

РАЗВОЈ ТРЖИШТА ГЕОДЕТСКИХ ПОСЛОВА И ПРИВАТНЕ ГЕОДЕТСКЕ ПРАКСЕ У РЕПУБЛИЦИ СРБИЈИ

Доц. др Загорка Госпавић, дипл.геод.инж.¹
Драган Пиперац, дипл.геод.инж.

Прегледни рад
УДК: [339.13 + 334.722]:528(497.11)

РЕЗИМЕ

У раду су анализирани тржишни услови за развој приватне геодетске праксе у Републици Србији након последњих законских измена из 2002. године. Анализа је урађена на бази резултата спроведене анкете у периоду од јуна до септембра 2008. године. Анкетом је истраживан степен развоја тржишта геодетских послова, развој и раст капитала новостворених геодетских предузећа и радњи, попуњеност и потреба за новим геодетским кадровима и други релевантни параметри.

Кључне речи: *Развој тржишта геодетских послова, партнерство, приватни и јавни сектор.*

DEVELOPMENT OF THE GEODETIC SERVICES MARKET AND THE PRIVATE GEODETIC PRACTICE IN THE REPUBLIC OF SERBIA

Zagorka Gospavić, PhD. in Geodesy
Dragan Piperać, geod.eng.

ABSTRACT

The paper contains the analysis of the market conditions for the development of the private geodetic practice in the Republic of Serbia following the latest legislative amendments adopted in 2002. The analysis was done based on the results of the research poll conducted in the period June-September 2008. The poll focused on the research of the level of development of the geodetic services market, development and growth and capital of the newlyformed geodetic companies and shops, staffing and needs for newly educated geodetic professionals and other relevant parameters.

Key words: *Development of market, partnership, private and public sector.*

1. УВОД

Друштвене и политичке промене које су се десиле у Републици Србији 2000. године утицале су и на развој и реструктурирање геодетске струке. Потпуна централизација и концентracија геодетске струке у један државни орган Републички геодетски завод је била даље неодржива, као и даље пропадање друштвених геодетских предузећа, који услед дотадашње изолације и помањкања инвестиција нису имали посла. Потреба реструктурирања друштвеног капитала у друге облике као што су приватни, државни, мешовити и др. је такође значајно утицала да се потраже и створе нови законски оквир за боље реструктурирање геодетских субјеката, како би ефикасност и ефективност дошла до изражаја.

Директни темељи за трансформацију и реструктурирање геодетске струке су усвајање Закона о изменама и допунама закона о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима, маја 2002. године, (*Службени гласник РС, бр. 83/92, 53/93, 67/93, 48/94, 12/96, 15/96, 34/2001 и 25/2002.*) у коме је дефинисан нови правни оквир за оснивање геодетских организација и делокруг њиховог рада. Дошло је до либерализације тржишта геодетских послова, и надлежност за извођење геодетских радова пренет у искључиву ингеренцију геодетских организација, што представља изузетно повољан оквир за развој и оснивање приватног предузетништва.

Период од 2000. године до данас 2008. године је релативно кратко време за изучавање и анализу одређеног друштвеног феномена, као што је, како промена друштвених прилика и промена системских законских решења може да утиче на развој и просперитет приватне геодетске праксе. Међутим, експеримент који је спроведен у виду анкете и обраде резултата који су добијени, потврђује да тај период и није кратак и да се могу дати поуздани параметри и оцене о глобалним и појединачним ефектима.

До 2002. године, када је настала измена Закона о државном премеру и упису права на непокретностима која је створила нови тржишни амбијент у Републици Србији у области геодезије, постојало је око 92 геодетска субјекта у којима је радило око 500 геодетских стручњака, од чега су већином то били бирои или службе у оквиру великих друштвених или државних система у којима су геодетски послови били у функцији подршке основне делатности, као што је грађевинарство, електропривреда и друге делатности. Мали је број био геодетских субјеката којима је геодезија била примарна делатност, што је и разумљиво, обзиром на дотадашње законско решење где је Републички геодетски завод, настао интеграцијом неколико великих државних геодетских предузећа и тадашњих градских управа у моменту настајања 1992. године. Према тадашњем законском решењу, РГЗ је са својим организационим јединицама обављао већину или готово

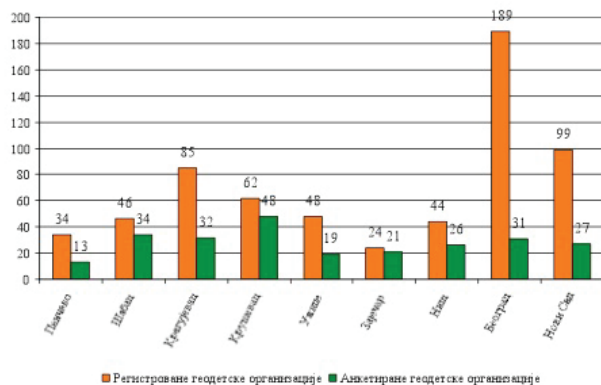
¹ Грађевински факултет Универзитета у Београду – Катедра за геодезију и геоинформатику, Булевар краља Александра 73, 11000 Београд

све стручне и управне послове везане за успостављање и одржавање катастра непокретности. Данас, 2008. године, та слика распореда геодетских субјеката је знатно другачија. Постоји око 740 регистрованих геодетских субјеката, у којима ради до 2000 геодетских стручњака. Још увек има геодетских субјеката у којима није извршена власничка трансформација, као и одређених служби и бироа који функционишу у јавним предузећима, а добили су одређене лиценце за рад од стране РГЗ-а. Процена је да је у поменутом периоду настало потпуно нових око 630 геодетских субјеката са приватном структуром капитала, који запошљавају око 1500 стручњака и они су били предмет овог истраживања.

2. АНАЛИЗА РАЗВОЈА ГЕОДЕТСКИХ ОРГАНИЗАЦИЈА

У периоду од јуна до септембра 2008. године извршено је испитивање развоја геодетских организација на нивоу Републике Србије. Као начин добијања података за анализу у овом раду, примењена је метода прикупљања података путем анкете, коју је спровео дипломац Грађевинског факултета Одсека за геодезију и геоинформатику. Анкета је конципирана у деветнаест питања тако да обухвати: организациону структуру – правни и власнички статус, број запослених, техничку опремљеност, стручну оспособљеност запослених, раст капитала фирме и друге параметре, од чега ће се у овом раду приказати они најбитнији са аспекта развоја приватних геодетских организација на нивоу Републике Србије.

У Републици Србији је регистровано 631 самосталних и новоформираних геодетских организација, које имају решење о испуњености услова за рад у неком од геодетских послова, од стране Републичког геодетског завода. Од укупног броја анкетираних је 251 геодетска организација, односно 39,78%, што представља висок проценат и даје основу за правилно доношење закључака који се анализом одговора из анкете добијају.



Слика 1 : Приказ укупног броја регистрованих и анкетираних геодетских организација формиран на нивоу Републике Србије по Регионалним центрима за КН

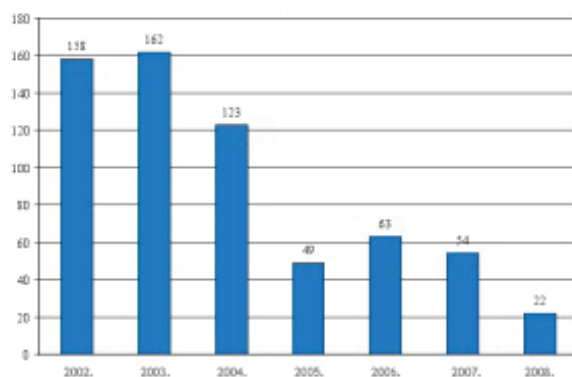
Седишта анкетираних фирми су равномерно распоређена по целој територији Републике Србије, што је илустровано на слици 1. Одговори на поједина питања добро су се слагали са резултатима добијених на нивоу одговора са целе територије Републике, а где су резултати драстично одступали од осредњених вредности, обрађени су екстремни случајеви у којима доминантно на одговоре утиче географски положај и неравномеран привредни и сваки други развој појединих делова Републике Србије.

На анкетно питање: **Коју врсту геодетске организације имате регистровану?**

- Предузеће
- Радњу

Од укупног броја геодетских организација 21% регистровано као предузећа, а 79% регистровано као радње. Одговор на ово питање даје потпуно различиту слику, ако се анализира само подручје региона Центра Београд, где је тај однос 58% : 42%, у корист односа предузеће : радњи, или пак 3% : 97% за подручја региона Центра Зајечар и Центра Крагујевац. Неравномеран привредни развој директно утиче на статус регистроване организације, јер је то зависно са нивоом обима посла, бројем запослених, начином плаћања пореских и других обавеза које предузећа, односно радње према друштвеној заједници имају.

На питање: **Које године сте основали фирму?** резултати ће се приказати на графикону, где је јасно изражен позитиван тренд новонасталог привредног и тржишног амбијента. Трансформација ресурса из државних и друштвених субјеката у новоформиране геодетске организације је обављена релативно брзо и успешно.



Слика 2 : Приказ године оснивања и регистрације геодетских организација

На питање да оцене **Тржиште геодетских послова**, уз понуђене одговоре:

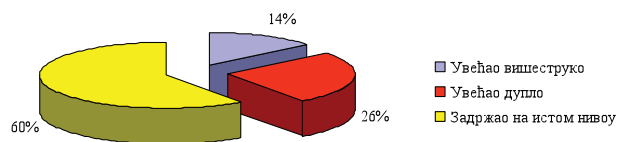
- Изузетно рентабилно и профитабилно
- Добро, обезбеђује увећање и развој фирме
- Задовољавајуће – покрива трошкове и задржава достигнути ниво развоја фирме
- Лоше, ниске су цене рада и изузетна је конкуренција
- Изузетно лоше и нерентабилно.

Резултати су такви да је скоро 90% анкетираних дало одговор који се може сматрати позитивном оценом са градацијом од а) до ц). Док је свега 13% анкетираних дало негативне оцене градирано као лоше или чак изузетно лоше, што је оценило 1% анкетираних.

На слично питање **Од оснивања ваше фирме, до данас, капитал фирме се:**

- а) Увећао вишеструко
- б) Увећао душло
- ц) Задржао на истом нивоу
- д) Смањила се вредност

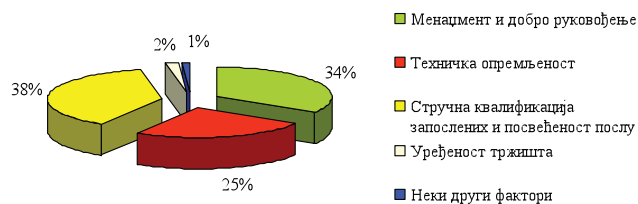
којим се хтелo постићи сазнање да ли постоји увећање капитала фирме, које индиректно оцењује и квалитет и постојање довољно посла на тржишту геодетских послова, одговори су графички приказани на слици 3, где је 14% капитал фирме од оснивања увећао вишеструко, а 60% је оценило да је то увећање душло, док је свега 26% задржало вредност капитала на истом нивоу. Веома је интересантан податак, али и веома очекиван, да је на територији Центра Београд, 38% анкетираних геодетских организација истакло вишеструко увећање капитала фирме, што је једини карактеристични случај који се разликује за неколико процената од републичког нивоа.



Слика 3 : Приказ оцене стања о увећању капитала фирме

На питање: **На промену вредности капитала ваше фирме, градирајте по редоследу важности оценом од 1 па навише, следеће факторе:**

- а) Менаџмент и добро руковођење
- б) Техничка опремљеност
- ц) Стручна квалификација запослених и посвећеност послу
- д) Уређеност тржишта
- е) Неки други фактори



Слика 4 : Утицај одговарајућих фактора на промену вредности капитала фирме

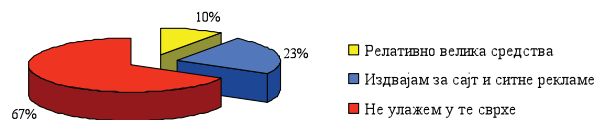
На графикону слике 4. приказана је оцена утицаја одговарајућих фактора на промену вредности капитала фирме, анкетираних геодетских организација формиран на нивоу Републике Србије. Од тога је 34% испитаника

оцењује примаран утицај менаџмента и доброг руковођења, 25% утицај техничке опремљености, 38% у први план ставља стручну квалификацију запослених и посвећеност послу, а само 2% на прво место оцењује уређеност тржишта, а 1% истиче утицај неких других фактора. Од републичког просека значајније одступа регион Центра Београд, у коме 58% испитаника потврђује да на промену вредности капитала директно утиче менаџмент и добро руковођење, као и регион Центра Ужице у коме 53% испитаника ставља у први план стручну квалификацију запослених и посвећеност послу.

На питање **На промоцију и маркетинг свога предузећа – радње издвајам:**

- а) Релативно велика средства – учествујем на геодетским сајмовима, донирам геодетске саборе и друге манифестације
- б) Издвајам за сајт и ситне рекламе
- ц) Не улажем у те сврхе

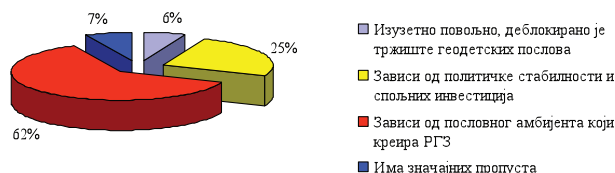
На графикону слике 5. приказани су резултати анкетираних геодетских организација, формиран на нивоу Републике Србије. Од тога 10% испитаника истиче да улаже релативно велика средства, 23% је истакло да улаже за сајт и ситне рекламе, 67% испитаника је истакло да не улаже у те сврхе. Карактеристично је да у региону Центра Зајечар, свих 100% анкетираних геодетских организација истиче да не улаже средства у промоцију и маркетинг, као и регион Центра Београд, у коме 36% анкетираних геодетских организација истиче да улаже релативно велика средства у промоцију и маркетинг, као и да донира геодетске скупове и друге манифестације.



Слика 5 : Улагање у промоцију и маркетинг предузећа

На питање **Ваше мишљење утицаја транзиције на тржиште геодетских послова у Републици Србији је:**

- а) Изузетно повољно, деблокирано је тржиште геодетских послова
- б) Зависи од политичке стабилности и спољних инвестиција
- ц) Зависи од пословног амбијента који креира РГЗ
- д) Има значајних пропуста

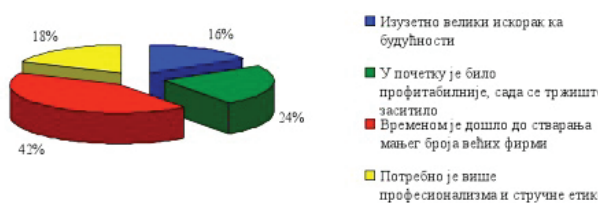


Слика 6 : Оцена утицаја транзиције на тржиште геодетских послова у Републици Србији

Графикон приказује мишљење утицаја транзиције на тржиште геодетских послова, анкетираних геодетских организација на нивоу Републике Србије. Од укупног броја анкетираних геодетских организација 6% истиче повољност деблокаде тржишта геодетских послова, 25% истиче зависност од политичке стабилности и спољних инвестиција, 62% истиче зависност од пословног амбијента који креира РГЗ док 7% упозорава на присуство значајнијих пропуста.

На питање **Ваше мишљење развоја приватних фирми за првих осам година транзиције:**

- Изузетно велики искорак ка будућности
- У почетку је било профитабилније, сада се тржиште заситило
- Временом је дошло до стварања мањег броја већих фирми, а мале радње ће опслуживати само приватна лица у седишту регистрација
- Потребно је више професионализма и стручне етике

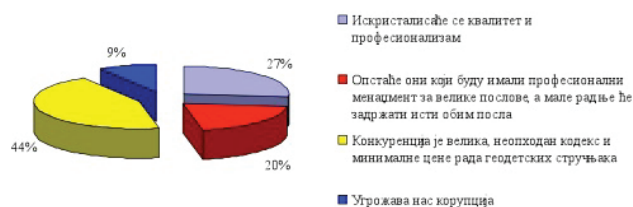


Слика 7 :Оцена развоја приватних фирми за првих осам година транзиције

На нивоу Републике Србије, 16% анкетираних геодетских организација истиче да је учињен велики искорак ка будућности, 24% испитаника истиче засићеност тржишта, 42% истиче да постоји тренд стварања мањег броја већих фирми док 18% истиче потребу за увећањем професионализма и стручне етике. Нема значајнијих одступања од одговора на нивоу просека Републике Србије.

На питање **Ваше мишљење развоја приватне праксе у будућности:**

- Искристалисаће се квалитет и професионализам
- Опстаће они који буду имали професионални менаџмент за велике послове, а мале радње ће задржати исти обим посла
- Конкуренција је велика, неопходан кодекс и минималне цене рада
- Угрожава нас корупција



Слика 8 :Оцена очекиваних утицаја у будућности

3. ЗАКЉУЧАК

На основу досадашњих изучавања развоја тржишта геодетских послова у Републици Србији, као и на основу резултата спроведене анкете, може се истаћи следеће:

- Ступањем на снагу Закона о државном премеру и катастру непокретности и уписима права на непокретностима маја 2002. године створен је одговарајући законски оквир за формирање приватних геодетских организација.
- У Републици Србији је регистровано 631 геодетска организација, углавном са приватним капиталом, које испуњавају законом прописану регулативу.
- У Републици Србији је релативно брзо и успешно извршено преструктурирање геодетских привредних субјеката. Са једне стране Републички геодетски завод као државна институција сконцентрисана на успостављање катастра непокретности као приоритетног задатка, а са друге развој приватних геодетских организација које су преузеле теренске и оперативне послове.
- Успостављен је партнерски однос између Републичког геодетског завода и новоформираних геодетских организација, са јасно раздвојеним ингеренцијама и одговорностима.

Финансијски ефекти су такође позитивни.

- Приватни сектор је увећао свој почетни капитал и релативно добро послује (резултати анкете то потврђују) и својим радом доприноси повећању средстава у државном буџету. Са друге стране буџет Републичког геодетског завода показује тенденцију повећања средстава које оствари наплатом услуга од својих корисника у односу на део буџета које добије од државног буџета и показује тенденцију финансијске самоодрживости. План је да та преломна тачка, односно тачка рентабилитета буде постигнута крајем 2009. године.

Највећа концентрација регистрације приватних геодетских организација је на самом почетку, одмах након ступања новог законског решења на снагу. За првих деветнаест месеци регистроване су 332 приватне геодетске организације, што представља веома брзу трансформацију кадрова из државног у приватни сектор.

Највећа концентрација приватних геодетских организација је на подручју Центра за катастар непокретности Београд где је регистровано 189 геодетских организација, што представља 29,95% од укупног броја регистрованих геодетских организација.

- У Републици Србији доминирају (по врсти регистрације), геодетске радње у односу на предузећа. Карактеристичан пример представља ЦКН Београд где је доминација предузећа у много већем проценту у односу на остале делове Србије.
- Изражени су позитивни ефекти о вишеструком увећању капитала фирме, бољој техничкој и кадровској опремљености, већем разумевању значаја промоције и маркетинга, већем давању значаја добром менаџменту организације у региону Центра Београд, што је директан утицај привредног раста главног града, већих инвестиционих послова, утицаја знања и веће комуникације и могућност контаката са иностраним партнерима и др.
- За успешно привређивање неминовно је имати образован и добро оспособљен менаџмент предузећа, квалитетну и осавремењену опрему, као и свест о изузетној важности међусобног удруживања за добијање великих послова, што показују резултати анкете на нивоу Центра Београд.
- Даље инвестиције у области геодетских организација захтевају анализу и оправданост инвестиција, анализу тржишта и конкуренције, континуирано постојање инвестиционих пројеката, што неминовно доводи до потребе израде бизнис планова за оправданост будућих улагања.

Напомена:

Анкета је спроведена у оквиру дипломског рада кандидата Драгана Пиперца.

4. ЛИТЕРАТУРА

- [1] Мр. Загорка Госпавић, дипл.геод.инж, Развој оптималног модела организације и функционисања геодетске службе у Републици Србији, Докторска дисертација, Београд, 2002. год.
- [2] Olivera Vasovic, Registration of properties and property rights in Serbia, Master Thesis in Real Estate Planning & Land Law, Royal Institute of Technology (KTH), Stockholm, 2005;
- [2] Проф. др. Дејан Ковачевић: Менаџмент, Енергопројект, Београд, 1998. год.
- [3] Закон о изменама и допунама закона о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима, Службени гласник РС, бр. 83/92, 53/93, 67/93, 48/94, 12/96, 15/96, 34/2001 и 25/2002, Београд, 2002. год.
- [4] Уредба о условима за рад геодетске организације, Службени гласник РС, број 39/2002, Београд, 2002. год.
- [6] Project appraisal document on a proposed credit to the Government of Serbia and Montenegro for a Real Estate Cadastre and Registration Project (Report No. 28484, Document of the World Bank, 2004).