

PRAVILNIK

O METODOLOGIJI I PROCEDURI REALIZACIJE PROJEKATA ZA IZGRADNJU OBJEKATA ZA KOJE ODOBRENJE ZA IZGRADNJU IZDAJE MINISTARSTVO NADLEŽNO ZA POSLOVE GRAĐEVINARSTVA, ODNOSNO AUTONOMNA POKRAJINA

(“Sl. glasnik RS”, br. 59/2006)

Član 1

Ovim pravilnikom se bliže propisuje metodologija i procedura realizacije projekata za izgradnju objekata za koje odobrenje za izgradnju 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 kojim 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, potrebama zaštite životne sredine, kao i sa važećim propisima i pravilima struke.

Obavljanje poslova izgradnje objekta

Član 3

Poslove na izgradnji objekta iz člana 1. ovog pravilnika može da obavlja preduzeće, odnosno drugo pravno lice koje ispunjava uslove propisane Zakonom o planiranju i izgradnji (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 i urbanističkim planovima;
- 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) druge podatke, zahteve i ograničenja koje investitor smatra značajnim za izgradnju objekta.

Prethodni radovi

Član 5

Radi obezbeđenja podataka potrebnih za izradu tehničke dokumentacije ili izradu pojedinih faza tehničke dokumentacije, investitor obezbeđuje vršenje prethodnih radova.

Prethodni radovi obavljaju se u skladu sa Zakonom i Pravilnikom o sadržini, obimu i načinu izrade prethodne studije opravdanosti i studije opravdanosti za izgradnju objekata (“Službeni glasnik RS”, broj 80/05 – u daljem tekstu: Pravilnik), kao i drugim propisima kojima se uređuje planiranje i izgradnja objekata.

Pribavljanje izvoda iz urbanističkog plana ili akta o urbanističkim uslovima

Član 6

Pre početka obavljanja prethodnih radova investitor pribavlja izvod iz urbanističkog plana, odnosno akt o urbanističkim uslovima koji se izdaje u skladu sa Zakonom.

Program prethodnih radova

Član 7

U zavisnosti od vrste, obima i složenosti prethodnih radova, investitor utvrđuje 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.

Sadržina prethodne studije opravdanosti

Član 9

Sadržina prethodne studije opravdanosti i generalnog projekta mora biti u skladu sa Zakonom i Pravilnikom. Generalni projekat i prethodnu 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 studije opravdanosti i idejnog projekta.

Sadržina studije opravdanosti

Član 10

Sadržina studije opravdanosti i idejnog projekta mora biti u skladu sa Zakonom i Pravilnikom. 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.

Odobrenje za izgradnju

Član 11

Odobrenje za izgradnju izdaje ministarstvo nadležno za poslove građevinarstva, odnosno autonomna pokrajina u skladu sa Zakonom.

Uz zahtev za izdavanje odobrenja za izgradnju investitor podnosi dokumentaciju, odnosno dokaze propisane Zakonom i Pravilnikom o sadržini i načinu izdavanja odobrenja za izgradnju i sadržini prijave početka izvođenja radova ("Službeni glasnik RS", broj 60/03).

Projektni zadatak za izradu glavnog projekta

Član 12

Na osnovu idejnog projekta i studije opravdanosti a postupajući po nalogu 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 13

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

Investitor je dužan da u skladu sa Zakonom obezbedi tehničku kontrolu glavnog projekta.

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 je dužan da glavni projekat dostavi na ocenu revizionoj komisiji, koja proverava da li je u glavnom projektu postupljeno prema njenim nalozima.

Ustupanje građenja

Član 14

Građenje objekta odnosno izvođenje radova investitor može da ustupi preduzeću odnosno drugom pravnom licu koje ispunjava uslove za izvođača radova propisane Zakonom.

Pripremni radovi

Član 15

Ako se pre početka građenja izvode pripremni radovi (radovi koji prethode građenju objekta), investitor je dužan da u skladu sa Zakonom i propisima donetim na osnovu zakona, izvođenje tih radova prijavi organu koji je izdao odobrenje za izgradnju.

Uz prijavu početka izvođenja pripremnih radova podnosi se odobrenje za izgradnju i projekat pripremnih radova koji podleže tehničkoj kontroli.

Prijava početka izvođenja radova

Član 16

Investitor, osam dana pre početka građenja objekta, prijavljuje organu koji je izdao odobrenje za izgradnju naziv izvođača, početak izvođenja radova i rok završetka izgradnje.

Uz prijavu početka izvođenja radova, investitor podnosi dokumentaciju propisanu Zakonom i Pravilnikom o sadržini i načinu izdavanja odobrenja za izgradnju i sadržini prijave početka izvođenja radova.

Organ koji je izdao odobrenje za izgradnju potvrđuje prijem podnete dokumentacije u skladu sa Zakonom i propisima donetim na osnovu zakona i o tome obaveštava opštinski organ za inspeksijske poslove opštine na čijoj će se teritoriji graditi objekat.

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 privremene ili trajne 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 i Pravilnikom o načinu i postupku vršenja stručnog nadzora u toku građenja objekta ("Službeni glasnik RS", broj 105/03).

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 predaje izvođaču radova zemljište za građenje sa propisno obeleženim tačkama graničnih linija građevinskih parcela potvrđenu tehničku dokumentaciju na osnovu koje će se objekat graditi, odnosno izvoditi radovi i odobrenje za izgradnju, 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 118. 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 potvrđenom u skladu sa propisima, odobrenjem za izgradnju 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 odobrenje za izgradnju 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 111/03).

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 odobrenje za izgradnju može, na zahtev investitora, odobriti puštanje objekta u probni rad pod uslovima propisanim Zakonom i Pravilnikom iz člana 22. stav 3. ovog pravilnika.

Upotrebna dozvola

Član 24

Ako se u postupku tehničkog pregleda utvrdi da je objekat dobar za upotrebu, upotrebna dozvola se izdaje u skladu sa članom 125. Zakona i odredbama Pravilnika o sadržini i načinu vršenja tehničkog pregleda objekta i izdavanju upotrebne dozvole.

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

Primopredaja objekta

Član 25

Investitor i izvođač radova dužni su da izvrše primopredaju objekta u ugovorenom roku.

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 odgovarajuće javne knjige.

Upotreba i održavanje objekta

Član 27

Vlasnik objekta je dužan da izgrađeni objekat upotrebljava i održava na način i pod uslovima koji su utvrđeni u projektu održavanja objekta, odnosno važećim propisima i posebnim uslovima ovlašćenih organa i organizacija.

Vlasnik objekta neposredno organizuje održavanje objekta ili ugovorom poverava održavanje objekta drugom licu.

Primena pravilnika

Član 28

Odredbe ovog pravilnika mogu se primenjivati i u postupku realizacije projekata za objekte za koje odobrenje za izgradnju izdaje opština, odnosno grad, odnosno grad Beograd.

Stupanje na snagu pravilnika

Član 29

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