

ELEMENTI UGOVORNIH ODNOSA DIONIKA PRI GRAĐEVINSKIM RADOVIMA

Biturajac, Rene

Undergraduate thesis / Završni rad

2024

Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj: **Karlovac University of Applied Sciences / Veleučilište u Karlovcu**

Permanent link / Trajna poveznica: <https://um.nsk.hr/um:nbn:hr:128:396435>

Rights / Prava: [In copyright](#)/[Zaštićeno autorskim pravom.](#)

Download date / Datum preuzimanja: **2025-02-05**



VELEUČILIŠTE U KARLOVCU
Karlovac University of Applied Sciences

Repository / Repozitorij:

[Repository of Karlovac University of Applied Sciences - Institutional Repository](#)



zir.nsk.hr



DIGITALNI AKADEMSKI ARHIVI I REPOZITORIJI

Veleučilište u Karlovcu
Odjel Sigurnosti i zaštite na radu
Stručni studij sigurnosti i zaštite na radu

RENE BITURAJAC

ELEMENTI UGOVORNIH ODNOSA DIONIKA PRI GRAĐEVINSKIM RADOVIMA

ZAVRŠNI RAD

Karlovac, 2024.

Karlovac University of Applied Sciences
Safety and Protection Department
Professional undergraduate study of Safety and Protection

Rene Biturajac

**ELEMENTS OF CONTRACTUAL
RELATIONS OF STAKEHOLDERS IN
CONSTRUCTION WORKS**

FINAL PAPER

Karlovac, 2024.

Veleučilište u Karlovcu
Odjel Sigurnosti i zaštite na radu
Stručni studij sigurnosti i zaštite na radu

RENE BITURAJAC

ELEMENTI UGOVORNIH ODNOSA DIONIKA PRI GRAĐEVINSKIM RADOVIMA

ZAVRŠNI RAD

Mentor: Marko Ožura, v.pred.

Karlovac, 2024.



**VELEUČILIŠTE
U KARLOVCU**
Karlovac University
of Applied Sciences

VELEUČILIŠTE U KARLOVCU
KARLOVAC UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES
Trg J. J. Strossmayera 9
HR-47000, Karlovac, Croatia
Tel. +385 - (0)47 - 843 - 510
Fax. +385 - (0)47 - 843 - 579



VELEUČILIŠTE U KARLOVCU

Stručni/ specijalistički studij: stručni studij
(označiti)

Usmjerenje: Zaštita na radu

ZADATAK ZAVRŠNOG RADA

Student: Rene Biturajac

Matični broj: 0415620034
Karlovac, 2024.

Naslov: Elementi ugovornih odnosa dionika pri građevinskim radovima

Opis zadatka:

Zadatak završnog rada je pojasniti i pobliže elemente ugovornih odnosa dionika pri građevinskim radovima na gradilištu ili projektu. Na primjeru jednog ugovora objasniti prava i obveze te elemente zaštite kao i raskidanja ugovora. Na kraju, jedan dio ostaje i za rješavanje sporova ukoliko ih ima, a sam primjer ugovora o građenju nalazi se u prilogu.

Zadatak zadan:

03/23.

Rok predaje rada:

12/23

Predviđeni datum obrane:

02/24.

Mentor:

Marko Ožura, dipl.ing., predavač

Predsjednik Ispitnog povjerenstva:

Želim iskazati iskrenu zahvalnost svojoj obitelji, prijateljima i kolegama na velikoj podršci i pomoći koju su mi pružili tijekom pisanja ovog završnog rada i tijekom mojeg obrazovanja.

Također, neizmjereno sam zahvalan svojim mentorima Marku Ožuri,dipl.ing. i Tomislavu Tomasu, mag.ing.aedf. na vrijednim savjetima i sugestijama koje su mi omogućile da uspješno izradim ovaj završni rad.

SAŽETAK

Ugovor o građenju je pravni dokument koji regulira proces izgradnje objekta. Bitni sastojci ugovora uključuju detaljan opis radova, utvrđenu cijenu, rokove izvođenja te obvezu izvođača. Vrste ugovora mogu biti fiksne ili otvorene, ovisno o tome da li cijena i rokovi ostaju nepromijenjeni ili se prilagođavaju tijekom izvođenja radova

Dijelovi ugovora obuhvaćaju investitora (naručitelja) koji je vlasnik ili investitor objekta, te izvođača radova koji je odgovoran za izgradnju prema dogovorenim uvjetima. Ugovor o građenju obilježen je visokim rizikom zbog mnogih nepredvidivih čimbenika koji mogu utjecati na tijek i ishod izgradnje.

Jamstveni rok predstavlja period tijekom kojeg izvođač odgovara za eventualne nedostatke ili kvarove na izgrađenom objektu i obvezan ih je otkloniti. Raskid ugovora može se dogoditi uz ili bez naknadu štete, ovisno o uvjetima predviđenim u samom ugovoru.

Sporovi koji nastaju u vezi s izvođenjem radova često se rješavaju putem arbitraže ili sudskom tužbom, kako bi se odlučilo o eventualnim nesuglasicama i sporovima između ugovornih strana.

Ključne riječi: ugovor o građenju, sastojci, vrste, sudionici, rizik, jamstveni rok, raskid, sporovi.

SUMMARY

The construction contract regulates the construction of a building, and its essential elements include the description of works, price, deadlines, and the contractor's obligations. The types of contracts can be fixed or open, depending on whether the price and deadlines remain unchanged or are adjusted during the execution of the works.

The participants in the contract include the investor (client) who owns or invests in the project, and the contractor who is responsible for the construction according to the agreed terms. The construction contract is characterized by high risk due to many unpredictable factors that can influence the progress and outcome of the construction.

The warranty period represents the time during which the contractor is liable for any defects or faults in the constructed building and is obligated to rectify them. The contract may be terminated with or without compensation, depending on the conditions specified in the contract itself.

Disputes arising from the execution of the works are often resolved through arbitration or by filing a lawsuit, in order to decide on any disagreements and disputes between the contracting parties.

Keywords: construction contract, elements, types, participants, risk, warranty period, termination, disputes.

SADRŽAJ

| | |
|---|-------------------------------------|
| ZADATAK ZAVRŠNOG RADA..... | Error! Bookmark not defined. |
| PREDGOVOR | II |
| SAŽETAK | III |
| SADRŽAJ | IV |
| 1. UVOD | 1 |
| 2. BITNE KARAKTERISTIKE UGOVORA O GRAĐENJU | 2 |
| 2.1. Specifičnosti ugovora o građenju | 2 |
| 2.2. Interesi ugovornih strana | 3 |
| 3. RIZIK | 3 |
| 3.1. Vrste rizika | 5 |
| 4. VRSTE UGOVORA O GRAĐENJU | 6 |
| 4.1. Podjela ugovora s obzirom na ugovaranje cijene | 7 |
| 4.2. Ugovori o građenju s odredbom „Ključ u ruke“ | Error! Bookmark not defined. |
| 5. BITNE SASTAVNICE UGOVORA O GRAĐENJU..... | 8 |
| 5.1. Što je predmet ugovora? | 8 |
| 5.2. Cijena kao bitan sastojak ugovora o građenju | 8 |
| 5.4. Rokovi..... | 10 |
| 5.5. Opći uvjeti ugovora o građenju | 11 |
| 5.5.1. Ponuda | 16 |
| 6. SUDIONICI UGOVORA O GRAĐENJU..... | Error! Bookmark not defined. |
| 7. JAMSTVENI ROK | 18 |
| 8. RASKID/PREKID UGOVORA..... | 19 |
| 8.1. Raskid ugovora – povećana cijena | 20 |
| 9. RJEŠAVANJE SPORA..... | Error! Bookmark not defined. |
| 10. ZAKLJUČAK | 21 |
| 11. LITERATURA..... | 22 |
| 12. POPIS SLIKA..... | 24 |
| 13. PRILOZI..... | Error! Bookmark not defined. |

1. UVOD

Tema mog završnog rada su Elementi ugovornih odnosa dionika pri građevinskim radovima, a u nastavku će biti pojašnjeno što je to ugovor o građenju, tko ga i kako se sastavlja, tko ga potpisuje te čemu služi. Jednako tako, spomenut ću karakteristike ugovora u pogledu rizika, koji su osnovni elementi, koje su vrste samog ugovora, tko sudjeluje u istom, kako ga raskinuti odnosno koji su preduvjeti za raskid građenja. Spomenut ću i kako se rješavaju sporovi po pitanju ugovora o građenju.

Zakonom o obveznim odnosima (ZOO) na snagu je stupio 25.03.2005. godine te se mijenjao kroz godine nekoliko puta uređeni su ugovori o građenju. [1]. Sukladno čl.620. Zakona o obveznim odnosima pojam ugovora o građenju je sljedeći: „Ugovorom o građenju izvođač se obvezuje prema određenom projektu izgraditi u ugovorenom roku određenu građevinu na određenom zemljištu, ili na takvom zemljištu, odnosno na postojećoj građevini izvesti kakve druge građevinske radove, a naručitelj se obvezuje isplatiti mu za to određenu cijenu.“ [2].

Stoga, po ovoj definiciji zaključuje se da je ugovor o građenju obvezujući za sve strane odnosno za izvođača kao i za samog naručitelja, a uvijek mora isključivo biti u pisanom konceptu i vrijedi za sve naknade izmjena i dopuna istog. Zaključno, započinje gradnju ili rekonstrukciju važno je sklopiti ugovor o građenju sa izvođačem. Investitor koji je naručio gradnju bit će siguran da će sve biti izgrađeno, a izvođač će biti siguran da će biti plaćen za napravljeno.

2. BITNE KARAKTERISTIKE UGOVORA O GRAĐENJU

2.1. Specifičnosti ugovora o građenju

S pravnog aspekta, za ugovore o građenju osobitost je da su sastavljeni od nekoliko ugovora međusobno povezanih. Kod onih jednostavnih ugovora to su samo inženjering i građenje, dok tu postoje i drugi ugovori za inženjere konzultante kod kojih jedni rade izvide i studije pogodnosti, a drugi provode projektiranje, preglede i puštanje pogona u rad.

Sastavni dijelovi ugovora o građenju su:

- Projekti različitih razina projektiranja –sadrži detaljni plan, nacрте, tehnički opis radova
- Ponuda izvođača –to je dokument u kojem su postavljeni uvjeti, cijene i sve obveze koje izvođač nudi za izvođenje svih radova
- Opći i posebni uvjeti ugovora o građenju –to je pravni aspekt ugovora kojim se definiraju primarne i obveze svih bitnih strana
- Projekt provođenja poslova odnosno operativni plan–to je detaljni plan organizacije i izvođenja radova prema projektu.

U slučaju sumnje u tumačenju određenog pitanja iz ugovornog odnosa, prvenstveno se primjenjuje sljedeći redoslijed tumačenja:

- Isključivo ugovor o građenju
- Opći kao i posebni uvjeti istog
- Svi projekti
- Ostali relevantni dokumenti

Važno je napomenuti da ugovor o građenju mora biti sastavljen u skladu sa važećim Zakonom o građenju i Zakonom o obveznim odnosima, kao i svi opći i posebni uvjeti ugovora.

Ugovor o građenju sastoji se od bitnih elemenata kao što su objekt građenja i cijena. Zakon o obveznim odnosima ne sadrži izričit popis sastojaka potrebnih za valjanost ugovora o građenju.

Ako uzmemo u obzir opće odredbe Zakona o obveznim odnosima i sličnosti s drugim ugovorima, kao što su kupoprodajni ugovori, koji zahtijevaju predmet i cijenu kao glavni element, onda možemo pretpostaviti da su predmet (zgrada) i cijena također glavni faktori.

Ugovor o građenju može sadržavati vremensko ograničenje kao bitan element, čak i ako uključuje izvršenje obveze u određenom roku, a ako se taj rok ne poštuje, ugovor se raskida [3].

Što se tiče projekta, može se smatrati važnim dijelom samog ugovora o izgradnji, budući da su njegovi podaci o građevini pokriveni i navode pojedinosti.

2.2. Interesi ugovornih strana

U ugovoru o građenju, kao i u svakom drugom ugovoru, ugovorne strane imaju skupne kao i konkurentne interese. Skupni interes obje strane u ugovoru o građenju je činjenica da obje strane žele surađivati zajednički, da grade građevinu koja će pomoći u ispunjavanju ekonomskih ili životnih potreba kupca u budućnosti i koja će imati koristi od ugovora, a izvođač će svojim radom i znanjem imati korist za sebe.

Međutim, interesi ugovornih strana se međusobno sukobljavaju prilikom pregovaranja o obimu cijene, riziku i drugim uvjetima ugovora. Odnosno, kupac želi izgraditi zgradu po najnižoj cijeni, dok izvođač želi dobiti najbolju cijenu za svoje usluge.

Prilikom izrade svake ugovorne odredbe rizik i cijena su jako važni elementi koji se uzimaju u obzir. Svaka ugovorna odredba može sadržavati skriveni potencijal rizika i kako bi bio više naglašen kod jedne strane.

Način raspodjele rizika dijelom ovisi o procjeni ugovorenih strana, ali jednako tako i o uobičajenoj praksi na ovom području. Ova perspektiva omogućuje raspravu i pregovore o svim ugovornim uvjetima.

3. SUDIONICI UGOVORA O GRAĐENJU

U procesu projektiranja i samog gađenja uključeni su:

Arhitekt/projektant – ovlašteni inženjer koji vrlo često uključuje inženjerske specijalnosti za dokumentaciju koja je potrebna za natječaje, sudjeluje u koordinaciji projektiranja te aktivno sudjeluje u nadziranju radova koje je naručitelj/klijent naručio.

Projektant – osoba koja je odgovorna za izradu glavnog odnosno izvedbenog projekta.

Inženjer – opći izraz koji se koristi za sve stručnjake u različitim inženjerskim disciplinama kao što su inženjeri građevinarstva, strojarstva i slično.

Nadzorni inženjer – to je osoba koju naručitelj imenuje za nadzor nad izvođenjem građevinskih radova. Na složenim projektima nadzorne poslove obavljaju ovlašteni inženjeri iz pojedinih područja – elektrotehnike, strojarstva, građevine i dr.

Voditelj projekta – to je osoba koja organizira rad izvođača i podizvođača, prati kvalitetu i izvedbu odrađenih radova te koordinira i obavlja primopredaju gotovog objekta, sve u ime naručitelja.

Naručitelj– to je osoba koja dogovara izvedbu radova projektiranja i samog gađenja. Ponekad se koristi naziv „investitor“, a u zakonu se upotrebljava izraz „naručitelj“.

Izvođač – to je osoba ili tvrtka koja je sklopila ugovor za izvođenje radova sa naručiteljem.

Glavni izvođač – osoba ili tvrtka koja s naručiteljem sklapa ugovor o izvođenju građevinskih radova, a pri tome dio posla može dogovoriti i sa podizvođačem.

Podizvođač – to je osoba koja sklopila ugovor o podizvođenju upravo sa naručiteljem i odgovorna je za izvođenje pojedinih dijelova posla koji je također dogovoren sa naručiteljem.

4. RIZIK

Kako bi se rizici pravedno raspodijelili među ugovornim stranama, vrlo je važna svjesnost postojanja različitih vrsta rizika kao i njihovih opsega. Rizici su neizbježni, a tu su bez obzira tko će ih snositi pa je zaključno da postojanje istih ne ovisi o njihovoj raspodjeli.

3.1. Vrste rizika

Izdana su i određena pravila za raspodjelu rizika u ugovorima o građenju. Prema tome, pojedini rizik bi trebala preuzeti ona strana koja ga najbolje može kontrolirati i spriječiti nastajanje istog. Važno je napomenuti da se rizici ne smiju prenositi na stranu koja nije u mogućnosti snositi materijalne posljedice nastanka rizika. Čak i ako strana nije posredno zadužena za rizik, mora biti zainteresirana za ublažavanje posljedica ukoliko do njega dođe. Osim toga, postoje i rizici koji podjednako mogu utjecati na izvođače, naručitelje ili treće osobe. Prema tome je važno da se takvi rizici raspodjele i da pripadnu onoj strani koja je bolja po pitanju kontroliranja i utjecaja na njihove posljedice.

Rizici ugovora o građenju mogu se razvrstati po skupinama:

- rizici radova koji su istraženi
- rizici koji nastaju zbog građenja
- rizici pripreme narudžbi
- rizici koji nastaju u razdoblju samog građenja
- rizici koji nisu osigurani
- rizici koji nastaju u vremenu održavanja kao i tijekom same uporabe
- rizici koji nastaju zbog financiranja građevinskih radova
- rizici prezaduženosti
- rizici vezani za pravo
- rizici u slučaju sporova

5. VRSTE UGOVORA O GRAĐENJU

Postoji nekoliko oblika ugovora usko povezanih koji se zajedno mogu kategorizirati kao ugovori o građenju.

Postoji nekoliko vrsta ugovora povezanih s građenjem, a možemo ih razvrstati na:

- Ugovore koje izvršavaju inženjeri konzultanti:
 - Ugovore za različite pred – investicijske studije
 - Ugovori za projektiranje
 - Ugovore za nadzor
 - Ugovore za vođenje samog projekta
 - Ugovore za dodjelu nekih poslova podkonzultantima
 - Ugovore o zajedničkim nastupima inženjera savjetnika
- Ugovore koje su ponuditelji sklopili za izvedbu građevinskih radova:
 - Ugovore o građenju gdje projekt osigurava naručitelj
 - Ugovore o građenju i nabavi opreme gdje projekt obično izrađuje izvođač
 - Ugovore o montiranju i stavljanju u pogone
 - Ugovore ključ u ruke odnosno proizvod u ruke
- Ugovore koje sklapaju ponuditelji za organizaciju svih poslova – tu pripadaju podugovori odnosno ugovori o zajedničkom nastupu.

Ovakva klasifikacija različitih oblika ugovora ne podrazumijeva nikakvo posebno zakonsko uređenje. Svi ugovori o građenju su posebni oblici ugovora o djelu. U slučaju da se određena oprema kupuje razdvojeno od samog ugovora o građenju, ta će se nabava vrednovati sukladno načelima kupoprodaje. Prilikom potpisivanja i sklapanja ugovora, naručitelj ima pravo odnosno mogućnost izabrati željeni oblik ugovora i ugovornog partnera.

5.1. Raspodjela ugovora obzirom na cijenu

Obzirom na ugovaranje cijene ovoj grupi pripisujemo ove vrste:

- Ugovori sa jediničnim cijenama: kod ovih ugovora se ugovaraju cijene koje su jedinične tako što se ugovaraju za pojedine dijelove građevine, a konačni obračun ugrađene količine radi se po završetku svih radova
- Ugovori sa paušalnim cijenama: Kod ovih ugovora postoji jedinstvena cijena za sve radove. Količine se ne mjere, a ako postoji veći zahtjev, teret je na izvođaču.
- Ugovori sa fiksnim cijenama: Kod ovih ugovora cijena je fiksna i ne mijenja se zbog promjena u cijenama materijala ili novčane vrijednosti.
- Ugovori sa osiguranom najvišom cijenom: Ovim ugovorima izvođač jamči da sveukupna cijena građevine neće prijeći određeni iznos ili postotak ugovorene cijene. Cilj je racionalizirati troškove izgradnje.
- Ugovori „ključ u ruke“: Ova vrsta ugovora jednako tako pripada ovoj klasifikaciji i često se sklapa na način da izvođač nema pravo mijenjati cijenu zbog prekoračenja ili neispunjenja radova već ugovorena cijena podrazumijeva sve te rizike.

6. BITNI DIJELOVI UGOVORA O GRAĐENJU

Bitne sastavnice samog ugovora o građenju prvenstveno su predmet građenja, zatim cijena koja je ugovorena, jamstvo za kvalitetu radova koji su izvođeni, i na kraju ugovorne sankcije u slučaju ne ispunjenja ugovornih obveza. Osim toga, rok za dovršenje radova je uvelike bitan dio ugovora ukoliko se ugovorene strane tako sporazume.

6.1. Što je predmet ugovora?

Ugovor o građenju odnosi se na izgradnju određene građevine na odgovarajućem gradilištu ili pak obavljanje drugih građevinskih radova na već postojećem objektu. Pojam građevine odnosno predmet uključuje različite objekte poput zgrada, brana, mostova, kanalizacije, cesta, bunara, tunela, željeznica i drugih građevina koje zahtijevaju puno veće i složenije radove.

6.2. Cijena ugovora o građenju

Jedinična cijena svakog predmeta ugovora ili ukupna cijena koja je ugovorena je cijena koja uključuje sve troškove rada, materijala, prijevoza, plaća, troškova pripreme, režijskih troškova, osiguranja, ispitivanja i kontrole kvalitete kao i sve ostale troškove koje izvođač ima kako bi do kraja dovršio dogovorene radove.

Izvođač je dužan prije davanja ponude i dodjele radova temeljito pregledati gradilište i njegovu okolinu te se upoznati s odgovarajućim geotehničkim, meteorološkim, hidrološkim i drugim elaboratima i ispitivanjima. Jednako tako, potrebno je provesti već postojeće prometnice i izvore za opskrbu materijalom. Važno je pročitati sve relevantne dokumente za dodjelu poslova i navesti sve potrebne podatke koji utječu na izvođenje radova kako bi se mogla podnijeti pravovaljana ponuda.

Završna vrijednost radova utvrđuje se na temelju radova koji su stvarno izvedeni čije se količine utvrđuju u građevinskog knjizi. Za nepredviđene ili naknadne radove izradit će se dodatak ugovoru radi usklađivanja cijene i opsega usluga.

6.3. Odredbe o nepromjenjivosti cijena u ZOO-u

Mogućnosti promjene ugovorene cijene u ugovorima o izvođenju radova iz javne nabave, počele su se razmatrati u ožujku 2021., kad je Ministarstvo regionalnog razvoja i fondova Europske unije zbog pandemije koronavirusa, izdalo Upute Upravljačkog tijela za upravljanje nepravilnostima u Operativnom programu „Konkurentnost i kohezija 2014. – 2020.“. U tim Uputama nije se razmatrala primjena odredbe članka 627. ZOO-a, već se samo načelno govorilo o nepredviđenim okolnostima i potrebi izmjene ugovora zbog njih.

Odredba članka 627. ZOO-a odnosi se na situaciju kada su stranke ugovorile nepromjenjivu cijenu.

Postoji razlika kod primjene članka 627. u odnosu na članak 625. ZOO-a, gdje se definira da cijena radova može biti „ukupna“ ili „jedinična“. Članak 627. ne spominje niti „ukupnu“ niti „jediničnu“ cijena radova. Zato je MPU izdao dva tumačenja i pokušao pojasniti ono što je nejasno u zakonu. Dvojbe kod naručitelja prouzročene su nedosljednom regulacijom cijene radova u ZOO-u, ne samo u odnosu na članak 627. i članak 625., već i u odnosu na:

- članak 620. „određena cijena“ (ZOO ovdje koristi pojam koji se ne koristi u čl. 625.)
- članak 626. „cijene elemenata“ (ZOO nigdje nije odredio što su cijene elemenata)
- članak 628. „ugovorena cijena“ (ZOO složenicu ugovorena cijena spominje u članku 625. samo kod ukupno ugovorene cijene, ali ne i kod jedinične cijene)
- članak 629. „sniženje ugovorene cijene“ (ZOO ovdje također nije jasan na koju ugovorenu cijenu misli s obzirom na dvije potpuno suprotne regulacije cijene radova iz članka 625. ZOO-a)

Iz navedenoga je vidljivo da zakonska regulacija kroz šest navedenih članaka nije dosljedna u sadržaju primjene priznanja razlike u cijeni. Smatramo da se kod jedinično ugovorene cijene ne primjenjuje razlika u cijeni prema članka 627. ZOO-a, na jednak način kao kod ukupno ugovorene cijene (primjer ključ u ruke), već u odnosu na pojedine jedinične stavke.

Neovisno o tome, može se dodatno zaključiti da bi suglasno priznanje razlike u cijeni tako da se primjenjuje jedinična cijena koja se iskazuje kroz stavke troškovnika bilo pravilno postupanje temeljem ugovora ili dodatka ugovora o građenju.

6.4. Rokovi izvođenja radova

Izvođač je obvezan izvršiti dodijeljene poslove u roku koji su određeni ugovorom o građenju. Isto tako, osoba koja izvodi radove je obvezna napraviti i naručitelju dati projekt izvođenja svih radova koji uključuje:

- Opis tehničke prirode izvođenja svih radova
- Shemu cijelog gradilišta
- Operativni plan cjelokupne izvedbe radova

Organizacijski projekt isključivo mora biti strukturiran po objektima i fazama, u skladu s ugovorenim dokumentima, dogovorenim međurokovima i zaključnim rokovima donošenja radova. U projektu jasno trebaju biti prikazani resursi koje izvođač planira koristiti za izvršenje ugovorenih radova.

Vremenski rok za uvođenje samog izvođača u rad može biti produžen ako ispunjenje obveze naručitelja bude zapriječeno višom silom. Pod višom silom podrazumijevamo iznimne prirodne događaje kao što su poplave, potresi, klizišta/odrona zemlje i dr. kao i mjere nadležnih tijela uprave kojima se zabranjuje, ograničava ili sprječava izvođenje radova.

5.4.1. Produženje rokova

Produženje roka izvedbe nije moguće iz razloga zbog kojih je odgovoran sam izvođač. Postoje određeni argumenti zbog kojih se može tražiti produženje roka kao što su:

- prirodne katastrofe poput poplava dužeg trajanja, potresa koji ima jaki intenzitet, klizišta/odrona zemlje, za koje izvođač nije odgovoran, ili požare većih razmjera i sličnih situacija
- Ukoliko je kašnjenje u plaćanju značajno otežalo izvođenje radova – neplaćanje radova koji su izvedeni od strane samog naručitelja

- nepredviđeni radovi ili okolnosti koje su uzrokovale duži zastoje, a koje izvođač nije mogao otkloniti unatoč poduzimanju odgovarajućih mjera.

Ukoliko sam izvođač ne izvrši radove u roku koji je ugovoren, dužan je platiti naručitelju ugovorenu kaznu. Ako zbog kašnjenja u ispunjenju ugovorne obveze nastane šteta koja prelazi ugovorenu kaznu, naručitelj može zahtijevati naknadu stvarne štete. S druge pak strane, izvođač ima pravo na bonus ako naručene radove prema dogovorenim troškovniku izvrši prije ugovorenog roka.

6.5. Opći uvjeti ugovora o građenju

Općim uvjetima dodatno se uređuju pravni odnosi između naručitelja i izvođača koji proizlaze iz sklapanja ugovora o građenju. Pojam „građenje“ odnosi se na izvođenje građevinskih i drugih radova u cilju izgradnje nove građevine, rekonstrukcije, održavanja ili uklanjanja već postojeće građevine, a uz to primjenjuje se i Zakon o gradnji.

Sastavni dio osnovnog ugovora o građenju kada su naručitelj i izvođač obvezno vezani njime nazivamo općim uvjetima. Opći uvjeti se automatski primjenjuju i na sve ostale ugovore i usluge radova sklopljene između samog naručitelja i izvođača radova uz osnovni odnosno primarni ugovor.

Ugovorne strane imaju mogućnost sporazumno promijeniti određene uredbe općih uvjeta kroz osnovni ugovor o građenju.

Ako se dogodi proturječnost između odredbi Općih uvjeta i osnovnog ugovora, primjenjivat će se odredbe samog osnovnog ugovora.

Za svrhu ovih Općih uvjeta i osnovnog ugovora o građenju na koje se oni upotrebljavaju sljedeće definicije imaju ova značenja:

1. Ugovor o građenju je sastavljen od nekoliko sastavnih dijelova, a to su osnovni ugovor o građenju, ponuda i prihvata iste, opće uvjete ugovora, zatim projektna dokumentacija, troškovnik s cijenama, dokumentacija tehničke struke i drugi relevantni elementi. [7]

2. Ugovor o građenju je pisani ugovor između izvođača i samog naručitelja radova kojim se isti obvezuje izgraditi određeni objekt ili građevinu u određenom vremenu, dok mu je naručitelj dužan platiti za te usluge određenu cijenu. Daljnja prava i obveze izvođača u svezi s građenjem reguliraju se također ovim osnovnim ugovorom o građenju. [7]

3. Napisani prijedlog izvedbe samog izvođača naručitelju za potpisivanje ugovora naziva se ponuda. U ponudi mora biti navedeno što je predmet gradnje u skladu s konkretnim projektom, koji mu je rok izgradnje, koja je cijena te koji su elementi ugovora za koje ponuditelj smatra da su bitni. Uz to jednako su važni svi ostali podaci zajedno sa pripadajućom dokumentacijom, izjavama i obrazloženjima koji se tiču same ponude.[7]

4. Troškovnik uključuje stavke za građevinske i druge radove, nabavu i ugradnju građevinskih i svih ostalih proizvoda i opreme te sve ostale radove koje izvodi izvođač prema dogovoru u ugovoru. Troškovnik sadrži očekivane količine radova te njihove paušalne ili jedinične cijene koje su u skladu s tehničko-tehnološkim specifikacijama.[7]

5. Dokumentacija koju nazivamo upravno-tehničkom obuhvaća sve odluke javnopravnih tijela i sve projekte koji su potrebni za izvođenje postupka samog građenja. [7]

6. Naručitelj je fizička ili pravna osoba koja sklapa ugovor o građenju za izvođenje svojih radova sa izvođačem, a koji su ujedno i predmet samog ugovora. [7]

7. Izvođač je fizička ili pravna osoba koja uključuje i obrtnike, a registrirana je za obavljanje djelatnosti graditeljstva i koja je preuzela obvezu izvršenja naručenih radova sukladno ugovoru koji je potpisao sa naručiteljem.[7]

8. Nadzorni inženjer je osoba koja je ovlaštena u ime naručitelja obavljati tehnički nadzor nad izvođačem. To može biti jedna ovlaštena fizička osoba ili više njih koji čine tim na čelu s glavnim nadzornim inženjerom. Oni imaju propisana ovlaštenja koja su uređena zakonom.[7]

9. Osoba koja je ovlaštena od strane naručitelja naziva se ovlašteni predstavnik, a to je fizička osoba koja ispunjava uvjete koji su propisani posebnim zakonom i imenovao ga je naručitelj. On ima posebnu odgovornost, a to je izvršavanje ugovora i zastupanje naručitelja u svim situacijama vezanim uz izvođenje radova.[7]

10. Fizička osoba koja ispunjava uvjete koji su propisani posebnim zakonom naziva se ovlašteni voditelj građenja, a koju izvođač imenuje za upravljanje gradnjom kao i za sve druge radove koji imaju veze sa građenjem, rekonstrukcijom ili održavanjem posebnih građevina.[7]

11. Fizička osoba koja ispunjava uvjete koji su propisani posebnim zakonom naziva se ovlašteni voditelj radova, a koju imenuje jednako tako izvođač, ali samo za izvedbu određenih građevinskih radova poput pripremnih, zemljanih i drugih radova uključujući i ugradnju građevinskih proizvoda ili opreme.[7]

12. Fizička ili pravna osoba s kojom je podizvođač sklopio podugovor o izvršenju određenog dijela ugovorenog posla naziva se podizvođač.

13. Cijena koja je spomenuta u ugovoru, a koju je naručitelj dužan platiti izvođaču za izvršenje i dovršenje ugovorom dogovorenog posla, a uključuje i otklanjanje mogućih nedostataka, naziva se ugovorena cijena. Plaćanje se vrši na način i prema dinamici koja je utvrđena ugovorom.

14. Zemljište ili sama građevina, uključujući i privremeno nedostupne površine, a koje su na raspolaganju izvođaču za potrebe građenja odnosno izvođenja radova naziva se gradilište.

15. Građevina se sastoji od niza građevinskih sklopova i ugrađenih objekata koji skupa čine jednu tehnološku cjelinu, a gradi ih izvođač sukladno ugovoru.

16. Izgradnja privremenih objekata i izvođenje drugih radova zbog organizacije i projektiranja gradilišta kako bi bila moguća primjena tehnologija koja odgovara građenju naziva se pripremna gradnja.

17. Radovi koji nisu dogovoreni ugovorom i uvelike nisu neophodni za ispunjenje samog ugovora, a čije izvršenje također zahtijeva naručitelj nazivaju se naknadni radovi.

18. Neugovoreni radovi moraju se odraditi kako bi se izbjegle štete uzrokovane višom silom ili drugim uzrocima, a koji su prvenstveno bitni za sigurnost odnosno stabilnost građevine te nastaju tijekom faze izgradnje nazivaju se nepredviđenim radovima.

19. Svaka promjena radova koja se može narediti ili odobriti tijekom izvođenja radova naziva se izmjena.

20. Događaj koji je nastao nakon sklapanja ugovora, a kod kojeg ugovorne strane nisu mogle na neki način predvidjeti ili otkloniti i na koji naručitelj i izvođač ne mogu utjecati naziva se viša sila.

21. Početkom radova smatra se dan kada je naručitelj izvođaču dostavio pisanu obavijest o samom početku građenja, dostavu zakonom i ugovorom propisane administrativne i ostale dokumentacije te dokumentacije o raspoloživosti samog gradilišta.

22. Rok izvršenja radova je rok spomenut odnosno određen u ugovoru za izvršenje dodijeljenih poslova odnosno razdoblje između početka radova i datuma konačne potvrde o primopredaji građevine. Samo u posebnim slučajevima rok za dovršetak radova može ali i ne mora uključivati pregled tehničke struke te ishodovanje dozvole za uporabu.

23. Građevinska knjiga uključuje precizne podatke o dimenzijama i količinama radova koji su stvarno izvedeni prema pripadajućim elementima troškovnika i on služi za obračun i plaćanje radova.

24. U skladu sa Zakonom o gradnji i propisu o načinu obavljanja stručnog nadzora građenja vodi se građevinski dnevnik. Dnevno se evidentiraju podaci o toku i načinu gradnje te se potvrđuje sukladnost sa zahtjevima i načinom građenja. Građevinski dnevnik zajednički potpisuju ovlaštene osobe, voditelj građenja i nadzorni inženjer.

25. Potvrda odnosno zapisnik o krajnjoj primopredaji izdaje se kada izvođač preda građevinu naručitelju. Protokolom se utvrđuje kada je građenje započelo i završilo kao i kvaliteta svih radova.

26. Idejna zamisao koju izvođač mjesečno dostavlja naručitelju, sadrži obračun radova koji su stvarno izvedeni u prethodnom mjesecu u godini tokom faze gradnje, iskazan po cijenama koje se nalaze u troškovniku, a koji je ugovoren i u skladu s ovjerenim količinama koji se nalaze u građevinskoj knjizi.

27. Konačna situacija se izrađuje nakon završetka svih radova i uključuje popis te obračun svih radova koji su izvedeni.

28. Jamstveni rok je rok za slanje informacija izvođaču za nedostatke koji su u izvedenim radovima ili u dijelu radova koji su izvedeni. Isti počinje vrijediti danom kada su radovi preuzeti ili dijelom radova od strane naručitelja ukoliko nije drugačije

ugovoreno ugovorom. U jamstvenom roku izvođač je dužan o svom trošku otkloniti nedostatke.

29. Pod pojmom rok se podrazumijeva vrijeme koje je određeno ugovorom, zakonom ili nekim drugim propisom.

30. Jedan dan je jedan kalendarski dan.

31. Sredstva osiguranja uključuju gotovinu i sva druga sredstva koja se koriste za osiguranje ispunjenja ugovora (npr. bankovna garancija)

32. Ukoliko je ugovorom predviđeno izdavanje potvrda, obavijesti, rješenja, suglasnosti i slično, komunikacija se odvija isključivo u pisanom obliku, osobnom dostavom ili elektroničkom poštom. Prilikom sklapanja ugovora naručitelj i izvođač dužni su razmijeniti službene mailove i imena osoba koji su odgovorni za suradnju. [7]

Ako je izvođač prihvatio opće uvjete onda ih oni i obvezuju okvirnim ugovorom o građenju. Jednako tako, opći uvjeti vrijede i za sve ugovore i dodatne usluge koje su sklopljene između općih uvjeta i osnovnog ugovora, a primjenjuje se samo ono što je navedeno u osnovnom ugovoru. [7]

Opći uvjeti sastavni su dio ugovora o građenju i stvaraju obvezu samog naručitelja i izvođača radova ako su izričito navedeni u temeljnom odnosno osnovnom ugovoru ili nekim drugim dokumentima koji su sastavni dijelovi ugovora. jednako tako, oni postaju obvezni za obje strane. Kao što je već ranije navedeno, opći uvjeti vrijede i za sve druge ugovore i usluge o radu sklopljene između izvođača i naručitelja s tim da su izričito pozvani. U slučaju bilo kakve nedosljednosti između općih uvjeta i odredbi osnovnog ugovora, odredbe osnovnog ugovora imaju prednost.

Opći uvjeti odnose se i na dodatne ugovore kao i na usluge radova sklopljenih između izvođača i naručitelja uz prije spomenuti osnovni ugovor, više-manje bez dodatnog pozivanja, jedino ako nije izričito drugačije ugovoreno. To znači da opći uvjeti automatski obvezuju obje strane kada se sklapaju ugovori i usluge izvođenja radova koje nadilaze sami osnovni ugovor. Ako nije drugačije ugovoreno u odnosu na opće uvjete onda se oni primjenjuju na sve radove i na sve ugovore koji su povezani sa prethodnim osnovnim ugovorom.

Ugovorene strane se mogu dogovoriti da se neke uredbe općih uvjeta, koje su neizostavan dio ugovora o građenju, izmjene ili da se ne primjenjuju na pojedini ugovor.

To znači da se strane mogu dogovoriti o odustajanju ili izmjeni pojedinih dijelova općih uvjeta kako bi se bolje odgovorilo na specifične značajke ili potrebe predmetnog ugovora. Takav sporazum mora biti pravovaljano definiran u osnovnom ugovoru ili bilo kojim drugim dokumentima koji su dio osnovnog ugovora.

Kao što je već ranije spomenuto, u slučaju nedosljednosti između osnovnog ugovora i općih uvjeta, mjerodavne su odredbe iz osnovnog ugovora. To znači da će u slučaju bilo kakvog sukoba ili proturječnosti biti mjerodavne odredbe osnovnog ugovora. [7] Temeljni odnosno osnovni ugovor o građenju je mjerodavan i smatra se konačnim pravnim aktom kojim se uređuju odnosi između naručitelja i izvođača. U mjeri u kojoj opći uvjeti ne odgovaraju ugovornim odredbama navedenim u osnovnom ugovoru, primjenjuju se samo odredbe istog, stoga je važno da sve bitne odredbe i detalji budu precizno i jasno navedeni u okviru sporazuma kako bi se izbjegle moguće nesuglasice te kako bi se osigurala pravna valjanost ugovora. jednako tako, potrebno je voditi računa o eventualnim izmjenama, dopunama ili odstupanjima od općih uvjeta. Oni moraju biti jasno navedeni u osnovnom ugovoru tako da su obje strane obvezne na njihovu izmjenu.


6.5.1. Ponuda

Ponuda mora sadržavati sljedeće dokumente:

- popunjen i ovjeren obrazac ponude uz sve priloge
- popunjen i ovjeren troškovnik
- izvadak iz upisa u sudski registar ponuditelja i samog proizvođača, iz kojih je jasno vidljiva njihova djelatnost
- dokumenti o međusobnim odnosima između ponuditelja i punomoći odnosno o snazi ponuđene najveće cijene, u slučaju da više ponuditelja podnese zajedničku ponudu
- popis svih podizvođača
- potpisni dodaci ponuditelja
- reference za tehničko i inženjersko osoblje
- ovjerene bilježnice A, C, D i E te dokumentacija radnih naloga
- jamstvo odnosno garancija za ponudu
- plan u kojem se sve faze obrađuju i prikazuju u odgovarajućem grafičkom obliku (gantogram)

- izvod iz bilance i računa dobiti i gubitka
- potvrda od banke o visini osnovnih i poslovnih sredstava ponuditelja
- popis građevina izgrađenih u posljednjih deset godina ili brošura koja ih prikazuje [8]

MONTEMAX-BAU DOO

| | |
|---|---|
| PREDMJER I PREDRAČUN GRUBIH GRADJEVINSKIH RADOVA |  Montemax-Bau d.o.o. |
| PIB: 02964651 PDV: 82/31-01482-8 Racun: 540-6854-50 Ulcinjsko polje b.b. | |
| INVESTITOR: Milan Jevric | |
| OBJEKAT: Stambeni objekat | |
| LOKACIJA: Makedonsko naselja, Bar | |

| R.B. | Opis pozicije | Jedinica mjere | jedinična cijena (€) |
|------|---|----------------|----------------------|
| 1 | Salovanje, armiranje I betoniranje temeljne ploce | m2 | 19.00 |
| 2 | Salovanje, armiranje I betoniranje ploce prizemlja | m2 | 30.00 |
| 3 | Salovanje, armiranje I betoniranje ploce I sprata | m2 | 35.00 |
| 4 | Salovanje, armiranje I betoniranje ploce II sprata | m2 | 35.00 |
| 5 | Salovanje, armiranje I betoniranje ploce III sprata | m2 | 35.00 |
| 6 | Salovanje, armiranje I betoniranje ploce IV sprata | m2 | 35.00 |
| 7 | Salovanje, armiranje I betoniranje ploce tavana | m2 | 35.00 |
| 8 | Izrada krovne konstrukcije sa svim tesarskim I armiracko-betonskim radovima | m2 | 37.00 |

Napomena: Ponudom su obuhvacene radna ruka, oplata I sav alat. Nabavka i transport svog materijala je obaveza investitora (beton, armatura, gradja za drvenu konstrukciju, crijep, vodonepropusna folija za krovnu konstrukciju). Ponudom je obuhvacena armatura koja se spravljena(ociscena, savijena, isjecena po dimenzijama) isporučuje na gradiliste prema nasoj dinamici radova. Obaveza geometra nije uracunata u ponudi i kao takva ce se naknadno obracunati . Stvarne kolicine ce se utvrditi nakon izvršenih radova gradjevinskom knjigom. Prilozene cijene su bez uracunatog PDV. Svaki naknadni rad po nalogu investitora može se obracunati po jedinici mjere, eventualno po rezijskom satu a cijena rezijskog sata iznosi 6€ po radnom satu+PDV. Isplata ce se vršiti na osnovu situacije a situacija se radi po završenoj poziciji ploce. Investitor je duzan izvršiti uplatu u roku od 5 dana od prijema situacije.

Slika 2: Prikaz građevinske ponude [4]

7. JAMSTVENI ROK

Izvođač je odgovoran za kvalitetu izvedenih radova u jamstvenom roku koji traje minimalno dvije godine, osim ako ugovorom ili zakonom nije ugovoreno drugačije. U slučaju pojave nedostataka, osoba koja je dužna otkloniti nedostatke na poziv naručitelja je sam izvođač, a isti snosi sve troškove. Ukoliko sam izvođač ne ukloni nedostatke u roku koji je odredio naručitelj, isti ima pravo sam ukloniti nepravilnosti na trošak izvođača.

Važno je napomenuti da izvođač nije obvezan ukloniti nepravilnosti koje su napravljene uslijed nespretnog korištenja, nepravilnog rukovanja ili nepridržavanja nesavjesnog korištenja građevine ili njenog dijela od strane naručitelja ili korisnika. U takvom slučaju, odgovornost za nedostatke neće biti na izvođaču.

8. RASKID/PREKID UGOVORA

Naručitelj ima pravo raskinuti ugovor u ovim situacijama:

- ukoliko nadležno tijelo izda zabranu o izvođenju radova koji su ugovoreni
- ukoliko nema potrebe za izvođenjem radova
- ukoliko se naručitelj dovede u situaciju da više ne može ispunjavati svoje obaveze koje su u ugovoru
- ukoliko izvođač značajno zaostaje u izvođenju ugovornih radova

Važno je napomenuti da ugovor neće biti raskinut ukoliko se ne ispuni dio ugovorene obveze, već samo u slučajevima navedenima gore. Raskid ugovora u takvim situacijama može biti proveden u skladu u odredbama ugovora i relevantnim zakonima koji reguliraju raskid ugovora.

Izvođač ima pravo raskinuti ugovor u sljedećim situacijama:

- ukoliko naručitelj ne izvrši jednu odnosno više obveza koje je ugovorio
- ukoliko izvođač bude u situaciji da nikako ne može ispuniti ugovorene obveze radi više sile.

Ugovor se raskida isključivo pisanom izjavom koja će biti dostavljena drugoj ugovornoj strani. U toj izjavi mora biti naznačen razlog raskida ugovora. Važno je napomenuti da ugovor neće biti raskinut zbog neznatnog dijela ugovorene obveze koji nije ispunjen.

Ako dođe do raskida odnosno prekida samog ugovora, naručitelj je obavezan izvođaču platiti izvedbu radova čak i ako je izvođač zadužen za njegovo raskidanje.

Ukoliko je za prekid odnosno raskid ugovora odgovoran upravo naručitelj, on je također obavezan platiti izvođaču radova pripremljeni materijal, opremu i sav ostali materijal koji je ostao neugrađen, kako bi mu nadomjestio neamortiziranu vrijednost pripremljenih radova i nerealiziranje izdataka za uređenje gradilišta. U slučaju sporazumnog raskida ugovora, ugovorene strane će riješiti sva pitanja i nedoumice nastala raskidom ugovora.

8.1. Prekid ugovora – povećana cijena

Ako se ugovorena cijena mora značajno povećati, naručitelj zadržava pravo raskida ugovora. [10]

Ako se ugovor raskida, naručitelj je obvezan platiti izvođaču određeni dio cijene koja je ugovorena za radove koji su do tad izvedeni, kao i naknadu za nužne troškove koji su nastali. [11]

8.2. Rješavanje sporova

Eventualni sporovi koji nastaju u svezi obavljanja radova trebaju se rješavati putem sporazumnog dogovora između ugovorenih strana. Ukoliko se spor ne može riješiti sporazumno, potrebno je osnovati arbitražnu komisiju koja će pažljivo razmotriti spornu situaciju.

Troškove rada te komisije snose ugovorne strane, pri čemu se podjela troškova vrši na temelju odgovornosti svake strane za spor.

9. ZAKLJUČAK

Navedeni ugovor o građenju odstupa od ostalih ugovora po nebrojenim posebnostima. Jedna od glavnih razlika je da se radovi izvedeni u okviru ugovora o građenju transformiraju u nekretninu koja postaje vlasništvo naručitelja, već tijekom samog procesa građenja. Kada su radovi jednom dovršeni, više nema povratka izvođaču. Još jedna posebnost ugovora o građenju je ta da se radovi obično izvode na posjedu naručitelja, a materijali i oprema koju je izvođač osigurao za potrebe građenja obično ostaju u vlasništvu izvođača sve dok ne budu ugrađeni u objekt ili povezani s njim. Nakon toga, ti materijali i oprema postaju vlasništvo naručitelja, bez obzira na bilo kakve ekonomske ili druge obaveze između ugovornih strana.

Ugovori o građenju nose sa sobom više enigmi i rizika nego drugi trgovački ugovori. Prvenstveno, građevinski radovi se izvode na različitim i otvorenim prostorima izloženima raznim vremenskim i klimatskim uvjetima, na koje ugovorene strane nemaju kontrolu. Također, uvjeti zemljišta na kojima se radovi obavljaju često nisu potpuno poznati prije početka rada, što čini cijenu i obujam radova nesigurnim. Ta nesigurnost u vezi s tim i uvjetima građenja čine projekte građenja visoko rizičnim, jer može doći do promjena u opsegu i cijeni radova tijekom samog procesa gradnje.

10. LITERATURA

[1] Zakon o obveznim odnosima NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22, dostupno na: <https://www.zakon.hr/z/75/Zakon-o-obveznim-odnosima>

[2] Članak 620 stavak 1. Zakona o obveznim odnosima NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22, dostupno na: <https://www.zakon.hr/z/75/Zakon-o-obveznim-odnosima>

[3] Članak 361. stavak 1. Zakona o obveznim odnosima NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22, dostupno na: <https://www.zakon.hr/z/75/Zakon-o-obveznim-odnosima>

[4] Članak 630. stavak 1. Zakona o obveznim odnosima NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22, dostupno na: <https://www.zakon.hr/z/75/Zakon-o-obveznim-odnosima>

[5] Članak 630. stavak 3. Zakona o obveznim odnosima NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22, dostupno na: <https://www.zakon.hr/z/75/Zakon-o-obveznim-odnosima>

[6] Članak 144. Zakona o gradnji NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19, dostupno na: <https://www.zakon.hr/z/690/Zakon-o-gradnji>

[7] Nacrt općih uvjeta ugovora o građenju – dostupno na: <https://www.hkig.hr/HKIG/e-Savjetovanje/Okoncana-savjetovanja/Nacrt-opcih-uvjeta-ugovora-o-gradenju-i-Nacrt-ugovora-o-gradenju/10>

[8] Šimić. V. „Ustupanje i gradnja objekata“ Centar za informacije i publicitet Zagreb, Miramarska 15a ISBN 86-7125-022-9 str. 33. dio 3.7.1

[9]Šimić. V. „Ustupanje i gradnja objekata“Centar za informacije i publicitet Zagreb, Miramarska 15a ISBN 86-7125-022-9, str. 33. dio 3.7.2

[10] Članak 128. stavak 1. Zakona o gradnji – dostupno na: <https://www.zakon.hr/z/690/Zakon-o-gradnji>

[11] Članak 629. stavak 2. Zakona o obveznim odnosima NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22, dostupno na: <https://www.zakon.hr/z/75/Zakon-o-obveznim-odnosima>

11. POPIS PRILOGA

Slika 1: Prikaz građevinske ponude.....20

Prilog I

Ugovor o građenju.....25

UGOVOR O GRAĐENJU

Naručitelj: _____

Izvoditelj: _____

_____, _____ god.

_____, iz _____,
_____, br. _____, (dalje u tekstu: Naručitelj), s jedne strane i
_____, (MB: _____), iz _____,
br., kojeg zastupa _____, _____, (dalje u tekstu: Izvoditelj), s
druge strane

Sklapaju slijedeći

UGOVOR O GRAĐENJU

Članak 1.

Ugovorne strane ovaj Ugovor o građenju (dalje u tekstu: Ugovor) sklapaju radi izgradnje građevine iz članka 2. ovog Ugovora koja se namjerava graditi prema Drugom provedbenom programu kreditiranja fizičkih osoba koje grade novi stambeni prostor izgradnjom, nadogradnjom i dogradnjom zgrada i obiteljskih kuća prema odredbama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji NN 109/01, 82/04 i 76/07, (dalje u tekstu: Program) koji je utvrdila Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama (dalje u tekstu: APN).

PREDMET UGOVORA

Članak 2.

Predmet ovog Ugovora je izvođenje građevinskih i drugih radova na građevini koja će se graditi u _____, na građevnoj čestici zemljišta označenoj kao k.č.br. _____, upisano juz.k.u.l. _____, k.o. _____, prema Rješenju o uvjetima građenja/Građevnoj dozvoli/Potvrde glavnog projekta Klasa: UP/I _____, Ur. broj: _____ - _____ - _____ - _____ od ____ . ____ .20__ . i Ponudi Izvoditelja od 20__., Koju je dao Naručitelju na temelju ukupnog troškovnika svih radova iz glavnog projekta i uvida u glavni projekt koji je izradila tvrtka _____, iz prema Kojem će se graditi građevina iz ovog Ugovora

Izvoditelj se obvezuje obaviti radove koji su predmet ovog Ugovora, stručno i solidno, sukladno odredbama Zakona o prostornom uređenju i gradnji, pravilima struke, tehničkim rješenjima i uputama iz glavnog projekta iz stavka 1. ovog članka Ugovora u skladu s uvjetima iz ovog Ugovora.

CIJENA I NAČIN FORMIRANJA CIJENE

Članak 3.

Cijena izvođenja gradnje na građevini iz članka 2. ovog Ugovora, prethodno potvrđena od strane Nadzora iz članka 11. ovog Ugovora (dalje u tekstu Nadzor), utvrđena u ukupnom iznosu sukladno članku 625. Zakona o obveznim odnosima (NN 35/05), fiksna je i nepromjenjiva, s odredbom "ključ u ruke" u neto iznosu:

_____ e
(slovima: _____),

PDV iznosi:

_____ e
(slovima: _____),

A sveukupna cijena izvođenja gradnje s PDV-om iznosi:

_____ e
(slovima: _____),

U navedenu cijenu uključeni su svi troškovi rada, materijala, rada strojeva, transporta, povećani troškovi za prekomjerno korištenje prometnica, pristojbe, porezi, plaće, režijski troškovi, osiguranje, ispitivanje i dokazivanje kvalitete, pripremni radovi, korištenje zemljišta za organizaciju gradilišta, privremeni priključci građevine na komunalnu infrastrukturu i izvedba privremenih priključaka, pomoćni poslovi i usluge kod izrade elaborata iskolčenja građevine i geodetskog snimanja izvedene građevine te svi drugi izdaci Izvoditelja za dovršenje radova do potpune funkcionalnosti građevine i primopredaje izgrađene građevine Naručitelju na uporabu.

ROK IZVOĐENJA RADOVA

Članak 4.

Izvoditelj se obvezuje sve radove na izgradnji građevine iz članka 2. ovog Ugovora izvesti i predati Naručitelju u roku od _____ mjeseci (najviše 12 mjeseci) od dana uvođenja u posao koji se utvrđuje upisom u građevinski dnevnik.

Danom uvođenja u posao smatra se dan kad je Izvoditelj primio od Naručitelja dokumentaciju iz članka 254. Zakona o prostornom uređenju i gradnji koju Izvoditelj mora imati na gradilištu i Potvrdu da je Naručitelj uredno prijavio nadležnom upravnom tijelu početak građenja.

NAČIN IZVOĐENJA RADOVA

Članak 5.

Poslovi izvođenja gradnje iz ovog Ugovora dijele se prema dinamici izvođenja pojedinih faza građenja na više strukovno, terminski i cjenovno zaokruženih cjelina. Opseg svake pojedine, tako utvrđene faze građenja, utvrđuje se operativno terminsko financijskim planom građenja:

OPERATIVNI TERMIN SKOFINANCIJSKI PLAN GRAĐENJA (Minimalno u tri faze)

I faza 33 % ukupne cijene, Obračunska cijena I faze: _____, kn, Rok izvođenja _____ dana (najviše 3 mjeseca)

Opis radova I faze - grubiradovi, izgradnja i pokrivanje građevine: pripremni radovi, izgradnja konstrukcije građevine i krovništa s pokrovom

II faza 31 % ukupne cijene, Obračunska cijena II faze _____ kn, Rok izvođenja _____ dana (najviše 3 mjeseca)

Opis radova II faze - unutarnji zidarski i instalaterski radovi: zidanje pregrada, razvodnja i instalacija bez fine montaže opreme, vanjska limarija, stolarija i bravarija

III faza 31 % ukupne cijene, Obračunska cijena III faze: _____, kn, Rok izvođenja _____ dana (najviše 4 mjeseca)

Opis radova III faze - završni zidarski, obrtnički i instalaterski radovi: izrada žbuka, izrada podloga i obloga, svi završni obrtnički radovi, fina montaža opreme (instalacijske, sanitarne), fasaderski radovi i radovi na uređenju okoliša.

Zadnja faza 5 % ukupne cijene. Obračunska cijena zadnje faze / okončane situacije _____, kn, Rok izvođenja mjesec dana (najviše do 2 mjeseca).

Opis radova zadnje faze:

- Izjava Izvoditelja o završetku ugovoreni radova suvjetima održavanj građevine.
- Završno izvješće Nadzora da su radovi na izgradnji građevine iz ovog Ugovora uredno završeni te da izgrađena građevina nema nedostataka koji bi priječili redovnu uporabu građevine u skladu s projektiranom namjenom.

- Primopredaja građevine Naručitelju, sudjelovanje u izradi Primopredajnog zapisnika između Izvoditelja i Naručitelja kojeg ovjerava Nadzorni inženjer. Ukoliko su kod primopredaje uočeni bilo kakvi nedostaci izvođenja, ti se nedostaci moraju opisati i nabrojiti u primopredajnom zapisniku s upisom primjerenog roka za otklanjanje tih nedostataka. Otklanjanje nedostataka iz primopredajnog zapisnika uvjet je za pristupanje izradi konačnog obračuna izvedenih radova.
- Izrada konačnog obračuna izvedenih radova po otklanjanju svih nedostataka iz Primopredajnog zapisnika i predaji Naručitelju bankovnog jamstva za otklanjanje eventualnih skrivenih nedostataka u jamstvenom roku od dvije godine.

Opis radova zadnje faze izvođenja bez iznimaka sadrži naprijed navedene radove i iznosi 5% ukupne cijene iz članka 3. ovog Ugovora.

PLAĆANJE I NAČIN PLAĆANJA

Članak 6.

Sva plaćanja po ovom Ugovoru izvršit će se na žiroračun Izvoditelja broj: _____ - _____ koji se vodi kod banke _____ iz _____.

Izvoditelj vrši naplatu izvedenih radova na predmetnoj građevini temeljem privremenih situacija koje ispostavlja Naručitelju nakon potpunog završetka svake pojedine faze iz operativno terminsko financijskog plana građenja iz članka 3. ovog Ugovora i to u punom iznosu ovjerene mjesečne situacije kad je Izvoditelj dao Naručitelju bankovno jamstvo za dobro izvršenje ugovora, odnosno do % ovjerenog iznosa svake situacije (max 95%), ako Izvoditelj nije dostavio Naručitelju bankovno Jamstvo za dobro izvršenje ugovora.

Ukupnu vrijednost radova iz ovog Ugovora u ime Naručitelja plaća Agencija iz sredstava Naručitelja koja su osigurana u Banci na podračunu Agencije.

Izvoditelj dostavlja po Naručitelju i Nadzornom inženjeru ovjerenu situaciju na naplatu u Agencijuzapravniprometiposredovanjenekretninama,10000Zagreb,Savskacesta41/VI,a koju je Agencija dužna platiti u roku 30 dana od primitka situacije.

Članak 7.

Izvoditelj se obvezuje dati Naručitelju policu osiguranja građevine od požara i drugih uobičajenih rizika vinkuliranu u korist Naručitelja i Kreditora (Banke i APN-a) izdanu na rok od početka gradnje do primopredaje izgrađene građevine Naručitelju.

PRIMOPREDAJA I KONAČNI OBRAČUN

Članak 8.

Primopredaju izvedenih radova izvršit će ovlašteni predstavnici obiju ugovornih strana uz predočenje ovlaštenja po ishodu Završnog izvješća nadzornog inženjera o izvedbi građevine prema kojem se ta građevina može početi koristiti.

Prilikom primopredaje Naručitelj i Nadzor, dužni su sastaviti s Izvoditeljem Primopredajni zapisnik u kojem će navesti sve prigovore na nedostatke gradnje i/ili ugrađene opreme.

Izvoditelj se obvezuje utvrđene nedostatke otkloniti u primjerenom, zajednički utvrđenom roku.

Primopredajnim zapisnikom koji su stranke obvezne sačiniti kod primopredaje naročito treba utvrditi:

- Jesu li radovi izvedeni u skladu s dokumentacijom prema kojoj je nadležnom upravnom tijelu prijavljen početak izvođenja radova iz ovog Ugovora,

- jesu li radovi izvedeni u cijelosti po Ugovoru, projektno-tehničkoj dokumentaciji i troškovniku iz ovog Ugovora, odnosno po propisima i pravilima struke,
- da li je građevina završena u ugovorenom roku, a ako nije, odstupanja od ugovorenog roka treba iskazati u danima u odnosu na ugovoreni rok završetka,
- odgovaralikkvalitetaizvedenihradovaugovorenoj kvaliteti, odnosnokojeradovemora Izvoditelj o svom trošku dovršiti, popraviti ili otkloniti nedostatke i u kojem roku to treba učiniti,
- konstatirati primopredaju jamstvenih listova i atesta za izvedene radove, materijal i opremu koju je Izvoditelj ugradio u građevinu, a za koju jamstvo daje proizvođač tih proizvoda,
- konstatirati eventualna, od strane Naručitelja, odnosno Nadzora odobrena odstupanja od projekta, s priloženom dokumentacijom po kojoj su izvedene izmjene,
- konstatirati da je Izvoditelj dao Naručitelju Izjavu o izvedenim radovima s uputom za održavanje građevine koja je obvezni prilog Primopredajnog zapisnika
- konstatirati datum od kojeg se građevina može početi redovno koristiti u skladu s namjenom.

Članak 9.

Ugovorne strane izvršit će konačni obračun po uspješno provedenoj primopredaji građevine na korištenje Naručitelju, otklanjanju zapisnički utvrđenih nedostataka kod primopredaje za koje je odgovoran Izvoditelj po predaji Naručitelju jamstva Izvoditelja za kvalitetu izvedenih radova u jamstvenom roku od dvije godine od početka korištenja građevine.

Konačnim obračunom ugovorne strane urediti će sva svoja međusobna prava i obveze proizašle iz ovog Ugovora, a naročito će utvrditi:

- ukupnu vrijednost izvedenih radova u odnosu na vrijednost ugovorenih radova;
- visinu isplaćenih iznosa po privremenim situacijama do okončanog obračuna;
- konačni iznos koji Izvoditelj treba primiti i vratiti Naručitelju premanespornom dijelu obračuna izvedenih radova;
- iznos cijene koju je Naručitelj zadržao na ime otklanjanja utvrđenih nedostataka kod primopredaje građevine;
- podatak o tome da li Naručitelj zadržava pravo na ugovornu kaznu, odnosno naknadu štete, u kojem iznosu i po kojoj osnovi;
- jesu li nedostaci koje je Izvoditelj obvezan otkloniti u roku od primopredaje građevine do okončanog obračuna otklonjeni u primjerenom roku;
- vrstu i iznos jamstva za kvalitetu izvedenih radova izdanog na rok od dvije godine po primopredaji građevine Naručitelju.

UGOVORNA KAZNA

Članak 10.

U slučaju prekoračenja roka za dovršenje izgradnje i primopredaju građevine iz ovog Ugovora Naručitelju, Izvoditelj se obvezuje platiti Naručitelju ugovornu kaznu u visini 2% (dva promila) od ukupne vrijednosti ugovorenih poslova za svaki kalendarski dan prekoračenja roka iz članka 4. stavka 1. ovog Ugovora.

Ukupni iznos ugovorne kazne iznosi % (najmanje 5%), sveukupno ugovorene vrijednosti radova iz članka 3. ovog Ugovora.

NADZOR

Članak 11.

Naručitelj se obvezuje osigurati stručni nadzor nad izgradnjom građevine iz članka 2. Ovog Ugovora.

Odluke, nalozi i primjedbe Nadzora iz stavka 1. Ovog članka Ugovora, obvezuju Izvoditelja.

JAMSTVA

Članak 12.

Izvoditelj je obvezan dati Naručitelju dva jamstva i to:

- Jamstvo za dobro izvršenje ugovora.
- Jamstvo za kvalitetu izvedenih radova.

Izvoditelj se obvezuje dati Naručitelju u roku od 5 (pet) dana po potpisu ovog Ugovora jamstvo poslovne banke za dobro izvršenje ugovora, na iznos od % (minimalno 5%) sveukupnog iznosa ugovorene cijene i s rokom važnosti do izvršenja ugovora. Jamstvo za dobro izvršenje ugovora vraća se Izvoditelju po završetku svih ugovorenih radova, primopredaji izgrađene građevine na korištenje Naručitelju i dostavi jamstva za kvalitetu izvedenih radova.

Za kvalitetu izvedenih radova u jamstvenom roku, Izvoditelj se obvezuje dati Naručitelju jamstvo poslovne banke na iznos od % (minimalno 5%) ukupne vrijednosti izvedenih radova po okončanom obračunu, a izdaje se na rok od dvije godine po primopredaji izgrađene građevine Naručitelju na korištenje.

Navedena jamstva poslovne banke (bankarske garancije) moraju biti samostalna, odnosno sadržavati klauzulu *na prvi poziv* i ista moraju biti prenosiva. Prava iz jamstava (garancija) Naručitelj će prenijeti, odnosno ustupiti kreditoru (odabranoj Banci i APN-u) – kao sredstvo osiguranja njenih potraživanja.

Banka-izdavatelj jamstava mora biti prihvatljiva za kreditore (Banku i APN).

Ako Izvoditelj ne dostavi jamstvo banke za dobro izvršenje ugovora i jamstvo banke za kvalitetu izvršenog posla u rokovima iz ovog članka Ugovora, Naručitelj i Kreditor će kod plaćanja svake privremene situacije zadržati % (minimalno 5%) ovjerenog iznosa svake privremene situacije. Preostali iznos platit će se po otklanjanju nedostataka na građevini iz ovog Ugovora po isteku jamstvenog roka od dvije godine.

Kad je Ugovorom o građenju ugovorena isplata avansa % (max 25%), Izvoditelj je obvezan dati prije isplate avansa i dodatno Jamstvo poslovne banke za izvršenje ugovorenih radova minimalno u vrijednosti avansa.

Jamstvo za avans izdaje se na ukupni iznos avansa i na rok koji premašuje zbroj rokova utvrđenih po fazama građenja čija je vrijednost najmanje jednaka ili veća od iznosa avansa.

Naručitelj se obvezuje vratiti Izvoditelju Jamstvo za izvršenje avansiranih radova kad Nadzor ovjeri situaciju Izvoditelja ispostavljenu na vrijednost završenih faza građenja čija vrijednost premašuje iznos isplaćenog avansa.

Članak 13.

Ovaj Ugovor se počinje primjenjivati od dana dostave dokazao dobivenom kreditu Naručitelja od strane Kreditora (Banke i APN-a).

Ugovorne strane su suglasne da se ovaj Ugovor smatra raskinutim, ukoliko Naručitelj ne osigura sredstva za plaćanje ukupne cijene građenja, odnosno ako ne zaključi Ugovor o kreditu s kreditorima (Banka i APN). U navedenom slučaju Naručitelj nema nikakvih daljnjih obveza prema Izvoditelju s naslova ovog Ugovora.

Članak 14.

Ugovorna strana koja odustane od provedbe ovog Ugovora dužna je obeštetiti oštećenu stranu, osim u slučaju iz članka 13. Ugovora. Naknada štete nastale odustankom jedne od ugovornih strana od provedbe ovog Ugovora, odredit će se sukladno odredbama Zakona o obveznim odnosima (NN 35/05).

Izvoditelj se obvezuje podmiriti Naručitelju i Kreditoru sve troškove nastale radi prekoračenja ugovorenog roka izgradnje krivnjom Izvoditelja, što uključuje podmirenje troškova produženog stručnog nadzora nad izgradnjom građevine koja je predmet ovog Ugovora.

RASKID UGOVORA O GRAĐENJU I OTKAZNI ROKOVI

Članak 15.

Naručitelj ima pravo raskinuti Ugovor o građenju u slučaju da Izvoditelj prekorači rokove po pojedinim fazama iz ugovorenog terminsko-operativnog i financijskog plana građenja za više od 20 (dvadeset) dana.

Otkazni rok u slučaju nastupa okolnosti iz stavka 1. ovog članka, iznosi 15 (petnaest) dana. Izvoditelj se obvezuje, u slučaju raskida ovog Ugovora, izvesti do isteka otkaznog roka poslove do faze u kojoj ih može preuzeti Naručitelj i predati drugom izvoditelju na izvođenje. U slučaju prekida izvršavanja poslova u otkaznom roku, Naručitelj ima pravo na teret Izvoditelja ustupiti dovršenje započete faze gradnje drugom izvoditelju.

ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 16.

Sastavnim dijelom ovog Ugovora smatraju se:

1. Akt nadležnog upravnog tijela Klasa: _____,
Ur. broj: _____, od 20___. kojim se dozvoljava izgradnja
Građevine iz članka 2. ovog Ugovora,
2. Glavni projekt prema kojem se gradi građevina iz članka 2. Ovog Ugovora, koji je
izradila tvrtka _____, iz _____.
3. Ponuda iz članka 2. ovog Ugovora s Ponudbenim troškovnikom Izvoditelja na temelju
kojeg je Izvoditelj dao ukupnu cijenu izvođenja po sustavu „ključ u ruke“ iz članka 3.
ovog Ugovora.

4. Elaborat ishođenja građevine iz ovog Ugovora koji je izradila osoba ovlaštena za poslove državne izmjere i katastra,

Članak 17.

Ugovorne strane su suglasne da za sve što u ovom Ugovoru nije precizirano vrijede odredbe Zakona o obveznim odnosima (NN 35/05).

Članak 18.

U slučaju spora po ovom Ugovoru stranke će se prvenstveno pokušati sporazumjeti. U slučaju spora koji se ne može sporazumno riješiti ugovorne strane ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog suda.

Članak 19.

Ovaj Ugovor sastavljen je u 2 (dva) istovjetna primjerka, od kojih jedan primjerak zadržava javni bilježnik, a drugi primjerak Naručitelj, dok će ostali za svoje potrebe izraditi odgovarajući broj ovjerenih preslika.

U _____, _____ 20__ . godine.

ZA IZVODITELJA:

ZA NARUČITELJA:
