

# **PRAVILNIK**

## **O METODOLOGIJI I PROCEDURI REALIZACIJE PROJEKATA OD ZNAČAJA ZA REPUBLIKU SRBIJU**

*("Sl. glasnik RS", br. 1/2012)*

### **Predmet**

#### **Član 1**

Ovim pravilnikom se bliže propisuje metodologija i procedura realizacije projekata za izgradnju objekata za koje građevinsku dozvolu izdaje ministarstvo nadležno za poslove građevinarstva, odnosno autonomna pokrajina.

### **Procedura**

#### **Član 2**

Realizacija projekata za izgradnju objekata iz člana 1. ovog pravilnika vrši se po proceduri kojom se obezbeđuje: usklađenost izgradnje objekata sa osnovnim koncepcijama i planovima privrednog i prostornog razvoja Republike; blagovremeno sagledavanje i uvažavanje svih prirodnih i stvorenih uslova od kojih zavise celishodnost i efekti izgradnje objekta; racionalnost ekonomskih, tehničkih i tehnoloških rešenja za izgradnju objekta i pouzdana provera njihove usklađenosti sa uslovima i karakteristikama područja na kojem će se objekat graditi, unapređenje energetske efikasnosti, zaštita životne sredine, kao i usklađenost sa važećim propisima i pravilima struke.

### **Obavljanje poslova izgradnje objekta**

#### **Član 3**

Poslove na izgradnji objekta iz člana 1. ovog pravilnika obavljaju privredna društva, odnosno druga pravna lica u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09 - ispravka, 64/10 - US i 24/11 - u daljem tekstu: Zakon).

### **Polazni projektni zadatak**

#### **Član 4**

Za planiranu izgradnju objekta, investitor utvrđuje polazni projektni zadatak kojim se određuje naročito:

- 1) vrsta i namena objekta;
- 2) obaveza usklađivanja izgradnje objekta sa odgovarajućim planskim dokumentima;
- 3) kapacitet (veličina) objekta izražen u jedinicama primerenim njegovoj nameni (površina, obim proizvodnje, propusna moć i dr.);

- 4) najznačajniji faktori od kojih zavisi izbor optimalne lokacije za izgradnju objekta;
- 5) orijentacioni rok za izgradnju objekta;
- 6) sredstva potrebna za izgradnju objekta;
- 7) druge podatke, zahteve i ograničenja koje investitor smatra značajnim za izgradnju objekta.

## **Prethodni radovi**

### **Član 5**

Radi pripremanja podataka potrebnih za izradu tehničke dokumentacije ili izradu pojedinih faza tehničke dokumentacije, obezbeđuje se obavljanje prethodnih radova.

Prethodni radovi obavljaju se u skladu sa Zakonom i propisom donetim na osnovu Zakona kojim se bliže uređuje sadržina i obim prethodnih radova, prethodne studije opravdanosti i studije opravdanosti, kao i drugim propisima kojima se uređuje planiranje i izgradnja objekata.

## **Pribavljanje informacije o lokaciji**

### **Član 6**

Pre početka obavljanja prethodnih radova pribavlja se informacija o lokaciji koja se izdaje, u skladu sa Zakonom.

## **Program prethodnih radova**

### **Član 7**

U zavisnosti od vrste, obima i složenosti prethodnih radova, utvrđuje se program prethodnih radova, koji sadrži naročito:

- 1) vrstu i obim prethodnih radova;
- 2) obrazloženje kriterijuma po kojima je izvršen izbor prethodnih radova;
- 3) prikaz eventualne funkcionalne, tehnološke i vremenske međuzavisnosti pojedinih radova;
- 4) projektne zadatke za svaki od predviđenih prethodnih radova sa procenom njihove vrednosti i mogućih rokova izvršenja;
- 5) posebne napomene za pojedine vrste prethodnih radova za koje se pretpostavlja da će biti izvršeni u više faza;
- 6) druge podatke od značaja za uspešno izvršenje prethodnih radova.

## **Prethodna studija opravdanosti i studija opravdanosti**

### **Član 8**

Na osnovu rezultata prethodnih radova izrađuje se prethodna studija opravdanosti i studija opravdanosti.

Izradu prethodne studije opravdanosti koja sadrži i generalni projekat kao i studije opravdanosti koja sadrži i idejni projekat obezbeđuje investitor.

Izradu prethodne studije opravdanosti i studije opravdanosti obavljaju privredna društva, odnosno druga pravna lica, u skladu sa Zakonom.

## **Sadržina prethodne studije opravdanosti**

### **Član 9**

Sadržina prethodne studije opravdanosti i generalnog projekta mora biti u skladu sa Zakonom i propisom donetim na osnovu Zakona kojim se bliže uređuje sadržina i obim prethodnih radova, prethodne studije opravdanosti i studije opravdanosti.

Generalni projekat i prethodnu studiju opravdanosti investitor dostavlja revizionoj komisiji na stručnu kontrolu u skladu sa Zakonom.

O izvršenoj stručnoj kontroli iz stava 2. ovog člana reviziono komisija dostavlja izveštaj sa predlogom mera koje investitor primenjuje u izradi studije opravdanosti i idejnog projekta u skladu sa Zakonom.

## **Sadržina studije opravdanosti**

### **Član 10**

Sadržina studije opravdanosti i idejnog projekta mora biti u skladu sa Zakonom i propisom donetim na osnovu Zakona kojim se bliže uređuje sadržina i obim prethodnih radova, prethodne studije opravdanosti i studije opravdanosti.

Idejni projekat i studiju opravdanosti investitor dostavlja revizionoj komisiji na stručnu kontrolu.

O izvršenoj stručnoj kontroli iz stava 2. ovog člana reviziono komisija dostavlja izveštaj sa predlogom mera koje investitor primenjuje u izradi glavnog projekta.

## **Projektni zadatak za izradu glavnog projekta**

### **Član 11**

Na osnovu idejnog projekta i studije opravdanosti a postupajući po nalogu (izveštaju) revizione komisije, investitor obezbeđuje izradu projektnog zadatka za glavni projekat.

Projektni zadatak za izradu glavnog projekta sadrži naročito zahteve investitora koji se odnose na:

- 1) korišćenje prethodno usvojene tehničke dokumentacije;
- 2) tehničke i tehnološke karakteristike objekta;
- 3) uslove građenja objekta;

4) sadržaj i tehničku opremljenost projekta.

## **Glavni projekat i stručna kontrola**

### **Član 12**

Sadržina glavnog projekta mora biti u skladu, sa Zakonom i propisima donetim na osnovu zakona.

Investitor obezbeđuje tehničku kontrolu glavnog projekta, u skladu sa Zakonom.

Ako je reviziona komisija u postupku stručne kontrole idejnog projekta i studije opravdanosti naložila investitoru da postupi po predlogu mera iz dostavljenog izveštaja prilikom izrade glavnog projekta, investitor dostavlja glavni projekat na ocenu revizionoj komisiji, koja proverava da li je u glavnom projektu postupljeno prema njenim nalogima.

## **Građevinska dozvola**

### **Član 13**

Građevinsku dozvolu za izgradnju objekata iz člana 133. stav 2. Zakona izdaje ministarstvo nadležno za poslove građevinarstva, odnosno autonomna pokrajina, u skladu sa Zakonom.

Uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole podnosi se dokumentacija, odnosno dokazi propisani Zakonom i Pravilnikom o sadržini i načinu izdavanja građevinske dozvole ("Službeni glasnik RS", broj 93/11).

## **Ustupanje građenja**

### **Član 14**

Građenje objekta odnosno izvođenje radova vrši privredno društvo, odnosno drugo pravno lice, u skladu sa Zakonom.

Izbor izvođača radova vrši se u skladu sa Zakonom.

## **Pripremni radovi**

### **Član 15**

Pripremni radovi (radovi koji prethode građenju objekta), mogu se izvoditi na osnovu posebne građevinske dozvole, u skladu sa Zakonom i propisima donetim na osnovu ovog zakona.

Uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole iz stava 1. ovog člana, prilaže se rešenje o lokacijskoj dozvoli i glavni projekat za izvođenje pripremnih radova.

## **Prijava početka izvođenja radova**

### **Član 16**

O početku građenja objekta podnosi se prijava, u skladu sa Zakonom.

Prijava iz stava 1. ovog člana se podnosi i građevinskoj inspekciji na čijoj teritoriji se nalazi objekat za koji se podnosi prijava početka izvođenja radova.

Prijava sadrži datum početka i rok završetka građenja, odnosno izvođenja radova,

Uz prijavu početka izvođenja radova, podnosi se potrebna dokumentacija, u skladu sa Zakonom.

## **Ugovor o građenju**

### **Član 17**

Investitor sa izvođačem radova zaključuje ugovor o građenju koji sadrži naročito:

- 1) vrednost i način obračuna i plaćanja ugovorenih radova u celini i po karakterističnim delovima;
- 2) rokove završetka radova u celini i po karakterističnim delovima;
- 3) postupak u slučaju nastanka nepredviđenih okolnosti koje zahtevaju višak radova ili nepredviđene radove, odnosno izmene i dopune glavnog projekta;
- 4) postupak u slučaju obustave radova zbog nepredviđenih okolnosti;
- 5) odredbe o izradi i kontroli projekta izvedenog objekta;
- 6) odredbe o pravima koja investitor prenosi na lica koja obavljaju stručni i projektantski nadzor nad građenjem;
- 7) odredbe o odgovornosti izvođača za doslednu primenu važećih propisa u toku građenja;
- 8) sankcije za neizvršenje ili neblagovremeno izvršenje ugovornih obaveza;
- 9) odredbe o načinu ostvarivanja prava vlasnika, odnosno korisnika objekta u garantnom roku;
- 10) postupak u slučaju nastanka okolnosti koje zahtevaju raskid ugovora;
- 11) druge odredbe od značaja za uređivanje međusobnih odnosa.

## **Stručni i projektantski nadzor**

### **Član 18**

Investitor obezbeđuje stručni nadzor u toku građenja objekta, odnosno izvođenja radova u skladu sa Zakonom.

Investitor može da zaključi i poseban ugovor o projektantskom nadzoru, kojim se obezbeđuje da se u toku građenja dosledno sprovodi koncepcija glavnog projekta na osnovu koga se objekat gradi.

## **Uvođenje izvođača u posao**

## **Član 19**

Investitor uvodi izvođača radova u posed i predaje izvođaču radova tehničku dokumentaciju na osnovu koje će se objekat graditi, odnosno izvoditi radovi i pravnosnažno rešenje o građevinskoj dozvoli, o čemu se sastavlja zapisnik.

### **Izvođač radova i odgovorni izvođač radova**

## **Član 20**

Izvođač radova rešenjem određuje odgovornog izvođača radova koji će rukovoditi građenjem objekta, odnosno izvođenjem radova, u skladu sa Zakonom.

Izvođač radova i odgovorni izvođač radova dužni su da se u toku građenja objekta odnosno izvođenja radova u svemu pridržavaju prava i obaveza utvrđenih u članu 152. Zakona kao i propisa donetih na osnovu zakona.

### **Obaveštenje o završetku radova**

## **Član 21**

Izvođač radova po završetku svih radova pismeno obaveštava investitora da je građenje završeno i da je objekat spreman za tehnički pregled.

Objekat se smatra spremnim za vršenje tehničkog pregleda:

- 1) ako su izvršeni svi radovi predviđeni tehničkom dokumentacijom, građevinskom dozvolom i ugovorom o građenju;
- 2) ako je izrađen projekat izvedenog objekta;
- 3) ako su obezbeđeni dokazi o kvalitetu izvršenih radova, odnosno o kvalitetu ugrađenog materijala i opreme i druge dozvole i saglasnosti propisane zakonom;
- 4) ako je pripremljena gradilišna dokumentacija;
- 5) ako su uklonjeni privremeni objekti i uređaji.

Obaveštenje iz stava 1. ovog člana overava i nadzorni organ.

### **Zahtev za izdavanje upotrebne dozvole**

## **Član 22**

Po prijemu obaveštenja iz člana 21. ovog pravilnika investitor podnosi organu koji je izdao građevinsku dozvolu zahtev za izdavanje upotrebne dozvole.

Po prijemu zahteva za izdavanje upotrebne dozvole utvrđuje se podobnost objekta za upotrebu vršenjem tehničkog pregleda.

Tehnički pregled objekta vrši se, u skladu sa Zakonom i Pravilnikom o sadržini i načinu vršenja tehničkog pregleda objekta i izdavanju upotrebne dozvole ("Službeni glasnik RS", broj 93/11 - u daljem tekstu: Pravilnik).

## **Probni rad**

### **Član 23**

Ako se u toku tehničkog pregleda utvrdi da je radi utvrđivanja podobnosti objekta za upotrebu neophodan probni rad, organ koji je izdao građevinsku dozvolu može, na predlog komisije za tehnički pregled, odobriti puštanje objekta u probni rad pod uslovima propisanim Zakonom i Pravilnikom.

## **Upotrebna dozvola**

### **Član 24**

Ako se u postupku tehničkog pregleda utvrdi da je objekat podoban za upotrebu, upotrebna dozvola se izdaje, u skladu Zakonom i odredbama Pravilnika.

Za objekte za koje je odobren probni rad, upotrebna dozvola se izdaje po završetku probnog rada kad komisija za tehnički pregled, odnosno privredno društvo ili drugo pravno lice kome je povereno vršenje tehničkog pregleda utvrdi da je objekat podoban za upotrebu.

## **Primopredaja objekta**

### **Član 25**

Primopredaja radova vrši komisija za primopredaju koju čine predstavnik investitora, stručnog nadzora i izvođača.

Komisija iz stava 1. ovog člana sačinjava zapisnik. U zapisniku o primopredaji objekta navode se i podaci o dokumentaciji koja je predmet primopredaje i eventualnim preostalim neizvršenim obavezama ugovornih strana u odnosu na pojedine radove i međusobna materijalna i druga potraživanja.

## **Upis svojinskih prava na objektu**

### **Član 26**

Investitor će posle izvršene primopredaje objekta pripremiti dokumentaciju koja je potrebna za upis svojinskih prava na objektu, odnosno na delovima objekta i preko nadležnih organa pokrenuti postupak upisa tih prava u javnu knjigu o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima.

## **Prestanak važnosti ranijeg pravilnika**

### **Član 27**

Danom stupanja na snagu ovog pravilnika prestaje da važi Pravilnik o metodologiji i proceduri realizacije projekata za izgradnju objekata za koje odobrenje za izgradnju izdaje ministarstvo nadležno za poslove građevinarstva, odnosno autonomna pokrajina ("Službeni glasnik RS", broj 59/06).

## **Stupanje na snagu pravilnika**

### **Član 28**

Ovaj pravilnik stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom glasniku Republike Srbije".