



Vladimir Skendrović  
**PONUDE I UGOVORI**

(5a)  
**UGOVOR O GRAĐENJU**



**Vrste ugovora**

**Klasifikacija prema predmetu :**

- ❖ nabava robe
- ❖ usluge
- ❖ radovi
- ❖ zaposlenje
- ❖ transfer novca
- ❖ vlasništvo, najam
- ❖ agencija
- ❖ koncesija

## Ugovori u projektima

- ❖ Savjetodavne usluge - konzalting
- ❖ Istražni radovi
- ❖ Građenje
- ❖ Isporuka (opreme)
- ❖ Montaža opreme
- ❖ Kontrola kvalitete

Mogu se ugovarati i pojedini dijelovi usluga, radova ili isporuka

## Ugovor o građenju

Pravni subjekti:

- Naručitelj (Investitor)
- Izvođač

Izvođači mogu biti udruženi (to je zajednička ponuda) kao:

- konzorcij ili
- joint venture



## Prethodne radnje

Prije ugovaranja radova ili isporuka na projektu, naručitelj treba:

- pribaviti građevinsku dozvolu
- pribaviti zemljište
- osigurati financiranje
- odabrati izvođača (provesti natječaj)



## Dijelovi ugovora o građenju

- ❖ potpisani ugovor
- ❖ opći uvjeti
- ❖ posebni uvjeti
- ❖ ponuda izvođača
- ❖ glavni projekt
- ❖ troškovnik s cijenama
- ❖ drugi dokumenti



## Bitni elementi

- Oslanja se na **Zakon o obveznim odnosima**
- ❖ **predmet** ugovora je određen projektnom dokumentacijom
  - ❖ ugovor ne mora imati **cijenu**, ali ona mora biti odrediva
  - ❖ ugovor ne mora imati **rok**, ali rok mora biti odrediv
  - ❖ ugovor mora biti u pismenoj formi



## Izvori prava za ugovore o građenju

- ❖ **Zakon o prostornom uređenju i gradnji**
- ❖ **Zakon o obveznim odnosima**
- ❖ **Zakon o javnoj nabavi**
- ❖ **Podzakonski akti: uredbe i pravilnici**

## ZAKON O PROSTORNOM UREĐENJU I GRADNJI

- ... uređuje projektiranje, građenje, uporabu i uklanjanje građevina,
- ... definira pojmove,
- ... određuje dužnosti i ovlaštenja sudionika u građenju: investitor, projektant, izvođač, nadzorni inženjer, revident,
- ... određuje sadržaj i namjenu projekata,
- ... uređuje pitanja građevinske i uporabne dozvole
- ... uređuje sustav prostornog uređenja
- ... uređuje pitanja lokacijske dozvole

## ZAKON O OBVEZNYM ODNOSIMA

Ugovor o građenju je imenovani ugovor  
Mora biti u pisanoj formi  
Relevantna poglavlja:  
Ugovor o djelu  
Ugovor o građenju

## ZOO (1)

### Članak 620.

(1) 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) Ugovor o građenju **mora** biti sklopljen u pisanom obliku.

## ZOO (2)

### Članak 621.

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

Zakon o prostornom uređenju drugačije definira građevinu



## Građevina (ZPUG)

*... je građenjem nastao i s tlom povezan sklop, svrhovito izveden od građevnih proizvoda sa zajedničkim instalacijama i opremom, ili sklop s ugrađenim postrojenjem, odnosno opremom kao tehničko - tehnološka cjelina ili samostalna postrojenja povezana s tlom, te s tlom povezan sklop koji nije nastao građenjem, ako se njime mijenja način korištenja prostora*



## ZOO (3)

### Članak 622.

Izvođač **je dužan** omogućiti naručitelju stalan nadzor nad radovima i kontrolu količine, kakvoće i sukladnosti ugrađenih proizvoda.

## ZOO (4)

### Članak 623.

(1) Za svako odstupanje od projekta, odnosno ugovorenih radova izvođač **mora** imati pisanu suglasnost naručitelja.

### Članak 625.

Cijena radova **može** se odrediti po jedinici mjere ugovorenih radova (jedinična cijena) ili u ukupnom iznosu za cijelu građevinu (ukupno ugovorena cijena).

## ZOO (5)

### Članak 626.

(1) Ako ugovorom glede izmjene cijene nije predviđeno što drugo, izvođač koji je svoju obvezu ispunio u predviđenom roku može zahtijevati povećanje cijene radova ako su se u vremenu između sklapanja ugovora i njegova ispunjenja, a bez njegova utjecaja, povećale cijene elemenata na temelju kojih je određena cijena radova, tako da bi ta cijena trebala biti veća za više od dva postotka.

## ZOO (6)

### Članak 627.

(1) Ako je ugovoreno da se cijena radova neće mijenjati u slučaju da se nakon sklapanja ugovora povećaju cijene elemenata na temelju kojih je ona određena, izvođač može, usprkos takvoj odredbi ugovora, zahtijevati izmjenu cijene radova ako su se cijene elemenata, a bez njegova utjecaja, povećale u tolikoj mjeri da bi cijena radova trebala biti veća za više od deset postotaka.

## ZOO (7)

### Članak 633.

(1) Izvođač **odgovara za nedostatke građevine** koji se tiču ispunjavanja zakonom određenih bitnih zahtjeva za građevinu ako se ti nedostaci pokažu za vrijeme od deset godina od predaje i primitka radova.

## ZOO (8)

(2) Izvođač odgovara i za nedostatke zemljišta na kojem je podignuta građevina, koji bi se pokazali za vrijeme od deset godina od predaje i primitka radova, osim ako elaboratom o geotehničkim istražnim radovima ili drugom odgovarajućom ispravom nije utvrđeno da je zemljište podobno za građenje, a tijekom građenja se nisu pojavile okolnosti koje dovode u sumnju osnovanost navedenih isprava.

## ZOO (9)

- (3) Isto vrijedi i za projektanta ako nedostatak građevine ili zemljišta potječe od nekog nedostatka u projektu.
- (4) Isto vrijedi i za osobu koja obavlja nadzor ako nedostatak građevine ili zemljišta potječe od nekog nedostatka u provedbi nadzora.
- (5) Oni su odgovorni ne samo prema naručitelju nego i svakom drugom stjecatelju građevine.
- (6) Ova njihova odgovornost ne može se ugovorom isključiti ni ograničiti.

## ZOO (10)

### Članak 635.

(1) Izvođač se ne oslobađa odgovornosti ako je pri izvođenju određenih radova postupao po zahtjevima naručitelja.

(2) Ali ako je prije izvršenja određenog rada po zahtjevu naručitelja upozorio ovoga na opasnost od štete, njegova odgovornost se smanjuje, a prema okolnostima konkretnog slučaja može se i isključiti.

## ZOO (11)

### Članak 605.

(1) Ako se kasnije pokaže neki nedostatak koji se nije mogao otkriti uobičajenim pregledom, naručitelj se ipak može pozvati na njega, pod uvjetom da o njemu obavijesti izvođača što prije, a najkasnije u roku od mjesec dana od njegova otkrivanja.

(2) Istekom **dviju godina** od primitka obavljenog posla, naručitelj se više ne može pozvati na nedostatke.

## UVOĐENJE U POSAO

Potpis ugovora nije dovoljan da bi izvođač mogao početi s radovima

Izvođač mora biti "uveden u posao":

- pristup gradilištu
- građevinska dozvola
- na gradilištu ne smije biti fizičkih ili pravnih smetnji
- raspoloživa projektna dokumentacija
- itd.

## Cijena

Može se ugovoriti na više načina vezano za način obračuna radova:

- ❖ cijena za cijeli objekt (po komadu, paušalna)
- ❖ cijena po jedinici mjere
- ❖ naknada troškova *Cost plus Fee*

U međunarodnim ugovorima cijena može biti u raznim valutama

## ROK

Rok završetka radova može biti određen kao:

- datum
- vremensko razdoblje (dani, mjeseci)
- priloženim vremenskim planom

Broji se od:

- potpisa ugovora ili
- uvođenja u posao ili
- nekog drugog događaja određenog ugovorom

## PLAĆANJE

Plaćanje se dijeli vremenski:

- ❖ plaćanje unaprijed (avans)
- ❖ plaćanje po situacijama
  - prema količinama i jed. cijenama
  - u postotku (paušalna cijena)
- ❖ zadržani iznosi koji se plaćaju nakon isteka garantnog roka

## PLAĆANJE

### Prema valuti

- lokalna valuta
- strana valuta

### Sredstva plaćanja:

- gotovina, ček, nalog za prijenos
- mjenica, akreditiv

### Zaštitne klauzule:

- valutna klauzula
- "zlatna klauzula"

## ZAVRŠETAK RADOVA

- ❖ Nakon što su izvedeni svi radovi radi se tehnički pregled
- ❖ Tehnički pregled radi upravno tijelo koje je izdalo građevinsku dozvolu
- ❖ Izvođač ispostavlja okončanu situaciju za sve izvedene radove
- ❖ Između izvođača i investitora radi se primopredaja radova

## DOKUMENTACIJA NA GRADILIŠTU

- ❖ građevinski dnevnik (komunikacija izvođača i nadzora)
- ❖ građevinska knjiga (ovjerene količine za obračun radova)
- ❖ građevinska dozvola
- ❖ glavni i izvedbeni projekt
- ❖ atesti, police osiguranja i dr.

## OSIGURANJE

Izvođač je dužan osigurati gradnju.

Moguća osiguranja:

- od štete na radovima
- od štete na mehanizaciji
- od odgovornosti prema trećim
- radnika od nesreće na poslu



## RIZICI

- ❖ rizici koje preuzima izvođač
- ❖ izuzeti rizici koje ne preuzima izvođač  
- preuzima naručitelj
- ❖ viša sila
- ❖ ostali rizici
- ❖ rizici se mogu osigurati



## RIZICI (2)

- ❖ Ugovorom treba napraviti raspodjelu rizika između ugovornih strana
- ❖ Rizici trebaju biti nabrojani po vrstama
- ❖ Posebno treba odrediti što se smatra "višom silom"
- ❖ Treba odrediti postupak u slučaju pojave nepredviđenog događaja



## JAMSTVA

### činidbene

- uz ponudu
- za izvršenje ugovora
- za garantni rok

### za plaćanje

- za povrat avansa
- za naplatu radova



## PROMJENA UVJETA

- ❖ promjena roka
- ❖ promjena cijene (klizna skala):
  - dokumentarna metoda
  - indeksna metoda
- ❖ promjena količina
  - više- i manjeradnje
  - nepredviđeni radovi



## RJEŠAVANJE SPOROVA

- ❖ mirenje
- ❖ arbitraža
  - institucionalna
  - sporazumna
  - "ad hoc"
- ❖ sud
  - mjesna nadležnost
  - stvarna nadležnost
  - pitanje mjerodavnog prava**



## STUPANJE UGOVORA NA SNAGU

- potpisom ugovora  
s odgovnim uvjetima**
- plaćanje avansa
  - stupanje u posjed gradilišta
  - predaja dokumentacije
  - ...



## Nadzorni inženjer (1)

- ❖ Ovlašteni predstavnik Naručitelja
  - ❖ Štiti javni interes
  - ❖ Mora imati ovlaštenje Komore
  - ❖ Obveze nadzora su:
    - propisane Zakonom
    - određene ugovorom o građenju
- Investitor s nadzorom sklapa poseban ugovor**



## Nadzorni inženjer (2)

- prati izvođenje radova
- kontrolira da li su radovi u skladu s glavnim projektom i građevinskom dozvolom
- odobrava izmjere izvedenih radova
- ovjerava situacije za plaćanje
- sudjeluje u tehničkom pregledu i primopredaji gotovog objekta



## Obračun

Radovi se obračunavaju mjesečno

- Izvođač radi izmjeru radova
- Izmjera se upisuje u građevinsku knjigu
- Izvođač ispostavlja obračun radova: privremenu mjesečnu situaciju s cijenama iz troškovnika
- Situaciju ovjerava nadzorni inženjer
- Ovjerenu situaciju plaća investitor



## Situacija

- ❖ Situacija se radi kumulativno - svaka privremena situacija prikazuje sve izvedene radove
- ❖ Situacija se sastoji od računa koji pokazuje koliko treba platiti i priloga koji čini troškovnik sa izvedenim količinama radova
- ❖ Oblik i sadržaj situacije je standardiziran

## Ugovorna kazna

Naknada za štetu koju je pretrpio naručitelj zbog zakašnjenja izvođača.

Može biti:

- ❖ naknada stvarne štete (treba je dokazati)
- ❖ fiksirani iznos – postotak po danu

## Standardna dokumentacija (1)

U Hrvatskoj ne postoji standardna dokumentacija za ugovore o građenju.

Najpoznatija međunarodna standardna dokumentacija:

**FIDIC - "Red Book"**

Standardna dokumentacija Svjetske banke



## Standardna dokumentacija (2)

Standardna ugovorna dokumentacije  
obično sadrži:

- opće uvjete ugovora
- posebne uvjete ugovora
- tekst sporazuma
- dodatak ponudi
- propisane obrasce: ponuda, jamstva