

Γραφείο ΟΕΥ Βελιγραδίου

Κατασκευαστικός Κλάδος /

Δημόσιες Συμβάσεις & Συμπράξεις Δημοσίου

Ιδιωτικού Τομέα

Μάιος 2019

1. ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΟΣ ΚΛΑΔΟΣ

Το ΑΕΠ από τις κατασκευές στη Σερβία έφθασε τα 47.577,80 δισεκατομμύρια δηνάρια το τέταρτο τρίμηνο του 2018 ποσό που υπερβαίνει σημαντικά τα ποσοστά ανάπτυξης σε άλλους τομείς.

Η κατασκευή κατοικιών βρίσκεται σε άνοδο καθώς τα έργα φθάνουν σε επίπεδα ρεκόρ ενώ προγραμματίζεται η κατασκευή νέων έργων.

Έχει σημειωθεί αξιοσημείωτη αύξηση στις οικιστικές εξελίξεις υπό την αιγίδα των επενδυτών του Ισραήλ και των ΗΑΕ. Επιπλέον, με την εισαγωγή στην αγορά των διεθνών εμπορικών developers και διαχειριστών εμπορικών ακινήτων με ένα ευρύ φάσμα βιομηχανικών κτιρίων, βιομηχανικών αποθηκών και γραφείων της ΙΚΕΑ, η οποία ξεκίνησε επίσημα τις επιχειρηματικές δραστηριότητές της στη Σερβία, η κοινότητα των ακινήτων ενισχύεται δυναμικά.

Η σερβική αγορά ακινήτων παραδοσιακά περιστρέφεται γύρω από πέντε βασικούς τομείς, όπως οι χώροι γραφείων, η αγορά κατοικιών, ο τομέας λιανικής, ο βιομηχανικός τομέας και η αγορά ξενοδοχείων. Νέες τάσεις, όπως η κατασκευή πάρκων λιανικής πώλησης και εμπορικών κέντρων, φθάνουν κάθε χρόνο. Η ανάπτυξη οικιστικών πάρκων έχει γίνει πολύ δημοφιλής, κυρίως λόγω της χαμηλότερης αρχικής επένδυσης, της μικρότερης περιόδου κατασκευής και της ικανότητάς της να αναπτυχθεί σε φάσεις. Βασικοί επενδυτές που αναπτύσσουν αυτά τα έργα είναι οι Aniv, Poseidon Group, Immofinanz και MPC Properties. Μια σειρά από νέους κανονισμούς στην ισχύουσα νομοθεσία, σε συνδυασμό με την

ανακοίνωση πολλών σημαντικών έργων, δείχνουν ότι μια πολύ ενδιαφέρουσα περίοδος βρίσκεται στον ορίζοντα.

Η επενδυτική δραστηριότητα επιταχύνθηκε, με την ισχυρή συμβολή τόσο των εγχώριων όσο και των ξένων επενδυτών, δημιουργώντας μια έκρηξη στην κατασκευή πολυκατοικιών.

Επενδυτές από όλο τον κόσμο έχουν ήδη εισέλθει στην αγορά παρέχοντας κορυφαία οικιστικά έργα. Ο ανταγωνισμός μεγάλων έργων από διεθνείς και εγχώριους επενδυτές φέρνει ένα εντελώς νέο επίπεδο εξειδίκευσης της αγοράς, με διαφορετικές υπηρεσίες, χαρακτηριστικά και ανέσεις.

Το πιο αξιοσημείωτο από αυτά τα έργα ήταν η ανάπτυξη του Waterfront Βελιγραδίου, μια μεγάλης κλίμακας αναδιάρθρωση των τειχών του ποταμού Sava στο κεντρικό Βελιγράδι, που καλύπτει 80 εκτάρια οικοδομής.

Το έργο αυτό είναι κοινοπραξία του επενδυτικού ταμείου της Δημοκρατίας της Σερβίας και του Αμπού Ντάμπι, το οποίο εκτιμάται ότι υπερβαίνει τα 3 δισεκατομμύρια ευρώ.

Η περιοχή που ήταν κάποτε έδρα του παλαιού σιδηροδρομικού σταθμού της πόλης είναι πλέον μέρος μιας συνεχιζόμενης κατασκευαστικής έκρηξης, με 900 μονάδες ήδη υπό κατασκευή.

Υψηλά συγκροτήματα κατοικιών κυριαρχούν στο γενικό σχέδιο συμπεριλαμβανομένης της κατασκευής ενός πύργου 42 οροφών στην αποβάθρα του ποταμού Sava.

Προπαρασκευαστικές εργασίες έχουν ήδη ξεκινήσει και ο κύριος ανάδοχος αναμένεται να ανακοινωθεί μέχρι το τέλος του έτους. Υπάρχουν ενδείξεις ότι η Besix (Βέλγιο) είναι ο κύριος υποψήφιος να αναλάβει το έργο που περιλαμβάνει την κατασκευή ενός ουρανοξύστη με αποκλειστικά 220 κατοικημένες μονάδες και επώνυμα διαμερίσματα St Regis.

Επιπροσθέτως, λόγω των δημοσιονομικών πλεονασμάτων, η κυβέρνηση ανακοίνωσε σχέδια επανέναρξης των προγραμμάτων στέγασης για τους δημόσιους υπαλλήλους το 2019, προκειμένου να επιχορηγήσει την κατασκευή περισσότερων από 8.000 προσιτών μονάδων τα επόμενα χρόνια, κυρίως για τους δημόσιους υπαλλήλους, το στρατιωτικό προσωπικό και την αστυνομία.

Επί του παρόντος, το πρόγραμμα εκτιμάται ότι αξίζει περισσότερα από 250 εκατομμύρια ευρώ συνολικά, αλλά μπορεί εύκολα να επεκταθεί τα επόμενα χρόνια με στόχο προνομιακές τιμές κατοικίας - σημαντικά χαμηλότερες από τις τιμές αγοράς . Δεδομένου ότι δεν πρόκειται για πρόγραμμα κοινωνικής στέγασης, τα έργα αυτά πρέπει να αντιπροσωπεύουν σπίτια χαμηλής πυκνότητας και ποιότητας σε σχετικά καλές τοποθεσίες.

Οι καινοτομίες όπως οι ηλεκτρονικές άδειες οικοδόμησης καθώς και η επερχόμενη ηλεκτρονική υπηρεσία κτηματολογίου θα επιτρέψουν την ταχύτερη διεκπεραίωση των αιτήσεων.

Αυτή η κατασκευαστική έκρηξη, με 40.000 εργοτάξια σήμερα, είχε σημαντικό αντίκτυπο στο ακαθάριστο εγχώριο προϊόν της χώρας, ενώ υιοθετήθηκε στις 26 Οκτωβρίου 2018 και ο νέος Νόμος για τις κατασκευές βάσει του οποίου για πρώτη φορά εναρμονίζονται με τα πρότυπα και τις βέλτιστες πρακτικές στην ΕΕ.

Ο νόμος θα ρυθμίσει καλύτερα την αγορά δομικών προϊόντων, θα αυξήσει το επίπεδο ποιότητας των υλικών που χρησιμοποιούνται στην κατασκευή δρόμων, γεφυρών, κτιρίων και άλλων εγκαταστάσεων και θα προσφέρει πιο προσιτές τιμές στους επενδυτές μέσω του ανταγωνισμού των κατασκευαστών.

Εκτός από την επικαιροποίηση των προτύπων στον τομέα των κατασκευών στη Σερβία, ο νέος νόμος θα καταστήσει τους εγχώριους παραγωγούς πιο ανταγωνιστικούς στην ευρωπαϊκή αγορά, καθώς θα εφαρμοστούν στη Σερβία πρότυπα σύμφωνα με εκείνα στα κράτη μέλη της ΕΕ.

Αξίζει να σημειωθεί ότι στον τομέα των γραφείων, επενδυτές από την Αφρική, το Ισραήλ και ο όμιλος Tidhar, GTC, Delta Holding, MPC Properties, AFI Europe και Shikun & Binui Group έχουν ξεκινήσει μια σειρά από έργα σε όλο το Βελιγράδι με ενοικιαστές που είναι κυρίως μεγάλες πολυεθνικές εταιρείες.



2. ΔΗΜΟΣΙΕΣ ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ-ΣΥΜΠΡΑΞΕΙΣ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΙΔΙΩΤΙΚΟΥ ΤΟΜΕΑ

Διακανονισμός για τις δημόσιες συμβάσεις

Δεν υπάρχουν ειδικές ρυθμίσεις για τις δημόσιες συμβάσεις που επηρεάζουν μόνο τους διεθνείς ανάδοχους και τους συμβούλους.

Τα δημόσια κατασκευαστικά έργα υπόκεινται σε διαδικασία δημόσιου διαγωνισμού σύμφωνα με το νόμο περί δημοσίων συμβάσεων. Η διαδικασία δημοσίων διαγωνισμών πρέπει να διεξάγεται κατά τρόπο που να μην εισάγει διακρίσεις, ώστε να διασφαλίζεται η διαφάνεια και ο ανταγωνισμός.

Τα ιδιωτικά σχέδια οργανώνονται από ιδιώτες επενδυτές που χρησιμοποιούν ιδιωτικούς πόρους. Οι ρυθμίσεις προμηθειών για αυτά τα ιδιωτικά έργα δεν ρυθμίζονται ειδικά από το νόμο. Στην πράξη, αυτό σημαίνει ότι οι ιδιωτικοί φορείς μπορούν να οργανώσουν τις συμφωνίες προμηθειών με τον τρόπο που επιθυμούν. Εντούτοις, μια τράπεζα που παρέχει δάνειο για χρηματοδότηση έργων ενδέχεται να έχει ορισμένες ειδικές απαιτήσεις από πλευράς ρυθμίσεων σχετικά με τις δημόσιες συμβάσεις.

Εάν οι κύριοι συμβαλλόμενοι είναι διεθνείς ανάδοχοι, οι ρυθμίσεις σχετικά με τις δημόσιες συμβάσεις ενδέχεται να είναι σύμφωνες με τα τυποποιημένα έντυπα συμβάσεων που έχουν εκδοθεί από τη Διεθνή Ομοσπονδία Συμβούλων Μηχανικών (FIDIC).

Δομές συναλλαγών

Τοπικά έργα

Για τοπικά ιδιωτικά έργα, τα πιο συχνά χρησιμοποιούμενα εταιρικά σχήματα είναι σχήματα ειδικού σκοπού (SPV) και συμβάσεις κοινοπραξίας. Τα μικρότερα έργα βασίζονται συνήθως σε συμβάσεις κοινών επιχειρήσεων, ενώ μεγαλύτερα έργα πραγματοποιούνται μέσω SPV. Μια κοινοπραξία μπορεί επίσης να χρησιμοποιηθεί ως μια μορφή σύνδεσης που συγκεντρώνει ιδιωτικούς φορείς για την εκτέλεση έργων κατασκευής και τη συμμετοχή σε συμπράξεις δημοσίου και ιδιωτικού τομέα.

Διεθνή έργα

Τα διεθνή έργα διεξάγονται κατά κύριο λόγο μέσω SPV, κατά προτίμηση εταιρειών περιορισμένης ευθύνης.



Χρηματοδότηση

Τα έργα δημοσίων υποδομών χρηματοδοτούνται πρωτίστως με δάνειο από διεθνή χρηματοπιστωτικό οργανισμό, όπως η Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων, η Παγκόσμια Τράπεζα και η Ευρωπαϊκή Τράπεζα Ανασυγκρότησης και Ανάπτυξης. Υπάρχει επίσης μια τάση στη Δημοκρατία της Σερβίας για ιδιωτικές επενδύσεις σε δημόσια έργα υποδομών, κυρίως μέσω συμπράξεων δημόσιου-ιδιωτικού τομέα με ξένους επενδυτές.

Οι κλασικές μορφές χρηματοδότησης έργων κυριαρχούν στη χρηματοδότηση τόσο των τοπικών όσο και των διεθνών ιδιωτικών έργων. Για παράδειγμα, ένα δάνειο που χρησιμοποιείται για τη χρηματοδότηση του σχεδίου συνδέεται από το εισόδημα που παράγεται από το έργο και τα περιουσιακά στοιχεία, τα δικαιώματα και τα συμφέροντα του έργου κατέχονται ως δευτερεύουσα ασφάλεια ή ασφάλεια. Όσον αφορά τη χρηματοδότηση διεθνών έργων, δεν υπάρχουν σημαντικές διαφορές μεταξύ αυτών και των τοπικών σχεδίων. Συνήθως, μια ξένη τράπεζα παρέχει δάνειο σε δανειολήπτη μέσω της τοπικής θυγατρικής της τράπεζας. Ασφάλεια και συμβατική προστασία

Ασφάλεια

Οι κοινές μορφές ασφάλειας που απαιτεί ένας δανειστής περιλαμβάνουν:

- Υποθήκη επί ακινήτου ενός δανειολήπτη ή των συνδεδεμένων εταιρειών του.
- Ενεχυρίαση περιουσιακών στοιχείων δανειολήπτη ή συνδεδεμένων με αυτήν εταιρειών (π.χ. χρηματοοικονομικά μέσα όπως τα χρήματα που κατατίθενται σε

τραπεζικούς λογαριασμούς και τίτλους, οχήματα, κατασκευαστικές μηχανές, απαιτήσεις, μετοχές).

Οι συμβατικοί μηχανισμοί που χρησιμοποιούνται για την προστασία του δανειστή περιλαμβάνουν τα ακόλουθα:

- Ασφάλιση ακινήτων ή έργων.
- Τραπεζική ή εταιρική εγγύηση
- Εγγυήσεις που παρέχονται από τρίτους.

Εκχώρηση συμβατικών δικαιωμάτων, με τη συγκατάθεση του δανειολήπτη για την εκχώρηση που δόθηκε εκ των προτέρων.

- Συμβατικές κυρώσεις.

Ο γενικός κανόνας είναι ότι όλες οι τροποποιήσεις των συμβάσεων πρέπει να συμφωνούνται γραπτώς. Ωστόσο, ένας εργολάβος δεν χρειάζεται να ζητήσει άδεια εργοδότη για την εκτέλεση επειγόντων και απρόβλεπτων έργων (για παράδειγμα, για να αποφευχθούν ζημιές από σεισμούς, πλημμύρες και πυρκαγιές). Εάν προκύψει γεγονός ανωτέρας βίας και παρατείνεται η προθεσμία εντός της οποίας ο εργοδότης οφείλει να δώσει στον εργολάβο πρόσβαση στον τόπο, αυτό θα επεκτείνει επίσης την προθεσμία του εργολάβου για την εκτέλεση της σύμβασης.

Συμβατικές διατάξεις που συνήθως διαπραγματεύονται για να καλύψουν σημαντικές καθυστερήσεις στο έργο

Οι εκκαθαρισμένες ζημιές για την κάλυψη υλικών καθυστερήσεων σε ένα έργο περιλαμβάνονται συνήθως στις συμβάσεις κατασκευής.

Για κάθε απόκλιση από το έργο, ένας εργολάβος πρέπει να ζητήσει γραπτή άδεια από τον εργοδότη. Ένας εργολάβος δεν μπορεί να ζητήσει αποζημίωση για εργασίες που εκτελούνται χωρίς την άδεια του εργοδότη. Ωστόσο, σε αντίθεση με τον εργολάβο, ο εργοδότης δεν χρειάζεται τη συγκατάθεση του εργολάβου για την πραγματοποίηση αλλαγών στο έργο.

Εάν ένας εργοδότης ζητήσει αλλαγές σε ένα έργο τότε ο ανάδοχος μπορεί να ζητήσει αλλαγή της συμφωνηθείσας τιμής και του χρονοδιαγράμματος για την εκτέλεση έργων.

Σε μια σύμβαση κατ' αποκοπή ποσό, η συμφωνηθείσα τιμή καλύπτει όλες τις απρόβλεπτες εργασίες και την υπερβολική εργασία, αλλά η συμβατική τιμή δεν μπορεί να μειωθεί ώστε να αντικατοπτρίζει οποιαδήποτε μείωση της αξίας της εργασίας που πρόκειται να εκτελεστεί.

Πριν ξεκινήσει ένα έργο, ο επενδυτής πρέπει να διαθέτει τις απαραίτητες πληροφορίες τοποθεσίας, σχεδιασμό σχεδιασμού και πληροφορίες σχετικά με τις συνθήκες τοποθεσίας για να υποβάλει αίτηση για άδεια οικοδομής (τεχνικός έλεγχος).

Ένας επενδυτής απαιτεί επίσης διευκρίνιση των σχέσεων ιδιοκτησίας και επίλυση οποιωνδήποτε θεμάτων, μαζί με ένα σχέδιο για την εκτέλεση των οικοδομικών εργασιών.

Πριν αρχίσει η εργασία, πρέπει να ληφθεί άδεια κατασκευής και να καταβληθεί το απαραίτητο τέλος ανάπτυξης γης.

Μόλις ολοκληρωθεί η κατασκευή μιας εγκατάστασης, ένας εργολάβος πρέπει να υποβάλει δήλωση ολοκλήρωσης στον αρμόδιο φορέα που εξέδωσε την άδεια κατασκευής. Ο φορέας θα επιθεωρήσει τα ολοκληρωμένα έργα θεμελίωσης και, αν υποτεθεί ότι η εργασία συμμορφώνεται με το απαιτούμενο πρότυπο, εγκρίνει περαιτέρω κατασκευή.

Συμπράξεις δημόσιου-ιδιωτικού τομέα (ΣΔΙΤ)

Η έννοια της ΣΔΙΤ έχει εισαχθεί στη δικαιοδοσία της Σερβίας αρκετά πρόσφατα. Ως εκ τούτου, στην πράξη αυτές οι εταιρικές σχέσεις δεν είναι πολυάριθμες και οι μέθοδοι εφαρμογής τους δεν είναι ακόμη πλήρως σαφείς και ανεπτυγμένες.

Μέχρι στιγμής, οι ΣΔΙΤ χρησιμοποιήθηκαν στους ακόλουθους τομείς:

- Κατασκευές.
- Μεταφορές.
- Υποδομές.
- Δημόσιες Υπηρεσίες.
- Βοηθητικά προγράμματα.
- Ενέργεια.

Υπάρχουν τρία διαφορετικά στάδια των δημόσιων συμβάσεων. Κάθε ένα περιλαμβάνει διαφορετικά βήματα, που αναφέρονται παρακάτω.

Το πρώτο στάδιο περιλαμβάνει αξιολόγηση της αιτιολόγησης για τη χρήση ενός μοντέλου ΣΔΙΤ. Ένας δημόσιος οργανισμός (ο οποίος ορίζεται στον νόμο για τη σύμπραξη δημόσιου και ιδιωτικού τομέα) αποφασίζει εάν θα ξεκινήσει ένα σχέδιο ΣΔΙΤ. Αυτό το στάδιο μπορεί να προκληθεί με ίδια πρωτοβουλία από ένα ενδιαφερόμενο μέρος.

Το δεύτερο στάδιο αφορά την προετοιμασία και έγκριση μιας πρότασης έργου και περιλαμβάνει τα εξής:

- Ο δημόσιος φορέας συντάσσει μια πρόταση έργου και την υποβάλλει στο αρμόδιο όργανο για έγκριση (δηλαδή στην κυβέρνηση της Σερβίας, στην κυβέρνηση της Αυτόνομης Επαρχίας της Βοϊβοντίνια ή σε δημοτική συνέλευση, ανάλογα με το είδος του έργου και είδος δημόσιου εταίρου).
- Πρέπει να υποβληθεί στην Επιτροπή λεπτομερής πρόταση έργου, συμπεριλαμβανομένων όλων των σχετικών και αναγκαίων πληροφοριών, για τη σύμπραξη δημόσιου-ιδιωτικού τομέα. Η Επιτροπή Δημόσιου και Ιδιωτικού Τομέα αξιολογεί έπειτα εάν το συγκεκριμένο έργο μπορεί να υλοποιηθεί με τη μορφή ΣΔΙΤ και να διατυπώσει τη γνώμη του.

Το τρίτο στάδιο περιλαμβάνει την διαδικασία υποβολής προσφορών και ανάθεσης δημόσιας σύμβασης.

Τυπικές μέθοδοι επίλυσης διαφορών

Στη Σερβία, δεν υπάρχουν ειδικές μέθοδοι επίλυσης διαφορών που προτιμούνται στις κατασκευαστικές διαφορές και κανένα συγκεκριμένο δικαστήριο δεν έχει οριστεί να επιλύει τις κατασκευαστικές διαφορές.

Δικαστήρια και οργανώσεις διαιτησίας

Στη Σερβία, υπάρχουν δύο μόνιμα διαιτητικά ιδρύματα: η Μόνιμη Διαιτησία στο Εμπορικό και Βιομηχανικό Επιμελητήριο της Σερβίας (διαιτητικό όργανο στο Σερβικό Εμπορικό Επιμελητήριο) και το Κέντρο Διαιτησίας του Βελιγραδίου (ανεξάρτητο διαιτητικό όργανο που ιδρύθηκε το 2013 από διάφορες διαιτησίες ειδικού).

Οι διαφορές που αφορούν ξένους φορείς και μεγάλες συναλλαγές μπορούν να παραπεμφθούν σε ξένα ιδρύματα, όπως το Διεθνές Εμπορικό Επιμελητήριο, το Διεθνές Διαιτητικό Κέντρο της Βιέννης ή το Ελβετικό Επιμελητήριο Διαιτησίας.

Οι κύριοι φόροι που προκύπτουν από τα έργα είναι:

- Ένας φόρος μεταβίβασης ακινήτου ύψους 2,5% που υπολογίζεται είτε από την τιμή αγοράς είτε από την αγοραία αξία ενός ακινήτου, ανάλογα ποιο είναι υψηλότερο. Ωστόσο, κατά την πρώτη μεταβίβαση μιας νέας εγκατάστασης, εφαρμόζεται συντελεστής ΦΠΑ 10% αντί του φόρου μεταβίβασης ακίνητης περιουσίας.
- Ένας ετήσιος φόρος ακίνητης περιουσίας, ο οποίος καταβάλλεται από τον ιδιοκτήτη του ακινήτου.
- Η εκτέλεση των κατασκευαστικών εργασιών υπόκειται επίσης σε ΦΠΑ 20%.
- Όλα τα έσοδα που προκύπτουν από την παροχή υπηρεσιών κατασκευής και από πώληση ή μίσθωση εγκαταστάσεων περιλαμβάνονται στη φορολογική βάση επί της οποίας είναι πληρωτέος ο φόρος εισοδήματος εταιρειών, με συντελεστή 15%.



Μεταρρύθμιση

Ένας νέος Αστικός Κώδικας συζητείται προς το παρόν με σκοπό την υιοθέτηση από το Σερβικό Κοινοβούλιο. Αυτό θα αφορά τις συμβάσεις κατασκευής. Οι νέες τροποποιήσεις του νόμου για τον προγραμματισμό και την κατασκευή τέθηκαν σε ισχύ το 2018. Αναμένεται ότι οι εγκριθείσες τροποποιήσεις θα επιτρέψουν την αποτελεσματικότερη εφαρμογή της ολοκληρωμένης διαδικασίας για την προμήθεια άδειας κατασκευής και χρήσης και θα επιταχύνει τη διαδικασία υιοθέτησης και εφαρμογής των εγγράφων σχεδιασμού (που ήταν ένα από τα κύρια εμπόδια για την έναρξη της κατασκευής στο πρόσφατο παρελθόν). Ο νόμος για τα δομικά προϊόντα (που εγκρίθηκε το 2018):

- Ρυθμίζει τους όρους διάθεσης στην αγορά των δομικών προϊόντων.
- Εξασφαλίζει ότι τα δομικά προϊόντα συμμορφώνονται με τα τεχνικά πρότυπα της Σερβίας.
- Ρυθμίζει την εισαγωγή προϊόντων δομικών κατασκευών.
- Αναγνωρίζει πότε απαιτούνται πιστοποιητικά συμμόρφωσης για προϊόντα δομικών κατασκευών.

