UGOVOR O GRAĐENJU

Jukica, Paško

Undergraduate thesis / Završni rad

2016

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:124:583674

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:
dr. sc. Ratko Brnabić

Student:
Paško Jukica
4125371

Split, lipanj, 2016.

SADRŽAJ:

1. UVOD……...…3

2.POVIJESNI RAZVOJ UGOVORA O GRAĐENJU……...….5

2.1. Povijesni razvoj ugovora o građenju u Hrvatskoj…….…9

3.VRSTE UGOVORA O GRAĐENJU…….…...10

3.1. Podjela ugovora koji se odnosi na vrstu radova……13

3.1.2. Podjela ugovora s obzirom na ugovaranje cijene……..17

3.1.3. Ugovori o transferu tehnologije……17

3.1.4. Koncesije, ugovori BOT i JPP…….18

4. SASTAVNI DIJELOVI UGOVORA O GRAĐENJU……...20

5. PROBLEMI PRILIKOM IZVRŠAVANJA UGOVORNIH OBVEZA...23

6.ZAKLJUČAK…….31

LITERATURA…….…….33

1. UVOD

Obvezno pravo je skup pravnih normi koje uređuju obvezne odnose. Obvezni odnosi su takvi u kojima je jedna stranka (vjerovnik) ovlaštena zahtijevati od druge strane (dužnika) da joj preda neku stvar (dare), ili da joj nešto učini (facere), ili da ne čini nešto na što bi inače imala pravo, vili da nešto propusti (non facere). Obvezno pravo ne uređuje sve moguće obvezne odnose, nego samo one koji se stvaraju u procesu razmjene dobara i usluga, dakle u procesu prometa. Gospodarski promet je osnovica obveznog prava, a okosnice su mu robnonovčani odnosi. Bez obveznog prava u uvjetima tržišnog gospodarstva bilo bi nemoguće zadovoljenje raznovrsnih potreba građana i pravnih osoba. Premda postoje po nazivu isti instituti koji su općeprihvaćeni, ipak nisu uvijek identični. Bez obzira na različitosti, obvezni odnosi su takvi koji u određenim uvjetima nastaju, mijenjaju se i gase, iz čega proizlaze njihova posebna obilježja. Za sklapanje valjanog ugovora potrebni su ovi elementi: stranke, volja, dopustiv i moguć predmet obveze (činidbe), osnova i forma (oblik).

Ugovorom o građenju izvođač se obvezuje da će u ugovorenom roku i prema određenom projektu sagraditi određenu građevinu na određenom zemljištu, ili na takvom zemljištu odnosno na već postojećem objektu izvršiti kakve druge građevinske radove, a naručitelj se obvezuje na izvršenje tih radova isplatiti određenu cijenu. 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.[1]

Osnovni izvor ugovora o građenju jest ZOO i supsidijarno odredbe ZOO o ugovoru o djelu i općeg dijela ZOO, ako određena materija nije drugačije riješena republičkim odnosno pokrajinskim zakonima. Osim ZOO na ugovor o građenju primjenjuju se i drugi zakoni, naročito Zakon o standardizaciji – s obzirom na standarde i tehničke normative u građevinarstvu. Na izvođenje građevinskih radova u inozemstvu primjenjuje se i zakon o vanjskotrgovačkom poslovanju. Odredbe općeg dijela ZOO ne primjenjuju se na ugovor o građenju u dijelu koji je s obzirom na prirodu tog ugovora drugačije reguliran republičkim odnosno pokrajinskim zakonima. Sve republike, odnosno pokrajine, donijele su svoje zakone u oblasti građenja koji osim upravno-pravnih sadrže i obveznopravne odredbe. U Republici Hrvatskoj kao posebni zakon vrijedi Zakon o izgradnji objekata. Određenu normativnu djelatnost u reguliranju izgradnje objekata imaju i općine, dok je njihova velika ingerencija u pogledu davanja dozvole i odobrenja.

[1] Vilim Gorenc „Osnove trgovačkog prava“, str. 146.

U trenutku sklapanja ugovora o građenju naručitelj mora imati određenu tehničku dokumentaciju, do koje dolazi redovito sklapanjem ugovora o projektiranju s projektantom.. Pored predmeta i cijene, bitan sastojak ugovora o građenju je i rok za izgradnju.

Glavna je obveza izvođača sagraditi građevinu. Izvođač je dužan izvršiti svoju obvezu građenja prema određenom projektu i u ugovorenom roku. Za sve vrijeme izgradnje izvoditelj je dužan omogućiti naručitelju stalan nadzor nad radovima i kontrolu kakvoće i količine upotrijebljenog materijala. Također, za svako odstupanje od projekta, odnosno ugovorenih radova, izvođač mora imati pismenu suglasnost naručitelja i ne može zahtijevati povećanje ugovorene cijene za izvršene radove.

Kad se radi o solidnosti građevine, odgovornost izvođača je pojačana samo ako se odnosi na solidnost same građevine, a ne i na solidnost ostalih građevinskih radova koji mogu biti predmetom ugovora o građenju. Stroža odgovornost očituje se u tome da ona traje deset godina od primopredaje objekta.

Obveze naručitelja jesu preuzeti građevinu i za nju platiti cijenu. Preuzimanje građevine nije posebno propisano u ZOO, ali se na postupak pregleda i preuzimanja primjenjuju odnosne odredbe ugovora o djelu. Cijena radova može se odrediti po jedinici mjere ugovorenih radova, ili u ukupnom iznosu za cijeli objekt.

U ugovorima u kojima se jedna stranka obvezuje izraditi i isporučiti određene predmete dopušteno je ugovoriti kliznu skalu, tj. da će konačna cijena ovisiti o cijeni materijala, rada i drugih elemenata koji utječu na visinu troškova proizvodnje u određeno vrijeme na određenom tržištu.

Odredba »ključ u ruke« uključuje u cijenu i nepredviđene i više radnje, ali ne isključuje mogućnost povećanja cijene zbog nastupanja promijenjenih okolnosti, kao i plaćanje naknadnih radova. 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.

2. POVIJESNI RAZVOJ UGOVORA O GRAĐENJU

Građevinarstvo je bilo, a naročito je od Drugog svjetskog rata naovamo (obnova i izgradnja porušenih građevina, napredak tehnike, nastanak i razvitak nerazvijenih zemalja, razvitak urbanizma uopće itd.) postalo od ogromnog društvenog (državnog) interesa. Građevinarstvo je povezano s nizom drugih djelatnosti, transporta itd. To je sve utjecalo da se ugovor o građenju samostalno regulira i izdvoji od ugovora o djelu, a posebno da se u vezi sa sklapanjem tog ugovora pored obveznopravnih donose i upravnopravni propisi i da su i jedni i drugi u velikoj mjeri kogentne (prisilne) prirode.

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.

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.

Dinamičan razvoj raznih vrsta ugovora o građenju često je povezan upravo s razvojem načina financiranja izgradnje velikih građevinskih projekata. Taj je razvoj započeo s „klasičnim“ načinom plaćanja kada su ponuditelji bili plaćeni izravnim plaćanjem radova iz sredstava naručitelja ili iz državnih proračuna, da bi se u novije vrijeme razvio u složenije oblike kreditiranja. 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.[2]

Ugovori o građenju od bitnog su značenja kako za nacionalna gospodarstva tako i za međunarodne trgovačke odnose. Za razliku od ranijeg razdoblja kada su se ugovori o građenju uglavnom odvijali unutar nacionalnih granica pojedinih država, u posljednjih 150 godina silno se razvilo građenje i na međunarodnoj razini. Pod takvima

[2] Branko Vukmir „Ugovori o građenju i uslugama savjetodavnih inženjera“, str.3.

podrazumijevamo one projekte u kojima sudjeluju strani savjetodavni inženjer ili strani ponuditelji. Takvi se ugovori za naručitelje uvijek odvijaju u njihovoj zemlji, dok se za inozemne izvođače i savjetodavne inženjere odvijaju u inozemstvu. Danas su takvi ugovori česti, a posebno kada je riječ o većim infrastrukturnim projektima ili projektima kod kojih se traži oprema s modernom tehnologijom.

Raniji su propis za ugovore o građenju upotrebljavali termin „investicijski radovi". Već se i u ono vrijeme prigovaralo tom terminu kao neodgovarajućemu, budući da taj izraz nije uobičajen i prepoznatljiv u stranoj terminologiji. Taj je termin prema ranijim propisima podrazumijevao i radove koji su obuhvaćali sve inženjerske aktivnosti, počevši od izrade studija i ekspertiza, pa do izgradnje cjelokupnih postrojenja. U taj pojam, međutim, nije spadala obična isporuka opreme nego samo takva isporuka koja je povezana i s obavljanjem nekih radova u inozemstvu. Danas se svi ti radovi mogu obuhvatiti terminom „ugovori o građenju", s time da se unutar tog pojma kao posebni ugovori izdvajaju ugovori o uslugama savjetodavnih inženjera.

Značenje inženjera „konzultanta" u svijetu je neobično porastao u razdoblju nakon Drugog svjetskog rata kada su se zbog napretka tehnike i složenosti objekata naručitelji sve više obraćali inženjerskim poduzećima sa zahtjevima da ih savjetuju o svim oblicima izgradnje, počevši od istraživanja pogodnosti građenja, dobivanja raznih dozvola, izrade predprojektne i projektne dokumentacije, nadzora izgradnje te puštanja u pogon, dok su se inženjerska poduzeća sve više osposobljavala za obavljanje tih zadataka. Tim zahtjevima veoma je dobro odgovarao tip odnosa između naručitelja, izvođača i inženjera koji je već i prije bio uspostavljen u Engleskoj i SAD-u, a koje je putem Općih uvjeta građenja međunarodne federacije inženjera „konzultanata" dobio široku primjenu u gotovo svim krajevima svijeta.

Neki smatraju da je gradnja Sueskog kanala 1869. bio jedan od prvih primjera međunarodnog ugovora o građenju. Širenje međunarodne građevinske djelatnosti u 19.st. nastavilo se i u prvoj polovini 20.stoljeća, ali je svoj neviđeni zamah poprimilo tek u drugoj polovini 20.stoljeća. Osnivanje Svjetske banke nakon Drugoga svjetskog rata stvorilo je mogućnosti povoljnijeg financiranja infrastrukturnih projekata, a nove države koje su tek stekle nezavisnost nakon kolonijalnog razdoblja, objeručke su prihvatile te mogućnosti. Svjetska je banka mnogo učinila u stvaranju transparentnosti nadmetanja za dobivanje poslova time što je propisivala da poduzeća iz svih zemalja članica Svjetske banke, moraju imati pristup svim nadmetanjima za građenje koji se financiraju iz zajmova Svjetske banke. Istovremeno je svojim „Vodičima" za angažiranje savjetodavnih inženjera ujednačila praksu njihova angažiranja, dok je usvajanjem uvjeta ugovora FIDIC kao modela ugovora o građenju, utjecala na ujednačenje prakse ugovaranja građevinskih radova, a to znači za arhitekte, razne savjetodavne inženjere, građevinare i manje izvođače građevinskih radova koji su se mogli uključiti u te poslove kao podugovarači većih poduzeća.

Do pravog ujednačivanja ugovornih uvjeta za izvođenje građevinskih radova došlo je od Međunarodne federacije savjetodavnih inženjera FIDIC-a, koji su već 1950-tih godina počeli izdavati tzv. „međunarodne“ uvjete za izvođenje radova građenja. Ti su se uvjeti ugovora stalno razvijali i usavršavali i njihov planetarni uspjeh silno je pridonio pojednostavljenju sklapanja „međunarodnih“ ugovora o građenju. Ti su uvjeti nastojali stvoriti jednu pravednu ravnotežu između prava i obveza naručitelja i izvođača. U tome su očito uspjeli, budući da su danas ti uvjeti prihvaćeni i od izvođača i naručitelja u svim krajevima svijeta.

Tijekom posljednjih dvadesetak godina promijenili su se uvjeti financiranja građevinskih radova i to na taj način da su ponuditelji počeli preuzimati uloge „sponzora“ pojedinih projekata. U tijeku 1980-tih godina došlo je, naime, do dužničke krize koja je onemogućila zaduživanje mnogih vrlo zaduženih zemalja u razvoju. To je zaustavilo izgradnju većih projekata, sve dok se nije pronašao način da se primijeni način financiranja poznat kao „projektno financiranje“, prema kojemu sam objekt postaje garancija otplate zajmova pomoću kojega je izgrađen. Tako je došlo do razvoja ugovora koji su poznati kao BOT (*Build, Operate, Transfer*) ili sličnim nazivima. Takav način financiranja stvorio je potrebu ugovaranja koncesija s vladama pojedinih država koje su na taj način omogućavale da ponuditelji radova preuzmu vođenje i upravljanje izgrađenim projektima tijekom dugog niza godina. Nastavak tog pravca razvoja stvorio je i poseban način financiranja izgradnje objekata jedinica lokalne samouprave, poznat kao „javno privatno partnerstvo“. Istovremeno, kako se povećavala kompleksnost objekata koji su se gradili, povećali su se i zahtjevi naručitelja da ponuditelji preuzmu veći rizik kod građenja. Tako su stvoreni ugovorni oblici poznati kao „ključ u ruke“ ili „proizvod u ruke“. Iako sami ugovori o građenju nisu kod svih tih novih oblika bitno izmijenjeni, u mnogima od navedenih oblika ugovaranja došlo je do značajnih promjena u raspodjeli odgovornosti između sudionika u građenju.[3]

Prvi UU FIDIC za izvođenje radova građenja objavljen je 1957., i bio je poznat kao Crvena knjiga (*Red book*) – po boji svojih korica. Ovi su opći uvjeti tijekom 40 godina njihove upotrebe doživjeli četiri izdanja, od kojih je posljednje objavljeno 1987. Ubrzo nakon prvog izdanja Crvene knjige, godine 1963. objavljeni su i prvi opći uvjeti za isporuku opreme s montažom, koji su postali poznatima kao „Žuta knjiga“, također po boji svojih korica. Oba ova izdanja OU-a su tijekom godina prošli kroz nekoliko revizija.

Prvi su opći uvjeti FIDIC-a za građevinske radove bili sastavljeni u cijelosti prema uzoru na britanske opće uvjete poznate pod imenom *ICE Conditions of Contract* ili skraćeno „*ICE Form*“. Prvo izdanje UU FIDIC-a za građevinske radove, sastavljeno je

[3]Branko Vukmir „Ugovori o građenju i uslugama savjetodavnih inženjera“, str. 38.

na osnovi prethodnih općih uvjeta britanskoga profesionalnog udruženja (ICE), koji su bili u svom početnom obliku sastavljeni već potkraj 19. stoljeća. Kako su ti uvjeti bili uglavnom namijenjeni domaćoj uporabi, ti su uvjeti 1956. prilagođeni za inozemnu upotrebu. Uzimajući kao bazu naprijed navedene opće uvjete ICE i ACE, Međunarodna federacija savjetodavnih inženjera (FIDIC) je 1957., zajedno s Međunarodnom federacijom za građevinske i javne radove (FIBTP), izdala prvo izdanje uvjeta za građevinske radove koji su tijekom idućih 40 godina najviše utjecali na sastavljanje ugovora o građenju i na odnose između sudionika u izvođenju građevinskih radova.

Drugo izdanje Crvene knjige objavljeno je bez promjena 1969.

Treće izdanje bilo je objavljeno 1977., s prilično radikalnim promjenama, ali još uvijek sve u okvirima britanskog prava. Usprkos tome, i drugo i treće izdanje Crvene knjige bilo je dobro primljeno i široko primjenjivano. Najveću je afirmaciju Crvena knjiga doživjela kada je Svjetska banka uvrstila njezino treće izdanje u svoja Pravila o nabavci, i to kao uvjete koji se preporučuju kada se neki građevinski radovi izvode u okviru zajmova Svjetske banke. Istovremeno, i FIDIC i Svjetska banka uveli su neke novine u tradicionalni oblik UU-a.

Četvrto izdanje Crvene knjige objavljeno je 1987. godine, s opširnim izmjenama. Tada je po prvi puta uklonjen iz naslova naziv „međunarodni“, sugerirajući na taj način da se ti uvjeti mogu jednako upotrebljavati i u domaćim i u inozemnim radovima. Ti su uvjeti još uvijek počivali na britanskom pravu i institucijama. Tako je inženjering još uvijek imenovan od naručitelja i tretiran kao „nezavisni“ čimbenik s velikim ovlaštenjima u donošenju odluka u spornim pitanjima koje postaju obvezne za izvođača, sve do arbitražne odluke.

Godine 1995. objavljeno je prvo izdanje Uvjeta za projektiranje – građenje i ključ u ruke, poznatih kao „Narančasta knjiga“. Narančasta je knjiga po prvi puta napustila tradicionalnu britansku ulogu „Inženjera“ kao onoga koji donosi odluke i povjerila tu ulogu Odboru za razmatranje sporova i to za sve velike ugovore. Rad na Narančastoj knjizi uvjerio je FIDIC da je došlo vrijeme za temeljitiju reviziju Crvene i Žute knjige.

Raširenost i faktična univerzalnost općih uvjeta FIDIC-a, postojanje OU EKE-a serije 188 i 574 te velike sličnosti između raznih općih uvjeta koji su u opticaju, navela je neke autore da istaknu tezu da se u svijetu stvara *lex mercatoria* u području prava građenja i da se taj *lex constructionis* temelji upravo na načelima sadržanim u općim uvjetima FIDIC-a. tom ujednačavanju prava građenja mnogo je pridonijela i Svjetska banka svojim *Guidelines for Procurement* i usvajanjem uvjeta FIDIC-a za ugovore o građenju koji se financiraju putem njezinih zajmova. Bez obzira na zaključke koji neki autori izvode iz ovih snažnih unifikatornih tendencija, nesumnjivo je da su opći uvjeti

FIDIC-a postali gotovo nezaobilaznim ugovornim uvjetima za izvođenje radova građenja u međunarodnim okvirima.

2.1. Povijesni razvoj ugovora o građenju u Hrvatskoj

U Hrvatskoj su dva temeljna zakonska izvora prava građenja. To su Zakon o gradnji, kao primjer javno pranog propisa kojim se ureduju 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. U Hrvatskoj je postojao poseban zakon koji je nosio naslov Zakon o gradnji. Taj je Zakon stupio na snagu 1. siječnja 2004. i bio je na snazi do 30. rujna 2007. kada je zamijenjen Zakonom o prostornom uređenju i gradnji, koji je objavljen 23. srpnja 2007. i koji je stupio na snagu 1. listopada 2007., te prestaje važiti 1. siječnja 2014.[4]

Najveći utjecaj na ugovore od građenju i ugovore o uslugama savjetodavnih inženjera u Hrvatskoj svakako ima Zakon o obveznim odnosima. Sadašnji Zakon o obveznim odnosima iz 2005. (ZOO) objavljen je u Narodnim novinama, a stupio je na snagu 1. siječnja 2006. Taj se ZOO neće primjenjivati na one obvezne odnose koji su nastali prije njegova stupanja na snagu. Na te odnose primjenjivat će se Zakon o obveznim odnosima iz 1978. Usprkos pokušaju da se i u nas stvore razrađeniji opći uvjeti i za projektiranje i za građenje, svi su napori ostali samo na Posebnim uzancama o građenju, koje su objavljene još davne 1977. i koje su od njihova objavljivanja do danas ostale neizmijenjene. Ove se uzance mogu primijeniti kao običaji ako su njihovu primjenu ugovorne strane ugovorile, odnosno ako ih svojim ugovorom nisu u cijelosti ili djelomično isključili.

U Hrvatskoj do sada nismo uspjeli stvoriti neke opće uvjete koji bi zadobili karakter uobičajenih ugovornih uvjeta i koji bi imali prevladavajući utjecaj u praksi i kojeg bi se učesnici u gradnji pridržavali ili koje bi uzeli za nadopunu odredaba ZOO-a prilikom sklapanja ugovora o građenju. Činjenica je da danas u Hrvatskoj nemamo jedan model uvjeta i koji bi se primjenjivali za ugovore o građenju, kao što je to na primjer VOB-a u Njemačkoj. Postojeće dvije odredbe nisu dovoljne da obuhvate sva ona pitanja koja se redovito javljaju kod ugovora o građenju.

Može se napomenuti da se unatrag posljednjih deset godina primjećuje povremena primjena uvjeta ugovora FIDIC na radove građenja u Hrvatskoj, posebno kad u nekom ugovoru sudjeluju i strani izvođači. Moguće je da je taj razvoj i pozitivan i nije isključeno da će se oko tih uvjeta ugovora jednom u budućnosti stvoriti domaći model u ugovorne odnose kod ugovora o građenju.

[4] Branko Vukmir „Ugovori o građenju i uslugama savjetodavnih inženjera“, str.25.

3. 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 sve više sudionika, dok financiranje izgradnje objekata nameće i promjene u međusobnim odnosima tih sudionika. Dok su ranije u upotrebi bili uglavnom jednostavni ugovori o građenju s klasičnim sudionicima investitor – projektant – izvođač, sada se pojavljuju mnogo složeniji ugovori u kojima sudjeluju i financijeri tih radova, a koji mogu sadržavati i razne druge obveze izvođača, osim obveze građenja. To je, s jedne strane, posljedica tehničkog napretka koji za dobivanje cjelovitoga industrijskog objekta povezuje građenje i isporuku opreme, a s druge strane, posljedica nedostataka sredstva za građenje koje dovodi do pronalaženja novih izvora i oblika financiranja, a koji opet utječu na način i na broj sudionika kod ugovaranja.

Kada govorimo o ugovorima o uslugama savjetodavnih inženjera i ugovora o građenju, podrazumijevamo 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 koji 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
Ugovori BOT i sl. koncesije i ugovori javno privatnog partnerstva bez koncesije

Ugovori koje sklapaju ponuditelji za organizaciju poslova

Podugovori
Ugovori o zajedničkom nastupu[5]

[5] Branko Vukmir „Ugovori o građenju i uslugama savjetodavnih inženjera“, str.53.

Odabir odgovarajuće vrste ugovora. 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 koji se namjerava graditi te o njegovu iskustvu s određenom vrstom objekta koje namjerava graditi. Naručitelj će imati drukčije mogućnosti ako gradi samo neki građevinski objekt od onih koje ima ako namjerava graditi neko industrijsko postrojenje koje obuhvaća i izvođenje građevinskih radova. Odabir vrste ugovora o građenju, odnosno kombinacije raznih ugovora, imaju znatan odraz na rizike koje snosi naručitelj, tako da najčešće opseg rizika određuje i vrstu ugovaranja.

Zbog velikog broja ugovora i ugovornih oblika, jedno od temeljnih pitanje koje se postavlja pred svakog naručitelja je da odabere onu vrstu ugovora, ili kombinacije raznih ugovora, koja najbolje odgovara potrebama svakoga pojedinog posla. Mogućnosti su brojne i već kod najjednostavnijih oblika ugovaranja pred naručitelja se postavljaju mogućnosti alternativnih povezivanja raznih vrsta ugovora. Te se mogućnosti alternativnih rješenja povećaju razmjerno kompleksnosti radova i povećanju broja sudionika. Ipak, potrebno je provesti razlikovanje mogućih ugovornih povezivanja kako bi mogli definirati primjenu raznih ugovornih oblika i posljedice provedena izbora.

Temeljnu diferencijaciju između odvojenih i jedinstvenih ugovora možemo učiniti tako da odvojene ugovore podijelimo na jednostavne ili složene. „Odvojeni“ su oni ugovori koje naručitelji ugovaraju odvojeno s raznim drugim sudionicima, dok su „jedinstveni“ oni ugovori kod kojih naručitelji ugovaraju razne vrste poslova samo s jednim izvođačem. Prva mogućnost sklapanja jednostavnih odvojenih ugovora često je prisutna kada se izvođenje jedne vrste radova povjerava jednom izvođaču, tako da projekt daje naručitelj. Već se kod ovih ugovora postavlja pitanje tko obavlja istražne radove i tko daje projekt na temelju kojih će se izvoditi radovi. Istražni radovi, projekt su, naime, temelj za izvođenje radova, stoga je razumljivo da oni mogu biti uzrok mnogih nedostataka. Ako su istražni radovi i projektiranje povjereni posebnom savjetodavnom inženjeru ili više njih koji rade po narudžbi naručitelja, tada naručitelj ulazi u dva ili više odvojena ugovorna odnosa. Kao posljedica sklapanja tako odvojenih ugovora, naručitelj, u odnosu prema izvođaču, preuzima odgovornost za istražne radove i za projekt, dok izvođač, u odnosu prema naručitelju, preuzima odgovornost za radove. Druga mogućnost je sklapanje složenih odvojenih ugovora kod kojih se pojavljuje veći broj različitih vrsta radova (građevinski radovi, isporuka opreme, montaža opreme) kod kojih se razne vrste radova i isporuka opreme ugovaraju s posebnim ponuditeljima koji svi rade na temelju projekta koji im je dao naručitelj. Takav način ugovaranja složenih odvojenih ugovora je, ustvari, podvrsta odvojenih ugovora. U takvim kompleksnim ugovorima na naručitelju ostaje

odgovornost za koordinaciju svih radova raznih izvođača te odgovornost za projekt i odgovornost odvojenih ugovora. Odgovornost za koordinaciju radova znači da se svaki izvođač može za svoja zakašnjenja ili nedostatke u radovima izgovarati razlozima koji leže na drugim ponuditeljima ili na projektu, a za čiji rad on nije odgovoran, budući da ta odgovornost leži na naručitelju. Zbog manjeg rizika pojedinih izvođača, kod ugovaranja posebnih i odvojenih ugovora s raznim ponuditeljima cijene pojedinih radova, a tako i konačna cijena čitava objekta može biti znatno niža od cijene ako se ugovara „ključ u ruke“. Kod ovakvih odvojenih ugovora, međutim, i rizik naručitelja za razne nedostatke i okolnosti je znatno veći nego kod ugovora „ključ u ruke“. Takav način ugovaranja češći je kod iskusnih naručitelja koji vladaju tehnologijom za koju naručuju opremu i koji su svjesni opasnosti takva načina ugovaranja. Treća mogućnost su jedinstveni ugovori kod kojih se ukupnost svih radova i isporuka opreme, uključujući i projektiranje, povjerava jednom izvođaču. Za razliku od opisanih složenih ugovora, ovdje je riječ o jednom jedinstvenom ugovoru. Takvi ugovori se nazivaju „ključ u ruke“. Naručitelj će kod izbora izvođača imati priliku birati i ono projektno rješenje koje najbolje odgovara njihovim potrebama, a izvođač preuzima odgovornost i za projekt i za radove. Kod ove vrste ugovaranja naručitelj sklapa samo jedan ugovor, i to s izvođačem koji preuzima odgovornost ne samo za tehnička rješenja i podobnost čitavog objekta za zahtijevanim potrebama naručitelja nego odgovara i za količine, tako da moguća potreba za više rada ili više materijala od one koja je kalkulirana u ponudi, pada na teret izvođača. Kod takvih je ugovora cijena, u pravilu, paušalna. Kod takvih ugovora ponuditelji mogu preuzeti i odgovornost za rad čitava postrojenja za određeno razdoblje nakon završetka radova. Takvi se ugovori ponekad nazivaju „proizvod u ruke“. U svakoj od navedenih varijanti naručitelj može angažirati savjetodavnog inženjera (najčešće arhitekta – projektanta) koji će nadzirati izvođenje radova izvođača. Slično tome, kod ugovora kod kojih dolazi i do ugovaranja prijenosa posebne tehnologije, vjerojatno je da će se takvi ugovori sklapati s davateljem tehnologije, odvojeno od ostalih ugovora. Bez obzira o kojem je od ovih ugovornih oblika riječ, ponuditelji mogu između sebe stvarati razne vrste međusobnih povezivanja. S jedne strane, oni mogu sklapati ugovore s drugim ponuditeljima kao sa svojim podugovoračima. U takvom slučaju, u odnosu prema naručitelju odgovornost kašnjenja i za nedostatke snosi glavni ugovarač, dok u odnosu prema njemu, svaki podugovarač snosi odgovornost za nedostatke ili kašnjenja koje on sam uzrokuje. S druge strane, ponuditelji se mogu međusobno udruživati u formalne ili manje formalne vrste udruživanje (konzorciji, zajednički pothvati i sl.). Takva udruživanja mogu sklapati ugovore s naručiteljima, i to tako da sve članice budu odgovorne izravno naručitelju te da je njihova odgovornost prema naručitelju solidarna.

3.1. Podjela ugovora koji se odnosi na vrstu radova

Ugovori koje sklapa naručitelj sa savjetodavnim inženjerima, a koji mogu biti ugovori o izradi raznih studija podobnosti, počevši od predstudija o podobnosti izrade raznih specijaliziranih studija vezanih za neki objekt, pa sve do izrade konačnih projekata te o nadzoru i upravljanju projektima. Iako ti ugovori nisu ugovori o građenju u užem smislu, oni prethode sklapanju tih ugovora. Ugovori o projektiranju su najuže povezani s ugovorima o građenju, s obzirom na to da je projektanti u pravilu preuzimaju, osim projektiranja, i dužnost nadzora nad izvođenjem radova, a možebitno i dužnosti upravljanja čitavim postupkom građenja te nadzora nad ispunjenjem ugovornih i garantnih obveza isporučitelja opreme i izvođača građevinskih radova. Ovlaštenja koja projektanti imaju u ispunjavanju svoje uloge nadzora i koordinacije radova, dobivaju upravo iz ugovora koje sklapaju s naručiteljima.[6]

Ugovori o predugovornim istraživanjima mogu biti najrazličitije namjene i intenziteta istraživanja. Razlikujemo studije mogućnosti kojima se istražuju razne alternativne mogućnosti građenja nekoga industrijskog postrojenja, mogućnosti plasmana proizvoda i sl. Predstudije o podobnosti, kojima se već dublje ulazi u analizu tehničkih i financijskih mogućnosti nekog projekta. Studije o podobnosti izlažu mogućnosti građenja nekog projekta dajući naručitelju one pokazatelje koji su mu potrebni da donese odluku o ulaženju u pothvat građenja. Na kraju, izrađuju se i detaljne studije kojima se osiguravaju precizni i detaljni podatci potrebni za izgradnju nekog objekta.

Ugovori o upravljanju građenjem. Arhitekti ili drugi savjetodavni inženjeri ovim ugovorima preuzimaju obvezu vođenja projekta, što obuhvaća koordinaciju aktivnosti svih sudionika u građenju. Taj se ugovor može sklopiti zasebno ili pak u okviru ugovora o projektiranju. U njemačkom pravu taj se ugovor smatrao ugovorom o službi, ali novije tendencije pokazuju da se i taj ugovor sve više smatra ugovorom o djelu. Ovi ugovori obuhvaćaju djelatnosti kao što su provjera svih izvedenih radova i svih podnesenih obračuna, provjera pridržavanja rokova i terminskih planova, provjera svih troškova i količina, provjera izvedbenih projekata i obavljanje sličnih dužnosti.

Ugovori o projektiranju i nadzoru najvažniji su ugovori koje sklapaju savjetodavni inženjeri (arhitekti) s naručiteljima radova. Projektom se određuju bitna svojstva buduće građevine, a nadzorom se osigurava da će ih se ponuditelji pridržavati. Arhitekt je kod toga nezavisni poduzetnik kod kojega je naručitelj naručio projekt i povjerio nadzor nad izvođenjem građevinskih radova kako bi se osiguralo da će radovi biti izvedeni u skladu s projektom, a koje izvodi jedan drugi samostalni poduzetnik (izvođač).

[6] Branko Vukmir „Ugovori o građenju i uslugama savjetodavnih inženjera“, str.54.

Ugovori o nadzoru su ugovori koje sklapaju inženjerske organizacije koje nisu projektanti nekog objekta i kod kojih se njihov rad ograničava samo na nadzor nad radovima izvođača. Kod takvih ugovora nadzorni inženjeri djeluju ili u svoje ime ili u ime naručitelja, a za račun naručitelja. Kod ovih je ugovora posebno bitno jasno odrediti i definirati dužnosti „nadzornika“, s obzirom na to da oni nisu projektanti nego samo oni koji provjeravaju izvode li se radovi u skladu s projektom koji je izradio netko drugi.

Ugovor o građenju, u svom klasičnom obliku, pretpostavlja najčešće samo izvođenje radova građenja. Pravilo je kod takvih ugovora da projekt izrađuje projektant po narudžbi naručitelja, a da izvođač radova izvodi radove prema tom projektu. Iako ponuditelji mogu ponekad i sami projektirati određene sporedne dijelove građevine, to kod klasičnih ugovora o građenju najčešće neće biti slučaj. 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 nZOO 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.

Ako je riječ o izgradnji nekog industrijskog postrojenja kod kojega je izvođenje građevinskih radova povezano s isporukom opreme, tada naručitelju stoje na raspolaganju dvije temeljne mogućnosti ugovaranja. S jedne strane, naručitelj može sklopiti ili odvojene ugovore, i to jedan poseban ugovor s proizvođačem opreme za isporuku opreme, a drugi ugovor s izvođačem građevinskih radova za izvođenje građevinskih radova ili, s druge strane, može sklopiti jedinstveni ugovor kojim isporuku opreme i izvođenje građevinskih radova povjerava samo jednoj ugovornoj strani. To može biti ili isporučitelj opreme ili izvođač građevinskih radova. Kod takvih jednostavnih ugovora kada nekoliko izvođača nastupa zajedno (proizvođač opreme i izvođač građevinskih radova), oni mogu između sebe sklopiti ugovor o zajedničkom pothvatu ili neki sličan ugovor o međusobnom povezivanju za izvršenje toga ugovora. U tom će slučaju nominalno taj zajednički pothvat preuzeti izgradnju građevine i isporuku opreme. Odgovornosti pojedinih sudionika u tom zajedničkom pothvatu u odnosu prema naručitelju, najčešće će biti solidarna.

Kod ovako složenih ugovora kod kojih se isporučuje oprema i izvode građevinski radovi, nije neuobičajeno da dio projekta daje izvođač, budući da on najbolje poznaje potrebe koje oprema zahtijeva od građevine. U tom su se smislu razvili i posebni ugovori koji predviđaju skupno projektiranje građevine, gradnje i isporuku opreme.

Ugovor o isporuci opreme naručitelj može sklopiti s organizacijom koja izrađuje opremu odvojeno od ugovora o građenju. Ako je oprema standardnog karaktera i nije rađena po posebnim specifikacijama za konkretni objekt, vjerojatno je da će biti riječi

o ugovoru o kupoprodaji. Naručitelj će u takvom slučaju imati odvojene ugovorne odnose s isporučiteljom opreme i s izvođačem građevinskih radova. Sam će naručitelj u takvom slučaju imati dužnost koordinacije radova isporučitelja opreme i građevinara, te će snositi i posljedice njihovih odvojenih odgovornosti u pogledu isporuke cijeloga objekta. Takvi su odvojeni ugovori riskantniji za naručitelje, budući da na njima ostaje odgovornost za koordinaciju rada svih sudionika kao i rizik utvrđivanja odgovornosti zbog nedostataka. Prednost im je da, sa stajališta naručitelja, mogu biti jeftiniji od skupnih ugovora, ali traže njihovo veće iskustvo u organizaciji građenja i vođenju novih pogona isporučene i montirane opreme.

Jedinstveni ugovor o građenju s isporukom opreme posljedica su nastojanja onih naručitelja koji žele da im jedna osoba odgovara za čitav projekt, uključivo: njegovu funkcionalnost, i ne žele dijeliti odgovornosti između isporučitelja opreme i izvođača građevinskih radova. U tom pogledu glavna ugovorna strana naručitelju može biti ili isporučitelj opreme ili izvođač građevinskih radova, s time da se podjela njihove odgovornosti ugovara između njih, dok u odnosu prema investitoru nastupa samo jedan od njih ili oni zajedno kao konzorcij izvođača, uz njihovu solidarnu odgovornost.

Ugovor o montaži isporučene opreme je zaseban ugovor koji najčešće sklapa ili isporučitelj opreme sa svojim podugovarateljem specijaliziranim za montažne radove ili pak sam naručitelj opreme s izvođačem specijaliziranim za montažne radove.

Ugovor ključ u ruke – proizvod u ruke. Ovi su se ugovori razvili u poslovnoj praksi, a kao odraz nastojanja naručitelja da još više smanje svoju odgovornost od one koju snose kod jedinstvenih ugovora isporuka opreme i izvođenja građevinskih radova. Kod ovih zadnjih, temelj za ugovorne obveze su specifikacije koje detaljno opisuju sadržaj i namjenu postrojenja i građevinskih radova. Ako se kod tih ugovora pokaže da je nešto zaboravljeno i nije uključeno u specifikacije, izvođač može tvrditi da taj predmet ili rad nije ugovoren i da ga naručitelj treba posebno platiti. Ako je uočena neka greška u funkcionalnosti postrojenja, izvođač može tvrditi da je greška u projektu, za koji on nije odgovoran. Kod ugovora s odredbom „ključ u ruke“, prema međunarodnoj praksi, izvođač izrađuje projekt, isporučuje opremu i izvodi građevinske radove te ne može odgovornost za nedostatke ili za razliku u većim količinama ili za pojedine zaboravljene dijelove opreme ili za funkcionalnost postrojenja, prebaciti na druge sudionike. Odredba „ključ u ruke“ podrazumijeva i odgovornost za funkcionalnost cijelog postrojenja. U nas je ugovor s odredbom „ključ u ruke“ posebno definiran u nZOO-u. Ta definicija, međutim, nije u skladu s međunarodno ustaljenim shvaćanjem odredbe „ključ u ruke“.

Ugovor uz klauzulu „ključu ruke“ stvorila je trgovačka praksa s ciljem učvršćenja obveza izvođača radova u smjeru opsega onoga što treba isporučiti. U njemačkoj se

literaturi u slučaju ugovaranja takvih klauzula govori o „*Globalisierungsklauseln*“, pod čime se podrazumijeva detaljno definiranje opsega usluga uz određivanje čvrste cijene. Riječ je o netradicionalnoj vrsti ugovora s velikim implikacijama na odgovornost izvođača. Praksa je izgradila i definirala taj pojam tako da danas postoji jedinstveno stajalište o značenju takve odredbe u nekom ugovoru. Ti se ugovori mogu sklapati kako za same građevinske radove tako i za građevinske radove vezane za isporuku opreme. Dapače, ti drugi ugovori dali su i povod stvaranju ugovora s takvom klauzulom, jer su time naručitelji radova namjeravali smanjiti vlastitu, a povećati odgovornost izvođača.

Hrvatsko pravo je jedinstveno po tome što sadržava definiciju ugovora koji imaju odredbu „ključ u ruke“. Ta definicija ne odražava svjetsku praksu i daje pogrešan pojam te odredbe. Definicija je nedostatna, budući da takva ugovorena klauzula pretpostavlja da je izvođač obvezan izvesti „sve radove“ potrebne za izgradnju i uporabu građevine. Iz ove odredbe dalo bi se zaključiti da je klauzula valjana i onda kada izvođač ne daje projekt već samo izvodi radove. U svjetskoj praksi odredba ključ u ruke pretpostavlja da izvođač daje i projekt i izvodi sve radove.

Ugovor „proizvod u ruke“ sličan je ugovoru „ključ u ruke“ kada su građevinski radovi vezani za isporuku opreme, s time da se obveza izvođača produljuje sve do dokazivanja da postrojenje može neko dulje vremensko razdoblje nakon preuzimanja proizvoditi one proizvode koji su ugovorno predviđene. Ta vrsta ugovora nije tako česta i iziskuje još detaljnije ugovorno reguliranje od ugovora „ključ u ruke“.

Ugovor o upravljanju nastao je kao posljedica razočaranja mnogim ugovorima „pod ključ“. Tim se ugovorim raniji glavni ponuditelji obvezuju preuzeti koordinaciju svih građevinskih djelatnosti i svih izvođača, ali bez rizika ugovaranja cijene, već ugovaraju svoju nagradu kao za ugovorene usluge. Ti se raniji glavni ponuditelji sada nazivaju „upravljači projekta“. U takvom aranžmanu raniji podugovarači postaju ponuditeljima koji preuzimaju rizik ugovorene cijene i koji ugovaraju cijenu izravno s naručiteljem ili s managerom koji nastupa u ime i za račun naručitelja. Nezgodna strana tih ugovora je činjenica da se manageri ograđuju od odgovornosti za rad izvođača i na taj način ostavljaju naručitelja izloženog riziku koje su oni ranije preuzimali kao glavni ponuditelji.

3.1.2. 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 ugovaranja 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 biti 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 postotka od dogovorene cijene. To su noviji ugovori, preuzeti u njemačku praksu ugovaranja iz angloameričke prakse, koji se primjenjuju kod većih objekata, a cilj im je da što je 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.

3.1.3. Ugovori o transferu tehnologije

Ako se u okviru isporuke nekog postrojenja ugovara i prijenos tehnologije, tada će takav ugovorni odnos biti najčešće reguliran posebnim ugovorom o licenciji. Tom vrstom ugovora predviđaju se uvjeti raspolaganja i uporabe prenesenog znanja. Ako je riječ o nekom tajnom tehnološkom postupku, ugovorne će strane sklopiti ugovor o prijenosu know-howa, a ako je riječ o nekom zaštićenom znanju, sklopit će se ugovor o licenciji patenta ili žiga. Ako se kupuje oprema koja u sebi sadržava posebno zaštićenu tehnologiju, kupnjom opreme dobiva se i dozvola, bez posebnog ugovora za

prijenos znanja za uporabu te tehnologije, s time da je ograničeno njezino kopiranje. Ako bi, međutim, došlo do povrede nekog patenta, registriranog projekta, autorskih prava, prava žiga, poslovnih tajni ili sličnih povreda prava intelektualnog vlasništva, tada će svaka od ugovornih strana oštetiti drugu ugovornu stranu, ako je do povrede došlo kao posljedica radnji druge strane. Takvo rješenje sadržava UU FIDIC. Uvjet za obeštećenje je rok od 28 dana od dana kada je primljen zahtjev za odštetom, a u kojem se mora postaviti zahtjev za obeštećenjem. Ako se to ne učini u tom roku, smatrat će s da se druga strana odrekla prava na obeštećenje. Pitanja intelektualnog vlasništva često se javljaju ako je riječ o izgradnji nekog postrojenja procesne industrije, za rad za koji je potrebna dozvola vlasnika procesne tehnologije. U takvim se slučajevima u ugovoru moraju učiniti potrebna prilagođavanja kako se naručitelj ne bi suočio sa zahtjevom za zabranu postrojenja ako radi bez potrebne licencije.[7]

3.1.4. Koncesije, ugovori BOT i JPP

U posljednjih tridesetak godina razvili su se posebni sustavi financiranja izgradnje objekta 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 kao što su BOT (*build, operate, transfer*) ili BOOT (*build, own, operate, transfer*) ili nekom varijacijom tih pojmova.
U posljednjih dvadesetak godina razvio se poseban sustav financiranja manjih objekata infrastrukture, poznat pod imenom „javno-privatno partnerstvo“ ili skraćeno JPP. Takve objekte ugovaraju jedinice lokalne samouprave s privatnim sponzorima, bez da sklapaju posebne ugovore o koncesiji, već drugim pravnim instrumentima omogućuju sponzorima da postanu vlasnicima izgrađenih objekata, iako su građeni na javnom dobru na kojemu inače privatna lica ne mogu steći prava vlasništva. 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 prošlog 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 razvili su se ugovori kao što su ugovori poznati pod kraticom BOT i njegove razne varijante. Tim su ugovorima države davale ponuditeljima radova koncesiju za građenje i obavljanje pojedinih djelatnosti od javnog značenja, a ovi su se obvezali da će nakon isteka razdoblja koncesije (obično

[7] Branko Vukmir „Ugovori o građenju i uslugama savjetodavnih inženjera“, str.59.

dvadeset i više godina), kada objekt bude otplaćen i kada bude ostvarena neka zarada, izgrađeni objekt vratiti državi, u pravilu, bez naknade. Na osnovi tih ugovora, glavnu ulogu u organizaciji financiranja građenja preuzele su banke i financijske institucije. Sami ugovori o građenju i isporuci opreme ovim načinom ugovaranja nisu bitno izmijenjeni, osim izmjena u podjeli odgovornosti između pojedinih sudionika, ali je čitav postupak ugovaranja bitno produljen. U postupku ugovaranja sada sudjeluju i financijeri radova, koji opet imaju svoje dodatne zahtjeve i za izvođače, a i za naručitelje. Bitna pravna karakteristika tih ugovora je da kod njih sam objekt služi za osiguranje povrata uloženih financijskih sredstava i zbog toga se taj način financiranja naziva „financiranje bez regresa“. Tijekom 90-ih godina prošlog stoljeća razvio se još jedan dodatni oblik financiranja objekata javne namjene, koji je poznat kao „privatna financijska inicijativa“ ili skraćeno PFI. 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 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 uloženih financijskih sredstava.

4. SASTAVNI DIJELOVI UGOVORA O GRAĐENJU

Predmet ugovora jest izgradnja određene građevine na određenom zemljištu ili izvođenje drugih građevinskih radova na zemljištu odnosno na postojećoj građevini. Cijena gradnje je određena ili je odrediva. Cijena gradnje se može mijenjati, ali samo na način i pod uvjetima koji su propisani. Postoje dva načina određivanja cijene gradnje. Prvi je način po jedinici mjere ugovorenih radova, odnosno jedinična cijena. Određuje se po četvornom metru, po dužnom metru, po kubičnom metru, kilogramu i slično. Podloga za iskazivanje jediničnih cijena je troškovnik radova sa specificiranim vrstama i količinama radova. U ugovoru o građenju na bazi jediničnih cijena pojedinih vrsta radova iskazuje se ukupna cijena izgradnje koja proizlazi iz umnoška količina radova prema troškovniku i ugovorenih jediničnih cijena. Ukupna cijena izvođenja radova će u konačnici biti različita, odnosno viša ili manja od predračunske, ovisno o količinama stvarno izvedenih radova, eventualno neizvedenih radova te nepredviđenih i naknadnih radova. Drugi način formiranja cijene je u ukupnom iznosu za cijelu funkcionalnu građevinu - ukupno ugovorena cijena. Ovakav način određivanja cijene je uobičajen kod ugovora sa klauzulom "ključ u ruke"[8]

Ugovorom sa navedenom odredbom se izvođač samostalno obvezuje izvršiti skupno sve radove potrebne za izgradnju i upotrebu određene cjelovite građevine, a ugovorena cijena obuhvaća i vrijednost svih nepredviđenih radova i viškova radova, te isključuje utjecaj manjkova radova na ugovorenu cijenu. Visina ugovorene cijene, iako je kod ugovora "ključ u ruke" u načelu nepromjenjiva, ipak se može u iznimnim slučajevima izmijeniti, bez obzira jesu li stranke iznimku predvidjele. Bitni sastojci ugovora o građenju su također i garancijski rokovi za kvalitetu izvedenih radova i ugovorna kazna za prekoračenje rokova. Rok dovršenja radova je također bitan sastojak ugovora. Ugovorom se rok može iskazati na dva načina. Jedan je način definiranje broja dana za izvođenje od dana uvođenja u posao, a drugi je način da se odredi vremensko razdoblje od određenog datuma početka do određenog datuma dovršetka radova ili da se odredi obvezujući rok dovršetka. Obzirom da se ugovorom ne mogu definirati sve odredbe i postupanja u pojedinim mogućim situacijama, a koje se mogu dogoditi tijekom gradnje mogu se također ugovorom propisati primjene općih uvjeta za izvođenje. U našoj dosadašnjoj praksi su se primjenjivale Posebne uzance o građenju koje se još uvijek koriste. Primjenjuju se ako su ugovorne strane ugovorile njihovu primjenu ili ako iz okolnosti proizlazi da su njihovu primjenu htjele. Najpoznatiji međunarodni opći uvjeti za izvođenje građevinskih radova koji se primjenjuju i kod nas poglavito u ugovorima koji su financirani od strane EU su opći uvjeti poslovanja koje je izdala Međunarodna federacija savjetodavnih inženjera (FIDIC).

[8] http://www.poslovni.hr/tips-and-tricks/pitanja-i-odgovori-bitni-sastojci-ugovora-o-graenju-240868

Projekt je dokumentacija potrebna kao podloga za angažiranje izvođača, za određivanje cijene građenja te za samo građenje. Ako prethodne studije nisu dovoljno istražile okolnosti, tada projekt može poslužiti i kao podloga za izradu odgovarajućih studija te za donošenje investicijske odluke u fazi koncipiranja građevine. Gotov projekt služi kao podloga za izdavanja građevne dozvole, za čitav postupak građenja, odnosno za izvođenja pojedinih radova i održavanja građevine. Zakoni ne određuju sadržaj projekata. Projekti imaju različite nazive ovisno o svrsi, npr. investicijski projekt (investicijski pothvat koji se sastoji od niza međusobno povezanih aktivnosti), projekt izvedenih radova (*as built*), projekt uklanjanja građevine, projekt mehaničkih ili električnih dijelova građevine itd. Projektant je stručna osoba (inženjer) koji je preuzeo dužnost izrade idejnoga, konačnog i izvedbenog projekta ili nekog njihovog dijela za račun naručitelja. Naziv „projektant“ rabi se i za osobe koji su arhitekti. Naziv Projektant u ugovorima o građenju implicira onog inženjera ili inženjersku organizaciju po čijim se projektima gradi neki objekt i koja je odgovorna za ispravnost i kvalitetu projekta. Arhitekt je 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 se smislu upotrebljava i termin „Projektant“.

Građenje u užem smislu „građenje“ ili „gradnja“ obuhvaća izvođenje pripremnih i građevnih radova (uključujući i građevno-završne i građevno-instalaterske radove) te ugradnja i montaža opreme, gotovih građevnih elemenata i drugih građevnih proizvoda, ali ne i proizvodnju opreme. U širem smislu, pojam „građenje“ obuhvaća i izradu raznih studija kojima se utvrđuje utjecaj čimbeniku u vezi s planiranim građenjem i projektiranje. Studije koje se odnose na građenje podrazumijevaju istraživanje raznih utjecajnih čimbenika u vezi s planiranom izgradnjom. To su osobito razne studije o podobnosti (*feasibility studies*) kojima se utvrđuje podobnost izgradnje nekog objekta s raznih aspekata (ekonomsko-tehnički, koncepcija građevine na temelju provedenih istražnih radova, skice, idejna rješenja, idejni projekti i sl.), studija isplativosti, studija potpore (istraživanje tržišta), predinvesticijska studija itd.

Naručitelj je osoba koja ugovara izvođenje radova projektiranja i građenja. U hrvatskom se ponekad govori o „naručiocu“, ali ZOO upotrebljava termin „naručitelj“. Pod nazivom naručitelj podrazumijevamo onu osobu koja je s izvođačem sklopila ugovor o izvođenju radova građenja. U ZOO-u, i kod ugovora o djelu i kod ugovora o građenju, onaj koji naručuje radove građenja i sklapa ugovor s izvođačem naziva se „naručitelj“.
Investitor ZoG i ZPUG upotrebljavaju za „naručitelja“ termin „*investitor*“. Smatramo da taj termin nije odgovarajući i da je posljedica ranije terminologije kada su se

ugovori o građenju nazivali i „investicijski radovi“. Kod takvih je ugovora naručitelj označivao investitora, tj. onoga koji ugovara građenje i daje sredstva za radove građenja. Prema definiciji ZPUG-a investitor je osoba „*u čije ime se gradi građevina*“. To je istovremeno ona osoba koja traži izdavanje građevinske dozvole.

Ponuditelj je izvođač koji je dao ponudu za izvođenje radova građenja. U njemačkoj terminologiji razlikuju se *Bewerber* i *Bieter*. Prvi naziv označuje poduzetnika – izvođača, koji stupa u vezu s naručiteljem jer je zainteresiran da ponese ponudu, a drugi je naziv je za izvođača koji je predao ponudu. Izvođač je osoba koja je s naručiteljem sklopila ugovor o izvođenju radova građenja. Taj je termin usvojen i u ZOO-u. u engleskom se „izvođač“ naziva „*contractor*“. U njemačkoj terminologiji najčešće se naziva Unternehmer, a to su oni koji preuzimaju obaviti neko djelo na temelju ugovora o djelu. Inače, izvođač je i Auftragnehmer ili primatelj naloga. Glavni izvođač je 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 je osoba koja je s izvođačem sklopila ugovor o podizvođenju na temelju kojega preuzima izvođenje dijela radova koje je u odnosu prema naručitelju ugovorio izvođač.

5. PROBLEMI PRILIKOM IZVRŠAVANJA UGOVORNIH OBVEZA

Jedno od najosjetljivijih praktičnih pitanja provođenja ugovora o građenju je administracija koja se odnosi na takve ugovore. Pod tim podrazumijevamo dopisivanje koje se odvija između izvođača i naručitelja za čitavo vrijeme građenja. Činjenica je, naime, da ugovori o građenju tek počinju svoj život ili razvoj nakon što su sklopljeni. Za vrijeme građenja odvijaju se neprestani dogovori između izvođača, inženjera i naručitelja, koji mogu imati znatne implikacije i na međusobna prava i obveze ugovornih strana. Neki ponuditelji nisu svjesni važnosti te strane izvršavanja ugovora o građenju, a neki opet smatraju da je dovoljno upisivanje raznih primjedaba u „Dnevnik radova“ ili neku sličnu knjigu na gradilištu. Valja naglasiti da „građevinski dnevnik“ nije i ne može biti zamjena za slanje dopisa. Davanje pravih „obavijesti“ u pravo vrijeme bitan je uvjet za ostvarenja raznih zahtjeva izvođača. Bez „obavijesti“ inženjer i naručitelj nisu obavezni reagirati. Te obavijesti se moraju dati najkasnije u roku 28 dana od dana kada je izvođač „postao svjestan ili trebao postati svjestan“ postojanja događaja ili okolnosti za koje smatra da mu daju neko pravo. Propust u podnošenju zahtjeva lišava izvođača svih prava, a naručitelja oslobađa svih obveza koje bi u tom pogledu mogao imati. Osim toga, izvođač je obvezan čuvati svu dokumentaciju kojom dokazuje svoje zahtjeve. U daljnjem roku od 42 dana od dana kada je postao svjestan svojih zahtjeva, izvođač mora podnijeti detaljnu dokumentaciju kojom podupire svoj zahtjev. Sve su to strogo određeni rokovi, postupci i oblici u kojima se takvi zahtjevi podnose te kojih se ponuditelji moraju pridržavati pod prijetnjom gubitka svojih prava. Dakle, vrijednost dobre administracije kod ugovora o građenju ne može se dovoljno naglasiti.

Ako se ugovori izvršavaju s investitorom u nekoj stranoj zemlji, tada se očekuje da će se takvo dopisivanje odvijati na stranom jeziku koji je, u pravilu, jezik ugovora. Od naših se ponuditelja očekuje da na odgovorna mjesta imenuju takve osobe koje imaju osjećaj za pravni izričaj te iznimno razvijen osjećaj za uredno vođenje administracije te sposobnost to sve organizirati. Za osposobljavanje odgovarajućeg osoblja, tvrtke savjetodavnih inženjera i izvođača dobro bi učinili da posvete posebnu pozornost izobrazbi odgovarajućih stručnjaka. Kada nemaju domaćih stručnjaka, tvrtke se ne bi trebale sustezati da zaposle i strane stručnjake. Za posao upravljanja projektima najbolje su osposobljeni inženjeri koji poznaju tehničku i ugovornu stranu posla. No, nisu svi inženjeri sposobni biti takvi šefovi gradilišta koji mogu udovoljiti navedenim zahtjevima. To moraju biti inženjeri koji imaju potencijal spoznati i osjetiti pravnu problematiku te koji poznaju jezik ugovora ili imaju uza sebe osobu koja taj posao može kompetentno obavljati, kada se jednom identificira takav stručnjak, treba u njega ulagati kako bi se taj potencijal razvio i maksimalno iskoristio. Ispravno i sustavno vođenje dokumentacije preduvjet je za dobivanje sporova iz ugovora o građenju. Arbitri i suci, koji nemaju nikakvo izravno saznanje o događajima i činjenicama,

oslanjaju se samo na pisane dokaze. Svako pismo odaslano za vrijeme odvijanja radova ima snagu dokaza i to mnogo uvjerljivije od onoga što se piše u kasnijim tumačenjima u arbitražnom postupku.

Oni koji se bave ugovorima o građenju u inozemstvu ili oni koji u nacionalnim okvirima sklapaju ugovore u kojima sudjeluje strani ponuditelj, moraju znati da te ugovore uvijek sklapaju u okviru nekog pravnog sustava – domaćega ili stranog. Iako se ugovorno pravo građenja u međunarodnim okvirima u velikoj mjeri unificiralo, to ipak ne isključuje primjenu određena pravnog poretka na ugovore koji se izvode u pojedinim državama. Unifikaciji ugovora o građenju u velikoj su mjeri pridonijeli uvjeti ugovora koje još od 1957. povremeno objavljuje Međunarodna federacija savjetodavnih inženjera, poznata pod kraticom FIDIC. Ipak, i usvajanje tih uvjeta kao temelj za neki ugovor o građenju, ne isključuje primjenu određena pravnog sustava na sklopljeni ugovor. Onaj pravni sustav koji se primjenjuje na neki ugovor nazivamo „mjerodavnim pravom“. Pravni sustavi s posebnim osvrtom na pravo građenja, mogu se danas podijeliti u tri temeljne skupine: europsko-kontinentalni pravni sustav, engleski pravni sustav i francuski sustav. Tim sustavima možemo još dodati i islamski pravni sustav koji primjenjuje zakon zvan *Sharia*.

Očito je da razlike između raznih nacionalnih pravnih sustava predstavljaju određenu poteškoću za odvijanje međunarodne trgovine. Upravo su te razlike dale poticaj međunarodnim nastojanjima za harmonizaciju pravnih sustava i to putem različitih oblika međunarodnih dogovora, tim više što se oni ne bave izričito ugovorima o građenju. Neki od tih dogovora posvećeni su ugovorima o kupoprodaji, a drugi općim načelima ugovora. Ti drugi bi mogli biti zanimljivi i za ugovore o građenju s obzirom na to da sadržavaju pravila koja se primjenjuju na sve ugovore. Primjena tih načela, međutim, nema za sada veliko praktično značenje za ugovore o građenju, iako bi i danas u nekim spornim predmetima pred međunarodnim arbitražama sadržaj tih dokumenata mogao biti upotrebljavan kao mjerilo za tumačenje i za prihvatljivost pojedinih rješenja. Njihova je velika prednost da većina tih tekstova na jednostavan i sažet način donosi pravila koja su razumljiva.

Kada je riječ o značenju općih uvjeta u građenju i koliko su oni bitni, mogu nam poslužiti primjeri iz nekih razvijenih država. Svi nacionalni pravni sustavi, bez obzira pripadaju li civil law ili common law sustavima, sadržavaju temeljna pravila o pravu građenja, bilo da je riječ o propisima ili o sudskim odlukama. Postojanje tih pravila, međutim, još uvijek ne rješava pitanje sadržaja ugovora o građenju. Za ugovorne strane nije zadovoljavajuće da se samo pozovu na rješenja koja su sadržana u pravu građenja mjerodavnog prava, s obzirom na to da su ta pravila najčešće nedovoljno razrađena da bi predstavljala onu regulativu koju ugovorne strane očekuju kad sklapaju ugovor o građenju. Ugovorači takvih ugovora žele između sebe dogovoriti sve pojedinosti konkretnog ugovora, a tu prazninu im popunjavaju razni nacionalni

opći uvjeti. U mnogim zemljama, bez obzira kojem pravnom sustavu pripadaju, postoje i posebni opći uvjeti ugovora za ugovore o građenju. Te opće uvjete donose razna stručna udruženja službenoga, poluslužbenog ili strukovnog karaktera. U nekim su zemljama, opći uvjeti FIDIC-a, s određenim modifikacijama, usvojeni kao obvezni opći uvjeti za ugovore o javnim radovima koji se sklapaju s državom ili državnim organima. Ako se ugovori sklapaju u državama u kojima postoje takvi opći uvjeti, valja i o njima voditi računa. Neke su zemlje izgradile veoma detaljna pravila koja u velikoj mjeri pojednostavnjuju sklapanje ugovora o građenju. Najčešće su to opći uvjeti koji su prihvaćeni od onih koji sudjeluju u ugovaranju građevinskih radova i s njima povezanim ugovorima. Neki od tih općih uvjeta naišli us na široki prijam i u međunarodnim uvjetima o građenju.

Podugovaranje je potrebno i neizbježno kod radova građenja, i to iz nekoliko razloga. Prije svega, ponuditelji često nisu osposobljeni da na nekom objektu obave sve vrste radova, a posebno onih specijaliziranih. Tako, na primjer, ugradnju opreme za grijanje i hlađenje, izradu prozora i vrata, uređenje kupaonica, polaganje kablova, ugradnju električnih uređaja, montažu opreme i slični radova, ponuditelji građevinskih radova često povjeravaju specijaliziranim obrtnicima i manjim ili većim tvrtkama. Dakle, sa stajališta izvođača, podugovaranje je neophodno jer im omogućuje racionalnije poslovanje. Sa stajališta naručitelja, podugovaranjem naručitelj izbjegava sklapanje mnogobrojnih odvojenih ugovora te ugovara jednu jedinstvenu cijenu za sve radove. Budući da glavni izvođač bira podizvođače, on je odgovoran i za kvalitetu njihova rada, a i za poštovanje rokova građenja. Iz tog se razloga naručitelj ne mora sam brinuti da koordinira njihov međusobni rad kako bi se radovi odvijali sukladno programu, ne mora kontrolirati kvalitetu i rokove u odnosu prema svakom podizvođaču već sve to za njega čini glavni izvođač. Naručitelj se također mora baviti pouzdanošću i stručnošću svakog podizvođača, a niti mora ostvarivati svoja prava iz odgovornosti za kvalitetu i rokove građenja u odnosu prema svakom podizvođaču pojedinačno. Za sve te pojedinosti naručitelj ima odnos samo s glavnim izvođačem, a to mu u velikoj mjeri pojednostavnjuje upravljanje ugovorom. Istovremeno, ako naručitelj želi može zadržati kontrolu odabira podizvođača na taj način da izvođač mora tražiti njegovu suglasnost za njihovo angažiranje, a može i unaprijed propisati uvjete koje podizvođači trebaju zadovoljiti da bi bili prihvatljivi. [9]Pravni odnosi koji se uspostavljaju putem podugovora veoma su složeni jer obuhvaćaju najmanje tri strane (naručitelj – izvođač – podizvođač) od kojih dvije nisu u izravnom pravnom odnosu (naručitelj i podizvođač), iako su privredno vezani jednako kao i naručitelj i izvođač. Upravo zbog ove stroge pravne odijeljenosti naručitelja i podizvođača, često nastaju veoma zamršene pravne situacije koje, zbog nedostatka jasne pravne regulative, nije uvijek jednostavno razriješiti. Pravna odvojenost tih ugovora nije poremećena niti

[9] Branko Vukmir „Ugovori o građenju i uslugama savjetodavnih inženjera“, str.76.

činjenicom da podugovori često sadržavaju identične odredbe i glavni ugovor, pa čak i da utvrde da je glavni ugovor „sastavni dio“ podugovora. Gledajući sa stajališta rizika ugovaranja može se reći da su podugovori vrlo riskantni za sve strane koje su njime obuhvaćene, tj. za glavnog izvođača, za podugovorača i za naručitelja. Sa stajališta glavnog izvođača najveći je rizik u tome da on na svog podizvođača ne prenese sve one obveze i uvjete koje je preuzeo u odnosu prema naručitelju. Glavni ponuditelji zaključuju s naručiteljima ugovore koji sadržavaju sve ugovorene uvjete. Kada pristupe ugovaranju s podizvođačem, osnovni cilj glavnog izvođača sastoji se u tome da nastoji prenijeti na podizvođača sve one rizike koje je on preuzeo prema naručitelju i to za onaj dio posla koji prepušta podizvođaču. Taj se cilj najčešće postiže na taj način da se osnovni ugovor proglasi sastavnim dijelom podugovora, tako da se sve odredbe osnovnog ugovora mutatis mutandis primjenjuju i na podugovor. Ako se u tome ne uspije, a to se iz raznih razloga često događa, glavni izvođač može ostati u odnosu prema naručitelju s većim obvezama nego što ih je uspio prenijeti na svog podizvođača. U tom slučaju glavni izvođač mora na vlastiti trošak obaviti sve one radove koje je propustio ugovoriti sa svojim podizvođačem ili na drugi način snositi rizi koji proizlazi iz razlika između dva zaključena ugovora. Ako dođe do štete izvođaču, koja je prouzročena radom ili povredom ugovora podugovorača, izvođač može iz ugovornog odnosa koji ima s podizvođačem nadoknaditi samo onu štetu koja je nastala njemu, a ne i štetu koja je nastala naručitelju. To bi mogao nadoknaditi samo ako bi „posudio ime“ naručitelja i dobio dozvolu da i u njegovo ime tuži podizvođača. Ako tu dozvolu ne bi imao odgovarao bi naručitelju za njemu nanesenu štetu od strane podizvođača. Sa stajališta podizvođača rizici također mogu biti mnogobrojni. Među ozbiljnim rizicima podizvođača svakako je i taj da se kod nedovoljno reguliranih „unutrašnjih odnosa“ između njega i glavnog izvođača podizvođač može naći u nepovoljnijem položaju od onoga u kojem se nalazi glavni izvođač u odnosu prema naručitelju. Svakako, sa stajališta podizvođača, jedan od najvećih rizika nalazi se u tome da glavni ponuditelji svoju dužnost plaćanja podizvođača najčešće vežu uz prethodno primanje plaćanja od naručitelja. Podizvođač na taj način može ostati neplaćen zbog razloga za koje nije odgovoran, a da pri tome još i nema uvid u razloge zbog kojih naručitelj ne plaća glavnog izvođača, niti može utjecati na te razloge. Neplaćanje naručitelja glavnom izvođaču može biti potpuno nevezano za radove koje je podizvođač uredno obavio, ali ako podugovor predviđa da će podizvođač biti plaćen od glavnog izvođača kad ovaj primi plaćanje od naručitelja, podizvođač je izložen riziku neplaćanja i kada je uredno namirio svoje obveze. Sa stajališta naručitelja, podugovori također mogu biti opasni jer ako daju glavnom izvođaču slobodu izbora podizvođača, naručitelji se mogu naći u situaciji da im radove izvode ponuditelji koje nisu izabrali, a ne oni s kojima je zaključen osnovni ugovor i za koje su željeli da im izvode radove. Osim toga, naručitelji nisu nikada sigurni što će glavni ponuditelj ugovoriti u svojim podugovorima i hoće li zaista na kraju dobiti onaj objekt i one

radove i u onoj kvaliteti i rokovima koje su ugovorili. To je i razlog da naručitelji često za sebe zadržavaju pravo da odobre izbor podizvođača, odnosno da se bez njihove suglasnosti ne mogu ugovarati podugovori. Podugovaranje je, dakle, veoma rizično za sve sudionike, a istovremeno je neophodno. U današnje vrijeme velikih specijalizacija gotovo je nemoguće naći jednog izvođača koji može sam izraditi neki investicijski objekt. Ponuditelji redovito manje radove podugovaraju i takvih ugovora u praksi ima jako puno. Veći radovi se, također, često podugovaraju, osobito u onim slučajevima kada naručitelji žele imati posla samo s jednim izvođačem kojemu povjeravaju izgradnju čitava objekta.

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 geografski različitim i otvorenim prostorima, koji su izloženi utjecajem 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. Građevinski radovi u inozemstvu izvrgnuti su mnogobrojnim političkim rizicima, primjerice ratovima, pobunama, nemirima, međunarodnim zabranama izvođenja i sličnim rizicima na koje ponuditelji ne mogu utjecati, a koji često utječu na prisilnu privremenu ili trajnu obustavu započetih radova. Rizici se češće pojavljuju kod ugovora o građenju i s mnogo ozbiljnijim materijalnim posljedicama nego kod drugih ugovora.

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. Svaka izmjena opsega utječe na konačnu cijenu 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. Poseban način ugovaranja cijena građevinskih radova, zajedno s raznim mehanizmima za korekciju cijena (klizne i indeksne klauzule), omogućuju prilagođavanje cijena promjenama na tržištu u određenom vremenskom razdoblju. Kao posljedica takvih okolnosti cijena građevinskih radova nije bitan element ugovora o građenju, kao što je

to, u pravilu, slučaj kod ugovora o kupoprodaji. Istovremeno, sam način na koji je cijena dogovorena, implicira i određenu podjelu rizika između izvođača i naručitelja. 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 objekata dugotrajna, od posebnog značenja je trajanje jamstva za kvalitetu izvedenih radova. 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. Solidnost građevinskih radova toliko je bitna da uobičajeno vrijeme trgovačkih garancija nije dovoljno za osiguranje javnog interesa i stoga su se neke države u ovo područje interpolirale sa svojim prisilnim propisima. Opseg i trajanje te odgovornosti drukčije je kod ugovora o građenju od svih drugih trgovačkih ugovora. Zanimljivo je za tako bitne ugovore, kao što su ugovori o građenju, nacionalni pravni sustavi nemaju onako razrađenu regulativu (osim s upravno-pravnog stajališta) kao što to imaju za druge vrste trgovačkih ugovora. Osim toga, većina zakonskih odredaba koje se odnose na ugovore o građenju najčešće su dispozitivne prirode te je ugovornim stranama prepušteno da same ugovaraju uvjete ugovora, odgovornost za nedostatke, podjelu rizika, postupak kontrole obavljenih radove, postupak preuzimanja i sl. Ta sloboda ugovaranja dovela je do toga da su u „međunarodnim“ ugovorima o građenju, tj. u ugovorima u kojima su naručitelj i ponuditelji iz raznih država prihvaćeni i ušli u široku upotrebu međunarodno usvojenih uvjeta ugovora. Naš pravni sustav također dopušta primjenu stranih uvjeta ugovora za radove koji se izvode u Hrvatskoj, s time da ugovorne strane ne mogu isključiti primjenu samo onih odredaba hrvatskog prava koje su prisilne naravi. Sve navedene osobitosti čine ugovore o građenju jedinstvenom vrstom ugovora koja se temeljito razlikuje od svih drugih trgovačkih ugovora, a navedene posebnosti čine ugovore o građenju veoma složenima i rizičnima. Štoviše, sve te neizvjesnosti čine i pravnicima, kao i svima onima koji sastavljaju takve ugovore sastavljanje „besprijekornih“ ugovora nemogućim zadatkom. Ugovori o građenju nužno će sadržavati pitanja na koja će se odgovori morati tražiti u tijeku njihova obavljanja. Da bi se vodilo računa o svim tim okolnostima, neizbježno je da uvjeti ugovora budu detaljni i stoga su ti ugovori u pravilu veoma opsežni. Pri tome, sadržaj ugovora o građenju u većem dijelu ovisi o samim ugovornim stranama, s obzirom na to da zakoni koji se primjenjuju na ugovore o građenju ne reguliraju detaljno sadržaj tih ugovora. Na ugovornim stranama je, stoga, predvidjeti sve što je bitno za njihove odnose te da paziti da uvjeti ugovora nisu međusobno proturječni, a to nije uvijek jednostavan posao. No, ova sloboda ugovaranja dovela je do stvaranja općih uvjeta za te vrste ugovora, od kojih su se neki toliko razvili da se danas govori da postoji „međunarodno pravo građenja“, a koji u velikoj mjeri olakšavaju svim sudionicima sklapanje ugovora o inozemstvu.

Ugovorne strane kod ugovora o građenju , kao uostalom i kod svih drugih ugovora, imaju i zajedničke i suprotne interese. Zajednički interes ugovornih strana kod ugovora o građenju je ponajprije u tome što one žele zajedno izgraditi neki objekt 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. No, čim se dođe u područje dogovaranja cijene, rizika i ostalih uvjeta ugovora, interesi ugovornih strana su međusobno suprostavljeni. Dok naručitelj želi objekt sagraditi uz što je moguće manji trošak, izvođač nastoji ostvariti što je moguće bolju cijenu. Kod ugovora o građenju, međutim, cijena nije samo nominalni iznos koja je navedena 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. Kad bi se ugovori o građenju svaki puta sastavljali *ab ovo,* pregovori bi mogli trajati znatno dulje nego da se ugovorne strane posluže nekim već unaprijed pripremljenim uvjetima ugovora. Takvi uvjeti, naročito ako su već u međusobnoj uporabi i ako su ocijenjeni razumnima, neće zastupati interese jedne strane (izvođača ili naručitelja) nego će se oslanjati na ravnotežu interesa ugovornih strana. Takvi se uvjeti ugovora ne bave cijenom nego se bave samo ravnotežom interesa ugovornih strana. Kod takvih uvjeta vrlo je vjerojatno da su sastavljači pazili da uvjeti ugovora odražavaju jednu razumnu podjelu rizika između naručitelja i izvođača. 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. Pregovori će biti znatno jednostavniji i ishod znatno pravedniji ako su ugovorne strane svjesne koja im rješenja stoje na raspolaganju za podjelu rizika. U izlaganjima o pojedinim pitanjima koja slijede nastojat će se osvijetliti te suprotne interese ugovornih strana. 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. U tom su pogledu savjetodavni inženjeri izjednačeni s odvjetnicima, liječnicima i drugim savjetnicima, čije profesije i njihova pravila nalaže postupanje isključivo u interesu njihovih

klijenata. Ponuditelji rade u interesu naručitelja, samo utoliko ukoliko su ugovorom vezani na određeno ponašanje u tom smjeru – inače rade za svoj račun i svoju korist. Takva struktura unutrašnjih odnosa u određenoj mjeri eliminira ili barem ublažuje suprotnosti interesa odvjetnika i naručitelja, što nije slučaj u odnosima između izvođača i naručitelja. U tom pravcu, profesionalni savjetnici najčešće preuzimaju dužnost samo da će postupati s „razumnom brigom i pažnjom“, a odgovornost za ostvarenje načine svrhe projekta, samo ako su postupali s nepažnjom. Isporučitelji opreme svoju odgovornost ograničavaju samo na pogreške u opremi i na zamjenu, a često isključuju svoju odgovornost za ostvarenje konačne svrhe projekta.

Dok je brzina jedna od osnovnih karakteristika ugovaranja u privredi, dotle je sporost jedna od osnovnih karakteristika ugovaranja građevinskih radova. Kod ugovora u privredi često se događa da se ugovorne strane uopće ne sastanu i da se čitav dogovor ostvari putem modernih načina komunikacije (e-pošte, teleksa, telefona ili telefaksa), dotle se ugovori o građenju i o uslugama savjetodavnih inženjera, u pravilu, zaključuju nakon dugotrajnih pisanih i usmenih pregovora, kojima često prethodi veoma dugi postupak utvrđivanja mogućnosti i opravdanosti izgradnje zamišljenog objekta. Da bi se pristupilo izgradnji neke građevine, potrebno je ponajprije utvrditi je li moguće na određenom mjestu izgraditi zamišljeni objekt i je li takva gradnja ekonomski opravdana. Tek kada prethodne studije pokažu da je takva gradnja moguća, pristupa se izradi tehničke dokumentacije koja kasnije služi kao podloga za podnošenje ponuda. Potrebnu tehničku dokumentaciju izrađuje najčešće naručitelj ili njegov savjetodavni inženjer. Bez te dokumentacije nije uobičajeno pozivati izvođače na podnošenje ponuda ili na sudjelovanje u nekom javnom nadmetanju. Kada takve tehničke dokumentacije ne bi bilo i kada bi se ponuditeljima prepustilo da sami podnose ponude i da sami predlažu tehnička rješenja za namjeravani projekt, uspoređivanje takvih ponuda bilo bi veoma teško, ako ne i nemoguće. Zbog toga investitori, u pravilu, sami ili putem savjetodavnih inženjera pripremaju tehničku dokumentaciju i pozivaju sve zainteresirane ponuditelje da otkupe tu dokumentaciju i da odgovore svojim ponudama u okviru predloženih tehničkih rješenja. Već same pripreme koje prethode pozivu za podnošenje ponuda mogu trajati dulje vremena. Nadalje, sam proces prikupljanja ponuda, odabira najpovoljnije između pristiglih ponuda te svih drugih radnji vezanih za pregovore i sklapanje ugovora, mogu trajati mjesecima, ako ne i godinama.

6.ZAKLJUČAK

U samu definiciju ugovora o građenju uvrštena su dva elementa koja treba pojasniti, a to su građevina i projekt. Pod građevinom kod ugovora o građenju podrazumijevaju se zgrade, brane, mostovi, tuneli, vodovodi, kanalizacije, ceste, željezničke pruge, bunari i ostali građevinski objekti čija izrada zahtjeva veće i složenije radove. Pojam građevinskog objekta pojašnjavaju i republički zakoni, pa se pod građenjem objekta razumijeva izvođenje pripremnih i građevinskih radova, ugradnja tehničke opreme, postrojenja i uređaja i izvođenje drugih radova koji su prema tehničkoj dokumentaciji potrebni za dovršenje objekta i njegovo osposobljavanje za korištenje i Posebne uzance o građenju. Što obuhvaća izraz „veći složeniji radovi“, ocjenjuje se u svakom konkretnom slučaju. Za izgradnju objekata koji se ne smatraju većim ni složenijim i ako se ne izvode na temelju određenog projekta, ne vrijede odredbe ugovora o gradnji, nego odredbe ugovora o djelu. U trenutku sklapanja ugovora o građenju naručitelj mora imati određenu dokumentaciju. Do nje dolazi redovno sklapanjem ugovora o projektiranju s projektantom (vrsta ugovora o djelu). Prema zakonu projekt je toliko bitan uvjet za sklapanje ugovora o gradnji da se bez njega taj ugovor ne može ni sklopiti.

Graditeljstvo je uvijek bilo od golema državnog interesa i povezano je s nizom drugih djelatnosti, pa utječe na razvoj proizvodnje građevnog materijala, komunalnih djelatnosti, prijevozništva itd. Sve to utjecalo je da se ugovor o gradnji samostalno regulira i izdvoji od ugovora o djelu, a posebno da se u svezi sa sklapanjem tog ugovora, uz obvezno pravne propise, donose i upravno pravni propisi i da su i jedni i drugi uvelike kongentne (prisilne) prirode. Kao poseban propis vrijedi Zakon o gradnji, te propisi koje na temelju tog zakona mora donijeti ministar graditeljstva. Tim propisima uređuje se upravno pravna materija gradnje kao što su projektiranje, gradnja, održavanje građevine, bitne potrepštine koje se moraju ispuniti da bi se ishodile potrebne dozvole za gradnju, stručni nadzor, ustrojstvo i postupanje građevne inspekcije i sl. Osim propisa u graditeljstvu je razvijeno i autonomno trgovačko pravo od kojeg ističemo Posebne uzance u graditeljstvu, s time da graditeljske organizacije koriste formulare ugovora koje su same razvile u praksi. U svezi s izgradnjom bilo koje građevine treba već u ugovoru o gradnji urediti niz pravnih pitanja, npr. mogućnosti izmjene cijene, dodatni i nepredviđeni radovi i sl. Osim toga, obično treba sklopiti i niz drugih (paralelnih) ugovora, npr. ugovor o kupnji zemljišta, o projektiranju, kooperaciji, ispitivanju zemljišta i sl., treba pribaviti i niz dozvola, potvrda, odobrenja, suglasnosti i mišljenja mjerodavnih upravnih tijela, stručnih i drugih subjekata. Samo građenje traje duže vrijeme, pa se stoga i ugovor o gradnji ne može ispuniti jednokratno i brzo. S obzirom na ulaganje golemih sredstava, ugovor o gradnji premašuje ugovor o djelu, ne samo složenošću nego i gospodarskom značenju. Glavne obveze izvoditelja su izgradnja građevine, odgovornost za nedostatke i

odgovornost za solidnost građevine, a obveze naručitelja jesu da preuzme građevnu i da za nju plati cijenu.

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.

Pojmovi „ugovor o građenju“ i „radovi građenja“ 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 „projektanti“ ili „Inženjeri“ u onom dijelu njihove djelatnosti koje se odnosi na projektiranje, nadzor i administrativno upravljanje izvođenih 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 vrste udruživanja), a od posebnog su značenja odnosi koji nastaju između izvođača i njegovih podugovorača, budući da su podizvođači neizbježni kod velikih ugovora o građenju.

Sklapanje ugovora o građenju ima određene osebujnosti, iako temeljna pravila o sklapanju ugovora koja se primjenjuju na druge vrste ugovora vrijede kako za ugovore o građenju tako i za ugovore o uslugama savjetodavnih inženjera. Te se odredbe u našem pravu nalaze u ZOO-u. Načelno govoreći, ugovorne strane su slobodne ugovoriti ugovor o građenju sa sadržajem koji same određuju. Takav ugovor mora biti sklopljen u pisanom obliku. Ugovori o građenju sklapaju se davanjem i prihvaćanjem ponude. Pravila koja određuju je li neki ugovor sklopljen, načelno su ista za sve vrste ugovora, pa tako i za ugovore o građenju i o uslugama savjetodavnih inženjera. Na te se ugovore primjenjuju nacionalni propisi o sklapanju ugovora, i to onoga nacionalnog pravnog poretka koji je u konkretnom slučaju mjerodavan. Između nacionalnih pravnih sustava postoje određene razlike. Te razlike postoje i između država koje svoj pravni sustav imaju zasnovan na načelima europsko-kontinentalnih pravnih sustava, a posebno između ovih i država s angloameričkim pravnim sustavom.

LITERATURA

1. Branko Vukmir „UGOVORI O GRAĐENJU I USLUGAMA SAVJETODAVNIH INŽENJERA „

2. Vilim Gorenc „TRGOVAČKO PRAVO – UGOVORI“

3. Vilim Gorenc „OSNOVE TRGOVAČKOG PRAVA“

4. http://www.poslovni.hr/tips-and-tricks/pitanja-i-odgovori-bitni-sastojci-ugovora-o-graenju-240868