

ZBORNICA ZA
ARHITEKTURO
IN PROSTOR
SLOVENIJE

VEGOVA 8
1000 LJUBLJANA
SLOVENIJA
+386 1 24 20 670
ZAPS@ZAPS.SI
WWW.ZAPS.SI

MAJ 2023
V LJUBLJANI

PONUDBA

1. UVODNA POJASNILA

(storitve na področju projektiranja stavb in notranje opreme)
8. maj 2023

IDENT ŠT. ZA DDV
SI10754938
MAT. ŠT. 1913433

Po Obligacijskem zakoniku (v nadaljevanju: OZ) je ponudba določeni osebi dan predlog za sklenitev pogodbe, ki vsebuje vse bistvene sestavine pogodbe, tako da bi se z njegovim sprejemom pogodba lahko sklenila. Bistvene sestavine pogodbe so vse tiste sestavine, brez katerih pogodba ne more biti veljavno sklenjena in so odvisne od vrste pogodbe, ki se sklepa.

Pri projektantski pogodbi so bistvene vse tiste sestavine, ki določijo vsebino končnega rezultata projektantove obveznosti oz. vsebino in vrsto načrtov ter projektne dokumentacije, ki se jo projektant zaveže skladno s predpisi in po dogovoru z naročnikom izdelati v zvezi z nameravano gradnjo in/ali načrtovano notranjo opremo ter njunimi dogovorjenimi lastnostmi, določenimi s projektno nalogo ali na drug način. Kadar bo s projektantsko pogodbo dogovorjeno tudi **spremljanje gradnje** (projektantski ali gradbeni nadzor), je bistvena sestavina tega dela pogodbenih obveznosti projektanta tudi opredelitev vrste in obsega s pogodbo dogovorjenega nadzora, s katerim bo s prizadevanjem projektanta kot nadzornika uresničen končni cilj naročnika pridobiti zgrajeni objekt pravočasno in brez napak. Ker GZ-1 opredeljuje le vsebino gradbenega nadzora, ne pa tudi vsebine projektantskega nadzora, naj ponudba (ali pogodba), če bo predmet projektantove obveznosti (prizadevanja) le in izključno projektantski nadzor, v izogib dvomom vsebino in vrsto obsega tako dogovorjene projektantove obveznosti glede spremljanja gradnje izrecno in določno opredeli. **Po drugi strani se naročnik s projektantsko pogodbo projektantu zaveže, da mu bo njegove storitve plačal.** OZ sicer ne določa, da bi bila določitev višine plačila ali meril za njeno določitev bistvena sestavina projektantske pogodbe; če cena storitve ni dogovorjena, se določi po kriteriju običajnega plačila za to vrsto posla. Toda v primeru pogodbenih razmerij s potrošniki mora biti po zakonu, ki ureja varstvo potrošnikov, potrošnik že pred sklenitvijo pogodbe seznanjen s končno ceno storitve, vključno z davki, ali načinom izračuna cene, če je zaradi narave storitve ni mogoče izračunati vnaprej (3. točka 1. odst. 18. člena ZVPot-1). Na strani projektanta, ki je identificiran za namene DDV, v skladu z zakonom, ki ureja sistem in uvaja obveznost plačevanja davka na dodano vrednost, ob opravi storitve za plačilo (»obdavčljivi dogodek«) nastopi tudi obveznost (pravočasnega) obračuna in plačila DDV od davčne osnove, ki vključuje vse, kar predstavlja plačilo v denarju, ki ga projektant je ali bo prejel od naročnika. V izogib težavam, do katerih lahko pride, če višina plačila ni določena, naj ponudba zato vsebuje tudi ponudbeno ceno projektantovih storitev vključno z njegovimi podizvajalci, projektantska pogodba pa dogovor o ceni teh storitev.

Ponudba veže ponudnika od takrat, ko jo naslovnik prejeme. Priporočljivo je, da je v ponudbi določen rok, do katerega mora biti sprejeta; v tem primeru ponudba veže ponudnika do izteka tega roka.

Ponudba je sprejeta, ko projektant prejme izjavo naročnika, da sprejema ponudbo. Če odgovor naročnika na ponudbo izraža sprejem ponudbe, hkrati pa naročnik projektantu predlaga, naj se ponudba v bistvenih delih spremeni ali dopolni, se načeloma šteje, da je naročnik ponudbo zavrnil in sam dal drugo ponudbo projektantu (nasprotna ponudba). Če se takšni naročnikovi predlogi dopolnitve ali spremembe ponudbe nanašajo na ceno in plačilne pogoje ter roke, na kakovost ali količino del po ponudbi, na kraj in čas dobave, obseg odgovornosti ene stranke v primerjavi z drugo ali na reševanje sporov, že po zakonu vedno štejejo za bistvene spremembe. To pa še ne pomeni, da so vsi drugi predlogi naročnika glede sprememb in dopolnitev projektantove ponudbe nebistveni - vse je odvisno od okoliščin posameznega primera. Kadar pa naročnikov odgovor na ponudbo izraža sprejem in hkrati vsebuje dodatke ali spremembe, ki bistveno ne spreminjajo ponudbe, pa to pomeni naročnikov sprejem ponudbe s spremembami, kot so navedene v

naročnikovi izjavi o sprejemu ponudbe, razen če projektant temu takoj ugovarja. Če ne ravna tako, se pogodba sklene v skladu z vsebino ponudbe s spremembami, ki so navedene v naročnikovi izjavi o sprejemu ponudbe.

OZ določa, da je **pogodba sklenjena takrat, ko ponudnik prejme od druge stranke (naslovnika) izjavo, da ponudbo sprejema**. Ker pa je v 2. odst. 12. člena GZ-1 določeno, da mora biti dogovor o izvajanju storitev, ki ga naročnik sklene s projektantom, sklenjen **v pisni obliki**, morata biti tudi ponudba in sprejem ponudbe dani v taki obliki. Enak režim velja tudi za dela po naročnikovi zahtevi, ki s pogodbo niso bila dogovorjena.

Skrbna in podrobna priprava ponudbe je predpogoj za kvalitetno, vsebinsko dorečeno pogodbo. Bolj kot bosta natančni ponudba in pogodba, tem manj bo možnosti za dileme o obveznostih projektanta in o tem, kaj vključuje dogovorjena cena. S tem pa bo tudi naročniku omogočena primerjava prejetih ponudb ne le po kriteriju cene, pač pa tudi po kriteriju dejanskih vsebinskih razlik glede obsega storitev po ponudbah različnih projektantov.

Pripomoček je sestavljen iz več delov, v katerih so na različnih mestih predstavljene za sestavo ponudbe pomembne orientacijske informacije, zato ga je potrebno upoštevati kot celoto. Vsako ponudbo posebej pa je potrebno prilagoditi še konkretnim okoliščinam primera, v zahtevnejših primerih tudi s kvalificirano pravno pomočjo. ZAPS s konkretnimi okoliščinami posameznega posla po naravi stvari ne more biti seznanjen, prav tako vseh življenjskih primerov pripomoček ne more zajeti. Zato ZAPS ne prevzema nobene odgovornosti za kakršnokoli neposredno ali posredno izgubo oziroma škodo, ki bi uporabniku nastala zaradi uporabe pripomočka ali odločitev, sprejetih na njegovi podlagi. Naknadne revizije priročnika oziroma njegovih delov so z datumom zadnje objave sprememb označene na uvodni strani.

Pripomoček je namenjen sestavi ponudb za storitve na področju projektiranja stavb in notranje opreme. Mestoma podaja variante predloge, seveda pa vseh življenjskih situacij ne more predvideti.

Osredotočen je predvsem na fazi 2. Projektiranje in 4. Gradnja. V prilogah B, C in D k pripomočku so sicer zajete vse faze in podfaze življenjskega cikla objekta, a le kot predloga. Njihovo vsebino je ob skrbnem razmisleku potrebno vselej še natančno prilagoditi konkretnim okoliščinam primera. Če naročnik s pomočjo projektanta na primer še išče cilje načrtovanja, bo morda v prvem koraku včasih primernejša podaja ponudbe (oz. sklenitev pogodbe) le za storitve iz faz 0. Pobuda in 1. Zagon kot pa poleg teh dveh faz še podaja ponudbe za storitve iz vseh nadaljnjih faz in podfaz (npr. do vključno podfaze 4.5. Dovoljenje za uporabo). Če ponudba za storitve iz faz 0. Pobuda in 1. Zagon vključuje tudi storitve izdelave risb ali arhitekturnih načrtov, ki predstavljajo avtorsko delo, ali tudi celotno podfazo 2.1 Snovanje z izdelavno idejne zasnove (tudi načrtov arhitekture), je morda na mestu razmislek o projektantovem pridržku pravice predelave (razdelave) na izdelanih arhitekturnih stvaritvah (risbe, načrti) za vse nadaljnje faze projektiranja, glede katerih nameravata naročnik in projektant pogodbo skleniti v nadaljevanju in ki s ponudbo še niso zajete, ali pa o določitvi nadomestila za prenos materialne avtorske pravice predelave na naročnika za primer, da bo naročnik nadaljnje faze izvajal z drugim projektantom. Če naročnik s pomočjo projektanta v fazi 1. Zagon še išče cilje načrtovanja, ponudba pa se podaja za sklenitev projektantske pogodbe tudi za nadaljnje faze, je potrebno računati na to, da bo po izjasnitvi cilja načrtovanja lahko prišlo do sprememb pri izračunu vrednosti storitev in situacijo na (predvsem pravno) ustrezen način

predvideti in rešiti že v ponudbi (pogodbi). Po izjasnitvi cilja se bo namreč lahko projektiral večji ali manjši objekt od okvirno določenega v fazi 1. Zagon, lahko se podraži strošek drugih sodelujočih pooblaščenih strokovnjakov ali poveča njihovo število ipd. Pri oblikovanju ponudbene cene svetujemo tudi razmislek o vplivu časovne komponente na ponujeno ceno za storitve vseh v ponudbi zajetih faz in podfaz. To velja zlasti za storitev spremljanja gradnje iz faze 4. Gradnja, kajti spremljanje gradnje se že po rednem teku stvari, sploh pa v primeru prekinitve izvajanja del, izvaja s časovnim zamikom. Pripomoček v zvezi s tem podaja nekaj predlogov, ki izhajajo iz najbolj tipičnih situacij, a že po naravi stvari vseh možnosti in situacij z njim ni mogoče zajeti in predvideti.

S potrebnimi spremembami glede na konkretne okoliščine primera se pripomoček lahko uporabi pri sestavi ponudb za vse naročnike, torej za pravne osebe in za potrošnike ter za različne obsege arhitekturnih storitev po ST ZAPS 01 in storitev drugih pri projektiranju predvidenih pooblaščenih strokovnjakov. Čeprav temelji na vsebini Standarda Zbornice za arhitekturo in prostor Slovenije (prim. ST ZAPS 01 in ST ZAPS 02), je vsaj kot opomnik uporaben tudi v primeru, če Standard v ponudbi ne bo naveden kot podlaga za izdelavo ponudbe.

Pripomoček upošteva tudi ostale veljavne predpise, ki zavezujejo projektanta. **Za primer sestave ponudb za naročnike - potrošnike** npr. upošteva obvezno vsebino predhodnih informacij, ki morajo biti že pred sklenitvijo pogodbe dane potrošniku po 18. člen ZVPot-1 ter v primeru sklepanja pogodb zunaj poslovnih prostorov projektanta tudi obvezno dodatno vsebino predhodnih informacij iz 130. člena ZVPot-1. Osnovne napotke pri pogodbenih razmerjih s potrošniki – fizičnimi osebami podajamo v ločenem pripomočku »NAPOTEK PRI SKLEPANJU POGODB S POTROŠNIKI« in jih na tem mestu ne ponavljamo. Razen dodatnih informacij, namenjenih zgolj potrošniku, ki so za oba načina sklepanja pogodb s potrošniki navedene na koncu ponudbe, pride vsa preostala priporočena vsebina v poštev tudi pri sestavi ponudb za naročnike, ki niso potrošniki. Zajema namreč običajne bistvene sestavine projektantske pogodbe, transparentno predstavi projektanta ter vsebino in obseg njegove storitve po ponudbeni ceni, kar je še posebej pomembno v primeru, če bo pogodba vseeno sklenjena zgolj s (pisnim) sprejemom ponudbe s strani naročnika in na tak način realizirana.

V primeru naročnikov, ki so zavezani k pravilom javnega naročanja, bo vsebina tega priročnika prišla v poštev le izjemoma, morda le v primeru podaje ponudbe za izdelavo projektne dokumentacije za posamezno naročeno fazo, kar je največkrat v nasprotju z določbo 100. člen ZJN-3. Na strani projektanta, ki za javnega naročnika v takem primeru izdeluje načrte in projektno dokumentacijo za posamezno fazo, vsakokrat z novo ponudbo in naročilnico naročnika, se težave, če ne prej (npr. ker zaradi nepopolnih podatkov izstavitev e-računa za opravljeno storitev ni možna), običajno zaznajo v fazi izdelave PZI. Zaradi presežene mejne vrednosti stroška za razdelavo predhodno izdelanih načrtov in za izdelavo projektne dokumentacije PZI v tej fazi javni naročnik namreč objavi javni razpis za izbiro izdelovalca projektne dokumentacije PZI. Pod pogojem, da je član ZAPS, vodjo projektiranja pri na tak način morebiti na novo izbranem projektantu sicer zavezuje 4. odstavek 12. člena Kodeksa poklicne etike članov ZAPS. Ne glede na to pa svetujemo, da naj ponudba v primeru, da se izdelava projektne in druge dokumentacije naroča le za posamezno fazo, vsebuje tudi klavzulo o projektantovem pridržku pravice predelave (razdelave) na izdelanih arhitekturnih načrtih za vse nadaljnje faze projektiranja.