

УГОВОР О ИЗГРАДЊИ И ОПРЕМАЊУ ОБЈЕКТА

- Уговарање је кључна активност у процесу реализације пројекта у грађевинарству.
- Ако се уговор добро осмисли и сачини, мала је вероватноћа да ће доћи до конфликта и недоумица, између уговарача/учесника у послу, о надлежностима и обавезама
- Када се инвестициони пројекат финансира државним парама постоји строго пописана законска процедура уговарања

УГОВАРАЊЕ ИЗВОЂЕЊА ГРАЂЕВИНСКИХ РАДОВА

Генерално, процедуре избора најповољнијег понуђача се могу разврстати према изворима финансирања:

- **из буџета**
- **из средстава међународних финансијских институција**
- **из приватних средстава**

УГОВАРАЊЕ ИЗВОЂЕЊА ГРАЂЕВИНСКИХ РАДОВА

- *Избор извођача радова се, најчешће, обавља позивним или јавним надметањем, тј. спровођењем лицитације, односно тендерском процедуром.*
- *Спровођење лицитације подразумева:*
- *организацију и управљање процесом подношења понуда, и*
- *процену, вредновање понуда и уговарање*

ЗАКОН О ЈАВНИМ НАБАВКАМА

УГОВАРАЊЕ ИЗВОЂЕЊА ГРАЂЕВИНСКИХ РАДОВА

Организација и управљање процесом подношења понуда обухвата следеће активности, ако се спроводи јавно надметање:

- **општа објава о намери спровођења лицитације**
- **припрема и објављивање позива на лицитацију**
- **достављање понуђачима тендерске документације**
- **евентуални обилазак локације градилишта**
- **разјашњења понуђачима - питања и одговори који се односе на тендерску документацију**
- **евентуална припрема додатка тендерске документације (адендума)**
- **регистровање потврда пријема понуда**
- **јавно отварање понуда и припрема и потписивање записника од стране свих учесника у лицитацији**

УГОВАРАЊЕ ИЗВОЂЕЊА ГРАЂЕВИНСКИХ РАДОВА

Процена, вредновање понуда и уговарање (у случају јавног надметања) подразумева следеће активности:

- **комисијско оцењивање, вредновање и рангирање понуда**
- **припрема нацрта извештаја о оцењивању тендера**
- **припрема и подношење извештаја надлежним органима**
- **потписивање уговора**
- **где је то неопходно, добијање сагласности од стране финансијера**

ЛИЦИТАЦИОНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Лицитациона документација треба да омогући спровођење процедуре надметања у циљу избора најповољнијег извођача радова, од понуђача који су учествовали на лицитацији
- Обавезе и права инвеститора и извођача на пројекту за који је расписана лицитација одређена су *општим условима уговарања, и посебним условима уговарања*
- Ове услове прописује инвеститор, а учесници у лицитацији / понуђачи прихватају ове услове који се реализују приликом закључења уговора о изградњи

ЛИЦИТАЦИОНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Део документације коју обезбеђује инвеститор садржи:

- Подлоге и услове
- Упутства понуђачима
- Услови уговарања
 - општи услови уговарања
 - посебни услови уговарања
- Радови
 - Карактеристични делови пројекта
 - Предмер радова

ЛИЦИТАЦИОНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Део документације коју обезбеђује понуђач садржи:

■ Понуда са прилозима

- Рекапитулација вредности свих понуђених радова
- Пропратно писмо уз понуду
- Понуда
- Гаранција уз понуду

■ Прилози

- Списак радова који се издају подизвођачима
- Детаљни пројекат организације грађења
- Списак сопствене и потребне грађевинске механизације
- План радне снаге са структуром и списком стручњака
- Финансијски план по месецима и врстама радова
- Цене механизације, радне снаге и материјала
- Предлог методологије за обрачун разлике у цени
- Предлог обрачуна непредвиђених и накнадних радова
- Анализе цена за све позиције радова

УСЛОВИ УГОВАРАЊА

- **Права и обавезе уговорних страна су регулисана општим и посебним условима уговора.**
- **Општи услови уговарања важе, принципијелно за све објекте и општег су карактера.**
- **Они предвиђају општу процедуру и начин реализације инвестиције.**
- **Посебни услови уговарања се односе на конкретан објекат који се реализује и на конкретан начин дефинишу реализацију предметног објекта.**

ИЗБОР ИЗВОЂАЧА

Критеријуми за избор извођача инвеститор прописује у посебним условима.

- **Нпр., при формирању предлога за избор извођача могу се ценити следећи елементи понуде:**
 - **понуђена цену грађења**
 - **понуђени услови плаћања**
 - **рок изградње**
 - **искуство понуђача на предметним пословима**
 - **реалност понуђених цена**
 - **понуђени гарантни рок**
 - **понуђени елементи за формирање цена накнадних радова**
 - **пословни резултати понуђача, итд.**

УГОВОР О ИЗГРАДЊИ И ОПРЕМАЊУ ОБЈЕКТА

- Уговорне стране у неком послу су дефинисане и према стандарду 9000:2000 Међународне организације за стандардизацију – ISO (International Organization for Standardization)
- То су *корисник* (енглески: customer) и *организација* (organization)
- Испоручилац (supplier) је предузеће које испоручује материјал или опрему
- Овај стандард дефинише и један специфичан термин - *заинтересована страна* (interested party)

ТЕНДЕРСКЕ ПРОЦЕДУРЕ И УГОВОРНА ДОКУМЕНТАЦИЈА ФИДИЦ-А И МЕЂУНАРОДНИХ ФИНАНСИЈСКИХ ИНСТИТУЦИЈА

Светске финансијске институције

IBRD – Светска банка за обнову и развој,

EBRD – Европска банка за обнову и развој,

EIB – Европска инвестициона банка,

**ЕАР – Европска агенција за реконструкцију, и
сл.), када учествују у реализацији инвестиционих
пројеката, прописују своје специфичне
процедуре.**

ТЕНДЕРСКЕ ПРОЦЕДУРЕ И УГОВОРНА ДОКУМЕНТАЦИЈА FIDIS-A И МЕЂУНАРОДНИХ ФИНАНСИЈСКИХ ИНСТИТУЦИЈА

- **Ток поступка од најаве намере изградње до завршетка изградње је врло прецизно и детаљно регулисан**
- **У првој фази пројекта, која обухвата период до закључења уговора, посебан значај има врло обимна тендерска документација која садржи читав низ докумената на основу којих се врши дисквалификација и избор најповољнијег понуђача.**
- **Недостављање или неправилно попуњавање било ког дела тендерске документације повлачи аутоматску дисквалификацију понуђача**

Општи и Посебни услови уговора

- Општи услови уговора за радове морају се користити за све уговоре о радовима који се финансирају по програмима ЕУ.
- Текст општих услова се не може мењати.
- У случају да је неку одредбу потребно изменити, допунити или укинути то се ради у Посебним условима
- Посебни услови се морају посебно припремати за сваки конкретан уговор

Општи и Посебни услови уговора

Општи услови уговора се састоје од 66 – 69 чланова који се групишу у следеће целине:

- УВОДНЕ ОДРЕДБЕ
- ОБАВЕЗЕ ОВЛАШЋЕНОГ УГОВАРАЧА
- ОБАВЕЗЕ ИЗВОЂАЧА
- ПОЧЕТАК ИЗВОЂЕЊА И ОДЛАГАЊЕ
- МАТЕРИЈАЛИ И ИЗРАДА
- ПЛАЋАЊА
- ПРИЈЕМ РАДОВА И ОДРЖАВАЊЕ
- НЕИСПУЊЕЊЕ И РАСКИД УГОВОРА
- РЕШАВАЊЕ (ПОРАВНАЊЕ) СПОРОВА
- ЕТИЧКЕ КЛАУЗУЛЕ

НАЧИНИ УГОВАРАЊА У НАШОЈ ПРАКСИ

- по јединици мере уграђеног материјала
- по m^2 изграђеног простора
- по систему "кључ у руке"
- парцијално уговарање

ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ УГОВОРА

- **Предмет уговора** – обим радова који се уговарају
- **Рок** – рок извршења посла
- **Цена** – уговорена цена радова

Уговор о грађењу мора бити закључен у писменој форми.

ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ УГОВОРА

- **Предмет уговора - радови који се уговарају**
- **Накнадни радови** - Радови који се изводе по налогу инвеститора - накнадни радови У ове радове спадају радови који нису уговорени, а инвеститор из неких разлога жели да буду изведени.
- **Непредвиђени радови** су радови који нису предвиђени пројектом, а морају да се изведу да би објекат могао да функционише. Код уговарања по м² могу се урачунати у уговорену цену, а код уговарања по јединици мере мора да се установи механизам одређивања њихове цене на исти начин као и код накнадних радова и вишкова радова.
- **Вишак (Мањак) радова** - Из дефиниције уговарања по м² изграђене површине, ови радови могу да се јаве у облику више изграђене површине него што је пројектовано. Код уговарања по јединици мере уграђеног материјала постоји могућност да се код појединих позиција тендера, из разних разлога, евидентира више уграђеног материјала него што је уговорено. Уговором се дефинише вишак количине која се плаћа по уговореној цени. Према Посебним узансама о грађењу "јединична цена важи и за вишкове, односно мањкове радова, ако не прелазе 10% од уговорених количина радова.,,

ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ УГОВОРА

- **Цена** - која се уговори резултат је ревидоване и усвојене цене из понуде извођача, било да је понуда усвојена на лицитацији или директном погодбом.
- **Базни датум** - датум формирања уговорене цене
- **Ревалоризација цене** - разлика у цени
- **Начин исплате извршених радова** - Ако су радови уговорени по јединици мере наплата се обрачунава на основу у грађевинској књизи срачунате количине и јединичних цена из тендера. Ако су радови уговорени по m^2 корисне површине, наплата по привременој ситуацији се реализује на основу матрице наплате. Матрица наплате приказује процентуалне финансијске вредности делова објекта, који су технолошка целина, у односу на укупну уговорену цену објекта. Сачињена је на основу тендера.
- **Рокови извођења радова и продужење рокова** - За кашњење у односу на уговорени рок завршетка радова могу се уговорити пенали, које извођач плаћа инвеститору, а за испуњење рока завршетка радова, или завршетка радова пре уговореног рока, могу се уговорити премије које инвеститор плаћа извођачу

ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ УГОВОРА

Осим наведених основних одредби уговарања, уговарају се и:

- гаранције које извођач даје инвеститору за добро извршење посла
- гарантни рокови за поједине врсте радова, уграђене склопове и инсталације
- казне и премије за неизвршење, односно извршење рокова грађења
- процедура раскидања уговора
- начин решавања спорова

ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ УГОВОРА

Саставни део уговора, осим већ напред наведеног, представљају и:

- **општи и посебни услови уговарања**
- **техничка документација**
- **пројекат организације грађења са технологијом и динамиком извођења радова**

ФИНАНСИЈСКЕ ГАРАНЦИЈЕ

- Финансијске гаранције извођач даје инвеститору у току лицитационе процедуре и у току уговарања радова.
- Све ове гаранције су финансијске - висина новчаних средстава у гаранцији се одређује у проценту од вредности понуде.
- Под гаранцијом се подразумева писмена исправа којом се гарант обавезује да ће извршити плаћање уместо дужника, ако дужник то не учини у уговореном року.
- У конкретном случају дужник је извођач, а гарант пословна банка извођача.
- Банка зарачунава извођачу одређена средства на име издавања гаранције

ФИНАНСИЈСКЕ ГАРАНЦИЈЕ

- Подразумева се да је извођач коминтент банке и да има депонована одређена средства
- Гаранција, као инструмент осигурања плаћања има широку употребу и представља рационално средство, јер не захтева ангажовање средстава унапред
- Њена сврха је да пружи доказе о осигурању средстава по унапред утврђеној динамици за редовно пословање или за инвестиције

ФИНАНСИЈСКЕ ГАРАНЦИЈЕ

- *Гаранција уз понуду / лицитациона гаранција* – подноси се непосредно пре лицитације или на самој лицитацији, којом понуђач гарантује да ће, уколико добије посао, уговорити радове по понуђеној цени, року и квалитету. Уобичајено, ова гаранција гласи на 0,5% од вредности понуде
- *Чинидбена гаранција / гаранција за добро извршење посла* или за савесно извршење уговорних обавеза – прописује се посебним условима уговарања и уобичајено износи 10% од вредности понуде
- *Авансна гаранција - гаранција за примљени аванс*. Износи 5-10% од вредности аванса. Инвеститор враћа износ гаранције након оправданог аванса од стране извођача
- *Задржани износи* - важи до краја гарантног рока. Инвеститор на завршетку грађења објекта враћа чинидбену гаранцију и узима гаранцију са задржаним износима, да би се гарантовале поправке у гарантном року

ГАРАНТНИ РОКОВИ

- Гарантни рок представља један од посебних услова уговарања, који се односи на конкретан објекат.
- Уколико уговором гарантни рокови нису прецизирани, онда важе прописи у тој области
- Одлуком о минималним гарантним роковима за поједине врсте изграђених инвестиционих објеката, односно изведених радова на тим објектима прописани су гарантни рокови.

ГАРАНТНИ РОКОВИ

Овом Одлуком су, према врсти објеката, прописани минимални гарантни рокови

- **5 година (високе бране, хидроелектране, трафостанице, објекти за масовни пријем људи, ...)**
- **3 године (пруге, путеви, торњеви, рафинерије, хале распона преко 15 м, објекти високоградње преко 18 м висине, далеководи, ...)**
- **2 године (пословне зграде, образовне и здравствене институције, комунални објекти).**
- **За опрему и постројења који се уграђују важе гарантни рокови произвођача опреме**