

# Ugovor o građenju kao temelj pravnog posla

Vlado Belaj, Davor Rajčić

## Ključne riječi

građenje, ugovor, pravni posao, izvođač, investitor, cijena radova, nadzor

## Key words

construction, contract, legal activity, contractor, client, price of works, supervision

## Mots clés

construction, contrat, activité légale, entrepreneur, client, prix des travaux, surveillance

## Ключевые слова

строительство, договор, правовое дело, исполнитель работ, инвестор, стоимость работ, надзор

## Schlüsselworte

Bauen, Vertrag, rechtliche Angelegenheit, Auftragnehmer, Bauherr, Preis der Arbeiten, Aufsicht

V. Belaj, D. Rajčić

Stručni rad

## Ugovor o građenju kao temelj pravnog posla

Prikazuje se ugovor o građenju, temeljni pravni posao koji se sklapa između izvođača i investitora. Ugovor je dvostrano obavezan, formalan, naplatan i imenovan. Poblize se obrađuju pravni izvori ugovora o građenju, njegovi bitni sastojci, cijena radova, nadzor, odstupanju od projekta i nepredviđeni radovi, odgovornost za nedostatke i posebni uglavci. U članku se prikazuje odredba Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o obveznim odnosima, a koje se odnose na ugovor o građenju.

V. Belaj, D. Rajčić

Professional paper

## Construction contract as a foundation of legal activity

The construction contract, as a fundamental legal activity establishing links between the contractor and client, is presented. The contract is bilaterally obligatory, formal, financially binding, and named. The legal background of construction contracts is analyzed, its major components are studied, including the price of works, supervision, deviation from design requirements, contingencies, responsibility for defects, and special requirements. Provisions of the Law on changes of and additions to the Law on obligatory relations, when relevant to construction contracts, are also presented.

V. Belaj, D. Rajčić

Ouvrage professionnel

## Contrat de construction comme une fondation de l'activité légale

Le contrat de construction, comme une activité légale fondamentale établissant les liens entre l'entrepreneur et le client, est présenté. Le contrat est bilatéralement obligatoire, formel, exécutoire et nommé. Le développement légal des contrats de construction est analysé, leurs composantes principales sont étudiées, y compris le prix des travaux, la surveillance, la déviation des exigences des études, les travaux imprévus, la responsabilité pour défauts, et les exigences spéciales. Les auteurs présentent également les dispositions de la Loi sur les additions et les modifications de la Loi sur les relations obligatoires, quand elles sont applicables aux contrats de construction.

В. Белай, Д. Райчић

Отраслевая работа

## Договор о строительстве как основа правового дела

В работе описывается договор о строительстве как основное дело, которое составляется между исполнителем работ и инвестором. Договор имеет обосторонние обязательства, формальный, наплатной и наименованный. Пoblize обрабатываются правовые источники уговора о строительстве, его важные составляющие, стоимость работ, надзор, отклонения от проекта и непредвидимые работы, ответственность за недостатки и специальные установки. В статье показывается положение Закона об изменениях и дополнениях Закона об обязательных отношениях, а которые относятся к договору о строительстве.

V. Belaj, D. Rajčić

Fachbericht

## Bauvertrag als Grundlage einer rechtlichen Angelegenheit

Dargestellt ist der Bauvertrag, die grundlegende rechtliche Angelegenheit, der zwischen dem Auftragnehmer und dem Bauherrn abgeschlossen wird. Der Vertrag ist beiderseitig verpflichtend, formal, zahlbar und genannt. Näher bearbeitet man die rechtlichen Quellen des Bauvertrags, seine wesentlichen Bestandteile, Preise der Arbeiten, Aufsicht, Abweichungen vom Entwurf und nicht vorhergesehene Arbeiten, Verantwortung für Mängel und besondere Bestimmungen. Dargestellt ist die Verordnung des Gesetzes über sie Abänderungen und Ergänzungen des Gesetzes über die obligaten Beziehungen die sich auf den Bauvertrag beziehen.

Autori: Prof. dr. sc. **Vlado Belaj**, redoviti profesor Pravnog fakulteta u Osijeku; **Davor Rajčić**, dipl. iur., predavač, Građevinski fakultet Sveučilišta u Zagrebu, Kačićeva 26, Zagreb

## 1 Uvod

Ugovor o građenju uređen je Zakonom o obveznim odnosima – skraćeno ZOO (čl. 620. – 636).<sup>1</sup> ZOO je u članku 620. st. 1. definirao ugovor o građenju i to na sljedeći način: „Ugovorom o građenju izvođač se obvezuje prema određenom projektu izgraditi u ugovorenom roku određenu građevinu na određenom zemljištu, odnosno na postojećoj građevini izvesti kakve druge građevinske radove, a naručitelj se obvezuje isplatiti mu za to određenu cijenu“. Ugovor o građenju je dvostrano obvezatan jer stvara obveze i za izvođača i za naručitelja, formalan jer mora biti sklopljen u pisanom obliku, naplatan, imenovan jer je uređen zakonom (ZOO).

Bivši ZOO određivao je ugovor o građenju kao ugovor o djelu, ali novi ZOO to nije izričito naveo. Ipak u čl. 631. ZOO-a izričito se navodi da se na ugovor o građenju primjenjuju odredbe o ugovoru o djelu na sva prava naručitelja prema izvođaču za nedostatke građevine osim ako ZOO ne određuje nešto drugo. Za razliku od ugovora o građenju, ugovor o djelu je prema ZOO-u neformalan.

Pod bitnim sastojcima ugovora o građenju obično se smatraju predmet građenja – građevina i cijena, iako se postavljaju i pitanja nije li i rok dovršenja radova bitan sastojak, odnosno nije li to i projekt po kojem se radovi izvode. S obzirom da ZOO nije izričito naveo koji su sastojci ugovora o građenju nužni za njegov nastanak, izričit odgovor na pitanje koje sastojke ugovora o građenju treba smatrati bitnim, odnosno bez kojih taj ugovor ne može postojati, teško je dati. Međutim, s obzirom na ukupnu regulativu ZOO-a i analogiju s drugim ugovorima, npr. s kupoprodajom kod koje je izričito navedeno da su sastojci predmet i cijena, čini se kako bi se kao bitne sastojke ugovora o građenju moglo istaknuti predmet (građevina) i cijenu. I rok bi eventualno mogao biti bitan sastojak ugovora o građenju, ali samo „kad je ispunjenje obveze u određenom roku bitan sastojak ugovora, pa dužnik ne ispuni obvezu u tom roku, ugovor se raskida po samom zakonu“.<sup>2</sup> Projekt nije bitan sastojak ugovora o građenju jer se na njega može gledati kroz prizmu same građevine koju on obilježava u svim značajnim odrednicama. Dakle, predmet građenja – građevina kao bitan sastojak ovog ugovora podrazumijeva i postojanje određenog projekta.

## 2 Pravni izvori ugovora o građenju

Osim već spomenutog Zakona o obveznim odnosima koji sadrži ne samo odredbe o ugovoru o građenju nego i druge odredbe iz općeg dijela ugovornog prava koje se primjenjuju i na ovaj ugovor, kao i odredbe o ugovoru o

djelu koje su u nekim segmentima također primjenjive na ugovor o građenju, među pravne izvore ovog ugovora mogu se ubrojiti i neki drugi propisi. Među njima je najznačajniji svakako Zakon o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine, br. 76/07.) koji uređuje temeljne pojmove i institute građenja što se pojavljuju i u pojedinim ugovorima o građenju. Osim toga, za sklapanje ugovora o građenju od javnih naručitelja<sup>3</sup> značajne su i odredbe Zakona o javnoj nabavi (Narodne novine, br. 11/07.) jer ih obvezuju glede odabira najpovoljnijeg ponuditelja. Osim toga moguća je primjena Posebnih uzanci o građenju iz 1977. godine.<sup>4</sup> Naime, prema članku 12. ZOO-a u obveznim odnosima među trgovcima primjenjuju se trgovački običaji čiju su primjenu ugovorili i praksa koju su međusobno razvili. Budući da su uzance (opće ili posebne) trgovački običaji, one će se primjenjivati osim ako sudionici (odnosno trgovci kao sudionici obveznopravnih odnosa) nisu izrijekom ili prešutno isključili njihovu primjenu.

Kada građevinske tvrtke izvode radove u inozemstvu tada se primjenjuju pravna pravila nacionalnog zakonodavstva države u kojoj se ti radovi obavljaju. Moguće je međutim ugovoriti primjenu Općih uvjeta poslovanja koji sadržavaju listu ugovornih uglavaka (klauzula) iz

<sup>3</sup> U članku 3. Zakona o javnoj nabavi određeno je tko se smatra javnim naručiteljem i samim time obveznikom ovog Zakona:

„(1) Javni naručitelji koji su obveznici primjene ovoga Zakona jesu:

1. državna tijela Republike Hrvatske
2. jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave
3. pravne osobe koje su osnovane za određene svrhe radi zadovoljavanja potreba u općem interesu, koje nemaju industrijski ili trgovački značaj i ispunjavaju jedan od sljedećih uvjeta:
  - da se u iznosu većem od 50% financiraju iz sredstava državnog proračuna Republike Hrvatske ili sredstava područne ili lokalne samouprave ili drugih pravnih osoba iz točke 3. ovoga stavka, ili
  - da nadzor poslovanja tih pravnih osoba obavljaju državna tijela Republike Hrvatske, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave ili druge pravne osobe iz točke 3. ovoga stavka, ili
  - da imaju skupštinu, nadzorni odbor ili upravu kojih više od polovice članova imenuju državna tijela Republike Hrvatske, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave ili druge pravne osobe iz točke 3. ovoga stavka
4. udruge koje je osnovalo jedno ili više tijela iz točke 1. i 2. ovoga stavka ili jedna ili više pravnih osoba iz točke 3. ovoga stavka.

(2) Ovaj Zakon primjenjuju subjekti koji nisu javni naručitelji iz stavka 1. ovoga članka:

1. za izvođenje radova koje izravno subvencioniraju javni naručitelji s više od 50%:
  - u smislu Dodatka I. ovoga Zakona
  - na bolnicama, objektima namijenjenima za sport, rekreaciju i odmor, školskim i sveučilišnim zgradama i zgradama za administrativne svrhe
2. za usluge koje izravno subvencioniraju javni naručitelji s više od 50% i koje su vezane uz izvođenje radova u smislu točke 1. ovoga stavka.
- (3) Neiscrpan popis obveznika primjene ovoga Zakona iz stavka 1. ovoga članka propisuje Vlada Republike Hrvatske uredbom na prijedlog Ureda za javnu nabavu i uz prethodno mišljenje nadležnog ministarstva. Državna i druga tijela, kao i pravne osobe koji su obveznici primjene ovoga Zakona obvezni su primjenjivati ovaj Zakon i u slučaju kada nisu navedeni u Popisu obveznika“.

<sup>4</sup> Sl. list SFRJ, br. 18/77.

<sup>1</sup> Narodne novine, br. 35/05, 41/08.

<sup>2</sup> Čl. 361. st. 1. ZOO.

koje stranke prihvaćaju pojedine klauzule unoseći ih u svoje ugovore, a ponekad je dovoljno samo da se na njih pozovu. Najpoznatiji opći uvjeti za izvođenje građevinskih radova su opći uvjeti FIDIC-a koje povremeno izdaje Međunarodna federacija savjetodavnih inženjera (FIDIC).<sup>5</sup>

### 3 Bitni sastojci ugovora o građenju (građevina i cijena)

Pod građevinom po članku 621. ZOO „razumijevaju se zgrade, brane mostovi, tuneli, vodovodi, kanalizacije, ceste, željezničke pruge, bunari i ostale građevine čija izrada zahtijeva veće i složenije radove“. ZOO je ostavio mogućnost da se osim nabrojanih i ostale građevine smatraju „građevinom“ u smislu koji im daje sam ZOO, ali je naglasak stavio na one građevine izrada kojih zahtijeva veće i složenije radove. Ovo bi pravilo značilo da se na manje i jednostavnije radove primjenjuju odredbe ugovora o djelu.<sup>6</sup> Potrebno je, međutim, istaknuti da odredbe ZOO-a o ugovoru o djelu i ugovoru o građenju čine određenu cjelinu jer je, kako je uostalom već spomenuto, moguća primjena pravnih pravila ugovora o djelu i na ugovore o građenju.

Prema čl. 2. Zakona o prostornom uređenju i gradnji pojam građevine je mnogo šire koncipiran – „građevina je građenjem nastao i s tlom povezan sklop, svrhovito izveden od građevinskih 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 prostorom“

Osim građevine bitan sastojak ugovora o građenju jest cijena. Pod cijenom se razumijeva novčani izraz vrijednosti stvari, a kod ugovora o građenju ona obuhvaća vrijednost obavljenih radova, a najčešće i materijala ako ga nabavlja izvođač. Cijena postoji i kod ugovora o kupoprodaji, a osim cijene postoje i različite naknade koje se također izražavaju u novcu (npr. kod ugovora o djelu), provizije (kod ugovora o komisiji, ugovora o trgovač-

kom zastupanju) i sl. ZOO za ugovor o građenju rabi pojam cijena iako taj izraz nije najprimjereniji. Naime, izraz cijena označava određen uglavnom nepromjenjivi iznos novca, dok je kod ugovora o građenju rijetko kada ugovorena cijena konačna cijenu. Stoga bi izraz naknada koji se rabi za ugovor o djelu bio primjereniji i za ugovor o građenju.

Cijena mora biti izražena u novcu, no pitanje je može li biti izražena i u stranoj valuti. „Izražavanje cijene u novcu znači u prvom redu da ona treba biti izražena u domaćoj novčanoj jedinici, što ne uključuje mogućnost izražavanja (ali ne i plaćanja) u stranoj novčanoj jedinici. No, u svakom slučaju ona mora biti izražena u nekoj novčanoj jedinici, a plaćanje obavljeno zakonskim sredstvom plaćanja“.<sup>7</sup>

### 4 Cijena radova

Cijena radova može se odrediti po jedinici mjere ugovorenih radova (jedinčna cijena) ili u ukupnom iznosu za cijelu građevinu (ukupno ugovorena cijena).<sup>8</sup> Osim dva načina određivanja cijene postoje i drugi oblici određivanja cijene kao i njihove inačice. Najznačajniji načini određivanja cijene kod ugovora o građenju mogu se klasificirati na sljedeći način: 1. jedinčna cijena, 2. ukupno ugovorena (paušalna) cijena, 3. naknada troškova, 4. fiksna ili čvrsta cijena koja je primjenjiva kod prethodno spomenuta tri načina određivanja cijene (postoji jamstvo nepromjenjivosti cijene). Spomenuti načini određivanja cijene mogu se i kombinirati u istom ugovoru za različite vrste odnosno dijelove radova.

Ugovaranje jedinčnih cijena pojavljuje se najčešće kod velikih građevinskih radova. Cijena se određuje po određenoj jedinici. To može biti kubični ili kvadratni metar, po težini (npr. u tonama), po komadu (npr. prozora, vrata i sl.), po jedinici vremena (npr. po danu rada radnika) i sl. Takav način određivanja cijene podrazumijeva detaljnu razradu projekata i radova koje treba izvesti, a količine moraju biti poznate i procijenjene. U jedinčnu cijenu uračunata je i dobit izvođača radova. Jedinčne su cijene redovito konačne, tako da povećanje elemenata na temelju kojih je utvrđena cijena ne ide u prilog izvođaču, dok eventualno smanjenje ide u njegov prilog. Ipak ZOO u čl. 626. propisuje mogućnost izmjene cijene. Tako 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

<sup>5</sup> Tako npr. Opći uvjeti FIDIC-a iz 1999. godine sadrže sljedeće: 1. Uvjete ugovora za izvođenje građevinskih radova visokogradnje i niskogradnje projektiranih od naručitelja, 2. Uvjete ugovora za postrojenja i projektiranje-građenje električnih i mehaničkih postrojenja i za građevinske radove niskogradnje i visokogradnje projektiranih od izvođača, 3. Uvjete ugovora EPC/ključ u ruke i 4. Kratki oblik ugovora

<sup>6</sup> Jasne granice nema, no ipak se može kazati da bi ugovor o građenju trebalo sklopiti za radove građevinskog obrta ako su veći i složeniji (npr. ličilački, krovopokrivački, keramičarski i sl.), a ugovor o djelu kada se radi o električarskim, stolarskim, vodoinstalaterskim i sličnim radovima. Naravno da je moguće da svi spomenuti radovi budu obuhvaćeni i jednim ugovorom o građenju, ali ako su izvođači tih radova različiti subjekti tada se sa svakim od njih sklapa poseban ugovor.

<sup>7</sup> Gorenc, V.: „Komentar Zakona o obveznim odnosima“, Zagreb, 2005., str. 597.

<sup>8</sup> Čl. 625. ZOO.

cijene elemenata na temelju kojih je određena cijena radova, tako da bi ta cijena trebala biti veća za više od dva postotka. U slučaju da izvođač svojom krivnjom nije izveo radove u roku predviđenom ugovorom, on može zahtijevati povećanje cijene radova ako su se u vremenu između sklapanja ugovora i dana kad su radovi prema ugovoru trebali biti završeni, a bez njegova utjecaja, povećale cijene elemenata na temelju kojih je određena cijena radova, tako da bi ona, prema novim cijenama tih elemenata, trebala biti veća više od pet postotaka. U oba slučaja izvođač može zahtijevati samo razliku u cijeni radova koja prelazi dva odnosno pet postotaka. Izvođač se ne može pozivati na povećanje cijena elemenata na temelju kojih je određena cijena radova ako je do povećanja cijene došlo nakon njegova zakašnjenja. Spomenute su odredbe dispozitivne naravi, tako da će se primijeniti samo onda kada ugovorne strane predvide mogućnost izmjene cijene izričito, a inače se neće primijeniti. Naravno da je moguće da izvođač i naručitelj odrede i drukčija pravila izmjene cijene od onih koje određuje ZOO. Navedene odredbe ZOO-a usmjerene su prvenstveno na zaštitu izvođača jer uglavnom dolazi do povećanja cijene radova.

Do izmjene cijene može doći i povrh toga što je ugovorena odredba o nepromjenjivosti cijene (fiksna, čvrsta cijena). Radi se o prisilnoj normi ZOO-a koja je sadržana u članku 627. i glasi: „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. Ali i u tom slučaju izvođač može zahtijevati samo razliku u cijeni koja prelazi deset postotaka, osim ako je do povećanja cijene elemenata došlo poslije njegova dolaska u zakašnjenje.“ Spomenute su odredbe također usmjerene na zaštitu izvođača.

ZOO uređuje i mogućnost raskida ugovora zbog povećane cijene. „Ako bi ugovorena cijena morala biti znatno povećana, naručitelj može raskinuti ugovor. U slučaju raskida ugovora naručitelj je dužan isplatiti izvođaču odgovarajući dio ugovorene cijene za do tada izvedene radove te pravičnu naknadu za učinjene nužne troškove.“<sup>9</sup> Ova je odredba postavljena kao instrument zaštite naručitelja. Što je, međutim, znatno povećanje cijene treba ustvrditi u svakom konkretnom slučaju, a odgovor na to pitanje prepušten je naručitelju, sudovima ili arbitraži. Znatno povećanje cijene na temelju analogije može za naručitelja predstavljati povećanje iznad postotaka

koje spominje ZOO u drugim odredbama (2%, 5%, 10%) ako on tako procijeni.

I odredba čl. 629. ZOO-a štiti naručitelja dajući mu pravo na smanjenje ugovorene cijene. Tako prema spomenutoj odredbi ako su se u vremenu između sklapanja ugovora i ispunjenja obveze izvođača cijene elemenata na temelju kojih je određena cijena radova smanjile za više od dva postotka, a radovi su izvedeni u ugovorenom roku, naručitelj ima pravo tražiti odgovarajuće smanjenje ugovorene cijene radova iznad toga postotka. Ako je ugovorena nepromjenljivost cijene radova, a oni su izvedeni u ugovorenom roku, naručitelj ima pravo na smanjenje ugovorene cijene u slučaju da su se cijene elemenata na osnovi kojih je određena cijena smanjile za toliko da bi cijena bila manja za više od deset postotaka, i to za razliku u cijeni većoj od deset postotaka. U slučaju zakašnjenja izvođača radova naručitelj ima pravo na razmjerno smanjenje cijene radova za svako smanjenje cijene elemenata na temelju kojih je cijena radova određena.

Osim spomenute jedinične cijene, cijena radova može se odrediti i u ukupnom iznosu (paušalna cijena). I ukupno ugovorena cijena podrazumijeva njezinu razradu do najsitnijih detalja sukladno projektnoj dokumentaciji. Paušalna je cijena uglavnom nepromjenjiva, ali ipak nije istovjetna fiksnoj cijeni. Naime, kod paušalne je cijene moguće posebno ugovoriti posebne uglavke poput klizne skale, indeksne i valutne klauzule koji mogu utjecati na promjenu cijene. Kod ukupno ugovorene cijene izvođač mora dobro procijeniti količine potrebnih materijala i radova jer ima pravo samo na ugovorenu cijenu osim ako nije izvodio posebno odobrene dodatne radove.

Cijena se može odrediti i na osnovi naknade stvarnih troškova. Ovaj način određivanja cijene ne poznaje ZOO, ali je moguć u praksi. Konačna cijena u ovom slučaju nije poznata u trenutku sklapanja ugovora, a sastojat će se od svih stvarnih troškova radova i ugrađenog materijala te režijskih troškova i dobiti izvođača. Ovaj način određivanja cijene nije povoljan za naručitelja.

Određene specifičnosti glede cijene postoje kod ugovora o građenju s odredbom „ključ u ruke“.<sup>10</sup> 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. U tom slučaju ugovorena cijena obuhvaća i vrijednost svih nepredviđenih radova i viškova radova, a isključuje utjecaj manjkova radova na ugovorenu cijenu, pod pret-

<sup>9</sup> Čl. 628. ZOO.

<sup>10</sup> Ugovor o građenju s odredbom »ključ u ruke« uređuje čl. 630. ZOO-a koji je promijenjen spomenutom izmjenom ovoga Zakona iz 2008. godine.

postavkom da nije došlo do izmjene opsega ugovorenih radova na temelju sporazuma ugovornih strana ili iz razloga za koje odgovara naručitelj. Ako u ugovoru »ključ u ruke« sudjeluje kao ugovorna strana više izvođača, njihova je odgovornost prema naručitelju solidarna. Ugovorom o građenju s odredbom «ključ u ruke» mogu biti obuhvaćeni i poslovi projektiranja.

### 5 Nadzor, odstupanje od projekta i hitni nepredviđeni radovi

Izvođač je dužan omogućiti naručitelju stalan nadzor radova i kontrolu količine, kvalitete i sukladnosti ugrađenih proizvoda. Potanje odredbe o nadzoru sadrži Zakon o prostornom uređenju i gradnji.

Za svako odstupanje od projekta, odnosno ugovorenih radova izvođač mora imati pisanu suglasnost naručitelja. On ne može zahtijevati povećanje ugovorene cijene za radove što ih je izveo bez takve suglasnosti.

Nepredviđene radove izvođač može izvesti i bez prethodne suglasnosti naručitelja ako zbog njihove hitnosti nije mogao pribaviti tu suglasnost. Nepredviđeni su oni radovi koje je nužno izvesti: 1) radi osiguranja stabilnosti građevine, sprječavanja opasnosti za život i zdravlje ljudi, okoliš, prirodu, druge građevine i stvari ili stabilnost tla na okolnom zemljištu, a izazvana je izvanrednim i neočekivanim događajima, 2) radi sprječavanja nastanka štete zbog tih događaja i 3) po naredbi mjeroдавnog tijela javne vlasti. Izvođač je dužan o tim pojavama i poduzetim mjerama bez odgađanja izvijestiti naručitelja. Izvođač ima pravo na pravednu naknadu za nepredviđene radove koji su morali biti izvedeni. Naručitelj može raskinuti ugovor ako bi zbog tih radova ugovorena cijena morala biti znatno povećana, o čemu je dužan bez odgađanja obavijestiti izvođača. U slučaju raskida ugovora naručitelj je dužan isplatiti izvođaču odgovarajući dio cijene za već izvedene radove, a i pravednu naknadu za učinjene nužne troškove.

### 6 Odgovornost za nedostatke

Glede odgovornosti za nedostatke građevine primjenjuju se odgovarajuće odredbe ugovora o djelu,<sup>11</sup> osim ako

<sup>11</sup> Te su odredbe sadržane u čl. 604. – 611. ZOO-a, čl. 604. - Naručitelj je dužan pregledati izvršeno djelo čim je to po redovitom tijeku stvari moguće i o nađenim nedostacima bez odgađanja obavijestiti izvođača. Ako naručitelj na poziv izvođača da pregleda i primi izvršeni rad to ne učini bez opravdanog razloga, smatra se da je rad primljen. Nakon pregleda i primanja izvršenog djela izvođač više ne odgovara za nedostatke koji su se mogli opaziti uobičajenim pregledom, osim ako je znao za njih, a nije ih pokazao naručitelju.

Čl. 605. - 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

ZOO ne određuje drukčije. Prava naručitelja prema izvođaču zbog nedostatka građevine prelaze i na sve kasnije stjecatelje građevine ili njezina dijela, ali s tim da kasnijim stjecateljima ne teče novi rok za obavijest i tužbu, već im se uračunava rok prednika.

U članku 633. ZOO-a uređena je odgovornost za bitne zahtjeve za građevinu. „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. 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». Isto vrijedi i za projektanta ako nedostatak građevine ili zemljišta potječe od nekog nedostatka u projektu. Isto vrijedi i za osobu koja obavlja nadzor ako

---

najkasnije u roku od mjesec dana od njegova otkrivanja. Istekom dviju godina od primitka obavljenog posla, naručitelj se više ne može pozvati na nedostatke.

Čl. 606. - Naručitelj koji je izvođača na vrijeme obavijestio o nedostacima izvršenog djela gubi svoja prava nakon isteka dvije godine od učinjene obavijesti, osim ako je izvođačevom prijevarom bio spriječen da ih ostvaruje. Ali i nakon isteka toga roka naručitelj ima pravo, ako je o nedostacima pravodobno obavijestio izvođača, prigovorom protiv izvođačeva zahtjeva za isplatu naknade istaknuti svoj zahtjev na sniženje naknade i naknadu štete.

Čl. 607. - Izvođač se ne može pozvati na neku odredbu o odgovornosti za nedostatak kad se nedostatak odnosi na činjenice koje su mu bile poznate, ili mu nisu mogle ostati nepoznate, a nije ih priopćio naručitelju.

Čl. 608. - Naručitelj koji je uredno obavijestio izvođača da obavljeno djelo ima neki nedostatak može zahtijevati od njega da nedostatak otkloni, i za to mu odrediti primjeren rok. On ima pravo i na naknadu štete koju trpi zbog toga. Ako uklanjanje nedostatka zahtijeva pretjerane troškove, izvođač može odbiti da ga izvrši, ali u tom slučaju naručitelju pripada, po njegovu izboru, pravo na sniženje naknade ili raskid ugovora te pravo na naknadu štete.

Čl. 609. - Kad obavljeni posao ima takav nedostatak koji djelo čini neuporabljivo ili je obavljen u suprotnosti s izričitim uvjetima ugovora, naručitelj može, ne tražeći prethodno otklanjanje nedostatka, raskinuti ugovor i zahtijevati naknadu štete.

Čl. 610. - Kad obavljeni posao ima nedostatak zbog kojega djelo nije neuporabljivo, odnosno kad posao nije obavljen u suprotnosti s izričitim uvjetima ugovora, naručitelj je dužan dopustiti izvođaču da nedostatak otkloni. Naručitelj može odrediti izvođaču primjeren rok za otklanjanje nedostataka. Ako izvođač ne otkloni nedostatak do isteka toga roka, naručitelj može, po svom izboru, otkloniti nedostatak na račun izvođača ili sniziti naknadu, ili raskinuti ugovor. Kad je riječ o neznatnom nedostatku, naručitelj se ne može koristiti pravom na raskid ugovora. U svakom slučaju on ima pravo i na naknadu štete. Čl. 611. - Naknada se snižava u razmjeru između vrijednosti djela bez nedostatka u vrijeme sklapanja ugovora i vrijednosti koju bi imalo u to vrijeme djelo s nedostatkom.

nedostatak građevine ili zemljišta potječe od nekog nedostatka u provedbi nadzora. Oni su odgovorni ne samo prema naručitelju nego i svakom drugom stjecatelju građevine. Ova njihova odgovornost ne može se ugovorom isključiti ni ograničiti.

Naručitelj ili drugi stjecatelj dužan je o nedostacima obavijestiti izvođača, projektanta ili osobu koja obavlja nadzor u roku od šest mjeseci otkad je nedostatak utvrdio, inače gubi pravo da se na nj pozove. Pravo naručitelja ili drugog stjecatelja prema izvođaču, odnosno projektantu po osnovi njihove odgovornosti za nedostatke prestaje za godinu dana računajući od dana kad je naručitelj, odnosno stjecatelj obavijestio projektanta, odnosno izvođača o nedostatku.<sup>12</sup>

Izvođač se ne oslobađa odgovornosti ako je pri izvođenju određenih radova postupao po zahtjevima naručitelja. Ali ako je prije izvršenja određenog rada po zahtjevu naručitelja upozorio ovoga na opasnost od štete njegova se odgovornost smanjuje, a prema okolnostima konkretnog slučaja može se i isključiti.<sup>13</sup>

Pitanje regresa naknade štete koju je podmirio izvođač, projektant ili osoba koja obavlja nadzor uređuje čl. 636. ZOO-a. Pravo regresa pojavljuje se u slučaju kada štetu u cijelosti namiri netko od spomenutih subjekata pa dio naknade potražuje od drugih odgovornih osoba. Npr. izvođač podmiri cjelokupnu štetu prema naručitelju, a dio podmirenog iznosa zahtijeva kasnije od projektanta i osobe koja obavlja nadzor.

„Kad su za štetu odgovorni izvođač, projektant i osoba koja obavlja nadzor, odgovornost svakog od njih određuje se razmjerno njihovoj krivnji. Projektant kojem je povjeren i nadzor nad izvođenjem planiranih radova odgovara i za nedostatke u izvedenim radovima nastale krivnjom izvođača, ako ih je mogao opaziti savjesnim nadgledanjem radova, ali ima pravo zahtijevati od izvođača odgovarajuću naknadu. Osoba koja obavlja nadzor odgovara i za nedostatke u izvedenim radovima nastale krivnjom izvođača, ako ih je mogla opaziti savjesnim nadziranjem radova, ali ima pravo zahtijevati od izvođača odgovarajuću naknadu. Izvođač koji je naknadio štetu nastalu zbog nedostatka u izvedenim radovima ima pravo zahtijevati naknadu od projektanta u mjeri u kojoj nedostaci u izvedenim radovima potječu od nedostataka u projektu. Izvođač koji je naknadio štetu nastalu zbog nedostatka u izvedenim radovima ima pravo zahtijevati naknadu od osobe koja je nadzirala izvođenje radova u mjeri u kojoj nedostaci u izvedenim radovima potječu od nedostataka u provedbi nadzora. Kad je za nedosta-

tak odgovorna osoba kojoj je izvođač bio povjerio obavljanje jednog dijela posla, izvođač je, ako namjerava od nje zahtijevati naknadu, mora obavijestiti o postojanju nedostatka u roku od dva mjeseca računajući od dana kad je on sam obaviješten od naručitelja o istom nedostatku“.<sup>14</sup>

## 7 Posebni uglavci

Klizna je skala ugovorna klauzula prema kojoj se, u ugovorima kojima se jedna strana obvezuje izraditi i isporučiti određene predmete (npr. ugovor o građenju), ugovorena cijena čini zavisnom od cijena potrebnog materijala, rada i drugih troškova proizvodnje u određeno vrijeme i na određenom tržištu.

„U ugovorima u kojima se jedna strana obvezuje izraditi i isporučiti određene predmete dopušteno je ugovoriti da će cijena ovisiti o cijeni materijala, rada i drugih čimbenika koji utječu na visinu troškova proizvodnje, rada i drugih čimbenika koji utječu na visinu troškova proizvodnje, u određeno vrijeme na određenom tržištu“.<sup>15</sup> Stavljanjem u ugovor o građenju klauzule o kliznoj skali moguća je izmjena (korekcija) cijene. U praksi se najčešće pojavljuju dva oblika klizne skale: 1. opisni oblik i 2. oblik s matematičkom formulom.

Kod opisnog se oblika klizne skale određuje koliki postotak ukupne cijene otpada na troškove materijala (npr. 50 %), radne snage (npr. 35 %) i fiksne troškove (npr. 15 %). Za svaki postotak za koji se promijeni aritmetička sredina cijena određenih materijala tijekom određenog razdoblja, u odnosu na cijene tih materijala na dan sklapanja ugovora, promijenit će se ugovorena cijena za 0,50 %, a za svaki postotak za koji se promijeni aritmetička sredina cijene radne snage u odnosu na cijene na dan sklapanja ugovora, promijenit će se ugovorena cijena za 0,35 %. U navedenom primjeru 85 % ugovorene cijene podložno je promjeni, a 15 % je izvan djelovanja klizne skale i smatra se fiksnim troškom.

Matematički oblik klizne skale određen je sljedećom formulom:

$$P = \frac{P_o}{100} \left( a + b \frac{M}{M_o} + c \frac{S}{S_o} \right)$$

P - konačna (izmijenjena) cijena

P<sub>o</sub> - početna (ugovorena) cijena

M - prosjek cijena materijala koji je iskorišten pri gradnji

M<sub>o</sub> - prosjek cijena materijala u trenutku sklapanja ugovora

<sup>12</sup> Ove dužnosti i prava uređuje čl. 634. ZOO.

<sup>13</sup> Spomenuta pravila o smanjenju i isključenju odgovornosti sadržana su u čl. 635. ZOO-a.

<sup>14</sup> Čl. 636. ZOO-a.

<sup>15</sup> Čl. 24. ZOO-a.

- S - prosjek izdataka za radnu snagu
- So - prosjek izdataka za radnu snagu u trenutku sklopanja ugovora
- a - postotak fiksnih troškova u strukturi cijene
- b - postotak troškova materijala u strukturi cijene
- c - postotak izdataka za radnu snagu u strukturi cijene

Ugovorna kazna ili *penal* jest ugovorom unaprijed određena svota novca ili druga imovinska korist koju se dužnik obvezuje isplatiti odnosno prepustiti vjerovniku ako ne ispuni svoju obvezu, ili zakasni s njezinim ispunjenjem, ili je neuredno ispuni.

Ugovorna kazna mora biti u obliku koji je propisan za glavni ugovor iz kojeg je nastala obveza na koju se ugovorna kazna odnosi. Ugovorna kazna može biti određena u obliku posebnog ugovora ili, što je češće, u obliku uglavka koji je sadržan u glavnom ugovoru. Osnovna je karakteristika ugovorne kazne njezina akcesornost, što znači da dijeli pravnu sudbinu obveze na čije se osiguranje odnosi.

Ugovorna kazna ne može biti ugovorena za novčane obveze jer se kod novčanih obveza, za slučaj neispunjenja ili zakašnjenja, plaćaju zatezne kamate koje imaju imperativno značenje.

Ako je ugovorna kazna predviđena za slučaj neispunjenja obveze tada stranka u čiju je korist ugovorena može zahtijevati ili ispunjenje ugovora ili ugovornu kaznu. Dakle, zahtjev je alternativan.

Ako je ugovorna kazna predviđena za slučaj zakašnjenja ili neurednog ispunjenja tada vjerovnik može tražiti i ispunjenje glavne obveze i ugovornu kaznu. U ovom je slučaju zahtjev kumulativan.

Osnovna je funkcija ugovorne kazne pojačanje obveznog odnosa. Strana u čiju je korist ugovorena ugovorna kazna neće morati dokazivati postojanje štete jer je svota naknade već unaprijed određena. Također neće morati dokazivati ni krivnju druge strane jer se ona predmnijeva.

Ugovorna je kazna zapravo ugovorom unaprijed određena svota naknade štete. Stoga se i nema pravo na posebnu naknadu štete osim prava na naknadu viška za koji stvarna šteta nadmašuje iznos ugovorne kazne.

Ugovorna se kazna ne može kumulirati s naknadom koju zakon propisuje zbog neispunjenja ili zakašnjenja s ispunjenjem neke obveze.

Ako je ugovorna kazna prekomjerno ugovorena, sud će na zahtjev dužnika smanjiti njezin iznos ako utvrdi da je on nerazmjerno velik s obzirom na vrijednost i značenje predmeta obveze odnosno činidbe.