UNIVERZA V LJUBLJANI
EKONOMSKA FAKULTETA

DIPLOMSKO DELO

JOŽICA TURK

UNIVERZA V LJUBLJANI
EKONOMSKA FAKULTETA

DIPLOMSKO DELO

DOKUMENTACIJA ZA PRIDOBITEV BANČNE GARANCIJE - PRIMER GRADBENEGA PODJETJA GRAMIZ, KOČEVJE

Ljubljana, april 2009 JOŽICA TURK

Študentka Jožica Turk izjavljam, da sem avtorica tega diplomskega dela, ki sem ga napisala pod mentorstvom prof. dr. Slavke Kavčič, in da dovolim njegovo objavo na fakultetnih spletnih straneh.

Ljubljana, 14. 4. 2008 Podpis: _____

KAZALO

UVOD 1

1. SPLOŠNO O BANČNIH GARANCIJAH 2

1.1. Opredelitev bančne garancije 2

1.2. Nastanek in razvoj 3

1.3. Pravna ureditev in pravna razmerja 4

1.4. Oblika, vsebina in značilnosti bančne garancije 5

1.5. Vrste bančnih garancij 6

1.6. Stroški bančne garancije 9

1.7. Zahtevana dokumentacija za pridobitev bančne garancije 9

2. PREDSTAVITEV GRADBENE DEJAVNOSTI 11

2.1. Gradbena dejavnost in njene značilnosti 11

2.2. Možnosti pridobivanja dela v gradbeništvu 13

3. FINANČNO ZAVAROVANJE V POSTOPKU JAVNEGA NAROČANJA 16

3.1. Splošno o javnih naročilih 16

3.2. Tveganja javnih naročnikov 18

3.3. Vrste in sestavine garancij, ki se zahtevajo v pravilniku (Uradni list RS, 25/2004) 19

4. FINANČNO ZAVAROVANJE V POSTOPKU, KO JE PODJETJE INVESTITOR IN PRODAJALEC 22

4.1. Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb 22

4.2. Vrste finančnih zavarovanj, ki jih predpisuje ZVKSES 23

5. BANČNE GARANCIJE V PODJETJU GRAMIZ, D. D., KOČEVJE 25

5.1. Predstavitev podjetja GRAMIZ, d. d., Kočevje 25

5.2. Pridobitev bančne garancije po postopku javnega naročila za obnovo službenih in najemnih stanovanj v Ljubljani.....27
5.3. Pridobitev bančne garancije za investicijski projekt »Štirje večstanovanjski objekti v Mostah pri Komendi«.....32
SKLEP.....36
LITERATURA IN VIRI.....38

UVOD

Gradbena dejavnost v Sloveniji ima zelo pomembno vlogo v gospodarstvu in precej prispeva h gospodarski rasti. Njena povezanost z investicijskimi cikli je ključna, multiplikacijski učinki gradbenih poslov na druge dele gospodarstva pa nikakor niso zanemarljivi. Lahko rečemo: »Če je gospodarstvo podvozje in karoserija avtomobila, je gradbeništvo motor, ki ga poganja.« Ker pa živimo v času in prostoru, kjer vlada finančna nedisciplina, se ta harmonija lahko kar hitro podre. Na nepremičninskem trgu vlada negotovost kupcev, izvajalcev in investitorjev. Kupci se bojijo vnaprej kupovati stanovanja, ker ne vedo, ali jih bodo dobili ali ne. Izvajalci se bojijo graditi za neznane investitorje, ker ne vedo, ali jim bodo ti plačali. Investitorji pa se bojijo, ali bodo lahko eno- ali večstanovanjske stavbe, ki jih gradijo, tudi prodali. Vse to je spodbudilo potrebo po finančnih zavarovanjih. Tukaj nastopi banka v sredini trikotnika med investitorjem, kupcem in izvajalcem z izdajo bančnih garancij kot enega najvarnejših finančnih instrumentov. S tem banka poveča varnost poslovanja in zmanjša tveganje vsem udeležencem.

V diplomskem delu sem analizirala dokumentacijo, potrebno za pridobitev finančnih zavarovanj (bančnih garancij) v gradbeni dejavnosti, in sicer dokumentacijo za pridobitev bančne garancije v postopku javnega naročanja in dokumentacijo, potrebno, ko podjetje nastopa na trgu z lastno investicijo. Oba načina sem tudi praktično prikazala z namenom ugotoviti, ali bančne garancije, ki jih izdajajo banke, vsebujejo vse potrebne sestavine, ki jih predpisujeta Zakon o javnih naročilih (ZJN-1) ter Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (ZVKSES).

Pri pisanju teoretičnega dela sem si pomagala s strokovno literaturo, zakoni in predpisi, prispevki, objavljenimi v strokovnih revijah, ter članki revij, objavljenimi na spletnih straneh. Pri praktičnem delu pa sem uporabila dejanske podatke, ki sem jih pridobila v podjetju, v katerem sem zaposlena.

Diplomsko delo sem razdelila na **pet poglavij**. Uvodu sledi prvo poglavje, v katerem sem splošno opisala bančne garancije. V drugem poglavju sem predstavila gradbeno dejavnost in možnosti pridobivanja del v gradbeništvu. Tretje poglavje opisuje finančna zavarovanja v postopku javnega naročanja. V četrtem poglavju sem podala prikaz finančnega zavarovanja, ko podjetje na trgu nastopa kot investitor, izvajalec in hkrati prodajalec. Peto poglavje sem namenila praktičnima prikazoma pridobitve bančne garancije v podjetju Gramiz, d. d., Kočevje v postopku javnega naročanja v sodelovanju z Deželno banko Slovenije, d. d., Ljubljana, in na podlagi investicijskega projekta v podjetju Gramiz, d. d., Kočevje v sodelovanju z NLB, d. d., Ljubljana.

V sklepu sem povzela vse glavne ugotovitve pri analizi dokumentacije, ki je potrebna za pridobitev bančnih garancij.

1. SPLOŠNO O BANČNIH GARANCIJAH

1.1. Opredelitev bančne garancije

V poslovnem svetu se pojavljata vse večja finančna nedisciplina in tudi nezaupanje v izpolnitev pogodbenih poslov. Zaradi navedenega so se razvili različni instrumenti zavarovanja, med katere uvrščamo bančne garancije, ki so najpogostejši instrument zavarovanja.

Na začetku se torej vprašam: **Kaj sploh je bančna garancija?** Simčičeva (2007, str. 15) pravi: »Bančna garancija je garancija, s katero prevzema garant (banka) obveznost do prejemnika (upravičenca iz garancije), da mu bo izpolnil obveznost, katere tretja oseba (naročnik garancije) ob zapadlosti ne bi izpolnila, če bodo izpolnjeni v garanciji navedeni pogoji.« Bančna garancija je torej jamstvo za različna tveganja, ki nastanejo. V bistvu gre za pisno obljubo banke, da bo dolžnik izpolnil svojo obveznost. Če dolžnik tega ne stori, banka na prvi poziv brez spora izpolni obveznost v dogovorjenem roku in znesku, največ do višine garancijskega zneska, ter na način, naveden v posamezni garanciji. Tako je uporabnik garancije povsem zavarovan.

Bertrams (2004, str. 15) je mnenja, da je bančna garancija pogodba med dvema strankama (garant – upravičenec) in je ta pogodba neodvisna od drugih pogodb, ki se nanašajo na posel. Kljub temu pa je ta pogodba del večstranske povezanosti, v kateri obstajata tudi odnosa med nalogodajalcem in upravičencem (temeljna pogodba) ter nalogodajalcem in garantom – banko (pogodba o kritju). Bančna garancija brez te povezave ne bi mogla nastati. Kljub jasni razmejenosti teh odnosov imajo vpliv drug na drugega.

Bančna garancija pomeni obveznost banke kot garanta, da bo izplačala določeni denarni znesek, če bodo izpolnjeni določeni pogoji, ki so navedeni v bančni garanciji. Ob tem moramo biti pazljivi ter znati ločiti med pogodbo o izdaji bančne garancije in bančno garancijo. Pogodba o izdaji bančne garancije je dvostranski pravni posel, ki jo skleneta naročnik garancije in banka. Na podlagi pogodbe o izdaji bančne garancije banka izda bančno garancijo, za katero velja enostransko obligacijsko razmerje, saj je samo banka zavezana opraviti izpolnitev, upravičenec pa je le upnik v valutnem razmerju in ni zavezan ničemur (Šlamberger, 2007, str. 6–7).

Zelo pomembno je tudi, da znamo ločiti med odvisnimi in neodvisnimi garancijami. Za odvisne je značilno, da je garantova obveznost pogojena z neizpolnitvijo ali kakšno drugo kršitvijo temeljnega posla. Garant (banka) lahko ugovarja zoper zahtevek upravičenca. Take garancije so zaradi te možnosti ugovarjanja nezaželene in manj pogoste. Pogostejše so neodvisne bančne garancije ali tako imenovane garancije na prvi poziv. Pri teh vrstah

bančnih garancij je izpolnitev pogojena z uresničitvijo zahtev, napisanih na garanciji (Šlamberger, 2007, str. 6–7).

Na spletni strani Banke Koper (www.banka-koper.si) najdemo opisane glavne prednosti za naročnika garancije in tudi za upravičenca garancije.

Glavne prednosti za naročnika garancije so:

- izbor različnih vrst plačilnih in storitvenih garancij ter izjav o izdaji garancij;
- izbor poslovne resnosti in finančne stabilnosti proti poslovnemu partnerju;
- izločitev deželnega tveganja tuje banke (izdaja garancije na osnovi prejete kontragarancije tuje banke).

Glavne prednosti za upravičenca garancije so:

- omejitev tveganja finančne (riziko plačilne sposobnosti) in poslovne sposobnosti poslovnega partnerja (riziko sporne terjatve);
- ob nepravilni ali nepravočasni izpolnitvi pogodbene zaveze poslovnega partnerja banka poda nepreklicno obvezo za plačilo garancijskega zneska (sredstva za pokritje morebitne škode);
- preprosta unovčljivost garancije (s pisnim zahtevkom).

Slovenski zakon o bančništvu določa, da smejo banke, hranilnice in podružnice tujih bank, ki so dobile dovoljenje za opravljanje bančnih storitev od Banke Slovenije, opravljati različne vrste storitev, ki jih razporedimo v tri osnovne skupine: finančne, naložbene in storitve plačilnega prometa. Med finančne storitve spada tudi izdajanje garancij, pri katerih banka jamči za obveznosti svojih strank z izdajanjem bančnih garancij v različnih oblikah (aval, akcept, kreditna pisma itd.). Izdaja bančne garancije še ne pomeni odliva denarnih sredstev iz banke. Do odliva pride le, če stranka, za katero banka jamči, ne izpolni ob zapadlosti svoje obveznosti (Dimovski & Gregorič, 2000, str. 99).

1.2. Nastanek in razvoj

Bančne garancije so doživele razmah po letu 1970. Oblikovale so se zaradi potreb trgovine in bančne prakse. Bančne garancije, ki so se izoblikovale v praksi s klavzulo »plačljivo na prvi poziv«, so postale predmet podrobnejše pravne analize šele po iranski revoluciji v letih od 1979 do 1980. V tistem obdobju so iranski upravičenci garancij množično unovčevali garancije, ki so jih v njihovo korist izdale evropske in ameriške banke (Falatov, 1996, str. 1).

1.3. Pravna ureditev in pravna razmerja

Za pravno ureditev bančnih garancij je pobudo na mednarodni ravni prevzela Mednarodna trgovinska zbornica v Parizu. Leta 1978 je v okviru Komisije za bančno tehniko in Komisije za mednarodno komercialno prakso izdala enotna pravila za pogodbene garancije, ki so v veljavi še danes in urejajo tri vrste garancij: garancijo za zavarovanje avansa, garancijo za resnost ponudbe in garancijo za dobro izvedbo del (Falatov, 1996, str. 3).

Poslovna praksa je potrebovala finančni instrument, ki bi bil jasen, enostaven in do osnovnega posla konkreten. To bi onemogočilo, da bi se banka pri uveljavljanju zahteve za plačilo po garanciji spuščala v poljubno odločanje pri utemeljenosti zahtevka upravičenca. Produkt tega je bil nastanek bančne garancije kot samostojne, konkretne obveze banke »na prvi poziv«. Vse to je privedlo do tega, da si je Mednarodna trgovinska zbornica prizadevala združiti različne zakone, pravna določila in poslovne običaje na področju bančnih garancij. Tako je 1992. leta sprejela Enotna pravila za garancije na poziv, ki se uporabljajo le, če so se tako dogovorile stranke (Falatov, 1996, str. 4).

Pravna narava obveznosti iz garancije se presoja po slovenskem pravu. Bančno garancijo ureja Zakon o obligacijskih razmerjih (ZOR). Poleg določb ZOR-a je treba upoštevati tudi veljavne poslovne običaje. Poleg pravil ZOR-a o bančnih garancijah (od 1083. do 1087. člena) je treba upoštevati tudi: enotna pravila Mednarodne trgovinske zbornice za pogodbene garancije (1978), enotna pravila Mednarodne trgovinske zbornice za garancije na prvi poziv (1991) ter konvencijo Združenih narodov o neodvisnih garancijah in stand-by akreditivih (1995).

Od 1083. do 1087. člena ZOR določa neodvisnost garancije. Prvi odstavek 1083. člena določa, da banka z bančno garancijo prevzema obveznost nasproti upravičencu in da mu bo poravnala obveznosti, če bodo izpolnjeni v garanciji navedeni pogoji. Prvi odstavek 1087. člena pa določa, da če bančna garancija vsebuje klavzulo »brez protesta« ali »na prvi poziv«, banka ne more uveljavljati ugovorov, ki jih naročitelj kot dolžnik lahko uveljavlja proti njemu iz zavarovane obveznosti, ali kot razlaga Sekolec: »Plačaj takoj, ugovarjaj kasneje« (Kranjc, 2001, str. 306–307).

V bivši SFRJ in tudi v Republiki Sloveniji je bil v veljavi ZOR (1978), ki predpisuje pisno obliko za bančne garancije kot pogoj njene veljavnosti (členi od 1083 do 1087). 1087. člen ZOR-a ureja tudi vsebino bančne garancije s klavzulo »na prvi poziv«. 1. 1. 2002 je ZOR (1978) prenehal veljati. Istega dne ga je nadomestil Obligacijski zakonik (OZ, 2001), vendar ne v celoti. Novosprejeti OZ (2001) namreč ni pokrival vseh področij, ki so bila urejena v ZOR (1978). Glede na to OZ (2001) v svojih prehodnih in končnih določbah (1060. člen) določa, da je smiselno določbe nekaterih poglavij uporabljati še naprej kot republiški predpis, vse dokler se ne izdajo ustrezni predpisi.

Pri poslu z bančnimi garancijami Falatov (1996, str. 41–45) navaja tri temeljna pravna razmerja:

1. **Pravno razmerje med kupcem (dolžnikom) in prodajalcev (upnikom)**
   Pravno razmerje med obema strankama je urejeno v finančni klavzuli osnovnega posla. Pogodbene stranke že v osnovni pogodbi določijo, kakšne vrste garancijo je banka dolžna izdati, višino zneska garancije, v kakšni obliki in v kakšnem roku.

2. **Pravno razmerje med dolžnikom (nalogodajalcem za izdajo garancije) in banko (garantom), ki garancijo izdaja**
   To pravno razmerje stranki uredita s pogodbo o izdaji garancije. Stranki se dogovorita o kritju, vrsti, vsebini, veljavnosti garancije in stroških, ki jih banka zaračunava. Kot kritje banke najpogosteje zahtevajo zastavo različnih vrednostih papirjev, zastavo nepremičnin, izdajo bianco menično akcepta s pooblastilom za izpolnitev in obremenitev že odobrene kreditne linije dolžniku.

3. **Pravno razmerje med banko garantom in upravičencem po izdani garanciji**
   Pravno razmerje med strankama nastane, ko banka upravičencu dostavi garancijo. Na podlagi garancije, ki jo je prejel upravičenec, ima le-ta pravico nasproti banki uveljavljati zahtevek za plačilo, pod pogoji, ki so navedeni v garanciji.

Bančna garancija je posel pogodbenega značaja ter jo uvrščamo med dvostranske pravne posle in enostranske pogodbe (Rosenberg, 1975, str. 148). Pomeni, da ena stran prevzema obveznosti, drugi pa pripadajo pravice.

1.4. Oblika, vsebina in značilnosti bančne garancije

Bančna garancija se izda v pisni obliki, kakor tudi vse spremembe in dopolnitve. Če te niso napisane v enaki obliki kot pogodba o bančni garanciji, potem nimajo pravnega učinka. Oblika bančne garancije zakonsko ni predpisana, so pa na podlagi Enotnih pravil za garancije predpisani glavni elementi garancije (Lisjak, 1999, str. 10).

Vsaka garancija naj bi, na podlagi Enotnih pravil za garancije na poziv na področju bančnega poslovanja z garancijami, vsebovala naslednje elemente (Falatov, 1996, str. 17):

- nalogodajalec,
- upravičenec,
- garant,
- navedba osnovnega posla,
- maksimalni znesek in valuta,
- rok veljavnosti,
- pogoji, pod katerimi se zahteva plačilo,

- morebitno določilo o redukciji garantnega zneska.

Vsebina bančne garancije se določi že v finančni klavzuli osnovne pogodbe. V njej naj bi se vsebina bančne garancije določila čim bolj natančno z namenom, da se izognemo nejasnostim pri poslu. Vsebina bančne garancije naj bi se določila v sodelovanju obeh pogodbenih strank in banke. Banke imajo že pripravljene osnutke vsebin garancij, ki se uporabijo ob strinjanju obeh pogodbenih strank.

Bančna garancija je vedno izražena v denarni obliki, torej je vedno **denarna obveznost**. Zagotavlja, da bo upravičencu izplačala znesek, določen v garanciji, če dolžnik ne bo izpolnil svojih obveznosti.

Bančna garancija je **nepreklicna**, če ni navedeno drugače. Pomeni, da se ne more spreminjati ali razveljaviti. Do razveljavitve lahko pride le, če se strinjata obe pogodbeni stranki in se banki vrnejo vsi izvodi garancije.

Bančna garancija je tudi **brezpogojna**, kar pomeni »na prvi poziv«. Banka izplača garancijski znesek na prvo zahtevo upravičenca garancije (Lisjak, 1999, str. 10–11).

1.5. Vrste bančnih garancij

Za različne vrste poslov uporabljamo različne vrste garancij. Vsaka vrsta bančne garancije ima svoje značilnosti. Različni avtorji uporabljajo različne kriterije pri razvrščanju bančnih garancij. Poleg storitvenih in plačilnih garancij (tu je delitev odvisna od tega, ali gre za zavarovanje denarne ali nedenarne obveznosti) poznamo še pogojne in nepogojne, nostro in loro, posredne in neposredne itd. (Žužek, 2007, str. 13).

Ilešič (1993, priloga II) navaja naslednje vrste bančnih garancij:

I. Po pravni naravi obveznosti:
   A. samostojne
   B. akcesorne
II. Po načinu uvajanja:
   A. pogojne (dokumentarne)
   B. brezpogojne
III. Po pravni podlagi obveznosti:
   A. na podlagi zakona
   B. na podlagi sodne odločbe
   C. na podlagi pogodbe (pravnega posla)
IV. Po poslovni podlagi (kavzi) obveznosti:
   A. abstraktne

B. kavzalne

V. Po ekonomskem učinku:

A. garancija za plačilo

B. garancija za sodelovanje na licitaciji

C. garancija za vračilo avansa

VI. Po predmetu obveznosti:

A. dajatvene (plačilne)

1. po naravi dajatve

a. generična dajatev

b. individualna dajatev

c. določljiva dajatev

2. po višini plačila

B. storitvene

VII. Po subjektu – garantu:

A. bančne

B. ostale

VIII. Po kraju izdaje:

A. nostro garancije

B. loro garancije

IX. Po trdnosti:

A. nepreklicne garancije

B. preklicne garancije

X. Po vlogi in udeležbi bank:

A. neposredne

B. posredne

XI. Po vsebini pogojev in obveznosti:

A. standardne (tipizirane) garancije

B. individualne garancije

XII. Po obsegu obveznosti:

A. omejene garancije

1. garancije, omejene po času veljavnosti

2. garancije, omejene po znesku

a. na absolutni znesek

b. na odstotek

B. neomejene garancije

XIII. Glede na možnost prenosa:

A. neprenosne garancije

B. prenosne garancije

XIV. Po številu udeležencev osnovnega posla:

A. enostavne garancije

B. kompleksne garancije

1. kaskadne garancije

2. konzorcijske garancije
    a. konzorcij bank
    b. konzorcij strank naročnikov
3. podizvajalske garancije

XV. Ostalo:

A. drseče garancije
B. carinske garancije
C. pomorske garancije

Glede na potrebe v gradbeni dejavnosti, sem se v nadaljevanju osredotočila na storitvene garancije.

S **storitvenimi bančnimi garancijami** banka zagotavlja, da bo dobavitelj, izvajalec (naročnik) garancije opravil določeno storitev. Če storitve ne opravi, se bančna obveznost spremeni v denarno in banka izplača upravičencu garancijski znesek. Med storitvene bančne garancije uvrščamo garancijo za resnost ponudbe, garancijo za dobro izvedbo del, avansno garancijo in garancijo za odpravo napak v garancijskem roku. Najpogosteje se pojavljajo pri javnih razpisih, na katera se podjetja javljajo za pridobitev posla (Simčič, 2007, str. 15).

Na spletni strani Hypo Alpe-Adria-Bank (www.hypo-alpe-adria.si) najdemo vrste storitvenih garancij, ki se uporabljajo za zavarovanje pred tveganjem neizpolnitve ali slabe izpolnitve pogodbenih obveznosti, in sicer:

1. **Garancija za resnost ponudbe:**
    - izdaja se pri javnih razpisih, predvsem za večja investicijska dela; predstavlja jamstvo, da ponudnik ne odstopi od svoje ponudbe v primeru njegove izbire;
    - tekst garancije se prilagodi zahtevam razpisa;
    - znesek garancije je naveden v razpisni dokumentaciji; običajno se giblje med 1 % in 5 % ponudbene vrednosti;
    - običajno gre za kratkoročno garancijo, to je manj kot eno leto.

2. **Garancija za dobro in pravočasno izvedbo del:**
    - gre za jamstvo za povrnitev škode, če izvajalec ne bi pravočasno ali dovolj kakovostno izpolnil svojih pogodbenih obveznosti;
    - znesek garancije se giblje med 10 % do 20 % pogodbene vrednosti;
    - rok veljave je določen do izpolnitve pogodbene obveznosti.

3. **Garancija za odpravo napak v garancijskem roku:**
    - krije stroške odprave napak na izvršenih delih, če teh napak ne bi pravočasno odpravil izvajalec sam;
    - znesek garancije se giblje med 5 % in 10 % pogodbene vrednosti;

- običajno gre za dolgoročno garancijo, to je več kot eno leto.

4. **Garancija za vračilo zadržanih zneskov:**
   - izročitev te garancije pri primopredaji objekta običajno sprošča zadržane zneske (varščine) v višini izdane garancije;
   - zahtevki za plačilo po tej garanciji so možni, ko je upravičenec v korist naročnika garancije plačal zadržani znesek na račun pri banki garantu;
   - znesek garancije se običajno giblje med 5 % in 10 % pogodbene vrednosti.

5. **Garancija za vračilo avansa:**
   - zavarovanje vračila plačanega avansa kupcu, če izvajalec ne izpolni svojih pogodbenih obveznosti;
   - zahtevki za plačilo po garanciji so možni šele, ko je upravičenec po garanciji plačal avansni znesek v korist naročnika garancije na račun pri banki garantu;
   - garancija običajno vsebuje tako imenovano redukcijsko klavzulo, kar pomeni, da se obveznost banke garanta zmanjšuje proporcionalno z vrednostjo izvršenih del.

1.6. Stroški bančne garancije

Banka za storitev izdaje bančne garancije zaračunava provizijo po tarifi banke. Provizija je največkrat določena z odstotkom od višine bančne garancije (Simčič, 2007, str. 15). Provizija kot enkraten strošek obdelave je 0,1 % od zneska ali najmanj 20.000 SIT (83,46 EUR), četrtletna provizija pa se giblje od 0,2 % do 0,4 % in se plačuje vnaprej (Kenda, 2001, str. 127). Višina odstotka provizije je odvisna tudi od bonitete naročnika garancije. Pri sklenitvi garancijske pogodbe in izdaji garancije se banka ustrezno zavaruje. Najosnovnejša oblika zavarovanja je pooblastilo na poslovni račun in lastne menice podjetja z menično izjavo – pooblastilom. Banke zmanjšujejo tveganje tako, da na podlagi dobljene dokumentacije temeljito proučijo naročnika garancije, njegovo plačilno in kreditno sposobnost ter posel in se na podlagi tega odločijo, ali bodo garancijo izdale ali pa tudi ne, če menijo, da bi bilo tveganje zanje preveliko (Simčič, 2007, str. 15).

1.7. Zahtevana dokumentacija za pridobitev bančne garancije

Postopek za pridobitev bančne garancije se začne s predložitvijo konkretne vloge (zahtevka), ki služi kot osnova za izdajo garancije in presojo kakovosti poslovanja naročnika garancije. Ob prvem zahtevku ali ob spremembi statusa mora pravna oseba (podjetje) banki dostaviti naslednje dokumente:

- akt o ustanovitvi podjetja oziroma statut podjetja;
- kopijo vpisa v sodni register;

- pooblastilo za zastopanje, ki je lahko trajno ali začasno;
- kopijo identifikacijskega dokumenta zastopnika (zaradi zakona o preprečevanju pranja denarja);
- kopijo obvestila Statističnega urada Republike Slovenije o razvrstitvi po dejavnosti in pridobitvi matične številke (AJPES);
- potrdilo o plačilni sposobnosti oziroma obrazec o solventnosti;
- izjavo o povezanosti poslovnih subjektov.

Če je podjetje komitent banke, banki ni treba poslati dokumentov o pravnem statusu podjetja, kajti to dokumentacijo je prejela že pri prvem stiku s podjetjem. Dostavi samo dokumente o poslovanju, med katere sodijo:

- zaključni račun (izkaz uspeha, bilanca stanja, razporeditev dobička) za zadnji dve ali tri leta, odvisno od zahteve posamezne banke;
- zadnje revizijsko poročilo za podjetja, ki so zavezana reviziji;
- konsolidirana bilanca (velja za družbe, ki so dolžne izdelati konsolidacijo);
- poslovno poročilo;
- letno poročilo;
- drugi dokumenti (sanacijski program, poslovni načrt, medletni rezultati poslovanja itd).

Podjetje mora v zahtevku opredeliti, katero vrsto garancije potrebuje in za kakšen namen, zato mora poleg zahtevka priložiti še dokumentacijo glede na vrsto naložbe in obliko zavarovanja, in sicer:

- različne pogodbe (npr. pogodbo, ki je osnova za izdajo garancije);
- dokumente v zvezi z zavarovanjem;
- investicijski program, izdelan po predpisani metodologiji.

Tako zbrani in analizirani podatki, pripravljeni v predlogu, so v pomoč banki pri sprejemanju odločitve o odobritvi oziroma zavrnitvi zahtevka za izdajo garancije. Če je bila naročniku garancija odobrena, se naročnik in banka dogovorita za podpis garancijske pogodbe. Hkrati se uredi tudi zavarovanje garancije. Ko pogodbeni stranki uredita vse formalnosti, ki se nanašajo na podpis garancijske pogodbe, banka naročniku izda bančno garancijo in s tem se postopek za pridobitev garancije zaključi.

Izdaja garancije je odvisna od bonitete komitenta, tveganosti posla in ponujene oblike zavarovanja.

2. PREDSTAVITEV GRADBENE DEJAVNOSTI

2.1. Gradbena dejavnost in njene značilnosti

Gradbeništvo je ena izmed najstarejših človekovih dejavnosti. Gradbena dejavnost je pomembna veja narodnega gospodarstva, ki se kaže v vrednosti in številu zgrajenih objektov. Za to panogo je značilen hiter razvoj, zasnovan na izboljšavah, inovacijah ter tehničnih in tehnoloških dosežkih. Prehod gradnje na industrializiran način proizvodnje je relativno počasen in zahteven, tako s tehničnega, tehnološkega, organizacijskega kot tudi ekonomskega vidika. Gradbeništvo je namreč še danes naslonjeno na tradicionalne načine izvedbe (velika količina ročnega dela, slaba priprava dela ipd.). Rodošek (1998[1], str. 160) industrializacijo v gradbeništvu razlaga tako: »Gradbeništvo je obremenjeno s tako imenovano "obrtniško" miselnostjo, ki pomeni glavno zavoro njegovemu hitrejšemu razvoju. Industrializacija graditve v bistvu pomeni prelom z obrtniško miselnostjo, s tem da uvaja permanenten proces posodabljanja organizacijskih in tehnoloških postopkov graditve v smislu približevanja industrijskim načinom proizvodnje.«

Gradbeništvo je gospodarska dejavnost, ki obsega projektiranje, gradnjo, rekonstrukcijo in razširitev gospodarskih in negospodarskih gradbenih objektov. Z izrazom gospodarski objekti mislimo na industrijske, kmetijske in druge gospodarske objekte, hidrogradbene in transportne objekte, daljnovode, objekte za zveze, naftovode, plinovode, rudarske objekte in druge, ki so vezani na gospodarske dejavnosti. Med negospodarske objekte pa spadajo stanovanjske zgradbe in objekti družbenega standarda, šole, domovi, bolnišnice, kulturni, športni objekti in drugi (Babič, 2005, str. 8).

Gradbeni objekti, ki so rezultat gradbenih del, so konstrukcije, narejene iz gradbenih materialov in komponent ter spojene s tlemi (CC Klasifikacija gradbenih objektov, 1999, str. 7).

V standardni CC Klasifikaciji gradbenih objektov so objekti razvrščeni na:

- objekte visoke gradnje ali stavbe in
- objekte nizke gradnje ali gradbene inženirske objekte.

Objekti visoke gradnje ali stavbe so zgradbe s streho, ki se uporabljajo kot samostojne enote. Zgrajene so kot trajni objekti in so namenjene zaščiti ljudi, živali ali stvari. Lahko so tudi brez sten, imeti pa morajo streho. K stavbam štejemo tudi podzemne gradbene objekte

[1] Kljub temu da gre za dokaj staro literaturo, ugotavljam, da se do danes ni nič spremenilo in da je v gradbeništvu še vedno prisotna obrtniška miselnost.

(npr. podzemna zaklonišča, podzemne bolnišnice, podzemni nakupovalni centri, podzemne garaže). Stavbe so razdeljene v stanovanjske in nestanovanjske. Stanovanjske so tiste, od katerih se vsaj polovica uporablja za stanovanjske namene (npr. eno- in večstanovanjske stavbe). Nestanovanjske stavbe pa so zgradbe, ki se v glavnem uporabljajo za nestanovanjske namene (npr. poslovne stavbe, bolnišnice in druge).

Objekti nizke gradnje ali gradbeni inženirski objekti so vsi gradbeni objekti, ki niso uvrščeni k stavbam. To so železnice, ceste, mostovi, avtoceste, letališke steze, jezovi itd. Gradbena proizvodnja objektov pomeni izvajanje gradbenih, obrtniških in inštalacijskih del (Babič, 2005, str. 9). Za gradbeništvo je značilno, da je kombinacija proizvodne in storitvene dejavnosti. Prav zaradi tega je gradbena dejavnost specifična in je ne moremo primerjati z ostalimi gospodarskimi dejavnostmi. V celotnem procesu gradnje sodelujejo investitor, projektant, izvajalec, nadzorni organ in uporabnik.

Značilnosti gradbeništva

Babičeva (2005, str. 10–11) navaja nekatere specifične značilnosti gradbeništva:

- Gradbeništvo je raznovrsten, razdrobljen in geografsko razpršen sektor, zato je gradbena logistika z vidika prevozov in skladiščenja zelo pomembna.
- Stanje v gradbeništvu je odvisno od stanja v gospodarstvu, zato je zanj značilna visoka cikličnost dela (gibanje investicijskih ciklusov je značilno za srednjeročno cikličnost, sezonska gibanja so značilna za kratkoročno cikličnost).
- Na gradbeništvo lahko gledamo tudi kot na sezonsko dejavnost. Izpostavljeno je vremenskim pojavom (klimatski in meteorološki vplivi). Podjetja beležijo najnižjo dobičkonosnost prav v zimskih mesecih.
- Dejavnost ima značilno nenehno premikanje delovnih sredstev, kar povečuje stroške transporta in selitev delavcev ter povzroča relativno slabo izkoriščenost delovnega časa.
- Gradbena tehnologija postaja iz leta v leto, sploh v zadnjih desetih letih, vse bolj razvita. To zahteva ustrezno znanje, posledica tega je povečano povpraševanje po visoko izobraženem strokovnem kadru.
- Naložbe v opremo morajo biti amortizirane hitreje kot v drugih panogah zaradi njihove hitre obrabe in zastarelosti.
- Med zaposlenimi se prepletajo različne vrste poklicev. To daje sektorju značilnost precejšne raznovrstnosti.
- Končni izdelek v gradbeništvu je neprenosen in izdelan za daljše časovno obdobje. Zelo pogosto je kupec znan vnaprej. To so objekti velike in trajne vrednosti, ki predstavljajo enega izmed najtrajnejših človekovih izdelkov za različne vrste uporabe. Imajo uporabno in estetsko vrednost. Te fizične infrastrukture se lahko izkoriščajo zelo dolgo. Prav zaradi tega je treba že pri njihovem projektiranju misliti

na dolgoročne trende gospodarskega in družbenega razvoja. In ne nazadnje morajo s svojo kakovostjo, stabilnostjo in trdnostjo zagotavljati varnost ljudi in premoženja.

- Precejšno težavo v gradbeništvu predstavljajo velike količine uporabljenega materiala in odpadkov, ki nastajajo pri rušenju. Zgrajene zgradbe so tudi eden izmed največjih porabnikov energije. Težavo predstavlja tudi vgradnja umetnega gradbenega materiala zaradi pomanjkanja naravnih materialov, ki za človeka in okolje niso najbolj primerni.
- V gradbeništvu je značilno, da gre za posamično (neserijsko) proizvodnjo za daljše časovno obdobje. Za vsak objekt posebej je treba narediti raziskave, projekte, pripraviti tehnično dokumentacijo itd. Posamična proizvodnja je značilna predvsem za nizke gradnje in hidrogradnje.

Vse predstavljene značilnosti vplivajo na velikost gradbenih organizacij, njihovo tehnično opremljenost in organizacijo dela.

V zadnjih letih je poudarek predvsem na izgradnji avtocest in drugih infrastrukturnih objektih. Gradbeništvo kot dejavnost je odvisna od razmer na investicijskem trgu, to pa zahteva daljše časovno obdobje (Pečovnik, 2005, str. 8).

V letu 2008 je gradbeništvo doseglo vrhunec glede aktivnosti. Slovensko gradbeništvo zaposluje okoli 70.000 ljudi in dosega 6 % slovenskega bruto domačega proizvod (BDP). Gradi se na veliko in povsod. V prihodnosti bo veliko stanovanj, ki jih bo glede na povečano ponudbo in ob zaostrovanju na finančnih trgih verjetno kar težko prodati. Po mnenju direktorja GH Holdinga[2] Blaža Miklavčiča naj ne bi bilo veliko sprememb na področju slovenskega gradbeništva. Spremembe naj bi nastale le pri nekaterih načinih financiranja. Javne razpise naj bi v prihodnosti zamenjala javno-zasebna partnerstva, ki naj bi bila podprta s strukturnimi sredstvi EU (Revija Kapital, 2008).

2.2. Možnosti pridobivanja dela v gradbeništvu

Po navadi se pridobitev dela začne s pripravo ponudbe v podjetju, in sicer:

- na osnovi javnih razpisov,
- na osnovi direktnih naročil naročnikov (investitorjev) in
- za gradnjo na trgu.

V zadnjih 10 letih se je poleg gradbenih del, pridobljenih na podlagi javnih naročil oziroma direktnih naročil investitorjev, zelo povečala tudi gradnja za trg. Podjetje, ki se odloči za tako investicijo, mora skrbno pripraviti celoten plan izvedbe del posameznega projekta, ki

[2] GH HOLDING je slovenski gradbeni holding, ki povezuje ugledna srednje velika gradbena podjetja.

ga namerava uresničiti. Pomeni, da mora najprej poiskati primerno lokacijo, speljati upravne postopke, urediti zemljišče, pridobiti oziroma izdelati projektno dokumentacijo, zgraditi objekte in jih v končni fazi tudi prodati. Na spletni strani Biroja za projektiranje in inženiring, d. o. o. (www.pro55.si), najdemo faze investicijskega cikla pri graditvi objektov. Investiranje v graditev objekta je cikličen proces in obsega šest sestavljenih faz. Faze, ki si sledijo v ciklu, so: zasnova, odločitev, načrtovanje, dovolitev, izvedba in uporaba objekta. V nadaljevanju podajam kratek opis vsake faze posebej.

Faza 1: *ZASNOVA*
Prvo opravilo je zagon projekta, kar pomeni, da se investicijski projekt načrtuje na določenem opremljenem stavbnem zemljišču. Vodja projekta pripravi in do konca spremlja načrt projekta. Drugo opravilo, ki ga je treba opraviti, je, da se pridobijo lokacijska informacija, zemljiškoknjižni izpisek in nevknjižene listine. V tretjem opravilu je treba določiti vse pomembne lastnosti investicijskega projekta. Določijo se namen in cilji investicije, predvidijo in ovrednotijo se stroški in prihodki.

Faza 2: *ODLOČITEV*
Kot podlaga za odločitev se izdelajo ustrezne predinvesticijske študije (npr. tržna študija, prodajna študija, študija ekonomske upravičenosti in študija najboljše izrabe zemljišča). Sledi idejni projekt, ki upošteva lokacijske in projektne pogoje. S predhodno pridobljeno dokumentacijo, ki je bila podlaga za sprejem investicijske odločitve, je investicijski projekt definiran v obsegu, ki je potreben za določitev financiranja iz lastnih ali tujih virov za izvedbo.

Faza 3: *NAČRTOVANJE*
Na podlagi predhodnih dveh faz se dokončno določi projektna naloga za izdelavo nadaljnje projektne dokumentacije. Projektna naloga mora določiti poleg objekta tudi lastnosti vseh ostalih prostorskih ureditev na zemljišču (npr. pomožni objekti, zunanja ureditev, priključki na komunalno infrastrukturo), v objektu tudi opremo. Ob izdelavi projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD) in projekta za izvedbo (PZI) morajo biti zagotovljene storitve koordinatorja za varnost in zdravje pri delu, projektiranje pa mora vsebovati celoto vseh načrtov in elaboratov.

Faza 4: *GRADBENO DOVOLJENJE*
Na podlagi posameznih načrtov, ki sestavljajo PGD, pridobi projektant soglasja od soglasodajalcev, ki so prej določili projektne pogoje, kar je hkrati pogoj za pridobitev gradbenega dovoljenja. Postopek pridobitve gradbenega dovoljenja se začne na podlagi popolne vloge, ki obsega PGD s pridobljenimi soglasji, pri krajevni upravni enoti. Pogoji za popolnost vloge so: (1.) izkazana lastninska pravica, (2.) zagotovljena komunalna oprema in (3.) lastninska, služnostna ali stavbna pravica na vseh zemljiščih, preko katerih se objekt priključuje na komunalno infrastrukturo. Pred izdajo gradbenega dovoljenja morata biti odmerjena in plačana komunalni prispevek ter taksa.

Faza 5: *IZVEDBA*
Pri izvedbi mora investitor izbranega izvajalca gradnje uvesti v delo. Izročiti mu mora gradbišče, gradbeno dovoljenje in skladen PZI. Začetek dela mora biti prijavljen inšpekciji za delo, imenovane morajo biti odgovorne osebe. Izvajalec mora gradbišče urediti v skladu z varnostnim načrtom. Vodja gradbišča mora voditi gradnjo, nadzornik mora potrjevati gradbeno knjigo obračunskih izmer in gradbeni dnevnik. Med gradnjo je treba zagotoviti nabavo oziroma izdelavo opreme, potrebno pri zaključevanju obrtniških in inštalacijskih del.

Faza 6: *OBRATOVANJE*
Uporaba zgrajenega objekta se sme začeti šele s pridobitvijo uporabnega dovoljenja. To se izda v posebnem upravnem postopku. Osnova za izdajo je tehnični pregled, na katerem se uskladijo izvedba z gradbenim dovoljenjem in predpisi, kakovost, zanesljivost, varnost in vplivi na okolje. Nadalje se poskrbi za predpisano evidentiranje v nepremičninske evidence.

Celoten postopek je zelo zahteven. Vsebuje vrsto nepredvidenih situacij, zato je pri planiranju potrebna visoka stopnja previdnosti, kajti vsak projekt zase predstavlja za gradbeno podjetje določeno stopnjo tveganja. Projekti, ki so namenjeni gradnji za trg, zahtevajo velike finančne vložke. Običajno se gradbena podjetja ne lotijo gradnje v celoti sama, temveč v sodelovanju z bančnimi institucijami.

Veliko bolj uveljavljena praksa je gradnja po naročilu preko javnih naročil oziroma direktnih naročnikov (investitorjev). Razlika v primerjavi z lastno investicijo je v tem, da investitor sam poskrbi za projektno dokumentacijo in gradbeno dovoljenje, ki je osnova za začetek gradnje. Popis vseh potrebnih gradbenih del preda različnim gradbenim podjetjem, da izdelajo ponudbe. Pogodba o izvajanju del se sklene med naročnikom in najugodnejšim izvajalcem. V pogodbi se določijo pogoji (začetek in konec gradnje, pogodbena vrednost, način plačila, zavarovanja in ostalo) v zadovoljstvo obeh strank. Glavni izvajalec del mora skozi celotno gradnjo upoštevati veljavne normative in standarde s področja gradbeništva, enako tudi vse zahteve iz sklenjene gradbene pogodbe.

Pri javnih naročilih je postopek naslednji. Podjetje redno spremlja razpisana javna naročila za gradbena dela v uradnih listih RS in v drugih javnih obvestilih. Ko se vodstvo podjetja odloči, na katerih javnih razpisih bo sodelovalo, se pridobi razpisna dokumentacija, ki vsebuje povabilo k oddaji ponudbe, navodila ponudnikom za izdelavo ponudbe, obrazec ponudbe, obrazce pooblastil, razna dokazila o izpolnjevanju pogojev za ugotavljanje usposobljenosti, potrdilo o ogledu lokacije, vzorce finančnih zavarovanj, popise del, obrazec predračuna, vzorec pogodbe, razne tehnične priloge in ostalo. Zadolženi za pripravo ponudbe v podjetju v skladu z zahtevami iz razpisne dokumentacije pripravijo ponudbo, zberejo vso potrebno dokumentacijo in vse skupaj v zaprti kuverti odnesejo oziroma pošljejo na sedež investitorja. Odpiranje ponudbe je javno. Ko se investitor odloči za najugodnejšega izvajalca del, se podpiše gradbena pogodba.

Pri vseh oblikah nastopanja na trgu je podjetje vezano na finančna zavarovanja, ki so različne oblike (npr. menice z menično izjavo, zavarovalne police zavarovalnic ali bančne garancije). Največjo veljavo imajo bančne garancije, ki se uporabljajo najpogosteje.

Podjetje, ki sodeluje pri javnem razpisu, mora poleg ponudbe in ostale zahtevane razpisne dokumentacije priložiti tudi bančno garancijo za resnost ponudbe. Če zahtevane garancije ne priloži, je takoj izločeno iz kroga ponudnikov. Če je izbrano kot najugodnejši izvajalec del, je dolžno v določenem roku po podpisu pogodbe dostaviti naročniku (investitorju) bančno garancijo za dobro in kakovostno izvedbo pogodbenih del. Ob končani gradnji oziroma dokončanju del pa je treba dostaviti še bančno garancijo za odpravo napak v garancijski dobi.

Kadar podjetje v lastni investiciji gradi za trg, se zaveže kupcu hkrati, ko mu ta plača posamezen obrok kupnine po prodajni pogodbi, izročiti nepreklicno bančno garancijo banke iz prvega odstavka 41. člena ZVKSES[3], da bo na prvi poziv kupca brez ugovorov izplačala znesek, na katerega se bančna garancija glasi. Po končani gradnji mora prodajalec kupcu pri izročitvi nepremičnine izročiti tudi nepreklicno bančno garancijo za odpravo skritih napak.

V naslednjih dveh poglavjih sem se podrobneje osredotočila na finančna zavarovanja – bančne garancije, ki se pojavljajo pri obeh oblikah pridobitve del v gradbeništvu.

3. FINANČNO ZAVAROVANJE V POSTOPKU JAVNEGA NAROČANJA

3.1. Splošno o javnih naročilih

Javna naročila so celota dejanj naročnikov, usmerjena v cilj oskrbe javnega sektorja z blagom, gradbenimi deli ali drugimi storitvami. K izvajanju javnih naročil so zavezani neposredni (državni in občinski organi ter uprava) ter posredni (javni skladi, javni zavodi in agencije, ki jih ustanovi država ali občina) uporabniki državnega in lokalnih proračunov. Bistvo javnega naročanja je na podlagi vnaprej določenega postopka, pogojev in meril, ki

[3] 41. člen ZVKSES se glasi: »1)Storitve skrbniške banke po pogodbi o oblikovanju računa lahko opravlja banka oziroma hranilnica:

1. ki po 4. členu ZBank lahko opravlja bančne storitve in

2. ki je pridobila dovoljenje Banke Slovenije za opravljanje skrbniških storitev iz 15. točke prvega odstavka 6. člena ZBan.«

jih predpisuje Zakon o javnem naročanju (ZJN-2), pridobiti več konkurenčnih ponudb in izbrati najugodnejšo. Vsem zainteresiranim ponudnikom mora biti dana enaka možnost, da se seznanijo s potrebami javnega sektorja. Na drugi strani pa je cilj vsakega podjetnika čim bolj uspešno prodati svoje storitve ali blago.

ZJN-2 (2006) v 3. členu navaja naslednje naročnike:

- organe RS in samoupravne lokalne skupnosti,
- javne sklade, javne agencije in javne zavode,
- javne gospodarske zavode in
- druge osebe javnega prava.

24. člen ZJN-2 (2006) navaja naslednje postopke, po katerih lahko naročnik izvede javno naročanje:

- **odprti postopek**[4] – je postopek, pri katerem lahko vsi predložijo svoje ponudbe, ki so pripravljene v skladu z zahtevami naročnika iz razpisne dokumentacije;
- **postopek s predhodnim ugotavljanjem sposobnosti**[5] – je postopek, pri katerem naročnik v prvi fazi ponudnikom prizna sposobnost, v drugi fazi jih povabi k oddaji ponudbe;
- **konkurenčni dialog**[6] – se uporablja, kadar uporaba odprtega postopka ali postopka s predhodnim ugotavljanjem spodobnosti ni mogoča zaradi zahtevnosti javnega naročila;
- **postopek s pogajanji brez predhodne objave**[7] **–** se lahko uporabi za javna naročila gradenj, blaga in storitev;
- **postopek s pogajanji po predhodni objavi**[8] – naročnik lahko odda javno naročilo samo takrat, če v odprtem postopku, postopku s predhodnim ugotavljanjem sposobnosti ali v konkurenčnem dialogu ne dobi nobene sprejemljive ponudbe;
- **postopek zbiranja ponudb po predhodni objavi**[9] – naročnik lahko izvede tako, da izmed prejetih ponudb izbere najugodnejšo; in
- **postopek zbiranja ponudb**.

Najbolj uveljavljena praksa na trgu je pridobitev posla preko javnih naročil. Do pred dobrima dvema letoma so bila javna naročila objavljena le v uradnih listih. Ena od sprememb novega ZJN-2 (2006) je ta, da je bil vzpostavljen portal javnih naročil, ki je

---

[4] Podrobneje je opisano v 25. čl. ZJN-2 (2006).

[5] Podrobnejeje opisano v 26. čl. ZJN-2 (2006).

[6] Podrobneje je opisano v 27. čl. ZJN-2 (2006).

[7] Podrobneje je opisano v 29. čl. ZJN-2 (2006).

[8] Podrobneje je opisano v 28. čl. ZJN-2 (2006).

[9] Podrobneje je opisano v 30. čl. ZJN-2 (2006).

dostopen na spletni strani www.enarocanje.si. Preko portala je možno priti tudi do razpisne dokumentacije.

3.2. Tveganja javnih naročnikov

V javnem sektorju uporabniki razpolagajo z javnimi sredstvi, zato so zakonsko vezani na javna naročila pri vsaki nabavi storitev ali blaga. Njihovo poslanstvo je zadovoljevanje javnega interesa, zato je za njih pomembno, da se zaščitijo pred različnimi vrstami finančnih tveganj, ki se lahko pojavijo med izvajanjem javnega naročila (Štajner, 2006, str. 22):

- možnost tveganja, da ponudnik umakne ponudbo ali kljub izboru ne sklene pogodbe;
- možnost tveganja, da ne izpolnjuje obveznosti pogodbe v skladu z dogovorom ali se ne drži roka izpolnitve pogodbe;
- možnost tveganja, da naročnik ne dobi povrnjenega predplačila, če kasneje ne pride do sklenitve posla; in
- možnost tveganja, da ponudnik ne odpravi napak v garancijskem roku na predmetu pogodbe, če se le-te pokažejo.

23. člen Zakona o javnih naročilih (ZJN-1, 2000) govori o pripravi razpisne dokumentacije. V petem odstavku tega člena je tudi zapisano, da minister, pristojen za finance, natančno predpiše sestavne dele razpisne dokumentacije in navodila o vrstah finančnih zavarovanj: »Z zakonom, ki ureja izvrševanje proračuna Republike Slovenije za posamezno leto, se določijo vrednosti, od katerih naprej mora naročnik zahtevati v postopkih oddaje javnih naročil bančno garancijo.« Podrobnejšo razlago priprave razpisne dokumentacije si lahko ogledate v prilogi 1.

Na podlagi 23. člena ZJN-1 (2000) je bil 19. 3. 2004 objavljen Pravilnik o vrstah finančnih zavarovanj, s katerimi ponudnik zavaruje izpolnitev svoje obveznosti v postopku oddaje javnega naročila (v nadaljevanju pravilnik).

Ponudnik lahko na podlagi pravilnika za izpolnitve svoje obveznosti predloži naročniku naslednje oblike finančnih zavarovanj:

- bančne garancije,
- kavcijsko zavarovanje pri zavarovalnicah,
- menice,
- poroštva,
- zastava premičnin,
- zastava vrednostih papirjev,
- denarni depozit.

Povzetek in opredelitev glavnih značilnosti, ki ji predpisuje pravilnik:

- Pravilnik določa v svojih členih vrsto, vsebino in roke finančnih zavarovanj, ki jih mora naročnik določiti v razpisni dokumentaciji.
- V razpisni dokumentaciji lahko naročnik določi tudi drugo vrsto finančnega zavarovanja, če meni, da izpolnjuje naročnikovo obveznost. Ne dovoli pa različnih vrst finančnih zavarovanj v istem postopku oddaje javnega naročila, izjema je le, če ponudnik predloži bolj kakovostno zavarovanje, kot je predpisano.
- Predpisani vzorci bančnih garancij so del tega pravilnika. Ponudnikova predložena bančna garancija naj ne bi bistveno odstopala od vzorca iz razpisne dokumentacije. Pravilnik določa pogoje, ki jih v bančnih garancijah ne smemo spreminjati, to so: dodatni pogoji za izplačilo, krajši roki, kot je zahteva naročnika, nižji znesek zavarovanja, kot ga je zahteval naročnik, ali spremenjene krajevne pristojnosti za reševanje sporov.
- Finančno zavarovanje je sestavni del ponudbene dokumentacije. Če ponudnik ne predloži instrumenta finančnega zavarovanja, se njegova ponudba šteje za nepopolno, in se izloči iz nadaljnjega postopka.
- Pravilnik predpisuje čas trajanja finančnega zavarovanja; pravi, da mora biti čas trajanja najmanj toliko, kolikor traja rok za izpolnitev ponudnikove obveznosti. Naročnik sme vrniti ponudniku instrument finančnega zavarovanja šele, ko ponudnik v celoti izpolni svojo obveznost.
- Če izbrani ponudnik ne sklene pogodbe z naročnikom, je naročnik upravičen unovčiti instrument finančnega zavarovanja.
- V pravilniku so tudi določene vrste in obvezne sestavine bančnih garancij. Naročnik lahko po svoji presoji zahteva tudi druge vrste bančnih garancij. Kadar ponudnik predloži bančno garancijo tuje banke, mora naročnik obvezno preveriti boniteto le-te pri Banki Slovenije.

Pravilnik je bil popravljen s Pravilnikom o spremembah Pravilnika o vrstah finančnih zavarovanj, s katerimi ponudnik zavaruje izpolnitev svoje obveznosti v postopku oddaje javnega naročila (2004). Spremenjen je bil 4. člen pravilnika, ki določa, kdaj morajo naročniki obvezno zahtevati od ponudnikov bančno garancijo in kdaj ne. Hkrati je bil spremenjen tudi vzorec 2. bančne garancije.

3.3. Vrste in sestavine garancij, ki se zahtevajo v pravilniku (Uradni list RS, 25/2004)

Naročnik mora glede na vsebino javnega razpisa zahtevati naslednje vrste bančnih garancij:

- garancijo za resnost ponudbe,
- garancijo za vrnitev predplačila,
- garancijo za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti in

- garancijo za odpravo napak v garancijskem roku.

Garancijo za resnost ponudbe naročnik zahteva od ponudnikov kot sestavni del ponudbene dokumentacije. Če ponudnik ne predloži garancije za resnost ponudbe, se šteje njegova ponudba kot nepopolna, in se izloči iz nadaljnjega postopka. Garancija se izda v višini 10 % od vrednosti javnega razpisa, na katerega se prijavi naročnik. Datum veljave garancije je 30 dni po datumu, ki je določen za izdajo sklepa o izbiri najugodnejšega ponudnika. Naročnik sme dodatno zahtevati še, da mora v roku trajanja te garancije ponudnik skleniti pogodbo in izročiti garancijo za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti. Če izbrani ponudnik ne podpiše pogodbe z naročnikom, mora naročnik unovčiti bančno garancijo.

Garancija za resnost ponudbe preneha veljati:

- ko naročnik podpiše pogodbo;
- ko je pogodba, na katero se nanaša garancija, dodeljena drugemu ponudniku;
- ko upravičenec izrecno izjavi, da ne namerava skleniti pogodbe z naročnikom.

Garancija za resnost ponudbe velja le po prvotni ponudbi, ki jo je predložil naročnik, ter se nanaša na njene spremembe in dopolnitve. Ne velja pa po preteku roka veljavnosti, določenega v garanciji, razen kadar je rok veljavnosti podaljšan.

Garancijo za vrnitev predplačila mora zahtevati naročnik takrat, ko predvideva, da bo šlo za predplačilo. Izda se v višini plačanega predplačila in mora trajati do končane dobave ali izvedbe posla. Izjemoma se lahko tudi zmanjšuje, in sicer, če pokriva delne dobave ali dovoljene situacijske izvedbe del, ob pogoju, da je v garanciji naveden način zmanjševanja vrednosti garantiranega zneska.

Garancija za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti pomeni obveznost, ki jo banka prevzeme na zahtevo izvajalca storitev ali druge stranke, od katerih to zahteva naročnik garancije nasproti naročniku storitev; s katero se banka (garant) zavezuje, da bo, če naročnik garancije ne bi izpolnil pogojev, določenih v pogodbi med naročnikom garancije in upravičencem garancije, plačal upravičencu določeno vsoto denarja. Naročnik (upravičenec) mora zahtevati garancijo za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti vedno v višini 10 % od vrednosti pogodbe. Rok veljave garancije je določen glede na rok trajanja izvedbe posla. Garancijo za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti mora ponudnik izročiti naročniku najkasneje v desetih dneh od datuma sklenitve pogodbe. Pogodba se sklepa z odloženim pogojem, kar pomeni, da postane veljavna šele z dnem, ko ponudnik predloži naročniku garancijo za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti. Trajanje garancije je še vsaj en dan po preteku roka za dokončanje izvedbe del. Če se med trajanjem izvedbe pogodbe spremenijo roki za izvedbo posla (npr. rok izvedbe se podaljša), kvaliteta ali količina, je temu primerno treba spremeniti tudi garancijo oziroma podaljšati njeno veljavo.

Garancijo za odpravo napak v garancijskem roku mora naročnik zahtevati v primerih, pri katerih pogodba zahteva še garancijo za brezhibno izvajanje storitev. Izvajalec jo je dolžan izročiti naročniku ob primopredaji opravljenega posla, kajti brez predložene garancije za odpravo napak primopredaja ni opravljena. Garancija mora pokrivati napake, ki bi nastale v garancijskem roku, za katere je kriv izvajalec, in ki jih ne odpravi v določenem roku. Rok trajanja garancije je en dan daljši, kot je osnovni garancijski rok, določen v pogodbi. Garancijski znesek znaša do 10 % vrednosti posla.

Vse naštete garancije lahko ponudnik pridobi pri bankah ali zavarovalnicah. Nadalje sem opredelila garancije, pridobljene pri bankah, ki jih predpisuje pravilnik, ki določa obvezne sestavine bančne garancije:

- naziv banke garanta,
- naziv naročnika bančne garancije,
- naziv upravičenca bančne garancije,
- datum izdaje garancije,
- številko garancije,
- podlago za izdajo garancije,
- maksimalni garantirani znesek,
- zavezo banke za izpolnitev garancije,
- trajanje garancije in
- navedbo prava, po katerem se ravna izdaja garancije; če garancijo izda tuja banka, se mora obvezno preveriti njena boniteta pri Banki Slovenije.

Vzorci bančnih garancij in njihova vsebina, ki jih zahteva pravilnik, so podrobno prikazani v prilogah 2, 3, 4, 5 in 6 mojega diplomskega dela.

Opozoriti je treba, da je 23. 12. 2006 prenehal veljati ZJN-1, ki se je uporabljal še do 7. 1. 2007. Le-ta je bil podlaga za sprejetje Pravilnika o vrstah finančnih zavarovanj, s katerimi ponudnik zavaruje izpolnitev svoje obveznosti v postopku oddaje javnega naročila. Tudi pravilnik ni več v uporabi od 7. 1. 2007. ZJN-1 je bil v celoti zamenjan z Zakonom o javnem naročanju (ZJN-2), ki je začel veljati 23. 12. 2006, uporabljati pa se je začel 7. 1. 2007.

Pri proučevanju ZJN-2 nisem nikjer zasledila ne obvezne vrste finančnih zavarovanj kot tudi ne predpisane oblike bančnih garancij. Ne glede na to, da Pravilnik o vrstah finančnih zavarovanj, s katerimi ponudnik zavaruje izpolnitev svoje obveznosti v postopku oddaje javnega naročila, ni več v veljavi, se v praksi še vedno uporablja, in lahko trdim, da se oblika in vsebina bančnih garancij nista kaj dosti spremenili, kot bomo videli v nadaljevanju mojega diplomskega dela.

4. FINANČNO ZAVAROVANJE V POSTOPKU, KO JE PODJETJE INVESTITOR IN PRODAJALEC

V zadnjih 10 letih se je zelo povečala gradnja za trg. Tako kot mnoga druga podjetja je tudi podjetje Gramiz, d. d., Kočevje začelo takšen način poslovanja. Celoten proces izvedbe določenega projekta ni prav preprost. Podjetje, ki se odloči za ta način poslovanja, mora imeti že vnaprej izdelan celoten plan izvedbe. Poiskati je treba primerno lokacijo, na kateri namerava graditi. Speljati mora potrebne upravne postopke, urediti zemljišče, izdelati oziroma nabaviti potrebno projektno dokumentacijo, pridobiti gradbeno dovoljenje, zgraditi objekt in ga na koncu tudi prodati. Ker gre pri tem za investicije velike vrednosti, se ponavadi podjetje loti izvedbe projekta v sodelovanju s posameznimi bančnimi institucijami (v nadaljevanju bankami).

V poglavju 2.2 sem podrobno opisala vse faze investicijskega cikla pri graditvi objektov. V zadnji fazi, to je ob zaključku gradnje in pridobitvi uporabnega dovoljenja, je treba zgrajeno nepremičnino tudi prodati. Ob predaji nepremičnine mora prodajalec kupcu obvezno izročiti bančno garancijo za odpravo napak v garancijski dobi, ki jo predpisuje ZVKSES.

4.1. Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb

Ker se je v preteklosti dogajalo, da je kupec pri nakupu nepremičnine dostikrat ostal brez denarja ali nepremičnine, je bil sprejet nov ZVKSES, ki je prinesel nove pravne institute iz obligacijskega, stvarnega in zemljiškoknjižnega prava ter uredil oblike zavarovanja končnih kupcev pred investitorjem in vmesnim kupcem.

Ta zakon je pisan v prid kupcem, istočasno pa opredeljuje tudi pravice, ki jih imajo kupci ob nakupu nepremičnine in v garancijskem roku. Določa pravila o prodaji stanovanj in enostanovanjskih stavb. V 5. členu ZVKSES (2004) navaja, da investitor ne sme začeti oglaševati prodajo in ne sme sklepati pogodbe s kupci, dokler niso izpolnjeni naslednji pogoji:

- prodajalec mora biti lastnik zemljiške parcele, na kateri bo gradil;
- pred začetkom gradnje mora pridobiti gradbeno dovoljenje;
- določiti mora splošne pogoje prodaje v notarskem zapisu, ko gre za prodajo posameznih delov stavb.

13. člen ZVKSES (2004) dopušča, da se prodajalec in kupec lahko dogovorita tudi za predčasno plačilo, še preden je nepremičnina dokončana in preden se prenese lastništvo na novega kupca. V tem primeru mora prodajalec zagotoviti ustrezno zavarovanje kupca pred tveganjem, kar pomeni, da prodajalec pridobi v korist kupca za plačan obrok kupnine po

prodajni pogodbi **bančno garancijo za vračilo kupnine**, ki je nepreklicna in s katero se banka zavezuje, da bo na prvi poziv kupca in brez ugovorov izplačala znesek, na katerega se bančna garancija glasi.

V tretjem odstavku 13. člena ZVKSES (2004) je določeno, kdaj prodajalec lahko preda nepremičnino kupcu. Preda jo lahko šele takrat, ko pridobi uporabno dovoljenje in ko je nepremičnina zgrajena z lastnostmi, ki so določene v prodajni pogodbi. Če gre za večstanovanjske stavbe s skupnimi prostori, mora prodajalec določiti tudi upravnika. Nepremičnina se pregleda, naredi se zapisnik z vsemi potrebnimi sestavinami, ki ga podpišeta obe pogodbeni stranki. Po 26. členu ZVKSES (2004) mora prodajalec ob primopredaji nepremičnine izročiti kupcu nepreklicno **bančno garancijo banke za odpravo skritih napak**, v višini 5 % od kupnine z dobo veljave 26 mesecev od datuma pravnomočnosti uporabnega dovoljenja, s katero se banka zavezuje, da bo na prvi poziv kupca in brez ugovorov izplačala znesek, na katerega se glasi bančna garancija.

4.2. Vrste finančnih zavarovanj, ki jih predpisuje ZVKSES

Osnovni cilj ZVKSES (2004) je varstvo končnih kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb pred tveganjem neizpolnitve obveznosti investitorja oziroma prodajalca, kadar prodajalec zaradi različnih razlogov, npr. stečaja, plačilne nesposobnosti, kupcem ne bi bil sposoben vrniti plačanih obrokov kupnine. Po ZVKSES sta za varstvo kupcev namenjeni dve vrsti bančnih garancij, in sicer za vračilo kupnine in za odpravo skritih napak. Navedene garancije lahko izdajajo banke, ki po 4. členu Zakona o bančništvu (Uradni list RS, št. 110/2003) lahko opravljajo bančne storitve na podlagi dovoljenja Banke Slovenije (Štefe, 2005, str. 71).

Bančna garancija za vračilo kupnine

Kupec ni dolžan plačati nobenega obroka kupnine, dokler niso izpolnjeni pogoji za vknjižbo lastninske pravice na enostanovanjski stavbi oziroma za vknjižbo etažne lastnine na posameznem delu stavbe v korist kupcu ter dokler prodajalec kupcu ne izroči kopije uporabnega dovoljenja za stavbo oziroma etažnega načrta posameznega dela stavbe, predpisanih certifikatov, garancijske liste, izjave o skladnosti opreme in naprave ter projekte izvedenih del, kot je dogovorjeno v prodajni pogodbi. Lahko pa se prodajalec in kupec dogovorita, da kupec plača prodajalcu kupnino oziroma obroke kupnine prej, preden prodajalec izpolni obveznosti iz prodajne pogodbe. Ta dogovor med kupcem in prodajalcem je mogoč samo, če prodajalec zagotovi kupcu ustrezno finančno zavarovanje pred tveganjem izgube plačila.

To so lahko bančne garancije, skrbniške storitve, poroštvo zavarovalnice z enako vsebino, kot jo ima bančna garancija, ali kombinacija naštetega. O tem odloči prodajalec.

Najpogosteje pa je to bančna garancija za vračilo kupnine. Vsebino navedene garancije določa 37. člen ZVKSES. Prodajalec je dolžan po ZVKSES izročiti kupcu po vsakem plačilu posameznega obroka kupnine nepreklicno bančno garancijo, s katero se banka zavezuje, da bo na prvi poziv kupca in brez ugovorov izplačala znesek, na katerega se glasi bančna garancija. Bančna garancija se mora glasiti na znesek, ki je enak znesku plačanega obroka kupnine. Veljavnost bančne garancije pa mora biti vsaj šest mesecev daljša od roka izročitve nepremičnine, ki je določen v prodajni pogodbi. Upravičenec bančne garancije je točno določeni kupec, ki je plačal celotno kupnino ali del kupnine, ki presega 10 % celotne kupnine (Štefe, 2005, str. 71).

Bančna garancija za odpravo skritih napak

Prodajalec mora ob predaji nepremičnine kupcu izročiti bančno garancijo za odpravo skritih napak, ki jih ni mogoče ugotoviti ob prevzemu nepremičnine, ki se pokažejo v dveh letih od prevzema. Jamčevalni rok začne teči od datuma prevzema nepremičnine. Prodajalec je dolžan ob pisnem obvestilu kupca o pojavu napak le-te odpraviti v dveh mesecih.

Banka se z izdajo nepreklicne bančne garancije za odpravo skritih napak zavezuje, da bo na prvi poziv kupca in brez ugovorov izplačala znesek, na katerega se glasi bančna garancija. Bančna garancija se mora glasiti na znesek, ki je enak 5 % kupnine po prodajni pogodbi. Rok garancije pa mora biti najmanj 26 mesecev od pridobitve uporabnega dovoljenja.

Drugi način izpolnitve obveznosti prodajalca v zvezi z bančno garancijo pa je ta, da prodajalec deponira bančne garancije, ki so jih prodajalcu izročili izvajalci del, pri notarju, ki je sestavil notarski zapis splošnih pogojev prodaje posameznih delov stavbe, pod pogojem, da se garancije glasijo na ime notarja kot upravičenca garancije, da se banka nepreklicno zavezuje, da bo na prvi poziv notarja izplačala znesek, na katerega se glasi garancija, da je rok veljavnosti bančne garancije najmanj 26 mesecev od prevzema skupnih delov stavbe, da je skupni znesek garancije enak 5 % vseh kupnin in da se garancije nanašajo na zavarovanje vseh vitalnih delov stavbe, kot so: streha, fasada, instalacije itd. Notar mora takšno bančno garancijo unovčiti na zahtevo etažnih lastnikov, ki so skupaj imetniki najmanj polovice solastninskih deležev na skupnih delih stavbe, in nakazati na račun, ki ga etažni lastniki navedejo v zahtevku za unovčenje.

Iz napisanega ugotovimo, da obstajata dve vrsti bančnih garancij za odpravo skritih napak. Prve se glasijo na kupca kot upravičenca, druge pa na notarja kot upravičenca (Štefe, 2005, str. 72).

5. BANČNE GARANCIJE V PODJETJU GRAMIZ, D. D., KOČEVJE

5.1. Predstavitev podjetja GRAMIZ, d. d., Kočevje

Podjetje GRAMIZ, d. d., Kočevje je bilo na podlagi soglasja Agencije RS za prestrukturiranje in privatizacijo (opr. št. LP 00365/00112/95-TT z dne 28. 8. 1995) in uskladitev z Zakonom o gospodarskih družbah registrirano z vpisom v sodni register 24. 5. 1996 (Srg 95/04375).

Ime podjetja: GRAMIZ Gradbeno podjetje, d. d., Kočevje
Skrajšano ime: GRAMIZ, d. d., Kočevje

Osnovni kapital podjetja (delniške družbe) znaša 197.592,22 EUR in je razdeljen na 47.351 navadnih kosovnih prosto prenosljivih delnic.

Glede na kriterije 55. člena Zakona o gospodarskih družbah je podjetje uvrščeno med srednje velika podjetja. Trenutno je v njem zaposlenih 52 ljudi. Njegova osnovna dejavnost je »*gradnja objektov in delov objektov*«.

Upravo podjetja predstavlja direktor Branko Oberč, ki podjetje zastopa brez omejitev z mandatom štirih let.

Začetki podjetja segajo že daleč v leto 1951, ko je bila ustanovljena gradbena skupina pri Kmetijsko-gozdarskem podjetju v Kočevju. Iz te gradbene skupine se je v letu 1967 ustanovilo Stanovanjsko podjetje, iz katerega je leta 1978 nastalo Gradbeno podjetje GRAMIZ v sklopu SOZD GK Kočevje[10]. Po razdružitvi SOZD-a v letu 1989 se je tedanje podjetje prestrukturiralo v samostojno Gradbeno podjetje GRAMIZ, p. o. Kočevje. Leta 1996 se je podjetje lastninsko preoblikovalo v delniško družbo in od takrat dalje nastopa pod zdajšnjim nazivom.

Do leta 1989 je podjetje poslovalo (izvajanje visokih in nizkih gradenj) za potrebe kočevskega kmetijstva in gozdarstva. Dejavnost se je večinoma opravljala na kočevsko-ribniškem področju. Po preoblikovanju leta 1996 je podjetje začelo rasti, povečal se je obseg poslovanja, rezultat tega se je pokazal tudi v povečanju števila strokovnega kadra. Podjetje je začelo tudi z lastnimi investicijami v stanovanjski gradnji tako individualnih hiš kot tudi stanovanj. Odraz tega je bila visoka rast poslovanja, poleg že obstoječega kočevsko-ribniškega področja tudi drugod, predvsem na širšem ljubljanskem področju.

[10] SOZD GK Kočevje – Sestavljena organizacija združenega dela Gozdarstvo-kmetijstvo Kočevje.

Cilj podjetja je povečati tržni delež, postati najbolj kakovostno podjetje na domačem trgu na področju stanovanjske gradnje in si tako zagotoviti svoj *»košček zemlje«*, hkrati pa se širiti tudi v tujino.

Izkušnje pri gradnji zagotavljajo podjetju dobre reference. Večji objekti, ki jih je podjetje zgradilo, so:

- poslovno-stanovanjska stavba v Kočevju,
- obrtna cona v Kočevju z avto-moto bazo,
- osnovna šola v Fari,
- prenova hotela v Kočevju,
- bencinski servis MOL v Ribnici, Celju in Kočevju,
- večstanovanjski objekti v ožjem in širšem območju Ljubljane, v Kamniku in Domžalah,
- stanovanjski objekti v Kočevju v lastni režiji in za znanega investitorja itd.

V zadnjih letih se je podjetje na podlagi raziskav, analiz in lastnih izkušenj, pridobljenih iz gradenj objektov, usmerilo v gradnjo večstanovanjskih objektov v lastni režiji. V letu 2006 je začelo gradnjo stanovanjskega objekta s 14 stanovanji v Podgorski ulici v Kočevju. Končan je bil septembra 2007. Objekt v občini izstopa predvsem zaradi oblike, prav tako pa tudi ponuja svojim stanovalcem nadstandardno udobje. Stanovanja so izredno prostorna, materiali kakovostni, kar ob upoštevanju kakovostne izgradnje zagotavlja stanovalcem prijeten dom. Investicija je bila uspešna, saj so bile prodane vse stanovanjske enote.

V začetku leta 2007 je podjetje začelo graditi tudi štiri večstanovanjske objekte v Mostah pri Komendi s 126 stanovanjskimi enotami. Objekti so v bližini Ljubljanskega obroča. Idilično okolje ponuja počitek in povezanost z naravo. Zaradi slednjega so ga imenovali »*Zeleni gozdiček*«. Investicija je bila končana konec leta 2008. Kupci so gradnjo odlično sprejeli, prodaja je potekala nad pričakovanji že med gradnjo. V zaključni fazi gradnje, do novembra 2008, je bilo prodanih 122 stanovanj, to je 96,8 % celotnega objekta.

Trenutno podjetje izvaja dva večja projekta v lastni investiciji. V Dolu pri Ljubljani se gradi 13 objektov s skupno kletjo, v kateri so garaže in shrambe. V teh objektih bo na razpolago 138 stanovanj. V Divači pa se gradi stanovanjski objekt s 119 stanovanji. V Ribnici se začenja tudi gradnja treh stanovanjskih objektov s 85 stanovanji in skupno garažo v kleti.

Ocenjujem, da delež lastnih investicij v letu 2008 znaša 75 %, ostalih 25 % predstavljajo gradbena dela za direktnega naročnika ali za naročnika (investitorja), ki podjetje Gramiz izbere na podlagi javnih naročil. Glede na to, da se podjetje vedno bolj usmerja v lastne investicije, se tudi njegova rast iz leta v leto povečuje. Povečan obseg del zahteva tudi nova vlaganja v osnovna sredstva. Kažejo se tudi potrebe po novi kadrovski okrepitvi.

Za vsak pridobljen projekt v gradbeništvu so poleg ostale dokumentacije, potrebne za gradnjo, nujno potrebne in imajo velik pomen tudi bančne garancije.

5.2. Pridobitev bančne garancije po postopku javnega naročila za obnovo službenih in najemnih stanovanj v Ljubljani

Konec leta 2007 je naročnik, Ministrstvo za javno upravo, Tržaška cesta 21, 1000 Ljubljana, v skladu z določili ZJN-2 povabil vse zainteresirane ponudnike, da predložijo svojo ponudbo po zahtevah razpisne dokumentacije za predmet javnega naročila: »Obnova službenih in najemnih stanovanj v Ljubljani (SKLOP III/2007): Hudovernikova 7/3, Švabičeva 1/34, Kotnikova 12/12, Kvedrova 7/73, Kotnikova 22/10, Dunajska 115/25, Pokopališka 6/18, Kotnikova 12/6, Kotnikova 16/33 ter Kotnikova 18/14.« Ponudbo in vso zahtevano dokumentacijo je podjetje moralo pripraviti in dostaviti v zaprti kuverti v glavno pisarno naročnika do 14. 12. 2007 do vključno 10. ure, kajti istega dne je bilo ob 11. uri javno odpiranje ponudb.

Ko so se v podjetju na podlagi predhodno spremljajočih javnih naročil odločili za omenjeni posel, je vodja v sektorju kalkulacij (to je sektor, v katerem se začne in konča priprava ponudb) pridobil razpisno dokumentacijo in začel postopek pridobivanja zahtevanih listin iz razpisne dokumentacije. Razpisno dokumentacijo je pridobil tako, da jo je izpisal s spletne strani naročnika, kot je bilo navedeno v navodilih ponudnikom.

Razpisna dokumentacija, ki jo je vodja kalkulacij pridobil, je vsebovala:

- povabilo k oddaji ponudbe,
- navodila ponudnikom za izdelavo ponudbe,
- obrazec ponudbe,
- obrazce pooblastil,
- dokazila o izpolnjevanju pogojev za ugotavljanje usposobljenosti,
- potrdilo o ogledu lokacije,
- **vrste in vzorce finančnih zavarovanj,**
- popise del ali obrazec predračuna,
- vzorec pogodbe,
- izjavo ponudnika, da sprejme pogoje razpisa, in izjavo o nezavajajočih podatkih, ter
- tehnične priloge.

Vodja kalkulacij je pregledal razpisno dokumentacijo in začel postopek pridobivanja zahtevanih listin. Pomeni, da je moral obvestiti posameznika iz vsakega sektorja v podjetju ter od njega zahtevati, da pridobi in dostavi v sektor kalkulacij zahtevane listine. Finančnoračunovodski sektor v podjetju je pristojen priskrbeti določene finančne instrumente iz razpisne dokumentacije, to so ponavadi **bančne garancije,** in sicer:

- bančno garancijo za resnost ponudbe, ki je potrebna, da podjetje lahko sodeluje na javnih razpisih;
- bančno garancijo za dobro izvedbo del; do zahteve te vrste garancije pride, ko je podjetje na javnem razpisu izbrano kot najugodnejši ponudnik in z naročnikom sklene pogodbo; ter
- bančno garancijo za odpravo napak v garancijskem roku, ki jo mora podjetje pridobiti na podlagi sklenjene pogodbe in jo predati naročniku ob primopredaji del, to je takrat, ko se dela končajo.

V podjetju Gramiz, d. d., Kočevje je naloga vodje finančnoračunovodskega sektorja, da poskrbi za pridobitev bančnih garancij, ki jih podjetje potrebuje. Ko je vodja kalkulacij v podjetju v finančnoračunovodski sektor dostavil tisti del razpisne dokumentacije, iz katerega je razvidno finančno zavarovanje, ki ga je zahteval naročnik, se je v finančnoračunovodskem sektorju pripravil zahtevek za izstavitev garancije, naslovljen na Deželno banko Slovenije, d. d., Ljubljana (DBS), na osnovi pogodbe o garancijskem okviru št. 3/07-OG/KO. Ker je podjetje že dolga leta komitent DBS, ima z njimi podpisano pogodbo o garancijskem okviru[11] tako za pridobitev kratkoročnih kot tudi dolgoročnih garancij. Prednost le-tega je v tem, da podjetje časovno hitro pridobi zahtevane garancije.

Pisni zahtevek je obrazec, ki ga je podjetju v izpolnitev poslala DBS in se uporablja pri vsakokratni zahtevi za pridobitev bančne garancije. Ko je finančnoračunovodski sektor pridobil zahtevani del razpisne dokumentacije, se je izpolnil obrazec zahtevka z naslednjimi podatki:

- vrsta garancije: garancija za resnost ponudbe;
- oznaka razpisne dokumentacije: ZPOSS-16/2007;
- znesek garancije: 10.200,00 EUR;
- koristnik garancije: Ministrstvo za javno upravo, Tržaška cesta 21, 1000 Ljubljana;
- veljavnost garancije: do vključno 1. 3. 2008;
- predmet javnega naročila: obnova službenih in najemnih stanovanj v Ljubljani;
- orientacijska vrednost ponudbe: 102.000,00 EUR;
- rok za oddajo garancije: 14. 12. 2007;
- priloga: razpisna dokumentacija.

[11] Podjetje Gramiz ima z DBS sklenjeni dve pogodbi o garancijskem okviru, in sicer pogodbo o garancijskem okviru, ki je podlaga za izdajo garancij na kratek rok ter med katere uvrščamo garancije za resnost ponudbe in garancije za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti, ter pogodbo o garancijskem okviru za izdajanje dolgoročnih storitvenih garancij, ki je podlaga za izdajo garancij, ki imajo čas trajanja veljave daljši od enega leta, sem uvrščamo predvsem garancije za odpravo napak v garancijskem roku.

Ločeno od opisanega primera bi rada samo opozorila, da določeni naročniki javnih naročil poleg ponudbe in bančne garancije za resnost ponudbe zahtevajo tudi izjavi banke kot zagotovilo, da bo banka, če ponudnik dobi posel, izdala bančno garancijo za dobro izvedbo del in bančno garancijo za odpravo napak v garancijski dobi. V tem primeru se v zahtevku poleg garancije za resnost ponudbe zahtevata tudi izjavi.

Če bi podjetje podalo zahtevek na banko, katere ni komitent, bi moralo poleg dokumentov o svojem poslovanju priložiti tudi dokumente o pravnem statusu podjetja[12]. Ko govorimo o dokumentih poslovanja, mislimo predvsem na bilanco stanja, izkaz poslovnega izida, razporeditev dobička ter revizijsko in poslovno poročilo. Našteti dokumenti vsebujejo podatke o celotnem letnem poslovanju podjetja in se pošljejo banki enkrat letno.

Glede na to, da ima podjetje z DBS urejeno poslovno sodelovanje, so zraven izpolnjenega zahtevka poslali na DBS medletne rezultate poslovanja, in sicer: podatke o tekočem poslovanju podjetja na dan 31. 10. 2007, členitev posameznih postavk, kot so aktivne časovne razmejitve, kratkoročne poslovne terjatve, kratkoročne poslovne obveznosti, zaloge materiala, specifikacija od 60 % do 70 % največjih kupcev in dobaviteljev, njihove zapadle in neporavnane terjatve in obveznosti ter fakturirana realizacija v zadnjih treh mesecih.

Ko je bila pripravljena vsa potrebna dokumentacija, so jo skupaj z izpolnjenim zahtevkom poslali na DBS v nadaljnjo obdelavo. Nato so čakali povratno informacijo. V treh dneh je DBS po pošti poslala original in kopijo zahtevane garancije za resnost ponudbe. Original se je nato odnesel v sektor kalkulacij, v katerem so ga priložili ponudbi.

Če podjetje z DBS ne bi imelo sklenjene pogodbe o garancijskem okviru, bi bil čas pridobitve znatno daljši in tudi postopek bi bil malo drugačen. Če bi se DBS odločila za realizacijo posla, bi najprej pripravila in poslala v podpis pogodbo o izdaji garancije. Šele po sklenitvi pogodbe o izdaji garancije bi izdala bančno garancijo za resnost ponudbe. Glede na naravo posla ima podjetje veliko opravka z garancijami, zato ima z banko sklenjeni tako pogodbo o garancijskem okviru za izdajo kratkoročnih garancij kot tudi pogodbo o garancijskem okviru za izdajo dolgoročnih garancij. V predhodno sklenjeni pogodbi o garancijskem okviru se vsebinsko določijo znesek, čas trajanja izdaje garancij, stroški odobritve garancijskega okvira, stroški odobritve garancij, stroški nadomestila v dogovorjenih odstotkih za vsako trimesečje po izdaji garancije ter stroški odobritve izjav, zavarovanja in jamstva.

[12] V poglavju 1.7 so naštete vrste dokumentacije o pravnem statusu podjetja.

Po javnem odpiranju ponudb, ki je bilo 14. 12. 2007, je podjetju naročnik, Ministrstvo za javno upravo, pisno sporočil, da je bil najugodnejši ponudnik in ga pozval k podpisu pogodbe. Pogodba je bila podpisana 4. 2. 2008. Pogodbena vrednost je znašala 216.906,90 EUR z vključenim DDV-jem. Člen v pogodbi je določal, da je treba naročniku najkasneje v 10 dneh po podpisu kot pogoj za veljavnost pogodbe izročiti bančno garancijo za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti v višini 5 % od pogodbene vrednosti.

Na podlagi podpisane pogodbe se je zopet izpolnil zahtevek za izstavitev garancije na osnovi pogodbe o garancijskem okviru št. 3/07-OG/KO, in sicer:

- vrsta garancije: garancija za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti;
- znesek garancije: 10.845,35 EUR;
- koristnik garancije: Ministrstvo za javno upravo, Tržaška cesta 21, 1000 Ljubljana;
- veljavnost garancije: do vključno 3. 4. 2008;
- predmet javnega naročila: obnova službenih in najemnih stanovanj v Ljubljani;
- pogodbena vrednost: 216.906,90 EUR.

Zraven se je priložila tudi kopija pogodbe, sklenjene med Ministrstvom za javno upravo in podjetjem, ter vse skupaj poslalo na DBS. Po prejetju garancije za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti se je original garancije poslal po pošti s povratnico na Ministrstvo za javno upravo, kopija garancije pa se je shranila v arhivu.

Po dokončanju del, to je 25. 3. 2008, je bil med naročnikom in izvajalcem narejen zapisnik o kvalitetnem prevzemu del. Določal je tudi, da je izvajalec dolžan ob primopredaji pogodbenih del priložiti bančno garancijo za odpravo napak v garancijskem roku v višini 5 % od končne pogodbene vrednosti, saj v nasprotnem primopredaja ne bi bila možna. Glede na te zahteve se je ponovno izpolnil zahtevek za izstavitev garancije na osnovi pogodbe o garancijskem okviru št. 2/07-OG/KO, toda v tem primeru je šlo za pridobitev dolgoročne garancije za obdobje 24 mesecev od tehničnega pregleda. Zahtevek je vseboval naslednje podatke:

- vrsta garancije: garancija za odpravo napak v garancijskem roku;
- znesek garancije: 10.845,35 EUR;
- koristnik garancije: Ministrstvo za javno upravo, Tržaška cesta 21, 1000 Ljubljana;
- veljavnost garancije: do vključno 25. 4. 2010;
- predmet javnega naročila: obnova službenih in najemnih stanovanj v Ljubljani;
- pogodbena vrednost: 216.906,90 EUR.

Zraven zahtevka sta se priložila tudi pogodba in zapisnik o kvalitetnem prevzemu del. Glede na to, da se je zahtevek za bančno garancijo za odpravo napak poslal na DBS v aprilu 2008, so se poleg pogodbe in zapisnika poslali tudi bilanca stanja in izkaz poslovnega izida za leto 2007 ter členitev posameznih postavk, in sicer: aktivne časovne razmejitve, kratkoročne poslovne terjatve, kratkoročne poslovne obveznosti, zaloge materiala,

specifikacija od 60 % do 70 % največjih kupcev in dobaviteljev, njihove zapadle in neporavnane terjatve in obveznosti ter fakturirana realizacija v zadnjih treh mesecih.

Po prejetju bančne garancije DBS za odpravo napak v garancijski dobi se je original garancije poslal na Ministrstvo za javno upravo, kopija garancije pa se je vložila v arhiv podjetja. Po prejemu garancije za odpravo napak v garancijski dobi na Ministrstvu za javno upravo, ki je bila pogoj za primopredajo del, sta naročnik in investitor določila dan za predajo del, sestavila in podpisala primopredajni zapisnik ter zaključila posel. Ministrstvo za javno upravo ima na podlagi prejete bančne garancije pravico, če se v garancijskem roku pojavi skrita napaka, da izvajalca pozove k njeni odpravi. Če se podjetje kot izvajalec ne odzove na njihov poziv, ima naročnik pravico do unovčitve garancije. Garancija je še v veljavi do 25. 4. 2010. Do tega datuma mora podjetje plačevati DBS stroške nadomestila za vsake tri mesece vnaprej. Vzorci zahtevkov za izstavitev garancije za vse tri vrste garancij, ki so ponazorjeni na primeru, so v prilogah 7, 8 in 9. Ravno tako so v prilogah 10, 11 in 12 vidne garancije, ki jih je podjetje pridobilo od DBS.

V nadaljevanju bom poskusila analizirati in ugotoviti, ali se vsebina izdanih bančnih garancij DBS predstavljenega primera razlikuje od vsebine garancij, ki jih predpisuje pravilnik (Uradni list RS, 25/2004).

V glavi **bančne garancije za resnost ponudbe,** ki jo je izdala DBS, so navedeni podatki banke, upravičenca garancije in naročnika garancije. Bančna garancija je številčno opremljena. V besedilu so navedeni predmet javnega naročila, vrsta bančne garancije, znesek garancije in njena veljavnost. Iz vsebine se razbere tudi, da se DBS nepreklicno obvezuje, da bo na prvi poziv upravičenca garancije in brez vsakega ugovora izplačala znesek do maksimalne višine v 15 dneh po prejemu pisnega zahtevka upravičenca, če v pisnem zahtevku navede enega od razlogov:

- če ponudnik umakne ponudbo,
- če ponudnik ne podpiše pogodbe ali
- če ponudnik ne predloži finančnega zavarovanja za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti.

V vsebini je opredeljen tudi zadnji dan, do katerega mora banka prejeti pisno zahtevo za izplačilo, kajti po tem dnevu garancija preneha veljati. Bančna garancija je opremljena še z datumom izdaje, žigom in podpisom pooblaščencev banke. DBS jo je izdala v treh izvodih, od katerih je enega dobil upravičenec (ministrstvo), enega naročnik (podjetje) in enega banka (garant).

Garancija za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti, ki jo je izdala DBS, je vsebinsko podobna garanciji za resnost ponudbe z določenimi spremembami. V zgornjem desnem kotu so navedeni naslednji podatki: banka, upravičenec in naročnik garancije ter datum izstavitve. Na sredini je opisana in oštevilčena vrsta garancije. V tem primeru gre za

garancijo za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti. DBS je izdala garancijo v skladu s pogodbo, sklenjeno med ponudnikom (izvajalcem) in naročnikom. Nadalje so navedeni predmet pogodbe, pogodbeni znesek in garancijski znesek. Tudi tu se DBS nepreklicno in brezpogojno obvezuje, da bo na podlagi pisnega zahtevka plačala garancijski znesek, če izvajalec ne bo izpolnil svoje pogodbene obveznosti. V vsebini je navedeno tudi to, da garancija ni prenosljiva. Vsebuje tudi možnost za podaljšanje roka veljave garancije, če tako zahteva upravičenec.

Garancija za odpravo napak v garancijski dobi, ki jo je izdala DBS, je vsebinsko podobna predhodnima. Skoraj identična je z vsebino garancije za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti. Razlika je le v tem, da se obvezuje izplačilu, če se bodo pokazale napake v garancijski dobi, in da je njena veljava daljša od enega leta. Vse ostale sestavine garancije pa so enake.

Če analiziram vse bistvene sestavine opisanih bančnih garancij (naziv banke, naziv naročnika, naziv upravičenca, datum izdaje, številko garancije, garantirani znesek, zavezo banke za izpolnitev in rok trajanja), ki jih je izdala DBS, z vsebino vzorcev garancij, ki jih je določal Pravilnik o vrstah finančnih zavarovanj in s katerimi ponudnik zavaruje izpolnitev svoje obveznosti v postopku oddaje javnega naročila (ni več v veljavi od 1. 7. 2007), ugotavljam, da vsebujejo izdane bančne garancije DBS vse sestavine, kot jih vsebujejo vzorci garancij, ki jih je določal pravilnik.

Analiza je pokazala, da dejanska vsebina bančnih garancij, ki jih je izdala DBS, ustreza zakonsko določeni vsebini garancij.

Garancija za odpravo napak je bila zadnja v verigi garancij, ki jo je podjetje moralo izročiti javnemu naročniku, to je Ministrstvu za javno upravo, v opisanem primeru. Pri naslednjem javnem naročilu, na katerega se je odzvalo podjetje, se je ponovil celoten postopek zbiranja potrebne dokumentacije za pridobitev bančne garancije.

5.3. Pridobitev bančne garancije za investicijski projekt »Štirje večstanovanjski objekti v Mostah pri Komendi«

Moj namen je z investicijskim projektom, ki ga je podjetje zgradilo v poslovnem sodelovanju z Novo Ljubljansko banko, d. d., Ljubljana (NLB), prikazati celoten postopek in dokumentacijo, ki je potrebna za pridobitev bančnih garancij, ter njihovo vsebino, ki jo je bilo podjetje po ZVKSES (2004) dolžno priskrbeti. Za boljše razumevanje bom na kratko opisala celoten investicijski projekt in začetek skupnega sodelovanja pri izgradnji ciljnega projekta »Zeleni gozdiček«, pri katerem je bilo podjetje Gramiz, d. d., Kočevje investitor in hkrati prodajalec.

Celotno investicijo so predstavljali štirje večstanovanjski objekti – objekti A, B, C in D, ki so med seboj povezani s podzemno kletjo. Le-ta se deli v štiri medetaže, od katerih so bile tri namenjene parkiranju (227 parkirnih mest). V pritličju, obeh nadstropjih in mansardi večstanovanjskih stavb je bilo skupaj zgrajenih 126 stanovanjskih enot. Novogradnja »Zeleni gozdiček« se nahaja v Mostah pri Komendi in je od centra Ljubljane oddaljena 17 km v smeri Kamnika. Novogradnja stoji na zeleni in sončni parceli. V neposredni bližini se nahaja vsa potrebna infrastruktura (trgovina TUŠ, šola in vrtec, pošta in občina Komenda). Gradnja je potekala v dveh fazah. V I. fazi sta se gradila objekta A in B, ki sta bila vseljiva maja 2008, v II. fazi sta se gradila objekta C in D, ki sta bila vseljiva novembra 2008. Vrednost celotne investicije je znašala 15,8 mio EUR brez DDV-ja.

Že pred začetkom izvedbe investicijskega projekta (v fazi dogovarjanja za nakup zemljišča) so vodilni v podjetju začeti iskati sofinancerja (banko), ki bi bil pripravljen sodelovati s podjetjem pri izpeljavi zadanega cilja.

Na več bank se je poslala vloga za sodelovanje pri izpeljavi konkretnega projekta. V vlogi za sodelovanje se je na kratko opisal projekt, ki ga je podjetje nameravalo graditi:

- kraj lokacije (Moste pri Komendi);
- infrastruktura (šola, vrtec, avtobusna postaja in trgovina);
- predmet in opis gradnje (štirje večstanovanjski objekti);
- efekt investicije (ocenjena vrednost prodaje, stroškov);
- znesek kredita, potreben za nemoteno gradnjo (4,5 mio EUR),
- zavarovanje kredita (hipoteka na zemljišče).

Istočasno z vlogo se je priložila še cela vrsta ostale potrebne dokumentacije:

- predstavitev investicije (lokacija, tehnični opis investicije, faze gradnje, število prodajnih enot, specifikacija prodajnih površin itd.);
- predračunska vrednost investicije (stroški zemljišča, sprememba namembnosti, stroški projektov, stroški prispevkov, soglasij in priključkov, stroški pripravljalnih del, gradbenih, obrtniških, instalacijskih del in zunanje ureditve, stroški nadzora, ostalo);
- struktura virov financiranja (lastna sredstva, krediti, kompenzacije);
- terminski plan projekta (dinamika gradnje in prodaje do uporabnega dovoljenja);
- tržna ocena projekta (stanje povpraševanja in konkurenčna ponudba na območju, ciljna skupina kupcev, prodajne cene in plačilni pogoji, dinamika prodaje);
- likvidnostni tok projekta (prilivi in odlivi, izdelani po mesecih, do uporabnega dovoljenja) in izračun donosnosti projekta.

Po dogovarjanju o možnosti financiranja projekta z bankami, na katere so bile poslane vloge, sta se na koncu z NLB podpisali pogodba o medsebojnem sodelovanju pri povezanem poslu in kreditna pogodba za financiranje investicijskega projekta. Pred podpisom kreditne pogodbe so se vodilni dogovorili tudi o vsebini pogodbe (višina kredita,

namen koriščenja, rok črpanja, način in pogoj črpanja, način in rok vračila, obrestna mera, nadomestilo za obdelavo prošnje itd.).

Ker je šlo za projekt velike vrednosti, so se vodilni v podjetju v sodelovanju s sofinancerjem NLB odločili, da se bodo stanovanjske enote prodajale že med gradnjo, in sicer z obročnim predčasnim plačilom dela kupnine v višini do 90 % celotne kupnine, še preden je bil objekt dokončan. Obroke kupnin so kupci plačevali na transakcijski račun NLB, kar je istočasno pomenilo način vračila kredita, ki ga je podjetju odobrila NLB. Za vsak plačan obrok kupnine se je morala kupcu priskrbeti garancija za zavarovanje vračila avansov. To je določal prvi odstavek 41. člena ZVKSES (2004).

Z nepremičninsko družbo Mreža nepremičnin, d. o. o., se je podpisala pogodba o ekskluzivnem zastopanju pri prodaji večstanovanjskih objektov »Zeleni gozdiček«. Njihova naloga je bila redno oglaševanje tako v časopisih kot v elektronskih medijih, izdelava spletne strani projekta s celotnim komercialno-tehničnim opisom, sestanki in ogledi s kupci, sestavljanje pogodb in aneksov, organizacija podpisov pogodb in notarska overitev itd.

Torej, ko je kupec na podlagi prodajne pogodbe v času gradnje plačal določen obrok kupnine, se je po predhodnem obvestilu NLB o plačanem obroku na NLB poslal izpolnjen nalog za izdajo garancije za zavarovanje vračila avansa – obroka kupnine, ki je vseboval naslednje podatke:

- številka garancijskega okvira za izdajo garancij,
- upravičenec garancije (v našem primeru kupec),
- znesek obroka kupnine in
- oznaka prodajne pogodbe.

Poleg naloga se je na NLB poslala tudi podpisana prodajna pogodba za vsakega kupca posebej. Pri vsakem plačanem obroku kupnine se je postopek pridobitve bančne garancije ponovil, torej za vsak plačan obrok se je moral izpolniti nalog in poslati na NLB. Primer enega naloga za izdajo garancije za zavarovanje vračila avansa je v prilogi št. 13. Po prejemu garancije za zavarovanje vračila avansa se je original poslal kupcu stanovanjske enote, kopija garancije pa se je shranila v arhiv podjetja.

NLB izdaja garancije za zavarovanje vračila avansa na podlagi predhodno sklenjene pogodbe o izdaji garancij, ki vsebuje naslednje podatke:

- višina odobrenega okvira za izdajo garancij (v našem primeru 6,8 mio EUR);
- rok veljave garancij (največ šest mesecev po pridobitvi uporabnega dovoljenja);
- zahteva naročnika, da mora za vsak plačan obrok na banko poslati pisni nalog s podatki o upravičencu in višini zneska za izdajo garancije;

- stroški nadomestila (nadomestilo za obdelavo prošnje – 1 % od posamezne odobrene garancije – in nadomestilo za vodenje garancij – 0,2 % od višine posamezne garancije za vsake tri mesece);
- zavarovanja (zastava nepremičnine);
- obveznosti naročnika garancije in pravice banke.

Garancija za vračilo obroka kupnine, ki jo je izdala NLB in je v prilogi 14, izpolnjuje pogoje po 37. členu ZVKSES (2004), ki pravi:

- da prodajalec lahko zagotovi ustrezno zavarovanje kupca pred tveganji, ko kupec plača posamezen obrok kupnine na skrbniški račun banke, ta pa se zavezuje, da bo na prvi poziv kupca in brez ugovorov izplačala znesek;
- da se mora bančna garancija glasiti na znesek, ki je enak znesku plačanega obroka kupnine; in
- da mora biti rok veljavnosti bančne garancije najmanj šest mesecev daljši od roka izročitve nepremičnine, ki je določen v prodajni pogodbi.

Ob koncu gradnje objektov A in B se je na upravno enoto Kamnik poslala vloga za izdajo uporabnega dovoljenja, ki ga je podjetje pridobilo 7. 5. 2008. Z upravnikom SPL, d. d., se je naredil zapisnik o pregledu ter primopredaji skupnih delov in naprav. Naloga podjetja pa je bila, da pridobi bančno garancijo za odpravo skritih napak, ki jo je bilo obvezano pridobiti po 26. členu ZVKSES in 17. členu splošnih pogojev prodaje večstanovanjske stavbe »Zeleni gozdiček« v Mostah pri Komendi. Postopek je bil naslednji. Pripravil se je nalog za izdajo garancije za odpravo skritih napak za vsak objekt posebej, v katerem so se navedli upravičenec garancije (notar Jože Sikošek) ter znesek garancije in njena veljava. Izpolnjeni obrazec je v prilogi 15. Poleg tega se je za vsak objekt posebej pripravil seznam kupcev stanovanj, oznak vseh stanovanj in njihove prodajne vrednosti, ki se je priložil k nalogu. Hkrati sta se nalogu priložila tudi uporabno dovoljenje in končni zapisnik o primopredaji skupnih delov ter vse skupaj poslalo na NLB. Po prejemu garancije sta se originala garancije za odpravo skritih napak deponirala pri notarju, kopiji obeh pa sta se shranili v arhivu podjetja. Vsebina bančne garancije za odpravo skritih napak je v prilogi št. 16. Bančne garancije, ki jih je podjetju izdala NLB, so plačljive. Tako mora podjetje za vsako izdano garancijo plačevati provizijo v višini 0,2 % od zneska garancije vnaprej za vsake tri mesece do zapadlosti veljave garancije.

Vsebina **garancije za odpravo skritih napak**, ki jo je podjetju izdala NLB, izpolnjuje pogoje po 4. odstavku 26. člena ZVKSES, po katerem lahko prodajalec v splošnih pogojih prodaje določi, da bo prodajalec svojo obveznost (odprava skritih napak) izpolnil tako, da bo pri notarju, ki je sestavil notarski zapis splošnih pogojev prodaje, deponiral bančno garancijo pod naslednjimi pogoji:

- da se garancija glasi na ime notarja kot upravičenca garancije;
- da se banka nepreklicno zavezuje, da bo na prvi poziv notarja in brez ugovorov izplačala znesek;

- da je rok veljavnosti garancije najmanj 26 mesecev od prevzema skupnih delov stavbe;
- da je skupni znesek garancije enak najmanj 5 % skupnega zneska vseh kupnin za vse posamezne dele stavbe in
- da se garancija nanaša na zavarovanje obveznosti vseh vitalnih delov stavbe (streha, fasada, instalacije itd.).

Notar lahko unovči bančno garancijo v korist vseh etažnih lastnikov stavbe samo na njihovo zahtevo in ob pogoju, da so imetniki najmanj polovice solastniških deležev na skupnih delih stavbe.

Naj samo opozorim: če bi šlo za prodajo stavbe, ki ni razdeljena na dele in nima skupnih delov, bi moralo podjetje pridobiti bančno garancijo za odpravo skritih napak, ki bi se glasila na kupca kot upravičenca garancije, in bi bil rok veljavnosti garancije najmanj 26 mesecev, šteto od pridobitve uporabnega dovoljenja, kot predpisuje 1. odstavek 26. člena ZVKSES.

Na enak način se je ponovil celoten postopek za pridobitev bančnih garancij (garanciji za zavarovanje vračila avansa in odpravo skritih napak) tudi za ostala dva objekta, to je objekt C in D, ki ju je podjetje končalo in predalo kupcem konec leta 2008.

Opisani primer je pokazal, da vsebina garancij, ki jih je izdala NLB, zakonsko ustreza in izpolnjuje pogoje iz ZVKSES (2004).

SKLEP

V sodobnem gospodarskem okolju se podjetja, banke in drugi udeleženci neprestano srečujejo z neizpolnjevanjem pogodbenih obveznosti poslovnih partnerjev. Pri sklenitvi vsakega posla se pojavi tveganje. Udeleženci v poslovnem okolju želijo čim bolj obvladovati tveganje oziroma ga zmanjševati. Eden od načinov je ta, da se pri vsakem sklenjenem poslu zahteva tudi finančno zavarovanje posla. Poznamo več vrst finančnih zavarovanj (bančne garancije, menica, poroštvo, zastava, hipoteka itd.), med katerimi je bančna garancija daleč najvarnejša oblika zavarovanja in jo udeleženci v poslovnem okolju tudi najpogosteje uporabljajo.

Pri pisanju diplomskega dela me je zanimalo predvsem, kako varna je bančna garancija kot instrument zavarovanja, in ali vsebina bančnih garancij, ki jih izdajajo banke, ustreza vsebini, ki je zakonsko predpisana. Na zastavljena vprašanja sem poskusila dobiti odgovor tako, da sem se lotila raziskovanja v gradbenem podjetju. Med pisanjem diplomskega dela so se mi porajala številna vprašanja, in sicer: kako se pridobivajo dela v podjetju (na osnovi

javnih razpisov in gradnje za trg), zakaj moramo pridobivati bančne garancije, kakšen je postopek pridobitve, kakšne listine mora podjetje zbrati in jih dostaviti banki, kakšna je vsebina bančnih garancij in ali so zakonsko podprte.

Prišla sem do naslednje ugotovitve. Če želi podjetje poslovati oziroma pridobivati posle, mora za vsak posel pridobiti tudi bančno garancijo. Če navedem samo primer pridobitve posla na podlagi javnih naročil. Podjetje mora že na začetku pridobitve posla ponudbi, ki jo dostavi javnemu naročniku, priložiti tudi bančno garancijo. Če tega ne stori, naročnik ponudbo avtomatsko izloči iz nadaljnje obdelave. Drugi primer, ki ga navajam pri gradnji za trg, je naslednji. Če želi podjetje zgrajeno nepremičnino prodati, mora zopet pridobiti garancijo za zavarovanje svojih obveznosti, kajti brez garancije ne bo prodaje.

Pri primerjavi vsebine garancij, ki jih je predpisoval Pravilnik o vrstah finančnih zavarovanj, s katerimi ponudnik zavaruje izpolnitev svoje obveznosti v postopku oddaje javnega naročila, in vsebine garancij, ki jih izdajajo banke, sem ugotovila, da so vsebinsko enake, ni odstopanj.

Enako velja tudi za garancije, ki jih mora podjetje priskrbeti za končnega kupca po ZVKSES (2004). Ta zakon je bil sprejet, ker se je v preteklosti pogosto dogajalo, da je kupec ostal brez nepremičnine in brez denarja. Sedaj je to onemogočeno, o tem govorita 26. in 37. člen ZVKSES (2004).

Zanimalo me je tudi, kako poteka pridobitev garancije. Preden banka izda podjetju zahtevano garancijo, temeljito preveri njegovo boniteto. To sem ugotovila na podlagi raznovrstne dokumentacije, ki jo zahteva banka. Hkrati je treba banko informirati tudi o vrsti posla, za katerega se potrebuje garancija. Banka zahteva od podjetja dokumentacijo, na podlagi katere izdela bonitetno oceno podjetja, in se glede na predpisane kriterije bank odloči, ali bo podjetju odobrila garancijo ali ne. Seveda pa brez zavarovanja garancije ne bo izdala.

Glede na celoten dokumentarno podprt postopek za pridobitev garancije, lahko rečem, da je garancija še vedno eden izmed najvarnejših instrumentov zavarovanja. Za to varnost pa podjetja tudi plačujejo, kajti bančna garancija je eno od najdražjih zavarovanj. Za vsako izdano garancijo banka obračunava strošek nadomestila za obdelavo prošnje (gre za enkratni strošek, ki je največkrat 1 % od zneska garancije) in strošek nadomestila za vodenje garancij (ponavadi 0,2 % od zneska garancije) za vsake tri mesece vnaprej, do zapadlosti.

Glede na sedanjo gospodarsko krizo, bodo bančne garancije še bolj prišle do izraza, predvsem na področju zavarovanja plačil, poleg že obstoječih storitvenih garancij.

LITERATURA IN VIRI

1. Babič, I. (2005). *Vloga malih podjetij v gradbeništvu v Sloveniji*. Ljubljana: Ekonomska fakulteta.
2. Bajec, S. (2008, 1. september). Gradbeništvo: Od višine se zvrti?!. *Revija Kapital*. Najdeno 16. septembra 2008 na spletnem naslovu http://www.revijakapital.com/kapital/nepremicnine.php?idclanka=5987
3. Bertrams, R. (2004). *Bank Guarantees in International Trade.* Third revised edition. Haag: Kluwer Law International.
4. *CC Klasifikacija gradbenih objektov* (št. 3, 1999). Ljubljana: Statistični urad Republike Slovenije.
5. Dimovski, V. & Gregorič, A. (2000). *Temelji bančništva.* Ljubljana: Ekonomska fakulteta.
6. Falatov, P.(1996). *Bančne garancije v mednarodnem poslovanju*. Ljubljana: CISEF.
7. *Faze investicijskega cikla pri graditvi objekta [Biro za projektiranje in inženiring, d. o. o.]*. Najdeno 30. januarja 2009 na spletnem naslovu http://www.pro55.si/podpora.html
8. *Garancije [Banka Koper, d. d.]*. Najdeno 14. januarja 2009 na spletnem naslovu http://www.banka-koper.si/BIN/product.seam?id=AF647959-D8FD-EBF1-57B0-8012592C00FC&tid=1&cid=35129
9. Ilešič, M. (1993, 6. maj). Bančne garancije v mednarodnih pravilih in praksi. *Časopis za pravna vprašanja Pravna praksa*, priloga II, št. 9-10/93.
10. Kenda, V. (2001). *Mednarodno poslovanje.* Maribor: Ekonomsko-poslovna fakulteta.
11. Kranjc, V. (2001). Bančne garancije – odvisna ali neodvisna pravna narava. *Podjetje in delo*, 1 (2), 306-307.
12. Lisjak, Z. (1999). *Analiza izdajanja garancij: Primerjava NLB in SKB*. Ljubljana: Ekonomska fakulteta.
13. Obligacijski zakonik (2001). *Uradni list RS.* (Št. 83/2001, 25. oktober 2001).
14. Pečovnik, B. (2005). *Obvladovanje stroškov v gradbenem podjetju*. Maribor: Ekonomsko-poslovna fakulteta.
15. Pravilnik o vrstah finančnih zavarovanj, s katerimi ponudnik zavaruje izpolnitev svoje obveznosti v postopku oddaje javnega naročila. *Uradni list RS*. (Št. 25/2004, 19. marec 2004).
16. Pravilnik o spremembah Pravilnika o vrstah finančnih zavarovanj, s katerimi ponudnik zavaruje izpolnitev svoje obveznosti v postopku oddaje javnega naročila. *Uradni list RS.* (Št. 87/2004, 06. avgust 2004).

17. Rodošek, E. (1998). *Osnove organizacije v gradbeništvu.* Ljubljana: Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo.
18. Rosenberg, L. (1975). *Pravo međunarodnih plačanja u poslovnim transakcijama.* Drugi svezak. Zagreb: Informator.
19. Simčič, N. (2007, maj). Bančne garancije – za obvladovanje tveganj. *Birokrat revija za podjetniški vsakdan*, str. 15.
20. *Storitvene garancije [Hypo Alpe Adria-Bank, d. d.]* Najdeno 20. januarja 2009 na spletnem naslovu http://www.hypo-alp-adria.si/si_cms/bank/home.nsf/id_print/84
21. Šlamberger, M. (2007). Bančna garancija in ZVKSES. *Pravna praksa*, 1 (20), 6-7.
22. Štajner, S. (2006). *Bančne garancije v postopku javnega naročanja.* Ljubljana: Ekonomska fakulteta.
23. Štefe, N. (2005). Bančne garancije po zakonu o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb. *Bančni vestnik,* 1 (1-2), 71-73.
24. Zakon o javnih naročilih (2000). *Uradni list RS.* (Št. 39/2000, 102/2000).
25. Zakon o javnem naročanju (2006). *Uradni list RS*. (Št. 128/2006, 8. december 2006).
26. Zakon o obligacijskih razmerjih (1978). *Uradni list RS.* (Št. 29/1978, 26. maj 1978).
27. Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (2004). *Uradni list RS*. (Št. 18/2004, 27. februar 2004).
28. Žužek, D. (2007). *Bančna garancija kot inštrument zavarovanja.* Ljubljana: Ekonomska fakulteta.

PRILOGE

Priloga 1: Priprava razpisne dokumentacije po 23. členu ZJN-1 (Uradni list RS, 39/2000) 1
Priloga 2: Vzorec 1 - Garancija za resnost ponudbe (UL RS, št. 25/2004) 2
Priloga 3: Vzorec 2 - Garancija za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti – po 5. čl. odredbe (UR RS, št. 25/2004) 3
Priloga 4: Vzorec 3 - Garancija za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti (UL RS, št. 25/2004) 4
Priloga 5: Vzorec 4 - Garancija za odpravo napak v garancijskem roku (UL RS, št. 25/2004) 5
Priloga 6: Vzorec 5 - Garancija za vračilo avansa (UL RS, št. 25/2004) 6
Priloga 7: Zahtevek za izstavitev garancije za resnost ponudbe (DBS, d. d., Ljubljana) 7
Priloga 8: Zahtevek za izstavitev garancije za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti (DBS d. d., Ljubljana) 8
Priloga 9: Zahtevek za izstavitev garancije za odpravo napak v garancijski dobi (DBS, d. d., Ljubljana) 9
Priloga 10: Bančna garancija za resnost ponudbe (DBS, d. d., Ljubljana) 10
Priloga 11: Bančna garancija za dobro izvedbo del (DBS, d. d., Ljubljana) 11
Priloga 12: Garancija za odpravo napak v garancijski dobi (DBS, d. d., Ljubljana) 12
Priloga 13: Nalog za izdajo garancije za zavarovanje vračila avansa – obroka kupnine (NLB, d. d., Ljubljana) 13
Priloga 14: Garancija za vračilo obroka kupnine (NLB, d. d., Ljubljana) 14
Priloga 15: Nalog za izdajo garancije za odpravo skritih napak – objekta A in B (NLB, d. d., Ljubljana) 15
Priloga 16: Garancija za odpravo skritih napak (NLB, d. d., Ljubljana) 16

Priloga 1: Priprava razpisne dokumentacije po 23. členu ZJN-1 (Uradni list RS, 39/2000)

(1) Naročnik mora pripraviti tako razpisno dokumentacijo, da bo ponudnik na njeni osnovi lahko pripravil pravilno ponudbo.
(2) Podatki v razpisni dokumentaciji morajo biti enaki podatkom navedenim v objavi javnega razpisa.
(3) Obvezna vsebina razpisne dokumentacije v odprtem postopku in drugi fazi omejenega postopka mora, upoštevaje predmet javnega naročila, vsebovati zlasti:
1. povabilo k oddaji ponudbe,
2. navodila ponudnikom za izdelavo ponudbe,
3. obrazec ponudbe,
4. obrazec za ugotavljanje usposobljenosti in navodila o načinu dokazovanja usposobljenosti ponudnika (le v primeru odprtega postopka),
5. obrazce izjave, da ponudnik sprejema pogoje razpisa,
6. vzorec pogodbe,
7. vrsto, tehnične značilnosti in kakovost, količino ter opise blaga, gradenj in storitev, čas izvršitve, lokacijo izvršitve oziroma dostave blaga, morebitne dodatne storitve ipd.,
8. tehnično dokumentacijo in načrte,
9. obrazec predračuna z navodilom o izpolnitvi,
10. navedbo vrste finančnega zavarovanja, s katerim ponudnik zavaruje izpolnitev svoje obveznosti v postopku oddaje javnega naročila, kot so različne oblike zastave vrednostnih papirjev ali drugih predmetov, hipoteke, menice, jamstva, ki jih izdajajo zasebne družbe ali druge pravne osebe z ustrezno finančno boniteto, bančne garancije, zavarovanja pri zavarovalnicah in podobno.
Razpisna dokumentacija lahko vsebuje tudi druge listine, ki so, glede na predmet naročila, potrebne pri izdelavi ponudbe.
(4) Razpisna dokumentacija v prvi fazi omejenega postopka mora vsebovati zlasti:
1. povabilo k oddaji ponudbe,
2. navodila ponudnikom za izdelavo ponudbe,
3. obrazec ponudbe,
4. obrazec za ugotavljanje usposobljenosti in navodila o načinu dokazovanja usposobljenosti ponudnika.
(5) Minister, pristojen za finance, natančneje predpiše obvezne sestavne dele razpisne dokumentacije. Z zakonom, ki ureja izvrševanje proračuna Republike Slovenije za posamezno leto, se določijo vrednosti, od katerih naprej mora naročnik zahtevati v postopkih oddaje javnih naročil bančno garancijo.

Priloga 2: Vzorec 1 - Garancija za resnost ponudbe (UL RS, št. 25/2004)

VZOREC 1: GARANCIJA ZA RESNOST PONUDBE

Naziv banke

Kraj in datum

Upravičenec

Garancija št.....

V skladu z javnim razpisom, objavljenim v Uradnem listu Republike Slovenije, številka ....., z dne ....., za nabavo naslednjega blaga (izdelavo naslednje storitve):

1.....
2.....
3.....

za potrebe naročnika (t.j. upravičenca iz te garancije) ..... je ponudnik .....dolžan za resnost svoje ponudbe na javnem razpisu, preskrbeti naročniku bančno garancijo v višini .....% od ocenjene vrednosti naročila, kar znaša ..... SIT.

Banka se zavezuje, da bo plačala navedeni znesek v naslednjih primerih:
a) če ponudnik umakne ali spremeni ponudbo v času njene veljavnosti, navedene v ponudbi
ali
b) če ponudnik, ki ga je naročnik v času veljavnosti ponudbe obvestil o sprejetju njegove ponudbe:
- ne izpolni ali zavrne sklenitev pogodbe v skladu z določbami navodil ponudnikom
ali
- ne predloži ali zavrne predložitev bančne garancije za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti v skladu z določbami navodil ponudnikom.

Zavezujemo se, da bomo v 15 dneh po prejemu naročnikovega prvega pisnega zahtevka plačali naročniku zgoraj navedeni znesek brez kakršnega koli dodatnega utemeljevanja, če v svojem zahtevku navede, da mu zahtevani znesek pripada zaradi izpolnitve enega ali obeh zgoraj navedenih primerov in navede, za kateri primer ali primera gre.

Zahtevek za unovčitev garancije mora biti predložen banki in mora vsebovati:
1. originalno pismo naročnika za unovčenje garancije v skladu z zgornjim odstavkom in
2. predloženo izjavo Uprave RS za javna plačila, da so zahtevek za unovčenje podpisale osebe, ki so pooblaščene za zastopanje in
3. original Garancije št. ...../.....

Ta garancija se znižuje za vsak, po tej garanciji unovčeni znesek.

Ta garancija velja vse dotlej, dokler ne bo izbran ponudnik po zgoraj citiranem javnem razpisu in (v primeru, da je celovita ali delna ponudba sprejeta) do trenutka, ko izbrani ponudnik ne sklene pogodbe z naročnikom in mu ne izroči garancije za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti, vendar pa najkasneje do izteka roka veljavnosti ponudbe.

Če od vas ne prejmemo nikakršnega zahtevka za izplačilo garantiranega zneska do ....., ta garancija preneha veljati ne glede na to, ali nam je vrnjena.

Ta garancija ni prenosljiva.

Morebitne spore med upravičencem in banko rešuje stvarno pristojno sodišče v Ljubljani.

Banka
(žig in podpis)

Priloga 3: Vzorec 2 - Garancija za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti – po 5. čl. odredbe (UR RS, št. 25/2004)

VZOREC 2: GARANCIJA ZA DOBRO IZVEDBO POGODBENIH OBVEZNOSTI

(ZA JAVNA NAROČILA INVESTICIJSKEGA ZNAČAJA V VREDNOSTI VEČ KOT 50,000.000 SIT, PO 5. ČLENU ODREDBE O FINANČNEM POSLOVANJU PRORAČUNKSIH PORABNIKOV)

Naziv banke

Kraj in datum

Upravičenec

Garancija št.....

V skladu s pogodbo ..... (naziv pogodbe, številka pogodbe, datum), sklenjene med upravičencem (naziv naročnika javnega naročila) ..... in ..... (naziv izvajalca) za izvedbo .....(predmet pogodbe) v vrednosti ..... SIT, je izvajalec dolžan opraviti naslednje storitve:

1.....
2.....
3.....
v skupni vrednosti ..... SIT (z besedo .....),

v roku ..... (datum, dni, mesecev) v količini in kvaliteti, opredeljeni v citirani pogodbi.

Na zahtevo izvajalca se s to garancijo nepreklicno in brezpogojno obvezujemo, da bomo v 15 dneh po prejemu vašega prvega pisnega zahtevka plačali ..... SIT, če izvajalec svoje pogodbene obveznosti ne bo izpolnil v dogovorjeni kvaliteti, količini in rokih, opredeljeni v zgoraj citirani pogodbi. Gre za zavarovanje plačilne obveznosti zato smatramo, da bi bila za zavarovanje takega rizika primernejša plačilna garancija in ne garancija za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti.

Naša obveza velja tudi v primeru delne izpolnitve pogodbene obveznosti, če opravljena storitev tudi delno ne zadostuje pogodbenim zahtevam.

Zahtevek za unovčitev garancije mora biti predložen banki in mora vsebovati:
1. originalno pismo za unovčenje garancije v skladu z zgornjim odstavkom in
2. predloženo izjavo Uprave RS za javna plačila, da so zahtevek za unovčenje podpisale osebe, ki so pooblaščene za zastopanje in
3. original Garancije št. ...../.....

Ta garancija se znižuje za vsak, po tej garanciji unovčeni znesek.

Ta garancija velja najkasneje do ..... Po preteku navedenega roka garancija ne velja več in naša obveznost avtomatično ugasne, ne glede na to, ali je garancija vrnjena.

Če se bo naročnik kadarkoli v času veljavnosti te garancije strinjal, da se prodajalcu (izvajalcu) podaljša pogodbeni rok ali v primeru, da prodajalec (izvajalec) ni uspel izpolniti pogodbenih obveznosti, se lahko naročnik garancije oziroma prodajalec/izvajalec in banka sporazumno dogovorita za podaljšanje garancije.

Ta garancija ni prenosljiva.

Morebitne spore med upravičencem in banko rešuje stvarno pristojno sodišče v Ljubljani.

Banka
(žig, podpis)

Priloga 4: Vzorec 3 - Garancija za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti (UL RS, št. 25/2004)

VZOREC 3: GARANCIJA ZA DOBRO IZVEDBO POGODBENIH OBVEZNOSTI

Naziv banke

Kraj in datum

Upravičenec

Garancija št.....

V skladu s pogodbo ..... (naziv pogodbe, številka pogodbe, datum), sklenjene med upravičencem (naziv naročnika javnega naročila) ..... in ..... (naziv prodajalca oziroma izvajalca) za nakup (izdelavo, dobavo) .....(predmet pogodbe) v vrednosti ..... SIT, je prodajalec (izvajalec) dolžan dobaviti naslednje blago (opraviti naslednje storitve):

1.....
2.....
3.....

v skupni vrednosti ..... SIT (z besedo .....),

v roku ..... (datum, dni, mesecev) v količini in kvaliteti, opredeljeni v citirani pogodbi.

Na zahtevo prodajalca (izvajalca) se s to garancijo nepreklicno in brezpogojno obvezujemo, da bomo v 15 dneh po prejemu vašega prvega pisnega zahtevka plačali ..... SIT, če prodajalec (izvajalec) svoje pogodbene obveznosti ne bo izpolnil v dogovorjeni kvaliteti, količini in rokih, opredeljeni v zgoraj citirani pogodbi. Naša obveza velja tudi v primeru delne izpolnitve pogodbene obveznosti, če dobavljeno blago (opravljena storitev) tudi delno ne zadostuje pogodbenim zahtevam.

Zahtevek za unovčitev garancije mora biti predložen banki in mora vsebovati:
1. originalno pismo za unovčenje garancije v skladu z zgornjim odstavkom in
2. predloženo izjavo Uprave RS za javna plačila, da so zahtevek za unovčenje podpisale osebe, ki so pooblaščene za zastopanje in
3. original Garancije št. ...../.....

Ta garancija se znižuje za vsak, po tej garanciji unovčeni znesek.

Ta garancija velja najkasneje do ..... Po preteku navedenega roka garancija ne velja več in naša obveznost avtomatično ugasne, ne glede na to, ali je garancija vrnjena.

Če se bo upravičenec kadarkoli v času veljavnosti te garancije strinjal, da se prodajalcu (izvajalcu) podaljša pogodbeni rok ali v primeru, da prodajalec (izvajalec) ni uspel izpolniti pogodbenih obveznosti, se lahko naročnik garancije oziroma prodajalec/izvajalec in banka sporazumno dogovorita za podaljšanje garancije.

Ta garancija ni prenosljiva.

Morebitne spore med upravičencem in banko rešuje stvarno pristojno sodišče v Ljubljani.

Banka
(žig, podpis)

Priloga 5: Vzorec 4 - Garancija za odpravo napak v garancijskem roku (UL RS, št. 25/2004)

VZOREC 4: GARANCIJA ZA ODPRAVO NAPAK V GARANCIJSKEM ROKU

Naziv banke

Kraj in datum

Upravičenec

Garancija št.....

V skladu s pogodbo ..... (naziv pogodbe, številka pogodbe, datum), sklenjene med upravičencem (naziv naročnika javnega naročila).....in ..... (naziv prodajalca oziroma izvajalca) za nakup (izdelavo, dobavo) .....(predmet pogodbe) v vrednosti .....SIT, je prodajalec (izvajalec) dolžan po opravljeni primopredaji v garancijskem roku odpraviti vse ugotovljene pomanjkljivosti oziroma servisirati opremo in dobavljati brezplačno nadomestne dele, skladno z določili zgoraj citirane pogodbe in garancijske izjave.

S to garancijo se nepreklicno in brezpogojno zavezujemo, da bomo v 15 dneh po prejemu vašega prvega pisnega zahtevka in ne glede na kakršen koli ugovor prodajalca (izvajalca) plačali znesek .....SIT, če prodajalec (izvajalec) v garancijskem roku oziroma v roku, ko velja ta garancija, ne bo izpolnil svoje obveznosti, ki izhaja iz naslova garancijske obveznosti.

Zahtevek za unovčitev garancije mora biti predložen banki in mora vsebovati:
1. originalno pismo za unovčenje garancije v skladu z zgornjim odstavkom in
2. predloženo izjavo Uprave RS za javna plačila, da so zahtevek za unovčenje podpisale osebe, ki so pooblaščene za zastopanje in
3. original Garancije št. ...../.....

Ta garancija se znižuje za vsak, po tej garanciji unovčeni znesek.

Ta garancija velja še 30 dni po poteku garancijskega (jamčevalnega) roka, določenega v zgoraj navedeni pogodbi, vendar pa najkasneje do ..... Po poteku tega roka garancija ne velja več in naša obveznost avtomatično ugasne, ne glede na to, ali je garancija vrnjena.

Če se bo naročnik kadarkoli v času veljavnosti te garancije strinjal, da se prodajalcu (izvajalcu) podaljša pogodbeni rok ali v primeru, da prodajalec (izvajalec) ni uspel izpolniti pogodbenih obveznosti, se lahko naročnik garancije oziroma prodajalec/izvajalec in banka sporazumno dogovorita za podaljšanje garancije.

Ta garancija ni prenosljiva.

Morebitne spore med upravičencem in banko rešuje stvarno pristojno sodišče v Ljubljani.

Banka
(žig in podpis)

Priloga 6: Vzorec 5 - Garancija za vračilo avansa (UL RS, št. 25/2004)

VZOREC 5: GARANCIJA ZA VRAČILO AVANSA

Banka
_____
_____

Kraj in datum_____

Upravičenec
_____
_____

Garancija št.: _____

V skladu s pogodbo _____, z dne,_____ sklenjene med upravičencem _____ in _____ (naziv prodajalca oziroma izvajalca) za _____ _____ _____ _____ _____ _____. (predmet pogodbe) v vrednosti_____SIT, je uporabnik dolžan plačati po pogodbi _____% avans od skupne pogodbene vrednosti, to je _____ SIT na transakcijski račun prodajalca/izvajalca, proti predložitvi avansne garancije, s katero banka garantira vračilo avansa v celoti ali delno, če prodajalec (izvajalec) ne izpolni pravilno ali pravočasno svoje pogodbene obveznosti v celoti ali delno, kot je določeno v pogodbi.

Na zahtevo prodajalca (izvajalca) se s to garancijo nepreklicno in brezpogojno zavezujemo, da bomo na vaš prvi pisni poziv in ne glede na kakršen koli ugovor prodajalca (izvajalca) plačali najkasneje v 15 dneh znesek garancije v višini največ _____ SIT. V primeru, da je dopustna delna ali sukcesivna izpolnitev pogodbenih obveznosti, se vrednost avansa, ki ga mora vrniti prejemnik avansa, sorazmerno zmanjša.

Ta garancija je unovčljiva izključno pod pogojem, da prodajalec/izvajalec prejme zgoraj navedeni avans na transakcijski račun št. ……, sklic na št. ……

Zahtevek za unovčitev garancije mora biti predložen banki in mora vsebovati:
1. originalno pismo za unovčenje garancije v skladu z zgornjim odstavkom in
2. predloženo izjavo Uprave RS za javna plačila, da so zahtevek za unovčenje podpisale osebe, ki so pooblaščene za zastopanje in
3. original Garancije št. ...../.....

Ta garancija velja najkasneje do _____ in se avtomatično zmanjšuje za odgovarjajoči znesek opravljenih dobav (storitev), če so le-te dopustne. Po poteku navedenega skrajnega roka garancija ne velja več in naša obveznost avtomatično ugasne, ne glede na to, ali je garancija vrnjena.

Morebitne spore med upravičencem in banko rešuje stvarno pristojno sodišče v Ljubljani.

Banka
(žig in podpis)

Priloga 7: Zahtevek za izstavitev garancije za resnost ponudbe (DBS, d. d., Ljubljana)

DEŽELNA BANKA SLOVENIJE

Deželna banka Slovenije d.d.
Kolodvorska ulica 9
1000 Ljubljana
T 01 8930 909
F 01 8930 912

Izpolni banka:

Se strinjamo !

Družba–naročnik garancije: **GRAMIZ, D.D., KOČEVJE**

Ob Mahovniški cesti 11, 1330 Kočevje

Ime kontaktne osebe : **Jožica Turk**

Tel.št. **01/8938-645**, telefaks št.:**01/8938-640**

ZAHTEVEK ZA IZSTAVITEV GARANCIJE NA OSNOVI POGODBE O GARANCIJSKEM OKVIRU ŠT.: 3/07 –OG/KO

Na osnovi in v skladu s Pogodbo o garancijskem okviru št.: 3/07-OG/KO zgoraj navedeni naročnik garancije prosi banko za izstavitev garancije za resnost ponudbe na podlagi javnega razpisa, objavljenega v Uradnem listu RS št.: _____ z dne _____.

Oziroma po razpisni dokumentaciji z oznako: **ZPOSS-16/2007**
Znesek garancije: **10.200,00 EUR**
Koristnik garancije : **Ministrstvo za javno upravo, Tržaška cesta 21, 1000 Ljubljana**
Veljavnost garancije : **do vključno 01.03.2007**
Predmet javnega naročila : **Obnova službenih in najemnih stanovanj v Ljubljani**
Orientacijska vrednost ponudbe **102.000,00 EUR**

Rok za oddajo garancije: **14.12.2007**

V / Na Kočevju, 06.12.2007.

Gramiz d.d., Kočevj
Ob Mahovniški cesti 11
1330 Kočevje

Priloga:
- razpisna dokumentacija

IZPOLNI BANKA:

št. garancije ..... datum veljavnosti garancije .....

Z izdajo zgoraj navedene garancije je stanje garancijskega okvira : EUR .....

Odobren okvir: EUR ..... veljavnost: .....

Neizkoriščen del : EUR .....

Priloga 8: Zahtevek za izstavitev garancije za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti (DBS d. d., Ljubljana)

DEŽELNA BANKA SLOVENIJE

Deželna banka Slovenije d.d.
Kolodvorska ulica 9
1000 Ljubljana
T 01 8930 909
F 01 8930 912

Izpolni banka:

Se strinjamo !

Družba–naročnik garancije: **GRAMIZ, D.D., KOČEVJE**
Ob Mahovniški cesti 11, 1330 Kočevje
Ime kontaktne osebe : **Jožica Turk**
Tel.št. **01/8938-645**, telefaks št.:**01/8938-640**

ZAHTEVEK ZA IZSTAVITEV GARANCIJE NA OSNOVI POGODBE O GARANCIJSKEM OKVIRU ŠT.: 3/07 –OG/KO

Na osnovi in v skladu s Pogodbo o garancijskem okviru št.: 3/07-OG/KO zgoraj navedeni naročnik garancije prosi banko za izstavitev garancije za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti na podlagi podpisane pogodbe št.3111-ZPOSS-16/2008-42 z dne 13.02.2008.

Znesek garancije: **10.845,35 EUR**
Koristnik garancije : **RS Ministrstvo za javno upravo, Tržaška cesta 21, 1000 Ljubljana**
Veljavnost garancije : **do vključno 03.04.2008** (6.člen)
Predmet javnega naročila : **Obnova službenih in najemnih stanovanj v Ljubljani**
Pogodbena vrednost: **216.906,90 EUR** (z vključenim ddv-jem)

Rok za oddajo garancije: **21.02.2008**

V / Na Kočevju, 18.02.2008.

Gramiz d.d., Kočevje
Ob Mahovniški cesti 11
1330 Kočevje

Priloga:
- pogodba št.3111-ZPOSS-16/2008-42

IZPOLNI BANKA:

št. garancije ..... datum veljavnosti garancije .....

Z izdajo zgoraj navedene garancije je stanje garancijskega okvira : EUR .....

Odobren okvir: EUR ..... veljavnost: .....

Neizkoriščen del : EUR .....

Priloga 9: Zahtevek za izstavitev garancije za odpravo napak v garancijski dobi (DBS, d. d., Ljubljana)

DEŽELNA BANKA SLOVENIJE

Deželna banka Slovenije d.d.
Kolodvorska ulica 9
1000 Ljubljana
T 01 8930 909
F 01 8930 912

Izpolni banka:

Se strinjamo !

Družba–naročnik garancije: **GRAMIZ, D.D., KOČEVJE**
Ob Mahovniški cesti 11, 1330 Kočevje
Ime kontaktne osebe : **Jožica Turk**
Tel.št. **01/8938-645**, telefaks št.:**01/8938-640**

ZAHTEVEK ZA IZSTAVITEV GARANCIJE NA OSNOVI POGODBE O GARANCIJSKEM OKVIRU ŠT.: 2/07 –OG/KO

Na osnovi in v skladu s Pogodbo o garancijskem okviru št.: 3/07-OG/KO zgoraj navedeni naročnik garancije prosi banko za izstavitev garancije za odpravo napak v garancijski dobi na podlagi podpisane pogodbe št.3111-ZPOSS-16/2008-42 z dne 13.02.2008.

Znesek garancije: **10.845,35 EUR**
Koristnik garancije : **RS Ministrstvo za javno upravo, Tržaška cesta 21, 1000 Ljubljana**
Veljavnost garancije : **do vključno 25.04.2010** (13.člen)
Predmet javnega naročila : **Obnova službenih in najemnih stanovanj v Ljubljani**
Pogodbena vrednost: **216.906,90 EUR** (z vključenim ddv-jem)

V / Na Kočevju, 17.04.2008.

Gramiz, d.d., Kočevj
Ob Mahovniški cesti 1
1330 Kočevje

Priloga:
- pogodba št.3111-ZPOSS-16/2008-42
- zapisnik o kvalitetnem prevzemu stanovanj z dne 13.03.08, 18.03.08 in 25.03.08

IZPOLNI BANKA:

št. garancije ..... datum veljavnosti garancije .....

Z izdajo zgoraj navedene garancije je stanje garancijskega okvira : EUR .....

Odobren okvir: EUR ..... veljavnost: .....

Neizkoriščen del : EUR .....

Priloga 10: Bančna garancija za resnost ponudbe (DBS, d. d., Ljubljana)

DEŽELNA BANKA SLOVENIJE

113/07-OSG/KO KOPIJA

Banka : **DEŽELNA BANKA SLOVENIJE d.d., Kolodvorska 9, 1000 Ljubljana**
Matična številka 5349907, ID številka za DDV: SI18787762

Upravičenec garancije, v besedilu imenovan naročnik:
MINISTRSTVO ZA JAVNO UPRAVO REPUBLIKE SLOVENIJE, Tržaška cesta 21, 1000 Ljubljana

Naročnik garancije, v besedilu imenovan ponudnik:
GRAMIZ d.d., Ob Mahovniški cesti 11, 1330 Kočevje
ID številka za DDV: SI49311506

BANČNA GARANCIJA ZA RESNOST PONUDBE št. 113/07-OSG/KO

V skladu z javnim naročilom št. ZPOSS-16/2007, objavljenem v Uradnem listu Republike Slovenije, na Portalu javnih naročil za:

»Obnovo službenih in najemnih stanovanj v Ljubljani«.

za potrebe naročnika javnega naročila **MINISTRSTVA ZA JAVNO UPRAVO REPUBLIKE SLOVENIJE, TRŽAŠKA CESTA 21, 1000 Ljubljana,** to je upravičenca iz te garancije (v nadaljevanju: naročnika) je ponudnik **GRAMIZ d.d., Ob Mahovniški cesti 11, 1330 Kočevje** dolžan za resnost svoje ponudbe, priskrbeti naročniku v skladu z določili razpisa bančno garancijo za resnost ponudbe.

Na podlagi navedenega se kot izdajatelj nepreklicno obvezujemo, da vam bomo na vaš prvi poziv, ne oziraje se na veljavnost in pravne učinke uvodoma omenjene ponudbe ter razpisnih pogojev in odpovedujoč se vsakemu ugovoru na podlagi le-te, plačali vsak znesek do maksimalne višine:

10.200,00 EUR
(z besedo: desettisočdvesto evrov 00/100).

Zavezujemo se, da bomo v 15. dneh po prejemu naročnikovega prvega pisnega zahtevka za plačilo, na prvi pisni poziv plačali naročniku zgoraj navedeni znesek brez kakršnega koli dodatnega utemeljevanja, če v svojem zahtevku navedete, da ste zgoraj navedeno ponudbo v celoti ali delno sprejeli in navede enega od sledečih razlogov:

a. če ponudnik umakne ali spremeni ponudbo v času njene veljavnosti
ali
b. če ponudnik ni pravočasno podpisal pogodbe ali je ni podpisal v skladu z razpisnimi pogoji
ali
c. če ponudnik ni predložil finančnega zavarovanja za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti v skladu z razpisnimi pogoji

113/07-OSG/KO KOPIJA

Zahtevek za unovčitev garancije mora biti predložen banki in mora vsebovati:

1. zahtevek naročnika za unovčenje garancije
2. original garancije številka 113/07-OSG/KO.

Garancijo lahko uveljavlja le naročnik, njegov pravni naslednik ali Ministrstvo za finance.

Ta garancija se znižuje za vsak, po tej garanciji unovčeni znesek.

Ta bančna garancija **velja od 10.12.2007 do vključno 01.03.2008.** Do 01.03.2008 mora banka prejeti pisno zahtevo za izplačilo te garancije.

Če od vas ne prejmemo nikakršnega zahtevka za izplačilo garantiranega zneska do vključno 01.03.2008, ta garancija preneha veljati ne glede na to, ali nam je vrnjena.

Morebitne spore med upravičencem in garantom rešuje stvarno pristojno sodišče v Ljubljani.

V skladu z 4.b točko 44. člena ZDDV-1 davek na dodano vrednost ni obračunan.

Ta bančna garancija je izdana v treh (3) enakih izvodih, od katerih prejme dva (2) izvoda naročnik garancije (od tega 1 izvod - original - uporabnik garancije), en (1) izvod pa ostane garantu.

Kočevje, 10.12.2007

Deželna banka Slovenije d.d.
Po pooblastilu:

Priloga 11: Bančna garancija za dobro izvedbo del (DBS, d. d., Ljubljana)

DEŽELNA BANKA SLOVENIJE

21/08-OSG/KO **KOPIJA**

Banka : **DEŽELNA BANKA SLOVENIJE d.d., Kolodvorska 9, 1000 Ljubljana**
Matična številka 5349907, ID številka za DDV: SI18787762

Upravičenec garancije, v besedilu imenovan naročnik:
RS MINISTRSTVO ZA JAVNO UPRAVO, Tržaška cesta 21, 1000 Ljubljana

Naročnik garancije v besedilu imenovan ponudnik:
GRAMIZ d.d., Ob Mahovniški cesti 11, 1330 Kočevje
ID številka za DDV: SI49311506

Kočevje, 18.02.2008

GARANCIJO ZA DOBRO IZVEDBO POGODBENIH OBVEZNOSTI št. 21/08-OSG/KO

V skladu z Pogodbo št. 3111-ZPOSS-16/2008-42 z dne 13.02.2008 sklenjeno med:

naročnikom: **RS MINISTRSTVO ZA JAVNO UPRAVO, Tržaška cesta 21, 1000 Ljubljana**

in

izvajalcem: **GRAMIZ d.d. KOČEVJE, Ob Mahovniški c. 11, 1330 Kočevje**

je izvajalec dolžan opraviti naslednja dela:
»Obnova službenih in najemnih stanovanj« ,

v skupni vrednosti **216.906,90 EUR**,
(z besedo: dvestošestnajsttisočdevetstošest evrov 90/100

Na zahtevo izvajalca se s tem finančnim zavarovanjem nepreklicno in brezpogojno obvezujemo, da bomo v 15 dneh po prejemu vašega pisnega zahtevka plačali:

10.845,35 EUR,

če izvajalec svoje pogodbene obveznosti ne bo izpolnil v dogovorjeni kvaliteti, količini in rokih, opredeljeni v zgoraj citirani pogodbi.

Naša obveza velja tudi v primeru delne izpolnitve pogodbenih obveznosti in če izvedena dela tudi delno zadostujejo pogodbenim zahtevam.

Po poteku navedenega roka garancija ne velja več in naša obveznost avtomatično ugasne, ne glede na to, ali je garancija vrnjena.

21/08-OSG/KO **KOPIJA**

Zahtevek za predložitev garancije mora biti predložen DBS in mora vsebovati:

1. originalno pismo naročnika za unovčenje garancije v skladu z zgornjim odstavkom
2. predloženo izjavo Uprave RS za javna plačila, da so zahtevek za unovčenje podpisale osebe, ki so pooblaščene za zastopanje in
3. original Garancije št. **21/08-OSG/KO**.

Ta garancija se znižuje za vsak, po tej garanciji unovčeni znesek.

Ta garancija ni prenosljiva.

To finančno zavarovanje velja od 18.02.2008 do vključno 13.04.2008. Po preteku navedenega roka finančno zavarovanje ne velja več in naša obveznost avtomatično ugasne , ne glede na to, ali je finančno zavarovanje vrnjeno.

Če se bo naročnik kadarkoli v času veljavnosti te garancije strinjal, da se izvajalcu podaljša pogodbeni rok ali v primeru , da izvajalec ni uspel izpolniti pogodbenih obveznosti, se lahko naročnik garancije oz. izvajalec in banka sporazumno dogovorita za podaljšanje garancije.

Morebitne spore med naročnikom in banko stvarno pristojno sodišče.

V skladu z 4.b točko 44. člena ZDDV-1 davek na dodano vrednost ni obračunan.

Ta bančna garancija je izdana v treh (3) enakih izvodih, od katerih prejme dva (2) izvoda naročnik garancije (od tega 1 izvod - original - upravičenec garancije), en (1) izvod pa ostane banki.

DBS d.d.:
Po pooblastilu:

Priloga 12: Garancija za odpravo napak v garancijski dobi (DBS, d. d., Ljubljana)

DEZELNA BANKA SLOVENIJE

52/07-OSG/KO **KOPIJA**

Banka:
DEŽELNA BANKA SLOVENIJE d.d., Kolodvorska 9, 1000 Ljubljana,
identifikacijska številka: S118787762

Kočevje, 07.01.2009

Banka (v nadaljevanju: garant) izdaja po nalogu podjetja **GRAMIZ d.d. KOČEVJE, Ob Mahovniški c. 11,1330 Kočevje,** identifikacijska številka: SI 49311506 (v nadaljevanju: naročnik garancije) in na podlagi sklepa pristojnega organa garanta

GARANCIJO ZA ODPRAVO NAPAK V GARANCIJSKI DOBI
št. 52/07-OSG/KO

Seznanjeni smo, da je naročnik garancije sklenil Gradbeno pogodbo št. 3111-ZPOSS-16/2008-42 z dne 13.02.2008 za:

«OBNOVO SLUŽBENIH IN NAJEMNIH STANOVANJ«,

216.906,90 EUR z DDV

(z besedo: dvestošestnajsttisočdevetstošest evrov 90/100)

z naročnikom:

RS MINISTRSTVO ZA JAVNO UPRAVO, Tržaška cesta 21, 1000 Ljubljana
(v nadaljevanju: upravičenec garancije).

1. V skladu z 13. členom Gradbene pogodbe št. 3111-ZPOSS-16/2008-42 z dne 13.02.2008 in na podLagi konČnega primopredajnega zapisnika, je naročnik garancije dolžan predložiti upravičencu garancije garancijo za odpravo napak v garancijski dobi v višini 5 % pogodbene cene in sicer:

   10.845,35 EUR
   (z besedo: desettisočosemstopetinštirideset evrov 35/100)

2. Garant se obvezuje, da bo plačal upravičencu garancije na njegov prvi pisni poziv, v 15. dneh zahtevani znesek do veljavnega zneska te garancije, t.j. **10.845,35 EUR** (z besedo: desettisočosemstopetinštirideset evrov 35/100) v primeru, če naročnik ne odpravi pomanjkljivosti v dogovorjenem roku.

Pisni poziv upravičenca garancije mora vsebovati izjavo upravičenca garancije, da zahteva plačilo po garanciji zaradi nastopa zgoraj navedenega razloga.

52/07-OSG/KO **KOPIJA**

3. Ta garancija velja od **25.04.2008 do 25.04.2010.** Po izteku tega roka veljavnost garancije avtomatično preneha, ne glede na to ali je garancija vrnjena banki ali ne.
4. Naša garancija je neprenosljiva.
5. Z vsakim plačilom po tej garanciji, se znesek garancije zniža v isti visini.
6. Ta bančna garancija je izdana v štirih (4) enakih izvodih, od katerih prejme dva (2) izvodanaročnik garancije (od tega 1 izvod - original - upravičenec garancije), dva (2) izvoda pa
   ostaneta garantu.
7. V skladu s 4.a. točko 44. člena ZDDV-1 davek na dodano vrednost ni obračunan.

DBS d.d.:

Po pooblastilu:

Priloga 13: Nalog za izdajo garancije za zavarovanje vračila avansa – obroka kupnine (NLB, d. d., Ljubljana)

Nova Ljubljanska banka d.d., Ljubljana
Seidlova cesta 3
Poslovni center za velika podjetja Dolenjska - Posavje
8000 Novo mesto

Ga. PENCA
Telefon: 07 339 1462; fax: 07 339 1118

Družba - naročnik garancije: **GRAMIZ, d.d., Kočevje**
Ime kontaktne osebe: JOŽICA TURK
Tel./fax:01 8938 645 (640)

NALOG ZA IZDAJO GARANCIJE ZA ZAVAROVANJE VRAČILA AVANSA- OBROKA KUPNINE

Skladno z II. členom Pogodbe o izdaji garancij št. 3086-446/2006-PM, sklenjene dne 05.09.2006 med Novo Ljubljansko banko d.d., Ljubljana, Trg republike 2, 1000 Ljubljana in podjetjem GRAMIZ, Gradbeno podjetje, d.d, Kočevje, Ob Mahovniški cesti 11, 1330 Kočevje, vam dajemo nalog za izdajo garancije za zavarovanje vračila avansa - obroka kupnine.

Prosimo vas, da v korist kupca _____ kot upravičenca garancije izdate garancijo za zavarovanje vračila avansa - obroka kupnine v znesku **29.236, EUR,** (1. del kupnine), z rokom veljavnosti do vključno **31.12.2008.**

Kopija prodajne pogodbe **A 21/2007** je priloga h temu nalogu.

Prosimo za izdajo garancije.

Kraj in datum, 09.03.2007

Naročnik garancije:

Gramiz d.d. Kočevje
Ob Mahovniški cesti 11
1330 Kočevje

Priloga 14: Garancija za vračilo obroka kupnine (NLB, d. d., Ljubljana)

Primer garancije za zavarovanje vračila obroka kupnine – 37. člen ZVKSES

Naziv banke: **Nova Ljubljanska banka d.d., Ljubljana, Trg republike 2, 1000 Ljubljana**

Kraj in datum: **Novo mesto, 14.03.2007**

Naročnik garancije: **GRAMIZ Gradbeno podjetje, d.d. Kočevje, Ob Mahovniški cesti 11, 1330 Kočevje**

Upravičenec garancije:

GARANCIJA ZA VRAČILO OBROKA KUPNINE št. 1765

Nova Ljubljanska banka d.d., Ljubljana, Trg republike 2, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: Nova LB) izjavlja, da je seznanjena:

- da sta prodajalec **GRAMIZ Gradbeno podjetje, d.d. Kočevje, Ob Mahovniški cesti 11, 1330 Kočevje** (v nadaljevanju: naročnik garancije) in kupec , **EMŠO .....** (v nadaljevanju: upravičenec) dne 01.02.2007 sklenila PRODAJNO POGODBO št. A 21/2007 za stanovanje v »VEČSTANOVANJSKEM OBJEKTU ZELENI GOZDIČEK« (v nadaljevanju: pogodba) katere predmet je prodaja oz. nakup posameznega dela stavbe v večstanovanjskih objektih ZELENI GOZDIČEK, ki se gradijo na zemljišču parc. št.: 595/6, 595/7 in 596/2, vse k.o. Moste, in sicer stanovanje z oznako A 21 v izmeri 74,04 m2 neto, s pripadajočo teraso v izmeri 28,53 + 3,57 m2 (nahajajoče se v 5. etaži A objekta), shrambo z oznako Ash 21 v izmeri 4,05 m2, nahajajočo se v 2. etaži, vse skupaj v izmeri 110,19 m2 in parkirno mesto št. 12, nahajajoče se v 2. etaži, s pripadajočimi skupnimi deli in napravami stavbe ter pripadajočim zemljiščem (v nadaljevanju: nepremičnina), pri čemer kupnina za nepremičnino znaša skupaj 146.180,00 EUR (v nadaljevanju: kupnina),
- da je s pogodbo dogovorjeno, da bo upravičenec poravnal naročniku garancije kupnino v več obrokih in v znamenje sklenitve pogodbe plačal aro v višini 14.618,00 EUR, ki se všteva v kupnino,
- da je upravičenec naročniku garancije dne 26.02.2007 plačal prvi del kupnine v višini 29.236,00 EUR (v nadaljevanju:obrok), za katerega mu je naročnik garancije dolžan predložiti bančno garancijo Nove LB za vračilo obroka kupnine,
- da se je naročnik garancije upravičencu kot kupcu zavezal, da mu bo omogočil prevzem nepremičnine najkasneje do 30.05.2008 pod pogojem, da je le-ta izpolnil vse svoje obveznosti iz pogodbe.

Nova LB se s to garancijo nepreklicno in brezpogojno zavezuje ter ne glede na kakršenkoli ugovor naročnika garancije, da bo upravičencu na njegov prvi pisni poziv, ki mu bo priložena pisna izjava upravičenca, da naročnik garancije v primeru razveze pogodbe zaradi stečaja, plačilne nesposobnosti ali drugih razlogov ne bo sposoben vrniti upravičencu plačanih obrokov kupnine, plačala vsak zahtevani znesek do najvišjega skupnega zneska

29.236,00 EUR
(z besedo: devetindvajsettisočdvestošestintrideset 00/100 eurov),

Z vsakim delnim plačilom po garanciji, se obveznost Nove LB ustrezno zmanjša za izplačani znesek.

Ta garancija ni prenosljiva.

Ta garancija stopi v veljavo z dnem izdaje garancije in velja do vključno **31.12.2008.** Ne glede na to, ali je ta garancija Novi LB vrnjena, obveznosti Nove LB po tej garanciji prenehajo, če Nova LB ne prejme pravilnega pisnega poziva za unovčenje najkasneje do vključno 31.12.2008, če ta dan ni delovni dan, pa predhodni delovni dan, in sicer do 15. ure. Pred navedenim dnem ta garancija preneha veljati samo pod pogojem, da Nova LB prejme izvirnik te garancije.

Šteje se, da je pisni poziv za unovčenje te garancije pravilen, če je dostavljen Novi LB v originalu, na naslov : Nova Ljubljanska banka d.d., Ljubljana, Poslovni center za velika podjetja Dolenjska – Posavje, Seidlova cesta 3, 8000 Novo mesto, s priporočeno poštno pošiljko ali po kurirju in vsebuje sklicevanje na številko te garancije.

Za potrebe te garancije se za delovni dan šteje vsak dan razen sobot, nedelj, praznikov in dni na katere Nova LB ne posluje z običajnim delovnim časom in v običajnem obsegu poslovanja. Če končni dan veljavnosti garancije ni delovni dan, mora Nova LB prejeti garancijo na unovčenje najkasneje na zadnji delovni dan pred dnem končnega dne veljavnosti garancije.

Za presojo pravic in obveznosti Nove LB in upravičenca po tej garanciji se uporabljajo predpisi, veljavni v kraju sedeža Nove LB. Za reševanje morebitnih sporov po tej pogodbi je pristojno stvarno pristojno sodišče po sedežu Nove LB.

Nova LB:
(Žig in podpisi)

Priloga 15: Nalog za izdajo garancije za odpravo skritih napak – objekta A in B (NLB, d. d., Ljubljana)

Gramiz Gradbeno podjetje, d.d. Kočevje
1330 Kočevje, Ob Mahovniški cesti 11

Nova Ljubljanska banka d.d., Ljubljana
Poslovni center za velika podjetja Dolenjska – Posavje
Seidlova cesta 3
8000 Novo mesto

Zadeva: Nalog za izdajo garancije za odpravo skritih napak – Moste objekt A in B

Prosimo vas za izdajo dveh bančnih garancij , in sicer po 17.členu splošnih pogojev notarskega zapisa opr.št.SV 48/07 in ZVKSES (26.člen)

Upravičenec garancije:
NOTAR JOŽE SIKOŠEK
Bravničarjeva 13
1000 Ljubljana

Znesek garancije:
Objekt A: **193.318,43 EUR** (priloga 1)
Objekt B: **202.327,71 EUR** (priloga 2)

Veljavnost garancije: **od 16.05.2008 do 16.07.2010**

Kočevje, dne 19.05.2008

Vodja fin.službe:
Jožica Turk

Gramiz, d.d., Kočevj
Ob Mahovniški cesti 1
1330 Kočevje

Priloga 16: Garancija za odpravo skritih napak (NLB, d. d., Ljubljana)

Primer garancije za odpravo skritih napak po 4. odstavku 26. člena ZVKSES(v korist notarja)

Naziv banke:	**Nova Ljubljanska banka d.d., Ljubljana, Trg republike 2, 1000 Ljubljana**
Kraj in datum izdaje:	**Novo mesto, 22.05.2008**
Upravičenec:	**Notar Jože Sikošek, Bravničarjeva 13, 1000 Ljubljana**

GARANCIJA ZA ODPRAVO SKRITIH NAPAK št.: 2383

Nova Ljubljanska banka d.d., Ljubljana, Trg republike 2, Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: Nova LB) izjavlja, da je seznanjena:

- da se v stavbi z identifikacijsko številko 1905-00538 na naslovu Moste 40 G, Komenda, ki stoji na parc. št. 595/20, k.o. Moste, vpisani v zemljiški knjigi Okrajnega sodišča v Kamniku (v nadaljnjem besedilu: stavba) nahajajo stanovanja, katerih seznam je v prilogi (v nadaljnjem besedilu: stanovanja) in ki so namenjena za prodajo posameznim kupcem (v nadaljnjem besedilu: etažni lastniki stavbe),
- da je bila z vsakim etažnim lastnikom sklenjena kupoprodajna pogodba za nakup stanovanja (v nadaljnjem besedilu vse kupoprodajne pogodbe skupaj imenovane: pogodbe),
- da je prodajalec GRAMIZ d.d., Kočevje, Ob Mahovniški cesti 11, Kočevje na podlagi 17. člena notarskega zapisa splošnih pogojev prodaje opr. št. SV 48/07 z dne 11.01.2007 skladno s 26. členom Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (Ur. l. RS št. 18/2004) dolžan v zavarovanje svojih obveznosti iz naslova odprave skritih napak na vitalnih delih stavbe (v nadaljnjem besedilu: osnovna obveznost) do etažnih lastnikov stanovanj zagotoviti bančno garancijo za odpravo skritih napak v višini 5% pogodbenih zneskov t.j. 193.318,43 EUR (z besedo: stotriindevetdesettisočtristoosemnajst 43/100 evrov), z rokom veljavnosti do vključno 16.07.2010, ki se izda v korist notarja Jožeta Sikoška, Bravničarjeva 13, 1000 Ljubljana, ki je sestavil splošne pogoje prodaje posameznih delov stavbe (v nadaljnjem besedilu: upravičenec),
- da upravičenec lahko unovči to garancijo samo v korist vseh etažnih lastnikov stavbe, če tako zahtevajo etažni lastniki, ki so skupaj imetniki najmanj polovice solastninskih deležev na skupnih delih stavbe,
- da je upravičenec dolžan ob unovčevanju garancije Novi LB predložiti seznam vseh etažnih lastnikov stavbe, z navedbo solastninskega deleža vsakega posameznega etažnega lastnika na skupnih delih stavbe.

Nova LB se s to garancijo nepreklicno in brezpogojno obvezuje, da bo upravičencu na njegov prvi pisni poziv, prejet v originalu na naslov: Nova Ljubljanska banka d.d., Poslovni center za velika podjetja Dolenjska – Posavje, Seidlova cesta 3, 8000 Novo mesto, ki mu bo priložena pisna izjava notarja, da unovčuje to garancijo na podlagi pisne zahteve etažnih lastnikov stavbe, ki so skupaj imetniki najmanj polovice solastninskih deležev na skupnih delih stavbe, plačala vsak znesek do najvišjega zneska

193.318,43 EUR
(z besedo: stotriindevetdesettisočtristoosemnajst 43/100 evrov).

Ta garancija prične veljati z dnem izdaje. Ne glede na to, ali je ta garancija Novi LB vrnjena, obveznosti Nove LB po tej garanciji prenehajo, če Nova LB ne prejme pravilnega pisnega poziva za unovčenje najkasneje do vključno **16.07.2010**, če ta dan ni delovni dan, pa predhodni delovni dan.

Šteje se, da je pisni poziv za unovčenje te garancije pravilen, če je dostavljen Novi LB v originalu, skupaj z zgoraj navedenimi prilogami, na zgoraj navedeni naslov, s priporočeno poštno pošiljko ali po kurirju in vsebuje sklicevanje na številko te garancije

Z vsakim delnim plačilom po garanciji, se obveznost Nove LB ustrezno zmanjša za izplačani znesek.

Za potrebe te garancije se za delovni dan šteje vsak dan razen sobot, nedelj, praznikov in dni na katere Nova LB ne posluje z običajnim delovnim časom. Za presojo pravic in obveznosti Nove LB se uporabljajo predpisi, veljavni po sedežu Nove LB. Za reševanje morebitnih sporov po tej pogodbi je stvarno pristojno sodišče po sedežu Nove LB.

Nova LB:
(Žig in podpisi)