

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

## 3. DODATNA POJASNILA IN NAVODILA K PRIPOMOČKU ZA SESTAVO PONUDBE

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

IDENT ŠT. ZA DDV  
SI10754938  
MAT. ŠT. 1913433

## **Splošno**

V dodatnih pojasnilih in navodilih k pripomočku je le del za sestavo ponudbe pomembnih informacij. Za sestavo ponudbe so pomembne tudi informacije iz uvodnih pojasnil k pripomočku in njegovih drugih sestavnih delov, osnovne napotke pri pogodbenih razmerjih s potrošniki – fizičnimi osebami pa podajamo v pripomočku »NAPOTEK PRI SKLEPANJU POGODB S POTROŠNIKI«. Teh informacij na tem mestu ne ponavljamo.

## **Pojasnila k naslovu ponudbe**

Naslov naj bo ustrezno prilagojen vsebini konkretne ponudbe. Pripomoček se osredotoča na fazi 2. Projektiranje in 4. Gradnja. V primeru, da ponudba zajema tudi storitve in predhodnih faz (0. Pobuda, 1. Zagon) ali nadaljnjih faz po ST ZAPS 01, je potrebno besedilo dopolniti oziroma prilagoditi (povzeti po ST ZAPS 01 in dodati v besedilo ponudbe).

Ponudbo za storitve s področja projektiranja odprtega prostora obravnavamo posebej.

## **Pojasnila k členu 3.**

ST ZAPS s svojo zbirko zvezkov ureja le področje arhitekturnega, urbanističnega in krajinsko arhitekturnega načrtovanja. Kadar obseg projektantskih storitev po ponudbi presega te storitve, je vsebina tega člena povezana tudi z vsebino 5. člena ponudbe in z vsebino SEZNAMA OSNOVNIH STORITEV, ki je njegova priloga. V razdelkih B. PROJEKTIRANJE tega seznama je namreč v zvezi s podrobnejšo vsebino projektne dokumentacije, za katero se daje ponudba, navedeno, da je v storitev projektanta vključena tudi izdelava načrtov drugih pooblaščenih strokovnjakov iz strok, navedenih v tem členu ponudbe.

Z opredelitvijo značilnosti gradnje / notranje opreme, za katero se izdeluje projektna in druga dokumentacija, mora projektant znati predvideti tudi to, kateri pooblašчени strokovnjaki drugih strok bodo potrebni za izpolnitev obveznosti po projektantski pogodbi, za katero se daje ponudba. Projektant naročniku (med drugim) odgovarja tudi za izbiro podizvajalcev, ki morajo izpolnjevati pogoje za opravljanje poklicnih nalog po ZAID.

## **Pojasnila k členu 4.**

Značilnosti gradnje / notranje opreme, ki so predmet izdelave projektne dokumentacije, se po ST ZAPS praviloma opredelijo v okviru Projektne naloge, v določenih primerih pa tudi na drug način. Po ST ZAPS 01 (prim. tč. 3.1.) je projektna naloga pisni dokument, v katerem so zbrane naročnikove oziroma investitorjeve zahteve glede načrtovanja in izvedbe objekta, v kateri se poleg zahtev glede načrtovanja in izvedbe projekta podrobno definira tudi predvideni obseg projektantskih storitev. Izdelava projektne dokumentacije brez projektne naloge ni dopustna, razen v primeru manjših projektov, zlasti nezahtevnih in enostavnih objektov ter enostavnejših projektov notranje opreme, kjer za projektno nalogo velja tudi kakršen koli zapis zahtev investitorja. Za te druge primere, ko projektna naloga ni izdelana, pripomoček k 4. členu ponudbe podaja variantno rešitev (PRILOGA A - ZNAČILNOSTI).

Z opredelitvijo značilnosti gradnje / notranje opreme na en ali drug način se projektant in naročnik v pogodbi dogovorita glede vsaj osnovnih lastnosti nameravane gradnje in / ali načrtovane notranje opreme, ki bo predmet izdelave projektne in druge dokumentacije ter drugih obveznosti

projektanta. Te značilnosti so lahko s pogodbo opredeljene le z osnovnimi podatki (npr. lokacija, opredelitev nameravanega posega, obseg obdelave). V tem primeru in v tem delu se projektantova pravilna in popolna izpolnitev obveznosti ob upoštevanju predpisov in pravil stroke presoja po kriteriju običajne vsebine projektantovih obveznosti v zvezi z gradnjo / notranjo opremo z običajnimi lastnostmi te vrste. Lahko pa se te značilnosti dogovorjene bolj natančno oziroma so za naročnika lahko celo bistvene oziroma z njegove strani zahtevane. V tem primeru pa se v tem delu projektantova pravilna in popolna izpolnitev obveznosti presoja tudi z vidika izpolnitve s pogodbo dogovorjenih lastnosti.

Del opredelitve teh značilnosti je lahko tudi usmeritveni stroškovni okvir, ki ga zasleduje naročnik, lahko pa je ta značilnost določena kot zahteva npr. kot zgornja meja stroška gradnje / notranje opreme ali skupnega stroška ipd. (za definicije gl. ST ZAPS 01, poglavje EKONOMIKA GRADNJE). V prvem primeru se projektantova pravilna in popolna izpolnitev obveznosti ugotavlja po kriteriju običajnih stroškov v zvezi z gradnjo / notranjo opremo te vrste, v drugem primeru pa se projektantova pravilna in popolna izpolnitev obveznosti presoja z vidika izpolnitve s pogodbo dogovorjenih lastnosti v zvezi z gradnjo / notranjo opremo. Če je stroškovni okvir določen kot zahteva naročnika, svetujemo posebno natančnost pri opredelitvi značilnosti gradnje / notranje opreme, skrbno oceno možnosti za doseg te stroškovne zahteve naročnika ter skrbnost in previdnost pri izvajanju pogodbe. S pogodbo dogovorjeni stroškovni okvir, ki bi bil presežen, bi namreč brez drugačnega (pisnega) dogovora v fazi izpolnjevanja obveznosti lahko predstavljal projektantsko napako glede te dogovorjene lastnosti predmeta projektantske pogodbe. Tudi če v ponudbi (pogodbi) stroškovni okvir z določitvijo najvišje zgornje meje investicije, ki ne sme biti presežena, ni naveden kot bistvena zahteva naročnika, morajo biti projektirane rešitve ne le kakovostne, pač pa tudi racionalne. Gre za zakonsko zahtevo, ki vključuje tudi zahtevo po stroškovno razumnih projektiranih rešitvah (prim. npr. 43. točka 1. odst., 2. alineja 2. odst. 14. člena in 2. alineja 1. odst. 117. člena GZ-1), običajnih za izvedbo primerljivih objektov iste vrste. Priporoča se, da projektant pri izpolnjevanju pogodbenih obveznosti zato naročnika (pisno) seznanja s pomembnimi okoliščinami, ki vplivajo ali bi lahko vplivale na pričakovanja oziroma zahteve naročnika glede (končnega) stroška gradnje / notranje opreme ali skupnih stroškov. Sproti naj podaja tudi ustrezna pojasnila o natančnosti podane projektantske ocene stroškov glede na fazo oziroma podfazo projektiranja, sploh če je projektantska ocena stroškov predmet projektantove obveznosti po pogodbi.

Že v projektni nalogi ali v primeru variante 2. naj se postavi jasna ločnica, pri katerih značilnostih nameravane gradnje objekta / notranje opreme, ki je predmet izdelave projektne dokumentacije, gre za (osnovne) usmeritve naročnika in pri katerih od njih gre za zahteve, ki so za naročnika bistvene. Če so katere od zahtev bistvene, se priporoča, da se to izrecno zapiše ali pa naj se zapiše, da ne gre za bistvene zahteve.

Vsebino vsega navedenega mora projektant upoštevati že pri oblikovanju ponudbe, ne le zato, da lahko oblikuje ceno svoje storitve. Vsaj osnovna opredelitev lastnosti nameravane gradnje in / ali načrtovane notranje opreme, ki bo predmet izdelave projektne in druge dokumentacije po pogodbi, v zvezi s katero se podaja ponudba, je bistvena sestavina projektantske pogodbe, saj opredeljuje vsebino projektantovih obveznosti. Zato bo v fazi po sklenitvi pogodbe vsebina projektne naloge ali drugega dokumenta z zapisom zahtev investitorja pomembna tudi z vidika projektantova pravilne in popolne izpolnitve obveznosti (z običajnimi in / ali dogovorjenimi lastnostmi

projektiranih rešitev nameravane gradnje / notranje opreme), pa tudi z vidika razmejitev med dogovorjenim obsegom storitev po pogodbi in dodatnih del.

#### **Pojasnila k členu 5.**

V tem delu se opredeli vrsto in obseg osnovnih in posebnih storitev, vsebino projektne in druge dokumentacije s podrobnejšo vsebino ter druga dela oz. storitve, ki jih ponudba zajema.

Našteje se navede tiste osnovne storitve po ponudbi po ST ZAPS 01, ki so predmet ponudbe in so povzete v prilogi PRILOGA B - SEZNAM OSNOVNIH STORITEV, ter se opredeli njihov obseg. Iz besedila tega seznama se izbriše oziroma doda tiste faze in podfaze ter morebitne posamezne storitve, ki niso oziroma so predmet ponudbe. V seznamu osnovnih storitev po ST ZAPS 01 so naštetе storitve, ki jih je projektant dolžan opraviti za ceno posamezne faze, izračunano s pripomočkom Arhigram. Morebitne dodatne storitve, ki niso naštetе v tem po ST ZAPS 01 zaključenem seznamu, se navedejo v PRILOGI C - SEZNAM POSEBNIH STORITEV. Doda se opomba, da je priloga PRILOGA B - SEZNAM OSNOVNIH STORITEV sestavni del ponudbe.

Posebne storitve (izven naštetih v SEZNAMU OSNOVNIH STORITEV) se navede v nadaljevanju – gl. PRILOGA C - SEZNAM POSEBNIH STORITEV in ST ZAPS 01, če so predmet ponudbe, sicer se ta del besedila črta, črta pa se tudi Tabela 2 (POSEBNE STORITVE) v prilogi D Pripomočka. Posebne storitve ST ZAPS 01 našteva le primeroma in seznam teh storitev ni zaključen.

Če so predmet ponudbe storitve in dela iz faz in podfaz 2. Projektiranje in 4. Gradnja, se navede vsebino projektne in druge dokumentacije s podrobnejšo vsebino ter druga dela, ki so predmet ponudbe, ki bodo naročniku omogočila pridobitev gradbenega dovoljenja, izgradnjo objekta ter pridobitev uporabnega dovoljenja oziroma izdelavo notranje opreme po izdelanih načrtih in projektni dokumentaciji.

Če so predmet ponudbe druge storitve in dela iz drugih faz in podfaz, se vsebino člena ustrezno dopolni in prilagodi z opredelitvijo tipične vsebine projektantove obveznosti za te druge faze in podfaze po ST ZAPS 01, za katere se daje ponudba.

#### **Pojasnila k členu 6.**

Roki in pogoji za izvedbo del se navedejo v Tabeli 1 (OSNOVNE STORITVE) in v Tabeli 2 (POSEBNE STORITVE), ki se ponudbi priložita in sta njen sestavni del. Obe tabeli poleg vsebin iz 6. člena ponudbe zajemata tudi ponudbo glede cene in pogojev za izstavitve računa oziroma plačila. Vsebinsko tabele je potrebno ustrezno korigirati skladno z obsegom del po ponudbi.

Tabela 1 in v Tabela 2 naj v vsaki od faz ali podfaz vsebujeta tudi opis vsebine sodelovalne dolžnosti naročnika.

Če posebne storitve niso predmet ponudbe, se Tabela 2 (POSEBNE STORITVE) v prilogi D Pripomočka črta, črta pa se tudi sklic na Tabelo 2 v besedilu tega člena ponudbe.

## **Pojasnila k členu 7.**

### **7.1.**

V besedilu ponudbe se navedejo splošne določbe ter skupna ponudbena cena.

Cena skupaj z morebitnim DDV se razdelano po posameznih fazah in podfazah, ki so predmet ponudbe, navede v Tabeli 1 in v Tabeli 2, ki se ponudbi priložita in sta njen sestavni del. Vsebino tabele je potrebno ustrezno korigirati skladno z obsegom del po ponudbi.

Po 3. točki 1. odst. 18. člena ZVPot-1 mora v primeru pogodb s potrošniki ponudba vsebovati informacijo o končni ceni s plačilnimi pogoji, če jo je mogoče določiti glede na naravo storitve, ali pa podatek o načinu izračuna cene, če je ni mogoče izračunati vnaprej, vse skupaj s plačilnimi pogoji.

Določba o valorizaciji cen je opsijska, lahko se zapiše drugače, uporabi drugo primerno valorizacijsko klavzulo, omeji le na storitve v fazi 4. Gradnja ipd. Lahko se določbo tudi izpusti, a ima ob znatnem povišanju cen v tem primeru projektant na voljo le še omejena upravičenja iz 112. do 115. člena OZ, če so za to izpolnjeni strogi zakonski pogoji (npr. upoštevne so le okoliščine, ki jih ob sklenitvi pogodbe ni bilo mogoče pričakovati, ki so za projektanta neobvladljive in zaradi katerih je porušeno pogodbeno ravnotežje; naročniku se sicer lahko predlaga spremembo pogodbe, ni pa te mogoče »izsiliti« - sodna intervencija je namenjena zgolj razvezi pogodbe zaradi spremenjenih okoliščin, ki jih ugotavlja sodišče). V nasprotnem primeru je projektant dolžan izpolniti dogovorjene pogodbene obveznosti za dogovorjeno pogodbeno ceno.

### **7.2.**

V besedilu ponudbe se navedejo splošne določbe.

Plačilni pogoji in roki za plačilo se razdelano po posameznih fazah in podfazah, ki so predmet ponudbe, navedejo v Tabeli 1 in v Tabeli 2, ki se ponudbi priložita in sta njen sestavni del. Vsebino tabele je potrebno ustrezno korigirati skladno z obsegom del po ponudbi.

Dodani sta dve opsijski določbi za primere, ko so plačilni pogoji in roki za plačilo navezujejo na aktivnosti naročnika ali oblastvenih organov. Vsebino je potrebno prilagoditi konkretnim okoliščinam primera.

## **Pojasnila k členu 8.**

V primeru omejitev obsega prenosa materialnih avtorskih pravic na naročnika – potrošnika ta predhodna informacija sodi v ponudbo in v sklop informacij iz 1. točke 1. odst. 18. člena ZVPot-1.

Vsebino je potrebno od označenega dela dalje ustrezno korigirati (črtati oz. dopolniti) skladno z obsegom prenosa materialnih avtorskih pravic na naročnika.

Za razlago osnovnih pojmov s področja avtorskega prava gl. Vodnik po avtorskem pravu za člane ZAPS.

**Pojasnila k členu 11.**

GI. Uvodna pojasnila k pripomočku in v primeru sklepanja pogodb s potrošniki tudi pripomoček »Napotek pri sklepanju pogodb s potrošniki« s prilogami (s prilogama Informacije v zvezi z uveljavljanjem pravice potrošnika do odstopa od projektantske pogodbe in vzorec obrazca za uveljavljanje pravice potrošnika do odstopa od pogodbe).