

DONESENE POSEBNE UZANCE O GRAĐENJU

Nove posebne uzance o građenju potpora su investicijama

PRIPREMILA:
Anđela Bogdan

Na temelju ovlasti povjerene Zakonom o gradnji Hrvatska gospodarska komora i Hrvatska udruga poslodavaca, uz prethodnu suglasnost Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, simboličkim su potpisivanjem dokumenta utvrdile Posebne uzance o građenju u skladu s poslovnim običajima i praksom u obveznim odnosima iz područja građenja i u suradnji sa strukovnim udruženjima iz područja graditeljstva.

Posebne uzance o građenju

Riječ "uzanca" obično se koristi kao sinonim za riječ "običaj", ali se upotrijebljena u množini u hrvatskome leksiku koristi za nazivanje kodificiranih trgovačkih (nekada poslovnih) običaja. Kada je riječ o običajima koji uređuju važnije odnose među gospodarskim subjektima, tada se takvi običaji, tj. uzance uređuju u pisanome obliku. Posebnim uzancama o građenju uređuju se odnosi između naručitelja projekata i izvođača te njihovi odnosi s drugim sudionicima u gradnji,

koji su ugovorno povezani u poslovima građenja.

Zakon o gradnji ovlastio je Hrvatsku gospodarsku komoru (HGK) i Hrvatsku udrugu poslodavaca (HUP) da utvrde i objave Posebne uzance o građenju koje se primjenjuju u skladu s posebnim propisima o obveznim odnosima uz prethodnu suglasnost ministarstva nadležnog za graditeljstvo. Velik je to iskorak s obzirom na to da postojeće uzance o građenju nisu bile mijenjane od 1977., a na njih se poziva cijeli građevinski sektor koji je od tada znatno napredovao.

Posebne uzance o građenju donose brojne novosti. Uvedene su definicije nepredviđenih radova, podizvođača, vrsta jamstava i građevinske knjige, uređen je slučaj proturječja između projekta i troškownika, propisana je obveza naručitelja na izradu izvedbenog projekta i predviđena obveza plaćanja izvanstroškovničkih radova, izvedenih po nalogu naručitelja bez pisanog dodatka ugovoru. Također su podrobnije definirane vrste ugovaranja cijena radova i promjene tih cijena, prag rizika klauzule "fiksna cijena" spušten je na tri posto, definirano je značajnije klauzule "ključ u ruke", predviđene su okolnosti koje mogu biti razlog za produženje roka građenja, precizirani su uvjeti uvođenja izvođača u posao, regulirani su odnosi izvođača i podizvođača, propisan je krajnji rok za podnošenje zahtjeva za ugovornu kaznu, preciznije je uređeno ispostavljanje situacija, podrobnije su uređeni jamstveni rok i naplata bankovnih jamstava za obveze iz jamstvenoga roka, uređeno je pitanje jamstva za opremu koja se ugrađuje u građevinu, precizirana su pitanja završetka radova i primopredaje radova, uređeno je izdavanje okončane situacije i okončanog obračuna te je uređeno pitanje raskida ugovora i nadležnosti arbitraže za rješavanje sporova. Donošenje novih Uzanci rezultat je višemjesečne intenzivne suradnje Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, Hrvatske udruge poslodavaca i Hrvatske gospodarske komore. Cilj te suradnje bio je utvrditi Posebne uzance o građenju koje će ažurirati detaljnije odnose između naručitelja i izvođača koji su ugovorno povezani u poslovima građenja. "Ove Uzance važan su dokument u kojemu su u obzir uzete nove gospodarske prilike i postojeća poslovna praksa, što će nam također biti vrlo važno u procesu obnove od potresa, ali i u svim drugim postupcima gradnje",



Posebne uzance u građenju reguliraju odnose između naručitelja i izvođača (Foto: Pix4free)



Potpisnici Posebnih uzanci u građenju (Foto: HINA)

izjavio je tijekom potpisivanja dokumenta Darko Horvat, ministar prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine. "Danas, a posebno u godinama koje slijede, pred njima je ogroman zadatak. Koliko su Uzance važne pokazuje i rad arbitražnog sudišta Hrvatske gospodarske komore u kojemu je najveći broj predmeta vezan upravo uz sporove koji se odnose na tumačenje postojećih uzanci", poručio je Luka Burilović, predsjednik Hrvatske gospodarske komore, dodavši kako su upravo institucije te koje imaju stručni kapacitet, volju, vrijeme i dužnost odgovoriti na izazove kao što je bilo donošenje novih Uzanci.

Cijeli je proces bio dugotrajan i zahtjevan. U proteklih šest godina održano je oko 40 sastanaka i 11 stručnih skupova, tijekom kojih je na raspravi bilo pet različitih prijedloga Uzanci. Mirjana Čagalj, potpredsjednica HGK-a za graditeljstvo i promet, rekla je kako su aktualna situacija s povećanjem cijena građevnih materijala na tržištu i pozitivan stav ministra Horvata najzaslužniji za to što danas postoji suvremena verzija Uzanci koja će svim sudionicima u gradnji olakšati daljnje poslovanje.

"Utvrđivanjem Posebnih uzanci o građenju, uz konsenzus širokoga kruga sudionika u njihovu donošenju, ostvaren je cilj dodijeljene ovlasti i definiran kvalitetan okvir za uređenje odnosa naručitelja i izvođača radova, za ugovaranje građenja i praćenje procesa građenja kroz cijelo

vrijeme ispunjavanja ugovora. Drugim riječima, ugovaranje izvođenja radova znatno je olakšano poslovnim subjektima jer Uzance uređuju velik dio najvažnijih elemenata koje je trebalo regulirati ugovorom", rekao je Damir Zorić, glavni direktor Hrvatske udruge poslodavaca. Poznato je to da su građevinski sporovi u sudskoj praksi jedna od najsloženijih vrsta sporova te da se radi o sporovima najviše vrijednosti pa će se donošenjem i primjenom novih Uzanci smanjiti broj sudskih i izvansudskih sporova koji se tiču ugovora o građenju.

Sada slijede daljnje aktivnosti kako bi Uzance bile u što većoj mjeri uključivane u ugovore o javnoj nabavi tako da umje-

sto stranih vrsta ugovora poput FIDIC-a i VOB-ova napokon u poslovnoj praksi zažive hrvatski poslovni običaju sabrani u Posebnim uzancama u građenju. Donošenje Posebnih uzanci o građenju potpora je investicijama i prevladavanju negativnog utjecaja koji na investicije ima rast cijena sirovina zbog poremećaja dobavnih lanaca uzrokovanih pandemijom, a povodom kojih je Vlada Republike Hrvatske donijela Zaključak o postupanju radi ublažavanja posljedica poremećaja cijena građevinskog materijala i proizvoda. Za buduće će ugovore i Uzance biti od velike pomoći u situacijama kada nastupe promijenjene okolnosti u poslovanju. "Utvrđivanjem Posebnih uzanci o građenju otvara se pravni okvir za povećanje razine transparentnosti ugovaranja i provođenja ugovora o građenju, što će ubrzati procedure ulaganja i intenzivirati građevinarstvo, te biti potpora pri traženju odgovora na poslovne izazove u 2022. godini", istaknuo je Mirko Habijanec, predsjednik HUP – Udruge poslodavaca graditeljstva.

Izvor:

- <https://www.hgk.hr/donesene-nove-posebne-uzance-o-gradenju-najava>
- <https://mpgi.gov.hr/vijesti-8/uz-pret-hodnu-suglasnost-ministarstva-potpisane-posebne-uzance-o-gradjenju/14080>
- https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2021_12_137_2270.html



Građevinski sporovi u sudskoj praksi jedna su od najsloženijih vrsta sporova (Foto: Pix4free)