UGOVOR O GRAĐENJU

Komar, Maja Marija

Undergraduate thesis / Završni rad

2017

Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj: **University of Split, Faculty of economics Split / Sveučilište u Splitu, Ekonomski fakultet**

Permanent link / Trajna poveznica: https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:124:096138

Rights / Prava: In copyright / Zaštićeno autorskim pravom.

Download date / Datum preuzimanja: **2024-03-28**

Repository / Repozitorij:

REFST - Repository of Economics faculty in Split

zir.nsk.hr

UNIVERSITY OF SPLIT

dabar

DIGITALNI AKADEMSKI ARHIVI I REPOZITORIJI

SVEUČILIŠTE U SPLITU

EKONOMSKI FAKULTET

ZAVRŠNI RAD

UGOVOR O GRAĐENJU

Mentor:

doc. dr. sc. Ratko Brnabić

Studentica:

Maja Marija Komar

Split, kolovoz 2017.

SADRŽAJ:

1. UVOD....3

2. OBILJEŽJA UGOVORA O GRAĐENJU....4

2.1. Osobitosti ugovora o građenju....4

2.2. Interesi ugovornih strana....6

3. RIZIK....7

3.2. Vrste rizika....7

4. VRSTE UGOVORA O GRAĐENJU....8

4.1. Podjela ugovora s obzirom na ugovaranje cijene....9

4.2. Koncesije, ugovori BOT i JPP....10

4.3. Ugovori „Ključ u ruke“....11

5. BITNI SASTOJCI UGOVORA O GRAĐENJU....11

5.1. Predmet ugovora o građenju....11

5.2. Cijena kao bitni sastojak ugovora....12

5.3. Rokovi....13

6. SUDIONICI UGOVORA O GRAĐENJU....15

7. JAMSTVENI ROK....16

8. SKLAPANJE UGOVORA I STUPANJE NA SNAGU....17

9. PRIMOPREDAJA I KONAČNI OBRAČUN....18

10. SAVJESNOST U ISPUNJAVANJU UGOVORNIH OBVEZA....19

11. RASKID UGOVORA....20

11.1. Raskid ugovora zbog povećane cijene....21

12. RJEŠAVANJE SPORA....21

13. IZVORI PRAVA GRAĐENJA U HRVATSKOJ....22

14. ZAKLJUČAK....23

15. LITERATURA....24

16. PRILOZI....25

1. UVOD

Ugovor o građenju uređen je Zakonom o obveznim odnosima, skraćeno ZOO[1] koji je na snazi od 01.08.2015. godine. Definiran je na sljedeći način: „Ugovorom o građenju izvođač se obvezuje prema određenom projektu izgraditi u ugovorenom roku određenu građevinu na određenom zemljištu, odnosno na postojećoj građevini izvesti kakve druge građevinske radove, a naručitelj se obvezuje isplatiti mu za to određenu cijenu.“[2] Iz definicije, dakle, zaključujemo da je ugovor o građenju dvostrano obvezatan jer stvara obveze i za izvođača i za naručitelja, formalan jer mora biti sklopljen u pisanom obliku, naplatan, imenovan jer je uređen zakonom (ZOO). Također, jedna od temeljnih karakteristika ugovora o građenju je da oni prolaze kroz stalan dinamičan razvoj njihove unutarnje strukture u pogledu vrste i opsega preuzetih radova, načina financiranja te povećanja broja učesnika. Od „klasičnih“ ugovora o građenju jednostavnijih objekata došli smo do modernih ugovora koji obuhvaćaju građenje i isporuku opreme. Kod tih ugovora isporuka opreme nije ugovor o kupoprodaji opreme nego je sastavni dio ugovora o građenju. Iako su klasični ugovori o građenju, čiji je opseg bio ograničen na izvođenje samo građevinskih radova, još i danas u upotrebi, bilježimo ogroman porast ugovora o građenju koji obuhvaćaju i isporuku kompletnih industrijskih postrojenja spojenih s prijenosom tehnologije.

Povećanje opsega radova uvjetovalo je i povećanje broja sudionika i pronalaženje novih načina financiranja. Pojedina poduzeća više ne mogu samostalno zadovoljiti prošireni opseg potrebnih radova i isporuka, a niti mogu organizirati financiranje velikog opsega tih isporuka i radova. Znatan broj sudionika često je izravna posljedica posebnog načina financiranja velikih radova kod kojih banke i druge financijske institucije preuzimaju mnoga područja odlučivanja koja su ranije bila u nadležnosti samo naručitelja i izvođača. Kod ovako velikih i složenih ugovora koji se izgrađuju uz pomoć posebnog načina financiranja, često se potpuno mijenja uloga izvođača koji postaju „sponzori“ gradnje, a poslije voditelji gotovih izgrađenih objekata. Kod takvih se ugovora mijenjaju i unutarnji odnosi ugovornih strana, ovisno o vrsti i opsegu preuzetih odgovornosti.

Dinamičan razvoj raznih vrsta ugovora o građenju često je povezan upravo s razvojem načina financiranja izgradnje velikih građevinskih projekata. Sam način kreditiranja razvio se iz osiguranih kredita putem garancija u neosigurane kredite kojima sam objekt služi kao garancija za otplatu. Način financiranja je u određenoj mjeri izmijenio klasične uloge naručitelja i izvođača pa je u prvi plan stavio davatelje kredita (banke), koncesionare, sponzore, privatne partnere kod javno-privatnog partnerstva te voditelje projekata nakon njihove izgradnje.

1 NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15

2 Čl. 620. st. 1. ZOO

2. OBILJEŽJA UGOVORA O GRAĐENJU

2.1. Osobitosti ugovora o građenju

S pravne strane gledajući, za ugovore o građenju posebno je karakteristično da se, u pravilu, sastoje od nekoliko povezanih ugovora. Već i kod najjednostavnijih ugovora o građenju, kojima se ugovaraju samo radovi građenja, prethode ugovori s raznim savjetodavnim inženjerima od kojih neki izvode istražne radove i studije o podobnosti a drugi izvode radove projektiranja, nadzora nad građenjem i puštanjem u pogon. Ugovori o građenju posljednjih su se desetljeća razvili u složene ugovore kojima se postiže izgradnja kompletnih postrojenja kod kojih se zajedno izvode radovi građenja, isporuke opreme pa i vođenje isporučenih postrojenja.

Ti se složeni ugovori sklapaju u raznim oblicima, ovisno o stupnju odgovornosti pojedinih sudionika za krajnji rezultat. Ugovor o gradnji jest vrsta ugovora o djelu pa se i na odnose iz takva ugovora supsidijarno primjenjuju odredbe zakona o ugovoru o djelu, ako ti odnosi nisu uređeni drukčije. To je osobito naglašeno za odgovornost izvoditelja za nedostatke građevine. Ugovor o građenju je nadalje konsenzualni, dvostrano obvezni i naplatni ugovor. Kako mora biti sklopljen u pismenom obliku, to je ujedno i strogo formalni ugovor.[3]

Sastavnim dijelovima ugovora o građenju smatraju se:

- projekti
- ponuda Izvođača
- opći i posebni uvjeti ugovora o građenju
- projekt organizacije izvedbe radova – operativni plan izvođenja.

Ukoliko se dogodi da pojedini dokumenti daju različite informacije za istu stvar, mjerodavno je tumaćenje po sljedećem redoslijedu prvenstva:

- ugovor o građenju
- opći i posebni uvjeti ugovora o građenju
- projekti
- ostalo.

S tim da ugovor o građenju kao opći i posebni uvjeti ugovora o građenju moraju biti sukladni Zakonu o građenju i Zakonu o obveznim odnosima.

3 Vilim Gorenc, „Osnove trgovačkog prava“, str.146.

Pod bitnim sastojcima ugovora o građenju obično se smatraju predmet građenja – građevina i cijena, iako se postavljaju i pitanja nije li i rok dovršenja radova bitan sastojak, odnosno nije li to i projekt po kojem se radovi izvode. S obzirom da ZOO nije izričito naveo koji su sastojci ugovora o građenju nužni za njegov nastanak, izričit odgovor na pitanje koje sastojke ugovora o građenju treba smatrati bitnim, odnosno bez kojih taj ugovor ne može postojati, teško je dati. Međutim, s obzirom na ukupnu regulativu ZOO-a i analogiju s drugim ugovorima, npr. s kupoprodajom kod koje je izričito navedeno da su sastojci predmet i cijena, čini se kako bi se kao bitne sastojke ugovora o građenju moglo istaknuti predmet (građevina) i cijenu.

I rok bi eventualno mogao biti bitan sastojak ugovora o građenju, ali samo „kad je ispunjenje obveze u određenom roku bitan sastojak ugovora pa dužnik ne ispuni obvezu u tom roku, ugovor se raskida po samom zakonu“[4]. Projekt nije bitan sastojak ugovora o građenju jer se na njega može gledati kroz prizmu same građevine koju on obilježava u svim značajnim odrednicama. Dakle, predmet građenja – građevina kao bitan sastojask ovog ugovora podrazumijeva i postojanje određenog projekta.

Jedna od osebujnosti ugovora o građenju je često mijenjanje opsega građenja tijekom izvršenja ugovora. To je pojava do koje dolazi samo iznimno kod drugih trgovačkih ugovora. Kada je riječ o ugovorima o građenju, do toga dolazi ili zbog objektivnih okolnosti i uvjeta izvođenja koji se nisu mogli sa sigurnošću utvrditi prije početka radova ili zbog želje naručitelja da izmijeni prvotno zamišljeni i ugovoreni opseg radova. Kao posljedica takva stanja, ugovorena početna cijena nije nužno i krajnja cijena građenja, budući da sklopljeni ugovori najčešće ne sadržavaju niti konačan opseg, a niti konačnu cijenu radova. Rezultat takva načina ugovaranja cijena i čestih promjena opsega radova tijekom građenja je taj da se konačna cijena građenja utvrđuje tek nakon obavljenih radova. Budući da radovi građenja često traju dugo vremensko razdoblje, ugovornim stranama time su postavljeni posebni zahtjevi za zaštitom stabilnosti ugovorenih cijena te za njihovo prilagođavanje izmijenjenim uvjetima.

S obzirom na to da je gradnja objekta dugotrajna, od posebnog je značenja trajanje jamstva za kvalitetu izvedenih adova. Dok se trajanje odgovornosti za proizvode u međunarodnoj trgovini uglavnom kreće između 6, 12 i 24 mjeseca, za neke je vidove građevinskih radova zakonom propisano trajanje odgovornosti i do 10 godina.

Zanimljivo je da za tako bitne ugovore, kao što su ugovori o građenju, nacionalni pravni sustavi nemaju onako razrađenu regulativu kao što to imaju za druge vrste trgovačkih ugovora.

4 čl. 361. st. 1. ZOO

2.2. Interesi ugovornih strana

Ugovorne strane kod ugovora o građenju, kao i kod svih drugih ugovora, imaju zajedničke i suprotne interese. Zajednički interes ugovornih strana kod ugovora u građenju je ponajprije u tome što one žele zajedno izgraditi neki objeekt koji će u budućnosti služiti naručitelju za zadovoljenje njegovih gospodarskih ili životnih potreba, dok će istovremeno omogućiti izvođaču da svojim radom i znanjem željeni objekt izgradi, a da kroz svoj rad ostvari i određenu korist za sebe. Da nema tog zajedničkog interesa, ne bi niti došlo do sklapanja ugovora.

Međutim, ako govorimo o području dogovaranja cijene, rizika i ostalih uvjeta ugovora, interesi ugovornih strana postaju međusobno suprotstavljeni. Dok naručitelj želi objekt sagraditi uz što manji trošak, izvođač nastoji ostvariti što je moguće bolju cijenu. Kod ugovora o građenju, međutim, cijena nije samo nominalni iznos koji je naveden u ugovoru nego ona umnogome ovisi o uvjetima ugovora te osobito o preuzetim rizicima. Svaki preuzeti rizik od izvođača ili od naručitelja u budućnosti može predstavljati trošak koji bitno utječe na krajnju cijenu. Iako preuzeti rizik nema cijenu u samom tekstu ugovora, on predstavlja potencijalni trošak za onu stranu koja je obvezna snositi određeni rizik.

Cijena i rizik su elementi koji se navode kod sastavljanja svake pojedine ugovorne odredbe, budući da se u svakoj ugovornoj odredbi kriju mogućnosti da rizik bude više na jednoj ili na drugoj ugovornoj strani.

Koja je podjela rizika razumna ovisi djelomično o ocjeni ugovornih strana, a djelomično i o prevladavajućoj praksi. S tog se stajališta o svim uvjetima ugovora može raspravljati i pregovarati.

Suprotnosti interesa koje postoje kod ugovora o građenju nisu niti izdaleka toliko vidljive kod ugovora o uslugama savjetodavnih inženjera. Iako su oba ugovora po svojoj pravnoj prirodi ugovori o djelu, iako su i savjetodavni inženjeri i ponuditelji građevinskih radova poduzetnici koji rade za svoj račun s ciljem ostvarenja dobitka, ipak su savjetodavni inženjeri savjetnici naručitelja koji imaju osnovnu dužnost da rade u interesu naručitelja, dok o njihovim prijedlozima odlučuju sami naručitelji savjetnici ne mogu nametati rješenja koja naručitelji ne prihvaćaju.

3. RIZIK

Da bi se rizici mogli pravedno rasporediti između ugovornih strana, potrebna je svijest o postojanju određene vrste i opsega rizika. Postojanje rizika nije ovisno o njihovoj raspodjeli jer oni postoje bez obzira na to tko ih snosi.

3.1. Vrste rizika

Postoji nekoliko usvojenih pravila o raspodjeli rizika. Načelno govoreći, određeni rizik treba biti na onoj strani koja je najkvalificiranija da ga kontrolira i spriječi njegovo nastajanje. Rizici ne trebaju biti na onoj strani koja ne može podnijeti materijalne posljedice njegova nastajanja. Ona strana koja nije prvotno odgovorna za neki rizik, mora ipak biti motivirana da smanji posljedice, ako dođe do nastupa nekog rizika. Sam prijenos rizika ne smanjuje njegove posljedice nego ga samo prebacuje na drugu ugovornu stranu. U nekim slučajevima prijenos rizika može bitno povećati rizik, ako onaj na koga je rizik prenesen ne može snositi njegove posljedice. U takvom slučaju financijski teret nasto zbog rizika nije smanjen, nego povećan.

Ovih nekoliko jednostavnih pravila trebali bi biti temeljni putokaz u dogovoru o raspodjeli rizika. Ima, međutim, takvih rizika koji mogu jednako snositi naručitelj i izvođač i drugi sudionici, stoga je za takve rizike ponajprije bitno da budu raspoređeni tako da pripadnu onoj strani koja ih može najbolje kontrolirati i utjecati na njihove posljedice.

Rizici se mogu identificirati u sljedećim osnovnim kategorijama:

- rizici istražnih radova
- rizici koji proizlaze iz projektiranja
- rizici pripreme ponuda
- rizici u razdoblju građenja
- neosigurani rizici
- rizici u razdoblju održavanja i uporabe
- rizici koji proizlaze iz financiranja radova
- rizici insolventnosti
- pravni rizici
- rizici nastanka sporova
- politički rizik.

Nabrojene osnovne kategorije rizika mogu se i dalje razraditi u niz pojedinačnih rizika.

4. VRSTE UGOVORA O GRAĐENJU

Broj raznih vrsta ugovora o građenju raste i razvija se zajedno s porastom složenosti objekata koji se grade. Zbog veličine objekata u ugovorima o građenju sudjeluje više sudionika, dok financiranje izgradnje objekata nameće i promjene u međusobnim odnosima tih sudionika.

Možemo izdvojiti oblike razih vrsta ugovora koji su usko povezani s građenjem i koje, stoga, možemo, kad se ugovaraju skupno, klasificirati kao ugovore o građenju.

Dakle, razlikujemo sljedeće vrste ugovora:

- Ugovori koje sklapaju savjetodavni inženjeri
  - Ugovor o raznim pred-investicijskim studijama
  - Ugovori o projektiranju i nadzoru
  - Ugovori o nadzoru
  - Ugovori o vođenju projekata
  - Podugovori o prepuštanju nekih radova podkonzultantima
  - Ugovori o zajedničkom nastupu savjetodavnih inženjera
- Ugovori koje sklapaju ponuditelji za izvođenje radova
  - Ugovori o građenju kod kojih projekt daje naručitelj
  - Ugovori o građenju i isporuci opreme kod kojih često projekt izrađuje izvođač
  - Ugovori o montaži i puštanju u pogon
  - Ugovori ključ u ruke – proizvod u ruke
  - Ugovori o transferu tehnologije (know-how, patenti i licence)
  - Ugovori BOT i sl., koncesije i ugovori javno-privatnog partnerstva bez koncesije
- Ugovori koje sklapaju ponuditelji za organizaciju poslova
  - Podugovori
  - Ugovori o zajedničkom nastupu (Joint Venture ugovori, konzorciji i sl.)

Navedena podjela raznih ugovornih oblika, ovisno o vrsti preuzetih obveza izvođača, ne upućuje na neku posebnu vrstu ugovora u pravnom smislu. Ugovori o građenju su u svim svojim vidovima ugovori o djelu. Tek iznimno, ako bi neka oprema bila kupljena odvojeno od ugovora o građenju, ta bi se kupnja procjenjivala prema pravilima o kupoprodaji.

Prije sklapanja ugovora o građenju naručitelj mora odlučiti koju vrstu ugovora želi sklopiti te koga želi imati kao drugu ugovornu stranu. U tom mu pogledu stoje na raspolaganju razne mogućnosti, a one često ovise o vrsti objekta koje namjerava graditi.

Odabir vrste ugovora o građenju, odnosno kombinacije raznih ugovora, imaju znatan odraz na rizike koje snosi naručitelj, tako da najčešće upravo opseg rizika određuje i vrstu ugovaranja.Ugovor o građenju, u svom klasičnom obliku, pretpostavlja najčeće samo izvođenje radova građenja.

Pravilo je kod takvih ugovora da projekt izrađuje projektant po narudžbi naručitelja a da izvođač radova izvodi radove prema tom pojektu. Temeljni zadatak izvođača kod takvih ugovora je da izvedu građevinske radove prema projektu koji je izradio naručitelj ili savjetodavni inženjer (projektant) kojega je on angažirao. Po svojoj pravnoj prirodi to je posebna vrsta ugovora o djelu za koju ZOO ima posebne odredbe koje se primjenjuju kod građenja građevina, tj. većih objekata. Inače, na veće i manje ugovore o građenju primjenjuju se i odredbe ugovora o djelu.

4.1. Podjela ugovora s obzirom na ugovaranje cijene

Osim opisa raznih vrsta ugovora, sa stajališta njihova sadržaja i opsega odgovornosti, njihova se podjela može učiniti uzimajući u obzir i način ugovoranja cijene. Ovoj skupini pripadaju sljedeće vrste ugovora:

- Ugovori s jediničnim cijenama kod kojih se ugovaraju jedinične cijene pojedinih sastavnih dijelova građevine, s time da se konačni obračun ugrađenih količina obavlja na kraju posla. Dok naručitelj snosi odgovornost za količine, izvođač snosi odgovornost za jedinične cijene.
- Ugovori s paušalnim cijenama su ugovori kod kojih se ugovara jedna cijena za cjelokupan posao. Kod takvih se ugovora ne mjere količine pa potreba za većim količinama pada na teret izvođača.
- Ugovori s čvrstim cijenama su ugovori kod kojih je cijena označena kao čvrsta. I paušalne i jedinične cijene mogu biti označene čvrstima, što znači da se neće mijenjati kao posljedica promjene cijena materijala ili vrijednosti novca. Paušalna cijena nije nužno i čvrsta i može bit podvrgnuta promjenama, iako ne zbog promjene količina.
- Ugovori sa zajamčenom najvišom cijenom kojim izvođač garantira da ukupna cijena građenja objekta neće biti viša od jednog određenog iznosa ili psotoka od dogovorene cijene. To su noviji ugovori koji se primjenjuju kod većih objekata, a cilj im je da što više moguće racionaliziraju troškove građenja.
- Ugovori „ključ u ruke“ također se mogu pridodati ovoj klasifikaciji, a odnose se na činjenicu da ugovorne strane tu vrstu ugovora često sklapaju imajući u vidu ponajviše onaj dio toga ugovora po kojemu izvođač nema pravo na promjenu cijene zbog viškova ili manjkova radova nego se smatra da ugovorena cijena obuhvaća i sve takve razlike.

4.2. Koncesije, ugovori BOT i JPP

U posljednjih tridesetak godina razvili su se posebni sustavi financiranja izgradnje objekata infrastrukture. Ti se sustavi temelje na ranije poznatom sustavu „projektnog financiranja“ kod kojega sam projekt služi kao garancija za otplatu zajmova kojima se financira izgradnja. Ovakav se način financiranja često naziva i „financiranje bez regresa“, pod čime se podrazumijeva da oni koji financiraju izgradnju nekog objekta ne mogu računati na garancije investitora za otplatu nego se moraju osloniti na isplativost samog projekta.

Za velike infrastrukturne objekte uobičajeno je da se dozvola za njihovu izgradnju dobiva putem ugovora o koncesiji koji ponuditelji sklapaju s državnim organom ovlaštenim za davanje koncesije. Takvi se ugovori nazivaju raznim imenima koa što su BOT (build, operate, transfer) ili BOOT (build, own, operate, transfer) ili nekom varijacijom tih pojmova.

Složenost ugovaranja ugovora o građenju posebno je porasla nakon dužničke krize u koju su zapale mnoge države tijekom 80-ih i ranih 90-ih godina prolog stoljeća. Kako je ponestalo zajmovnog kapitala, ponuditelji i isporučitelji opreme, zajedno sa savjetodavnim inženjerima i financijskim institucijama počeli su tražiti nove načine financiranja izgradnje objekata. Kao posljedica razvii su se ugovori kao što su ugovori poznati pod kraticom BOT i njegove razne varijante.

Tim su ugovorima države davale ponuditeljima radova koncesiju za grašenje i obavljanje pojedinih djelatnosti od javnog značenja, a ovi su se obvezali da će nakon isteka razdoblja koncesije (obično 20 i više godina), kada objekt bude otplaćen i kada bude ostvarena neka zgrada, izgrađeni objekt vratiti državi, u pravilu, bez naknade.[5] Na osnovi tih ugovora, glavnu ulogu u organizaciji financiranja građenja preuzele su bane i financisjke institucije.

Tijekom 90-ih godina prošlog stoljeća razvio se još jedan dodaatni oblik financiranja objekata javne namjene, koji je poznat kao „privatna financijska inicijativa“ ili skraćeno PFI (private finance initiative). Riječ je o načinu financiranja namijenjenom jedinicama lokalne državne samouprave, kako bi mogli bez vlastitih sredstava izgraditi objekte javne namjene te slično kao i kod BOT ugovora dopustiti ponuditeljima da ih vode tijekom određenog razdoblja, a nakon toga da ih bez naplate vrate jedinicama lokalne samouprave. Ponuditelji preuzimaju vođenje i upravljanje izgrađenim objektima, a jedinice lokalne samouprave im za to plaćaju najamninu. Očekuje se da najamnina za uporabu tih objekata isplati trošak njihova građenja i vođenja. Iako je kod navedenih ugovora riječ o posebnom načinu financiranja, isto je tako riječ i o posebnom načinu ugovaranja i podjele prava i dužnosti između ugovornih strana.

Koju će vrstu od navedenih ugovora naručitelj zaključiti, ovisi o raznim čimbenicima i okolnostima kao što su složenost objekta i isporučene opreme, osposobljenost naručitelja da samostalno obavlja nadzor nad obavljanjem radova, a posebno ovisi i o zahtjevima financijskih institucija i banaka koje mogu postavljati posebne zahtjeve s ciljem povećanja sigurnosti povrata ugloženih financijskih sredstava.

5 Branko Vukmir „Ugovori o građenju i uslugama savjetodavnih inženjera“, str. 60.

4.3. Ugovori „Ključ u ruke“

Odredba „ključ u ruke“ u širokoj je upotrebi u međunarodnoj i domaćoj poslovnoj praksi, i to kao posebna oznaka kod ugovora o građenju. Hrvatsko je pravo jedno od rijetkih pravnih sustava koji sadržava zakonsku definiciju „ključ u ruke“.

„Ako ugovor o građenju sadrži odredbu „ključ u ruke“ ili neku drugu sličnu odredbu, izvođač se samostalno obvezuje izvesti sve radove potrebne za izgradnju i uporabu građevine.“[6]

„Ugovorena cijena obuhvaća i vrijednost svih nepredviđenih radova i viškova radova, a isključuje utjecaj manjkova radova na ugovorenu cijenu, pod pretpostavkom da nije došlo do izmjene opsega ugovorenih radova na temelju sporazuma ugovornih strana ili iz razloga za koje odgovara naručitelj.“[7]

5. BITNI SASTOJCI UGOVORA O GRAĐENJU

Bitni sastojci ugovora o građenju su predmet i cijena. Također bitnim sastojkom ugovora o građenju se smatraju i garancijski rovoi za kvalitetu izvedenihh radova i ugovorna kazna za prekoračeje rokova. Rok dovršenja radova je također bitan sastojak ugovora.

5.1. Predmet ugovora o građenju

Predmet ugovora o građenju jest izgradnja određene građevine na određenom zemljištu ili izvođenje drugih građevinskih radova na zemljištu odnosno na postojećoj građevini.

„Pod «građevinom» razumijevaju se zgrade, brane, mostovi, tuneli, vodovodi, kanalizacije, ceste, željezničke pruge, bunari i ostale građevine čija izrada zahtijeva veće i složenije radove.“[8]

6 Čl. 630. St. 1. ZOO

7 Čl. 630. St. 3. ZOO

8 Čl. 621. ZOO

5.2. Cijena kao bitni sastojak ugovora o građenju

Jedinična cijena za svaku stavku radova ili ukupno ugovorena cijena je prodajna cijena u kojoj su ukalkulirani svi troškovi za rad, materijal, transport, društvene obveze, plaće, pripremne troškove, režiju, osiguranje, ispitivanje i dokazivanje kvalitete i svi drugi izdaci Izvođača za potpuno dovršenje ugovorenih radova.

Smatra se da je Izvođač prije davanja ponude i ugovaranje radova obišao i detaljno pregledao gradilište i okolinu, da se upoznao sa svim prethodnim geotehničkim, hidrološkim, meteorološkim i svim drugim ispitivanjima i podacima koje je pribavio naručitelj, da se upoznao sa postojećim cestama i ostalim prometnicama, da je upoznao sve bitne elemente koji imaju utjecaja na organizaciju gradilišta, da je ispitao i provjerio postojeće izvore za opskrbu materijalom, kao i sve ostale okolnosti koje su od utjecaja za izvođenje radova, da se upoznao o svemu što se tiče plaćanja takse, poreza i ostalih davanja koja su propisana zakonom i drugim propisima, da je u svemu proučio dokumentaciju za ustupanje radova, da je došao do svih potrebnih podataka koji utječu na izvođenje radova, te da je na osnovu svega toga podnio svoju ponudu. Prema tome, Izvođač nema pravo zahtijevati povećanje cijene ili drugu naknadu pozivajući se da u vrijeme davanja ponude nije bio detaljno upoznat sa prilikama na gradilištu.

Jedinične cijene iz ponudbenog troškovnika obvezne su za obračunavanje radova. Količine radova, iskazane po pojedinim stavkama u troškovniku predstavljaju količine prema idejnom projektu.

Konačna vrijednost radova utvrdit će se na temelju stvarno izvedenih radova, čije su količine utvrđene u građevinskoj knjizi.

Izvođač je dužan izvesti nepredviđene radove koji bi se pojavili u tijeku izvođenja radova po ugovoru. Izvođač se obvezuje da će, po zahtjevu naručitelja, preuzeti i izvođenje naknadnih radova. Za svaki nepredviđeni ili naknadni rad sklapa se aneks ugovora.

Za izvođenje nepredviđenih i naknadnih radova potrebno je prethodno odobrenje od naručitelja. Izvođač nema pravo naplatiti nešredviđene ili naknadne radove, ako za njihovo izvođenje nije dobio prethodno odobrenje, ne samo u pogledu vrste radova, već i u pogledu cijene.

Iznimno, izvođač može i bez prethodne suglasnosti naručitelja izvesti hitne nepredviđene radove koji su neophodni za osiguranje stabilnosti građevine, pravilnog tijeka radova i normalnog korištenja građevine ili za sprečavanje nastanka štete, ako zbog hitnosti ili drugih opravdanih razloga nema mogućnosti da za te radove prethodno osigura suglasnost naručitelja. Pri tome izvođač može odstupiti i od glavnog projekta na osnovi koje izvodi radove. U ovakvim slučajevima izvođač je dužan bez odlaganja obavijestiti naručitelja o nepredviđenim radovima koje je izveo ili je njihovo izvođenje u tijeku i o razlozima koji su te radove izazvali.

Za nepredviđene i naknadne radove Izvođač je dužan dostaviti analize cijena. Analilze cijena rade se na temelju elemenata ponude (cijena materijala, transporta, mehanzacije, rada i dr.). Cijene radova koje izvode koopranti utvrđuju se na temelju obostrano prihvaćene ponude uvećane na ime manipulativnih troškova utvrđenih u ponudi. Cijene nepredіđenih ili naknadnih radova moraju biti u logičkoj proporciji prema odgovarajućim cijenama pojedinih vrsta radova iz ponudbenog troškovnika.

Ako izvođač bez prethodne suglasnosti naručitelja upotrijebi materijal bolje kvalitete od ugovorene, cijena radova se prema toj osnovi može izmijeniti samo uz prethodni pristanak naručitelja. Naručitelj koji je primio izvedene radove ima pravo na razmjerno smanjenje cijena ako kvaliteta upotrebljenog materijala ili izvedenih radova bude ispod ugovorenog. Pravo na smanjenje cijena naručitelj ima i u slučaju neestetskog izgleda građevine, ili pojedinih radova ako je to posljedica odstupanja izvođača od glavnog projekta bez suglasnosti naručitelja. Iznos umanjene cijene utvrđuje se sporazumno između naručitelja i izvođača, a ako do sporazuma ne dođe, sporno će se pitanje riješiti na način i prema postupku koji je predviđen za rješavanje sporova. Ako u ponudi ili u ugovoru u pogledu izmjene cijene nije predviđeno što drugo, primjenjivat će se zakonske odredbe.

5.2. Rokovi

Izvođač je dužan ugovorene radove izvršiti u roku predviđenom ugovorom. Izvođač je dužan izraditi i predati naručitelju projekt organizacije izvedbe radova koji treba sadržavati:

- tehnički opis organizacije izvođenja radova,
- shemu organizacije gradilišta,
- terminski plan (operativni plan) izvedbe radova.

Projekt organizacije mora biti izrađen po građevinama i fazama, u skladu s ugovornom dokumentacijom, ugovorenim međurokovima i konačnim rokom dovršenja radova. Iz njega mora biti jasno vidljivo s kojim resursima izvođač predviđa izvršiti ugovorene radove. Ukoliko naručitelj utvrdi u tijeku radova da se ugovoreni zadaci ne izvode u skladu sa projektom organizacije izvedbe radova, može zahtijevati od izvođača da kašnjenje u dinamici izvedbe nadoknadi pojačanjem kapaciteta, uz prethodnu izradu novog projekta organizacije. Ovakve naloge naručitelja izvođač je dužan izvršiti bez prava na posebnu naknadu. U skladu s usvojenim projektom organizacije izvedbe radova Izvođač je dužan izraditi i financijski plan trošenja sredstava, koji mora biti izrađen po mjesecima.

Financijski plan treba dostaviti naručitelju 15 dana nakon potpisa ugovora. Plan, nakon odobrenja od strane naručitelja , čini sastavni dio ugovora. Ako iz bilo kojeg razloga dođe do zastoja u radovima na način da se operativni plan više ne može koristiti, Izvođač je dužan izraditi rebalans tog plana i predati ga naručitelju na odobrenje. Izvođač je dužan početi s izvedbom radova najkasnije za 15 dana nakon potpisivanja ugovora, ako ugovorom nije drugačije određeno. U istom roku naručitelj je dužan uvesti izvođača u posao.

Smatrat će se da je izvođač uveden u posao kada naručitelj preda:

- prostor osposobljen za građenje sa svim elementima koji određuju točan položaj u horizontalnom i vertikalnom smislu, koji omogućava izvođaču da započne i nastavi sa radovima u skladu s planiranom dinamikom,
- projekt za izvođenje koji omogućava početak radova i
- kada mu osigura pravo pristupa na gradilište.

Datum uvođenja izvođača u posao obvezno se upisuje u dnevnik. Ako naručitelj ne uvede izvođača u posao u ugovorenom roku, izvođač će mu dati naknadni razumni rok za ispunjenje te obveze. Rok za uvođenje izvođača u posao može se produžiti u slučaju ako je uredno ispunjenje ove obveze naručitelja onemogućeno višom silom. Produženje roka iznosi onoliko dana koliko je trajalo djelovanje više sile, koliko je bilo potrebno za otklanjanje njenih posljedica i koliko vremenske prilike (zima) utječu na to produženje. Pod višom silom podrazumijevaju se izvanredne prirodne pojave, kao što su poplava, potres, klizanje ili odron zemlje, požar i sl., kao i mjere nadležnih službi uprave koje zabranjuju, ograničavaju ili onemogućavaju izvođenje radova.

Izvođač je dužan radove završiti u roku koji je utvrđen ugovorom. Naručitelj može zahtijevati od izvođača da mu podnese izvještaj o stanju izvedbe radova i poduzimanju mjera kojima se osigurava usvojena dinamika izvođenja radova. Stvarni rok u kojem su dovršeni radovi ili njihov dio utvrđuju nadzorni inženjeri i izvođači.

Rok završetka se ne može produžiti iz razloga za koje je odgovoran izvođač. Kao objektivni razlozi uslijed kojih se može zatražiti produljenje roka smatraju se:

- nepredviđeni radovi za koje iskusni izvođač nije mogao znati, a njegov opseg bitno utječe na rok,
- mjere predviđene aktima nadležnih tijela koje su onemogućile ili znatno otežale odvijanje radova,
- poplava dužeg trajanja, potres jačeg intenziteta, klizanje ili odron zemlje do kojeg nije došlo krivnjom izvođača, požar većih razmjera, sve pod uvjetom da se posljedice ovih prirodnih pojava nisu mogle otkloniti u kraćem vremenu i da su znatno otežale izvođenje radova,
- neplaćanje izvedenih radova od strane naručitelja ako je zakašnjenje u plaćanju znatno otežalo izvršenje radova (manja zakašnjenja ne mogu utjecati na produljenje rokova),
- nepredviđeni radovi ili okolnosti uslijed kojih je došlo do dužeg zastoja ili usporenja radova, a izvođač ih nije mogao otkloniti ni pored poduzimanja odgovarajućih mjera.

Nepovoljne meteorološke prilike ne mogu biti razlogom produženja rokova jer se smatra da je izvođač bio upoznat u vrijeme davanja ponude sa klimatskim prilikama u tom kraju. Rok za podnošenje zahtjeva za produženje završetka radova je 3 dana od dana nastanka razloga. Ugovorna kazna se ugovara za slučaj neurednog ispunjenja ugovora od strane izvođača u pogledu rokova ako ugovorom nije drugačije određeno.

Ako Izvođač ne obavi radove u ugovorenom roku dužan je naručitelju platiti ugovorenu kaznu u iznosu od 20‰ (dvadeset promila) dnevno, računajući od ukupne vrijednosti radova, ukoliko ugovorom nije drugačije određeno. Ugovorna kazna može biti najviše 5% od ukupne vrijednosti radova. Zahtjev za ostvarivanje prava za ugovornu kaznu može se postaviti najkasnije do završetka konačnog obračuna. Iznos ugovorne kazne utvrđuje se u postotku konačnog obračuna. Izvođač se oslobađa od plaćanja ugovorene kazne ako je do neurednog ispunjavanja ugovorne obveze došlo zbog uzroka za koje nije odgovoran.

Ako je zbog zakašnjenja ugovorenih radova nastala šteta veća od iznosa ugovorene kazna, naručitelj može zahtijevati i naknadu stvarno nastale štete. Izvođač ima pravo na premiju ukoliko prije ugovorenog roka dovrši ugovorene poslove predviđene ugovornim troškovnicima.

Za svaki dan prijevremenog izvršenja radova odobrit će se premija od 1‰ (jedan promil) dnevno od ukupno ugovorenog iznosa, a maksimalno do 5 % (pet posto).

Ako su rokovi za ispunjenje obveze određeni u danima, računat će se kalendarski dani. Rok određen danima počinje teći prvog dana poslije događaja od kojeg se rok računa, a završava se istekom posljednjeg dana roka. Rok određen u tjednima, mjesecima ili godinama završava se onog dana koji se po imenu i broju poklapa sa danom nastanka događaja od kojeg rok počinje teći, a ako takvog dana nema u posljednjem mjesecu, kraj roka pada na posljednji dan tog mjeseca.

Ako posljednji dan roka pada u dan kada je zakonom određeno da se ne radi, kao posljednji dan roka računa se slijedeći radni dan.

6. SUDIONICI UGOVORA O GRAĐENJU

U postupku projektiranja i građenja sudjeluju sljedeći sudionici:

- Arhitekt – inženjer koji najčešće ujedinjuje razne inženjerske specijalnosti u postupku priprema nadmetajne dokumentacije, koji projektira ili ujedinjuje projektiranje te koji često nadzire izvođenje radova po nalogu naručitelja, a ponekad i upravlja građenjem, što obuhvaća koordinaciju svih učesnika u građenju. U tom smislu se upotrabljava i termin „projektant“.
- Projektant – stručna osoba, koja je preuzela dužnost izrade idejnoga, konačnog i izvedbenog projekta ili nekoga njihovog dijela za račun naručitelja. Naziv projektant rabi se i za osobe koji su arhitekti. Naziv projektant u ugovorima o građenju imlicira onog inženjera ili inženjersku organizaciju po čijim se projektima gradi neki objekt i koja je odgovorna za ispravnost i kvalitetu projekta.
- Inženjer – u običnom govoru je svaki stručnjak inženjerske struke. To mogu biti arhitekti, građevinski inženjeri, mehanički inženjeri i slične inženjerske specijalnosti.
- Predstavnik inženjera – osoba koju je ovlastio inženjer da za njega obavlja neke poslove nadzora.
- Nadzorni inženjer – osoba koja je imenovana od naručitelja i čiji je zadatak nadzirati izvođenje radova građenja.
- Voditelj projekta – osoba koja po nalogu naručitelja koordinira rad svih izvođača i njihovih podizvođača, obavlja nadzor nad kvalitetom i rokovima izvedenih radova te koja organizira i provodi preuzimanje dovršenog objekta. Tu funkciju može obavljati i inženjer.
- Savjetodavni inženjer – svaki inženjer koji za račun naručitelja sudjeluje u postpku projektiranja nekog objekta. To sudjelovanje može biti ili u svojstvu projektanta sa svim odgovornostima koje iz toga proizlaze ili samo kao savjetodavac naručitelja bez odgovornosti projektanta.
- Naručitelj (Investitor) – osoba koja ugovara izvođenje radova projektiranja i građenja. U hrvatskom se jeziku ponekad govori o naručiocu, ali ZOO upotrebljava termin naručitelj. U ZPUG-u se naručitelj naziva investitor.
- Ponuditelj – izvođač koji je dao ponudu za izvođenje radova građenja.

- Izvođač – osoba koja je s naručiteljem sklopila ugovor o ivođenju radova građenja.
- Glavni izvođač – osoba koja s naručiteljem ugovara radove građenja, podrazumijevajući da istovremeno ugovara i podizvođenje dijela radova s podizvođačima. U Hrvatskoj se ponekad takva osoba, ako u ugovoru sudjeluje nekoliko izvođača, naziva i nositelj posla.
- Podizvođač – osoba koja je s izvođačem sklopila ugovor o podizvođenju na temelju kojega preuzima izvođenje dijela radova koje je u odnosu prema naručitelju ugovorio izvođač.
- „Developer“ – engleski izraz koji označava osobu koja naručuje radove građenja s jasnom namjerom da objekt koji izgradi stavi u promet i da ga proda kupcu ili kupcima. Developer može graditi na svom ili na tuđem zemljištu, a ponekad se može baviti samo organiziranjem financiranja izgradnje. Developer bi mogao biti i onaj koji kupuje zemljište, izvodi radove građenja te kasnije prodaje izgrađei objektna tržištu.
- Employer – engleski naziv za naručitelja radova. U našoj terminologiji je to naručitelj. U ZPUG-u naručitelja se naziva investitorom.
- Quantity Surveyor – (pregledavači količina), visoko specijalizirani stručnjaci čiji je zadatak izračunavanje točne količine na temelju projekata izrađenih od projektanata, kako bi ponuditelji mogli izračunati iznose za koje su spremni obaviti radove. Ti su stručnjaci česti u engleskim ugovorima o građenju kod kojih i pripremaju liste cijena te procjenu mogućih troškova za ponudu. I tijekom izvođenja radova quantity surveyori vrlo su korisni i mogu znatno olakšati rad arhitkata i nadzornih inženjera.

7. JAMSTVENI ROK

Za izvedene radove Izvođač garantira kvalitetu u trajanju od najmanje dvije godine, ukoliko ugovorom ili propisom nije drugačije određeno.

Prava naručitelja prema Izvođaču zbog nedostaka na radovima prelaze i na sve kasnije korisnike građevine do isteka jamstvenog roka.

Izvođač je dužan na poziv naručitelja o svom troško otkloniti sve nedostatke koji se pokažu za vrijeme jamstvenog roka, a koji su nastali uslijed toga što se Izvođač nije držao svojih obveza u pogledu kvalitete radova i materijala. Naručitelj će odrediti Izvođaču odgovarajući rok za otklanjanje nedostataka, ne duži od 30 dana.

Ako Izvođač ne otloni nedostatke u određenom roku koji naručitelj odredi, naručitelj može otkloniti nedostatke na račun Izvođača. Izvođač je dužan naručitelju nadoknaditi stvarnu štetu koja je za njega nastala zbog otklanjanja nedostataka putem drugog Izvođača.

Prilikom korištenja ovih ovlaštenja naručitelj je dužan postupiti kao dobar gospodarstvenik.

Izvođač nije dužan otkloniti nedostatke koji su nastali kao posljedica nespretnog rukovanja i upotrebe, odnosno ne namjenskog korištenja građevine ili njenog dijela.

Jamstveni se rok počinje računati od dana primopredaje građevine ili dijela građevine na kojem su izvedeni radovi, a ako je korištenje građevine ili njenog dijela počelo prije primopredaje onda od početka korištenja.

Za industrijske poroizvode (opremu i sl.) Izvođač daje istovrsno jamstvo i uputstva za upotrebu koje je dobio od proizvođača industrijskih proizvoda s jamstvenim rokom od datuma primopredaje građevine ili dijela građevine s tim proizvodom ili opremom.

8. SKLAPANJE UGOVORA I STUPANJE NA SNAGU

Budući da za sklapanje ugovora o investicijskim radovima vrijede sva ona pravila koja vrijede i za sklapanje ostalih vrsta ugovora, jasno je da će se takav ugovor smatrati sklopljenim, ako same ugovorne strane nisu to pitanje međusobno posebno regulirale, onog trenutka kada je to predviđeno u skladu s pravnim sustavom koji se primjenjuje na određeni odnos.

U međunarodnoj se praksi općenito smatra da je, ako nema nekih odgodnih uvjeta, onaj dan kada je investitor prihvatio ponudu izvođača i dan sklapanja ugovora.

Općenito govoreći, ugovor se smatra sklopljenim onog trenutka kada su se stranke složile o svim bitnim sastojcima ugovora i kad su očitovale svoju volju da među njima dođe do sklapanja ugovora. Zakon i pravna teorija bave se pitanjem koji su elementi bitni za pojedine vrste ugovora i koji će se trenutak smatrati kada su očitovanja volje izvršena na taj način da se ugovor može smatrati sklopljenim.

Kod ugovora o građenju čest je slučaj da se nakon sklapanja ugovora odgodi njegovo stupanje na snagu. Razlozi su obično u tome da kada ugovorne strane postignu sporazum o svim bitnim elementima ugovora, žele i sklopiti ugvor pa makar još i ne postojali svi uvjeti za njegovo izvršenje. U takvom slučaju ugovorne strane potpišu ugovor ili ga sklope na drugi način (prihvatom ponude), ali istovremeno u samom ugovoru predvide određene uvjete koji se moraju ispuniti da bi ugovor stupio na snagu, odnosno da bi se počele izvršavati ugovorne obveze. Ti uvjeti mogu biti različiti, a najčešće su ili dobivanje nekih odobrenja upravnih vlasti, odobrenja za stavljanje kredita u opticaj, dobivanje potrebnih uvoznih ili izvoznih dozvola i slično. Svi ti uvjeti mogu imati karakter odložnih ili raskidnih uvjeta. Iako ugovor nije stupio na snagu, on je ipak sklopljen i strane su njime vezane kada budu ispunjeni ti odložni uvjeti.

Prilikom sklapanja ugovora o građenju ima, međutim, još jedna okolnost koja može utjecati na pravni položaj izvođača u pogledu uvjeta uz koje potpisuju takve ugovore. Kod ove vrste ugovora uobičajeno je da uspješni izvođač ima obvezu podnijeti investitoru bankarsku ili neku drugu garanciju za dobro izvršenje posla. Smatra se da je uredno podnošenje takve garancije apsolutno neophodno za odvijanje posla.

Ponekad se, međutim, događa da strane odgode stupanje ugovora na snagu povezujući njegovo stupanje na snagu s ispunjenjem neke obveze druge ugovorne strane. Namjera je osigurati se da će druga strana nešto učiniti. tako se npr. od strane kupca često uvjetuje stupanje ugovora na snagu plaćanjem predujma. Takva se praksa ne smatra korisnom jer se time prepušta kupcu na volju da plati predujam ili da odustane od ugovora. Naime, ako ugovor nije stupio na snagu dok nije plaćen predujam, kupac nije obvezan platiti taj predujam jer još nema ugovora koji bi ga na to obvezao, a prodavatelj nema mogućnost utužiti svoje potraživanje jer nema ugovora koji bi mu dao pravo na to potraživanje.

9. PRIMOPREDAJA I KONAČAN OBRAČUN

Po završetku radova naručitelj i Izvođač imaju po jednog ili više predstavnika koji će obaviti primopredaju i konačni obračun radova.

Naručitelj i izvođač su dužni pristupiti postupku primopredaje i konačnom obračunu bez ikakvog odlaganja. Ugovaratelji su dužni svojim predstavnicima dati prije početka rada točne upute o načinu primopredaje i utvrđivanja konačnog obračuna, a posebno za one probleme koji su tada bili između njih sporni pa i one za koje ne postoji ugovorna obveza.

Primopredaju i konačni obračun dužni su ugovarači dovršiti u roku od 30 dana od dana stvarnog završetka radova. O primopredaji se sastavlja zapisnik koji sadrži osobito ove podatke:

- jesu li radovi izvedeni prema ugovoru, propisima i pravilima struke,
- odgovara li kvaliteta radova ugovorenoj kvaliteti, odnosno koje radove izvođač treba doraditi o svom trošku, popraviti ili ponovo izvesti, kao i koji radovi nisu još u potpunosti gotovi i u kojem roku izvođač treba to učiniti
- konstatacija o izvršenoj primopredaji odgovarajuće dokumentacije, kojim pitanjima tehničke naravi nije postignuta suglasnost između ovlaštenih predstavnika ugovaratelja
- datum završetka radova i datum primopredaje.

Konačni obračun obavlja se nakon primopredaje.

Konačni obračun sadrži osobito:

- vrijednost izvedenih radova prema ugovorenim cijenama,
- iznos razlika u cijeni,
- iznos isplaćen po osnovi situacija,
- konačni iznos koji izvođač treba primiti ili vratiti prema nespornom dijelu računa,
- iznos cijene koju naručitelj zadržava za uklanjanje nedostataka, prema procjeni naručitelja koji izvoditelj ne može osporavati,
- podatak jesu li radovi završeni u ugovorenom roku, a ako nisu koliki je rok prekoračen,
- podatak o tome koji ugovaratelji, po kojoj osnovi i u kojem iznosu zahtijeva naplatu ugovorene kazne i naknadu štete, njihove osporene i neosporene iznose,
- ukupnu cijenu izvedenih radova,

- podatke o drugim činjenicama o kojima nije postignuta suglasnost ovlaštenih predstavnika ugovaratelja,
- podatak o premiji.

Svaki ugovaratelj podmiruje troškove svog sudjelovanja u postupku primopredaje i izradi konačnog obračuna. Ako se u zapisniku o primopredaji utvrdi da izvođač treba o svom trošku doraditi, popraviti ili ponovno izvesti pojedine radove, izvođač je dužan odmah pristupiti izvršenju tih radova. Ako Izvođač u roku od 8 dana ne započne sa svim radovima navedenim u prethodnoj stavci te ako ih ne završi u potpunosti u roku 30 dana, naručitelj je ovlašten da radove povjeri drugoj pravnoj ili fizičkoj osobi na teret izvođača.

Kad koristi ovlaštenje iz prethodnog stava, naručitelj je dužan postupiti kao dobar gospodarstvenik.

10. SAVJESNOST U ISPUNJAVANJU UGOVORNIH OBVEZA

Ugovaratelji su dužni za vrijeme ispunjavanja svojih obveza postupati sa pažnjom koja se zahtjeva u poslovnim odnosima (pažnja dobrog gospodarstvenika), a u izvršavanju obveza iz svoje profesionalne djelatnosti postupati s povećanom pažnjom, prema pravilima struke i običajima (pažnja dobrog stručnjaka).

Ugovaratelji su dužni ostvariti ciljeve koje su sebi postavili sklapanjem ugovora. posebno mora ugovaratelj koji trpi posljedice neizvršavanja neke obveze drugog suugovaratelja poduzeti sve što je potrebno i moguće kako bi štetu koja može nastati sveo na najmanju mjeru. Ako tako ne postupi, može od drugogo ugovaratelja zahtijevati naknadu samo one štete koju sam nije mogao izbjeći.

Ugovaratelji su dužni svoje obveze ispunjavati u predviđenim rokovima.

Ako ugovaratelj ne ispuni svoju ugovornu obvezu u predviđenom roku, drugi ugovaratelj mu može ponuditi primjereni rok za ispunjenje te obveze. Naknadni rok ne oslobađa ugovarača posljedica neurednog izvršavanja ugovorenih obveza. (primjerice, plaćanje ugovorne kazne, odštete i slično).

Ugovaratelj je dužan na vrijeme obavijestiti drugog ugovaratelja o činjenicama čije je nastupanje od utjecaja na ispunjenje ugovora kao što su smetnje u ispunjavanja ugovora, promjena okolnosti i slično.

Obavještavanje se provodi upisom u građevinski dnevnik ili na drugi način u pisanom obliku.

11. RASKID UGOVORA

Naručitelj može raskinuti ugovor u sljedećim slučajevima:

- ako nadležno tijelo uprave zabrani daljnje izvođenje ugovorenih radova,
- ako prestane potreba za izvođenjem radova,
- ako dođe u situaciju da ne može više ispunjavati svoje obveze prema ugovoru,
- ako je zaostajanje u obavljanju ugovorenih radova toliko da može dovesti u pitanje i dovršenje ugovorenih radova,
- ako nastupe druge okolnosti predviđene ovim uvjetima ili događaji koji onemogućavaju izvršenje ugovora.

Ugovor se neće raskinuti zbog neispunjenja dijela ugovorne obveze.

Zbog zaostajanja u izvođenju ugovorenih radova naručitelj može raskinuti ugovor samo ako je prethodno ostavio Izvođaču naknadni primjereni rok za izvedbu radova s kojima je Izvođač u zakašnjenju pa ih Izvođač ne obavi ni u tom naknadnom roku.

Naknadni rok kao uvjet za raskid ugovora ne određuje se u slučaju kada Izvođač izjavi da ne može ili neće izvesti ugovorene radove.

Naručitelj može, na račun Izvođača, radi ubrzavanja radova i bez raskida ugovora, dio radova povjeriti drugom Izvođaču ukoliko dođe do odstupanja rokova u odnosu na operativni plan Izvođača, a ta odstupanja dovode u pitanje ispunjenje rokova. U tom slučaju naručitelj može uvesti na gradilište drugog Izvođača radi izvođenja određenog dijela radova, ali tek peti dan nakon što je o tome pismeno obavijestio Izvođača.

Izvođač može raskinuti ugovor:

- ako naručitelj ne izvrši jednu ili više ugovornih obveza,
- ako Izvođač dođe u situaciju da ne može izvesti ugovorene radove zbog više sile.

Ugovor se neće raskinuti zbog neispunjenja neznatnog dijela ugovorne obveze.

Ako izvođač ne može izvesti radove i uslijed toga dođe do raskida ugovora, naručitelj ima pravo na naknadu štete prouzrokovane neizvršenjem ugovorenih radova, naročito zbog vremenskog roka, te naknadu troškova ponovnog nadmetanja i naknadu troškova drugih ugovornih obveza naručitelja koji su uvjetovani uspješnom i pravovoremenom realizacijom radova po ugovoru.

Naknada štete naručitelju može se realizirati prijebojem s ispostavljenim situacijama izvođača, pokretanjem izdanih garancija izvođača i naplatom bez prethodne suglasnosti izvođača

Zbog neispunjenja ugovorenih obveza, izvođač može raskinuti ugovor tek pošto je ostavio naručitelju primjereni naknadni rok za njihovo ispunjenje pa naručitelj ni u tom naknadnom roku ne ispuni svoje obveze. Naknadni rok ne može biti kraći od 8 dana.Naknadni rok kao uvjet za raskid ugovora ne određuje se jedino u slučaju kada naručitelj izjavi da neće ili ne može ispuniti ugovorene obveze.

Ugovor se raskida pismenom izjavom koja se dostavlja drugom ugovaratelju. U izjavi mora biti naznačeno po kojoj se osnovi raskida ugovor.

Ako dođe do raskida ugovora, naručitelj je dužan Izvođaču platiti izvedene radove pa i u slučaju ako je Izvođač odgovoran za raskidanje.

Ako je za raskidanje ugovora odgovoran naručitelj, dužan je Izvođaču pored izvedenih radova platiti i pripremljeni materijal, opremu i elemente za ugrađivanje koji su ostali neugrađeni, da mu nadoknadi neamortiziranu vrijednost pripremnih radova i nerealizirane izdatke za uređenje gradilišta.

Ako ugovarateljij sporazumno raskinu ugovor, oni sporazumno rješavaju sva sporna pitanja nastala raskidom ugovora.

11.1. Raskid ugovora zbog povećane cijene

„Ako bi ugovorena cijena morala biti znatno povećana, naručitelj može raskinuti ugovor“[9]

„U slučaju raskida ugovora naručitelj je dužan isplatiti izvođaču odgovarajući dio ugovorene cijene za do tada izvedene radove te pravičnu naknadu za učinjene nužne troškove.“[10]

12. RJEŠAVANJE SPORA

Sporovi koji nastanu u vezi s obavljanjem radova rješavaju sporazumno ugovorene strane. Po potrebi se mogu dogovoriti da prihvate mišljenje određenog stručnjaka ili stručne organizacije koje zajednički odaberu.

Ako se nastali spor ne može riješiti sporazumno, osnovat će se arbitražna komisija koja će razmotriti spor. Arbitražna komisija se sastoji od tri člana, predsjedavajućeg komisije, predstavnika naručitelja i predstavnika Izvođača. Ugovorne strane imenuju svoje predstavnike, a oni zajedno biraju predsjedavajućeg. Ugovorna strana koja se ne složi s odlukom arbitražne komisije može podići tužbu kod nadležnog suda. Troškove rada arbitražne komisije snose ugovorene strane u omjeru krivnje za spor.

9 Čl. 628. St. 1. ZOO

10 Čl. 628. St. 2. ZOO

13. IZVORI PRAVA GRAĐENJA U HRVATSKOJ

U najširem smislu, pravo građenja obuhvaća sve one propise koji se odnose na građenja. U užem smislu, pravo građenja može se podijeliti na one propise koji su javnog karaktera i one koji su privatnog karaktera.

Javnog karaktera su oni propisi kojima se reguliraju uvjeti pod kojima se može graditi, uvjeti koje neka građevina treba ispunjavati, izdavanje dozvola za građenje, za upotrebu te urbanistički uvjeti. Pod propisima privatnog karaktera možemo svrstati sve one propise koji uređuju privatno-pravne odnose između učesnika u građenju.

U Hrvatskoj su dva temeljna zakonska izvora prava građenja. To su Zakon o gradnji, kao primjer javno-pravnog propisa kojim se uređuju upravno-pravna pitanja iz područja građenja te Zakon o obveznim odnosima kao primjer privatno-pravnog propisa kojim se uređuju ugovorni odnosi u vezi s građenjem. Također, može se spomenuti i Zakon o arhitektonskim inženjerskim poslovima i djelatnostima.

14. ZAKLJUČAK

Ugovori o građenju razlikuju se od drugih trgovačkih ugovora po mnogim osobitostima. Prije svega, radovi koji se izvode u okviru ugovora o građenju po svojim se fizičkim svojstvima pretvaraju u nekretninu koja najčešće, već tijekom građenja, postaje vlasništvom naručitelja, a kad su jednom izvedeni, više se ne mogu vratiti izvođaču. Karakteristika je ugovora o građenju da se radovi uglavnom izvode na zemljištu koje je u vlasništvu naručitelja, dok su materijali i oprema koju daje izvođač sa svrhom građenja najčešće njegovo vlasništvo, sve dok ne bude ugrađena u objekt ili bude s njim spojena, od tog trenutka postaje vlasništvom naručitelja, i to najčešće bez obzira na međusobne financijske i druge obveze između ugovornih strana.

Ugovori o građenju imaju daleko više nepoznanica vezanih uz njihovo izvođenje od drugih trgovačkih ugovora, što ih čini visoko rizičnima. Prije svega, radovi građenja izvode se na raznim geografskim različitim i otvorenim prostorima koji su izloženi utjecaju raznih vremenskih i klimatoloških uvjeta, a ti uvjeti nisu pod kontrolom ugovornih strana. Građevinski radovi vezani su za fizičke uvjete zemljišta na kojem se izvode, a ti se uvjeti najčešće ne mogu sa sigurnošću utvrditi prije početka radova, što čini i cijenu i opseg radova neizvjesnim. Ova neizvjesnost u pogledu stanja zemljišta uvjetuje neizvjesnost u pogledu opsega i konačne cijene građenja.

Pojmovi „ugovor o građenju“ i „radovi građenja“ predstavljeni su u svom najširem značenju. Ti pojmovi, u prvome redu, obuhvaćaju i ugovaranje onih radnji koje su potrebne prije sklapanja ugovora, kao što je izrada raznih vrsta studija o podobnosti, izvršenja istražnih radova te projektiranje. Ugovaranje projektiranja i često povezanog nadzora nad izvođenjem radova, predstavlja posebno područje ugovaranja. Sve te radove obavljaju savjetodavni inženjeri, koje često nazivamo i projektanti ili Inženjeri u onom dijelu njihove djelatnosti koja se odnosi na projektiranje, nadzor i administrativno upravljanje izvođenja radova.

Ugovori o građenju nisu ograničeni samo na ugovore kojima se predviđa izvođenje radova građenja nego obuhvaćaju i isporuku opreme kad je povezana s građenjem nekog industrijskog postrojenja te izvođenje radova montaže ili ugradnju instalacija, čak i kada se ovi radovi ugovaraju zasebno. Ugovorne strane kod ugovora o građenju mogu, osim pojedinačnih izvođača, biti i posebna udruživanja izvođača (zajednički pothvati, konzorciji ili druge rste udruživanja), a od posebnog su značaja odnosi koji nastaju između izvođača i njegovih podugovarača, budući da su podizvođači neizbježni kod velikih ugovora o građenju.

15. LITERATURA

1. Vukmir, Branko: „Ugovori o građenju i uslugama savjetodavnih inženjera“
2. Gorenc, Vilim: „Osnove trgovačkog prava“
3. www.poslovni.hr

- **Zakoni:**
  - Zakon o obveznim odnosima (NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15)
  - Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17)

16. PRILOZI:

1. Primjerak ugovora o građenju