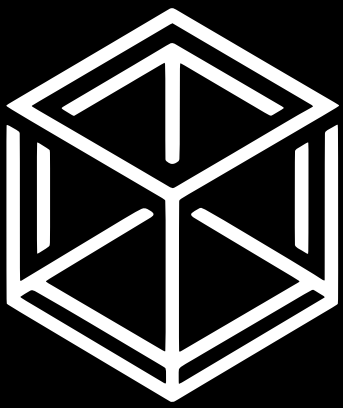


SOMAX

International Consulting Company

SEKTOR ZA GRAĐEVINARSTVO I INFRASTRUKTURU





S MAX International Consulting Company je međunarodna konsultantska kuća, sa prisustvom na tržištima Evropske unije i Zapadnog Balkana.

Naš rad je u domenu u kome se poslovi komercijalno dobijaju ili gube: regulatorna usklađenost, implementacija projekata, ugovaranje i upravljanje realizacijom ugovora, kako u domaćim tako i u prekograničnim poslovima. Naš tim poseduje međunarodno iskustvo u najstrože regulisanim okruženjima: projekti međunarodnih finansijskih institucija i razvojnih banaka, poslovanje multinacionalnih kompanija i projekti finansirani po međudržavnim sporazumima. Savetovali smo obe strane stola, do najviših nivoa odlučivanja.

Od prvog postupka do uspešno realizovanog projekta.

SMAX
International Consulting Company

1. Strukturiranje projekta

Postavljanje projekta pre nego što se uđe u troškove i obaveze: šta se na toj lokaciji sme graditi i pod kojim uslovima, ko gradi, i kroz koje pravno lice i na koji način se finansira, kojim redom idu postupci i koji ugovori su potrebni, i koliko projekat u toj postavci realno košta i nosi rizika.

Provera lokacije 01

Šta plan dozvoljava na parceli, imovinsko-pravni status, infrastruktura i ograničenja, pre kupovine ili ugovora.

Model projekta i finansiranja 02

Investitor, pravno lice i način finansiranja, redosled postupaka i ugovora, okvirni budžet i ključni rizici.

www.smax.international | office@smax.international
+381 60 33 88 185 | +386 71 328 925

SMAX
International Consulting Company

2. Regulatorna i proceduralna usklađenost

Upravne procedure, dozvole i odobrenja.

Vođenje projekta kroz upravne postupke: planiranje redosleda postupaka i vođenje celog procesa pred nadležnim organima, od lokacijskih uslova i građevinske dozvole do upotrebne dozvole. Koordinacija svih učesnika u postupku i praćenje predmeta do konačnog rešenja.

Zaustavljeni postupci: utvrđivanje razloga zastoja, ispravka predmeta i ponovno pokretanje do rešenja.

01 Dozvole i vođenje procedure

Vođenje postupka pred nadležnim organima, od lokacijskih uslova i građevinske dozvole do upotrebne dozvole: predmet se priprema tako da prođe iz prvog puta, odgovara se na svaki zahtev organa, otklanjaju razlozi za odbacivanje i, kada postupak nalaže, koriste pravna sredstva.

SMAX
International Consulting Company

Inspekcijski nadzor i usklađenost gradnje 02

Vođenje projekta kroz fazu izvođenja tako da gradnja u svakom trenutku odgovara izdatoj dozvoli: prijave i eventualne izmene dozvole sprovode se blagovremeno, a dokumentacija drži spremna za nadzor. Vođenje inspekcijskih postupaka i otklanjanje razloga za obustavu radova.

Doprinos i nedostajuća infrastruktura 03

Vođenje postupka pred lokalnom samoupravom i imaocima javnih ovlašćenja: provera obračuna doprinosa i osnova za umanjenje, ugovaranje zajedničke izgradnje nedostajuće infrastrukture i priznavanje ulaganja, do prenosa infrastrukture u javnu svojinu.

Formalno-pravne radnje, kao što su overa isprava, pravna mišljenja, sastavljanje podnesaka i zastupanje u sporovima, sprovode partnerske advokatske kancelarije, u skladu sa propisima svake jurisdikcije.

www.smax.international | office@smax.international
+381 60 33 88 185 | +386 71 328 925

SMAX
International Consulting Company

04 Imovinsko-pravna pitanja

Provera vlasništva nad zemljištem, tereta i suvlasničkih odnosa, i rešavanje imovinsko-pravnih pitanja pre pokretanja upravnog postupka i početka gradnje.

05 Eksproprijacija

Pribavljanje zemljišta za javne namene: vođenje postupka pred nadležnim organima, od pripreme predloga do utvrđivanja naknade.

06 Ozakonjenje i upis u katastar

Postupci ozakonjenja, usklađivanje sa elaboratom geodetskih radova i upis objekta i posebnih delova.

www.smax.international | office@smax.international
+381 60 33 88 185 | +386 71 328 925

SMAX
International Consulting Company

3. Izrada ugovora i pregovaranje

Ugovor se piše tako da štiti komercijalni interes klijenta: ko snosi koji rizik, kako se i kada plaća, čime je plaćanje obezbeđeno, koji rokovi važe i šta sledi ako se ne poštuju. Izrada nacrta, pregled ugovora koje je pripremila druga strana i vođenje pregovora do potpisivanja, uz formalno-pravnu advokatsku proveru.

01 Ugovori o izgradnji

Ugovori sa izvođačem i podizvođačima: obim radova i rokovi, cena i dinamika plaćanja, garancije i instrumenti obezbeđenja, izmene i dodatni radovi, raskid i posledice neizvršenja.

02 Ugovori o finansiranju projekta

Ugovorna strana finansiranja i kreditiranja: usklađivanje uslova finansijera sa ugovorima o izgradnji, sredstva obezbeđenja i dinamika povlačenja sredstava.

www.smax.international | office@smax.international
+381 60 33 88 185 | +386 71 328 925

SMAX
International Consulting Company

03 Revizija ugovora

Pregled ugovora koje je pripremila druga strana: identifikacija rizika i nepovoljnih odredbi, predlog izmena i pregovaranje do prihvatljive verzije.



www.smax.international | office@smax.international
+381 60 33 88 185 | +386 71 328 925

SMAX
International Consulting Company

4. Realizacija ugovora

Najveći deo ugovornih obaveza nastaje tek tokom gradnje. Ugovor pratimo do primopredaje, da investitor plati ono što je ugovoreno i izvedeno.

Realizacija ugovora 01

Vođenje ugovornog odnosa tokom izvođenja: kvalifikacija izmena i dodatnih radova po ugovoru, kontrola dinamike plaćanja i uslova za oslobađanje zadržanih sredstava, upravljanje instrumentima obezbeđenja i vođenje ugovorne prepiske. Priprema i rešavanje odštetnih zahteva.

5. Kontrola obračuna i naplate

Svaka situacija koju izvođač ispostavi je zahtev za plaćanje: pre isplate proveravamo da li odgovara ugovoru i stvarno izvedenim radovima.

Kontrola obračuna i naplate 01

Stručna provera privremenih i okončanih situacija u odnosu na ugovorene jedinične cene i uslove plaćanja, kontrola obračunatih količina i osnova za naplatu, i usklađivanje obračuna sa ugovornom dokumentacijom.

www.smax.international | office@smax.international
+381 60 33 88 185 | +386 71 328 925

SMAX
International Consulting Company

6. Javne nabavke

Sa strane naručioca:

Vođenje postupka javne nabavke od planiranja do zaključenja ugovora, sa odgovornošću za zakonitost i održivost postupka: vrsta postupka, uslovi za učešće, kriterijumi za dodelu i model ugovora postavljaju se prema stvarnoj potrebi naručioca i stanju na tržištu, a ne samo prema formi. Tako postupak izdrži kontrolu, a zaključeni ugovor se realizuje onako kako je nabavka i zamišljena.

01 Složene nabavke i nabavke velike vrednosti

Strukturiranje nabavki gde standardni pristup nije dovoljan, kao što su projektuj-izgradi, okvirni sporazumi, višegodišnji ugovori i ugovori po FIDIC uslovima.

02 Nabavke finansirane od strane IFI

Postupci po pravilima EBRD i EIB, usklađivanje sa zahtevima banke i nacionalnim propisima.

www.smax.international | office@smax.international
+381 60 33 88 185 | +386 71 328 925

SMAX
International Consulting Company

Postupci zaštite prava 03

Stručna podrška komisiji od prijema zahteva do okončanja postupka pred nadležnim organom, uključujući ocenu osnovanosti zahteva, pripremu odgovora i postupanje po odluci.

Izvršenje ugovora 04

Praćenje ispunjenja ugovornih obaveza, analiza zahteva za izmene, dodatne radove i produženje rokova, i priprema odluka i aneksa u okvirima dozvoljenih izmena ugovora.

www.smax.international | office@smax.international
+381 60 33 88 185 | +386 71 328 925

SMAX
International Consulting Company

Sa strane ponuđača:

Podrška kroz ceo ciklus javne nabavke: od odluke o učešću u postupku do okončanja ugovora sa naručiocem.

05 Postupak javne nabavke

Analiza konkursne dokumentacije i uslova za učešće, ocena rizika iz modela ugovora, priprema ponude i dokaza o ispunjenosti uslova, zahtevi za pojašnjenje i izmenu dokumentacije, praćenje stručne ocene i zahtev za zaštitu prava kada je potreban.

06 Realizacija ugovora iz javne nabavke

Vođenje ugovora sa strane izvođača u okvirima koje dozvoljavaju propisi o javnim nabavkama: izmene ugovora, dodatni radovi i produženje rokova, sredstva obezbeđenja i ugovorna prepiska sa naručiocem.

www.smax.international | office@smax.international
+381 60 33 88 185 | +386 71 328 925

SMAX
International Consulting Company

7. Optimizacija komercijalnih nabavnih procesa i nabavka građevinskog materijala

Uspostavljanje i vođenje nabavne funkcije za izvođače i investitore: analiza strukture troška i postojećih nabavnih procesa, podela nabavke na pakete i utvrđivanje kategorija u kojima direktno snabdevanje ili drugačiji pristup nabavci najviše utiče na cenu i rok.

Optimizacija nabavne funkcije 01

Procena postojećih nabavnih procesa, organizacije i ugovora sa dobavljačima, razvoj strategija po kategorijama nabavke, uvođenje procedura i kontrolnih mehanizama, i podrška nabavnom timu u primeni.

Šta se nabavlja i kako 02

Analiza troškova projekta i podela nabavke na pakete: šta se isplati kupiti direktno, a šta prepustiti izvođaču.

www.smax.international | office@smax.international
+381 60 33 88 185 | +386 71 328 925

SMAX
International Consulting Company

03 Pronalaženje dobavljača i ugovaranje

Pronalaženje i provera dobavljača na domaćem i inostranom tržištu, prikupljanje ponuda i njihovo poređenje po uporedivim uslovima, pregovaranje cena, rokova i uslova plaćanja, i zaključenje ugovora pod najpovoljnijim uslovima, sa merljivom uštedom na nabavnoj vrednosti.

04 Uvoz materijala i opreme

Nabavka sa inostranih tržišta: provera proizvođača, ugovaranje uslova isporuke i plaćanja, i praćenje robe do isporuke franko gradilište.

www.smax.international | office@smax.international
+381 60 33 88 185 | +386 71 328 925

SMAX
International Consulting Company

8. Osnivanje firme i registracija delatnosti

Osnivanje privrednog društva u zemlji i inostranstvu i registracija građevinske delatnosti, do trenutka kada firma može da posluje i izvodi radove: registracija, dozvole za rad, upućivanje radnika i poreski i pravni okvir poslovanja.

Izbor modela ulaska na tržište 01

Odluka pre osnivanja: novo društvo, ogranak ili preuzimanje postojeće firme. Procenjuju se posledice za poreze, odgovornost osnivača, rokove i mogućnost korišćenja referenci.

Obavljanje delatnosti u skladu sa propisima 02

Usklađenost poslovanja sa propisima i uslovima za obavljanje građevinske delatnosti u zemlji poslovanja: dozvole za rad, upućivanje radnika i pravni i poreski okvir poslovanja.

www.smax.international | office@smax.international
+381 60 33 88 185 | +386 71 328 925

01 STRUKTURIRANJE PROJEKTA

Provera lokacije
Model projekta i finansiranja

02 REGULATORNA I PROCEDURALNA USKLAĐENOST

Dozvole i vođenje procedure
Inspekcijski nadzor i usklađenost gradnje
Doprinos i nedostajuća infrastruktura
Imovinsko-pravna pitanja
Eksproprijacija
Ozakonjenje i upis u katastar

03 IZRADA UGOVORA I PREGOVARANJE

Ugovori o izgradnji
Ugovori o finansiranju projekta
Revizija ugovora

04 REALIZACIJA UGOVORA

05 KONTROLA OBRAČUNA I NAPLATE

06 JAVNE NABAVKE

SA STRANE NARUČIOCA
Složene nabavke i nabavke velike vrednosti
Nabavke finansirane od strane IFI
Postupci zaštite prava
Izvršenje ugovora
SA STRANE PONUĐAČA
Postupak javne nabavke
Realizacija ugovora iz javne nabavke

07 OPTIMIZACIJA KOMERCIJALNIH NABAVNIH PROCESA I NABAVKA GRAĐEVINSKOG MATERIJALA

Optimizacija nabavne funkcije
Šta se nabavlja i kako
Pronalaženje dobavljača i ugovaranje
Uvoz materijala i opreme

08 OSNIVANJE FIRME I REGISTRACIJA DELATNOSTI

Izbor modela ulaska na tržište
Obavljanje delatnosti u skladu sa propisima

www.smax.international
office@smax.international
+381 60 33 88 185 · +386 71 328 925