

# УГОВОРИ О ГРАЂЕЊУ

## ФИНАНСИЈСКИ АСПЕКТ

# 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

# Аванс

Ако је уговорен аванс, а није одређен рок исплате, аванс се плаћа пре почетка извођења уговорених радова.

## Обрачунавање аванса

Извођач почиње да враћа примљени аванс кад новчани износ испостављених привремених ситуација достигне висину од 50% од уговорене цене.

Примљени аванс враћа се сукцесивно сразмерно примљеном авансу и вредности уговорених а неизвршених радова.

Авансна  
ситуација



# NAPREDAK

## AKCIONARSKO DRUŠTVO ZA MONTAŽU I PROIZVODNJU

26360 PLANDIŠTE, Ilindenska 2j,  
Direktor: 013/861-255, Telefaks: 013/861-051

Telefoni:  
Tekući račun: 355-1003187-89  
Tekući račun: 340-1438-78

Matični broj: 08030243  
Šifra delatnosti: 45210  
Registarski broj: 2268030243  
PIB: 100415730  
PDV: 065047927  
FREDRACON

OPSTINA PLANDIŠTE

26360 P l a n d i š t e

Vojvođe Putnika 38

PIB: 102002904

Datum: 04.09.2008.god.

VA:

**Faktura br.** 9

**Radni nalog br.** \_\_\_\_\_

Na osnovu ~~zadatka~~ ~~konstrukcije~~ ~~projekta~~ ~~izgradnje~~ ~~II faze~~ ~~kanalizacije~~ ~~vaš~~ ~~br:~~ ~~352-52/2008-01~~ Clana 17. Ugovora o izgradnji .....200..... godine.

Red. broj	O P I S	Količina	Jed. mere	CENA		IZNOS	
				Dinara		Dinara	
1	Avans za radove na izgradnji II faze sistema za odvođenje i prečišćavanje (kanalizacija) otpadnih voda u dužini od 14.688,47 m bez kućnih priključaka, sa dve crpne stanice od ukupno projektovanih po osnovnom projektu 21 km sa četiri crpne stanice u naselju Plandište, opština Plandište					26.353.009,19	
2	PDV 18%					4.743.541,65	
	<u>S v e g a:</u>					31.096.550,84	

Slovima: Trideset jedan milion devedeset šest hiljad pet stope deset dinara i 84/10

Reklamacije se uvažavaju u roku od 5 dana po prijemu robe. Za sve sporove nadležan je sud u mestu isporučioca robe odnosno usluge.

Uslovi plaćanja: ukoliko ne platite račun u roku dospeća obračunavamo zateznu kamatu u visini zakonske zatezne kamate, od datuma DPO-a do datuma naplate potraživanja.

Fakturisao,  
*Dražević*

Kontrolisao,  
*Stokanović*



Direktor,  
*Stokanović*

# Привремене месечне ситуације

Привремене ситуације испоставља извођач за период од месец дана.

Привремена ситуација доставља се наручиоцу у примереном року по истеку периода на који се односи.

Привремене ситуације садрже податке о количинама и ценама изведених радова, укупној вредности изведених радова, раније исплаћеним износима и износу који треба платити на основу испостављене ситуације.

# Привремене месечне ситуације



## AKCIONARSKO DRUŠTVO ZA MONTAŽU I PROIZVODNJU

26360 Plandište, Ilindenska 2j; Telefon: Centrala: 013/861-046; Direktor: 013/861-255; Telefaks: 013/861-051  
 AD "NAPREDAK" Plandište, OIB: 003187-89; 340-1438-78; Matični broj: 08030243; PIB: 100415730; PDV: 065047927

*Kod. br. interne dok. brojge  
 540 od 07.07.08.*

Broj 568  
 Datum 16.06.2008  
 Izvršeni radovi obuhvaćeni sa:  
 na gradilištu: Plandište

### II. PRIVREMENA Situacija

352-34/2008-1/  
 30.04.2008  
 godine

Izdavač radova: AD "NAPREDAK" Plandište, Ilindenska 2j., PIB: 100415730  
 Investitor: Opština Plandište, Plandište, Vojvode Putnika 38., PIB: 102002904  
 Objekat: Izgradnja kanalizacije upotrebljenih voda naselja Plandište - I. FAZA

Ugovor za izvođenje radova: 875. od 27.09.2007god. (352-88/2007-01 od 27.09.2007god.)  
 Aneks ugovora broj 1: 1072. od 16.11.2007god. (352-83/2007-01 od 16.11.2007god.)

Opis	vrednost bez obračunatog PDV	obračunat PDV 18 %	vrednost sa obračunatim PDV
Vrednost izvršenih radova	19.767.667,99	3.558.180,24	23.325.848,23
Do sada obračunato	8.128.581,15	1.463.144,61	9.591.725,76
Ostaje po ovoj situaciji	11.639.086,84	2.095.035,63	13.734.122,47

Slovima: trinaest miliona sedamsto tridesetčetritiljadastodvadesetdva 47/100 dinara

*M. Popović*  
 Sastavio

*M. Popović*  
 Ovlašteni izdavač

### OBRACUN AVANSA

Opis	vrednost bez obračunatog PDV	obračunat PDV 18 %	vrednost sa obračunatim PDV
Za naplatu po ovoj situaciji	11.639.086,84	2.095.035,63	13.734.122,47
Primljen avans 25%	2.909.771,71	523.758,91	3.433.530,62
Ostaje za naplatu po ovoj situaciji	8.729.315,13	1.571.276,72	10.300.591,85

Da su radovi koji se naplaćuju po ovoj obračunskoj situaciji, zaista izvršeni, da su količine radova unete na osnovu podataka iz građevinske knjige, kao i da kvalitet radova odgovara uslovima predviđenim glavnim projektom a cene obračunate na osnovu odobrenih elemenata.



## ZBIRNA REKAPITULACIJA

### FAZA I.

1. OSNOVNA TRASA SLIV PPOV SEVER	8.758.100,40
2. OSNOVNA TRASA SLIV CS2	10.248.132,00
3. UKUPNO 1 - 2 =	19.006.232,40
4. MANJE I. SITUACIJA:	8.128.581,15
5. OSTAJE PO OVOJ II. SITUACIJI 3. - 4. :	10.877.651,25
6. POVEĆANJE PO UGOVORENOJ KLIZNOJ SKALI: 7%	761.435,59
7. SVEGA PO II. SITUACIJI:	11.639.086,84
8. UKUPNI RADOVI PO II. SITUACIJI 4. + 7. :	19.767.667,99



Sastavio  
*M. Popović*

# Окончана ситуација

Окончана ситуација испоставља се на основу изведених количина уговорених радова и уговорених цена.

Окончану ситуацију извођач саставља и подноси на исплату по извршеној примопредаји изведених радова.

Окончана ситуација садржи податке о количинама и ценама изведених радова, укупној вредности изведених радова, раније исплаћеним износима и износу који треба платити на основу испостављене ситуације.

# Кончани обрачун

Кончним обрачуном се расправљају односи између уговарача и утврђује извршење њихових међусобних права и обавеза из уговора.

Кончан обрачун врши се по примопредаји изведених радова. Рад на коначном обрачуну започиње одмах по извршеној примопредаји а завршава се у року од 60 дана од дана примопредаје.

Ако наручилац без оправданог разлога одбије учешће у коначном обрачуну или одуговлачи са својим учешћем у изради обрачуна, извођач може сам да изврши обрачун и да о томе обавести наручиоца. То право припада и наручиоцу.

# Кончани обрачун

Коначним обрачуном обухватају се сви радови изведени на основу уговора, укључујући и неподвижене и накнадне радове које је извођач био дужан или овлашћен да изведе, без обзира да ли су радови обухваћени привременим ситуацијама.

Сваки уговарач сноси трошкове свог учешћа у изради коначног обрачуна

# Кончани обрачун

Коначан обрачун садржи нарочито:

- 1) вредност изведених радова према уговореним ценама;
- 2) износ разлика у цени;
- 3) износ исплаћен по основу ситуација;
- 4) коначан износ који извођач треба да прими или врати по неспорном делу обрачуна;
- 5) износ цене који наручилац задржава за отклањање недостатака;
- 6) податак да ли је објект завршен у уговореном року, а ако није, колико износи прекорачење рока;
- 7) податак о томе који уговарач, по ком основу и у ком износу захтева наплату уговорне казне и накнаде штете, као и њихове оспорене и неоспорене износе;
- 8) укупни износ цене изведених радова;
- 9) податке о другим чињеницама о којима није постигнута сагласност овлашћених представника уговарача.

# МАТРИЦЕ НАПЛАТЕ

## (клаузула уговора кључ у руке)

Цена је одређена у укупном износу не мења се због насталих вишкова и мањкова радова.

Цена одређена у укупном износу обухвата и вредност непредвиђених радова за које је извођач у време закључења уговора знао или је морао знати да се морају извести. За остале непредвиђене радове цена се накнадно утврђује уговором.

Одредба "кључ у руке" не искључује измену уговорене цене због наступања промењених околности и плаћање накнадних радова.

Уговорена цена не обухвата вредност накнадних радова.

Цена накнадних радова одређује се уговором о извођењу накнадних радова.

На основу укупно уговорене цене формира се МАТРИЦА НАПЛАТЕ

**MATRICA NAPLATE IZVRŠENIH RADOVA O3 - L1+L2+ L3****KORISNA POVRŠINA****5.697,00 m<sup>2</sup>****Ugovorena cena****5.041.010,00 €****884,85 €/m<sup>2</sup>**

	LAMELE	lamela L1 ukupno %	lamela L2 ukupno %	lamela L3 ukupno %	L1+L2+L3 ukupno %
<b>A) Građevinski radovi</b>					
ZEMLJANI		0,29%	0,48%	0,73%	1,50%
ZIDARSKI		2,53%	4,26%	5,66%	12,45%
BETONSKI I AB		2,70%	4,04%	5,38%	12,12%
ARMIRAČKI		1,83%	2,97%	3,89%	8,68%
TESARSKI		0,42%	0,67%	0,79%	1,88%
<b>UKUPNO A</b>		<b>7,77%</b>	<b>12,42%</b>	<b>16,45%</b>	<b>36,64%</b>
<b>B) Zanatski radovi</b>					
IZOLATERSKI		1,76%	2,55%	3,74%	8,04%
STOLARSKI		2,11%	3,50%	4,50%	10,12%
BRAVARSKI		0,84%	0,88%	1,29%	3,01%
LIMARSKI		0,12%	0,16%	0,21%	0,48%
KERAMIČARSKI		0,59%	0,98%	1,25%	2,82%
TERACERSKI		0,04%	0,04%	0,05%	0,13%
KAMENOREZAČKI		0,16%	0,22%	0,22%	0,59%
PARKETARSKI		0,61%	0,98%	1,23%	2,82%
MOL. FAR.		0,33%	0,56%	0,75%	1,64%
FASADERSKI		0,93%	1,47%	2,30%	4,70%
SPUŠTEN PLAFON		0,05%	0,06%	0,09%	0,20%
RAZNI RADOVI		0,07%	0,08%	0,13%	0,27%
<b>UKUPNO B</b>		<b>7,60%</b>	<b>11,48%</b>	<b>15,75%</b>	<b>34,83%</b>
<b>UKUPNO A+B</b>		<b>15,36%</b>	<b>23,90%</b>	<b>32,21%</b>	<b>71,47%</b>
<b>C) Instalaterski radovi</b>					
VIK		1,38%	2,54%	2,92%	6,84%
EIEKTRO INST.		1,25%	2,14%	2,60%	5,99%
TERMOTEHIČKE INST.		0,63%	1,04%	1,34%	3,01%
TOPLOTNA PODSTSANICA		0,00%	1,65%	0,00%	1,65%
<b>UKUPNO C</b>		<b>3,26%</b>	<b>7,37%</b>	<b>6,86%</b>	<b>17,49%</b>
<b>D) Liftovi</b>					
		1,12%	1,21%	1,26%	3,59%
<b>E) Sklonište</b>					
					7,45%
<b>UKUPNO A+B+C+D+E</b>		<b>19,74%</b>	<b>32,48%</b>	<b>40,32%</b>	<b>100,00%</b>

# Законски оквир

- Закон о облигационим односима
- Закон о планирању и изградњи
- Закон о јавним набавкама
- Посебне узансе о грађењу

# Закон о облигационим односима

## Глава XIII

### УГОВОР О ГРАЂЕЊУ

#### Члан 630.

- (1) Уговор о грађењу је уговор о делу којим се извођач обавезује да према одређеном пројекту сагради у уговореном року одређену грађевину на одређеном земљишту, или да на таквом земљишту, односно на већ постојећем објекту изврши какве друге грађевинске радове, а наручилац се обавезује да му за то исплати одређену цену.
- (2) Уговор о грађењу мора бити закључен у писменој форми.

# УГОВОР О ГРАЂЕЊУ

## Цена радова

### Члан 635.

Цена радова се може одредити по јединици мере уговорених радова (јединична цена) или у укупном износу за цео објекат (укупно уговорена цена).

# УГОВОР О ГРАЂЕЊУ

## Измена цене

### Члан 636.

(1) Ако уговором у погледу измене цене није предвиђено што друго, извођач који је своју обавезу испунио у предвиђеном року може захтевати повећање цене радова ако су се у времену између закључења уговора и његовог испуњења повећале цене елемената на основу којих је одређена цена радова, тако да би требало да та цена буде већа за више од два процента.

# Уговор о грађењу са посебном одредбом

## Члан 640.

(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 неподвижених 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.

# ПОСЕБНЕ УЗАНСЕ О ГРАЂЕЊУ

## ОДРЕДБЕ КОЈЕ СЕ ОДНОСЕ НА ФИНАСИЈЕ

- V - ЦЕНЕ
- IX - УГОВОРНА КАЗНА
- X - ПЛАЋАЊЕ
- XIII - ГАРАНЦИЈА ЗА КВАЛИТЕТ ИЗВЕДЕНИХ РАДОВА
- XXI - ПРИМОПРЕДАЈА ИЗВЕДЕНИХ РАДОВА
- XXII - КОНАЧАН ОБРАЧУН
- XXIII - ПОСЛЕДИЦЕ РАСКИДАЊА УГОВОРА

# Закон о јавним набавкама

- Уговор мора бити у сагласности са спроведеном процедуром јавних набавки
- Ангажовање стручног тима
- Ангажовање подизвођача
- **Дефинише начин плаћања**
- Продужење рока
- Вишкове и мањкове радова
- Накнадне и непредвиђене радове

# ЗАКОН О ЈАВНИМ НАБАВКАМА

## 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

# Посебни услови уговарања

Посебни услови се одређују за сваки пројекат посебно и односе са на:

- Начин извођења радова
- Начин плаћања
- Захтеване гаранције

# ЈЕДИНИЧНЕ ЦЕНЕ РАДОВА

- **Уговорени радови – јединичне цене из понуде**
- **Накнадни радови - Радови који се изводе по налогу инвеститора** 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 м<sup>2</sup> 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 м<sup>2</sup> 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.

**ЈЕДИНИЧНЕ ЦЕНЕ СЕ ПОСЕБНО УГОВАРАЈУ**

# ФИНАНСИЈСКЕ ГАРАНЦИЈЕ

- Финансијске гаранције извођач даје инвеститору у току лицитационе процедуре, у току уговарања радова, у току извођења радова и у гарантном периоду.
- 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