

РЕШАВАЊЕ СПОРОВА ИЗМЕЂУ НАРУЧИОЦА И ИЗВОЂАЧА РАДОВА

СТАТИСТИКА

- Статистички подаци говоре да се од укупног броја парничних поступака **10% односи на грађевинарство (близу 1.000 поступака годишње)**.
- Најчешћи предмет спорова су прекид радова, **наплата** по привременим ситуацијама и спорови везани за **рокове и квалитет радова**.
- **Процеси трају у просеку од две до пет година.** Неефикасност грађевинских спорова је последица недостајуће документације и захтева за вештачење која морају да се обаве да би суд донео правилну одлуку.

Узроци настанка спорова

1. Уговарање

- Непрецизна тендерска документација (захтев наручиоца, јавне набавке)
- Непотпуна техничка документација (квалитет пројеката)
- Лоше сагледан обима посла (понуда)
- Непрецизна уговорна документација

2. Извођење радова

- Лоше вођење посла (извођач)
- Слаба контрола (надзор)
- Промене услова пословања (извори финансирања, компензације)
- Промене на тржишту (економска криза, промене на тржишту некретнина)

3. Лоше намере

- Од почетка посла
- Услед проблема у току реализације

УГОВАРАЊЕ – ЗАЈЕДНИЧКА ИЗГРАДЊА

Суинвеститорски однос

Преговарање

Процент планиране новоизграђене површине 15, 20, 30%

Тип површина: **нето, бруто**

Урбанистички услови, дозвола, идејни или извођачки пројекат

Стандард **SRPS U.C2.100:2002** – **нето површина**

„површина одређена унутрашњим мерама између зидова који ограничавају затворене и отворене просторе“.

Вредновање постојећих објеката на локацији

Суинвеститорски однос

Фактори који утичу на рентабилност инвестиције

- Рок изградње
- Колебања цена на тржишту некретнина
- Промена услова кредитирања

Рентабилност инвестиције у свим фазама

Начини финансирања

- 1. Узимање класичног кредита од пословне банке**
- 2. Пројектно финансирање**
- 3. Предпродаја комерцијалних простора објекта (станова, локала и гаража)**
- 4. Улазак у компензационе односе са извођачима појединих врста радова или испоручиоцима материјала**

Предности и мане

Међусобни односи између правних субјеката у области грађевинарства, који могу бити правна или физичких лица, уређени су грађевинском регулативом, и то:

- Правном регулативом**
- Техничком регулативом**

Уопштено, регулатива значи уредба, пропис, правилник, пословни ред, закон.

ПРАВНА РЕГУЛАТИВА:

- **Општа правна регулатива** (Устав, Закон о општем управном поступку, Закон о облигационим односима и др.),
- **Посебна правна регулатива** (посебни закони, уредбе, правилници, упутства инструкције и други прописи који се доносе у складу са уставно-правним и законским овлашћењима);

Општа правна регулатива

- **Закон о облигационим односима** ("Сл. лист СФРЈ", бр [29/78](#), [39/85](#), [57/89](#) и "Сл. лист СРЈ", бр. [31/93](#). [Одлука](#) УС Југославије У бр. 363/86 - СЛ СФРЈ, 45/89-1195, 19/2009-1)
- **Кривични законик** ("Сл. гласник РС", бр. 85/2005, 88/2005, 107/2005, 72/2009, 111/2009, 121/2012, 104/2013, 108/2014 и 94/2016)
- **Закон о парничном поступку** ("Сл. гласник РС", бр. 72/2011, 49/2013 - Одлука УС РС, 74/2013 - Одлука УС РС, 55/2014 Одлука - УС РС - 15/2015.)
- **Закон о јавним набавкама** ("Сл. гласник РС", бр. 124/2012, 14/2015 и 68/2015.)
- **Закон о општем управном поступку** ("Сл. гласник РС", br. 18/2016.)
- **Закон о судским вештацима** ("Сл. гласник РС", бр. 44/2010 од 30.6.2010.)
- **Закон о извршењу и обезбеђењу** ("Сл. гласник РС", br. 106/2015, 106/2016. 113/2017, 54/2019 и 9/2020)

Закон о извршењу и обезбеђењу

3. Веродостојна исправа - Врсте веродостојних исправа

Члан 52.

Решење о извршењу на основу веродостојне исправе доноси се ради намирења новчаног потраживања.

Веродостојне исправе јесу:

- 1) меница и чек домаћег или страног лица, са протестом ако је потребан за заснивање потраживања;
- 2) извод из Централног регистра хартија од вредности о стању на рачуну законитог имаоца обвезница или инструмента тржишта новца (трезорски, благајнички и комерцијални записи) и одлука о њиховом издавању;
- 3) рачун домаћег или страног лица, са отпремницом или другим писменим доказом о томе да је извршни дужник обавештен о његовој обавези;
- 4) извод из пословних књига о извршеним комуналним или сродним услугама;
- 5) обрачун или извод из пословних књига за потраживање таксе за јавни медијски сервис;
- 6) јавна исправа која ствара извршиву новчану обавезу;
- 7) банкарска гаранција;
- 8) акредитив;
- 9) оверена изјава извршног дужника којом овлашћује банку да с његовог рачуна пренесе новчана средстава на рачун извршног повериоца;
- 10) обрачун камате са доказом о основу доспелости и висини потраживања;
- 11) привремена или окончана ситуација о извршеним грађевинским радовима;**
- 12) обрачун о награди и накнади трошкова адвоката.

Посебна правна регулатива

- Закон о планирању и изградњи "Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009, 64/2010, 24/2011, 121/2012, 42/2013, 50/2013, 98/2013, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 и 9/2020
- Закон о озакоњењу објеката "Службеном гласнику РС", бр. 96/2015, 83/2018 и 81/2020 .
- Закон о заштити од пожара

Подзаконски акти

- Посебне узансе о грађењу
- Правилници,
- Стандарди

Техничка регулатива:

- Технички правилници,
- Стандарди,
- Уредбе,
- Упутства,
- Наредбе и
- Решења.

Све области пословања дефинисане су одговарајућом регулативом

Документација у грађевинарству

- Планска и урбанистичко-техничка документација
- Техничка документација,
- Градилишна документација,
- Документација за технички преглед,
- Документација за укњижбу објекта,
- Документација за коришћење и одржавање објекта (гаранције упутства)...

Градилишна документација

- Грађевински дневник
- Грађевинска књига и
- Књига инспекције

- Начин вођења документације регулисан
Правилником

Важно је правилно вођење документације
На суду вреде само валидни документи

Пресечни обрачун

- Привремене месечне ситуације
- Утврђивање вредности изведених радова (кључ у руке)
- Раскид уговора

Судски поступци

- 1. Парнични поступак**
- 2. Кривични поступак**
- 3. Извшни поступак**

Вештачење

- Како се постаје судки вештак
- Улога вештака
- Налог (наредба) за вештачење
- Овлашћења и одговорност вештака
- Форма налаза и мишљења вештака

ЗАКОН О ОБЛИГАЦИОНИМ ОДНОСИМА

Штета Члан 155.

- Штета је умањење нечије имовине (обична штета) и
- спречавање њеног повећања (измакла корист), као и
- наношење другоме физичког или психичког бола или страха (нематеријална штета).

Примери из праксе

- Кривични предмет надзиђивање у Краљеву
- Деоница пута Уб – Лајковац
- Алпина - Арбитража

Organizacija FIDIC



Međunarodna Federacija Inženjera - Konsultanata

Federation International Des Ingenieurs – Conseils

Upoređivanje rešenja opštih i posebnih uslova FIDIC-a sa domaćom regulativom

- Faze projektovanja izvođenja – Grad. Dozvole
- Ovlašćenja Inženjera (nadzornog organa)
- Izmene u toku izgradnje
- Saglasnost projektanta pri izmenama
- Rokovi za podnošenje klejmova
- Rešavanje sporova

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

Arbitraža prema FIDIC-ovim uslovima

Arbitraža

- Ukoliko nije drugačije predviđeno Posebnim uslovima, svaki spor koji nije rešen mirnim putem i u vezi koga (eventualna) odluka KRS nije postala konačna i obavezujuća rešava se arbitražom. Ako se Ugovorne strane ne saglase drugačije:
- spor se konačno rešava po **Pravilima arbitraže Međunarodne privredne komore**
- spor rešavaju tri arbitra imenovana u skladu sa pomenutim Pravilima,
- arbitraža se vodi na jeziku za komunikaciju, koji je definisan u tački 1.4 opštih uslova (*Zakon i jezik*).

КОРИСНИ ЛИНКОВИ

- Инжењерска комора Србије
www.ingkomora.org.rs
- АПР Агенција за привредне регистре
www.apr.gov.rs
- Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре
<http://www.mgsi.gov.rs/cir>