу за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије
(широка потрошња - групни типски прикључак)**

Усваја се захтев који је поднео _____, _____, НОВИ ПАЗАР са адресом: НОВИ ПАЗАР, Дубровачка 412 48
да прикључи на дистрибутивни систем електричне енергије Привредног друштва за дистрибуцију електричне
енергије Оператор дистрибутивног система "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" д.о.о. Београд, Београд - Огранак Нови Пазар
свој објекат колективне градње СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ, који се налази у месту НОВИ ПАЗАР, улица
на катастарској парцели број _____ КО нови пазар, под следећим условима:

1. Електроенергетски услови:

1.1. Типски прикључак: тип - ознака прикључка: Г52

	број станова са истом снагом	одобрена вршна снага једног стана (kW)
1.2. Одобрена снага за станове:	41	11,04
	број локала са истом снагом	одобрена вршна снага једног локала (kW)
1.3. Одобрена снага за локале:	3	17,25

	намена зп	носилац потрошње	број зп. са истом снагом	одобрена вршна снага једне зп (kW)
1.4. Одобрена снага за заједничку потрошњу:	Подстанница		1	11,04
	1	Степениште	1	11,04
		Лифт	1	22,08
		Хидрофор	1	11,04

1.5. Време трајања могућег прекида у напајању електричном енергијом без већих штета у процесу рада
_____ сати

1.6. Начин загревања: Чврсто гориво

1.7. Намена потрошње: Домаћинства

2. Технички услови: не постоје

2.1. Потребно је изградити:

А. У МБТС 10/0,4kV, 1x630kVA "Домски сокак" уместо постојеће опреме уградити нову и то:

1. Превезиви енергетски трансформатор преносног односа 10(20)/0,4kV, снаге 1x1000kVA са бакарним
намотајима и смањеним губицима, домаће производње.

2. НН постројење са десет извода главним прекидачем 1600А и бројилом за мерење протока ел.енергије са
уграђеним модемом за двосмерну комуникацију.

Б. У МБТС 10(20)/0,4kV, 2x1000kVA "Мусала 2":

1. Два прикључна НН вода енергетским каблом тип-а: ПП00-А 4x150мм2 положена у кабловску канализацију.

2.2. Напон прикључења : 3x230/400 V

2.3. Место прикључења објекта: Посебан извод у ТС

2.4. Врста прикључка:

2.5. Начин прикључења: Подземни

Tabela br. 57: Pregled odobrene snage i prosečne potrošnje zgrade X tokom 2019. godine

r. Br	Namena priključka	Broj strujomera	Snaga po strujomeru (kW)	Ukupno odobrena snaga	40% vršne snage
1	Stanova	40	11,04	441,60	176,64
2	Garaža	1	11,04	11,04	4,42
3	lokala	1	17,25	17,25	6,90
4	Kotlara	1	11,04	11,04	4,42
5	Stepenište	1	11,04	11,04	4,42
6	Lift	1	22,08	22,08	8,83
7	Hidro stanica	1	11,04	11,04	4,42
			Ukupno	525,09	210,04

Izvor: rešenje EPS-a o priključenju objekta X

7.8. UTICAJ ZELENE GRADNJE NA GRAĐEVINARSTVO NOVOG PAZARA

Prema određenim kritičarima novog zakona tj. izmena o građevinarstvu, najbolje u predlogu Zakona predstavlja „prepoznavanje i definisanje pojmova zelene gradnje, sertifikacije objekata, elektromobilnosti i ostalih elemenata zelene agende.“ Naravno da bi se ocenile mere moraće se najpre usvojiti podzakonska akta i krenuti njihova primena.

Sama zelena gradnja se definiše u nacrtu zakona o izmenama i dopunama zakona o planiranju i izgradnji, članu 1. u Zakonu o planiranju i izgradnji (“Sl. glasnik RS”, br. 72/09, 81/09 - ispr., 64/10 - odluka US, 24/11, 121/12, 42/13 - odluka US, 50/13 - odluka US, 98/13 - odluka US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - dr. zakon, 9/20 i 52/21) član 2. stav 1. menja se i glasi: „78) zelena gradnja jeste način planiranja, projektovanja, izvođenja radova, korišćenja i održavanja objekata, kojima se smanjuje emisija gasova sa efektom staklene bašte, koriste ekološki sertifikovani građevinski materijali i oprema, smanjuje produkcija otpada, koriste obnovljivi izvori energije, što dovodi do poboljšanja kvaliteta života korisnika, zaštite životne sredine i unapređuje održivost;“

Takođe novim izmenama se uvode podsticajne mere za sertifikaciju pa tako kaže: U članu 97. posle stava 7. dodaju se novi st. 8. i 9. koji glase: „Investitor objekta za koji je izdat sertifikat zelene gradnje, ima pravo na umanjenje obračunatog doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta u visini od 10% u odnosu na ukupno određeni iznos doprinosa. Investitor iz stava 8. ovog člana, po pravnosnažnosti upotrebne dozvole može podneti zahtev nadležnom organu za umanjenje ukupno određenog iznosa doprinosa.”⁹⁵

Dakle nove izmene predvidele su povlastice za investitore objekata za koji je izdat sertifikat zelene gradnje u vidu 10% umanjenja na iznos obračunatih tzv. „komunalija“, odnosno naknada za uređenje građevinskog zemljišta.

Objekat koji je u ovom radu bio prikazivan kao rezultat delovanja kompanije X, je tokom izgradnje objekta ugradio tzv. „clima quard“ stakla (debljine 6mm plus 4 mm plus 6mm) i čitava fasada urađena od kamene vune. Takođe je između stanova, dublih pregradnih

⁹⁵ Zakonu o planiranju i izgradnji (“Sl. glasnik RS”, br. 72/09, 81/09 - ispr., 64/10 - odluka US, 24/11, 121/12, 42/13 - odluka US, 50/13 - odluka US, 98/13 - odluka US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - dr. zakon, 9/20 i 52/21)

blokova, stavljana kamena vuna kao zvučna i termo izolacija. Autoru nije poznato da je tolika količina termo-energetskih materijala i stakla i fasade i zidova, stavljena na nekom drugom objektu, osim objektu br. 2 koji je takođe izgradila kompanija X. Nažalost mnogi drugi investitori su stavljali stakla slabijeg kvaliteta tj. termo svojstava, dok su pojedini umesto kamene vune stavljali druge proizvode na bazi stiropora, gde sada nećemo dalje ulaziti u analizu da li su takva ponašanja nezakonita.

Tako se u „stanogradnji interesi investitora završavaju sa prodajom stanova, a da kupci još uvek ne prepoznaju prednosti i vrednost zelenih standarda, nema slučajeva energetski sertifikovanog objekta. S’obzirom da naknada za uređenje građevinskog zemljišta učestvuje u ukupnoj investiciji sa npr. oko 5% onda bi pojeftinjenje koje je predloženo značilo samo 0,5% manju investiciju.“⁹⁶ Ovde moramo prokomentarisati da smo utvrdili da u Beogradu i većim gradovima su komunalije faktički ispile niže tj. jeftinije nego što je situacija u Novom Pazaru. Tako da neka ovakva rešenja bi u Novom Pazaru bila značajnija.

7.9. POJAM ENERGETSKIH PASOŠA I DALJE IMPLIKACIJE NA GRAĐEVINARSTVO U NOVOM PAZARU

Pitanje energetskih sertifikata utiče i na samu mogućnost prodaje objekata tj. posebnih delova. Tako se u članu 4. posle stava 6. dodaju se novi st. 7. i 8. koji glase: „Sertifikat o energetskim svojstvima zgrade, odnosno njenog posebnog dela obavezno se prilaže prilikom overe ugovora o kupoprodaji nepokretnosti i zaključenja ugovora o zakupu i čini njegov sastavni deo. Ako je predmet ugovora o kupoprodaji objekat ili deo objekta u izgradnji, sertifikat o energetskim svojstvima zgrade nije uslov za overu ugovora, već se isti prilaže po izdavanju upotrebne dozvole i upisu nepokretnosti ili dela nepokretnosti u evidenciju katastra nepokretnosti.”

Tako će postojati obaveza prilaganja Sertifikata o energetskim svojstvima zgrada prilikom sklapanja ugovora kod notara, što će značajno poboljšati dobijanje energetskih pasoša, dok postojeći objekti imaju rok od 10 godina za pribavljanje energetskog pasoša.

7.10. SOLARNI PANELI I IMPLIKACIJE NA GRAĐEVINARSTVO U NOVOM PAZARU

Novi zakon ukoliko se bude usvojio omogućioće i potencijalna veća ulaganja u zelenu energiju kroz solarne panele. Tako se u članu 28. u članu 91. posle stava 2. dodaju se st. 3-6. koji glase: „Svi vlasnici objekata na teritoriji, odnosno na delu teritorije jedinice lokalne samouprave koji je komunalno opremljen za građenje i korišćenje, a naročito koji ima postojeću infrastrukturu vodovoda, kanalizacije, gasovoda i daljinskog grejanja, dužni su da se priključe na postojeću infrastrukturu.

Vlasnik objekta koji dostavi dokaz da će za proizvodnju električne energije, odnosno grejanje i hlađenje objekta koristiti obnovljive izvore energije, nema obavezu propisanu stavom 3. ovog člana.“

Do sada ukoliko je neko hteo da ugradi solarne panele, ipak je morao da se priključi na električnu mrežu, zvaničnu distribuciju i bio je dužan da najpre proizvedenu struju isporuči

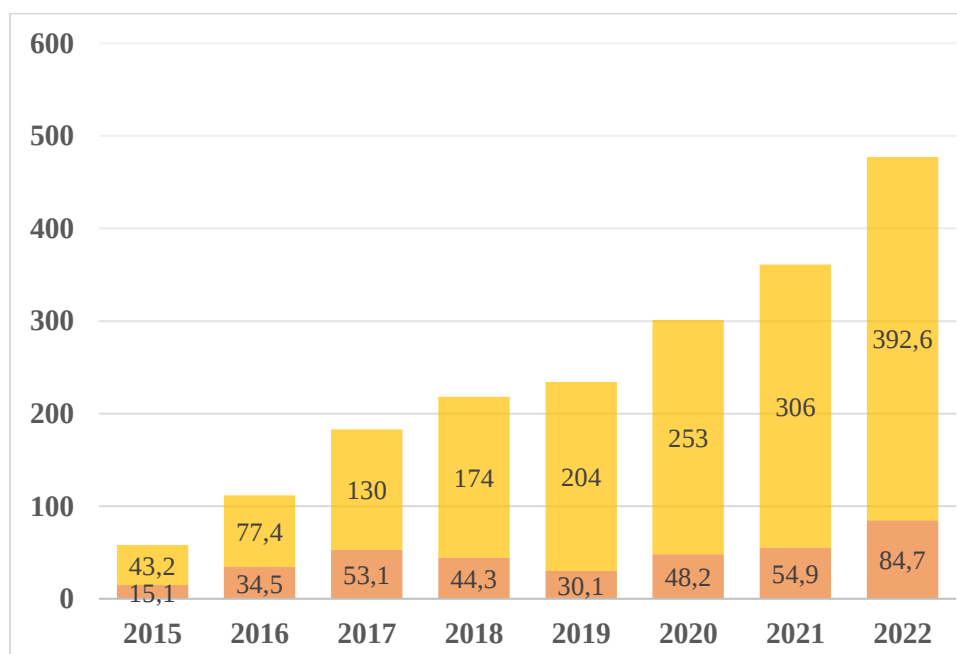
⁹⁶ Pristupljeno 21.03.2023, <https://www.gradnja.rs/zakon-o-planiranju-i-izgradnji-vladimir-doric/>

elektro mreži a potom da svoju potrošnju kupi na tržištu. Zakon sada omogućuje da se objekat uopšte ne priključi na elektro mrežu već da ugradi sopstvene panele i omogući sebi proizvodnju i potrošnju.

Ovde možemo i ukazati da jedan od glavnih trgovinskih ratova koji se odvijaju na globalnom planu a to je rat u proizvodnji solarnih panela između SAD, Kine i EU. Međunarodna agencija za energiju (IEA) procenjuje da Kina takođe proizvodi preko 80% svih solarnih ćelija i sklopljenih solarnih panela. Kada je u pitanju proizvodnja iz solarnih prognoze kažu se da će Kina 2023. godine dodati čak 30% solarne energije, odnosno 95 do 120 gigavata (GV) solarne energije.⁹⁷

Prema podacima sa grafikona br Kina kao najveći svetski proizvođač solarnih proizvoda i generator solarne energije pustio je u rad 87,41 GW nove solarne energije 2022. godine, pokazuju zvanični podaci, čime je ukupni instalirani kapacitet povećan na 392,61 GW.⁹⁸

Grafikon br. 7: Kineski instalirani kapaciteti za proizvodnju struje od solarne energije



Izvor: Kineska Nacionalna Energetska Administracija (CNEA)

Američko ministarstvo za energetiku u izveštaju kaže: „U ovom trenutku, SAD imaju malo ili nimalo proizvodnje za gotovo bilo koju komponentu koja je potrebna za proizvodnju solarne energije. Kina, koja može da proizvodi solarne komponente jeftinije, kontroliše više od 80% lanca snabdevanja, dominirajući proizvodnjom solarnih panela i druge vitalne opreme. Poslednjih godina Kina je potrošila skoro 10 puta više na solarnu proizvodnju nego SAD i Evropa zajedno.“⁹⁹ Prema istom izvoru Američko ministarstvo za energetiku predviđa da će solarna energija morati da poraste na najmanje 37% mešavine električne energije u SAD do 2035. da bi se dostigli ciljevi Bajdenove administracije u pogledu čiste energije.

⁹⁷ Pristupljeno 19.03.2023, <https://www.reuters.com/world/china/china-solar-power-capacity-could-post-record-growth-2023-02-16/>

⁹⁸ Ibid

⁹⁹ Pristupljeno 21.03.2023, <https://www.wsj.com/articles/solar-energy-china-supply-chain-11668525614>

Jedan od američkih aduta je proizvođač automobila Tesla koji je rekao da je divizija zabeležila svoj „najjači“ kvartal u više od četiri godine, sa ukupno 106 megavata raspoređenih u drugom kvartalu 2022. „Iako i dalje imamo kašnjenja u uvozu određenih solarnih komponenti van naše kontrole“, izvestio je Tesla, „proširili smo bazu dobavljača kako bismo omogućili rast u ovom poslu.“¹⁰⁰ U poređenju sa istim kvartalom prošle godine, Tesla je povećao upotrebu solarne energije za 25%. Međutim posmatrano sa podacima u Kini, ovi rezultati tesle na ovom polju i nisu baš impresivni. Zanimljivi su novinski članci u Forbes-u „Koliko košta Teslin solarni krov?“ gde se govori o: „Dizajniran da maksimizira proizvodnju energije u vašem domu, Tesla solarni krov je prvi te vrste koji će poboljšati estetiku vašeg doma uz smanjenje vašeg računa za energiju. Tesla solarni krov je napravljen kombinacijom staklenih solarnih pločica, staklenih krovnih pločica i čeličnih pločica arhitektonskog kvaliteta. Inovativni krov je takođe napravljen da bude energetska nezavisan sa svojim Powerwall-om, kompaktnom kućnom baterijom, tako da može biti dostupan tokom dana, pa čak i noću. Konačno, solarni krov je izgrađen da traje. Svaka solarna pločica ostaje netaknuta u svim vremenskim uslovima, osiguravajući da dom korisnika ostane zaštićen od kiše ili sjaja.“¹⁰¹

Slika br. 28: Tesla solarni sistem za kuće pod nazivom „Tesla solar roof“



Izvor: Tesla

Tesla solarni krov, koji je dizajnirao Tesla, nudi održivu i energetska efikasnu alternativu modernim krovovima. Krov dolazi sa solarnim staklenim šindrama i integrisanom Powerwall baterijom za skladištenje proizvedene energije. Iako skup – dvospratni, 2.000 kvadratnih stopa, što je kod na oko 185.81 m², solarni krov od 11,28 kW košta nešto više od 55.300 dolara pre državnih podsticaja u SAD-u, pod pretpostavkom da zamenjujete originalni krov – krov je namenjen dugoročnoj uštedi novca smanjenjem ili eliminacijom električne energije vlasnika kuće.¹⁰²

¹⁰⁰ Pristupljeno 21.03.2023, <https://techcrunch.com/2022/07/20/tesla-solar-panel-best-quarter-in-4-years-semiconductor-challenges/>

¹⁰¹ Ibid

¹⁰² Pristupljeno 21.03.2023, <https://www.forbes.com/home-improvement/solar/tesla-solar-roof-cost/>

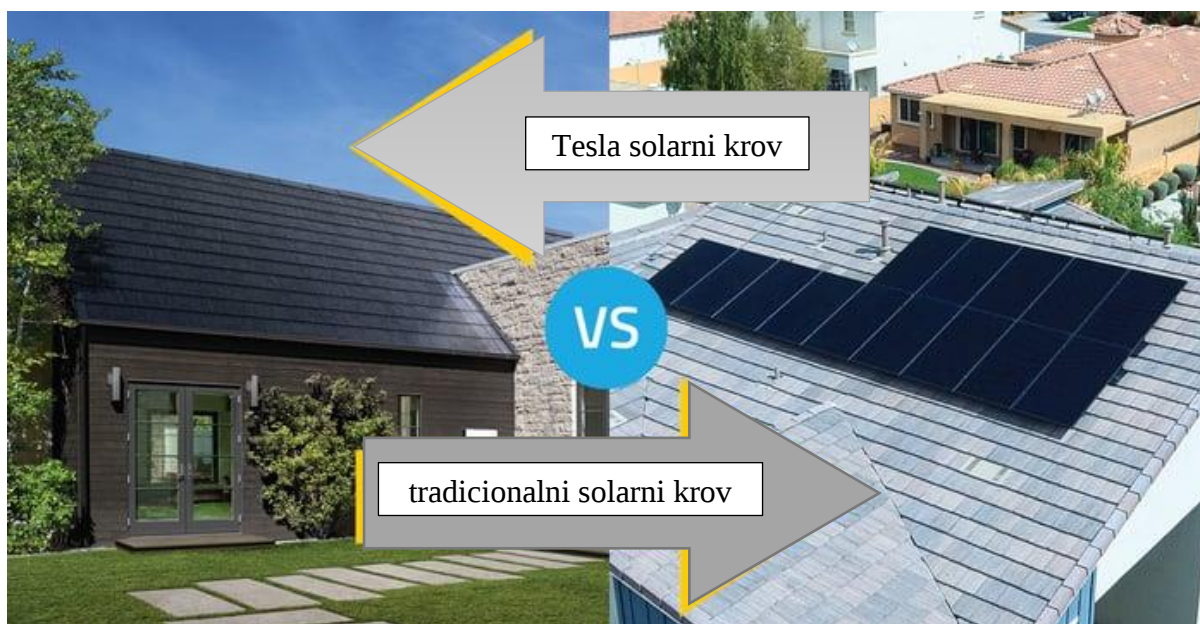
Tabela br. 58: Procenjeni troškovi ugradnje Tesla solarnog krova

Veličina u kvadratnim stopama	veličina u kvadratni m ² (odnos 1/0.092)	broj etaža	kw	skladište energije	ukupno procenjeni troškovi u dolarima	ukupno procenjeni troškovi u eurima
1000	92,90	Jedan sprat	6,31	1 zidna baterija	\$ 46.425,00	43.732,35
2000	185,81	Dva sprata	12,57	2 zidne baterije	\$ 64.193,00	60.469,81
3000	278,71	Tri sprata	18,83	3 zidne baterije	\$ 81.961,00	77.207,26

Izvor: Forbes

Ako se postavlja pitanje između običnih panela i solarnog Tesla krova, obični paneli bi generisali samo 8,16 kW umesto 11,28 kW solarnog krova, što bi otežavalo samostalno napajanje. Dakle kao što je predstavljeno na slici br , kod tradicionalnih panela postavlja se solarni paneli preko samog krova. Dok se kod Tesla solarnog krova koriste solarni crepovi koji jesu integralni deo samog krova, i služe kao i svaki crep da zaštite objekata od atmosferskih uticaja (kiša, snegova, vetra, sunca itd.) ali i za proizvodnju struje.¹⁰³

Slika br. 29: Razlika između solarnih panela i Tesla solarnog krova



Izvor: google

Powerwall (eksterna baterija) koja je sastavni deo sa Tesla solarnim panelima i omogućuje skladištenje energije i njeno korišćenje uveće. Forbes izveštava da Powerwall trenutno košta oko 6.500 dolara za baterijsku jedinicu. Naknade za instalaciju i podešavanje dodaju još 4.000 dolara, što završava na ukupnoj ceni od 10.500 dolara. Svaka dodatna Powerwall jedinica košta 6.500 dolara prema Forbes-u, bez poznatih dodatnih troškova instalacije. Pošto je Powerwall sistem neophodan da bi se instalirao Tesla solarni krov, važno je takođe da se bude siguran da svi uređaji mogu da pristupe softveru.

U SAD-u podsticaji na saveznom ili državnom nivou mogu odbiti značajan iznos od vašeg konačnog računa, dok Teslin kalkulator solarnog krova pomaže u uračunavanju ovih

¹⁰³ Ibid.

podsticaja, koji se može se pronaći i na sajtu Tesle. U SAD-u se podsticaji razlikuju na državnom nivou, svaki krov postavljen na stambenoj zgradi od 2020. do 2023. može očekivati federalni poreski kredit od 26%, prema Forbes-u.

Da se vratimo na Srbiju, iako, sa ovim izmenama zakona o planiranju i izgradnji, a u momentu odbrane ovog doktorata, sa već usvojenim izmenama, Republika Srbija će sigurno postaviti osnove za dalji rast i razvoj u ovom pravcu. Međutim postavlja se pitanje kakva će biti situacija u Novom Pazaru.

Postojali su pionirski poduhvati tako su najpre je, početkom novembra 2021. godine sa Ministarstvom rudarstva i energetike sklopljeni ugovor o sufinansiranju programa energetske sanacije porodičnih kuća koji sprovodi grad Novi Pazar. Tako da prema novinskim člancima od 19.12. 2022 je: „trenutno, izgrađeno 15 solarnih elektrana na porodičnim kućama, od kojih je 13 su-finansirao grad Novi Pazar zajedničkim sredstvima lokalne samouprave i resornog Ministarstva rudarstva i energetike a na 2 porodične kuće solarni paneli su montirani zahvaljujući projektu *Promocija obnovljivih izvora energije i energetske efikasnosti u Srbiji*, Nemačke organizacije za međunarodnu saradnju (GIZ).“¹⁰⁴

Međutim, ostaje nada da će nove zgrade i investitori se aktivnije uključiti u rešavanje ovih problema, i da će prilikom projektovanja novih zgrada voditi računa o zelenoj agendi a ko ne makar iz razloga mogućnosti da povrate 10% svoje investicije u tzv. „komunalije“ tj. doprinose za uređivanje gradskog građevinskog zemljišta. Sa druge strane budući da smo analizirali koliko su tzv. „komunalije“ skuplje u Novom Pazaru nego u slično razvijenim opštinama, postavlja i ako tom dodamo da je i pored toga opština Novi Pazar veoma često u blokadi, i pored velikih taksi za „uređivanje gradskog građevinskog zemljišta“, postoji opravdani strah da li će i kako investitori uspeti da vrate 10% svog novca od grada Novog Pazara.

7.11. IMPLIKACIJE GREJANJA STANOVA NA VISOKO GRADNJU U NOVOM PAZARU

Tokom zadnjih godina Novi Pazar se nalazi u žiži lokalnih, nacionalnih pa i regionalnih medija po jednom ne tako slavljenom podatku. Da u pojedinim periodima naš lokalitet predstavlja najzagađeniji grad u Evropi. Tako da nas ne čude novinski članci poput: „Novi Pazar treći najzagađeniji grad u Evropi 2021. godine, Čačak na devetom mestu“ a 2022. godine i još drastičniji naslov: „Novi Pazar najzagađeniji grad u Evropi“.

Sigurno da nikome iz ovog sektora ovakva titula ne pogoduje, kao ni građanima a ni predstavnicima vlasti ili predstavnicima opozicionih strana, civilnom sektoru ili bilo kom iole normalnom čoveku. U jednom od tih novinskih članaka se kaže: „Izveštaj o kvalitetu vazduha u svetu koji je danas objavila švajcarska kompanija “IQ Air”. Podaci te kompanije, koja prati kvalitet vazduha, pokazuju da je prosečna koncentracija suspendovanih čestica PM2,5 tokom 2021. godine u ovom gradu bila 47,2 mikrograma po kubnom metru. Dozvoljeno prisustvo PM2,5 čestica je 25 mikrograma po kubiku, iznad kojih se smatra da je vazduh opasan po zdravlje. Čestice PM2,5 zapravo predstavljaju prašinu manju od 2,5 mikrometra koja je nastala od dima, čađi, kiselina i teških metala. Igdir se nalazi na samom istoku Turske, na granici sa Jermenijom (1.500 kilometara od Istanbula), dok je Krasnojarsk udaljen 4.000 kilometara istočno od Moskve.“¹⁰⁵

¹⁰⁴ Pristupljeno 21.03.2023, <https://www.kraljevackenovosti.com/grad-novi-pazar-sufinansirao-izgradnju13-solarnih-elektrana-na-porodicnim-kucama-u-2022-godini/>

¹⁰⁵ Pristupljeno 21.3.2023, <https://www.radiostoplus.com/novi-pazar-najzagađeniji-grad-u-evropi/>

U ovom se radu nećemo baviti dokazivanjem, da li su prezentovani podaci tačni ili nisu ali možemo ukazati na implikacije po građevinski sektor. Tokom razvoja građevinskog sektora Gasifikacija Novog Pazara je postala stvarnost, da ne kažemo neminovnost. Iako se konačna realizacija najavljivala i za 2021. godinu, tokom 2022. godine je započela krajnja izrada projekta gasifikacije Novog Pazara.

Razvodni gasovod RG 09-04/2 Aleksandrovac – Kopaonik - Novi Pazar - Tutin predstavlja deo gasovodne mreže Republike Srbije i ima strateški značaj za razvoj sistema gasifikacije jugoizapadnog dela Republike Srbije i povezivanje gasovodnih sistema Republike Srbije i Republike Crne Gore. Izgradnja ovog gasovoda ima za cilj da obezbedi gasifikaciju Turističkog Centra „Kopaonik“, grada Novog Pazara i opština Brus, Raška i Tutin. Gasovod je dug preko 116 kilometara i njegova izgradnja omogućava skorašnji prelazak oko 30.000 domaćinstava u opštinama kroz koje prolazi na prirodni gas.

Tabela br. 59: Obuhvat Prostornog plana

R. Br.	Opština	Dužina u km
1	Aleksandrovac	3,83
2	Brus	33,23
3	Raška	26,87
4	Novi Pazar	30,2
5	Tutin	15,61
6	Brus	5,03
7	Raška	1,79
Ukupna dužina		116,56

Izvor: Prostorni plan područja posebne namene razvodnog gasovoda RG09-04/2 Aleksandrovac-Kopaonik-Novog Pazara-Tutin sa elementima detaljne regulacije-nacrta prostornog plana -2018

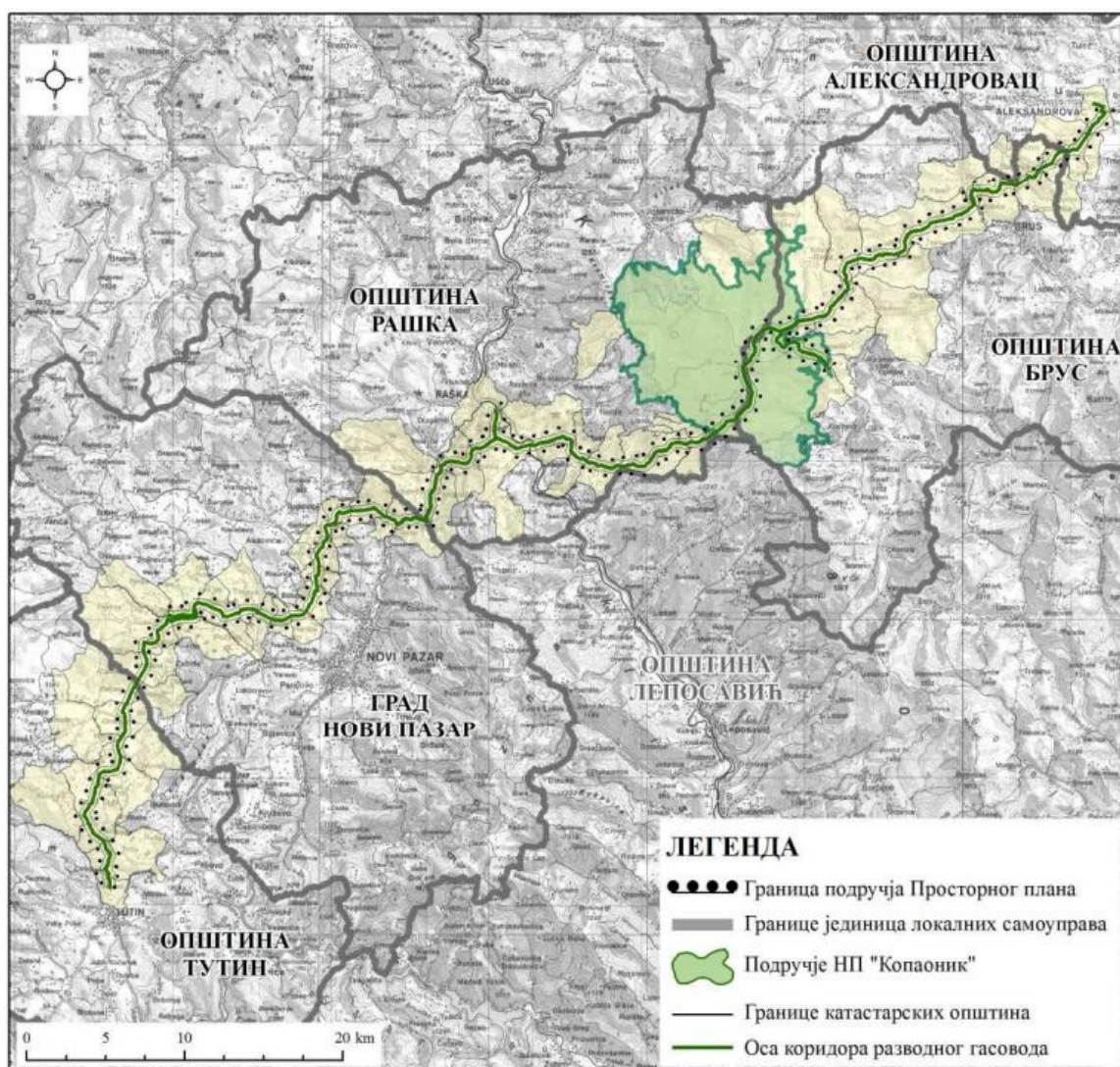
Prema prostornom planu iz 2018. godine definiše se da je oprema u tzv. GMRS, koje predstavljaju svojevrstne stanice za deljenje gasa, se dimenzioniše prema sledećim okvirnim prenosnim kapacitetima:

- GMRS „Brus“ 6.000 m³/h,
- GMRS „Brzeće“ 4.000 m³/h,
- GMRS „Kopaonik“ 5.000 m³/h,
- GRMRS „Treska“ 5.000 m³/h,
- GMRS „Raška“ 6.000 m³/h,
- GMRS „Novi Pazar“ 21.000 m³/h
- i GMRS „Tutin“ 10.000 m³/h.¹⁰⁶

Iz navedenog se vidi da će Novi Pazar imati najveće kapacitete za korišćenje gasa tako da će od planiranog kapaciteta imati na raspolaganje preko 36,84% gasa, od ukupnih 57.000 m³/h gasovoda. Naravno se može postaviti pitanje dostupnosti gasa jer je Ukrajinski rat pokazao da ugovori se mogu dovesti u pitanje ukoliko je velikim silama u interesu da se ukine- obustavi isporuka gasa. Tako smo bili svedoci da je Rusija smanjila isporuke gasa, u toku Ukrajinskog sukoba/rata, ali takođe i diverzije koje su se desile na „severnom toku 2“ su onemogućile da se SR Nemačka snabdeva većom količinom gasa iz Rusije.

¹⁰⁶ Prostorni plan područja posebne namene razvodnog gasovoda RG09-04/2 Aleksandrovac-Kopaonik-Novog Pazara-Tutin sa elementima detaljne regulacije - nacrt prostornog plana -2018

Slika br. 30: Područje prostornog plana RG09-04/2



Izvor: Prostorni plan područja posebne namene razvodnog gasovoda RG09-04/2 Aleksandrovac-Kopanik-Novi Pazar-Tutin sa elementima detaljne regulacije - nacrt prostornog plana -2018

Tabela br. 60: Troškovi energije za grejanje stambenog prostora - grejna sezona 2022/2023.

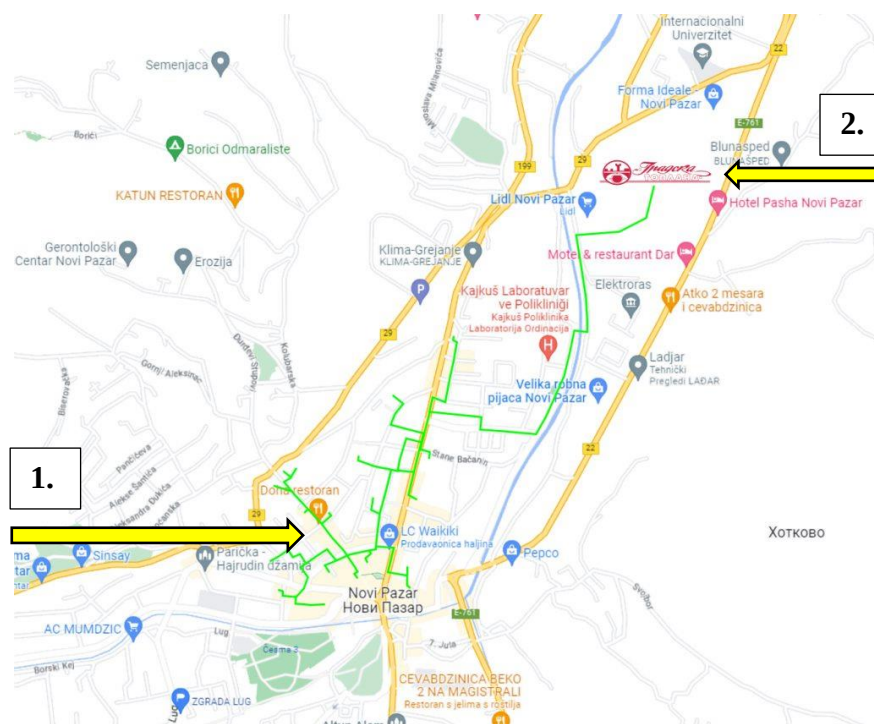
R. Br.	Vrsta grejanja	Efikasnost peći	Godišnja količina		Jedinična cena		Godišnji trošak, din.	Godišnji trošak, EUR.
1	Drvo, jeftinije	65%	8,2	m3	7.650	din/m3	63.000	536,17
2	Drvo, skuplje	55%	9,7	m3	10.700	din/m3	104.200	886,81
3	Pelet (drvo)	80%	2,5	t	38.000	din/t	96.200	818,72
4	Ugalj Obilić sušeni	55%	3,4	t	21.000	din/t	71.900	611,91
5	Ugalj Banovići	55%	3,2	t	24.000	din/t	77.700	661,28
6	Prirodni gas	90%	1.080	m3	42,1	din/m3	45.500	387,23
7	Propan butan	85%	829	kg	201,4	din/kg	166.900	1.420,43
8	Lož ulje	80%	1.149	lit	164,1	din/lit	188.500	1.604,26
9	El. energija TA(noću)	91%	9.900	kWh			64.400	548,09
10	El. energija TA (danju)	93%	9.720	kWh			88.500	753,19
11	El.grejna tela i kotlovi	100%	9.000	kWh			155.800	1.325,96

Izvor: Agencija za energetiku Republike Srbije

Tokom početka grejne sezone 2022/2023. godine Agencija za energetiku Republike Srbije je objavila da će za grejanje prosečno izolovanog stambenog prostora od 60 m² na 20°C u toku 16 sati dnevno u celom stanu, 180 dana u grejnoj sezoni, biti potrebna energija od oko 9.000 kWh. Tako je prema istom izvoru „150 kWh/ m² je prosečna procenjena potrošnja za grejanje u Srbiji“. Pri analizi troškova energije za grejanje uzima se u obzir efikasnost uređaja koji se koriste. Tako prema dostupnim podacima najjeftinije je grejanje na gas i drvo. Potom kao jeftiniji oblik sledi grejanje na ugalj i struju. Po ovoj tabeli grejanje na TA peći i nije toliko isplativo. Dok je najskuplje grejanje na propan butan, električne kotlove i lože ulje.

Drugi način na koji je grad pokušavao da reši problem preteranog zagađenja je izmeštanje toplane za gradsko grejanje iz samog centra grada u industrijsku zonu u Novom Pazaru. Tako slika br. 31 prikazuje mapu toplovoda u gradu koji su najviše izgrađeni/ remontovati za potreba nove toplane na Biomasi. Prema informacijama sa sajta toplane za potrebe nove toplane izgrađeno oko 1.8 km nove toplovodne mreže i rekonstruisano oko 0,7 km postojeće mreže, uz rekonstrukciju 85 toplotnih podstanica tokom 2021. i 2022. godine.

Slika br. 31: Mapa toplovoda nove toplane na Bio masu



Izvor: JKP Toplana

Nova toplana je izgrađena u kompleksu nekadašnjeg Tekstilnog kombinata “Raška”. Projektovana je da ima jedan kotao na biomasi jačine 8 megavat-sati (MWh) i dva pomoćna, jačine 4,5 i 7,8 megavat-sati (MWh), koji će kao energent koristiti gas kada isti stigne do urbanih mesta u Novom Pazaru. Izgradnjom ove toplane uvećani su kapaciteti za daljinsko grejanja stambenog i poslovnog prostora sa 100.000 na 240.000 kvadrata. Tako, prema dostupnim informacijama sa sajta toplane, ista će raditi 24 h i imati nultu emisiju sumpor-dioksida i da će imati 87% manju emisiju ugljen-dioksida. Takođe nakon rekonstrukcije gubici su smanjeni sa 22% na 8%.

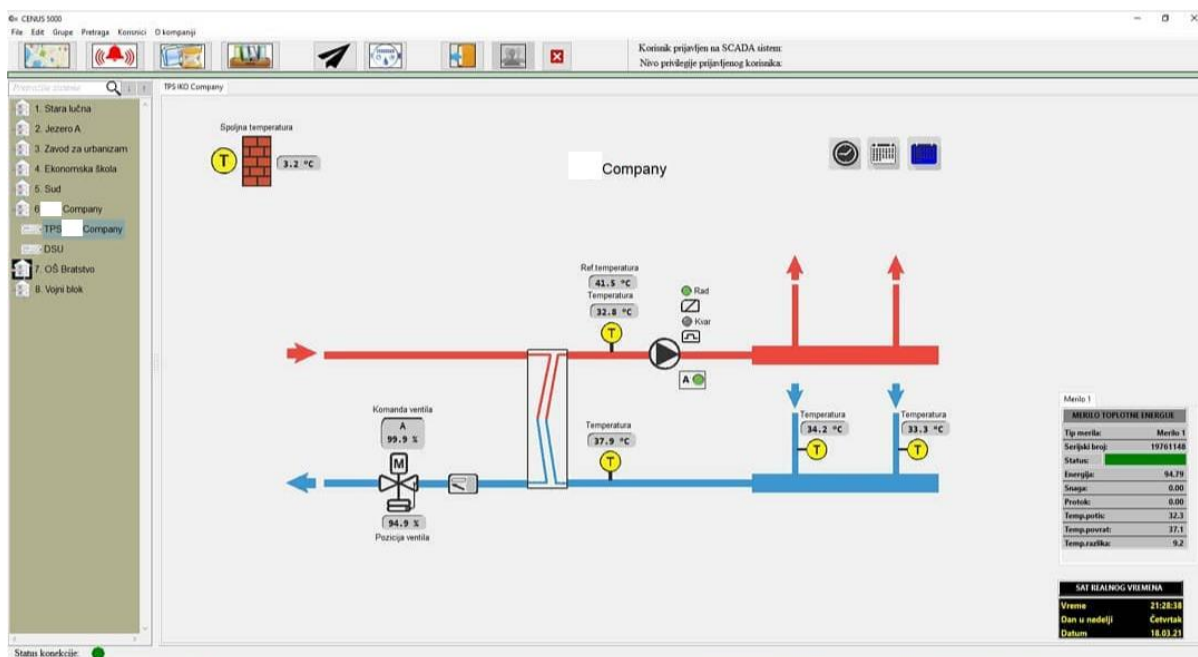
Prema javno dostupnim informacijama JKP Toplana ima još dve kotlarnice koje su obe pokretane na ugalj. Ono što će se sigurno dešavati da u ovim delovima grada se mora izvršiti

tranzicija na nove vidove grejanja, tj. pokretanja grejanja. Dole pomenute dve kotlarnice se takođe nalaze u gusto naseljenim zonama grada.

- Kotlarnica “Lug”,
- Kotlarnica “Bor”.¹⁰⁷

Kompanija X je svoj objekat broj 2. priključila na JKP Toplanu i time je ucrkala put u kojem se pravcu treba kretati grad. Broj stanova koji su priključeni na sistem gradskog grejanja je 54, dok je to prvi put posle 13 godina da se neki objekat priključi na gradsku toplanu. Nakon toga je grad doneo uredbu kojom je ukinuo troškove priključka, koji nisu bili mali 450 dinara bez PDV-a po m² grejne površine, čime je stvorio uslove za povećanje broja korisnika.

Slika br. 32: Automatizovano upravljanje podstanicom kompanije X od strane JKP Toplana



Izvor: Kompanija X

Prema podacima koji su dostupni da je sa izgradnjom toplane došlo do instaliranja kapaciteta za novih 140.000 kvadrata, ukoliko prosečan stan ima 60 m², onda nova toplana može da priključi još 2.333 stana. Budući da je kompanija X priključila 54 stana na JKP Toplanu, to bi podrazumevalo da postojeći kapaciteti mogu da priključe još 43 takvih zgrada, što je divna novost i šansa za dalji rast i razvoj Novog Pazara po pitanju grejanja i smanjenja emisije ugljen-dioksida i ostalih opasnih čestica koje se oslobađaju iz grejanja.

¹⁰⁷ <https://toplananp.rs/ministarka-mihajlovic-nova-toplana-samo-pocetak-ulaganja/>

7.12. NOVI VIDOVI GREJANJA I OPASNOST PREKOMERNE UPOTREBE ELEKTRIČNE ENERGIJE

Takođe bitna stvar za ekologiju i održivi razvoj grada Novog Pazara je da su se mnogi investitori okrenuli tzv. pumpama, kao vidu za grejanje pojedinačnih stanova. Pumpe po sistemu vazduh-vazduh ili pak po sistemu voda-vazduh, omogućile bi vlasnicima novih stanova da se na jedan ekološki ali i cenovno prihvatljiv način greju. Zašto cenovno prihvatljiv? Zato što takve pumpe imaju visok trošak instalacije na početku ali veoma nizak trošak dalje upotrebe tj. potrošnje električne energije. Zato što autor smatra da nije dobra pojava da se potreba za grejanjem zadovoljava na način da se grejanje vrši primenom tzv. električnih kotlova ili nekim drugim vrstama grejanja na struju. Zašto? Iz razloga bezbednosti, jer nove zgrade nisu projektovane izvorno da se greju na takav način, to podrazumeva da je prilikom projektovanja zgrade stavljen manji promer (debljina-kapacitet) električnih kablova. Kao dokaz ovoj tvrdnji navodimo odgovor od 10.07.2018.godine, šta bi se desilo sa nekom zgradom, projektovanom da se greje na centralno grejanje, ukoliko bi svi prešli sa centralnog grejanja na grejanje koje koristi isključivo električnu energiju:

„U vezi mejla koji sam dobio kao projektant i nadzorni organ električnih instalacija na Stambeno-poslovnoj zgradi u ulici od Dženisa Bajramovića:

-stambeno-poslovna zgrada u ulici se prema Uslovima za priključenje koje je izdao EPS izričito se predviđa da se grejanje objekta mora ostvariti sa toplane bez mogućnosti korišćenja električne energije za grejanje,

-Celokupna električna instalacija (limitatori), napojni kablovi, kapacitet trafo-stanice je projektovana i izvedena tako da nije moguće grejanje objekta električnom energijom. Korišćenje električne energije za grejanje objekta neminovno će dovesti do preopterećenja napojnih, kablova, prekidača i zaštitne opreme čime se neminovno električne instalacije dovode u stanje preopterećenje što će dovesti do trajnog oštećenja kao veoma velikog rizika od požara.

Zaključak je da se u ovom objektu ne može koristiti električna instalacija za grejanje.

ODGOVORNI PROJEKTANT... “

Sa druge strane potrebe potrošača su ponekada u koliziji se realnom potrebom Grada Novog Pazara, jer je u novijim zgradama mnogo lakše postaviti klime ili TA peći i na taj način se grejati, tako da se čini da se time mnogo više pomaže ekologiji ali sa druge strane to podrazumeva veću proizvodnju struje a samim tim i veću emisiju ugljen-dioksida. Potrošačima je u trenutnoj situaciji mnogo povoljniji oblik grejanja na struju nego na gradsku toplanu, a pitanje bezbednosti se stavlja u drugi plan.

Naravno tu se postavlja pitanje „nadzora“ već izgrađenih zgrada i same mogućnosti prelaska supstituisanja, odnosno zamene, grejanja na preko centralnog grejanja sa električnom energijom. Tako da po zakonu o inspekcijskom nadzoru ("Sl. glasnik RS", br. 36/2015, 44/2018 - dr. zakon i 95/2018) u članu 25. definiše: „Nadziranom subjektu inspektor može izreći upravnu meru, i to preventivnu meru, meru za otklanjanje nezakonitosti, posebnu meru naredbe, zabrane ili zaplene ili meru za zaštitu prava trećih lica. Inspektor izriče one mere koje su srazmerne procenjenom riziku i otkrivenim, odnosno verovatnim nezakonitostima i štetnim posledicama, tako da se rizikom delotvorno upravlja, i kojima se najpovoljnije po nadziranog subjekta postižu cilj i svrha zakona i drugog propisa.“

Dobro je pogledati šta kaže zakon o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 9/2020 i 52/2021) gde se u članu 178, stav 2, 4 i 5 kaže da su ovlašćenja građevinskog inspektora:

„2) na objektu koji se gradi ili koji je izgrađen postoje nedostaci **koji predstavljaju neposrednu opasnost po stabilnost**, odnosno bezbednost objekta i njegove okoline i život i zdravlje ljudi, **zabranice rešenjem korišćenje objekta** ili njegovog dela dok se ne otklone utvrđeni nedostaci;

4) se objekat za koji je izdata građevinska i **upotrebna dozvola koristi za namenu koja nije utvrđena** rešenjem kojim je odobreno izvođenje radova, građevinskom odnosno upotrebnom dozvolom, naložiće pribavljanje građevinske dozvole, odnosno rešenja iz člana 145. ovog zakona u roku od 30 dana, a ako investitor ne pribavi građevinsku dozvolu, odnosno rešenje iz člana 145. ovog zakona u ostavljenom roku, doneće rešenje o zabrani korišćenja objekta;

5) se korišćenjem objekta dovodi u opasnost život i zdravlje ljudi, bezbednost susednih objekata, bezbednost okoline ili ugrožava životna sredina, naložiće izvođenje potrebnih radova, odnosno zabraniti korišćenje objekta, odnosno dela objekta;“

Iz ovog člana zakona o planiranju i izgradnji, dakle ukoliko je zgrada dobila upotrebnu dozvolu, odnosno projektovana je na centralno grejanje, grejanje stanova na drugi, ne projektovani vid može predstavljati osnovu za delovanje građevinskog inspektora. Međutim pitanje je kolika je motivisanost građevinskih inspektora za delovanja u ovom polju. Ali sigurno da nije zamislivo da u nekoj razvijenoj državi, poput nemačke, se neki stanar „raskači“ samovoljno sa sistema daljinskog grejanja i počne grejanje objekta na način koji prema gore iznetom mišljenju projektanta nije dugoročno bezbedan, odnosno nije projektovan.

Potpuno je druga situacija kada se predvidi grejanje stanova po sistemu pumpi vazduh-vazduh, koje predstavljaju „komplikovanije klima“ uređaje, ali se tada i prilikom projektovanja i izvođenja radova sve radi u svrhu i za cilj da taj pojedinačni stan bude klimatski nezavistan i da njegovo grejanje ili ne-grejanje ne utiče na ostale stanare ili elektro sistem i bezbednost objekta.

7.13. UTICAJ MIGRACIJA NA BUDUĆNOST GRAĐEVINSKOG SEKTORA

Ono što je karakteristično za građevinski sektor jeste njena cikličnost, odnosno povezanost sa godišnjim dobima. Ne treba posebno dokazivati koliko je ovo tačno, jer se građevinska industrija pre svega vezuje za period proleća do zime sa niskim temperaturama, a onda opada privredna aktivnost u ovoj sektoru. Kada dođe do pada temperatura moguće je i dalje zidati i betonirati ali bi to podrazumevalo da se u betone dodaju određeni aditivi koji bi omogućili betonu da „veže“ na niskim temperaturama, a sa druge strane takvi isti aditiv koštaju. Takođe rada fizičkih radnika je retko prisutan u ovom periodu, jer bi podrazumevao veći rizik po radnike i njihovo zdravlje/pa i život.

Taj „zimski“ period je obično period za svođenje računa, podvlačenje crte o uspehu ili pak neuspehu. Toj je period kada se ugovaraju poslovi, raskidaju već sklopljeni aranžmani, naručuju i rezervišu proizvodi i sl. Ali što je najbitnije kada se utvrđuju potrebe za radnom snagom. Odnosno u ovom periodu radnici prelaze i firme u firmu, regiona u region ali i iz države u državu. Ono što je nepobitna činjenica da ogroman broj obučenih majstora se nalazi

na radu u inostranstvu. Da bi dokazali takvu tvrdnju dovoljno je da pretražimo dostupne podatke Narodne banke Srbije gde možemo potražiti podatke o doznakama (ličnim transferima) koji se mogu na sajtu Narodne banke Srbije u okviru tabela statistike platnog bilansa – šira šema (u redovima 1.C.2.1.a). Tako i u 2022. godini kao i u prethodnim godinama, doznake radnika čine oko 79,38% priliva po osnovu ličnih transfera, dok preostali deo čine penzije i druga socijalna primanja, kao i pomoći i pokloni upućeni fizičkim licima. Tako NBS dodatno pojašnjava: „Napominjemo da prilivi fizičkih lica po osnovu honorarnih poslova ne ulaze u lične transfere (doznake), već predstavljaju deo priliva po osnovu izvoza usluga. Takođe, napominjemo da Narodna banka Srbije koristi metodologiju platnog bilansa Međunarodnog monetarnog fonda (BPM6), prema kojoj su doznake svrstane u stavku koja se naziva lični transferi i koja obuhvata: doznake radnika, penzije i druga socijalna primanja, kao i pomoći i poklone iz inostranstva upućene fizičkim licima rezidentima Srbije.“¹⁰⁸

Tabela br. 62: Platni bilans Republike Srbije, 2007-2022. u milionima EUR

S t a v k a		2007.	2008.	2009.	2010.	2011.	2012.	2013.	2014.
1.C.2.1	Lični transferi (Tekući transferi između rezidentnih i nerezidentnih domaćinstava)	2.542	2.188	3.095	2.880	2.580	2.460	2.701	2.442
1.C.2.1.a	Prihodi	2.625	2.294	3.190	2.983	2.706	2.598	2.856	2.604
1.C.2.1.b	Rashodi	83	107	96	103	126	138	155	162
1.C.2.1.1	Od čega: Doznake radnika	2.089	1.692	2.618	2.383	2.065	1.935	2.160	1.863
1.C.2.1.1.a	Prihodi	2.146	1.770	2.669	2.422	2.110	1.989	2.217	1.931
1.C.2.1.1.b	Rashodi	57	78	51	39	46	55	57	68
1.C.2.2	Ostali tekući transferi	199	245	295	356	382	421	421	472
1.C.2.2.a	Prihodi	238	307	339	407	456	499	498	555
1.C.2.2.b	Rashodi	39	62	44	51	75	79	77	83
S t a v k a		2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.
1.C.2.1	Lični transferi (Tekući transferi između rezidentnih i nerezidentnih domaćinstava)	2.671	2.510	2.758	3.326	3.283	2.859	3.310	4.622
1.C.2.1.a	Prihodi	2.856	2.688	2.959	3.533	3.516	3.121	3.635	5.028
1.C.2.1.b	Rashodi	184	178	201	207	232	262	325	406
1.C.2.1.1	Od čega: Doznake	2.077	1.874	2.049	2.634	2.563	2.121	2.511	3.669

¹⁰⁸ <https://www.nbs.rs/sr/scripts/showcontent/index.html?id=16660&konverzija=no>

	<i>radnika</i>								
1.C.2.1.1.a	Prihodi	2.155	1.953	2.151	2.744	2.682	2.251	2.690	3.897
1.C.2.1.1.b	Rashodi	78	79	103	110	118	130	179	228
1.C.2.2	Ostali tekući transferi	516	570	614	604	371	484	683	735
1.C.2.2.a	Prihodi	603	671	757	788	518	644	819	934
1.C.2.2.b	Rashodi	87	101	143	185	147	159	136	199

Izvor: Narodna Banka Srbije

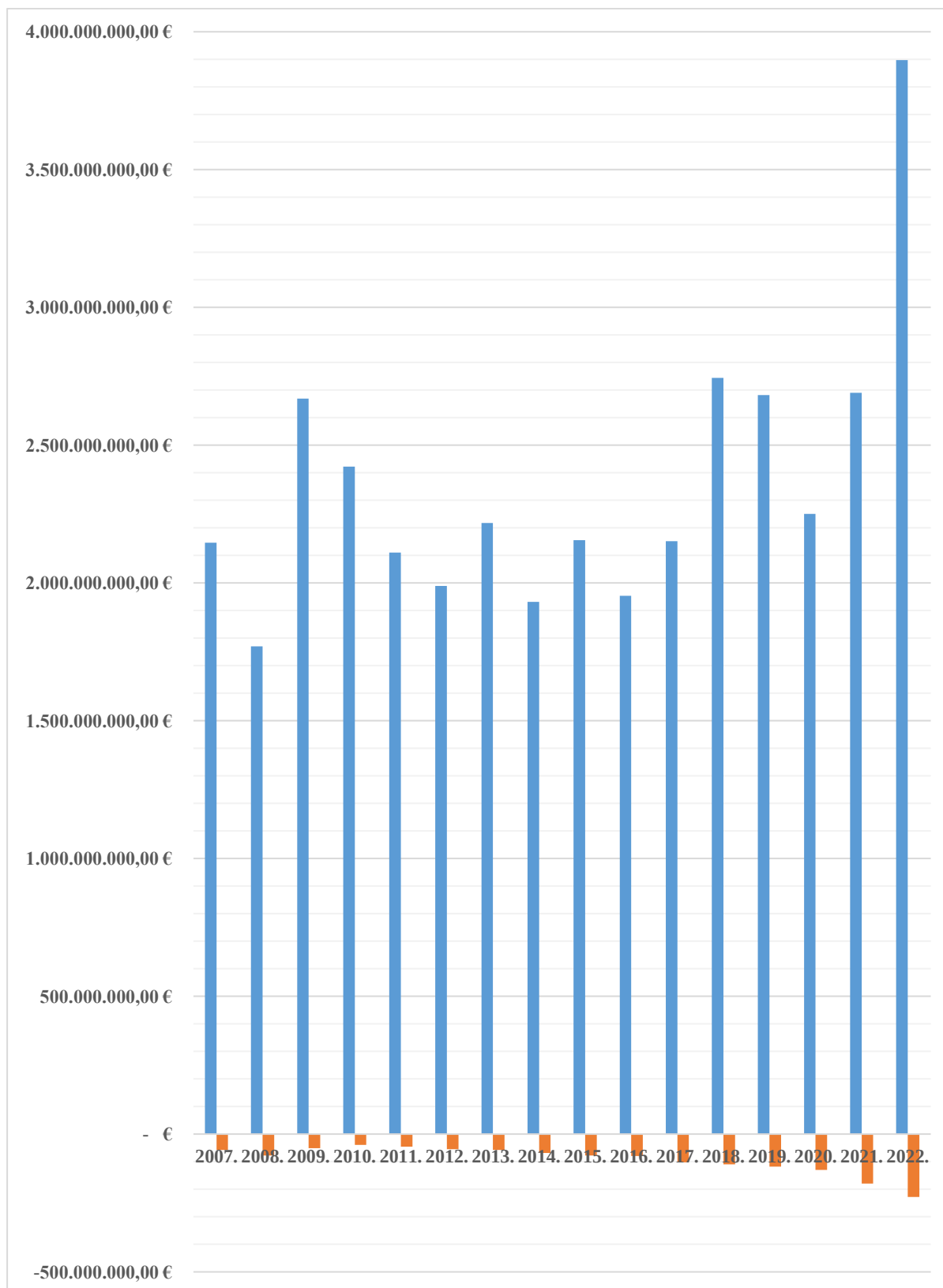
NBS dalje objašnjava da najviše doznaka u 2020. godini „dolazi iz zemalja u kojima živi i radi veliki deo naše dijaspor, pre svega iz Nemačke (oko 28%), Švajcarske (oko 13%), Austrije (oko 8%) i Francuske (oko 6%).“ Kada obratimo pažnju na tabelu br. ono što je indikativno je da se iz godine u godinu podatak 1.C.2.1.1.a od čega: prihodi, doznake radnika, povećavao iz godine u godinu, prema dostupnim podacima o platnom bilansu Republike Srbije, tako se 2022.godine prihodi po osnovu doznaka su iznosile 3.896.972.185,32 €, dok su 2007. godine iznosili 2.146.244.312,77 €, što predstavlja rast od 182%. Sam rast doznaka iz inostranstva je prikazan i na grafikonu br. i ukazuje eksponencijalni trend rasta i doznaka a samim tim i broja radnika koji je napustio Republiku Srbiju u potrazi za poslom i boljom budućnošću. Međutim, iz tabele br još jedan podatak je indikativan, da je došlo do značajnog rasta u broju lica koji iz Republike Srbije šalju doznake, odnosno javio se podatak 1.C.2.1.1.b u platnom bilansu Republike Srbije, tj. rashod doznaka radnika, sa 57.245.060,61 € u 2007. godini na -228.329.462,69 € u 2022. godini, što predstavlja rast od 399%. Opravdanje za ovakav rast u odlivu doznaka iz zemlje se ogleda u velikom broju radnika u Republiku Srbiju. Tako nije neobično da veliki broj radnika iz Kine, Pakistana, Turske, radi u brojnim sektorima. Tako naslov iz novinskih članaka 2020. kaže: „Samo za prvih deset meseci ove godine filijale Nacionalne službe za zapošljavanje (NSZ) izdale su ukupno 18.188 dozvola za rad stranim državljanima u našoj zemlji. To je u odnosu na celu prošlu godinu više za čak 5.257, ili za gotovo 30 posto... U 2015. godini ukupno su izdate 6.362 dozvole za rad, sledeće 7.340, da bi u 2017. broj opet porastao za nekoliko stotina i iznosio je 7.647, kažu u NSZ.“

Tabela br. 63: Radne dozvole stranim državljanima u 2021. i 2022. godini

		2022			2021		
R. Br	Zemlja radnika	Ukupno	Muškaraca	Žena	Ukupno	Muškaraca	Žena
1	Kina	10.044	9.014	1.030	9.379	8.539	840
2	Rusija	8.081	5.751	2.330	1.367	922	445
3	Turska	5.672	5.553	119	4.601	4.513	88
4	Indija	2.974	2.951	23	1.268	1.261	7
5	Kuba	703	448	255	/	/	/
6	S. Makedonija	498	324	174	483	318	165
7	Ukrajina	484	208	276	524	210	314
8	Nepal	420	331	89	/	/	/
9	BiH	354	274	80	356	276	80
10	Crna Gora	325	216	109	364	249	115
11	Italija	/	/	/	416	372	44
12	Rumunija	/	/	/	393	298	95
Ukupno		29.555	25.070	4.485	19.151	16.958	2.193

Izvor: 021.rs

Grafikon br. 8: Prihodi i rashodi doznake radnika (1.C.2.1.1) u platnom bilansu RS-a



Izvor: na osnovu podataka iz tabele br , na osnovu podataka iz Narodne Banke Srbije

Šta je sa najnovijim stanjem? Podaci iz tabele br. 63, nam nesumnjivo poručuju, da se vrši zamena radne snage. Budući da naša zemlja ima bezvizni režim sa zemljama EU, a pogotovo budući da je SR Nemačka olakšala dolazak radnika sa Balkana. Tako se dešava da naši radnici odlaze na zapad, verovatno najvećim procentom u SR Nemačku a kod nas dolaze radnici iz Kine, Turske, Indije, Nepala. Zanimljivo će biti kada se realizuje ideja „otvorenog Balkana“, koliko će biti radnika iz Albanije. Podaci iz tabele nam govore da se broj stranih radnika koji su tražili dozvolu za rad, drastično uvećala u 2022. godini. Podaci kažu da se broj radnika sa dozvolom sa 19.151 u 2021.godini povećao čak na 29.555 ljudi tj. radnih dozvola u 2022.godini. To je povećanje od 154%, koje je svakako drastično. Dozvola za rad je kod nekih zemalja verovatno bila uslov, da mogu da uđu u zemlju tj. da dobiju vizu (kao što su radnici iz Indije i Nepala), dok sa drugima imamo blage propise kod ulaska u zemlju (kao što su Turska i Kina).¹⁰⁹

Opet će se postaviti pitanje: kakve to veze ima sa građevinarstvom u Novom Pazaru? Kao i u prethodnim poglavljima, sve je povezano sa građevinarstvom, pa i na užem lokalitetu. Veliki odliv radne snage, lokalne, da ne kažemo domaće, građevinski sektor Novog Pazara je nadoknadio uvozom radne snage tj. angažovanjem radnika iz Turske. Sam proces dobijanja radnih dozvola nije jednostavan i nećemo se u ovom radu baviti komplikacijama ali ćemo istaći činjenicu da sam proces „dobijanja radne dozvole“ poprilično košta. Da je cifra i do 5.000 eur za jednu grupu radnika od 5-7 radnika. Ono što autor smatra da će ovo postati neminovnost građevinskog sektora kako u regiji tako i u Novom Pazaru.

Nakon razornog zemljotresa u Turskoj, radnika iz iste zemlje nedostajće na našem tržištu, jer su isti pozvani ili zadržani povećanjem dnevnica u samoj Turskoj da rade na domaćem terenu u obnovi zemlje pogođenoj ovom kataklizmom na jugo-istoku zemlje. Prema nekim informacijama nudi im se dnevica i od 90 eura dnevno, što je mnogo više nego što sada može da plati građevinski sektor Novog Pazara.

Na slikama br. 33 i br. 34 prikazane su ponude koje je kompanija X imala u 2022. godini. Pojedini ponuđači se i više puta javljaju sa istom ili sličnom ponudom. Pretpostavka da će ubrzo doći do uvoza ove radne snage jer sa jedne strane Nemačka i EU a sa druge obnova Turske, doveli su do značajnije manje ponude rada na lokalnom području.

U strateškom smislu, Novi Pazar i njegov dalji rast i razvoj u oblasti građevinarstva su vezani spremnošću da pronađu novu ponudu radne snage, a da oni koji ovo budu shvatili na vreme imaće stratešku prednost u odnosu na konkurenciju. Kompanija X se inače nije bavila konkretno izgradnjom, već je za iste potrebe koristila podizvođače ali je na njenim projektima već radila „uvozna“ radna snaga, zapošljena od strane podizvođača.

Političko pitanje prihvatanja ekonomske ideje otvorenog Balkana omogućićće dolazak radne snage iz Albanije i Makedonije, ali ostaje pitanje da li će takvom projektu da se priključe Bosna i Hercegovina, Crna Gora i područje Kosova, čije su prethodne političke elite odbijale ovakvu ekonomsku uniju. Ostaje pitanje da eventualni brži prijem regiona u Evropsku Uniju bi takođe omogućio mnogo lakšu razmenu radne snage.

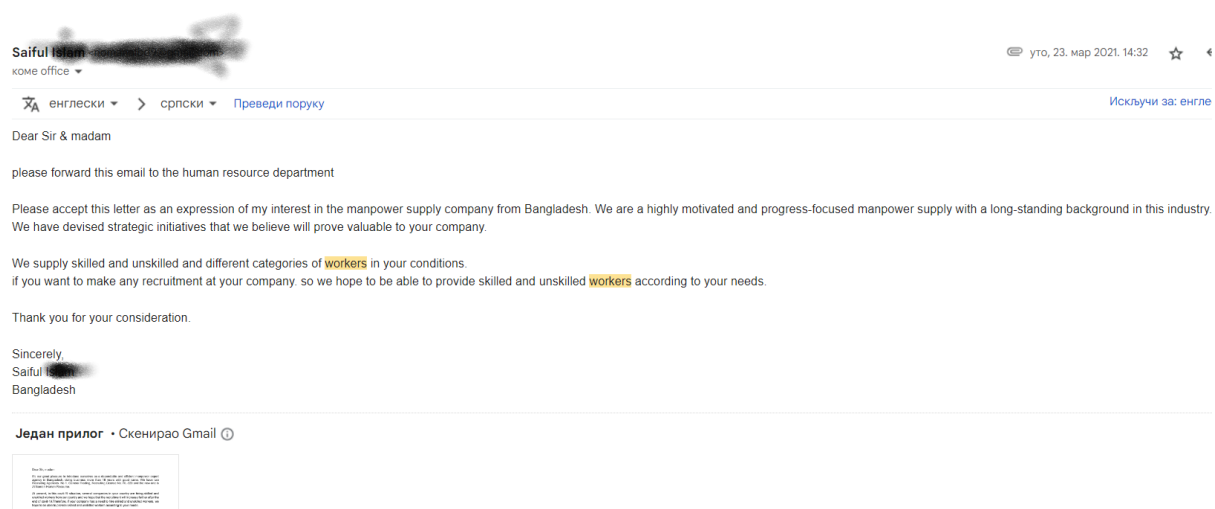
¹⁰⁹ (Pristupljeno 30.4.2023.) <https://www.021.rs/story/Info/Srbija/334363/Mala-statistika-o-stranim-radnicima-u-Srbiji-Iz-kojih-zemalja-najvise-dolaze-kojih-kvalifikacija.html>

Slika br. 33: Ponude radne snage kompanije X samo u 2022. godini

☐	☐	☐	☐	Progemini Internati.	PRIMARIO Recruitment Service - and skilled workers as per your requirement and you know that Asian country workers maintain their working capa...	7.4e6
☐	☐	☐	☐	Mohsin Dulal	PRIMARIO Recruitment of manpower - and skilled workers as per your requirement and you know that Asian country workers maintain their working capacity i...	9.11.22.
☐	☐	☐	☐	Mohsin Dulal	PRIMARIO Recruitment for Human Resource Service - and skilled workers as per your requirement and you know that Asian country workers maintain their wo...	2.11.22.
☐	☐	☐	☐	United Placement	PRIMARIO Fwd: Seasonal and migrant workers are available in Nepal - and migrant workers are available in Nepal* Greeting from *For United Placement & Em...	14.10.22.
☒	☐	☐	☐	Mohsin Dulal	PRIMARIO Regarding Progemini Consulting Group - recruit foreign workers . If your company needs employees, my Albanian partner can meet / talk ...	
☐	☐	☐	☐	Progemini Recruitme.	PRIMARIO Recruitment of manpower in Serbia - I have workers which are interested work in Schengen & Non- Schengen countries. Kindly share your job dem...	29.8.22.
☐	☐	☐	☐	Vineet Kumar	PRIMARIO ALL TYPES OF TECHNICAL SKILLED WOKERS FROM INDIA - & GLASS WORKERS , TAILORS, WOOD CARVERS, CARPENTERS & POLISHERS, MARBLE...	5.8.22.
☐	☐	☐	☐	Progemini Recruitme.	PRIMARIO Recruitment of manpower - and skilled workers as per your requirement and you know that Asian country workers maintain their working capacity i...	2.8.22.
☐	☐	☐	☐	Mohsin Dulal	PRIMARIO Recruitment of Manpower - and skilled workers as per your requirement and you know that Asian country workers maintain their working capacity i...	14.7.22.
☐	☐	☐	☐	Mohsin Dulal	PRIMARIO Recruitment of Manpower in your company - and skilled workers as per your requirement and you know that Asian country workers maintain their ...	25.6.22.
☐	☐	☐	☐	Mohsin Dulal	PRIMARIO Recruitment of Manpower in your company - and skilled workers as per your requirement and you know that Asian country workers maintain their ...	21.6.22.

Izvor : Autor

Slika br. 34: Ponuda radne snage kompaniji X iz Bangladeša 2021. godini



Izvor : Autor

ZAKLJUČNA RAZMATRANJA

Nakon svetske ekonomske krize građevinski sektor i visokogradnja, kao njen integralni deo su doživeli rast. U svakoj zemlji ovi sektori su činili značajan deo BDP-a i to kroz dve kategorije, samu izgradnju i poslovne aktivnosti vezane za taj proces ali i kroz sam proces prometa nekretnina, koji takođe u velikoj meri utiče na BDP svake zemlje pa tako i Republike Srbije. Poput svih gradova, koji su se odlikovali velikim imigracijama (naseljavanjem stanovništva), u bilo kojoj bivšoj SFRJ republici, tako je i Novi Pazar doživeo ogroman rast u sektoru visokogradnje, odnosno broju izgrađenih stanova. Novi Pazar i Tutin su se u zadnjoj dekadi odlikovali najvećim procentualnim rastom stanogradnje u odnosu na ostale gradove u Republici Srbiji, što smo objasnili činjenicom da je stanogradnja bila na samom početku. Rast u poslednjoj dekadi je bio preko 340% u odnosu na prethodnu dekadu.

Međutim, kada je u pitanju Novi Pazar, dokazali smo da je visokogradnja u velikoj meri uticala i podstakla rast budžeta grada Novog Pazara. Sa druge strane takse koje je grad ubirao (da ne upotrebimo izraz nametnuo) od doprinosa za uređivanje gradskog građevinskog zemljišta, su u kasu grada u periodu od 2016. godine do 2022. godine inkasirale oko 14.000.000,00 eura i prosečno činile oko 10% ukupnog budžeta grada.

Kroz rad smo dokazali da su ubirane takse dovele do toga da se smanji broj dana u blokadi grada sa skoro 95% dana u godini 2013/2014. godine na oko 20% godišnje u zadnjim godinama. Rast gradnje, a posebno visokogradnje, doveo je i do konstantnog rasta u naplati poreza na imovinu, što je rast od skoro 300% kada se posmatra 2021. godina u odnosu na 2013. godinu.

Rad je dokazao da su cene stanova u prošlosti (2017-2020.) bile gotovo identične kao u Kragujevcu, Nišu ili Kraljevu, ali da je postojala gotovo ista cena repromaterijala ali ipak skuplja u odnosu na grad Beograd, iako je cena proizvoda visokogradnje (stanova, lokala, garaža i garažnih mesta) bila mnogo skuplja (veća) u glavnom gradu Republike Srbije. Međutim ukazano je da su poslovni rezultati kompanija koje se visokogradnjom bave u Novom Pazaru, bili mnogo slabiji u odnosu na preduzeća iz Kraljeva i Beograda.

Rad je potom prezentovao istraživanje koje je vršeno u dva smera, među stanovništvom i među investitorima. Istraživanje među stanovništvom je napravljeno preko društvenih mreža i „google form“ upitnika, imalo je broj ispitanika veći od sto (100), tako da smo mogli da utvrdimo određena kretanja, razmišljanja i stavove stanovništva. Anketa među investitorima je popunjena od strane devet (9) investitora ili njihovih predstavnika, koji su zajedno činili gotovo 20% ukupne aktivnosti u sektoru visokogradnje.

Pomenuto istraživanje je bilo važno jer ukazuje na percepciju stanovništva u vezi sa prosečnom cenom koštanja visokogradnje. Potom je bilo bitno da se ti podaci uporede sa mišljenjem investitora o istom pitanju tj. temi, a to je cena koštanja. Ono što smo zaključili kod istraživanja stanovništva je da većina smatra da je cena koštanja stana oko 420 eura po m². Kod investitora razmišljanja oko cene koštanja je bilo oko 620 eura po m², govoreći o periodu pre Covid19 krize. Budući da je između investitora i stanovništva postojala ogromna razlika, kako stanovništvo percipira cenu koštanja, to smo pokušali da objasnimo „sindromom cene koštanja od 500 eura“. Razlike u percepciji cene su postojale bilo da govorimo o muškoj ili ženskoj populaciji, čime smo ustanovili da nema razlike u stavovima o ceni koštanja među stanovništvom po osnovu pola. Takođe razlike među stanovništvom nisu postojale ni po osnovu starosti ili obrazovanja. U svemu smo koristili IBM SPSS program, kako bi došli do potvrđivanja hipoteze da stanovništvo nema dobru percepciju. Ali nismo dokazali.

Međutim kako smo želeli da vidimo kakva je mogućnost za investiranje u nekim bivšim državama SFRJ, krenuli smo da vidimo kakva je mogućnost za investiranje u prvom ili drugom gradu po imigracijama Bošnjaka Sandžaka, ako u obzir ne uzmemo zapadne zemlje (Nemačku). Naravno mislimo na Kanton Sarajevo. Ustanovili smo da su doprinosi (takse) po kvadratu duplo i više puta manje u Sarajevu, nego u Novom Pazaru.

Podstaknuti podacima iz Sarajeva, istraživanje smo dalje usmerili da uporedimo koliko se takse za dobijanje građevinske dozvole u Novom Pazaru, odnosno doprinosi za uređenje gradskog građevinskog zemljišta, iznose u Novom Pazaru a koliko u Beogradu, Novom Sadu, Nišu, Čačku, Kraljevu, Kragujevcu, Leskovcu. Nažalost istraživanje je pokazalo da je u odnosu na prodajnu cenu Novi Pazar najnepovoljniji grad za izgradnju ne samo u Srbiji, nego na čitavom balkanu. Grad Beograd i Novi Sad su nas obavestili da ne mogu ili nemaju podatke koliko bi nas koštali doprinosi za uređivanje gradskog građevinskog zemljišta ukoliko bi tamo gradili „isti objekat“. Grad Niš i Kraljevo su nam pak takve podatke dostavili. Pokazalo se da u ekstra zoni grada Kraljeva bi bilo više nego 2.5 puta jeftinije platiti takse, dok bi u „zoni I“ bilo čak 4 jeftinije. Kada bi upoređivali „zonu II“ Kraljeva, sa „zonom Ib“ u Novom Pazaru, gde se nalazio „projekat X“, cena za takse bi bila 20 puta jeftinija.

Dalja analiza je pokazala da je grad Novi Pazar takođe najnepovoljniji i kada je u pitanju izgradnja novih ulica i kanalizacija, jer najmanji procenat umanjenja tih taksi (doprinosa) ima u odnosu na sve gradove iz svog nivoa razvijenosti ili većeg nivoa razvijenosti, čime smo došli do zaključka što se Novi Pazar kada je visokogradnja u pitanju, nije širio po obodima/periferiji Novog Pazara, nego isključivo u gradskom jezgri, po sistemu uvećanja u visini.

Istraživanje je dovelo do toga da jedanaest (11) kompanija iz Novog Pazara iz oblasti visokogradnje, koje čine skoro 50% aktivnih, prošlih ili budućih projekata, uputi peticiju Gradu Novog Pazara, da se smanje nameti za koje možemo slobodno reći da su najveći na Balkanu. Do zaključenja (maj 2023.) ovog istraživanja nismo dobili povratnu informaciju od Grada Novog Pazara, osim usmenih informacija da se o zahtevu razmatra.

Analiza je, nažalost, pokazala i da takse za dobijanje građevinske dozvole, odnosno doprinosi za uređenje gradskog građevinskog zemljišta, su jeftinije čak 2.5 puta i u Beogradu npr. opštini Mirijevo, gde je prodajna cena stana duplo veća nego u Novom Pazaru. Uzaludno je bilo da lokaciju „projekta X“ u Novom Pazaru sa lokacijom u zoni Ib (što bi bila druga zona), upoređivali sa ekstra zonama u Beogradu (poput opštine Savski Venac, Dorćol, Beograd na Vodi i sl.), gde cene dostižu i do 5.000,00 eura po m² za period 2017-2020. godine. Istraživanjem smo dalje ukazali na specifičnosti građevinskih projekata u vezi sa vekom projekta i prinosom na kapital, da se veoma često javlja zamka da projekti u planiranjima traju mnogo kraće nego što traju u realnosti ali takođe smo ukazali da i projekti koštaju mnogo više nego što su obračuni koji se dobijaju u projektnoj vrednosti. Da je neto dobit na primeru „projekta X“ mnogo manja u realnosti, nego u slučaju projektovane/planirane cene koštanja. Za potrebe ovog rada smo uradili bilanse uspeha i bilanse stanja za svaku godinu od 2017 do 2021. godine, zamišljajući „projekat X“ kao izdvojen projekat, odnosno zasebnu kompaniju koja ima svoje menadžere i zaposlene, zasebne eksterne projektante i knjigovođe i sopstvenu promociju i kancelarije. Tako urađen bilans je ukazao da je neto dobit na „projektu X“, svega 68.000,00 eura i da je prinos na sopstvena ulaganja minimalan.

Ovime smo potvrdili da je osnovna hipoteza tačna! Da su se investitori oslanjali na intuiciju i poslovne šumove u određivanju cene koštanja i prodajne cene. Odnosno da nisu radili poslovne planove.

Potvrđujemo opštu hipotezu (H0): Visokogradnja na lokalnom području je sektor u kome se ne primenjuje strateško planiranje, niti se vrši početna investiciona analiza projekata čime se investiciono odlučivanje pre svega bazira na intuiciji ili kopiranju konkurenata.

Istraživanje je takođe pokazalo da u odnosu na klasične biznis planove za oblast proizvodnje, postoji veoma velika razlika biznis planova sa projektima u visokogradnji. Da ne postoji rezidualna vrednost na primeru zemljišta, jer se i ono prodaje zajedno sa proizvodom. Da ne postoji klasična/definitivna podela na ulaganja u stalnu imovinu i obrtna sredstva, jer se većina investitora oslanja na podizvođače a ne sopstvene resurse. Zbog toga smo izrazitu pažnju posvetili posebnom poglavlju gde smo prikazali kako bi izgledao biznis plan za potrebe visokogradnje. Gde samo možemo izraziti nadu da će i u budućnosti biti daljih radova u ovoj oblasti koji će dalje razvijati specifičnosti biznis planova u visokogradnji.

Na samom kraju smo istakli buduće stvari koje mogu pozitivno ili negativno uticati na samu visokogradnju Novog Pazara u budućnosti. Svakako da primena robotike nije daleko u svetu i da će brzo doći dan primene u građevinarstvu. Primena veštačke inteligencije (AI), na samom svom začetku ukazuje da će mnoga zanimanja nestati i naveli smo primer kako je veštačka inteligencija u projektovanju već korišćena u kineskoj vojnoj industriji. Zemljotresi koji su pogodili područje istočne Turske, tokom 2023. godine, sigurno će dovesti do ubrzane primene tzv. samo-izlečujući (nano) betoni ili ojačavanja već postojećih konstrukcija, uz upotrebu nano-tehnologija. Tehnologija koja je na samom začetku, 3D štampanja, takođe će predstavljati šansu ali opasnosti konvencionalnoj izgradnji. Pojava električnih vozila koja je već stvarnost i koja je obuhvaćena novim zakonodavstvom, uticaće na visokogradnju jer će biti potrebno obuhvatiti u novo planiranje i zahtevaće nove elektro-energetske potencijale tj. poskupljenje troškova izgradnje. Takođe, upotreba zelene izgradnje je novim zakonom priznata i omogućava umanjeње budućih doprinosa uz obavezu uvođenja energetske pasoša, odnosno ulaganja u energetske efikasnije izolacije sa manjim gubicima u toplotnoj energiji. Novim zakonom se takođe uvodi koncept veće upotrebe solarnih panela, što je već svetski trend gde i svetske kompanije poput Tesle imaju proizvod solarnih panela u obliku i funkciji „crepa“. Na kraju istraživanja smo ukazali i na potrebu građevinskog sektora da se usmeri na nove trendove grejanja, bilo kroz novu gradsku toplanu kojoj je kompanija X prva dala podršku bilo kroz nove vrste grejanja, preko toplotnih pumpi ili sličnih alternativnih vidova grejanja. Takođe, i proces migracija radnika ka zapadnim zemljama je ostavio sektor bez velikog broja radnika, čime se otvorila i šansa ali i pretnja nadomešćivanja radne snage, radnom snagom iz istočnih i daleko istočnih zemalja (Turske, Indije, Pakistana, Vijetnama i sl.), što već postaje realnost.

Grad Novi Pazar kao jedno od retkih područja u Republici Srbiji sa pozitivnim prirodnim priraštajem, što su pokazali rezultati popisa 2022. godine, i pored ogromnim migracijama ka zapadnim zemljama i odlivu stanovništva, nastaviće nesumnjivo da raste i da se razvija. Novi Pazar za svakog bošnjaka Severnog Sandžaka, odnosno Srbije i regiona Kosova, ali i južnog Sandžaka (Crne Gore), predstavlja jedno od tri mesta za migraciju. Druga dva su zapadne zemlje ili Sarajevo. Nesumnjivo mora doći do daljeg širenja Grada Novog Pazara na periferijama/obodima grada i poput Grada Sarajeva, izgradnje stambenih blokova na brdima. Da bi do ovoga došlo oni koji se nalaze na čelu grada moraju shvatiti da bilo kakvo dalje opterećivanje ovog sektora taksama i nametima samo će stopirati pomenuti proces. Jer građevinski sektor sa sobom nosi i čitav razvoj drugih oblasti, proizvodnje prozora, stolarije (drvene industrije), nameštaja, projekatnata, uvoza i izvoza raznih usluga i sl.

Jedna od klasičnih šumova: „cene će da padaju“, ovakva rečenica prati visokogradnju od 2008. godine ali cene nikada nisu drastično pale, već naprotiv konstantno rastu.

RESUME

After the world economic crisis, the construction sector and the high-rise construction, as an integral part of it, experienced growth. In each country, these sectors accounted for a significant part of the GDP through two categories, construction itself and business activities related to that process, but also through the process of real estate turnover itself, which also greatly affects the GDP of each country including the Republic of Serbia. As with all the cities which were distinguished by large immigrations (population settlement) in any former SFRY republic, Novi Pazar was also characterized by a huge growth in the high-rise construction sector, i.e. the number of built apartments. In the last decade, Novi Pazar and Tutin were distinguished by the highest percentage growth of housing construction compared to other cities in the Republic of Serbia, which we explained by the fact that housing construction was at the very beginning. Growth in the last decade was over 340% compared to the previous decade.

However, when it comes to Novi Pazar, we proved that high-rise construction greatly influenced and stimulated the growth of the budget of the city of Novi Pazar. On the other hand, the fees that the city collected (let's not use some other term) from contributions for the development of the city's construction land, in the period from 2016 to 2022 are about 14,000,000.00 EUR which amounts to about 10% of the city's total budget.

Through our thesis, we have proved that the collected fees led to a decrease in the number of days in the blockade of the city from almost 95% of days during 2013/2014 to about 20% per year in recent years. The growth of construction, especially high-rise construction, has also led to a constant growth in the collection of property taxes, which is an increase of almost 300% when 2021 is compared to 2013.

The paper proved that the prices of apartments in the past (2017-2020) were almost identical to those in Kragujevac, Niš or Kraljevo, although the price of raw materials was almost the same, but still more expensive compared to the City of Belgrade, even though the price of high-rise construction products (apartments, shops, garages and garage spaces) was much more expensive (higher) in the capital of the Republic of Serbia. However, it was emphasized that the business results of companies engaged in high-rise construction in Novi Pazar were much lower compared to the companies from Kraljevo and Belgrade.

The paper then presented a research that was carried out in two directions. Among the population and among the investors. The research among the population was done through social networks and "google form" questionnaires, the number of respondents was greater than one hundred (100), so we were able to determine certain movements, thoughts and attitudes of the population. The investor survey was completed by nine (9) investors or their representatives, who together accounted for almost 20% of the total activity in the high-rise construction sector.

The aforementioned research was particularly important to establish the perception of the population regarding the average cost of high-rise construction. Then it was important to compare these data with the investor's opinion on the same issue, i.e. topic, and that is the cost price. What we concluded from the population survey is that the majority think that the cost price of an apartment is around 420 euros per m². Investors' regards about the cost price was around 620 euros per m², considering the period before the Covid19 crisis. Since there was enormous difference between investors and the population upon how the population perceives the cost price, we tried to explain it with the "500 euros cost price syndrome". Differences in

the perception of the price existed whether we were considering the male or the female population, so we established that there is no difference in the attitudes about the cost price among the population based on gender. There were also no differences among the population based on age or education. Everywhere in the process we used the IBM SPSS program, in order to confirm the hypothesis that the population does not have a good perception. But we didn't prove it.

However, since we wanted to investigate whether there is a possibility for investing in some former countries of the SFRY, we set out to see what the possibility is for investing in the first or the second city in terms of Bosniak Sandžak immigration, if we do not take into account western countries (Germany). Of course, we mean the Canton of Sarajevo. We found that contributions (taxes) per square meter are twice or more times lesser in Sarajevo than in Novi Pazar.

Encouraged by the data from Sarajevo, we further directed the research to compare how much are the fees for obtaining a building permit in Novi Pazar, i.e. contributions for the development of city construction land, in Novi Pazar and how much in Belgrade, Novi Sad, Niš, Čačak, Kraljevo, Kragujevac, Leskovac. Unfortunately, the research has shown that in relation to the selling price, Novi Pazar is the most unfavorable city for construction, not only in Serbia, but on the entire Balkans. The city of Belgrade and Novi Sad have informed us that they cannot or do not have information on how much the contributions for the development of the city's construction land would cost us if they were to build the "same building" there. The cities of Niš and Kraljevo provided us with such data. It was shown that in the extra zone of the city of Kraljevo it would be more than 2.5 times cheaper to pay taxes, while in the "zone I" it would be even 4 times cheaper. If you were to compare "zone II" in Kraljevo, with "zone Ib" in Novi Pazar, where "project X" was located, the price for taxes would be 20 times cheaper.

Further analysis showed that the City of Novi Pazar is also the most unfavorable when it comes to the construction of new streets and sewers, because it has the lowest percentage reduction of these taxes (contributions) compared to all the cities from its development level or a higher development level, which is how we arrived at the conclusion that Novi Pazar, when it comes to high-rise buildings, did not expand on the outskirts/periphery of Novi Pazar, but exclusively within the city core, according to the height increase system.

The research led eleven (11) companies from Novi Pazar in the field of high-rise construction, which make up almost 50% of active, past or future projects, to send a petition to the City of Novi Pazar, to reduce the levies, which we can safely say are the highest in the Balkans. Until the conclusion (May 2023) of this research, we did not receive any feedback from the City of Novi Pazar, apart from verbal information that the request was being considered.

Unfortunately, the analysis also showed that the fees for obtaining a building permit, i.e. contributions for the development of city construction land, are even 2.5 times cheaper in Belgrade, for example in the municipality of Mirijevo, where the selling price of an apartment is twice as high as in Novi Pazar. It would be in vain to compare the location of "project X" in Novi Pazar with the location in zone Ib (which would be the second zone) with extra zones in Belgrade (such as the municipalities of Savski Venac, Dorćol, Belgrade Waterfront, etc.), where prices reach up to EUR 5,000.00 per m² for the period 2017-2020.

Through the research, we further emphasized the specifics of construction projects in relation to the project life and return on capital, that very often there is a trap that the projects in planning last much shorter than they last in reality, but we also emphasized that the projects

cost much more than the calculations which are obtained in the project value. That the net profit in the example of "project X" is much lower in reality than in the case of the projected/planned cost price. For the purposes of this thesis, we made income statements and balance sheets for each year from 2017 to 2021, imagining "project X" as a separate project, i.e. a separate company with its own managers and employees, separate external designers and accountants and its own promotion and offices. The balance sheet prepared thus indicated that the net profit on "project X" was only EUR 68,000.00 and that the return on own investments was minimal.

With this, we have confirmed that the basic hypothesis is correct! That investors relied on intuition and business noises, in determining the cost price and the selling price. That is, they did not make business plans.

We confirm the general hypothesis (H0): High-rise construction in the local area is a sector in which strategic planning is not applied, nor is the initial investment analysis of projects carried out, whereby investment decision-making is primarily based on intuition or copying competitors.

The research also showed that compared to classic business plans for production, there is a very big difference between business plans and projects in high-rise construction. That there is no residual value in the example of land, because it is also sold together with the product. That there is no classic/definitive division into investments in fixed assets and current assets, because most investors rely on subcontractors and not their own resources.

That's why we paid special attention to a special chapter where we showed how a business plan for the needs of high-rise construction would look like. Where we can only express the hope that in the future there will be further works in this area that will further develop the specifics of business plans in high-rise construction.

At the very end, we have emphasized the issues that can have a positive or negative impact on the high-rise construction of Novi Pazar in the future. It is certain that the application of robotics is not far in the world and that the day of application in construction will soon come. The application of artificial intelligence (AI), at its very beginning, indicates that many occupations will disappear, and we have given an example of how artificial intelligence in design has already been used in the Chinese military industry. The earthquakes that hit the area of eastern Turkey during 2023 will certainly lead to the accelerated application of the so-called self-healing (nano) concrete or reinforcement of already existing structures, with the use of nano-technologies. The technology that is in its infancy, 3D printing, will also present an opportunity but also a danger to conventional construction. The appearance of electric vehicles, which is already a reality and is covered by the new legislation, will affect high-rise construction because it will be necessary to include it in new planning and will require new electrical and energy potentials, i.e. increase in construction costs. Also, the use of green construction is recognized by the new law and enables the reduction of future contributions with the obligation to introduce energy passports, i.e. investments in more energy efficient insulation with lower heat energy losses. The new law also introduces the concept of greater use of solar panels, which is already a global trend where global companies such as Tesla have solar panel products in the form and function of "tiles". At the end of the research, we pointed out the need for the construction sector to focus on new heating trends, either through the new city heating plant, which company X was the first to support, or through new types of heating, through heat pumps or similar alternative types of heating. Also, the process of migration of workers to Western countries has left the sector without a large number of workers, which opened up both the opportunity and the

threat of replacing the workforce with labor from eastern and far eastern countries (Turkey, India, Pakistan, Vietnam, etc.), which is already becoming a reality.

The city of Novi Pazar, as one of the few areas in the Republic of Serbia with a positive natural increase, as shown by the results of the 2022 census, despite huge migrations to western countries and population outflow, will undoubtedly continue to grow and develop. Novi Pazar is one of the three places for migration for every Bosniak from Northern Sandžak, i.e. Serbia and the Kosovo region, but also from Southern Sandžak (Montenegro). The other two are western countries or Sarajevo. Undoubtedly, there must be further expansion of the City of Novi Pazar on the peripheries/outskirts of the city and, like the City of Sarajevo, the construction of residential blocks on the hills. In order for this to happen, those who are at the head of the city must understand that any further burdening of this sector with taxes and levies will only stop the mentioned process. Because the construction sector brings with it the entire development of other areas, window production, carpentry (wood industry), furniture, designers, import and export of various services, etc.

One of the classic noises: "prices will fall", this sentence has followed high-rise construction since 2008, but prices have never fallen drastically, on the contrary, they are constantly rising.

LITERATURA

1. D. Đuričin, J. Todorović, S. Janošević, Strategijski menadžment, Ekonomski fakultet Univerziteta u Beogradu, izdanje, 2004;
2. M. Meta (2012), Mikroekonomska analiza, Univerzitet u Novom Pazaru, Novi Pazar;
3. M. Meta (1998), Mikroekonomija - zadaci sa komentarom, Fakultet za trgovinu i bankastvo;
4. M. Meta (2000), Investicioni projekti, GFNP;
5. M. Meta (2015), Upravljanje investicijama, Internacionalni Univerzitet u Novom Pazaru;
6. I. Rosić (2000), Nacionalna makroekonomija : rast, struktura i funkcionisanje, Ekonomski Fakultet u Kragujevcu, Kraljevo Komino trade;
7. D. Dragutinović, M. Filipović, S. Cvetanović (2005), Teorija privrednog rasta i razvoja Beograd : Centar za izdavačku delatnost Ekonomskog fakulteta, Lavalu;
8. M. Đuričić (2002), Menadžment investicija, Užice : IR-MIR, Užice : "Dimitrije Tucović";
9. S. Kurtović (2007), Upravljanje investicijama, Užice : Grafičar, Užice : Grafičar;
10. Z. Vasiljević (1998), Ekonomska efektivnost : investicija u poljoprivredi, Beograd : Zadužbina Andrejević, Beograd : BiG štampa : Bit inženjering;
11. J. Ćirić, V. Pančić (1984), Primena propisa o finansiranju investicija, Beograd : Institut za unapređenje organizacije rada i usavršavanje, Beograd : Kosmos;
12. I. Stojanović (1994), Kako uspešno ulagati : (glavni kriteriji optimizacije investicija), Beograd : DIIS, Beograd : Želnid;
13. I. Stojanović (2002), Budžetiranje kapitala- procjena investicijskih projekata, Masmedia
14. M. Jovanović-Božinov, A. Langović (2003), Upravljanje projektom, Megatrend Univerzitet primenjenih nauka, Beograd;
15. M. Raičević (1999), Biznis politika : upravljanje strateškim procesima, Beograd: Fakultet za internacionalni menadžment, Pančevo : "6. oktobar";
16. H. Mahmutović, Dž. Kulović (2010), Upravljanje preduzećem, Beograd : Data status, Sarajevo : Jordan studio;
17. J. Todorović, D. Vračar (1992), Marketing sistem i strategijsko upravljanje preduzećem: izazovi poslovnog i tržišnog restrukturiranja, Beograd : Ekonomski fakultet : Institut za tržišna istraživanja, Šabac : "Dragan Srnić";
18. Slobodan Živković (2008), Strategijski menadžment: upravljanje transformacionim promenama, Fakultet za trgovinu i bankarstvo "Janićije i Danica Karić", Beograd Altera;
19. E. Ahmetagić, P. Harmath (2009), Projektovanje organizacije, Ekonomski fakultet u Subotici; Novi Sad : Offset print;
20. D. Đuričin, D. Lončar (2007), Menadžment pomoću projekata, Beograd : Centar za izdavačku delatnost Ekonomskog fakulteta, Beograd : Čugura print;
21. R. Avlijaš, G. Avlijaš (2011), Upravljanje projektima, Univerzitet Singidunum, Mladost grup Loznica;
22. R. Pinduk, D. Rubinfeld (2005), Mikroekonomija, Mate d.o.o., Zagreb;
23. M. Milisavljević (2012), Strategijski menadžment, CID Ekonomski fakultet, Beograd;
24. S. Živković (2008), Strategijski menadžment : upravljanje transformacionim promenama, Fakultet za trgovinu i bankarstvo "Janićije i Danica Karić", Beograd : Altera;
25. M. Prljević (2009), Strategija pozicioniranja kao ključ uspeha, Beograd : Čigoja štampa;

26. M. Raičević (1999), Biznis politika: upravljanje strateškim procesima, Fakultet za internacionalni menadžment, Pančevo : "6. oktobar";
27. A. Thompson, Jr., A. Alonzo, J. Strickland III, J. Gamble (2008), Strateški menadžment : u potrazi za konkurentskom prednošću : teorija i slučajevi iz prakse, prevoditeljice P. Saganić, I. Ostojčić, D. Žarković, Zagreb : Mate;
28. Blagoje Paunović, „Poslovni plan - vodič za izradu“, Ekonomski fakultet Beograd, Beograd, 2006.godine
29. Dragoslav Jokić, Preduzetništvo- preduzetnički menadžment, NIC Užice, Užice, 2005.godine
30. Ilija Rosić, „Rast, strukturne promene i funkcionisanje privrede - Nacionalna makroekonomija“, Ekonomski fakultet Kragujevac, Kragujevac, 2002.godine
31. Rhonda Abrams, „The Successful Business Plan: Secrets and Strategies“, The Planning Shop, 2002.godine
32. Veselin Vukoti, „Kako uraditi biznis plan“, Centar za preduzetništvo Podgorica, Podgorica, 2006.godine
33. Bajramović, D., & Ahmatović, A. (2012). Biznis plan kao instrument finansiranja rasta i razvoja MSP i korporativnog sektora Sandžaka. Ekonomski izazovi, 1(1), 113-127. <https://doi.org/10.5937/EkoIzavov1201113B>
34. Plojović, Š., Bušatlić, S., Bećirović, S., (2022) „Upravljanje projektima“, Univerzitet u Novom Pazaru,

www.blic.rs – Dnevne novine „Blic“

www.b92.net – RTV „B92“

<http://www.emportal.rs> - elektronski magazin Ekonomist

www.fmmmsp.edu.rs – Fakultet za menadžment malih i srednjih preduzeća

<http://pks.komora.net> – Privredna komora Srbije

www.merr.gov.rs – Ministarstvo ekonomije i regionalnog razvoja Vlade Republike Srbije

www.nbs.rs – Narodna Banka Srbije

<http://webrzs.stat.gov.rs/axd/index.php> - Republički zavod za statistiku Republike Srbije