

ПРИПРЕМА ЗА ИСПИТ

УПРАВЉАЊЕ ИНВЕСТИЦИЈАМА

ОБЛАСТИ

- 1. Основни појмови и дефиниције**
- 2. Регулатива која се односи на финансије у грађевинарству**
- 3. Производна и тржишна вредност објекта**
- 4. Уговарање извођења грађевинских радова**
- 5. Инвестициони програм**
- 6. Бизнис план**
- 7. Управљање уговарањем у грађевинским пројектима Јавне набаве, FIDIC**
- 8. Објекти од посебног значаја – капитални објекти**

ФИНАНСИЈЕ И ЕКОНОМИЈА

- Термин *финансије у грађевинарству* означава новчане процедуре, а економија подразумева да се те процедуре обављају на разуман начин.
- **Финансијски инжењеринг** - финансијски менаџмент значи управљање финансијама, стицање и управљање финансијским средствима (ресурсима) ради остваривања основног циља пословања – реализације инвестиционих пројеката.
- **Инвестирање или финансирање** означава прикупљање и распоређивање финансијских средстава од стране инвеститора, односно предузећа.

Правна регулатива у грађевинарству

- Закон о облигационим односима - одредбе које се односе на грађевинарство.
- Закон о планирању и изградњи и подзаконска акта
- Посебне узансе о грађењу
- Закон о јавним набавкама

УПРАВЉАЊЕ ПРОЈЕКТИМА У ГРАЂЕВИНАРСТВУ

УСПЕШНОСТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПРОЈЕКТА

- На време
- **Унутар задатих трошкова**
- На задовољство инвеститора

Успешан Пројекат има различито значење за сваког учесника у пројекту

Управљање реализацијом инвестиције (управљање изградњом објеката) подразумева

- ТЕХНИЧКИ,
- ЕКОНОМСКИ И
- ПРАВНИ АСПЕКТ,

било која фаза реализације да је у питању.

- **Технички аспект** подразумева пројектовање и извођење предметног објекта и инфраструктуре
- **Економски - финансијски аспект** управљања инвестицијом подразумева вредновање постигнутих материјалних ефеката у појединим фазама и управљачке акције да се одржи вредност инвестиције у свим фазама.
- **Правни аспект** подразумева обезбеђење локације, добијања одобрења за изградњу као и расељавање локације, односно целокупну правну процедуру од идеје, па до коришћења објекта.

Инвестициони програм

- Цена објекта/пројекта – структура трошкова инвестиције
- Структуру цене једног објекта чине:
 - Партиципације/накнаде јавним предузећима за уређење грађевинског земљишта (**доприноси**)
 - Трошкови припреме изградње инфраструктуре и објекта на локацији на којој се гради објекат - **припремање локације**
 - Трошкови изградње инфраструктурних објеката на локацији **опремање локације**
 - Трошкови припреме и изградње објекта **изградња**
 - Остали (пратећи) трошкови

БИЗНИС ПЛАН

- Дефинише се као обрада пословне идеје којом се доказује оправданост њене реализације, према упутству или методологији даваоца кредита - кредитора.
- Представља почетни документ који служи за разговор са потенцијалним инвеститорима и финансијерима одређеног пословног подухвата.

Оквирни сарджај бизнис плана

1. Основни подаци о подносиоцу бизнис плана
2. Резиме бизнис плана (кључне информације)
3. Опис и сврха улагања
4. Анализа тржишта
5. Техничко-технолошка решења пројекта
6. Мере заштите
7. Економско-финансијска анализа
8. Статичка оцена економске ефикасности пројекта
9. Закључак
10. Уговор или предуговор о набавци (увозу) опреме, репроматеријала, и слично
11. Докази о постојању реалних инструмената обезбеђења кредита и процена вредности хипотеке

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

ЗАКОН О ЈАВНИМ НАБАВКАМА

Критеријуми за избора најповољнијег понуђача:

- Најповољнија понуда**
- Најнижа понуђена цена**

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.**

УГОВОР О ГРАЂЕЊУ

- Уговарање је кључна активност у процесу реализације пројеката 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

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.

ФИНАНСИЈСКЕ 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 наплате извршених радова** - по јединици мере (количине из грађевинске књиге), на основу матрице наплате (кључ у руке).
- **Финансијске гаранције**

Начин наплате извршених радова код уговора по јединици мере

- Аванс
- Привремене месечне ситуације
- Окончана ситуација
- Коначни обрачун

Уговор о грађењу са посебном одредбом

(1) Ако уговор о грађењу садржи одредбу "кључ у руке" или неку другу сличну одредбу, извођач се самостално обавезује да изврши скупа све радове потребне за изградњу и употребу одређеног целовитог објекта.

(2) У том случају уговорена цена обухвата и вредност свих непредвиђених радова и вишкова радова, а искључује утицај мањкова радова на уговорену цену.

(3) Ако у уговору "кључ у руке" учествује као уговорна страна више извођача, њихова одговорност према наручиоцу је солидарна.

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

Одговорност извођача и пројектанта за солидност грађевине ЗОО

Члан 644.

(1) Извођач одговара за недостатке у изради грађевине који се тичу њене солидности, уколико би се ти недостаци показали за време од десет година од предаје и пријема радова.

(2) Извођач одговара и за недостатке земљишта на коме је подигнута грађевина, који би се показали за време од десет година од предаје и пријема радова, осим ако је специјализована организација дала стручно мишљење да је земљиште подобно за грађење, а у току грађења се нису појавиле околности које доводе у сумњу основаност стручног мишљења.

ПОСЕБНЕ УЗАНСЕ О ГРАЂЕЊУ

- Начело поштења и савесности
- Испуњење обавеза (**пажња доброг привредника**).
- II - САСТАВНИ ДЕЛОВИ УГОВОРА
- III - ПРОУЧАВАЊЕ И ИЗМЕНА ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ
- IV - ОДСТУПАЊЕ ОД ПРЕДМЕТА УГОВОРА
- V - ЦЕНЕ
- VI - РОКОВИ ЗА ИЗВОЂЕЊЕ РАДОВА
- VII - УВОЂЕЊЕ ИЗВОЂАЧА У ПОСАО
- VIII - УГОВОРНА КАЗНА
- IX - ПЛАЋАЊЕ
- X - ПРИВРЕМЕНО ОБУСТАВЉАЊЕ ИЗВОЂЕЊА РАДОВА
- XI - КВАЛИТЕТ РАДОВА И МАТЕРИЈАЛА
- XII - ГАРАНЦИЈА ЗА КВАЛИТЕТ ИЗВЕДЕНИХ РАДОВА

ПОСЕБНЕ УЗАНСЕ О ГРАЂЕЊУ

- XIV - МАТЕРИЈАЛ И ОПРЕМА КОЈЕ НАБАВЉА НАРУЧИЛАЦ
- XVI - СНОШЕЊЕ РИЗИКА
- XVII - СТРУЧНИ НАДЗОР НАРУЧИОЦА
- XVIII - ОДГОВОРНОСТ ИЗВОЂАЧА ЗА СТАБИЛНОСТ И СИГУРНОСТ ОБЈЕКТА
- XIX - МЕРЕ СИГУРНОСТИ
- XX - ОБЕЗБЕЂЕЊЕ И ЧУВАЊЕ ГРАДИЛИШТА
- XXI - ПРИМОПРЕДАЈА ИЗВЕДЕНИХ РАДОВА
- XXII - КОНАЧАН ОБРАЧУН
- XXIII - ПОСЛЕДИЦЕ РАСКИДАЊА УГОВОРА
- XXIV - УРЕЂЕЊЕ ГРАДИЛИШТА
- XXV - ЗАВРШНА ОДРЕДБА

Organizacija FIDIC



Međunarodna Federacija Inženjera - Konsultanata

Federation International Des Ingenieurs – Conseils

Organizacija FIDIC



- Udruženje FIDIC unapređuje i pomaže poslovne interese preduzeća pružajući im **intelektualne usluge** zasnovane na tehnologiji građenja u realnom okruženju.
- **Zasniva se na dobrovoljnoj bazi**, FIDIC je vrlo cenjen u delatnosti inženjerskog konsaltinga za poslove u oblasti definisanja Ugovornih uslova u građevinarstvu širom sveta.

Organizacija FIDIC



FIDIC-ova izdanja objavljuje i koristi:

- IBRD – Svetska banka za obnovu i razvoj
- EBRD – Evropska banka za obnovu i razvoj
- EIB – Evropska investiciona banka
- EAR – Evropska agencija za rekonstrukciju

Potraživanja prema FIDIC-u

- Postupak pokretanja i realizacije odštetnog zahteva prema FIDIC-u realizuju se kroz

Potraživanja Izvođača

(Contractor's Claims)

Potraživanja (Contractor's Claims)

Tipična potraživanja (klejmovi) Izvođača:

- kašnjenje radova
- ubrzanje radova
- poremećaj u izvođenju
- izmene u radovima -promenjeni radovi i merenje izvesnih količina
- neblagovremeno plaćanje
- raskid ugovora

Tipična potraživanja (klejmovi) Investitora:

- kašnjenje izvođača
- korekcija izvedenih radova
- primedbe na kvalitet
- nemarnost i neprofesionalnost
- raskid ugovora

Sporovi prema FIDIC-ovim uslovima

Prema FIDIC-u, spor može biti rešen na tri načina:

- Dogovorom (prijateljskim) rešavanjem
- Odlukom Komisije za rešavanje sporova
- Odlukom Arbitražne komisije

КАПИТАЛНИ ОБЈЕКТИ

Објекти од посебног значаја

- Дефинисано Чланом 133. ЗПИ
- Грађевинску дозволу издаје министарство
- Важи Обједињена процедура
- Правилник о садржини и обиму претходних радова, претходне студије оправданости и студије оправданости
- Сваку фазу одобрава државна ревизиона комисија

Лиценце које издаје министарство

- Да би могао да учествује у изради техничке документације из члана 133. ЗПИ Пројектант (правно лице) мора да поседује лиценцу за пројектовање те врсте објеката коју издаје министарство, односно да буде уписан у одговарајући регистар за пројектовање те врсте објеката
- Да би могао да изводи радове из члана 133. ЗПИ Извођач (правно лице) мора да поседује лиценцу за извођење те врсте објеката коју издаје министарство, односно да буде уписан у одговарајући регистар за извођење те врсте објеката
- Лиценца се одузима када се накнадном провером утврди да је привредно друштво, односно друго правно лице, престало да испуњава најмање један од услова под којима је лиценца издата или када се накнадном провером утврди да је издата на основу неистинитих и нетачних података.

Израда техничке документације

Претходна студија оправданости, чији је саставни део Генерални пројекат, подлежу ревизији, која представља поступак стручне контроле од стране комисије коју образује министар надлежан за послове грађевинарства

Ревизијом се проверава концепција објекта, нарочито са становишта:

- Погодности локације у односу на врсту и намену објекта;
- Услова грађења објекта у погледу примене мера заштите животне средине;
- Сеизмолошких, геотехничких, саобраћајних и других услова;
- Обезбеђења енергетских услова у односу на врсту планираних енергената;
- Техничко-технолошких карактеристика објекта;
- Техничко-технолошких и организационих решења за грађење објекта;
- Савремености техничких решења и усклађености са развојним програмима у тој области;
- Других прописаних услова изградње објекта.

Израда техничке документације

Идејни пројекат и Студија оправданости подлежу ревизији, која представља поступак стручне контроле од стране комисије коју образује министар надлежан за послове грађевинарства.

Ревизијом се проверава концепција објекта, нарочито са становишта:

- Погодности локације у односу на врсту и намену објекта;
- Услова грађења објекта у погледу примене мера заштите животне средине;
- Сеизмолошких, геотехничких, саобраћајних и других услова;
- Обезбеђења енергетских услова у односу на врсту планираних енергената;
- Техничко-технолошких карактеристика објекта;
- Техничко-технолошких и организационих решења за грађење објекта;
- Савремености техничких решења и усклађености са развојним програмима у тој области;
- Других прописаних услова изградње објекта.

Извођење радова

Извођач радова

Да би могао да изводи радове из члана 133. ЗПИ Извођач (правно лице) мора да поседује лиценцу за извођење те врсте објеката коју издаје министарство, односно да буде уписан у одговарајући регистар за извођење те врсте објеката

Стручни надзор

Да би могао да врши надзор над извођењем радова из члана 133. ЗПИ вршилац стручног надзора (правно лице) мора да поседује лиценцу за извођење или пројектовање те врсте објеката коју издаје министарство, односно да буде уписан у одговарајући регистар за извођење или пројектовање те врсте објеката