

Novembar 2023.

U fokusu: Zelena gradnja i unapređenje energetske efikasnosti objekata

Zakonom o izmenama i dopunama Zakona o planiranju i izgradnji koji je stupio na snagu 04. avgusta 2023. godine (u daljem tekstu: „Zakon“) uvode se, između ostalog, i novine u oblasti zelene gradnje i unapređenja energetske efikasnosti objekata. U nastavku ovog teksta izdvajamo neke od najznačajnijih novina u ovoj oblasti.

Zakonom se prvi put definiše pojam “zelena gradnja” kao 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, efikasno koriste svi resursi, smanjuje produkcija i povećava korišćenje otpada od građenja i rušenja po modelu cirkularnosti, koriste obnovljivi izvori energije, što dovodi do poboljšanja kvaliteta života korisnika, zaštite životne sredine i unapređuje održivost.

S tim u vezi, Zakon predviđa da se za sve nove zgrade preko 10.000 m² bruto razvijene građevinske površine pribavlja sertifikat zelene gradnje kojim se potvrđuje da je objekat ispunio zadate kriterijume. Sertifikat zelene gradnje predstavlja potvrdu izdatu od strane međunarodnog sistema za sertifikaciju zelenih zgrada koja služi za ocenjivanje kvaliteta i stepena ispunjenosti kriterijuma zelene gradnje. Ovaj sertifikat će ubuduće omogućavati investitorima da ostvare

pogodnosti, budući da je kao jedna od mera podsticanja zelene gradnje predviđeno pravo na umanjenje obračunatog doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta u visini od 10% ukupno određenog iznosa doprinosa.

Kada govorimo o sertifikatu o energetskim svojstvima zgrade (energetski pasoš), koji prikazuje energetska svojstva zgrade i koji se izdaje kroz Centralni registar energetskih pasoša (CREP), ideja je da ubuduće sve zgrade poseduju ovaj sertifikat. Iz tog razloga, Zakon predviđa da, od dana njegovog stupanja na snagu, sve nove zgrade moraju da poseduju energetski pasoš, dok su za postojeće zgrade propisani rokovi u kojima vlasnici moraju pribaviti isti, i to:

- vlasnici postojećih zgrada javne namene u javnoj svojini u roku od 3 godine,
- vlasnici postojećih poslovnih zgrada u roku od 5 godina, i
- vlasnici postojećih stambenih zgrada u roku od 10 godina.

Nepribavljanje energetskog pasoša u navedenim rokovima, ima za posledicu prekršajnu odgovornost vlasnika postojećih zgrada, za koju su predviđene novčane kazne. Pored navedenog, izmenama Zakona propisuje se i da se energetski pasoš obavezno prilaže prilikom overe ugovora o kupoprodaji nepokretnosti ili zaključenja ugovora o zakupu i da čini njegov sastavni deo. Ipak, budući da su

za vlasnike postojećih zgrada propisani gorepomenuti rokovi u kojima moraju pribaviti energetske pasoše, Zakon predviđa da se do isteka tih rokova prilikom overe ugovora o kupoprodaji nepokretnosti i zaključenja ugovora o zakupu nepokretnosti, ne prilaže energetske pasoše. Takođe, izmenama Zakona propisan je rok važenja energetskog pasoša, i to 10 godina od dana izdavanja, dok se nakon proteka ovog roka izrađuje novi energetske pasoš.

Za kraj, Zakon predviđa još jednu novinu, a to je da se uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole pored ostale dokumentacije, od sada obavezno dostavlja dokument o kretanju otpada, odnosno dokument o kretanju opasnog otpada, kojim se potvrđuje da je otpad nastao građenjem i rušenjem (građevinski otpad), predat operateru postrojenja za tretman, odnosno skladištenje otpada.

Odricanje od odgovornosti: Tekst u prilogu šalje se kao opšte uputstvo i ne predstavlja pravni savet.

Copyright Cvetkovic, Skoko & Jovicic 2023.