

TEHNOLOŠKI PROCES DOBIJANJA NEKRETNINE
TECHNOLOGICAL PROCESS OF OBTAINING REAL ESTATEAleksandar Galić, *Fakultet tehničkih nauka, Novi Sad***Oblast – INŽENJERSKI MENADŽMENT**

Kratak sadržaj – Cilj rada jeste istraživanje na temu celokupnog procesa nastanka nekretnina. U radu je sadržana analiza svih faza koje čine ovaj proces – pravnih, urbanističkih i građevinskih. Konkretizacija ovih principa izvršena je na primeru kompanija „Galens“ i „Galens Invest“ koje su lideri među investitorima i izvođačima na polju nekretnina u Srbiji.

Ključne reči: organizaciona struktura, upravljanje investicijama, nekretnine, investitor, izvođač

Abstract – The purpose of this paper is the research of the entire process of creating and building real estate. The paper contains an analysis of all phases which form the mentioned process – legal, urbanistic and constructing phase. Concretization of analyzed principles has been made on the basis of companies Galens and Galens Invest, which are leaders among real estate investors in Serbia.

Keywords: Organizational structure, investment management, real estate, investor, constructor

1. UVOD

Upravljanje realizacijom investicije, odnosno izgradnjom objekata, podrazumeva tehničke, ekonomske i pravne uslove, bilo koja faza realizacije da je u pitanju.

U radu je dat prikaz kompletnog procesa planiranja i nastanka nekretnine u savremenom poslovanju. U tom smislu, rad sadrži načelna pravila i principe nastanka nekretnina, prikazana po fazama u razvoju projekta. Konkretizacija pomenutih principa prikazana je kroz analizu organizacije i najznačajnijih projekata kompanija „Galens“ i „Galens Invest“, koje su po svom domašaju lideri građevinskog sektora u Srbiji.

2. ZNAČAJ ORGANIZACIONIH PITANJA U POSTUPKU NASTANKA NEKRETNINE

Preduzeće predstavlja pojavi oblik organizacije određenih aktivnosti, u kojem se formiranjem potrebne organizacione strukture i racionalnom kombinacijom proizvodnih faktora odvija proces proizvodnje u cilju ostvarivanja maksimalnih ekonomskih efekata [1].

NAPOMENA:

Ovaj rad proistekao je iz master rada čiji mentor je bio dr Rado Maksimović, red. prof.

2.1 Organizaciona i upravljačka struktura kao determinanta realizacije građevinskog projekta

Od najstarijih vremena čovek se bavio određenom delatnošću da bi sebi obezbedio materijalne i duhovne uslove življenja. Kako su njegove delatnosti vremenom postajale složenije sve se više javljala potreba za podelom i organizacijom rada. Iz sadržaja pojma organizacija proizilaze organizacione strukture preduzeća. Izbor odgovarajuće organizacije, odnosno strukture, zavisi od mnogih faktora kao što su veličina firme, njena geografska lokacija, vrste radova koje izvršava i raspoložive upravljačke i tehničke veštine zaposlenih u firmi [2].

Organizaciona struktura firme i način organizovanja realizacije projekta imaju presudan uticaj na uspešnost poslovanja. Uspešnost realizovanog projekta građenja, zavisi od uspešnosti naplate od investitora, nivoa obrade projektne dokumentacije u vreme ugovaranja i u toku realizacije, poštovanja ugovorenih rokova, razloga eventualnih zakašnjenja i razloga za poremećaje u toku gradnje. U vezi sa tim važna je i brzina otklanjanja primedbi i prilagođavanja na poremećaje. Sa druge strane, finansijska uspešnost celog projekta podrazumeva uspešnost poslovanja i nakon aktiviranja objekta, i meri se ekonomskim i finansijskom pokazateljima poslovanja.

2.2 Analiza organizacionih i upravljačkih pitanja na primeru kompanija „Galens“ i „Galens Invest“

U cilju da se teorijski postulati iz prethodnog poglavlja sagledaju u praktičnom smislu, urađena je analiza na primeru kompanija „Galens“ i „Galens Invest“. Naime, ove kompanije to omogućavaju sa obzirom na raznovrsnost, kvantitet i kvalitet investicionih i građevinskih projekata koji su ostvarile u protekle dve decenije.

Organizaciona struktura se definiše kao način po kojem je radna snaga podeljena i koordinirana prema različitim zadacima. Da bi se zadaci uspešno realizovali, neophodno je da postoji potpuna koordinacija svih elementata u organizacionoj strukturi preduzeća, što se postiže različitim mehanizmima, slika 1. i 2.

Šest osnovnih mehanizama koordinacije su: međusobno usklađivanje, direktna kontrola, standardizacija radnih procesa, standardizacija rezultata rada, standardizacija znanja kao i standardizacija normi. Upravljanje rizikom i šansama podupire se organizacionom strukturom kompanije, jer ujedinjenost organizacije stvara skalu efekata i omogućuje jednostavnu kontrolu i izveštaj.

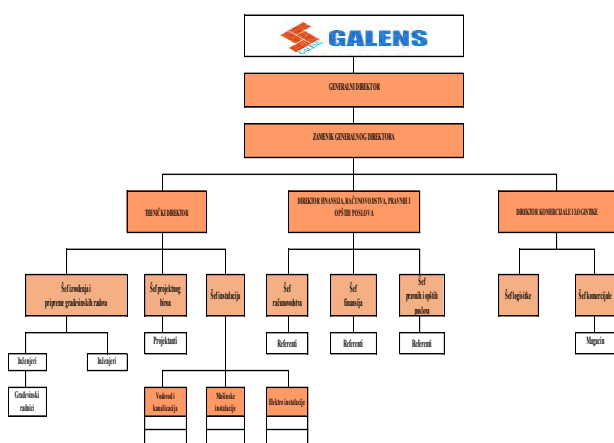
Uprava firme u svom sastavu ima nekoliko organizacionih jedinica, odnosno sektora. Da bi rad bio uspešan potrebno je da svi imaju zajednički interes za rad i razvoj firme.

Rukovođenje se može definisati kao proces planiranja, motivacije i kontrole svih aktivnosti u preduzeću sa ciljem da se ostvari koordinacija ljudskih i materijalnih resursa bitnih za efektivno i efikasno postizanje ciljeva.

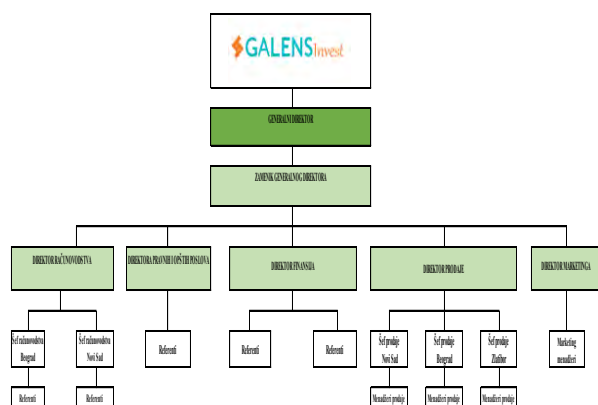
Upravni odbor je najviše upravljačko telo, snosi odgovornost za održavanje finansijske stabilnosti kompanije i određuje strategijski cilj.

Rukovodioci sektora koordiniraju, odnosno usmeravaju svoje direkcije i izveštavaju direktno članovima Uprave koji su zaduženi za njihov sektor. Rukovodioci sektora svoje poslovanje vode samostalno i u vlastitoj odgovornosti u okviru poslovne politike kompanije, odnosno, u njihovoj je nadležnosti dostizanje postavljenih ciljeva određenih u strateškom i operativnom planiranju te realizacija zadatih pojedinačnih mera.

Generalni direktor, kao glavni nosilac funkcije rukovođenja, deo svojih ovlašćenja delegira na rukovodioce pojedinih organizacionih delova. Direktor je dužan da sprovedi odluke Upravnog odbora, da daje mišljenja i predloge u vezi sa unapređenjem poslovanja, kao i da blagovremeno i istinito obaveštava organe upravljanja o svome radu i rezultatima rada. Šef sektora organizuje, kontroliše i samostalno obavlja poslove.



Slika 1. Šema organizacione strukture firme "Galens"



Slika 2. Šema organizacione strukture firme "Galens Invest"

2.3 Realizacija najznačajnijih projekata kompanija „Galens“ i „Galens Invest“

Najznačajniji projekti su:

- "PUPINOVA PALATA" (stambeno-poslovni objekat u samom centru Novog Sada, površine od

43.000,00m², 155 stambenih jedinica, 36 lokala i 9 poslovnih apartmana)

- Stambeno-poslovni kompleks "KRALJEV PARK", sa projektovanih 600 stambenih jedinica, površine od 40.000,00m²
- Stambeno-poslovni kompleks "NEW MINEL Residence & Office" na Novom Beogradu sa predviđenih 65.000,00m² projektovanih 410 stambenih jedinica, 40 poslovnih apartmana i 23 lokala
- Apart hotel "ZLATIBORSKI BISER" u centru Zlatibora (pored hotela MONA) sa projektovanih 41.000,00m² koju čine 150 apartmana, 174 hotelskih soba, 17 lokala
- "AVENIJA GARDEN RESIDENCE" (stambeno-poslovni kondominijum, površine 60.000,00m² sa projektovanih 399 stambenih jedinica, 35 lokala)
- "KEJ GARDEN RESIDENCE" (stambeno-poslovni kompleks, površine 34.000,00m² sa projektovanih 267 stambenih jedinica, 4 lokala)
- izgradnja cca 40.000,00m² manjih projekata na par različitih lokacija u Novom Sadu i Beogradu

U narednom periodu kompanije planiraju ulagati i na inostrana tržišta pa shodno tome, trenutno se razvija jedan projekat u Austriji, u Innsbuku.

Analizirani rezultati rada pomenutih kompanija rezultat su dugogodišnjeg marljivog rada pod motom "Mi smo GALENS, mi gradimo VAŠ DOM" što potvrđuje veliki broj zadovoljnih kupaca.

3. FAZE U POSTUPKU REALIZACIJE NASTANKA NEKRETNINE

Planiranje i izgradnja objekta za svakog Investitora predstavlja izuzetno složen proces, bez obzira da li je u pitanju manje zahtevan objekat ili je u pitanju objekat kompleksnog poslovno-komercijalnog sadržaja i funkcije. U ovoj početnoj fazi razmišljanja izuzetno je važna uloga arhitekta koji će pomoći da se ideje prevedu u prostornu zamisao.

Početna ideja u komunikaciji sa arhitektom najčešće se transformiše u više prostornih mogućnosti koje će dovesti do odgovarajućeg Idejnog rešenja, a zatim i idejnog projekta.

Kako bi došli do odgovarajućeg idejnog koncepta izuzetno je važno da na početku Investitor pribavi Informaciju o lokaciji od nadležnih opštinskih službi, za lokaciju na kojoj će se graditi budući objekat.

3.1. Faza: Priprema za izgradnju

INFORMACIJE O LOKACIJI

Informacija o lokaciji sadrži podatke o mogućnostima i ograničenjima gradnje na katastarskoj parceli, odnosno na više katastarskih parcela, na osnovu planskog dokumenta. Informaciju o lokaciji izdaje organ lokalne samouprave nadležan za izdavanje lokacijskih uslova u roku od osam dana od dana podnošenja zahteva.

IDEJNO REŠENJE

Idejno rešenje se izrađuje za potrebe pribavljanja lokacijskih uslova ili kao deo urbanističkog projekta za potrebe urbanističko-arhitektonske razrade lokacije. Idejnim rešenjem se prikazuje planirana koncepcija objekta, sa

prikazom i navođenjem svih podataka neophodnih za utvrđivanje lokacijskih uslova, u zavisnosti od klase i namene objekta.

LOKACIJSKI USLOVI

Lokacijski uslovi predstavljaju javnu ispravu i pribavljaju se u cilju utvrđivanja svih urbanističkih, tehničkih i drugih uslova za izradu tehničke dokumentacije kojima se definišu mogućnosti i ograničenja na predmetnoj lokaciji, za izgradnju, odnosno dogradnju objekta ili izvođenje radova predviđenih u idejnom rešenju.

PROJEKAT ZA GRAĐEVINSKU DOZVOLU (PGD)

Projekat za građevinsku dozvolu izrađuje se za potrebe pribavljanja građevinske dozvole. Izrađuje se na osnovu izdatih lokacijskih uslova, propisa iz relevantne oblasti, mera za ispunjenje osnovnih zahteva za objekat utvrđenih elaboratima i studijama (ukoliko se izrađuju) i pravila struke.

TEHNIČKA KONTROLA PROJEKTA ZA GRAĐEVINSKU DOZVOLU

Projekat za građevinsku dozvolu podleže obaveznoj tehničkoj kontroli. Vršiće tehničke kontrole određuje investitor. Tehničku kontrolu može da vrši privredno društvo, odnosno drugo pravno lice i preduzetnik koji ispunjavaju propisane uslove za izradu tehničke dokumentacije.

GRAĐEVINSKA DOZVOLA

Građevinska dozvola se izdaje za objekat koji se nalazi na jednoj ili više katastarskih parcela za koje su izdati lokacijski uslovi, koje zajedno ispunjavaju uslove za građevinsku parcelu, a investitor ima obavezu da izvrši njeno formiranje pre izdavanja upotrebne dozvole, kroz projekat parcelacije, odnosno preparcelacije.

PRAVOSNAŽNOST GRAĐEVINSKE DOZVOLE

Pravosnažno rešenje o građevinskoj dozvoli je uslov za pristupanje izgradnji objekta i dobijanje privremenog statusa povlašćenog proizvođača.

IZMENA GRAĐEVINSKE DOZVOLE

Izmeni građevinske dozvole se može pristupiti ukoliko je došlo do:

- Promene investitora;
- Izmena usled odstupanja od izdate građevinske dozvole koje predstavljaju odstupanja od položaja, dimenzija, namene i oblika objekta, kao i drugih parametara i uslova utvrđenih u građevinskoj dozvoli i izvodu iz projekta za građevinsku dozvolu.

3.2 II Faza: Izgradnja

PROJEKAT ZA IZVOĐENJE (PZI)

Projekat za izvođenje sadrži detaljnija tehnička rešenja u kojima se razrađuje projekat za građevinsku dozvolu, odnosno idejni projekat za rekonstrukciju objekta. Za objekte, za koje se u skladu sa zakonom kojim se uređuje zaštita od požara (ZZP) pribavlja saglasnost na tehničku dokumentaciju, pre izdavanja upotrebne dozvole pribavlja se saglasnost na projekat za izvođenje, koji mora biti u skladu sa glavnim projektom zaštite od požara, čija je sadržina definisana u ZZP.

PRIJAVA RADOVA

Prijavom radova investitor obaveštava nadležni organ o početku, kao i roku završetka izvođenja radova, najkasnije 8 dana pre početka izvođenja radova. Investitor podnosi prijavu radova nadležnom organu koji je prethodno izdao građevinsku dozvolu, odnosno rešenje o odobrenju, odnosno privremenu građevinsku dozvolu. O podnetoj prijavi radova, nadležni organ obaveštava građevinsku inspekciju. Rok za završetak građenja počinje da teče od dana podnošenja prijave radova.

IZRADA ELABORATA O UREĐENJU GRADILIŠTA

Elaborat o uređenju gradilišta je dokument koji se predaje Inspekciji rada nadležnoj prema mestu gde se gradilište nalazi uz prijavu početka radova. Ovaj dokument treba da sadrži šematski prikaz gradilišta, opis izvođenja radova i mere bezbednosti i zaštite na radu.

BEZBEDNOST I ZDRAVLJE NA RADU

Bezbednost i zdravlje na radu je skup tehničkih, zdravstvenih, pravnih, psiholoških, pedagoških i drugih delatnosti uz pomoć kojih se otkrivaju i otklanjaju rizici, odnosno rizične pojave kao što su opasnosti, štetnosti i naponi, a koje mogu ugroziti život i zdravlje na radu.

IZJAVA O ZAVRŠETKU IZRADE TEMELJA I IZJAVA O ZAVRŠETKU OBJEKTA U KONSTRUKTIVNOM SMISLU

Izvođač radova, obavezno podnosi organu koji je izdao građevinsku dozvolu:

- zjavu o završetku izrade temelja, odmah po završetku njihove izgradnje, sa geodetskim snimkom izgrađenih temelja, u skladu sa propisima kojima je uređeno izvođenje geodetskih radova;
- Izjavu o završetku objekta u konstruktivnom smislu, odmah po završetku te faze izgradnje

TEHNOLOGIJA IZGRADNJE OBJEKTA

Pod tehnologijom, odnosno tehnologijom izvođenja radova, podrazumeva se način i redosled izvršavanja operacija koje sačinjavaju taj proces. Optimalan tehnološki proces biće onaj kod kog se troši najmanje radne snage, materijala i energije.

Sam proces građenja se sastoji iz sledećih faza: pripremni radovi, zemljani radovi, betonski i armirano-betonski radovi, zidarski radovi, izolaterski, tesarski radovi, stolarsko-bravarski radovi, keramičarski radovi, podopolagački radovi, molerski radovi, fasaderski radovi, limarski radovi, krovopokrivački radovi.

3.3 III Faza: Upotrebna dozvola

PRIKLJUČENJE OBJEKTA NA INFRASTRUKTURU

Ako je objekat izveden u skladu sa građevinskom dozvolom i projektom za izvođenje i ako je uz zahtev dostavljen dokaz o uplati naknade za priključenje u iznosu utvrđenom u lokacijskim uslovima, imalac javnih ovlašćenja je dužan da izvrši priključenje objekta na komunalnu i drugu infrastrukturu i da o tome obavesti nadležni organ u roku od 15 dana od dana prijema zahteva za priključenje, uz dostavu fakture u skladu sa konačnim obračunom naknade za priključenje.

PROJEKAT IZVEDENOG OBJEKTA

Projekat izvedenog objekta je skup međusobno usaglašenih projekata koji se izrađuje za potrebe utvrđivanja njegove podobnosti za upotrebu, odnosno pribavljanja upotrebne dozvole, korišćenja i upotrebe objekta, a predstavlja projekat za izvođenje sa unetim izmenama nastalim u toku građenja.

TEHNIČKI PREGLED

Tehničkim pregledom se utvrđuje podobnost objekta za upotrebu kao i usklađenost izvedenih radova sa građevinskom dozvolom i tehničkom dokumentacijom na osnovu koje se objekat gradi, odnosno izvodili radovi, kao i sa tehničkim propisima i standardima koji se odnose na pojedine vrste radova, materijala, opreme i instalacija.

Vršenje tehničkog pregleda objekta je obavezno kada se pristupa pribavljanju Upotrebne dozvole, za sve objekte koji su izgrađeni na osnovu građevinske dozvole.

IZVEŠTAJ O TEHNIČKOM PREGLEDU

O izvršenom tehničkom pregledu se sačinjava zapisnik, a komisija utvrđuje da li je objekat, faza ili deo objekta, podoban za upotrebu ili nije.

UPOTREBNA DOZVOLA I UPIS PRAVA SVOJINE

Upotrebnu dozvolu je neophodno pribaviti pre upotrebe objekta, i to:

- Za objekte koji su izgrađeni na osnovu građevinske dozvole;
- Na zahtev investitora, za objekte za koje je izdato rešenje o odobrenju izvođenja radova

ZAHTEV ZA UPIS PRAVA SVOJINE

Po dostavljanju upotrebne dozvole, služba za katastar, po službenoj dužnosti donosi rešenje o kućnom broju (ako se upotrebna dozvola odnosi na novoizgrađeni objekat) i rešenje kojim vrši upis prava svojine na objektu, odnosno posebnim delovima objekta, u roku od sedam dana od dostavljanja upotrebne dozvole.

4. ZAKLJUČAK

Krajnji rezultat dobro zamišljene organizacione strukture je poboljšanje poslovanja. Kadrovi su osnovni nosioci svih poslovnih funkcija u preduzeću i ključni faktor svake uspešne organizacije.

Realizacija svake investicije, predstavlja specijalizovan posao, koji zahteva stručne ljude sa iskustvom. Za postizanje kvaliteta celokupne investicije najpogodniji je aktivan odnos i korektan stav i izvođača i investitora.

Ukoliko obostrano pridržavanje ugovora između investitora i izvođača postane uhodana procedura u njihovoj međusobnoj komunikaciji, smanjuje se mogućnost zastoja u realizaciji projekta. Na ovaj način se postiže zainteresovanost obe ugovorne strane da se investicija uspešno završi, a objekat postaje zajedničko delo.

Praćenje realizacije se ne svodi samo na analizu izgradnje objekta, već i na aktivnosti koje prethode građenju, naročito na raseljavanje i participacije komunalnim preduzećima. Sve aktivnosti vode jednom cilju, pozitivnom tehničkom pregledu objekta na kraju građenja, koji će omogućiti dobijanje upotrebne dozvole.

5. LITERATURA

- [1] Malešević E., "Ekonomika građevinarstva i osnovi menadžmenta", Građevinski fakultet Subotica, 1999.
- [2] Novaković V., "Menadžment u savremenom građevinarstvu", Beograd, 2003.

Kratka biografija:



Aleksandar Galić rođen je u Zvorniku 1982. god. Master rad na Fakultetu tehničkih nauka u Novom Sadu iz oblasti Inženjerski menadžment - Organizacija preduzeća odbranio je 2020. godine.