

UGOVOR

UGOVOR je pravna forma međusobnih obveza koje su dogovorile ugovorne strane; obično jedna strana prima robu ili uslugu, a druga strana novac kao naknadu za izvršeno.

Ugovor:

- može biti usmeni ili u pisanom obliku, ali **Ugovor o građenju mora biti u pisanom obliku;**
- mora sadržavati bitne elemente, bez kojih je ugovor ništavan;
- stvara pravni odnos;
- je dvostruki pravni posao.
- je očitovanje volje dviju ili više strana (pravnih subjekata) da bi se postigao pravni učinak

Pravni subjekti su:

- fizičke ili pravne osobe
- imaju pravnu i djelatnu sposobnost

Ugovor je stvarno sklopljen ponudom i prihvatom ponude, a formalno potpisom dokumenta koji se naziva ugovor o građenju.

Ugovor ustvari čini dokumentacija za nadmetanje i ponuda izvođača s eventualnim izmjenama i dopunama te dokumentacije.

Pravna osnova

Izvori prava

- formalni izvori: **pravni akti** i **pravni odnosi** (skup pravnih odnosa čini pravni poredak).
Pravni akt sadrži pravne norme ili činjenice utemeljene na pravnoj normi (Ustav, zakoni, propisi, rješenje, odluka).
Pravne norme ili pravila mogu biti *kategoričke* (prisilne -"mora", "dužan je") ili *disjunktivne* (*alternativne* –izbor između određenih mogućnosti -"ili" i *dispozitivne* – subjekti sami određuju primjenu -"može").
Osim Ustava, zakona (svi ovdje spominjani), podzakonskih odnosa i akata suda i upravnih institucija postoje još neki drugačiji izvori prava kao što su:
 - autonomna regulativa,
 - običajno pravo (poslovni, trgovački običaji koji se primjenjuju ako ih stranke unesu u ugovor)
 - standardi (normiraju kvalitetu)
- **Europski pravni sustav** –potječe od Rimskog prava, na osnovu francuskog (*Code civil*)
 - razvrstava ugovore u vrste razrađene Zakonom o obveznim odnosima (ZOO) tj. obligacijama (pravni sustav *Civil Law*). Taj zakon obrađuje samo vrstu tzv. imenovanih ugovora.
- **Anglo-američki pravni sustav** (*Common Law*)
 - nema odgovarajućih zakona koji sistematiziraju ugovore
 - samo za neke ugovore postoje posebni zakoni, a drugi se formiraju na principima sadržanim u sudskim odlukama.

UGOVOR O GRAĐENJU

- Ugovor o građenju je **imenovani ugovor**
- Definiran je u *Zakonu o obveznim odnosima* - poglavlja:
 - Ugovor o djelu
 - Ugovor o građenju

Zakon o obveznim odnosima, Članak 620

- 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.
 - Za izgradnju objekta koji se smatraju većim i složenijim i ako se ne izvode na temelju određenog projekta, neće važiti odredbe ugovora o građenju, nego odredbe ugovora o djelu.
-
- Dakle, **obilježja ugovora o građenju: imenovan, dvostrano obvezan, naplatan, strogo formalan**

Sklapanje ugovora

Zakon o obveznim odnosima, Članak 247.

Ugovor je sklopljen kad su se ugovorne strane suglasile o bitnim sastojcima ugovora, te kada potpišu ispravu sve osobe koje se njime obvezuju.

Suglasnost može biti ponuda i prihvata ponude ili uspješni pregovori

Zakon o obveznim odnosima, Članak 251.

Pregovori koji prethode sklapanju ugovora ne obvezuju.

Ali strana koja je pregovarala ili prekinula pregovore suprotno načelu savjesnosti i poštenja odgovorna je za štetu koja je time prouzročena drugoj strani. Suprotno je načelu savjesnosti i poštenja, između ostalog, ako strana uđe u pregovore s drugom stranom bez prave namjere da s tom stranom sklopi ugovor.

Predugovor (ugovor kojim se preuzima obveza da se kasnije sklopi glavni ugovor) obvezuje ako sadrži bitne sastojke glavnog ugovora.

U trenutku sklapanja ugovora o građenju, **naručitelj mora imati određenu upravnu, građevinsku dozvolu** i određenu tehničku dokumentaciju.

Projektne dokumentacije je toliko bitna za sklapanje ugovora o građenju, da se bez nje niti ne može sklopiti. (Do projektne dokumentacije investitor dolazi također putem ugovora – ugovora o projektiranju s projektantom)

Ugovor stupa na snagu obostranim potpisom ugovornih strana, no moguće je da se u ugovor ugradi i tzv. **odgodna klauzala**. Prema njoj ugovor ne stupa na snagu dok se ne ispuni određeni, navedeni uvjet. Primjerice, ako se treba dobiti neko odobrenje prije početka rada, kao što je građevinska dozvola, ugovorna strana nije ugovorno vezana ako se dozvola ne ishodi

Predmet ugovora o građenju (*Zakon o obveznim odnosima*, čl. 620-621)

- Predmet ugovora o građenju jest izgradnja određene građevine na određenom zemljištu ili izvođenje drugih građevinskih radova na takvom zemljištu, odnosno na postojećem objektu.
- Građevina: zgrade, brane, mostovi, tuneli, vodovodi, ceste, kanalizacija, željezničke pruge, bunari i ostali građevinski objekti čija izgradnja zahtijeva veće i složenije radove.
- Primjerice predmetom ugovora o građenju ne smatraju se (sudska praksa)
 - obični zanatski radovi gdje se nije obavila nikakva izmjena u strukturi stana
 - obavljanje geološko-istraživačkih bušenja na zemljištu radi pripreme za izradu projektne dokumentacije
 - izvođenje radova hidroizolacije podruma

Rok dovršenja radova -sastavni je dio zakonske definicije ugovora, ali nije bitan sastojak ugovora

- Rok može postati bitan voljom ugovornih strana.
- Bitni sastojci ugovora o građenju su i garancijski rokovi za kvalitetu izvedenih radova i ugovorna kazna za prekoračenje rokova

Nišetne odredbe općih uvjeta ugovora su one koje, suprotno načelu savjesnosti i poštenja, prouzroče očiglednu neravnopravnost u pravima i obvezama strana na štetu suugovaratelja sastavljača ili ugrožavaju postizanje svrhe sklopljenog ugovora, čak i ako su opći uvjeti koji ih sadrže odobreni od nadležnog tijela.

Nišetnost neke odredbe ugovora ne povlači nišetnost ugovora ako on može opstati bez nišetne odredbe i ako ona nije bila ni uvjet ugovora ni odlučujuća pobuda zbog koje je ugovor sklopljen (*ZOO*, čl. 296. i 324).

Ugovorni dokumenti

Ugovor čini dokument ili dokumenti prihvaćeni potpisom ugovornih strana. To su:

- *Sporazum*
- *Opći uvjeti ugovora*
- *Posebni uvjeti ugovora*
- *Ponuda*
- *Garancije*
- *Troškovnik (ugovorni –za razliku od prethodnih)*
- *Nacrta i specifikacije*
- *Drugi dokumenti*

Tako se sastavnim dijelovima ugovora o građenju smatraju i projekti, ponuda Izvođača, opći i posebni uvjeti ugovora o građenju, projekt organizacije izvedbe radova, operativni (i terminski) plan izvođenja.

Ukoliko se dogodi da pojedini dokumenti daju različite informacije za istu stvar,

mjerodavno je tumačenje po slijedećem **redosljedu prvenstva:**

ugovor o građenju

- opći i posebni uvjeti ugovora o građenju

- projekti

- ostalo, s tim da ugovor o građenju kao i opći i posebni uvjeti ugovora o građenju moraju biti sukladni *Zakonu o gradnji* i *Zakonu o obveznim odnosima*.

Struktura pisanog ugovora

Svaki ugovor mora imati **bitne elemente** (u suprotnom se smatra da nema sporazuma):

- Glava ugovora (ugovorne strane)
- Uvodna utanačenja (“Recitals”): “Ugovorne strane sporazumno utvrđuju:...” - Razlozi za sklapanje
- Definicije
- Predmet i opseg (određena građevina, odnosno građevinski radovi)
- Obveze ugovornih strana (podjela rizika)
- Odredbe o plaćanju – iznos i način plaćanja
- Osiguranje plaćanja i izvršenja
- Rokovi izvršenja i plaćanja
- Sankcije za neizvršenje ugovora (penali)
- Raskid ugovora
- Viša sila
- Police osiguranja
- Stupanje na snagu (raskidni ili odgodni uvjeti)
- Pravo koje se primjenjuje
- Rješavanje sporova (mirenje)
- Jezik ugovora
- Potpisi ovlaštenih predstavnika
- Datum ugovora
- Druge odredbe i netipični ugovori (koncesije)
- Paketi ugovora (joint venture, podugovor)

Pravne subjekti: pravne (udruženja ljudi –upisani u sudski registar) i fizičke osobe (pojedinaac, punoljetni)

Standardna forma ugovora (tipski) o građenju

UGOVOR O GRAĐENJU

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 nekretnima (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.c.br. _____, upisanoj u z.k.n.l. _____, k.o. _____, prema Rješenju o uvjetima građenja/Građevnoj dozvoli/Potvrde glavnog projekta Klasa: UPI-_____, Ubroj: _____ od _____ 200__ i Pozivi Izvoditelja od _____ 200__, koju je dao Naručitelju na temelju ukupnog troškovičnika svih radova iz glavnog projekta i uvrida u glavni projekt koji je izradila tvrtka _____, iz _____, prema kojem će se graditi građevina iz ovog Ugovora.

Izvoditelj se obavezuje 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:

_____ kn
(slovima: _____),

PDV iznosi:

_____ kn
(slovima: _____),

a sveukupna cijena izvođenja gradnje s PDV-om iznosi:

_____ kn
(slovima: _____),

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

U navedenu cijenu uključeni su svi troškovi rada, materijala, rada strojeva, transporta, povećani troškovi za prakomjerno korištenje prometa, pristojbe, porezi, plaća, račijski 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 iakoletanja 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.

Izvođač se obvezuje sve radove na izgradnji građevine iz članka 3. ovog Ugovora izvršiti i predati Naručitelju u roku od _____ mjeseci (najviše 12 mjeseci) od dana uvođenja u posao koji se utvrđuje u pisanoj u građevinski dnevnik. Danom uvođenja u posao smatra se dan kad je Izvođač primio od Naručitelja dokumentaciju iz članka 254. Zakona o prostornom uređenju i gradnji koju Izvođač mora imati na gradilištu i Potvrdu da je Naručitelj uredno prijavio nadležnom upravnom tijelu početak gradnje.

NAČIN IZVOĐENJA RADOVA

Članak 5.

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

OPERATIVNI TERMINSKO FINANCIJSKI PLAN GRAĐENJA (Minimalno u tri faze)

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

Opis radova I faze- grubi radovi, izgradnja i pokrivanje građevine: pripremni radovi, izgradnja konstrukcije građevine i krovitna pokrivenost

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

Opis radova II faze- unutarnji zidarski i instalaterski radovi: zidanje pregrade, natprosti i ugradnja instalacija bez faze montaže opreme, vanjska limarija, stolarija i bravarija

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

Opis radova III faze- završni zidarski, obrtnički i instalaterski radovi: izrada fleška, izrada podloga i obloga, svi završni obrtnički radovi, faza montaže opreme (instalacijska, sanitarna), fasadski radovi i radovi na uređenju okoliša.

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

Opis radova zadnje faze:

- Izjava Izvođača o završetku ugovorenih radova s uvjetima održavanja građevine.
- Završno izvješće Nadzora da su radovi na izgradnji građevine iz ovog Ugovora uredno završeni te da izgrađena građevina nema nedostatke koji bi prijedili radovima upotrebom građevine u skladu s projektiranim namjenom.

- Primopredaja građevine Naručitelju, uključivanje u imni Primopredajnog zapisnika između Izvođača i Naručitelja kojeg ovjersno 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 vezat je za primopredaju 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 skrivanih 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 žiro račun Izvođača broj: _____ koji se vodi kod banke _____ iz _____.

Izvođač vrći naplatu izvedenih radova na predmetnoj građevini temeljem privremenih situacija koje ispostavlja Naručitelju nakon potpunog završetka svake pojedine faze iz operativno terminsko financijskog plana gradnje iz članka 3. ovog Ugovora i to u punom iznosu ovjersno mjesečne situacije kad je Izvođač dao Naručitelju bankovno jamstvo za dobro izvršenje ugovora, odnosno do _____% ovjersnog iznosa svake situacije (max 95%), ako Izvođač 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 području Agencija.

Izvođač dostavlja po Naručitelju i Nadzornom inženjeru ovjersno situaciju na naplatu u Agenciju za pravni promet i posredovanje nekretnima, 10000 Zagreb, Savska cesta 41/VI, a koju je Agencija dužna platiti u roku 30 dana od primičke situacije.

Članak 7.

Izvođač 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 ovlaštani predstavnici obje ugovornih strana uz predloženu ovlaštenja po ishodu Završnog izvješća nadzornog inženjera o izvedbi građevine prema kojem se ta građevina može početi koristiti.

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

Izvođač 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,
- odgovara li kvaliteta izvedenih radova ugovorenoj kvaliteti, odnosno koje radove mora Izvoditelj o svom trošku dovršiti, popraviti ili otkloniti nedostatke i u kojem roku to treba utiniti,
- konstatirati primopredaju jamstvenih listova i akata 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 i 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 proizilaze iz ovog Ugovora, a naročito će utvrditi:

- ukupnu vrijednost izvedenih radova u odnosu na vrijednost ugovorenih radova;
- visinu isplacenih iznosa po privremenim situacijama do okončanog obračuna;
- konačni iznos koji Izvoditelj treba primiti ili vratiti Naručitelju prema nespornom 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 obavezan otkloniti u roku od primopredaje građevine do okončanog obračuna otklonjeni u primjerenom roku;
- vrsta 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 obavezuje 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 ___% (najviše 5%), sveukupno ugovorene vrijednosti radova iz članka 3. ovog Ugovora.

NADZOR

Članak 11.

Naručitelj se obavezuje osigurati stručni nadzor nad izgradnjom građevine iz članka 2. ovog Ugovora.

Odluke, nalazi i primjedbe Nadzora iz stavka 1. ovog članka Ugovora, obavezuju Izvoditelja.

JAMSTVA

Članak 12.

Izvoditelj je obavezan dati Naručitelju dva jamstva i to:

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

Izvoditelj se obavezuje 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 obavezuje 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 - izdavalac 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%) izvješenog 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 obavezan 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 premažuje zbroj rokova utvrđenih po fazama građenja tj. je vrijednost najmanje jednaka ili veća od iznosa avansa. Naručitelj se obavezuje vratiti Izvoditelju Jamstvo za izvršenje avansiranih radova kad Nadzor ovjeri situaciju Izvoditelja ispostavljen na vrijednost završenih faza građenja tj. je vrijednost premažuje iznos isplacenog avansa.

Članak 13.

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

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

Članak 14.

Ugovorna strana koja odustane od provedbe ovog Ugovora dužna je obznaniti 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 35/03).

Izvoditelj se obvezuje podmiriti Naručiitelja i Kreditora sve troškove nastale radi prekršajanja ugovorenog roka izgradnje krivnjom Izvoditelja, što uključuje podmirivanje troškova produženog stručnog nadzora nad izgradnjom građevine koja je predmet ovog Ugovora.

RASKID UGOVORA O GRAĐENJU I OTKAZNI ROKOVI

Članak 15.

Naručiitelj ima pravo raskinuti Ugovor o građenju u slučaju da Izvoditelj prekrši 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 Naručiitelj i predati drugom izvoditelju na izvođenje.

U slučaju prekida izvršavanja poslova u otkaznom roku, Naručiitelj ima pravo na teret Izvoditelja ustupiti dovršene započete faze građenja drugom izvoditelju.

ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 16.

Sastavnim dijelom ovog Ugovora smatraju se :

1. Akt nadležnog upravnog tijela Klase: _____, Urbroj: _____, od ____ 200__ 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 Ponderanim troškovnikom Izvoditelja na temelju kojeg je Izvoditelj dao ukupnu cijenu izvođenja po sustavu „ključ u ruke“ iz članka 3. ovog Ugovora.

4. Elaborat iskoldenja 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 35/03).

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 odgovaraju nadležnost stvarno nadležnog suda.

Članak 19.

Ovaj Ugovor sastavljen je u 2 (dva) istovjetna primjerka, od kojih jedan primjerak sadržava javni biljeznik, a drugi primjerak Naručiitelj, dok će ostali za svoje potrebe izraditi odgovarajući broj onjerskih preslika.

U _____ 200__ godine.

ZA IZVODITELJA:
NARUČITELJA:

ZA



Primjer ugovora o izvođenju radova (manje vrijednosti)

Sveučilište Josipa Jurja Strossmayera u Osijeku ,Građevinski fakultet, Drinska 16a, Osijek, MB, (u daljnjem tekstu : Naručitelj) kojeg zastupa dekan prof.dr. sc., dipl ing.građ.

i

_____ (u daljnjem tekstu : Izvođač), kojeg zastupa

_____ sklopili su

UGOVOR O IZVOĐENJU RADOVA

Članak 1.

Predmet ovog ugovora je uređenje arhive i sanacija ravnog krova zgrade Fakulteta u Drinskoj 16a, u Osijeku.

Članak 2.

Ugovorne strane su suglasne da će radovi biti izvedeni na osnovu ponude Izvođača od _____ godine ,koja je sastavni dio ovog ugovora.

Članak 3.

Izvođač se obvezuje,da će ugovorene radove izvesti u skladu s ovim ugovorom,propisima normativima,te standardima i pravilima struke čija je upotreba obvezna.

Glede kvalitete izvedenih radova koriste se odredbe posebnih uzanci o građenju.

Članak 4.

Ugovorene strane su suglasne da cijena radova iz ovog ugovora iznosi :

_____kn
(slovima _____)

bez poreza na dodanu vrijednost, odnosno :

_____kn
(slovima _____)

s porezom na dodanu vrijednost.

Članak 5.

Ugovorene strane određuju da Izvođač mora izvesti ugovorene radove u roku 45 dana (četrdeset pet) kalendarskih dana, od dana potpisa ovog ugovora.

Članak 6.

Garantni rok za ugovorene radove iznosi dvije godine, te počinje teći od dana završetka radova koji će ovjeriti nadzorni inženjer. Izvođač je dužan na poziv Naručitelja u roku 3 (tri) dana otkloniti sve nedostatke, koji se pojave na objektu u jamčevnom roku. Ukoliko Izvođač ne postupi u skladu s obvezom iz prethodnog stavka, Naručitelj je ovlašten nedostatke ukloniti putem treće osobe, a nastalim troškovima teretiti Izvođača.

Članak 7.

Ugovorne strane su suglasne da će Naručitelj Izvođaču plaćati ugovorenu cijenu putem situacije za izvedene radove, ovjerene od nadzornog inženjera. Situaciju uz prethodnu ovjeru nadzornog inženjera Izvođač je dužan dostaviti po završetku svih ugovorenih radova.

Članak 8.

Nadzor nad izvedenim radovima iz ovog ugovora , u ime Naručitelja, ivodit će predstavnik Naručitelja.

Članak 9.

U slučaju spora iz odredbi ovog ugovora, a da ga ugovorne strane prethodno nisu mogle sporazumno riješiti, nadležan je sud stvarne nadležnosti u Osijeku.

Članak 10.

Ovaj ugovor sastavljen je u 4 (četiri) jednakih primjeraka od kojih svaka ugovorna strana dobiva po 2 (dva) primjerka.

Datum potpisa : _____ 2006. godine

Za Naručitelja :
Dekan

prof. dr. sc.

Za Izvođača :
Direktor

Ugovorna kazna u ugovoru o građenju

- U ugovoru o građenju ugovorna kazna se ugovara **za slučaj neurednog ispunjenja ugovornih obveza** – a osobito za slučaj zakašnjenja,
- Ugovorne strane mogu odrediti visinu ugovorne kazne po svojoj volji,
 - u ukupnoj svoti,
 - u postotku,
 - za svaki dan zakašnjenja, ili na koji drugi način
- **Da bi Izvođač bio dužan platiti** ugovornu kaznu, potrebno je da se ispune dvije pretpostavke:
 - da je **zakasnio s ispunjenjem svoje obveze** te i
 - da je **za to odgovoran**.

Znači, Izvođač se oslobađa obveze plaćanja ugovorne kazne, ako je do zakašnjenja došlo iz uzroka za koji on ne odgovara.

- **I Naručitelj se može obvezati da izvođaču plati ugovornu kaznu** –npr. ako ne preda na vrijeme tehničku dokumentaciju.
- Sporazum o ugovornoj kazni dijeli pravnu sudbinu obveze na čije se osiguranje odnosi.
- Sporazum o ugovornoj kazni je tzv. akcesorni uglavak ugovora o građenju.

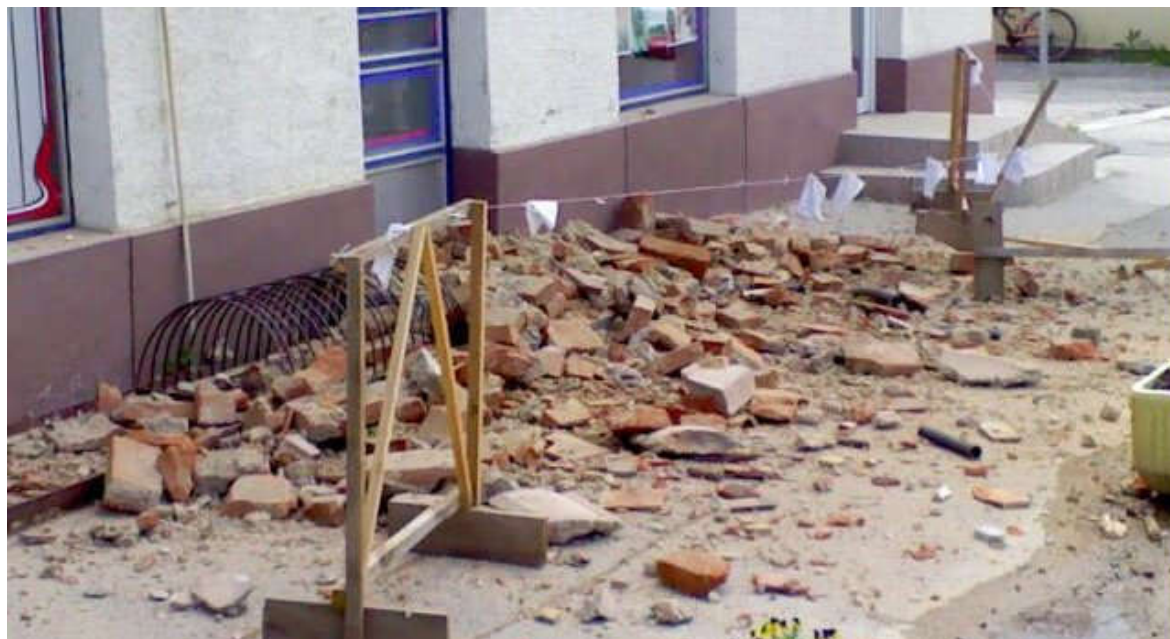
Premija za izvedbu radova prije ugovorenog roka

- Ugovorom o građenju može se predvidjeti i premija za izvedbu radova prije ugovorenog roka.
- *Zakon o obveznim odnosima* ne sadrži odredbe o premiji za izvedbu radova prije ugovorenog roka, ali nema nikakve zapreke da se takva premija ugovori
- Ova NAGRADA, koju se naručitelj obvezuje platiti izvođaču ako izvođač izgradi objekt (izvede građevinske radove) prije roka, može se ugovoriti u određenom postotku (do 5% ukupne vrijednosti) ili promilu (1promil/dan) od vrijednosti radova koji će se obaviti prije roka ili u paušalnom iznosu i sl.



Izvanugovorna odgovornost naručitelja i izvođača trećoj osobi za štetu

- Naručitelj i Izvođač radova na nekretnini solidarno odgovaraju trećoj osobi za štetu koja nastane u vezi s izvođenjem radova.
- Pod “trećom osobom” podrazumijevaju se: prolaznici, susjedi itd.
- Naručitelj i Izvođač radova **odgovaraju po načelu objektivne odgovornosti**.
Odgovornost izvođača postoji samo do završetka radova.
- Ako je izvođač angažirao podizvođača, a on u svezi s izvođenjem radova nanese štetu trećoj osobi, za štetu obojica odgovaraju solidarno.



Ugovaranje “Ključ u ruke” (*Turn key contracts*)

Izvođač radova preuzima obavezu da kompletan objekat, osposobljen za upotrebu, preda naručiocu, predajom ključeva.

Zakon o obveznim odnosima, Članak 630.

- ❖ Ako ugovor o građenju sadrži odredbu »ključ u ruke« ili neku drugu sličnu odredbu, izvođač se samostalno obvezuje izvesti sve radove potrebne za izgradnju i uporabu građevine.
- ❖ Ugovorena cijena obuhvaća i vrijednost svih nepredviđenih radova i viškova radova, a isključuje utjecaj manjkova radova na ugovorenu cijenu, pod pretpostavkom da nije došlo do izmjene opsega ugovorenih radova na temelju sporazuma ugovornih strana ili iz razloga za koje odgovara naručitelj.

- Često miješa ugovor “ključ u ruke” s ugovorom s ukupnom fiksnom cijenom.
- Razlika je u odgovornosti za funkcionalnost građevine ili kapacitet postrojenja
- U ovom slučaju Izvođač veoma često obavlja poslove koje prethode građevinskim radovima: projektiranje, obavljanje administrativnih poslova oko pribavljanja neophodnih odobranja za građenje, račšišćavanje teren i sl., a također osigurava i nadzor.
- Ako ugovor o građenju sadrži odredbu "ključ u ruke" ili neku drugu sličnu odredbu, izvođač se samostalno obvezuje izvršiti skupno sve radove potrebne za izgradnju i upotrebu određenoga cjelovitog objekta.

U tom slučaju ugovorena cijena obuhvaća i vrijednost svih- nepredviđenih radova i viškova radova, a isključuje utjecaj manjkova radova na ugovorenu cijenu.

Ugovorom se može regulirati plaćenje cijene odjednom u trenutku zaključenja ugovora ili u trenutku predaje izgrađenog objekta ili završenih radova naručitelju. Cijene se u praksi najčešće ugovara sukcesivno, prema obujmu izvedenih radova u određenom periodu.

Promjena (revizija) ugovorenih cijena

Visina ugovorene cijene, iako u načelu nepromjenjiva, ipak se može u iznimnim slučajevima izmijeniti, bez obzira jesu li stranke iznimku predvidjele.

Racionalno opravdanje: ugovor se ispunjava duže vrijeme (može biti višegodišnja realizacija).

Zakon o obveznim odnosima, Članak 626.

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.

1) Izvođač je obvezu ispunio na vrijeme

- u vrijeme između sklapanja ugovora i njegova ispunjenja povećale cijene elemenata na temelju kojih je određena cijena radova za više od 2% = može tražiti povećanje

2) Izvođač svojom krivnjom nije izveo radove u roku

- u vrijeme između sklapanja ugovora i dana kada su radovi, prema ugovoru, trebali biti završeni došlo je do povećanja elemenata za više od 5% = može tražiti povećanje

Zakon o obveznim odnosima, Članak 627.

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.

3) **Ugovorena nepromjenjivost cijene** u slučaju povećanja cijene elemenata

- Povećanje elemenata je veće od 10% = može tražiti povećanje

- Izvođač **može zahtijevati samo razliku cijene koja prelazi 2%, 5%, 10%**

- Na povećanje cijene elemenata ne može se pozvati ako je do njih došlo nakon njegova dolaska u zakašnjenje

- Ako bi ugovorena cijena morala biti znatno uvećana, naručilac može raskinuti ugovor. U tom slučaju, dužan je isplatiti izvođaču odgovarajući dio ugovorene cijene za dotle izvršene radove, te pravičnu naknadu za učinjene nužne troškove.

- Postoji i **pravo naručitelja da traži sniženje ugovorene cijene, ako su se smanjile cijene elemenata na temelju kojih je određena cijena radova, ali će se te odredbe u praksi rijetko koristiti.**

Klizna skala i indeksna klauzula

U ugovorima u kojima se jedna stranka obvezuje izraditi i isporučiti određene predmete, dopušteno je ugovoriti KLIZNU SKALU – da će unatoč tome što je prvotno ugovorena fiksna cijena, konačna cijena ovisiti o cijeni materijala, rada i drugih elemenata koji utječu na visinu troškova proizvodnje u određeno vrijeme na određenom tržištu (ZOO, čl. 24.).

To je, zapravo, klauzula revizije cijene koja se zbog nestabilnosti cijena na tržištu unosi u ugovore.

Dozvoljena je kao **faktor stabilizacije ugovorne ravnoteže.**

Opisni oblik

– određuje se u postotku veličina udjela cijene materijala i radne snage u ukupnoj cijeni (npr. 80% ugovorene cijene podložno je promjeni, tj. ona kliže, dok se ostalih 20% tretira kao fiksni trošak)

Matematički oblik

– sastoji se od određene matematičke formule u koju se uvrštavaju elementi strukture cijene. U međunarodnoj trgovini često se koristi matematička formula koju je izradilo Gospodarsko povjerenstvo UN za Europu.

U ugovorima je dopuštena je odredba kojom se iznos novčane obveze u domaćem novcu veže za promjene cijena dobara, robe i usluga izraženih indeksom cijena utvrđenim od ovlaštene osobe –tzv. INDEKSNA KLAUZULA (ZOO, čl. 23.).

Ugovor glavnog izvođača s kooperantima (podizvođačima)

- Po istim načelima kao između izvođača i naručitelja (ovdje je glavni izvođač Naručitelj)

PRIMJER

"....." d.d. Osijek, *adresa*. (u daljnjem tekstu: Naručitelj) koje zastupa Direktor, dipl.....

i

"XXX" Poduzeće za završne radove u građevinarstvu Osijek, ... *adresa* (u daljnjem tekstu: Izvoditelj) koje zastupa Direktor, dipl. ing.građ.

zaključili su dana

UGOVOR BROJ

Članak 1.

Naručitelj naručuje, a Izvoditelj se obvezuje za račun Naručitelja izvesti radove na građevini **YYY OSIJEK** u Osijeku, Ulica, II etapa - konstrukcija potkrovlja, u svemu prema ugovornom troškovniku broj/2003. od 2003. godine koji je sastavni dio ovog Ugovora.

Članak 2.

Ugovorne stranke sporazumno utvrđuju vrijednost radova iz odredba članka 1. ovog Ugovora u iznosu od:

Eu ("valuta vrednovanja")

Slovima: Eu

Konačna vrijednost radova utvrdit će se obračunom stvarno izvedenih količina radova uz primjenu jediničnih cijena iz ugovornog troškovnika broj /2003. od 2003. godine, koje su fiksne i nepromjenjive do kraja građenja.

Obračun eventualnih više radova utvrđuje se na način opisan prethodnim stavkom.

Članak 3.

U slučaju izvođenja eventualnih naknadnih i nepredviđenih radova za koje Izvoditelj u vrijeme zaključenja ovog Ugovora nije znao ili nije mogao znati ugovorne stranke zaključiti će poseban ugovor.

Članak 4.

Naručitelj se obvezuje Izvoditelju radova isplatiti ukupno ugovoreni iznos utvrđen odredbama članka 2. Ugovora, odnosno iznos od 73.000 Eu ("valuta vrednovanja") temeljem privremenih i okončane situacije u protuvrijednosti HRK prema srednjem tečaju NBH za tu valutu na dan plaćanja u roku od osam dana od dana ovjere situacije za žiro račun broj kod Zavoda za platni promet Osijek.

U slučaju eventualnog kašnjenja u naplati potraživanja Naručitelja od glavnog Investitora, ugovorne su stranke suglasne da se obveze plaćanja Naručitelja prema ovome Ugovoru prolongiraju za isti broj dana.

Članak 5.

Izvoditelj se obvezuje s izvođenjem radova započeti odmah po zaključenju Ugovora, a završiti prema operativnom planu gradilišta.

Članak 6.

Ugovoreni rok za izvođenje radova iz ovog Ugovora može se produžiti samo u slučaju više sile i neplaniranih događaja od bitnog utjecaja na ugovoreni rok građenja.

Članak 7.

Izvoditelj je dužan izvoditi radove na način i u rokovima određenim u ovom Ugovoru, propisima i pravilima struke, tehničkim normativima i Hrvatskim standardima, te sukladno Građevnoj dozvoli i glavnom projektu.

Izvoditelj je dužan voditi građevinski dnevnik, građevinsku knjigu i drugu dokumentaciju određenu propisima, te imenovati Voditelja građenja.

Članak 8.

Investitor će vršiti stručni nadzor na izgradnji građevine u pogledu ispunjenja ugovornih obveza Izvoditelja, trošenja sredstava, izvođenja radova prema tehničkoj dokumentaciji, održavanju rokova, količine i kvalitete radova.

Investitor će u provođenju stručnog nadzora osigurati i projektantski nadzor.

Članak 9.

Ako Izvoditelj ne izvrši radove u ugovorenom roku, dužan je Investitoru platiti ugovorenu kaznu u iznosu jedan promil dnevno računajući od vrijednosti radova ugovoreni ovim Ugovorom. Ukupan iznos ugovorene kazne ne može biti veći od 5% vrijednosti utvrđene ovim Ugovorom.

Članak 10.

Izvoditelj je dužan osigurati radove iz ovog Ugovora za vrijeme trajanja izvođenja radova kod odgovarajućeg društva za osiguranje. Izvoditelj radova je dužan poduzeti mjere tehničke zaštite i druge mjere za osiguranje sigurnosti prolaznika i prometa u blizini gradilišta i susjednih građevina.

Članak 11.

Za izvedene radove Izvoditelj jamči kvalitetu u roku od dvije godine od dana završetka radova, a u dijelu konstrukcije i izolaterskih radova Izvoditelj jamči kvalitetu u roku od deset godina od dana završetka radova.

Članak 12.

U svemu ostalome {to nije regulirano odredbama ovog Ugovora primjenjivat će se odgovarajuće odredbe Zakona o obveznim odnosima, Zakona o gradnji, te odredbe Posebnih uzanci o građenju.

Članak 13.

Ugovorne stranke su suglasne da će sve eventualne sporove koji proisteknu iz ovog Ugovora prvenstveno rješavati sporazumno. Ukoliko se nastali spor ne može riješiti na način utvrđen prethodnim stavkom ugovorne stranke za rješavanje sporova utvrđuju nadležnost Okružnog privrednog suda u Osijeku.

Članak 14.

Ovaj Ugovor sastavljen je u osam istovjetnih primjeraka od kojih četiri zadržava Naručitelj, a četiri Izvoditelj.

ZA IZVODITELJA:
"XXX"

Direktor:

....., dipl.ing.građ.

ZA NARUČITELJA:
"....." d.d.

Direktor:

....., dipl.....

Joint venture (- zajednički pothvat u kojem partneri na projektu dijele dobit / gubitak, tj. rizik)

Primjer forme ugovora partnera (dva izvođača) u

"GxY" d.o.o Zagreb, ulica br., koju zastupa Direktor, (u daljnjem tekstu PARTNER)

i

"G-rad" d.d. Vinkovci, ulica br., koju zastupa Direktor, (u daljnjem tekstu PARTNER)

zaključili su dana 2010. godine

UGOVOR O ZAJEDNIČKOM SUDJELOVANJU U PODUH VATU (JOINT VENTURE)

Članak 1.

Ugovorne stranke zaključuju ovaj Ugovor u svrhu realizacije poduhvata izvođenjem radova na izgradnji građevine u Osijeku, Ulica bb, u svojstvu Izvoditelja s "GGG" d.d. Osijek kao Naručiteljem.

Članak 2.

Ugovorne stranke sporazumno utvrđuju da će Ugovor o izvođenju radova iz odredbe Članka 1. ovog Ugovora s "GGG" d.d. Osijek kao Naručiteljem zaključiti i potpisati obje ugovorne stranke s potpunom i solidarnom odgovornošću kao PARTNERI U JOINT VENTURE .

S tim u svezi ugovorne stranke jamče "GGG" d.d. Osijek s potpunom i solidarnom odgovornošću izvršenje svih ugovornih obveza Izvoditelja iz tog Ugovora.

Članak 3.

Ugovorne stranke, kao PARTNERI u JOINT VENTURE sporazumno utvrđuju da je "GxY" d.o.o. Osijek GLAVNI PARTNER u ovom JOINT VENTURE te su ugovorne stranke suglasne da "GxY" d.o.o. Osijek, s tim u svezi, zastupa oba PARTNERA u odnosima s "GGG" d.d. Osijek kao Naručiteljem.

Članak 4.

Sva plaćanja svojih obveza prema ovom JOINT VENTURE "GGG" d.d. Osijek kao Naručitelj vršiti će prema "GxY" d.o.o. Osijek kao GLAVNOM PARTNERU.

Članak 5.

Ugovorne stranke sporazumno utvrđuju da bilo kakve promjene u strukturi ovoga JOINT VENTURE moraju biti prethodno najavljene i odobrene od strane "GGG" d.d. Osijek kao Naručitelja.

Članak 6.

Ovaj Ugovor sastavljen je u šest istovjetnih primjeraka od kojih po tri primjerka zadržava svaka ugovorna stranka.

"GxY" d.o.o. Zagreb

Direktor:

"G-rad" d.d. Vinkovci

Direktor:

Ugovor o isporuci i montaži opreme

Ugovor o isporuci opreme (izrada pokretne stvari) smatra se **ugovorom o prodaji**.

Ugovor o isporuci opreme uključuje izradu, testiranje i preuzimanje opreme.

Ugovor o montaži smatra se **ugovorom o djelu** i sličan je ugovoru o građenju

Predmet ugovora je određen:

- opisom
- zahtjevima i funkcijom
- nacrtima
- specifikacijama
- vrstom i količinama opreme

Inspekcije i testiranje kvalitete mogu se obavljati:

- u tvornici u toku izrade
- u tvornici pri preuzimanju
- na gradilištu pri preuzimanju
- nakon montaže opreme
- u toku probnog pogona opreme
- nakon probnog pogona opreme
- nakon isteka garantnog roka

Savjesnost u ispunjavanju ugovornih obveza

- Ugovaratelji su dužni za vrijeme ispunjavanja svojih obveza postupati sa pažnjom koja se zahtjeva u poslovnim odnosima (*pažnja dobrog gospodarstvenika*), a u izvršavanju obveza iz svoje profesionalne djelatnosti **postupati s povećanom pažnjom, prema pravilima struke i običajima** (*pažnja dobrog stručnjaka*). Ugovaratelji su dužni ostvariti ciljeve koje su sebi postavili sklapanjem ugovora. Posebno mora ugovaratelj koji trpi posljedice neizvršavanja neke obveze drugog suugovaratelja poduzeti sve što je potrebno i moguće kako bi štetu koja može nastati sveo na najmanju mjeru. Ako tako ne postupi, može od drugog ugovaratelja zahtijevati naknadu samo one štete koju nije mogao izbjeći.
- Ugovaratelji su dužni svoje obveze ispunjavati u predviđenim rokovima. Ako ugovaratelj ne ispuni svoju ugovornu obvezu u predviđenom roku, drugi ugovaratelj mu može ponuditi primjereni rok za ispunjenje te obveze. Naknadni rok ne oslobađa ugovarača posljedica neurednog izvršavanja ugovorenih obveza (npr. plaćanje ugovorene kazne, odštete i sl.). **Ugovaratelj je dužan na vrijeme obavijestiti drugog ugovaratelja o činjenicama čije je nastupanje od utjecaja na ispunjenje ugovora** kao što su smetnje u ispunjavanju ugovora, promjena okolnosti i sl. Obavješćavanje se provodi upisom u građevinski dnevnik ili na drugi način u pisanom obliku.

Prestanak važenja ugovora

- U najvećoj mjeri proizlazi iz sklopljenog ugovora.

Do prestanka važenja ugovora može doći:

- ❖ Dogovorom ugovornih stranaka
- ❖ Kad se ispune sve obveze
- ❖ Završetak predviđenog trajanja ugovora
- ❖ Zbog više sile
- ❖ U nekim slučajevima smrti, nesposobnosti, stečaja jedne od ugovornih strana
- ❖ Zbog neispunjenja obveze jedne strane
- ❖ Ostvarenje raskidnog uvjeta
- ❖ Ništetnost - ako je ugovor ništetan – vraća se sve što je primljeno
- ❖ Raskid zbog “*convenience*” investitora



Raskid ugovora

Izvođač može raskinuti ugovor

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

Ugovor se neće raskinuti zbog neispunjenja neznatnog dijela ugovorene obveze.

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

Naručitelj može raskinuti ugovor u sljedećim slučajevima:

- ako nadležno tijelo uprave zabrani daljnje izvođenje ugovorenih radova,
- ako prestane potreba za izvođenjem radova,
- ako dođe u situaciju da ne može više ispunjavati svoje obaveze prema ugovoru,
- ako je zaostajanje u obavljanju ugovorenih radova toliko da može dovesti u pitanje i dovršenje ugovorenih radova,
- ako obavljeni posao ima takav nedostatak koji djelo čini neuporabljivim ili je obavljen u suprotnosti s izričitim uvjetima ugovora (- uz zahtjev za naknadu štete, ne tražeći prethodno otklanjanje nedostatka (*Zakon o obveznim odnosima*, čl. 609.)
- ako bi ugovorena cijena morala biti znatno povećana,
- ako nastupe druge okolnosti predviđene ovim uvjetima ili događaji koji onemogućavaju izvršenje ugovora.

Ugovor se neće raskinuti zbog neispunjenja dijela ugovorne obveze.

Zbog zaostajanja u izvođenju ugovorenih radova naručitelj može raskinuti ugovor samo ako je prethodno ostavio izvođaču naknadni primjereni rok za izvedbu radova sa kojima je Izvođač u zakašnjenju, pa ih Izvođač ne obavi ni u tom naknadnom roku. Naknadni rok kao uvjet za raskid ugovora ne određuje se u slučaju kada izvođač izjavi da ne može ili neće izvesti ugovorene radove. Naručitelj može, na račun Izvođača radi ubrzavanja radova i bez raskida ugovora, dio radova povjeriti drugom Izvođaču ukoliko dođe do odstupanja rokova u odnosu na operativni plan Izvođača, a ta odstupanja dovode u pitanje ispunjenje rokova. U tom slučaju naručitelj može uvesti na gradilište drugog Izvođača radi izvođenja određenog dijela radova, ali tek peti dan nakon što je o tome pismeno obavijestio Izvođača.

Ako izvoditelj ne može izvesti radove i uslijed toga dođe do raskida ugovora, naručitelj ima pravo na naknadu štete prouzrokovane neizvršenjem ugovorenih radova, naročito zbog vremenskog roka, te naknadu troškova ponovnog nadmetanja i naknadu troškova drugih ugovornih obveza naručitelja koji su uvjetovani uspješnom i pravovremenom realizacijom radova po ovom ugovoru. Naknada štete naručitelju može se realizirati prijebom s ispostavljenim situacijama izvoditelja, pokretanjem izdanih garancija izvoditelja i naplatom od izvoditelja bez prethodne suglasnosti izvoditelja.

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

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

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

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

Rješavanje spora

Sporovi koji nastanu u vezi s obavljanjem radova ugovorne strane **rješavaju sporazumno**. Po potrebi se mogu dogovoriti da prihvate mišljenje određenog stručnjaka ili stručne organizacije koje zajednički odaberu. Ako se nastali spor ne može riješiti sporazumno, osnovat će se **arbitražna komisija** koja će razmotriti spor. Arbitražna komisija se sastoji od tri člana - predsjedavajućeg komisije, predstavnika naručitelja i predstavnika Izvođača. (Ugovorne strane imenuju svoje predstavnike, a oni zajedno biraju predsjedavajućeg.) Troškove rada arbitražne komisije snose ugovorene strane u omjeru krivnje za spor. Ugovorna strana koja se ne složi s odlukom arbitražne komisije može podići **tužbu kod nadležnog suda**.



Sporovi uglavnom nastaju zbog različitog tumačenja ugovornih odredbi i neefikasnog načina rješavanja sporova.

Tako može doći do sporova zbog opsega ugovora, cijene radova koji nisu predviđeni ugovornim troškovnikom ("VTR"), kvalitete materijla i radova, produženja roka, plaćanja itd. Česti su sporovi u svezi tumačenja ugovora s odredbom "ključ u ruke".