

Ugovaranje, naplata i rok radova na građevinama prema hrvatskim zakonima i novim uzancama o građenju *Contracting, payment and deadline for works on buildings according to Croatian laws and new construction customs*

D. Vidaković^{1,*}

¹Građevinski i arhitektonski fakultet u Osijeku, Sveučilište J. J. Strossmayera, Osijek, Hrvatska

*Autor za korespondenciju. E-mail: dvidak@gfos.hr

Sažetak

U članku je dan pregled odredbi o ugovaranju cijene, naplate i roka izvršenja radova na energetskim, vodnim i drugim građevinama. Komentirani su neki slučajevi kada u svezi toga dolazi do problema u našoj praksi. Pojašnjen je značaj i primjena uzanci o građenju u utvrđivanju postupanja i obveza izvođača i investitora. Nakon gotovo 45 godina usvojene su nove Posebne uzance o građenju i u članku su istaknute promjene koje one donose.

Ključne riječi: uzance o građenju, zakoni, ugovor, naplata, rok izvedbe, odgovornost

Abstract

The article provides an overview of the regulations on contracting the price, payment and term of execution of works on energy, water and other buildings. Some cases where problems arise in our practice in this regard have been commented on. The article clarifies the importance and application of construction customs in determining the actions and obligations of contractors and investors. After almost 45 years, new Special construction customs have been adopted, and the article highlights the changes they bring.

Key words: construction customs, laws, contract, payment, deadline, responsibility.

1. Uvod

Uspješnoj realizaciji građevinskih projekata znatno doprinosi izbjegavanje problema s pitanjima izvršavanja obveza naručitelja (investitora) i izvođača. Zato je važno formalno definiranje njihovog poslovnog odnosa, a to treba biti u okviru ugovora o građenju. Zbog složene i dugotrajne realizacije građevinskih projekata ugovor o građenju je jedan od rijetkih pravnih odnosa koji, u cilju izbjegavanja spora između ugovornih strana, objektivno zahtjeva kontinuirano usklađivanje njihovih odnosa i nakon sklapanja ugovora [1].

Prema Zakon o obveznim odnosima (ZOO) građevinama se smatraju brane, bunari, vodovodi, kanalizacija, zgrade, mostovi, tuneli, ceste, željezničke pruge i ostale građevine



čija izgradnja zahtijeva veće i složenije radove [2]. Iz toga proizlazi da manji ili jednostavniji radovi (obavljanje geološko-istraživačkih bušenja na zemljištu radi pripreme za izradu projektne dokumentacije, izvođenje radova hidroizolacije podruma ili obrtnički radovi s kojima se ne mijenja struktura stana, kao npr. soboslikarski radovi) ne mogu biti predmet ugovora o građenju. Završni radovi na građevinama su prema tumačenju visokih sudova u Hrvatskoj ugovori o djelu. To je važno zato jer su neki ugovori formalno nazvani ugovorima o građenju, a zapravo sadržajno su ugovori o djelu i prema tome za njih vrijede neka drugačija zakonska tumačenja (npr. rok zastare) [3]. U ZOO posebno je određeno sklapanje, prava i obveze za ugovor o građenju, a posebno za ugovor o djelu. No, iako nigdje u zakonu nije izričito navedeno, pravna teorija i sudska praksa imaju stav da je ugovor o građenju posebna vrsta složenog ugovora o djelu [4].

Ugovore o građenju uz ZOO (čl. 620. - 636.) uvelike određuju Posebne uzance o građenju (PUG), a sekundarno još i neki drugi propisi (Zakon o gradnji, Zakon o javnoj nabavi, Zakon o zaštiti na radu, Zakon o gospodarenju otpadu i dr.). Kao izvor prava u građevinskoj praksi, poglavito kod izvođenja međunarodnih projekata, mogu se koristiti i FIDIC-ovi (*Fédération Internationale Des Ingénieurs-Conseils*) opći uvjeti građenja.

Puno odredbi ZOO je dispozitivnog karaktera, što znači da nisu prisilne, nego da se primjenjuju ukoliko stranke ne ugovore nešto drugo, odnosno ne reguliraju određena prava i pravne odnose drugim pravnim aktom. Uzance nisu potpuno usklađene sa zakonom, ali prema ZOO (čl. 12. st. 3) trgovački običaji i praksa koju su trgovci međusobno razvili, a za čiju su primjenu ispunjene pretpostavke iz ZOO, primjenjuju se i ako su suprotni dispozitivnim normama [2].

2. Primjena Posebnih uzanci o građenju

Uzance o građenju su uobičajen oblik normiranja odnosa izvan zakona u Hrvatskoj, kao i u drugim zemljama. Uzancama se nazivaju postojeći poslovni (trgovački) običaji, koji nastaju tijekom vremena. Bilježe se i objavljuju u pisanom obliku, više njih koji međusobno povezani čine neku cjelinu, po kojoj ih se i naziva [5]. Tako se, uz nužnu sistematizaciju i usklađivanje, utvrđuje ono što u praksi već postoji, pa su PUG više u duhu ustaljenih odnosa u graditeljstvu nego neke odredbe ZOO. (Za razliku od općih, posebne uzance uređuju neko posebno područje, u ovom slučaju pružanje usluga u graditeljstvu.)

Vjerojatno su upravo PUG najvažnije uzance u gospodarstvu, jer se temeljem njih, u usporedbi s drugim uzancama, vodi najveći broj sporova, uključujući i one na arbitražnom sudištu Hrvatske gospodarske komore (HKG) (najviše zbog neispunjenja ugovornih obveza glede roka, kvalitete i cijene radova te njihovog plaćanja), a i zato što su građevinski sporovi jedni od najčešćih, najsloženijih i s najvišim vrijednostima [1], [4], [5].

Zakonom o gradnji (stupio na snagu početkom 2014.) određeno je da posebna radna skupina, u suradnji s komorom i drugim stručnim udrugama iz područja graditeljstva, utvrdi nove PUG. Pri utvrđivanju novih uzanci trebalo je uzeti u obzir postojeće gospodarske prilike i potrebe te suvremene poslovne običaje u odnosima iz područja građenja u Hrvatskoj, a također i međunarodnu praksu iz nama usporedivih sustava. S obzirom da se običaji u praksi nisu u toliko velikoj mjeri mijenjali, u Hrvatskoj su se i dalje primjenjivale



Posebne uzanse o građenju objavljene 1977. godine u Službenom listu SFRJ i koje od tada nikada nisu bile ažurirane.

Krajem 2021. godine HKG i Hrvatska udruga poslodavaca objavile su nove PUG. Za razliku od prijašnjih, imaju dva dijela manje (sada 23) i ukupno 20 odredbi manje (sada 107), ali tumače značenje skoro duplo više pojmova na hrvatskom jeziku. Neki pojmovi iz starih uzanci su vrlo slično objašnjeni (kao npr. viškovi i manjkovi radova te naknadni i nepredviđeni radovi), neki u novim uzancama nisu obuhvaćeni (npr. za gradilište je značenje dano u Zakonu o gradnji), ali je definirano značenje izvantržovničkih radova i pojmovi u svezi roka i plana građenja, cijena i jamstva [6], [7].

PUG reguliraju odnose između naručitelja i izvođača u svakodnevnoj praksi izvođenja građevina, a primjenjuju se i u arbitražnim i sudskim sporovima. (Nove PUG primjenjuju se na ugovore sklopljene nakon njihovog donošenja.) Prema starom ZOO (do 2005.) odredbe ZOO bile su jače od uzanci i prioritetna primjena PUG-a bila je tek ako se to izriekom ugovori. No, s primjenom danas važećeg ZOO uzance se gotovo beziznimno primjenjuju kao glavno pravno sredstvo uređenja ugovora o građenju jer smatra se da je njihova primjena ugovorena, osim ako u ugovorima nije izričito isključena.

Obzirom da su mnogi veliki građevinski projekti financirani od javnih naručitelja, važno je istaknuti kako, suprotno odredbama ZOO [8], čl. 219 Zakona o javnoj nabavi propisuje da ako će se tijekom izvršenja ugovora o javnoj nabavi primjenjivati trgovački običaji, tj. uzance, javni naručitelj obavezan je to utvrditi odredbama ugovora [9].

3. Određivanje ugovorene cijene i mogućnosti njene promjene

3.1. Načini ugovaranja cijene i naplate radova

Zakonom je propisano da se cijena radova može odrediti po jedinici mjere ugovorenih radova (jedinčna cijena) ili u ukupnom iznosu za cijelu građevinu (ukupno ugovorena cijena) [2], a može i kombinacijom ta dva načina ili određenim drugim načinima. Značajke dva najčešća načina ugovaranja cijene navedene su u tablici 1.

Tablica 1. Značajke ugovaranja jediničnih cijena i u ukupnom iznosu

Cijena po jedinici mjere radova	Cijena u ukupnom iznosu za cijelu građevinu
<p>- Ugovara se kada se ugovoreni posao može podijeliti na više vrsta radova, a svaki od tih radova može se iskazati u odgovarajućim mjernim jedinicama (m, m², m³, kom, t / kg) i može mu se odrediti cijena za jediničnu mjeru, pa je ukupna cijena zbroj umnožaka jediničnih cijena s količinama radova u troškovniku.</p> <p>- Jedinčna cijena vrijedi i za više i manje radnji (radova/usluga) ako ne prelaze više od 10% ili je manje za više od 10% od ugovorenih količina radova. Ako je količina izvedenih radova veća ili manja za više od 10% ugovorenih količina, tada se na zahtjev jednog ugovaratelja može dogovoriti nova cijena, vodeći pri tome računa o povećanim ili smanjenim troškovima [7].</p>	<p>- Kada je cijena ugovorena samo u ukupnom iznosu za sve radove koje treba platiti zapravo se radi o paušalnoj cijeni (iako je ZOO ne naziva tako) [4]. Bez obzira što se naziva cijenom za izgradnju cijele građevine, tako se može ugovoriti cijenu i kada je predmet ugovora samo izvođenje pojedinih dijelova građevine ili određenih građevinskih radova (pojedine vrste radova koji čine posebnu cjelinu). Paušalna cijena ne obračunava se prema izvedenim radovima i količinama, ali izračunava se množenjem količine radova prema nekom predračunu (troškovniku) i pripadnih jediničnih cijena.</p> <p>- Izvođač ima pravo naplatiti točno iznos ukupno ugovorene cijene, bez obzira na stvarne količine radova i troškove koji su bili potrebni kako bi ispunio ugovornu obvezu. (Tada izvođenje više radova od predviđenih predračunom ide u korist naručitelja, jer nije dužan posebno ih platiti, dok manje potrebnih radova ide u korist izvođača jer se zbog njih ukupna ugovorena cijena ne umanjuje.)</p>

Ugovaranje radova na izvođenju građevina može biti [2]:

- s odredbom "ključ u ruke" (*turnkey*) ili
- prema troškovniku (obuhvaća pojedinačno sve vrste radova s količinama i cijenama).

Osim toga, mogu se primijeniti i neki drugi, neformalni ugovorni odnosi, kao npr. direktna nagodba ili prema akordu [10].

Kada ugovor o građenju sadrži odredbu "ključ u ruke" ili neku drugu, sličnu odredbu, izvođač se obvezuje izvesti sve radove potrebne kako bi kompletna predmetna građevina bila osposobljena za uporabu te kao takva predana naručitelju [4] (metaforički predaja ključeva naručitelju znači da je građevina spremna za uporabu, odnosno funkcionalna). Princip ovog načina ugovaranja je ugovaranje investicije (projekta) kao "građevina komada 1", sve do konačnog stupnja izvedenosti, tj. gotovosti [10].

Ugovori s odredbom "ključ u ruke" su po svom predmetu obično širi, jer onda je izvođač često zadužen za poslove koje prethode građevinskim radovima (kao što je projektiranje, obavljanje administrativnih poslova oko pribavljanja neophodnih odobrenja za građenje, priprema terena i sl., a također osigurava i nadzor) [4]. Naš ZOO ugovaranjem "ključa u ruke" ne obvezuje izvođača za rješavanje poslova projektiranja, dok prema FIDIC-u ta odredba podrazumijeva da izvođač osigurava i izradu odgovarajućeg projekta građevine.

Ugovaranje "ključ u ruke" proizašlo je iz FIDIC pravila ugovaranja velikih investicija, zbog općenitog povećanja opsega i složenosti građevinskih projekata. Pogotovo kod izgradnje akumulacijskih brana, vodovodne i kanalizacijske mreže, tunela, elektrana i raznih drugih gospodarskih građevina, kao i velikih stambenih zgrada čija izgradnja zahtijeva veće i složenije radove, investitorima više odgovara s jednom stranom (izvođačem) ugovoriti obavljanje svih potrebnih radova i usluga te isporuku i ugradbu sve opreme za izgradnju građevine kompletirane za uporabu [4].

Ugovorena cijena s "ključem u ruke" obuhvaća i vrijednost izvedbe svih nepredviđenih radova i veće količine (viškova) radova/usluga, a isključuje utjecaj manje količine (manjka) radova/usluga na ugovorenu cijenu, pod pretpostavkom da nije došlo do izmjene opsega ugovorenih radova temeljem sporazuma ugovornih strana ili iz razloga za koje odgovara naručitelj [2]. Odredba "ključ u ruke" znači da ugovorena cijena predviđenih radova obuhvaća i vrijednost onih radova koji nisu predviđeni troškovnikom, ali su predviđeni grafičkim dijelovima projekta (glavnog i izvedbenog) [7].

Ugovaranje ove odredbe predstavlja veći rizik za izvođača, jer mu naknadno, nakon ugovaranja posla, više neće biti priznati za naplatu radovi koje je propustio obračunati u cijeni. Stoga izvođač treba veliko stručno znanje i iskustvo, a i dovoljno vremena (čega često manjka), kako bi u postupku davanja ponude dobro proučio cijeli projekt.

Nekada se sklapaju ugovori čiji predmet nije izgradnja kompletne, tj. gotove građevine, ali svejedno su s odredbom "ključ u ruke". Pokazalo se da je kod nekih hrvatskih naručitelja prevladavajući motiv ugovaranja odredbe "ključ u ruke" zapravo težnja za ugovaranjem nepromjenjive cijene, a manje interes za sam pojam "ključ u ruke" [4], odnosno odgovornost izvođača za funkcionalnost predane građevine. Kod nas se nerijetko poistovjećuje ugovor s odredbom "ključ u ruke" s ugovaranjem ukupne fiksne ili paušalne cijene, ali zapravo je bitna razlika u odgovornosti izvođača za funkcionalnost građevine



prilikom primopredaje. U cilju izbjegavanja kasnijih nesporazuma, onda je bolje ugovoriti paušalnu cijenu za pojedine dijelove građevine ili određene građevinske radove koji su predmet ugovora (kao što može biti i kompletna građevina), imajući u vidu da u tom slučaju izvođač ne preuzima odgovornost za uporabnu funkcionalnost građevine [4].

Kada se ugovora izvedba samo određenih faza radova treba precizno i jasno projektom definirati i ugovorom odrediti koja je to faza i razina završetka radova. (Ta faza mora biti tako završena da se poslije može dovesti drugi izvođač za sljedeću fazu radova [10].) Kod zgrada je to često *rohbau*, ali taj izraz je iz njemačkog jezika i u našoj praksi nema ujednačeno značenje, pa se ne zna što se pod njim točno podrazumijeva (npr. obuhvaća li ugradbu stolarije) i to može biti izvor kasnijih sporova između naručitelja i izvođača.

Neki izvođači preferiraju ugovaranje "ključ u ruke" jer, prema njihovom mišljenju tada ne trebaju voditi toliko dokumentacije (za dokazivanje količina i troškova - građevinsku knjigu, situacije i sl.). Ipak, vođenje građevinskih i financijskih dokumenata je potrebno zbog kontrole i sagledavanja svih komponenti ugovora, a obveza vođenja određene dokumentacije proizlazi i iz važećih zakonskih propisa [10].

Ugovorom o građenju koji ne sadrži odredbu "ključ u ruke" izvođač se obvezuje izvesti određene građevinske radove, odnosno sagraditi određenu građevinu prema njenom projektu i pripadnom troškovniku. Ugovorni troškovnik, obvezno sadrži opise radova i jedinične cijene koje su temelj osnovnog ugovora [4]. Međutim, često se događa da se količine iz troškovnika razlikuju od onih koje se stvarno izvedu, kao i da se pri realizaciji projekta ukaže potreba za izvanstroškovničkim radovima. (Nedavno ispitivanje stručnih osoba pokazalo je da 42% smatra da je to često, a 39% da je vrlo često [11]). PUG izvanstroškovničkim radovima smatraju nepredviđene i naknadne radove čije izvođenje nije predviđeno u ugovornom troškovniku. Nepredviđeni radovi su hitni radovi koje je izvođač dužan izvesti s odobrenjem ili bez odobrenja naručitelja radi očuvanja stabilnosti i sigurnosti građevine, susjednih građevina i osoba te ostali radovi koje je nužno hitno izvesti zbog tehnoloških i/ili funkcionalnih razloga, a naknadni radovi su oni radovi koji nisu ugovoreni i nisu nužni za ispunjenje ugovora, a naručitelj zahtijeva da se izvedu. (Izvođač nije obvezan naručitelju ponuditi izvođenje naknadnih radova.) Za izvedene radove koji nisu predviđeni troškovnikom PUG predviđaju da se obračun radi na temelju jediničnih cijena sličnih radova u ugovorenom troškovniku, cijena na tržištu rada ili prethodno dogovorenih cijena [7].

Ugovorom se može odrediti isplata za ugovorene radove odjednom, u trenutku zaključenja ugovora ili kada se naručitelju preda gotova građevina, odnosno završeni radovi, ali najčešće se plaćanje ugovara tako da je postupno, u određenim razdobljima (uobičajeno mjesečnim) – proporcionalno količini, odnosno cijeni izvedenih radova u tom razdoblju. Moguće je ugovoriti i plaćanje određenog avansa izvođaču, čiji iznos se onda odbija od kasnijih obroka plaćanja (mjesečnih situacija).

Zakon o obveznim odnosima nema odredbe o situacijama za naplatu izvedenih radova, no uzance 50. - 56. reguliraju plaćanje na temelju privremenih i okončane situacije. Situacije izvođač ispostavlja na temelju izvedene količine ugovorenih radova i ugovorenih cijena, a POG određuju koje podatke te situacije trebaju sadržavati i rokove za plaćanje po

predmetnim situacijama (ako nije drugačije ugovoreno, privremene nakon 30, a okončanu nakon 45 dana od urednog primitka, što je duplo duži rok od onog prema uzancama iz vremena SFRJ [6], [7]). Okončanom situacijom izvođač prema ugovorenim cijenama iskazuje ukupne tražbine prema naručitelju, uključujući i za radove koji možda nisu bili obuhvaćeni privremenim situacijama (eventualno s uračunatom razlikom u cijeni i iznosom koji naručitelj zadržava za otklanjanje nedostataka). Rad na okončanom obračunu predstavnici ugovaratelja započinju odmah nakon primopredaje izvedenih radova.

3.2. Mogućnost izmjene ugovorene cijene

I jedinična cijena i ukupno ugovorena cijena mogu biti ugovorene kao nepromjenjive ili kao promjenljive cijene. Za mogućnost određivanja korekcije promjenjiva cijena najčešće se ugovara s kliznom skalom ili indeksnom klauzulom. Njihovo ugovaranje općenito dozvoljava ZOO (čl. 23. i 24.), kao zaštitnih odredbi za slučaj promjena cijena materijala, rada i drugih čimbenika koji utječu na visinu troškova proizvodnje, odnosno izvedbe, u određeno vrijeme na određenom tržištu [2], [4]. Klizna skala može imati opisni oblik (gdje se određuje koliki postotak ukupne cijene otpada na troškove materijala, plaće radnika i fiksne, odnosno indirektno troškove) ili oblik s matematičkom formulom [12].

Ako su ispunjeni za to određeni uvjeti (obzirom na odgovornost), propisi dozvoljavaju korekcije ugovorenih cijena na više ili manje, čak i kada su ugovorene kao nepromjenjive. Kod ugovora o građenju s odredbom "ključ u ruke", osim što je obuhvaćana i vrijednost svih nepredviđenih radova i viškova radova, visina ugovorene cijene u načelu je nepromjenjiva [4]. Ipak, i ZOO i PUG definiraju uvjete (na međusobno drugačiji način) kada se kod ugovora o građenju koji sadrži odredbu "ključ u ruke" može izmijeniti ugovorena cijena. To je vezano za odgovornost naručitelja, a najčešće je zbog naknadnih radova, odnosno njegovog zahtjeva za povećanjem opsega radova (sporazumno, što ukazuje da su stranke pristale i na izmjenu cijene) [2], [4]. Prema čl. 623. ZOO za svako odstupanje od projekta, odnosno ugovorenih radova, osim ako se radi o nepredviđenim radovima koje se moraju hitno izvesti, izvođač mora imati pisanu suglasnost naručitelja i bez nje ne može zahtijevati dodatnu naplatu tih radova [2]. (Ponekad se u praksi razlikuju mišljenja izvođača i naručitelja jesu li neki radovi naknadni i kao takvi trebaju biti dodatno plaćeni ili su to radovi koje je izvođač morao izvesti u okviru ukupno ugovorene cijene, pa se to dokazuje na sudovima [13].)

Uzanca 18. PUG-a daje pravo svakom ugovaratelju zahtijevati izmjenu ugovorene cijene (jedinične ili ukupno ugovorene, ovisno o tome kako je cijena ugovorena) ako dođe do promijenjenih okolnosti koje utječu na visinu te cijene. Promijenjene okolnosti su one koje se u vrijeme sklapanja ugovora nisu mogle predvidjeti, a čije se nastupanje nije moglo izbjeći niti njihovo djelovanje otkloniti. To su u prvom redu mjere utvrđene aktima nadležnih tijela, promjena cijena građevnih proizvoda/opreme/usluga na tržištu, uvjeti za izvođenje radova u zemlji ili vodi koji nisu predviđeni tehničkom dokumentacijom i prekoračenje roka gradnje radi izvođenja izvantržovničkih radova. Prema uzanci 26. odredba "ključ u ruke" ne isključuje izmjenu ugovorene cijene zbog nastupanja promijenjenih okolnosti i plaćanja izvantržovničkih radova koji nisu predviđeni grafičkim



dijelovima projekta ako je projekt osigurao naručitelj i promjene tehničke dokumentacije koju je zatražio naručitelj [7].

Izvođač može zahtijevati povećanje jedinične cijene izvođenja pojedinih radova, u slučaju da je izveo radove u ugovorenom roku, ako su se u vremenu između davanja ponude i ispunjenja ugovora (bez njegova utjecaja) povećale cijene pojedinih elemenata na temelju kojih je određena jedinična cijena pojedine stavke troškovnika (građevinskih materijala, proizvoda, rada i dr.), tako da bi ta cijena (jedinična ili ukupna – ovisno kako je ugovorena) trebala biti veća za više od 2% i može mu biti priznato za povećanje onoliko koliko je iznad 2%. Isto tako, i naručitelj ima pravo tražiti smanjenje cijene ako su se u razdoblju između sklapanja ugovora i ispunjenja obveze izvođača cijene elemenata na temelju kojih je određena cijena radova snizile za više od 2%. I u slučaju kada je ugovorena nepromjenjiva cijena može se zahtijevati izmjena ugovorene cijene zbog promijenjenih okolnosti. Prema uzancama 19. i 22. to može biti ako su promijenjene okolnosti dovele do povećanja ili smanjenja cijene za više od 3% [7], a čl. 627. i 629. ZOO određuju da to mora biti više od 10% (priznaje se za povećanje cijene ono što je iznad tog postotka). Promjena cijena, odnosno troškova izvođenja ugovorenih radova moraju se dokazati i za to treba angažirati kompetentne stručne osobe (kao što su nadzorni inženjer, voditelj projekta, sudski vještak građevinske struke), koje će odabrati metodu za utvrđivanja poskupljenja [14]. Promjena cijene građevnih proizvoda/opreme/usluga utvrđuje se prema podacima Državnog zavoda za statistiku ili analizi HGK, uspoređujući podatke o cijenama (indekse) za razdoblje između datuma podnošenja ponude (ako nije podnesena ponuda onda od datuma sklapanja ugovora) u odnosu na podatke koji se odnose na vrijeme izvođenja radova.

Za neizvršene ugovore o javnoj nabavi radova kod kojih je ugovorena nepromjenjiva cijena radova, a primjenjive su odredbe članaka ZOO o ugovoru o građenju, ako su se cijene radova i elemenata na temelju kojih je cijena radova određena izmijenile u tolikoj mjeri da bi cijena radova trebala biti veća za više od 10% ugovaratelji se mogu obratiti naručiteljima sa zahtjevom za isplatom razlike u cijeni koja je iznad 10% [15]. Na to poziva Zaključak Vlade iz lipnja ove godine, koji u svom privitku daje Metodologiju utvrđivanja razlike u cijeni radova. Korekcije ugovorenih cijena s izvođačima zbog poskupljenja materijala i energije očekuju se najviše u prometnim, komunalnim i projektima vodnog gospodarstva [14].

Ako bi ugovorena cijena morala biti znatno povećana, naručitelj može raskinuti ugovor, ali je u tom slučaju dužan izvođaču isplatiti odgovarajući dio ugovorene cijene za do tada izvedene radove te pravičnu naknadu za učinjene nužne troškove [2].

Izvođač nema pravo tražiti da mu se prizna povećanje cijena ukoliko je do povećanja cijene elemenata na temelju kojih je određena cijena radova došlo nakon što je došao u zakašnjenje u odnosu na ugovoreni rok [2].

4. Rok izvođenja radova i kazna za kašnjenje ili neizvršenje ugovorenog

Kada ugovorom nije određen rok u kojem izvođač mora izgraditi građevinu ili izvesti druge radove primjenjuje se čl. 597. ZOO, prema kojem je dužan to obaviti za vrijeme koje je razumno potrebno za takve poslove [2]. Razuman rok ovisi o svakom konkretnom slučaju, a najviše o količini i složenosti ugovorenih radova [4]. ZOO oslobađa izvođača

odgovornosti za zakašnjenje nastalo zbog toga što mu naručitelj nije predao materijal na vrijeme, ili zbog toga što je tražio izmjene, ili što mu nije isplatio dužni predujam te uopće za zakašnjenje nastalo ponašanjem naručitelja.

U ZOO ne postoje detaljnije odredbe o rokovima u ugovoru o građenju, ali uzance 28. - 31. pojašnjavaju da je rok za izvođenje radova ukupno ugovoreni rok i da on teče od datuma uvođenja izvođača u posao. Uz to, PUG određuju i pravne posljedice za kašnjenje te daju naručitelju za pravo da može raskinuti ugovor i zahtijevati od izvođača naknadu štete ako ovaj ne započne izvođenje radova u roku koji je određen ugovorom (može i prethodno izvođaču produžiti taj rok), a također ima pravo zatražiti od izvođača poduzimanje potrebnih mjera s kojima će osigurati odgovarajuće ubrzanje radova i njihovo usklađivanje s ugovorenim dinamičkim planom građenja ukoliko postoji opravdana sumnja da radovi neće biti izvedeni u ugovorenom roku [7]. Treba naglasiti da dinamički plan radova nije bitan sastojak ugovora, nego je dio ugovora samo ako su stranke tako ugovorile [3].

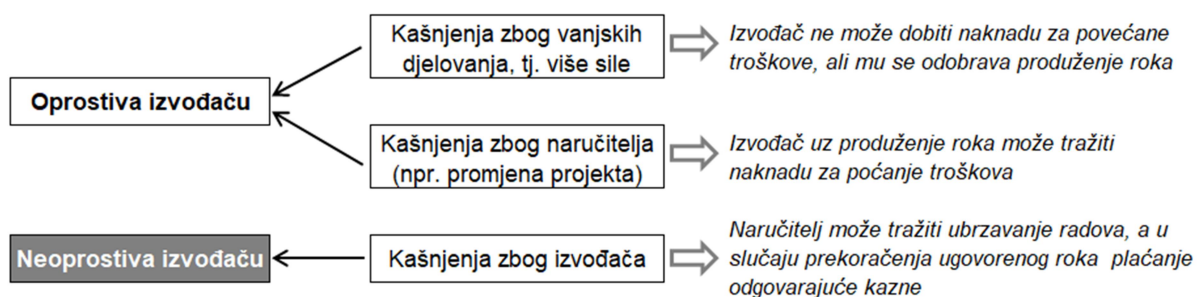
Uzance 12. i 33. - 35. daju pravo izvođačima da traže produljenje roka, a uz to i naknadu od naručitelja za povećanje troškova produženog izvođenja radova i ostale u svezi s tim dokazane troškove u slučajevima ako su bili spriječeni izvoditi radove [7]:

- zbog promijenjenih okolnosti u odnosu na one predviđene (više sile, prirodnih događaja, mjera predviđenih aktima nadležnih tijela za koje nije odgovoran izvođač, uvjeta za izvođenje radova u zemlji ili u vodi koji nisu predviđeni tehničkom dokumentacijom, izvantroškovničkih radova za koje izvođač pri zaključivanju ugovora nije znao niti je mogao znati da se moraju izvesti),

- zbog neispunjavanja obveza naručitelja (kašnjenja s uvođenjem izvođača u posao, naknadno utvrđenog postojanja instalacija koje onemogućavaju izvođenje radova, kašnjenje naručitelja s dostavom tehničke dokumentacije, nepravodobnog pribavljanja odgovarajućih dozvola koje su u nadležnosti naručitelja, zakašnjenja s isporukom opreme za koju je odgovoran naručitelj, ako naručitelj ne osigura odgovarajuću koordinaciju između više izvođača s kojima je sklopio ugovore za rad na istoj građevini) ili

- zbog izmjene i dopune tehničke dokumentacije tijekom izvođenja te povećanja fizičkog obujma svih ugovorenih radova za više od 10% od ukupno ugovorene vrijednosti svih radova, a za koje se može dokazati da je iz tehničko-organizacijskih razloga opravdano produljenje roka.

Slika 1. pokazuje kako se u inozemnoj praksi gleda na odgovornost za zastoje, odnosno kašnjenje izvođenja radova na građevinskim projektima.



Slika 1. Različiti uzroci kašnjenja izvedbe i mogućnosti naknade (prema [16] i [17])



Hoće li se kašnjenje nadoknaditi ili ne ovisi prvenstveno o uvjetima ugovora. U mnogim ugovorima posebno se navodi vrste kašnjenja koja su opravdana (oprostiva izvođaču) i koja su pri tome nenadoknadiva (znači za koje izvođač ne prima nikakav dodatni novac, ali mu se može dopustiti produljenje roka) [17]. Uzroci smanjenja produktivnosti izvođača uslijed zastoja i kašnjenja radova te odgovornost za to i proizašlo povećanje troškova, može biti predmet spora između ugovornih strana, pogotovo ako je bilo više negativnih utjecaja u istom razdoblju (često djeluju kumulativno i sinergijski).

Ugovorne strane po svojoj volji mogu odrediti visinu ugovorne kazne u ukupnoj svoti, u postotku, za svaki dan zakašnjenja ili na neki drugi način za slučaj da izvođač zakasni s ispunjavanjem svoje obveze i ako je on odgovoran za kašnjenje. Ako ugovorom nije predviđena drugačije (druga visina kazne), uzance 43. - 49. određuju plaćanje ugovorne kazne. Ta kazna iznosi 1‰ od ukupne ugovorene cijene radova za svaki dan zakašnjenja izvođenja radova u odnosu na početno ugovoreni ili naknadno produljeni rok, ali iznos tako određene ugovorne kazne ne može prijeći 5% od ukupne cijene radova. (U ukupnu ugovorenu cijenu radova, kao osnovicu za obračun ugovorne kazne, ne ulazi vrijednost ranije završenog dijela radova koji predstavlja ekonomsko-tehničku cjelinu koja se može samostalno koristiti [7].) Iz toga proizlazi da za dugotrajnija prekoračenja naručitelj neće moći tražiti povećanje kazne, osim ako ne dokaže kako stvarna šteta premašuje iznos 5% ukupne cijene, a što je prema pravilima dokazivanja naknade štete vrlo teško [1]. Pri tome treba imati u vidu i da ZOO (čl. 354) dozvoljava da sud smanji ugovornu kaznu ako se utvrdi kako je ona nesrazmjerno visoka [2].

U ZOO nema odredbi o premiji (bonusu) za izvedbu radova prije ugovorenog roka, ali ona se također može uvrstiti u ugovor o građenju.

5. Zaključak

Izvedba svih većih građevinskih projekata zbog složenosti i dugotrajnosti te raznih vanjskih utjecaja je takva da se ne može ni projektnom dokumentacijom ni ugovorom potpuno obuhvatiti i detaljno regulirati sve okolnosti do kojih dolazi. Cijelo to područje nije moguće urediti samo sa zakonskim propisima, pa je zato posebno važna uloga uobičajenih pravila definiranih PUG-om. Materiju ugovora o građenju PUG određuju djelom kao i ZOO-u, no uzance određuju pojedine odnose i postupanja koje zakon uopće ne spominje. Pri tome imaju i spomenuta, različita tumačenja od nekih odredbi ZOO.

Od važnih pitanja koja reguliraju ZOO i PUG od posebnog interesa za naručitelje i izvođače su ugovaranje cijene, naplate i roka izvođenih radova. Zbog aktualne, novonastale situacije na tržištu materijala i rade snage izuzetno je važno kako i u kojim slučajevima se dozvoljavaju promjene ugovorenih cijena.

Obzirom da PUG dobro reguliraju odnose naručitelja i izvođača i nadopunjuju ZOO, ako se u ugovoru o građenju želi izbjeći primjena pojedinih uzanci ne treba isključivati cijele PUG, već je svrsishodnije isključiti samo određene, neželjene odredbe.

Nejasnoće i posljedične greške pri davanju ponude i loše ugovaranje vjerojatno će uroditi s problemima tijekom realizacije radova i primopredaje građevine, što može dovesti i do prekida radova i sudskih sporova ili drugih arbitraža. Nekvalitetna projektna dokumentacija

otežava davanje ponude i na temelju nje sklapanje ugovora, te posljedično opterećuje cijeli proces realizacije projekta. (Nažalost, nedavno Fučićevo (2021) ispitivanje pokazuje da su kod nas projekti najčešće samo djelomično usklađeni (47%) te nejasni i iziskuju dodatna pitanja (50% projekata i 52% troškovnika), dok je čak 20% projekata i 22% troškovnika potrebno naknadno dorađivati [11].) Troškovnik je jedan od temeljnih dokumenata za određivanje ponuđene cijene, pa je preporučljivo da naručitelj obvezno ugovori s projektantom njegovu izradu i da se pazi na njegovu točnost, odnosno potpunost (obzirom na obuhvaćene stavke i njihove opise i količine). To ne iziskuje veliki trošak, a važno je za izbjegavanje nespo razuma i grešaka izvođača u relativno kratkom roku davanju ponude.

6. Literatura

- [1] Ljubenko, Mićo; Knežević, Tena. Primjena Posebnih uzanci o građenju danas? // *Hrvatski graditeljski forum, Izazovi u graditeljstvu 2* / Lakušić, Stjepan (ur.). (ISBN 987-953-6686-15-5). Zagreb : HSGI, 18.-19.11.2014. s. 1-29.
- [2] Zakon o obveznim odnosima // *Narodne novine*, 35(2005). (ISSN 1333-9273)
- [3] Ljubenko Mićo. Primjena PUG i FIDIC-a u građevinskim sporovima // *Proceedings of 13th OTMC- Organization, Technology and Management in Construction* / Cerić, Anita; Huemann, Martina; Radujković, Mladen; Vukomanović, Mladen; Završki, Ivica (ur.). (ISBN 978-953-8168-21-5). Zagreb : Hrvatska udruga za organizaciju građenja, Građevinski fakultet Sveučilišta u Zagrebu, 27.- 30.9.2017.
- [4] Periša, Igor; Šimić, Željko. Ugovor o građenju. Priručnik za polaznike / Pravosudna akademija, Zagreb, 2017
- [5] Radna skupina za izradu prijedloga nacrt a Posebnih uzanci o građenju. Prijedlog nacrt a Posebnih uzanci o građenju, <https://www.hgk.hr/documents/prezentacije-okruglistol-pug-283201758dd0180c30af.pdf> (Pristupljeno 30.05.2022.)
- [6] Posebne uzanse o građenju // *Službeni list SFRJ*, 18(1977). (ISSN 0354-3684)
- [7] Posebne uzance o građenju // *Narodne novine*, 137(2021). (ISSN 1333-9273)
- [8] Štaba, Romina. Primjena Posebnih uzanci o građenju u ugovorima o javnoj nabavi radova, Odvjetničko društvo Porobija & Špoljarić, 2022, <https://www.psod.hr/objave/primjena-posebnih-uzanci-o-gra%C4%91enju-u-ugovorima-o-javnoj> (Pristupljeno 20.06.2022.)
- [9] Zakon o javnoj nabavi // *Narodne novine*, 120(2016). (ISSN 1333-9273)
- [10] Omerhodžić, Zlatko. Načini ugovaranja radova u građevinarstvu, <https://webgradnja.hr/clanci/nacini-ugovaranja-radova-u-gradevinarstvu/520>
- [11] Fučić, Lino. Anketa o kvaliteti projekata - rezultati ankete. / Prezentacija na 15. Dani Hrvatske komore inženjera građevinarstva, Opatija, 17.-19.06.2021
- [12] Belaj, Vlado; Rajčić, Davor. Ugovor o građenju kao temelj pravnog posla // *Građevinar*, 60(2008), 7; 625 - 631. (ISSN 1333-9095)
- [13] Boić, Vitomir. Aktualnosti sudske prakse u vezi ugovora o građenju. / Prezentacija na 15. Dani Hrvatske komore inženjera građevinarstva, Opatija, 17.-19.06.2021.
- [14] Poskupljenje radova do 10 posto snosi izvođač, a iznad toga javni naručitelj / *Mineral & Gradnja*, 27.06.2022. (ISSN 2671-2059)

- [15] Zaključak Vlade Republike Hrvatske o ublažavanju posljedica globalnog poremećaja na tržištima građevinskih materijala i proizvoda // *Narodne novine*, 71(2022). (ISSN 1333-9273)
- [16] Brito, António. Causes of Construction Delays in Different Buildings Typology in Portugal // *Curent Trends in Civil & Structural Engineering*, 7(2021), 1; 1-14. (ISSN 2643-6876)
- [17] Ansah, Richard Hanish; Sorooshian, Sorooshian; Mustafa, Bin Shariman. The 4Ps: A framework for evaluating construction projects delays // *Journal of Engineering and Applied Sciences*, 13(2018), 5; 1222-1227. (ISSN 1818-7803)