

О КВАЛИТЕТУ ГРАДЊЕ – ДРУГИ ДЕО

Брже и ефикасније против прекршилаца

Квалитет уграђеног материјала у некој згради честа је тема спорова у грађевинарству. Када се спомене реч квалитет, отвара се мноштво питања и расправа. Да ли инвеститори уградњом строго атестираних материјала, високог квалитета, смањују сопствени профит? Да ли је квалитет чест извор сукоба архитеката и инвеститора? Да ли извођачи приказују надуване трошкове финансијерима?

Ево једног наизглед бизарног примера који показује до каквих све проблема доводи уградња материјала с нижом ценом: на неким од манастира на Фрушкој гори требало је да се замене дотрајали прозори и калуђери су изабрали јефтину варијанту – купили су ПВЦ столарију. Задовољни су како прозори дихтују, топло им је – али, проблем је на другој страни. Озбиљно је доведен у питање статус средњовековних споменика барокне културе оних манастира на којима је уграђена ова столарија, уместо много скупе, дрвене. Туристичка организације Србије, сада, има проблем да их страном гостима, добрим познаваоцима архитектуре, представи као оригинална барокна здања. А све због уграђених прозора.

Магистар архитектуре Немања Радусиновић занимљив је саговорник на тему троугла – архитекта, извођач, инвеститор у чијем средишту је тачка – квалитет. Немања (1971) дипломирао је архитектуру на београдском Архитектонском факултету, магистрирао је у Америци, Индијана, а радио у Њујорку и Мајамију од 1998. до 2003. Потом је основао фирму у Новом

Саду која се бави пројектовањем и консалтингом. Разговарамо о америчким искуствима.

– Радио сам за компанију Arquitectonica International у којој смо пројектовали „Дизни“ хотел у Хонг Конгу. Када смо направили коначне прорачуне, испоставило се да захтевани квалитет премањује планирани буџет. Обе ствари у америчком грађевинарству су светиња – и квалитет и буџет. Онда смо прилагодили пројекат, и на крају је сазидан хотел са мањим бројем

и прво што гледају то је да ли је одобрење за градњу са потребним атестима материјала истакнуто на видном месту. Уколико то није учињено – градилиште се затвара, а инвеститор плаћа високу казну. Пресуда с високом новчаном казном стиже врло брзо, често у року од недељу дана. Наплата је експресна, путем блокаде рачуна. И управо је ефикасност државе један од основа за квалитетну изградњу по стандардима.

Логичан наставак разговора

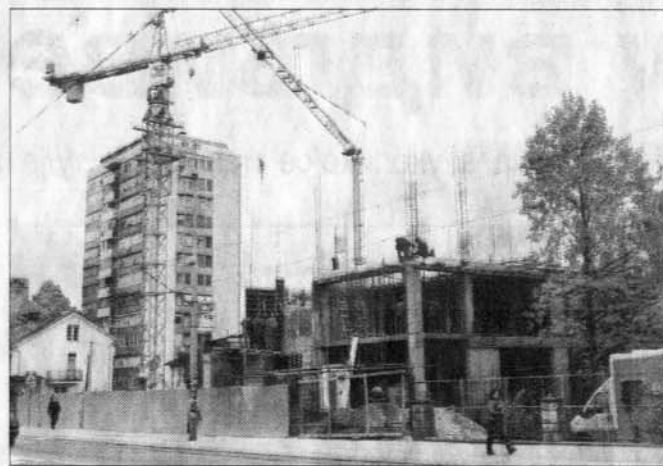


ФОТО АЛЕКСА АЛЕКСИЋ

соба, али са захтеваним оптималним квалитетом који се уклапа у буџет.

Интересује нас ко и како у најразвијенијој земљи света контролише квалитет уграђених материјала.

– За контролу је задужена држава – каже наш саговорник – тачније инспекција из Building department-а у градској влади. Службеници из Грађевинског одељења долазе на градилиште

и друге стране медаље, био сам и сведок случајева где се показало да су моји пријатељи били у праву кад су говорили да је главни проблем у Србији не посао него наплата а такође и случајева где инвеститор јави да одустаје од пројекта па затим почне да гради по датом пројекту без надокнаде архитекти.

Занима нас поређење квалитета домаћих материјала у односу на светске.

– Мислим да имам изузетно добре грађевинске материјале. Питање је умешности и обучености од архитеката до мајстора да их употребе на прави начин и са знањем. Правила и искуства постоје и врло су јасна, али се често не поштују. И ту је проблем.

Предузимљивог духа, Немања има и конкретан предлог за побољшање контроле квалитета у домаћем грађевинарству:

– Квалитет, поред обучености стручњака, зависи и од примене закона о грађењу и брзине реаговања надлежних служби у случају непоштовања тих закона. Надам се да ће и правно тело при Комори инжењера и техничара Србије реаговати брже и истрајније у таквим случајевима. Адвокати Коморе морају имати задатак да подигну тужбу уколико се не испоштује пројекат, ауторство, исплате... А у пројекту је тачно одређено и како објекат изгледа и каква материјал се у њега уграђује, наравно, уз договор и одобрење инвеститора. Уверен сам да је то први корак за поштовање стандарда у градњи, што ће даље донети кристалнизацију квалитета и професионалности.

Ненад Стефановић

САВЕТ АДВОКАТА

Продаја непокретности непосредном погодбом

Једна од новина које доноси Закон о хипотеци јесте и могућност продаје заложене непокретности непосредном погодбом.

Наиме, када решење о зајемљивости хипотекарне продаје постане правноснажно и када истекне рок од 30 дана од дана издавања решења, поверилац може у своје име продати непокретност непосредном погодбом, и то по цени која је приближна тржишној.

Закон ближе одређује тржишну цену тако што под њом подразумева уобичајену цену која се може постићи продајом те непокретности у време када се обавља продаја.

Поверилац има обавезу да најкасније у року од 15 дана пре закључења уговора о продаји заложене непокретности обавести дужника, власника непокретности, и лица која имају друга права на непокретности, између осталог, и о променејој вредности непокретности, датуму када се предвиђа закључење уговора о продаји, датуму када непокретност мора бити исељена и испражњена, али је дужан да дужнику остави и рок у којем може испунити целокупну своју обавезу да би се избегла продаја непокретности.

Није непознато да су се ретко догађали инциденти чија је сврха била ометање поступања службених лица (то су до сада увек била службена лица суда, а на захтев суда заштити су им обезбеђивали припадници полиције). Зато је новим законом прописано да је у току вансудског поступка намирења надлежни орган унутрашњих послова дужан да без одлагања пружи хипотекарном повериоцу, односно његовом заступнику, сву расположиву помоћ неопходну за спровође-



Адвокат
Зоран С. Цветковић

ње поступка намирења, али само у случају да власник или лице које се налази у поседу непокретности у поступку њене продаје не дозвољава приступ непокретности, односно одбија да се добровољно исели из ње. Подсетимо да је рок за исељење и испражњење непокретности 15 дана од дана продаје, с тим што се може уговорити и дужи рок.

Овакво решење није добро, јер ставља у службу решавања приватних уговорних односа, у службу повериоца, полицију која је једина овлашћена за примену силе. Законодавац је ипак морао да захтева од повериоца прибављање судског налога за овакве деликатне ситуације. У таквом случају би можда суд био у обавези да уз достављање све битне документације у најкраћем року донесе налог за ангажовање полиције и да он буде тај који ће „ангажовати“ полицију, што би уједно и за полицију представљало неку врсту гаранције да је њихово ангажовање у складу са прописима, јер полиција није овлашћена да цени законитост акта на основу којег поступа. То би заштитило и све учеснике у поступку од евентуалне самовоље и незаконитог поступања.