

ZBORNICA ZA
ARHITEKTURO
IN PROSTOR
SLOVENIJE

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

13. FEBRUAR 2024
V LJUBLJANI

PONUDBA

1-3. DODATNA POJASNILA IN NAVODILA K PRIPOMOČKU ZA SESTAVO PONUDBE

(storitve na področju projektiranja stavb in notranje opreme)

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.

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 1. in 2.

Pri sestavi ponudb za naročnike – potrošnike mora ponudba obvezno vsebovati vsebino vseh predhodnih informacij iz 18. člen ZVPot-1, v primeru sklepanja pogodb zunaj poslovnih prostorov projektanta pa tudi obvezno dodatno vsebino predhodnih informacij iz 130. člena ZVPot-1. Med te informacije sodi tudi ustrezna predstavitev projektanta. Osnovne napotke pri pogodbenih razmerjih s potrošniki – fizičnimi osebami podajamo v pripomočku »0-1 Napotek za sklepanje pogodb s potrošniki«. Teh informacij na tem mestu ne ponavljamo.

Ker vsebini 1. in 2. člena transparentno predstavita izpolnjevanje zakonskih pogojev za opravljanje dejavnosti projektanta in za opravljanje poklicnih nalog vodje projektiranja, takšno predstavitev svetujemo tudi pri sestavi ponudb za naročnike, ki niso potrošniki.

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 priloge *Priloga B - Seznam in obseg 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 pooblaščen 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.

V primeru pogodb z javnimi naročniki je nominiranje podizvajalcev zakonska obveza, če se storitev izvaja s sodelovanjem (podizvajanjem) pooblaščenih strokovnjakov drugih strok. ZJN-3 torej dopušča, da ponudniki del javnega naročila oddajo v podizvajanje. V skladu z drugim odstavkom 94. člena ZJN-3 pa morajo ponudniki, če nameravajo javno naročilo storitev in gradenj izvesti s podizvajalci, že v ponudbi (in ob naknadnih spremembah kadra) med drugim:

- navesti vse podizvajalce ter vsak del javnega naročila, ki ga namerava oddati v podizvajanje,
- navesti kontaktne podatke in zakonite zastopnike predlaganih podizvajalcev,
- priložiti izpolnjene ESPD teh podizvajalcev v skladu z 79. členom ZJN-3, ter
- priložiti zahtevo podizvajalca za neposredno plačilo, če podizvajalec le-to zahteva.

Pri pogodbah z javnimi naročniki naj bodo v primeru, če se storitev izvaja s sodelovanjem (podizvajanjem) pooblaščenih strokovnjakov drugih strok, le-ti navedeni tudi iz tega razloga. Po tretjem odstavku 94. člena ZJN-3 mora glavni izvajalec naročnika obvestiti o vseh morebitnih naknadnih spremembah kadra najkasneje v petih dneh po spremembi.

Pojasnila k členu 4.

Značilnosti gradnje / notranje opreme, ki so predmet izdelave projektne dokumentacije, se po ST ZAPS praviloma opredelijo v okviru Projektne naloge (Opcija A), 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 (Opcija B) z uporabo vzorca *Priloga A – Značilnosti gradnje / notranje opreme*.

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.

Zato priporočamo, da se že ob podaji ponudbe 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.

Če bosta ponudba in pogodba izdelani po tem pripomočku, se iz besedila ponudbe, potrjene s strani naročnika, besedilo od 5. do vključno 9. člena prenese v vzorec pogodbe. Priloge k pogodbi bodo enake kot priloge k ponudbi.

Pojasnila k členu 5.

Določba se uporablja skupaj z ustreznim izpolnjenim vzorcem *Priloga B - Seznam in obseg storitev* ali s tabelama 1 (osnovne storitve) in 2 (posebne storitve) ali kot združen seznam (gl. napotke pri opcijah v 5. členu), ki se pogodbi priloži kot njen sestavni del.

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 in opredeli se vsebino tistih **osnovnih storitev** po ST ZAPS 01, ki so predmet ponudbe in so povzete v vzorcu *Priloga B - Seznam in obseg storitev: Tabela 1 – Osnovne storitve*. Iz besedila tega seznama se izbriše tiste faze in podfaze ter morebitne posamezne storitve, ki niso 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.

Posebne storitve ST ZAPS 01 našteva le primeroma in seznam teh storitev ni zaključen. Morebitne posebne storitve, ki so predmet ponudbe, se navedejo ločeno v *Priloga B - Seznam in obseg storitev: Tabela 2 – Posebne storitve* ali pa se pripravi združen seznam osnovnih in posebnih storitev, pri čemer mora biti jasno označeno katere storitve spadajo med osnovne in katere med posebne storitve. Če posebne storitve niso predmet ponudbe, se *Tabela 2 – Posebne storitve* v prilogi B črta, črta pa se tudi besedilo tega člena ponudbe, ki se nanaša na posebne storitve.

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.

Določba se uporablja skupaj z ustrezno izpolnjenim vzorcem *Priloga C - Roki in pogoji za izvedbo, cena in pogoji za plačilo*.

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 *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* iz vzorca *Priloga C* črta.

Pojasnila k členu 7.

7.1.

Določba se uporablja skupaj z ustrezno izpolnjenim vzorcem *Priloga C - Roki in pogoji za izvedbo, cena in pogoji za plačilo*. 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. Vsebinsko tabele je potrebno ustrezno korigirati skladno z obsegom del po ponudbi. Če posebne storitve niso predmet ponudbe, se *Tabela 2 - Posebne storitve* črta, črta pa se tudi sklic na *Tabelo 2* v besedilu tega člena ponudbe.

Po 3. točki 1. odst. 18. člena ZVPot-1 mora v primeru sklepanja pogodb s potrošniki ponudba vsebovati tudi 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. V členu je zato navedena le skupna ponudbena cena, izračunana s

pripomočkom ARHIGRAM, dodana je opsijska predstavitev izračuna cene, razrez cene pa je razviden iz *Priloge C - Roki in pogoji za izvedbo, cena in pogoji za plačilo*.

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. Za pogodbe, ki jih projektanti sklepajo s pravnimi osebami javnega sektorja, gl. tudi Pravilnik o načinih valorizacije denarnih obveznosti, ki jih v večletnih pogodbah dogovarjajo pravne osebe javnega sektorja (Uradni list RS, št. 1/04).

V besedilu ponudbe se navedejo tudi druge splošne določbe, ki se nanašajo na ceno storitve.

7.2.

Določba se uporablja skupaj z ustrezno izpolnjenim vzorcem *Priloga C - Roki in pogoji za izvedbo, cena in pogoji za plačilo*. 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. Če posebne storitve niso predmet ponudbe, se *Tabela 2 - Posebne storitve* črta.

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.

V besedilu ponudbe se navedejo tudi druge splošne določbe, ki se nanašajo na pogoje in roke za plačilo, predstavljenih je tudi nekaj opsijskih določb.

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.

Pravica predelave arhitekturnih načrtov je za projektanta najpomembnejša materialna avtorska pravica, zato priporočamo, da te pravice na naročnika ne prenaša.

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

Moralne avtorske pravice so že po zakonu neprenosljive, zato se s pogodbo na druge osebe lahko prenese le (posamične) materialne avtorske pravice. Če ni drugače določeno se šteje, da je bil

dogovorjen neizključni prenos, da velja samo za Republiko Slovenijo in da velja za čas, ki je običajen za to vrsto del. Če ni določeno, katere posamične pravice ali kakšen obseg določene pravice se prenaša, se šteje, da so prenesene tiste pravice in v takem obsegu, kot je bistven za dosego namena pogodbe.

Če se je projektant s pogodbo zavezal k izdelavi arhitekturnih načrtov za vse podfaze faze 2. Projektiranje do vključno podfaze 2.4. Projektiranje za izvedbo (izdelava PZI), prenos pravice predelave na naročnika ni bistven za dosego namena pogodbe. Predelava (razdelava) teh načrtov v nadaljnji projektni dokumentaciji in nadaljnjih podrobnejših arhitekturnih načrtih do vključno izdelave PZI, na podlagi katerih se bo gradnja izvajala, je namreč že s pogodbo poverjena istemu projektantu. Če pa je predmet pogodbe le posamezna podfaza, npr. 2.1 Snovanje – izdelava se IDZ in IDP, v okviru katere se izdeluje arhitekturni / urbanistični načrt, pa utegne biti bistveno za dosego namena pogodbe, da bo naročnik v nadaljnji fazi predelavo (razdelavo) predhodnih načrtov poveril drugemu projektantu. V takem primeru je prenos pravice predelave na izdelanih načrtih lahko bistven za dosego namena pogodbe. Zato v primeru, da se izdelava projektne in druge dokumentacije naroča sukcesivno in po posameznih podfazah, priporočamo, da si projektant s pogodbo pridrži pravico predelave (razdelave) na izdelanih arhitekturnih načrtih tudi za vse nadaljnje faze projektiranja.

Prenos posamičnih materialnih avtorskih pravic je lahko vsebinsko, prostorsko ali časovno omejen. Izključnost oziroma neizključnost prenosa je povezana s tistimi posameznimi materialnimi avtorskimi pravicami, ki se s pogodbo prenašajo na naročnika. V primeru prenosa materialne avtorske pravice reproduciranja na naročnika neizključni (neekskluzivni) prenos pomeni, da isto rešitev (ali iste sestavine te rešitve) avtor lahko uporabi tudi pri izdelavi načrtov za druge naročnike, izključni (ekskluzivni) prenos pa to možnost izključuje. Če se na naročnika s pogodbo ne prenese pravica predelave, lahko avtor tudi v primeru, da pogodba omenja izključnost prenosa, svojo prvotno rešitev predela in jo v predelani obliki ponudi novemu naročniku.

Pojasnila k dodatku za sklepanje pogodb s potrošniki (člen 12. z dodatno opcijo)

Širša pojasnila za primer sklepanja pogodb s potrošniki so podana v pripomočku »0-1 Napotek za sklepanje pogodb s potrošniki« 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, ki sta objavljena tu (0-2 Napotek za sklepanje pogodb s potrošniki – obrazci).

V primeru sklepanja pogodb zunaj poslovnih prostorov projektanta ima naročnik – potrošnik na voljo odstopno upravičenje, v tem primeru pa so širše tudi obveznosti projektanta glede podaje predhodnih informacij potrošniku. Zato se priporoča sklepanje pogodb v poslovnih prostorih projektanta in navedbo tega podatka v uvodu pogodbe, ki bo ponudbi sledila.

Opcija z vsebino 12. člena je podana za primer, da bo pogodba sklenjena v poslovnih prostorih projektanta, v nasprotnem primeru se uporabi druga opcija (sklepanje pogodb zunaj poslovnih prostorov projektanta). V slednjem primeru morajo biti naročniku podane tudi zakonsko predvidene informacije v zvezi z uveljavljanjem pravice potrošnika do odstopa od projektantske pogodbe. Obrazci za podajo teh informacij so objavljeni tu (0-2 Napotek za sklepanje pogodb s potrošniki – obrazci).