

PRIMJENA POSEBNIH UZANCI O GRAĐENJU DANAS ?

Miće Ljubenko, odvjetnik

Tena Knežević, dipl. iur.

Odvjetničko društvo Ljubenko&partneri d.o.o.

- izloženo na Hrvatskom graditeljskom forumu 2014. -

- objavljeno u knjizi „Izazovi u graditeljstvu 2“ -

Zagreb, studeni 2014. godine

SADRŽAJ

	Str.
1. Uvod	3
2. Opće odredbe	5
3. Sastavni dijelovi ugovora.....	6
4. Proučavanje i izmjena tehničke dokumentacije	7
5. Odstupanje od predmeta ugovora.....	7
6. Cijene	8
7. Rokovi za izvođenje radova	9
8. Uvođenje izvođača u posao	10
9. Ustupanje radova trećoj osobi	11
10. Ugovorna kazna	11
11. Plaćanje	17
12. Privremena obustava izvođenja radova	19
13. Kvaliteta radova i materijala	19
14. Jamstvo za kvalitetu izvedenih radova	20
15. Materijal i oprema koje nabavlja naručitelj	21
16. Osiguranje	21
17. Snošenje rizika	21
18. Stručni nadzor naručitelja	22
19. Odgovornost naručitelja za stabilnost i sigurnost objekta	23
20. Mjere sigurnosti	23
21. Osiguranje i čuvanje gradilišta	24
22. Primopredaja izvedenih radova	24
23. Konačan obračun	25
24. Posljedice raskida ugovora	26
25. Uređenje gradilišta	26
26. Posebne uzance o građenju iz 1977. godine i OU FIDIC	27
27. Zaključno	28

1. Uvod

Riječ uzanca se obično koristi kao sinonim za običaj, ali se kod nas upotrijebljena u množini koristi za nazivanje kodificiranih trgovačkih (nekada poslovnih) običaja.

Trgovački običaji nisu u pisanom obliku, ali ih se može zabilježiti pa i skupiti. U tom se slučaju samo utvrđuje ono što u praksi već postoji. Nije, dakle, riječ o njihovom stvaranju.

Međutim, kad je riječ o običajima koji uređuju važnije odnose među gospodarskim subjektima, tada se takvi običaji, tj. uzance uređuju čak i u pisanom obliku.

Budući da su odnosi kod ugovora o građenju prije duljeg vremena prepoznati kao važni u tom smislu, nije neobično da su uzance o građenju čak i kodificirane kroz službeni glasnik.

Sada protekom dužeg perioda i promjenom mnogih okolnosti pravila koja su nekad imala produktivnu svrhu nerijetko mogu biti nedovoljna, a ponekad čak i štetna. To u onim situacijama gdje su običaji tj. praksa ustanovili drugačija pravila ponašanja i tada neusklađeni pisani običaji mogu dovesti do nesigurnosti u primjeni.

Običaji ne nastaju u nekom određenom trenutku, nije riječ o propisu koji stupa na snagu ili se počinje primjenjivati nekog određenog dana. Za trgovački običaj se ne može utvrditi trenutak kada je nastalo uzajamno očekivanje sudionika u poslovnom prometu da će postupiti u skladu s onim što se prakticira, a kada je riječ o nekoj praksi koja nastaje, ali nije još takva da se u pogledu nje već pojavila spomenuta subjektivna komponenta.

Prije stupanja na snagu novog Zakona o obveznim odnosima (NN 35/05) nije ih se moglo primijeniti protivno izraženoj volji ugovornih strana, već su prisilne norme Zakona o obveznim odnosima uvijek bile jače od uzanca, jer se takve odredbe nisu mogle ni ugovorom stranaka ni poslovnim običajima ili uzancama isključiti.

Stupanjem na snagu novog Zakona o obveznim odnosima uzance se gotovo beziznimno primjenjuju i postale su glavno pravno sredstvo uređenja ugovora o građenju, određeno je da se primjenjuju na ugovore sklopljene između privrednih subjekata, ako u njima to nije bilo isključeno, jer se tada smatralo da su ugovorili njihovu primjenu, odnosno poslovni običaji primjenjuju se prije dispozitivnih propisa.

Primjena običaja, a time i uzanci u ugovornim odnosima regulirana je Zakonom o obveznim odnosima, i to člankom 12. koji previđa da se u obveznim odnosima među trgovcima primjenjuju oni običaji čiju su primjenu stranke ugovorile.

U stavku 2. istog članka predviđeno je propisuje da se u odnosima među trgovcima primjenjuju i trgovački običaji koje trgovci redovito primjenjuju u istim takvim odnosima, ako sudionici u njima nisu izrijekom ili prešutno isključili njihovu primjenu.

Stoga i Posebne uzance u građenju (Sl. SFRJ 018-1977) koje su trenutno na snazi, a koje je donijela Skupština Privredne komore Jugoslavije se primjenjuju na obvezne odnose trgovaca čak i onda kada stranke nisu ugovorile njihovu primjenu, te se iste ne primjenjuju jedino ukoliko su stranke u ugovoru izrijekom ili prešutno isključile njihovu primjenu.

Ovdje se radi o poslovnoj praksi koja se kao živa materija stalno mijenja, i spomenute su uzance bez obzira na političke, državne, društvene i ostale promjene već pomalo zastarjele.

Zbog gore navedenoga, Zakonom o gradnji (NN 153/13) i to člankom 199. predvidio je da će posebna radna skupina utvrditi i objaviti posebne uzance o građenju.

Naime, zadatak te radne skupine biti će uzevši u obzir nove gospodarske prilike i suvremenu domaću poslovnu praksu, koja po prirodi stvari mora preuzimati i međunarodnu, a i zbog toga da ne bi bilo nesigurnosti o primjeni starih uzanca, prikupi poslovne običaje koji postoje, izabere ne koji su općeprihvaćeni i objavi iste.

Zakon o obveznim odnosima u odredbama od članka 620. pa do članka 636. uređuje sklapanje, prava i obveze povodom Ugovora o građenju.

Osim Zakona o obveznim odnosima i Posebnih uzanci u građenju, propisi koji također reguliraju materiju ugovora o građenju su slijedeći:

1. Zakon o prostornom uređenju i gradnji (ZOPUG)
2. Zakon o arhitektonskim i inženjerskim poslovima i djelatnostima u prostornom uređenju i gradnji
3. Zakon o građevnim proizvodima
4. Zakon o obavljanju geodetske djelatnosti
5. Zakon o zaštiti na radu
6. Pravilnik o ZNR na privremenim ili pokretnim gradilištima
7. Ostala regulativa (Zakon o zaštiti okoliša, Zakon o otpadu...)

Dalje u tekstu ćemo obraditi pojedina poglavlja Posebnih uzanci o građenju redom kako su navedena.

2. Opće odredbe

Načelo savjesnosti i poštenja

Načelo savjesnosti i poštenja (bona fides) temeljno je načelo ugovornog prava i susrećemo ga u svim pravnim sustavima pod različitim nazivima i shvaćanjima po njegovu sadržaju i opsegu.

Općenito to načelo znači da osoba o kojoj se radi nije imala nakanu učiniti nešto nepošteno ili protupravno, niti je znala ili prema okolnostima morala znati za postojanje protupravnosti. Savjesnost takve osobe u pravilu se pretpostavlja. Načelo znači blanketnu normu pomoću koje sud na konkretno činjenično stanje primjenjuje općevažeca načela pravnog poretka. Savjesnost i poštenje u pravnom se odnosu pretpostavlja, premda je to psihički i unutarnji fenomen. Sud primjenjuje to načelo po objektivnim mjerilima prema kojima se utvrđuje bi li se prosječan čovjek određene društvene sredine, u određenoj prilici mogao smatrati poštenim i savjesnim ili ne bi. Sadržaj tog načela ne treba tražiti u shvaćanjima stranaka, nego u društvenom shvaćanju tog načela povezanog s općim interesom.

Pozivanje Posebnih uzanci u građenju na načelo savjesnosti i poštenja u čl. 2. istih, kao i na obvezu ugovornih stranaka da se pridržavaju tog načela je praktično podsjetnik i uputa strankama o ponašanju u određenom pravnom odnosu koji se zasniva na povjerenju. Postupanje stranaka u obveznopravnom odnosu prema tom načelu izričito je predviđeno u čl. 4. Zakona o obveznim odnosima, ali čak i da nije, ono bi se primjenjivalo jer je temeljno načelo i ideja pravnog poretka.

Određenje pojmova

Posebne uzance u građenju u odredbi članka 9. sadrže definicije određenih izraza koji se često susreću u Ugovorima o građenju, ili su bitni za ovaj ugovorni odnos, a koje pojmove ne definira Zakon o obveznim odnosima.

Tako primjerice pojam „viškovi radova“ posebne uzance definiraju kao količinu izvedenih radova koje prelaze ugovorene količine radova. Međutim, ovdje je zanimljivo napomenuti da odredbom uzance br. 18. i to stavak 2. predviđeno je da ovi viškovi radova se smatraju ugovorenim radovima.

Pojam „manjkovi radova“ jesu negativna odstupanja izvedenih radova prema ugovorenoj količini radova.

Pojam „nepredviđeni radovi“ su oni radovi koji ugovorom nisu obuhvaćeni, a koji se moraju izvesti, te Zakon o obveznim odnosima u članku 624. dalje propisuje situacije kada su ti nepredviđeni radovi hitni, pa se za takve radove ne treba tražiti prethodna suglasnost naručitelja, a što je sukladno i odredbi uzance br. 19. stavak 2.

Pojam „naknadni radovi“ predstavlja one radove koji nisu ugovoreni i nisu nužni za ispunjenje ugovora, a naručitelj zahtjeva da se izvedu, te je odredbom uzance br. 21. predviđeno da je naručitelj dužan izvođenje naknadnih radova prije ustupanja trećoj osobi ponuditi izvođaču, te da izvođač može izvođenje tih naknadnih radova prihvatiti ili odbiti.

Neovisno o ovim pojmovima Zakon o prostornom uređenju i gradnji predviđa slijedeće sudionike u gradnji:

- Investitor
 - pravna ili fizička osoba u čije ime se gradi građevina
- Projektant
 - fizička osoba koja ima pravo uporabe strukovnog naziva ovlašteni
- Revident
 - fizička osoba ovlaštena za kontrolu projekata
- Izvođač
 - Izvođač je osoba koja gradi ili izvodi pojedine radove na građevini
- Nadzorni inženjer
 - fizička osoba koja ima pravo uporabe strukovnog naziva ovlašteni

Ovdje je korisno ukazati na nesukladnost termina, ali i pravne uloge naručitelj i investitor.

Očito je da ZOPUG ne predviđa naručitelja kao sudionika u gradnji, već većim dijelom u njegovu ulogu stavlja investitora. Međutim u praksi investitor i naručitelj mogu biti čak dvije odvojene osobe na način da investitor preuzima ulogu financiranja gradnje prema posebnom subjektu za taj projekt koji je tada u ulozi naručitelja kako to predviđa ZOO i PUG.

3. Sastavni dijelovi ugovora

Uzancom br. 11. predviđeno je što se smatra bitnim sastojcima Ugovora o građenju, a to su:

- 1.) tehnička dokumentacija sa svim grafičkim, računskim i opisnim priložima potrebnim za izvođenje radova koji su predmet ugovora
- 2.) posebni i drugi uvjeti naručioca, koji su ugovorom određeni.

Kao nebitni sastojak ugovora uzanca br. 12. predviđa dinamički plan radova, a ovo se vidi iz toga jer je predmetnom uzancom predviđeno da je taj plan sastavni dio ugovora, samo ako su stranke tako ugovorile.

Ova uzanca može stvoriti određenu koliziju sa ZOO-om i sudskom praksom. ZOO temeljno je tzv. dispozitivan zakon, što znači da je strankama prepušteno svojom slobodnom ugovornom voljom urediti koji uvjeti ugovora će se smatrati bitnim sastojcima ugovora.

U tom smislu, a radi izbjegavanja pravnih nejasnoća, i u skladu sa shvaćanjima suda jedini pouzdan pristup je u ugovoru o građenju izrijeком odrediti koji uvjeti su „bitan sastojak ugovora“.

4. Proučavanje i izmjena tehničke dokumentacije

Zakon o obveznim odnosima ne predviđa nikakve odredbe kojima bi se regulirao način postupanja povodom tehničke dokumentacije, primjerice izmjena tehničke dokumentacije kao i troškovi izmjene iste, ali zato odredbe uzanci br. 13., 14., 15. i 16. reguliraju ova pitanja.

Tako su navedenim odredbama predviđene obveze pojedine ugovorne strane povodom tehničke dokumentacije, odnosno primjerice izrijeком je predviđeno u uzanci br. 16. tko snosi troškove i naknadu štete koja je nastala izmjenom ili otklanjanjem nedostataka tehničke dokumentacije, koje podmiruje naručitelj, a u slučaju da je istu dokumentaciju izradio ili osigurao izvođač, tada isto podmiruje izvođač.

Gornja uzanca nije u cijelosti u skladu sa zakonom. Primjera radi, ako je izvođač izradio i osigurao tehničku dokumentaciju kako to predviđa PUG, ipak ne znači nužno da će u slučaju promjene te dokumentacije odgovornost za štetu biti na strani izvođača. Sukladno ZOO-u izvođač je dužan upozoriti naručitelja u slučaju mogućnosti nastanka bilo kakvih nedostataka ili štete neovisno o tome je li npr., naručitelj izradio i osigurao tehničku dokumentaciju.

5. Odstupanje od predmeta ugovora

Predmet ugovora o građenju je izvođenje građevinskih radova, te je tako izvođač dužan izvesti ugovorene radove na način i u rokovima koji su određeni ugovorom, propisima i pravilima struke.

Kao što je prethodno navedeno uzancom br. 18. utvrđeno je da viškovi radova se smatraju ugovorenim radovima.

Uzancem br. 19. su navedene okolnosti u kojima izvođaču nije potrebna pisana suglasnost za izvođenje nepredvidivih radova, te je izvođač dužan bez odgode obavijestiti naručioca o nepredviđenim radovima što ih je izveo ili je njihovo izvođenje u toku, kao i o razlozima koji su nepredviđene radove izazvali.

Ove okolnosti navodi i Zakon o obveznim odnosima, i to odredbom čl. 624., s time da posebne uzance kao okolnost koju ne predviđa ZOO predviđaju i kada je potrebno izvesti one radove koji su nužni za pravilni tok radova.

Odredbom uzance br. 21. predviđeno je da je naručitelj dužan izvođenje naknadnih radova prije ustupanja trećoj osobi ponuditi izvođaču, te da izvođač može izvođenje tih naknadnih radova prihvatiti ili odbiti.

Pitanje naknadnih radova kako ih uređuje PUG nije u skladu sa sudskom praksom, a također nije niti na jasan način određeno. Najčešće pitanje u građevinskim sporovima u odnosu na same radove je pitanje tzv. izvanstroškovničkih radova ili kolokvijalno skraćeno nazvano VTR.

Izvanstroškovnički radovi pod tim pojmom nisu uređeni kroz PUG te bi najbliža primjena za njih bili upravo naknadni radovi.

Međutim, za ugovaranje tzv. VTR nije odlučno niti u sudskoj praksi sporno je li naručilac prvo ponudio izvođaču, a zatim trećoj osobi takve radove. Ako se takvi radovi ugovaraju s trećom osobom oni tada nisu za tu treću osobu VTR, već su oni upravo za tu osobu troškovnički radovi.

Ono što jest sporno i što trebaju buduće uzance urediti jest pitanje što ako izvođač izvede VTR, a za njih nije sklopio ugovor ili aneks ugovora, imajući u vidu da ugovor o građenju mora biti u pisanoj formi.

Na takve situacije, vrlo životne i pri realizaciji ponekad neizbježne sudovi imaju različite stavove koji ipak pretežito idu u smjeru da se tada neće uvjetovati postojanje pisanog ugovora ili aneksa ugovora za svrhu utvrđenja nastanka ugovora o građenju, već će se primijeniti čl. 294. ZOO-a.

Ipak, buduće uređenje izvanstroškovničkih radova treba definirati temeljitije sa ciljem prevencije na način da to mogu primjenjivati ne samo sudovi, već i stranke u fazi konačnog obračuna i ranije u fazi ovjere privremenih situacija gdje to može uzrokovati tzv. križanje nadzora jer nije predviđeno troškovnikom.

6. Cijene

Posebna uzanca br. 22. utvrđuje da se cijene radova određuju na način utvrđen uvjetima naručioca za podnošenje ponude i ugovaranje tih radova.

Uzanca br. 22. predviđa i da se cijene određuju za jedinicu mjere radova koji su predmet ugovora (jedinična cijena) te u ukupnom iznos za vrijednost cijelog objekta ili dijela objekta, ili određenih radova, a koja uzanca je sukladna odredbi članka 625. ZOO-a.

Ova uzanca predviđa i da jedinična cijena važi i za viškove, odnosno za manjkove radova, ako ne prelaze 10% ugovorene količine radova.

Posebne uzance utvrđuju i utjecaj na promjenu cijene slijedećih čimbenika, i to: nastup izvanrednih uvjeta, zakašnjenje, klauzula o nepromjenjivosti cijena, primljeni predujam, kvaliteta radova, kao i utjecaj viškova, manjkova i nepredviđenih radova na ugovorenu cijenu.

Tako glede izmjene cijene zbog promijenjenih okolnosti, uzanom br. 23. predviđeno je da svaka ugovorna strana ima pravo zahtijevati izmjenu ugovorene cijene ukoliko nastupe izvanredni događaji, te se dalje navode što se između ostaloga ima osobito smatrati izvanrednim događajima, a koje izvanredne događaje ZOO ne definira.

Zakon o obveznim odnosima, ne sadrži odredbe koje bi regulirale situaciju koje je predviđena posebnom uzanom br. 25., a koje utvrđuje da kada do izmjene ugovorene cijene po osnovi porasta ili smanjenja troškova života dolazi jer su se troškovi života promijenili za više od 5%.

Vežano za povišenje cijene zanimljiva je i uzanca 26. koja predviđa da se u slučaju da dolazi do povećanja cijene zbog promijenjenih okolnosti, razlika u cijeni obuhvaća iznos koji prelazi predviđene postotke (što previđa i ZOO), ali i „...polovicu iznosa koji je u okviru tih postotaka.“ (što nije predviđeno ZOO-om).

Uzancem br. 30. utvrđeno je da ako izvođač bez prethodne suglasnosti naručioca upotrijebi materijal bolje kvalitete od ugovorene, cijena radova se po toj osnovi može izmijeniti uz pristanak naručioca, što se dakle može tumačiti da u slučaju da nema pristanka naručioca, izvođač nema pravo na razliku u cijeni materijala.

Viškovi i manjkovi radova ne utječu na ugovorenu cijenu, kao i nepredviđeni radovi ukoliko je cijena ugovorena u ukupnom iznosu i znalo se za te radove, dok naknadni radovi nisu uključeni u ugovorenu cijenu i moraju se posebnim ugovorom regulirati.

Vežano za odredbu „ključ u ruke“ istaknuli bi da posebne uzance izrijekom utvrđuju da ova odredba ne isključuje primjenu ugovorene cijene zbog nastupanja promijenjenih okolnosti i plaćanje naknadnih radova.

Glede naknadnih radova Vrhovni sud RH u odluci Revt-38/2003 zauzeo je mišljenje da naknadno odobrenje izvršenih radova naručitelj ne mora dati izričito, već je dovoljno da se iz njegova ponašanja daje zaključiti da je odobrio naknadne radove (npr. izjava da je spreman platiti naknadne radove).

7. Rokovi za izvođenje radova

Zakon o obveznim odnosima ne sadrži posebne odredbe vezane za rokove kod Ugovora o građenju, ali zato Posebne uzance sadrže 9 uzanci koje se odnose na rokove.

Tako je između ostaloga određeno da rok za izvođenje radova teče od uvođenja izvođača u posao, ako nije drugačije ugovoreno.

Vežano za rok kao bitan sastojak ugovora Vrhovni sud RH je zauzeo stajalište da nije bitan element ugovora ono što mi mislimo da bi trebao biti bitan element prema naravi stvari, nego ono što su stranke naznačile kao bitan element u ugovoru, pa je stoga moguće da rok ne bude bitan element ako stranke nisu naglasile da je rok bitan element ugovora, a što može biti pravno dvojbeno.

Posebnom uzancem 38. utvrđen je i rok za početak izvođenja radova, a koji predviđa da ako isti nije ugovoren, tada je izvođač dužan započeti radove odmah nakon uvođenja u posao, te je o započinjanju radova dužan izvijestiti naručitelja.

Ovaj rok naručitelj može izvođaču produžiti, dajući mu naknadni primjereni rok, a ukoliko izvođač niti unutar tog naknadnog roka ne započne izvoditi radove, a tada naručitelj može raskinuti ugovor i zahtijevati od izvođača naknadu štete.

Rokovi se izvođaču mogu produžiti i u slučaju kada je zbog promijenjenih okolnosti ili neispunjavanja obveza naručitelja bio spriječen izvoditi radove, te se dalje specificiraju posebni razlozi zbog kojih izvođač može tražiti produljenje rokova.

Uzancom 44. utvrđeno je da je izvođač dužan zahtjev za produljenje roka podnijeti naručitelju čim sazna za razlog zbog kojeg se rok može produljiti.

Visoki trgovački sud RH je u svojoj odluci broj PŽ-1419/04 zauzeo stav da:

„ Prema odredbi članka 42. st.1. PUG izvođač ima pravo zahtijevati produljenje roka za izvođenje radova u slučaju u kojemu je zbog primijenjenih okolnosti ili neispunjavanja obveze naručioca bio spriječen da izvodi radove. Odredbom stavka 3. točka 5. istoga članka PUG propisano je da se razlogom zbog kojeg se može zahtijevati produljenje rokova smatraju osobito postupci naručitelja iz uzance br. 70 kojom je propisano da izvođač ima pravo privremeno obustaviti izvođenje radova ako je postupcima naručioca spriječen da izvodi radove ili je zbog tih postupaka izvođenje radova znatno otežano.

Zbog kašnjenja tuženika u izvođenju svojih građevinskih radova (a tuženik je u odnosu na tužitelja naručitelj radova budući da je podizvođačkim ugovorom od tužitelja naručio izvođenje određenih radova), i tužitelj je kasnio s izvođenjem radova koje se podizvođačkim ugovorom obvezao izvršiti do 31.08.2001. godine. Osim toga, tužitelj je dana 23.08.2001. godine čak i privremeno obustavio izvođenje radova budući da pripremni radovi koje je izvodio tuženik nisu dovršeni. Zbog navedenog do kašnjenja u izvođenju radova nije došlo krivnjom tužitelja. Zato tuženik nema pravo zadržati iznos od 5% od ugovorene cijene izvedenih radova na ime naknade štete za zakašnjenje u izvođenju radova.“

Uzanca br. 36. koja bi trebala dodatno urediti pitanje rokova vrlo općenito označava da će dinamički plan biti također temelj za primjenu rokova.

Međutim, na pitanje rokova odnose se mnoga važna pitanja kao npr. raskid, penali, odgovornost za štetu.

Stoga bi svakako primjerenije bilo da se uzancom koja uređuje pitanje rokova daju određene smjernice u kojoj formi i pod kojim uvjetima se dalje mogu primjenjivati gore navedene pravne posljedice u slučaju nepoštivanja rokova vezanih za ugovor o građenju.

8. Uvođenje izvođača u posao

Uzancom br. 45. utvrđeno je što se ima smatrati „uvođenjem izvođača u posao“, a koji termin je vrlo bitan, obzirom da se od tada (kako je prethodno navedeno) računaju rokovi za izvođenje radova ako nije drugačije određeno.

Stoga se o uvođenju izvođača u posao sastavlja poseban zapisnik i to se konstatira u građevinskom dnevniku.

Tako se pod ovim terminom ima smatrati izvođenje onih obveza naručitelja bez čijeg prethodnog ispunjenja započinjanje radova faktički nije moguće ili pravno nije dopušteno, te je dalje specificirano koje to konkretne situacije predstavljaju uvođenje izvođača u posao.

Utvrđeni su i rokovi u kojima se izvođača mora uvesti u posao, a to je sukladno uzanci br. 46. rok koji je ugovoren, a ako taj rok protekne, a izvođača se ne uvede u posao, tada će izvođač naručitelju dati naknadni rok, te ako ga se ne uvede u posao niti u tom naknadnom roku tada izvođač može raskinuti ugovor.

Međutim ova uzanca ne uređuje na dostatan način slijedeće dvije situacije.

Prvo, pitanje odgovornosti za štetu koja nastaje na gradilištu od strane izvođača prije formalnog uvođenja u posao, a radi pripreme gradilišta. To su u praksi situacije gdje gradilište nije dovoljno organizirano niti osigurano, gdje postoji mogućnost prisustva trećih osoba, a obavlja se doprema strojeva, materijala, isključivanje instalacija i sl. To su poslovi koje obavlja u pravilu izvođač koji formalno nije uveden u posao.

Drugo, neriješeno je i pitanje odgovornosti izvođača za neizvršavanje pripremnih radnji kada su one predviđene ugovorom, a što uzrokuje daljnju neizvjesnost u pogledu ocjene uvjeta za raskid ugovora zbog mogućeg kašnjenja. To sve imajući u vidu da se rok za izvođenje radova računa od dana uvođenja u posao.

9. Ustupanje radova trećoj osobi

Posebним uzancama br. 48., 49. i 50. predviđeno je da izvođač može izvođenje pojedinih ugovorenih radova ustupiti trećoj osobi, te da izvođač izabire osobu kojoj ustupa izvođenje radova.

Ovo ustupanje radova trećoj osobi nema utjecaja na pravne odnose i međusobna prava i obveze naručitelja i izvođača.

10. Ugovorna kazna

Jedna od odredbi posebnih uzanci u građenju je ona koja se odnosi na ugovornu kaznu, a koja je važan institut obveznog prava.

Institut ugovorne kazne kod ugovora o građenju sadrži dvije karakteristike koje ga čine posebno zanimljivim za stručnu analizu.

Prva, što već kao sama zakonska norma otvara mnoga pitanja tumačenja, a što je sada naglašeno od stupanja na snagu novog Zakona o obveznim odnosima, imajući u vidu prioritarnu primjenu odredaba Posebnih uzanci o građenju među trgovcima (članak 12.), ako iste nisu izrijekom ugovorom isključene, za razliku od dotadašnjeg uređenja kojim su uzance izrijekom morale biti ugovorene, a time i razlike između normi zakona i uzanci.

Drugo, stoga što je taj institut gotovo nezaobilazan u svim ili gotovo svim ugovorima o građenju koji se odnose na važnije investicije.

Načelne dvojbe u tumačenju ugovorne kazne prema odredbama ZOO-a i PUG-a

Kako je uvodno naglašeno, člankom 12. ZOO iz 2005. godine predviđena je primjena uzanci, ako iste nisu izrijekom ugovorom isključene, a za razliku od dotadašnjeg uređenja kojim su uzance izrijekom morale biti ugovorene kako bi se mogle primijeniti.

Takvo uređenje opravdava pristup analizi samih odredbi PUG u odnosu na ZOO, ovdje u dijelu odredbi o ugovornoj kazni.

Zakonodavac je u temeljnoj odredbi o ugovornoj kazni, članak 350.stavak 1. ZOO-a izmjenama 2005. godine dodao treći razlog za ugovornu kaznu – „neuredno ispunjenje“.

Ovdje je važno naglasiti da neuredno ispunjenje, već po jezičnoj logici, nije zakašnjenje ili neispunjenje. To stoga što su to posebni ravnopravni razlozi, te bi stoga trebalo ovaj treći razlog shvaćati kao novi razlog koji nije obuhvaćen već postojećim razlozima.

Ukoliko ne postoji ugovorna regulacija što će se smatrati „neurednim ispunjenjem, što je znatno realnije za očekivati nego suprotno, vrlo je teško prema pravilima npr. građevinske struke ocijeniti što bi se u ugovoru o građenju smatralo – neurednim ispunjenjem.

Može li se primjerice, neurednim ispunjenjem smatrati primopredaja radova unutar roka sa određenim nedostacima gdje naručitelj i izvođač obavljaju primopredaju uz obvezu izvođača da u određenom roku otkloni nedostatke? Takva situacija, za primjenu tog razloga, se sama po sebi nameće kao najlogičnija.

Međutim, ona je ipak vrlo teško primjenjiva. Prije svega stoga što bi izvođač pri takvom shvaćanju ugovorne kazne inzistirao na određenju što se smatra „neurednim“, a moguće zatražio i primjenu članka 354. ZOO radi smanjenja te kazne.

Moguće je da bi u određenim slučajevima izvođač radije odgodio primopredaju, makar kasnio određeni broj dana, nego da zbog toga prihvati obvezu plaćanja cjelokupne kazne zbog brzo otklonjivog nedostatka.

Zaključuje se da će upravo novi razlog „neuredno ispunjenje“ bez ugovornog određenja što bi se pod time smatralo, voditi u pravilu naručitelja i izvođača u neusklađen odnos.

Posebno pitanje se otvara na jednoj uobičajenoj klauzuli ugovora koja glasi:
„... ako izvođač svojom krivnjom ne izvrši radove u ugovorenom roku...“.

Takvo određenje je često i dovodi do dvojbe koji je zapravo razlog za ugovornu kaznu time ugovoren. Ako je naglasak te klauzule na dijelu „ne izvrši radove“ zaključilo bi se da je riječ o razlogu – neispunjenje. Ako je naglasak te klauzule na „u ugovorenom roku“ tada je riječ o razlogu – zakašnjenje.

Pitanje određenja razloga za ugovornu kaznu svakako je važno, jer o prethodnom pitanju – koji je razlog za ugovornu kaznu, ovisi i ocjena jeli zahtjev vjerovnika (naručitelja) osnovan.

Visina ugovorne kazne, uzanca br. 52 kao razlog za smanjenje kazne po članku 354. ZOO

Nastavno na pitanje bezrazložne uniformiranosti uređenja odredbe ugovorne kazne u ugovorima, može se istaknuti da se razlike unutar ugovornih uređenja pokazuju se isključivo u vidu visine ugovorne kazne.

U tom smislu, varijacije među ugovorima se očituju kroz oznaku visine najčešće promila po danu zakašnjenja, te kroz oznaku ukupnog postotka visine kazne u odnosu na vrijednost ugovornih radova.

Prema tome, naznačene uobičajene varijacije idu za time da se ugovorna kazna ograničava mogućnost obračuna do 10 dana (npr. 5 promila i 5 posto) ili najviše do 200 dana (0,5 promila i 10 posto). Ovo su načelno najniži i najviši limiti prema kriteriju uobičajenih vrijednosti, a ne prema prisilnoj zakonskoj normi. Prisilna zakonska norma u tom smislu uređuje dakle samo gornji limit ugovorne kazne.

Kriterij donje vrijednosti ukupne ugovorne kazne (5%) nije ničim limitiran i doista predstavlja slobodnu dispoziciju stranaka.

Ovdje je nužno naglasiti da je sada uz presumiranu primjenu Posebnih uzanca o građenju ovdje nužno ocijeniti uzancu br. 52 koja nosi naziv „visina ugovorne kazne“. Tom odredbom je limitirana visina ugovorne kazne na 1 promil dnevno, a ukupno do 5% i to samo za slučaj kašnjenja.

Smatram da se to ograničenje ima primijeniti ako je ugovorom predviđena ugovorna kazna, a nije ugovorena njezina visina. Odnosno, ukoliko je njezina visina ugovorena iznad ograničenja propisanih Posebnim uzancama o građenju tada će ista biti dopuštena, budući je ta odredba dispozitivnog karaktera, ukoliko nije u suprotnosti sa niže obrazloženom odredbom ZOO.

Dakle, u takvom slučaju naručitelj radova mora biti svjestan da po proteku roka iznad 50 dana, nema pravo obračunavati daljnju ugovornu kaznu, već da tada mora dokazivati stvarnu štetu koja bi premašivala iznos ugovorne kazne, a što je prema pravilima dokazivanja naknade štete izuzetno teško dokazati.

Međutim, kriterij gornje vrijednosti ugovorne kazne je limitiran odredbom ZOO čl. 354. koja uređuje mogućnost dužniku ugovorne kazne da zahtjeva od suda smanjenje ugovorne kazne ukoliko je ista „suviše visoka“.

To pravo se prvenstveno ogleda u obračunu ukupne visine ugovorne kazne. Može se pretpostaviti da bi ugovorne kazne iznad 10% vrijednosti ugovora bile rizične kod tumačenja jesu li suviše visoko ugovorene, dok bi bilo razumno zaključiti da bi ugovorne kazne iznad 20% bile očito suviše visoko ugovorene.

Za procjenu ovog posebnog prava dužnika relevantan je pojedinačni ugovorni odnos i sve okolnosti tog odnosa, te nikako ne bi bilo dobro voditi se samo postotkom visine ukupno ugovorene kazne kao temeljem te ocjene.

Druga odrednica visine ugovorne kazne prema obračunskoj jedinici „po danu kašnjenja“ također može biti primijenjena pri ocjeni jeli takva kazna suviše visoko ugovorena.

Moguća bi bila situacija da je ugovorena ukupna kazna predviđena u primjerenom ukupnoj visini od 10 posto, ali uz obračun neprimjerenih npr. 50 promila dnevno. To znači da bi tada izvođač mogao biti kažnjen sa 10 posto vrijednosti radova zbog kašnjenja od – 2 dana. Stoga, zakonska ograničenja u pogledu suviše visoke kazne mogu biti primijenjena i u dijelu koji se direktno ne odnosi samo na ukupna visina kazne, nego i način obračuna te kazne.

Posebne uzance o građenju mogu biti i određeni orijentir pri ocjeni zahtjeva za smanjenje visine, s time da to ne znači nužno da iste ne mogu biti smanjene i ispod vrijednosti koje su predviđene tim uzancama, sukladno odluci Visokog trgovačkog suda br. PŽ-236/86:

„Ako stranke nisu ugovorile primjenu Posebnih uzanci u građenju, ili ako iz okolnosti ne proizlazi da su njihovu primjenu htjele (čl. 21. st. 2. ZOO-a), onda se ugovorna kazna može smanjiti ako su ispunjene pretpostavke iz člana 274. ZOO-a, ali njena visina nije ograničena na 5 % od vrijednosti izvedenih radova.“

Odnos visine ugovorne kazne zbog zakašnjenja, kroz izračun dana zakašnjenja, bilo bi primjereno ocjenjivati u odnosu na ugovoreni rok gradnje.

Smatram da su objektivno vrlo rijetke situacije gdje bi dužnik opravdano mogao istaknuti da je, ne samo ugovorna kazna visoka već i da okolnosti koje tu kaznu čine potencijalnom previsokom nisu dužniku bile poznate u času sklapanja ugovora.

Osnovica za obračun ugovorne kazne, uzanca br. 53

Pitanje visine ugovorne kazne se može dvojako tumačiti i kroz pitanje osnovice za obračun. Jedan pristup u tumačenju te osnovice jest „ugovorena vrijednost radova“. Takva složenica se najčešće pojavljuje u ugovorima o građenju.

Međutim, sada primjenom Posebnih uzanci o građenju i kada uzance nisu izrijekom ugovorom ugovorene, postoji mogućnost za primjenu Uzance br. 53. koji nosi naziv – „Osnovica za obračunavanje ugovorne kazne kojom se uređuje da osnovica za obračunavanje ugovorne kazne nije kako se najčešće ugovora „vrijednosti ugovorenih radova“. Istom uzancem se određuje da u ukupnu ugovorenu cijenu radova ne ulazi vrijednost prije završenog i predanog dijela objekta koji čini samostalnu ekonomsku cjelinu i koji se može samostalno koristiti.

Takvim uređenjem vrlo jednostavno obračunavanje osnovice po osnovi „ugovorene vrijednosti radova“ može svakako biti znatno složenije i to upravo u ugovorima o građenju visokih vrijednosti, gdje se radovi ugovaraju po fazama sa više objekata i sl.

Ponovno se može zaključiti da i u ovom slučaju prednost ima dispozitivno uređenje osnovice samim ugovorom stranaka. Međutim, kako se pitanje osnovice za ugovornu kaznu nerijetko ugovora nejasno ili nikako, zbog već istaknute „neopravdane uniformnosti i šturosti kod uređenja te klauzule“, moguće je da dođe do primjene članka 53. Posebnih uzanci o građenju, a time i složenog utvrđenja što je uopće osnovica za obračun ugovorne kazne, prije pitanja uzroka, odgovornosti, visine i dr.

Različito uređenje uzanca br. 54. i čl.353.st.5. ZOO – rok za podnošenje zahtjeva za ugovornu kaznu

Rok u kojem vjerovnik može podnijeti zahtjev za ugovornu kaznu je vrlo važno pitanje za vjerovnika jer se radi o prekluzivnom roku.

U tom smjeru je stav zauzela sudska praksa, budući da se u dokaznim postupcima utvrđuje jeli zahtjev podnesen u roku, npr. primjer Vrhovni sud RH u odluci br. Revt-91/09:

„Pravilno je pravno stajalište nižestupanjskih sudova da tuženik neosnovano zadržava dio ugovorene cijene pozivom na odredbu ugovora o ugovornoj kazni. Primopredaja radova je izvršena bez ikakve primjedbe, a tuženik tijekom postupka nije dokazao da je izjavio tužitelju da zadržava svoje pravo na ugovornu kaznu. Zato opsežni revizijski navodi o zakašnjenju tužitelja sa izvođenjem radova nisu od značaja za donošenje zakonite odluke u ovom predmetu, jer je tuženik izgubio pravo na isplatu ugovorne kazne, budući da nije bez odgađanja saopćio tužitelju da to pravo zadržava, a što je pretpostavka ostvarenja prava na isplatu ugovorne kazne (čl. 273. st. 5. ZOO)“

Uzanca br. 54 uređuje i dodatno pitanje do kada se obračunava ugovorna kazna, te uređuje do primopredaje, odnosno do početka korištenja, ako je isto bilo prije.

Uređenje iz PUG-a je neusporedivo više u duhu građevinskih odnosa, jer je zakon uvjetovao naručitelju da najkasnije na primopredaji izjavi da zadržava pravo na ugovornu kaznu.

Primopredaja kao važan čin u provedbi ugovora o građenju načelno nema taj cilj, već je za bilo kakve zahtjeve financijske prirode za to predviđen konačni obračun kako se naziva u PUG ili okončani obračun kako se naziva u većini ugovora o građenju.

U tom smislu, novi je ZOO kroz prioritarnu primjenu PUG otklonio jednu svoju zakonsku nespretnost koja se istina vezala samo na ugovore o građenju, a što je davalo neočekivano pravo izvođaču da s vjerojatnim uspjehom ističe prigovor prekluzije naručitelju.

Različito uređenje uzanaca br. 56 i čl. 355.st.2. ZOO – pravo na naknadu štete povrh ugovorne kazne

Uzanca br. 56 za razliku od članka 355.st.2. ZOO uređuje da vjerovnik može zahtijevati naknadu štete povrh ugovorne kazne samo ako je do štete došlo zbog neurednog ispunjenja, a ne kako to ZOO ostavlja otvorenim, a time i dopuštenim iz svih predviđenih razloga za ugovornu kaznu.

Što više u drugoj rečenici uzance 56. uređuje se da vjerovnik ne može zahtijevati naknadu štete, ukoliko je ista iznad ugovorene kazne ako ista nije ugovorena.

Ova odredba PUG u svom formalnom tumačenju može biti vrlo nepovoljna za naručitelje jer bi se dalo zaključiti da je njihovo pravo na naknadu štete preko visine ugovorne kazne moralo biti ugovoreno i tada je ograničeno samo na razlog – neuredno ispunjenje (a ne npr. zakašnjenje), koji razlog je kako je gore opisano bez ugovorne regulacije faktično neprimjenjiv.

Jedini mogući pristup oštećenog naručitelja u toj situaciji bi bio tumačenje da je ova odredba PUG nezakonita, jer je suprotna članku 355.st.2. ZOO i odredbama ZOO o naknadi štete, pa i samim načelima ZOO.

Različito uređenje uzanca br. 57 i čl. 352.st.2. ZOO - oslobođenje izvođača od plaćanja ugovorne kazne

Uzancom br. 57 uređeno je da se dužnik oslobađa plaćanja ugovorne kazne, ako je do neurednog ispunjenja ili do neispunjenja došlo zbog uzroka za koji nije odgovoran. Ovo uređenje nije istovjetno uređenju članka 352. st.2. ZOO, a moguće je isto čak i proturječno tom zakonskom članku.

PUG očito ispušta jedan zakonski razlog za ugovornu kaznu i to upravo onaj koji se u pravilu najčešće predviđa ugovorom – zakašnjenje.

Može li se tumačiti da je kod ugovora o građenju prioritet u primjeni PUG, a kako on isključuje u slučaju zakašnjenja kao ugovornog razloga oslobođenje dužnika od plaćanja – da je time dužnik (izvođač) uvijek odgovoran za ugovornu kaznu ako je do isto došlo zbog razloga zakašnjenja koji je kao takav ugovoren.

Izvođač radova može načelno istaknuti znatan broj razloga koji otklanjaju njegovu odgovornost za činjenicu kašnjenja.

Primjera radi, u većini slučajeva tijekom izvođenja radova pojavi se potreba naručitelja za tzv. izvantržovničkim radovima. Takvi radovi se u pravilu posebnim ugovorima ne ugovaraju, a najčešće utječu na rok ugovorenih radova. Nadalje, tijekom izvođenja radova radovi jednog izvođača ovise o radovima drugih izvođača. Pitanje istodobnog ispunjavanja obveze naručitelja u vidu plaćanja radova, može također biti neovisni razlog za otklanjanje odgovornosti izvođača za kašnjenje.

Utvrđenje većeg broja različitih relevantnih okolnosti koje su u zbiru dovele do činjenice zakašnjenja predaje radova, zahtjeva svakako analizu i ocjenu i po kriteriju osnovanosti i po vremenskom značaju.

Za tu svrhu je vrlo važno i pravno praćenje izvođenja radova, te pravodobno i pravilno podnošenje zahtjeva za produljenje rokova (neovisno hoće li isti biti prihvaćeni), kao i evidentiranje svih relevantnih događaja kroz građevinski dnevnik i neposrednu pisanu korespondenciju između izvođača i naručitelja.

Pitanje prekoračenja rokova izvođenja radova nerijetko ugovorom predviđa mogućnost nemogućnost daljnjeg financiranja investitora, a što za njega nije povoljno rješenje radi čega on kao naručitelj formalno prihvaća produljenje roka. Time ujedno sebi načelno uskraćuje mogućnost za postavljanje zahtjeva za ugovornu kaznu, budući je ispunjenje u produljenom roku, ispunjenje u roku.

Jedan neovisni razlog za oslobođenje dužnika od plaćanja ugovorne kazne može biti i temeljena na činjenici je li zahtjev o zadržanju prava na ugovornu kaznu podnijela ovlaštena osoba vjerovnika.

Izjava o zadržavanju prava na ugovornu kaznu prema odredbama ZOO-a trebala se dati do primitka ispunjenja (načelno primopredaje) odnosno prema odredbama PUG-a do konačnog obračuna.

Ova dva događaja u procesu ispunjenja ugovora o građenju se načelno provode putem nadzornog tijela i voditelja gradnje, a rjeđe putem samih zakonskih zastupnika. Međutim pitanje izjave o zadržanju prava na obračun ugovorne kazne je svakako i financijsko pitanje i shodno tome postoji osnova da kao tako bude u ovlasti zakonskih zastupnika.

Ova dvojba može dovesti i do konačnog gubitka prava na ugovornu kaznu ukoliko je takav zahtjev izjavljen od strane neovlaštene osobe.

Sadašnje uređenje koje daje prioritet odredbama PUG-a gdje se vremenski limitira sa konačnim obračunom prekluzija na isticanje zahtjeva na zadržanje prava na ugovornu kaznu može uzrokovati i pitanje kojim to daljnjim ispravama naručitelj doista obračunava ugovornu kaznu obzirom da nakon konačnog obračuna ne postoji daljnji obračun.

Shodno tome bilo bi primjerenije tumačiti da bi tada naručitelj trebao ne samo zadržati pravo već i izjaviti svoj zahtjev sa izračunom ugovorne kazne, a sve kako bi izvođač imao mogućnost tada u primjereno vrijeme i unutar isprave koja upravo i tome služi dati svoje očitovanje te se oko istoga usuglasiti ili transparentno naznačiti razloge zbog kojih nije suglasan prihvatiti takav zahtjev.

Uzanca br. 55. PUG-a svakako nije jasna jer „zahtjev za ostvarivanje prava“ nije dovoljno jasno određenje je li to – zahtjev za zadržaj prava bez izračuna financijskog dijela zahtjeva ili je to doista zahtjev sa financijskim izračunom kao konačni novčani zahtjev.

11. Plaćanje

Posebnom uzancom 58. utvrđeno je da se izvršeni radovi plaćaju na temelju privremenih situacija i završene situacije.

Zakon o obveznim odnosima ne sadrži niti jednu odredbu glede privremene i završene situacije, te su iste regulirane isključivo ovim posebnim uzancama.

Gore navedene situacije se ispostavljaju na temelju izvedene količine ugovorenih radova i ugovorenih cijena, te je posebnim uzancama utvrđeno koje podatke te situacije trebaju sadržavati, kao i rokove za plaćanje po predmetnim situacijama (8 dana za privremene, a 15 dana za završene situacije).

O gore navedenom je isti stav zauzela i sudska praksa, pa tako Visoki trgovački sud RH u svojoj presudi pod brojem PŽ-4049/02 navodi:

„Odredbom čl. 9 Ugovora ugovoren je način plaćanja cijene radova tako da se naručitelj obvezao platiti 20% od ukupne cijene kao avans, a ostatak po privremenim i okončanim situacijama. Obzirom da dinamika plaćanja nije unaprijed utvrđena u točno određeni dan, dospijeće obveze naručitelja vezano je za privremene i okončane situacije. Privremene i okončana situacija ispostavljaju se na temelju izvedene količine ugovorenih radova i ugovorenih cijena. Uzancama je uređen način ispostavljanja privremenih i okončane situacije. Na temelju privremene situacije isplata se vrši u roku od osam dana od primitka privremene situacije, a isplata na temelju okončane situacije obavlja se u roku od 15 dana od primitka okončane situacije (čl.63. Uzanci). Ako naručitelj ospori dio primljene situacije nespornu svotu plaća u rokovima iz čl. 63. Uzanci. Obzirom da se radi o pravu kojim stranke mogu slobodno raspolagati, stranke su mogle isplatu i drugačije ugovoriti, no u ovom slučaju nema dokaza da je takvog ugovora bilo..“

Vezano za plaćanje predujma, ukoliko je isti ugovoren, ako nije određen rok isplate tada se predujam plaća prije početka izvođenja ugovorenih radova, a izvođač ga počinje vraćati kada novčani iznos ispostavljenih privremenih situacija dosegne visinu od 50% ugovorene cijene.

Posebnim uzancama je utvrđeno i da naručitelj ima pravo zadržati razmjerni dio cijene za otklanjanje nedostataka utvrđenih pri primopredaji radova, te taj zadržani dio cijene naručitelj može upotrijebiti za otklanjanje nedostataka na izvedenim radovima, ako izvođač na pismeni poziv naručitelja ne otkloni te nedostatke u primjerenom roku.

Vezano za zadržani dio cijene Visoki trgovački sud RH je u svojoj odluci PŽ-70/02 zauzeo slijedeći stav:

„ Nadalje, prema odredbi članka 68. Posebnih uzanci o građenju zadržani dio cijene naručitelj može upotrijebiti za otklanjanje nedostataka na izvedenim radovima ako izvođač na pismeni poziv naručitelja ne otkloni te nedostatke u primjerenom roku, a prema odredbi čl. 69. navedenih uzanci zadržani iznos, odnosno njegov neutrošeni dio naručitelj isplaćuje izvođaču u roku od 8 dana od dana primopredaje radova, odnosno odmah po otklanjanju nedostataka utvrđenih prilikom primopredaje.

Kako je ugovorom između stranaka utvrđena namjena zadržanog iznosa, i to otklanjanje nedostataka u jamstvenom roku, imajući u vidu citirane odredbe Posebnih uzanci o građenju, čiju su primjenu stranke ugovorile, žalbeni sud nalazi kako je u slučaju da su uočeni nedostaci na radovima koje je izveo tužitelj, te da je pozvan na odgovarajući način otkloniti iste, pa da to nije učinio, tuženik bio dužan po isteku jamstvenog roka, neutrošeni dio zadržanog iznosa vratiti tužitelju. Ovo stoga što se zadržani iznos isplaćuje izvođaču kad prestane svrha njegovog zadržavanja.“

12. Privremena obustava izvođenja radova

Posebnim uzancama su predviđene i situacije u kojima izvođač ima pravo privremeno obustaviti izvođenje radova, a to je ako je postupcima naručitelja spriječen da izvodi radove ili je zbog tih postupaka izvođenje radova znatno otežano, a o čemu je dužan odmah pisano obavijestiti naručitelja.

Postupci naručitelja koji bi sprječavali izvođača da izvodi radove ili ih otežavali bi bili neispunjenje ili neuredno ispunjenje obveza naručitelja da: otkloni nedostatke u tehničkoj dokumentaciji na temelju koje se izvode radovi, isplati predujam i isplati privremene situacije.

Kako je i prethodno navedeno vezano uz rokove, i ovdje izvođač može obustaviti radove tek nakon proteka primjerenog roka koji je izvođač ostavio naručitelju za ispunjenje obveze.

S druge strane, posebne uzance propisuju i obvezu izvođača da nastavi sa izvođenjem radova nakon prestanka smetnje zbog koje su radovi obustavljeni.

Ukoliko dođe do obustave izvođenja radova tada je izvođač dužan već izvedene radove zaštititi od propadanja, a troškove zaštite podmiruje naručitelj.

Vezano za naknadu štete zbog obustave radova ugovorna strana koja je odgovorna za obustavu radova dužna je drugoj nadoknaditi štetu koju je pretrpjela zbog obustave radova, te ta naknada štete obuhvaća i izmaklu korist.

Posebna uzanca br. 73. primjer je odredbe koja se može smatrati suvišnom imajući u vidu da sve propisano uređuje ZOO u cilju naknade štete na detaljniji način. Stoga, nije realno za očekivati da bi primjena Uzance br. 73. ikada praktično bila moguća.

13. Kvaliteta radova i materijala

Posebna uzanca br. 75. utvrđuje da je izvođač dužan u skladu s pravilima struke ispitati pravilnost tehničkih rješenja u tehničkoj dokumentaciji i naručitelja upozoriti na pogreške koje opazi.

Već ranije je obrazložen utjecaj kvalitete materijala na cijenu, te je ovdje potrebno dodati još i da posebne uzance predviđaju da je izvođač dužan upozoriti naručitelja na uočene ili utvrđene nedostatke materijala i opreme koji su predviđeni tehničkom dokumentacijom, te materijala i opreme što ih je naručitelj nabavio ili izabrao.

Posebne uzance predviđaju odgovornost izvođača za upotrebu materijala i opreme koji ne odgovaraju ugovorenoj ili propisanoj kvaliteti, osim ukoliko naručitelj, nakon što ga je na nedostatke upozorio izvođač, nije zahtijevao od izvođača korištenje upravo tog materijala, odnosno opreme.

Inače, u ZOO-u odgovornost za materijalne nedostatke građevine reguliraju odredbe koje se odnose na Ugovor o dijelu, obzirom da je odredbom 631. predviđena supsidijarna primjena pravila koja uređuju Ugovor o dijelu.

Posebne uzance kao posljedicu nepridržavanja uporabe materijala i opreme ugovorene ili propisane kvalitete, i otklanjanja nedostataka je da naručitelj može raskinuti ugovor i tražiti od izvođača naknadu štete koja je nastala zbog nekvalitetno izvedenih radova i zbog raskida ugovora.

Naručitelj može otklanjanje nedostataka ustupiti i trećoj osobi, a na teret izvođača, ukoliko ih izvođač u primjerenom roku nije otklonio.

Glede same kontrole kvalitete posebnom uzancom br. 80. je utvrđeno da je izvođač dužan dati dokaze o kvaliteti upotrijebljenog materijala i opreme i izvedenih radova i naručiocu omogućiti kontrolu, troškove kontrole podmiruje naručitelj.

Ova posebna uzanca je sukladna i sadržaju odredbe čl. 622. Zakona o obveznim odnosima koja govori o nadzoru, te propisuje da je izvođač dužan omogućiti naručitelju stalan nadzor nad radovima i kontrolu količine, kakvoće i sukladnosti ugrađenih proizvoda.

14. Jamstvo za kvalitetu izvedenih radova

Posebna uzanca br. 83. utvrđuje da izvođač jamči da su izvedeni radovi u vrijeme primopredaje u skladu s ugovorom, propisima i pravilima struke i da nemaju mana koje onemogućuju ili smanjuju njihovu vrijednost ili njihovu prikladnost za redovnu upotrebu odnosno upotrebu određenu ugovorom.

Ovaj jamstveni rok za kvalitetu izvedenih radova iznosi 2 godine, a koji rok počinje teći od primopredaje objekta, dok za opremu koja se ugrađuje moguće postoji još i jamstvo proizvođača opreme.

Posebna uzanca br. 88. utvrđuje prava kasnijih korisnika na način da na njih prelaze sva prava koja naručitelj ima prema izvođaču do proteka jamstvenog roka.

Međutim, neovisno o roku od dvije godine, predviđenim uzancom br. 83. naručitelj radova i nakon proteka roka od dvije godine može ostvarivati pravo na naknadu štete jer je rok za naknadu štete dulji i predviđen je ZOO-om.

15. Materijal i oprema koje nabavlja naručitelj

U situaciji kada materijal i opremu nabavlja naručitelj tada je izvođač dužan materijal i opremu koju primi od naručitelja uskladištiti, čuvati i održavati do ugrađivanja, te troškove istog podmiruje izvođač.

Posebnom uzancom br. 93. predviđeno je da ako mjesto i rokovi predaje materijala i opreme od naručioca nisu određeni ugovorom, materijal i oprema predaju se na gradilištu, a rok predaje određuje se u skladu s ugovorenim dinamikom radova.

16. Osiguranje

Sukladno gore navedenim odredbama koje se odnose na materijal i opremu koju je nabavio naručitelj istu je potrebno osigurati od uobičajenih rizika do njihove pune vrijednosti, sukladno posebnoj uzanci br. 95.

Premiju za gore navedeno osiguranje plaća izvođač, a ako isti to propusti učiniti, tada naručitelj može i sam, na račun izvođača, osigurati izvedene radove, materijal i opremu koje je on nabavio i predao izvođaču.

Ovako pravilo nije prihvatljivo za pravnu primjenu iz razloga što nije moguće utvrditi koja bi bila sankcija ukoliko ugovorom o građenju nije ugovorena obveza izvođača da osigura radove, materijal i opremu.

Činjenica da ugovorom određena obveza nije predviđena, a predviđena je odredbama PUG može unijeti samo pravni rizik obzirom da je PUG sada propis koji se primjenjuje temeljem ZOO-a, ali nije obvezan nego je načelno dispozitivan.

Kako uzanca br. 95. predviđa da će premiju osiguranja platiti izvođač, uzrokuje se pravni rizik što ako osiguranje nije ugovoreno, a naručitelj ga je ipak sam u svoje ime ugovorio i na kraju trošak premije odbio izvođaču od njegovog potraživanja pozivom na ovu uzancu.

17. Snošenje rizika

Posebne uzance koje se odnose na rizik za slučajnu propast i oštećenje stvari su sukladne odredbama ZOO-a, te iste utvrđuju da do primopredaje izvedenih radova rizik slučajne propasti i oštećenja radova, materijala i opreme snosi izvođač. Naručitelj snosi rizik za materijal i opremu što ih je nabavio do njihove predaje izvođaču.

Nakon primopredaje objekta, odnosno izvedenih radova, rizik slučajne propasti i oštećenja snosi naručitelj.

Gornja uzanca br. 97. nije dobro koncipirana iz razloga što nadzor nad gradilištem i čuvarsku službu vrlo često organizira naručitelj osobito u situacijama gdje se izvode radovi od strane više izvođača.

U tom smislu neprihvatljivo je da je izvođač sam sebi odgovoran za oštećenje svojih materijala i opreme koje se može dogoditi u vrijeme dok ne izvodi radove (npr. noću i vikendom), iako taj izvođač nema mogućnosti sam organizirati čuvarsku službu.

18. Stručni nadzor naručitelja

Prethodno je već analizirana posebna uzanca koja se odnosi na kontrolu kvalitete od strane naručitelja, pa bi ovdje dodali da pored navedene kontrole naručitelj ima pravo obavljati stručni nadzor nad radovima izvođača radi provjere i osiguranja njihova urednog izvođenja, osobito u vezi s vrstom, količinom i kvalitetom radova, materijala i opreme i predviđenim rokovima.

Ostale posebne uzance koje se odnose na stručni nadzor naručitelja utvrđuju način postupanja izvođača prema nadzoru, kao i to da se sve primjedbe i nalazi naručitelja moraju prenijeti izvođaču pismeno ili se moraju upisati u građevinski dnevnik.

Posebnom uzancom br. 102. predviđeno je da je izvođač „ dužan postupiti u povodu svih osnovanih zahtjeva naručitelja“.

Ovakva odredba može uzrokovati pravnu nesigurnost jer favorizira jednu od dvije ravnopravne ugovorne strane na način da jedna strana ima dužnost postupanja po zahtjevima druge strane tijekom gradnje.

Izvođač je dužan poštovati ugovorne odredbe, projekt, vrstu i opseg poslova kako su uređeni troškovnikom i pratećom tehničkom dokumentacijom.

Zahtjevi naručitelja povrh toga ne mogu biti dužnost izvođača, jer bi se tada radilo o zahtjevima koji su izvan troškovnika i ugovora.

Ovo je primjer nesukladnosti PUG i ZOO-a gdje ZOO ima temeljno pravilo o ispunjenju ugovornih obveza, a ne o ispunjenju „zahtjeva koji idu nakon sklopljenog ugovora.

Posebnom uzancom br. 103. predviđena su posebna ovlaštenja koja ima osoba koja obavlja stručni nadzor, a to su ovlaštenja na mijenjanje tehničke dokumentacije na temelju koje se izvode radovi, ugovorene cijene ili drugih odredbi ugovora kao i s izvođačem ugovarati druge radove ili uređivati s njim druge imovinskopravne odnose, na što je sve ovlašten pod uvjetom da ima posebno ovlaštenje naručitelja.

Sudska praksa je zauzela stav da ovjeravanje situacije od nadzora nije uvjet za plaćanje po istoj, pa tako u svojoj odluci br. PŽ-2843/2004 Visoki trgovački sud RH obrazlaže:

„ Prema odredbi članka 65. PUG ovjeravanje situacije od strane naručitelja nije uvjet za plaćanje na osnovi situacije. Iz navedene uzance slijedi da se tuženik kao tužitelj naručitelj radova ne može osloboditi svoje obveze isplate cijene za izvedene radove pravdajući to time što nadzorni inženjer nije ovjerio privremenu situaciju, ako je nesporno da su radovi izvedeni čije je vrijednost ona koja je navedena u toj situaciji i koju potražuje tužitelj. Jednako tako, niti (ne) priznavanje radova od strane glavnog investitora (treće osobe) nema utjecaja na ispunjenje tuženikove obveze budući da treća osoba nije ni u kakvom ugovornom odnosu s tužiteljem.“

19. Odgovornost naručitelja za stabilnost i sigurnost objekta

Posebna uzanca koja se odnosi na utvrđenje odgovornosti naručitelja za stabilnost i sigurnost objekta je sadržajno sukladna odredbi članka 633. Zakona o obveznim odnosima, odnosno obje predviđaju rok od 10 godina u kojem izvođač odgovara za nedostatke objekta u vezi s njegovom stabilnošću i sigurnošću koji bi se pokazali od primopredaje radova, i to kako naručitelju tako i svakom drugom korisniku objekta.

Izvođač se oslobađa gornje odgovornosti ako su nedostaci posljedica pogrešaka u projektu što ga je osigurao naručitelj i ako on te pogreške nije mogao uočiti.

O gore navedenom govori i sudska praksa, pa tako Visoki trgovački sud RH u svojoj presudi pod brojem Pž-5524/07 navodi:

„ Tuženik smatra da je bilo nedostataka u solidnosti građevine u smislu čl. 644. ZOO-a i ti se nedostaci mogu pojaviti u roku od 10 godina od primitka radova od strane tuženika. Stranke su ugovorom odredile primjenu posebnih uzanci o građenju, a kako otklanjanje nedostataka prema procjeni vještaka iznosi 69.320,40 kn to tuženik postavlja i zahtjev za taj iznos uz dodatni iznos...“

20. Mjere sigurnosti

Neovisno o prethodno navedenoj uzanci koja se odnosi na obvezu osiguranja materijala i opreme, izvođač je sukladno uzanci br. 107. dužan na gradilištu poduzimati mjere radi osiguranja objekta i radova, opreme, uređaja i instalacija, radnika, prolaznika, prometa, susjednih objekata i okolice.

Troškove za ove mjere osiguranja podmiruje izvođač.

Ako osiguranje susjednih objekata i druge mjere sigurnosti zahtijevaju izvođenje radova koji nisu predviđeni ugovorom, takvi se radovi smatraju nepredvidivim radovima i na njih se odnose ove uzance i nepredviđenim radovima.

Ova uzanca također je primjer suviše norme, obzirom da posebni zakoni ovu materiju reguliraju detaljnije. Stoga nije moguće direktno primijeniti ovu uzancu.

21. Osiguranje i čuvanje gradilišta

Posebna uzanca br. 109. ponavlja da je izvođač od početka izvođenja radova pa do predaje radova naručitelju dužan na prikladan način osiguravati i čuvati izvedene radove, opremu i materijal od oštećenja, propadanja, odnošenja ili uništenja, te da izvođač podmiruje troškove ovoga osiguranja i čuvanja.

Ukoliko na istom gradilištu radove izvodi više izvođača, tada svaki od njih osigurava i čuva svoje radove, opremu i materijal.

Ovom uzancom se predviđa obveza izvođača da osigurava i čuva izvedene radove, što jest u skladu sa uzancom br. 97., ali je u praksi vrlo često neprovedivo upravo u slučaju gradilišta gdje radove izvodi više izvođača.

U tom smislu, ova uzanca pogrešno usmjerava da svaki izvođač „čuva“ svoje radove, jer je praksa dokazala da se takvo što ne primjenjuje, što je dovoljan razlog za korekciju ove uzance.

22. Primopredaja izvedenih radova

Posebnim uzancama od broja 110. pa do broja 115. utvrđen je način na koji se predaju radovi od strane izvođača naručitelju, a koja primopredaja nije regulirana niti jednom odredbom ZOO-a.

Tako izvođač odmah nakon završetka radova obavještava naručitelja da su radovi koji su predmet ugovora završeni, te su oboje dužni bez odgode pristupiti primopredaji i konačnom obračunu.

Utvrđeno je i da ako se naručitelj počeo koristiti objektom prije primopredaje, tada se smatra da je primopredaja izvršena na dan početka korištenja.

O ovome je stav zauzela i sudska praksa, pa tako prema odluci Visokog trgovačkog suda RH pod brojem Pž-8934/03 slijedi:

„ Prema posebnim uzancama o građenju čl. 112., ako se naručilac počeo koristiti objektom primopredaje, smatra se da je primopredaja izvršena na dan početka korištenja, pa stoga kod neprijeporno utvrđene činjenice da je tuženik stupio u posjed izgrađenih objekata, te ih nakon toga i prodao na tržištu, prigovor o preuranjenosti tužbe ukazuje se potpuno neosnovanim.“

Jednako kako se sastavlja zapisnik povodom uvođenja u posao, tako se mora sastaviti i zapisnik o primopredaji koji mora imati određeni obvezni sadržaj koji je utvrđen u posebnoj uzanci br. 113.

Ukoliko jedan ugovaratelj neopravdano odbije sudjelovati u primopredaji ili se ne odazove pozivu da sudjeluje u primopredaji, tada zapisnik o primopredaji može sastaviti i samo jedna ugovorna strana bez sudjelovanja druge, te se takav zapisnik dostavlja drugoj strani i na dan dostave tog zapisnika nastaju posljedice u vezi s primopredajom.

Posebna uzanca o građenju br. 115. uređuje situaciju koju načelno nije potrebno uređivati, jer se zaključak o suglasnim nedostacima podrazumijeva i ne uzrokuje daljnje sporove među ugovornim stranama.

Međutim, znatno korisnije i kvalitetnije bi bilo ovom uzancom usmjeriti proceduru na situaciju gdje strane ne mogu postići suglasnost, a sve u cilju izbjegavanja sudskog spora.

Također, PUG ne uređuje provedbu primopredaje u slučajevima raskida ugovora o građenju, a gdje je to najznačajnije. Na primjer, ako naručitelj neosnovano raskine ugovor o građenju, te shodno tome zabrani daljnji ulazak izvođaču na gradilište te uvede i novog izvođača – raniji izvođač neće moći iskoristiti niti jednu od 6 uzanci predviđenih za primopredaju radova prema PUG.

23. Konačan obračun

Posebna uzanca br. 116. utvrđuje da se konačnim obračunom raspravljaju odnosi između ugovaratelja i utvrđuje se izvršenje njihovih međusobnih prava i obveza iz ugovora.

Konačan obračun obavlja se nakon primopredaje izvedenih radova, te sa završava s radom na njemu u roku od 60 dana od dana primopredaje.

Konačnim obračunom obuhvaćaju se svi radovi izvedeni na temelju ugovora, uključujući i nepredviđene i naknadne radove što ih je izvođač bio dužan ili ovlašten izvesti, bez obzira na to jesu li radovi obuhvaćeni privremenim situacijama.

Posebna uzanca br. 119. utvrđuje koje sve podatke konačan obračun mora između ostalog sadržavati.

Ako naručitelj bez opravdanog razloga odbije sudjelovati u konačnom obračunu ili sa svojim sudjelovanjem odugovlači u izradi obračuna, tada izvođač može sam obaviti obračun i o tome obavijestiti naručitelja, te isto to pravo ima i naručitelj.

Sudska praksa je zauzela stav glede sastavljanja konačnog obračuna, te iz presude Visokog trgovačkog suda RH, PŽ-5902/06 slijedi:

„ U spisu prileži konačni obračun od 17.03.2004. godine, koji je tuženik sačinio s pozivom na Uzancu br. 120. Tijekom postupka tužitelj tvrdi da je taj obračun sačinjen protivno navedenim uzancima, jer nije bio pozvan na njegovo sačinjenje. Međutim, u spisu prileži dopis od 22.03.2004. godine iz čijeg sadržaja proizlazi da tuženik nije mogao prihvatiti prijedlog Konačnog obračuna, te je tužitelju dostavljen konačni obračun koji je jednostrano izrađen od strane komisije tuženika.“

Posebne uzance o građenju vrlo detaljno u šest uzanci opisuje kako će se provesti konačni obračun, odnosno u praksi češći termin, okončani obračun.

Međutim, vrlo slično kao u slučaju primopredajnog zapisnika, PUG ne daju odgovor na pitanje kako će se tretirati situacija gdje naručitelj i izvođač nisu suglasni u pogledu podataka koje treba sadržavati okončani obračun.

Uzanca br. 120. uredila je situaciju gdje jedna strana uopće ne sudjeluje u okončanom obračunu ili odugovlači u izradi obračuna, a što je znatno manje realan problem nego tipična situacija gdje se naručitelj i izvođač ne mogu suglasiti uz pogledu sadržaja obračuna prema uzanci br. 119.

24. Posljedice raskida ugovora

Posebna uzanca br 122. definira da ako dođe do raskida ugovora, naručitelj je dužan izvođaču platiti izvedene radove i u slučaju kada je izvođač odgovoran za raskid.

Ovakva odredba pravno nije prihvatljiva jer neopravdano usmjerava na obvezu naručitelja u cilju plaćanja bez usklađene primjene uzance br. 124. po osnovi naknade štete, a jednako tako i uzance br. 51. po osnovi ugovorne kazne.

Ako je za raskid odgovoran naručitelj, tada je on dužan izvođaču, pored izvedenih radova, platiti i pripremni materijal i opremu za ugrađivanje koji su ostali neugrađeni i nadoknaditi mu neamortiziranu vrijednost pripremljenih radova i izdatke za uređenje gradilišta.

Ugovaratelj koji je odgovoran za raskid dužan je drugoj ugovornoj strani nadoknaditi štetu koja je nastala raskidom ugovora, a koja naknada štete obuhvaća i izmaklu korist.

Uzanca br. 124. vrlo paušalno, na način da ne razrađuje već postojeća pravila ZOO.a u pogledu raskida uređuje pitanje naknade štete. Upravo su posebne uzance o građenju propis od kojeg se očekuje kvalitetno rješenje specifičnih okolnosti i posljedica raskida ugovora o građenju.

Na primjer, jedna od prvih pretpostavki pravilnog razrješenja odnosa kad se naručitelj i izvođač nađu u takvoj situaciji jest uređenje procedure kojom će se utvrditi stanje gradilišta u času raskida (npr. putem sudskih vještaka, sudskog osiguranja dokaza i sl.). Ovakav propust PUG uzrokuje nepotrebnu neizvjesnost i nesigurnost u daljnjem građevinskom sporu koji u pravilu nastaje nakon jednostranog raskida ugovora.

25. Uređenje gradilišta

Posebna uzanca br. 126. utvrđuje da je nakon završenih radova, odnosno nakon raskida ugovora izvođač dužan s gradilišta povući svoje radnike, ukloniti preostali materijal, opremu i sredstva za rad, te privremene objekte što ih je sagradio i očistiti objekt i gradilište, te troškove radi ovoga snosi izvođač, osim u slučaju raskida ugovora, kada iste snosi ugovorna strana koja je odgovorna za raskid ugovora.

26. Posebne uzance o građenju iz 1977. godine i OU FIDIC

Osim općih uvjeta ugovora i njihove razrade u ZOO, koji se kao hrvatski pozitivni propisi primjenjuju na sve ugovore obveznog prava, na ugovore o građenju u hrvatskoj legislativi kao dopuna se primjenjuju i Posebni uzanci o građenju.

Primjena Posebnih uzanci o građenju dobila je svoju faktičnu reafirmaciju ZOO-a 2006. godine kada je ponovno određeno da se isti primjenjuju među trgovcima, ako se izrijekom ili prešutno ne isključuju. ZOO u članku 12. propisuje primjenu običaja i prakse. To znači da su Posebne uzance kodificirani trgovački običaji.

U gotovo tridesetogodišnjem razdoblju do 2006. godine, ZOO je primjenu Posebnih uzanci određivao, suprotno gornjem, tek ukoliko se iste izrijekom ugovore. U tom smislu sada, odnos uvjeta FIDIC-a treba načelno promatrati i u odnosu na zakonske odredbe, ali i u odnosu na odredbe Posebnih uzanci o građenju.

Posebne uzance o građenju donesene su 1977. godine i nakon toga nisu ni na koji način mijenjane ili dopunjavane. Ova činjenica sam po sebi ukazuje da taj akt nije u dovoljnoj mjeri usklađen sa potrebama današnjih odnosa koji nastaju u graditeljstvu.

Pitanje Posebnih uzanci o građenju u tom smislu prepoznao je i zakonodavac te je posljednjim Zakonom o gradnji određeno da se Posebne uzance trebaju ponovno utvrditi i objaviti upravo stoga kako bi se ažurirale sa današnjim potrebama, a moguće u određenoj mjeri i sa uređenjima OU FIDIC-a.

Kao što je ranije navedeno ZOO sada pretpostavlja primjenu običaja i uzanci neovisno jesu li one posebno ugovorene. To bi značilo da se i primjena uvjeta FIDIC-a može čak smatrati ugovorenom i u onim odnosima gdje su stranke prethodno primjenjivale FIDIC, a nisu izrijekom za taj odnos ugovorile FIDIC.

Do dvojbenih situacija može doći ukoliko uvjeti FIDIC-a nisu u cijelosti sukladni uvjetima Posebnih uzanci o građenju. Tako na primjer može se postaviti pitanje „konačnog obračuna“ na način kako ga predviđaju Posebne uzance (br. 110. i 111.) u odnosu na Izvještaj o završetku i Završni izvještaj.

Može se zaključiti da uređenje „konačnog obračuna“ nije istovjetno niti jednom od gore navedena dva izvještaja sukladno FIDIC-u.

Na temelju uzance br. 116., konačnim obračunom obuhvaćaju se svi radovi izvedeni na temelju ugovora, uključujući i nepredviđene i naknadne radove, bez obzira na to jesu li radovi obuhvaćeni privremenim situacijama. Uzanca br. 119. nabraja stavke koje konačni obračun treba obuhvatiti.

27. Zaključno

Analiza Posebnih uzanci o građenju ukazuje na potrebu uređenja ovih pravila na način koji će biti usklađen sa današnjim potrebama odnosa u graditeljstvu.

Kako je Zakon o gradnji (NN 153/13) člankom 199. već formalno i odredio gornju potrebu kao zakonsku obvezu svakako će biti korisno potaknuti stručnu raspravu o pitanjima koja se primjenjuju kroz PUG.

Činjenica je da u sudskoj praksi građevinski sporovi predstavljaju moguće i najsloženiju vrstu pravnog spora, prvenstveno stoga što se radi o iznadprosječno dinamičnim odnosima koji su usmjereni na različite rokove sa većim brojem sudionika i neizbježnim financijskim posljedicama u slučaju bilo kakvih nepoštivanja ugovora.

S druge strane, razumno je zaključiti da pri složenim investicijama većeg opsega nije moguće u cijelosti niti ugovorom niti projektnom dokumentacijom sve okolnosti koje nastaju pri realizaciji tih investicija.

Zbog gore navedenog ugovor o građenju je jedan od rijetkih pravnih odnosa koji objektivno zahtjeva kontinuirano usklađivanje odnosa među ugovornim stranama i nakon sklopljenog ugovora, a sve u cilju izbjegavanja spora među njima.

Takvu materiju nije moguće urediti zakonskim normama, te upravo stoga je poseban značaj pravila koja se primjenjuju uz opća zakonska pravila i ugovorne uvjete.

Kako je na početku ovoga rada navedeno, značaj PUG-a je sada gotovo nezaobilazan iz razloga što je ZOO iz 2005. godine normirao obveznu primjenu PUG uvijek kada iste nisu izrijeckom ugovorom isključene.

Praksa u proteklih 9 godina primjene novog ZOO je pokazala da ugovorne strane u pravilu nikada ne koriste zakonsku opciju isključenja PUG u svojim ugovorima, već štoviše, nije rijetkost da čak naglašavaju i primjenu PUG mada za to nema u ugovoru potrebe.

Sporovi temeljem ugovora o građenju predstavljaju najzastupljeniji broj sporova i izvan redovnih sudova tj. na Stalnom arbitražnom sudištu pri HGK.

U tim sporovima se ponekad pojavljuje primjena FIDIC-ovih općih uvjeta građenja što u određenim slučajevima dovodi do još veće složenosti u pravnoj ocjeni podzakonskih pravila. To iz razloga što pravila FIDICA predviđaju i određene institute koji ne postoje u hrvatskim zakonima ili PUG.

Uzance o građenju su uobičajen oblik normiranja odnosa izvan zakona i u drugim zemljama, te bi svakako bilo od koristi u budućim izmjenama koristiti iskustva takvih normi iz nama usporedivih sustava.

U hrvatskom zakonodavstvu najčešći primjer komparativnog usklađivanja sa propisima stranih zemalja odnosi se na Austrijske i Njemačke propise.

Takav pristup temelji se na tradiciji koja potječe iz zajedničkog društvenog uređenja početkom prošlog stoljeća, a čemu je dokaz današnji Zakon o obveznim odnosima koji je utemeljen na Općem građanskom zakoniku ustrojenom još za vrijeme Austro-Ugarske.

U pogledu PUG bilo bi moguće stoga koristiti mnoga pravila koja postoje u takvim uzancama npr. u Njemačkoj pod skraćenim nazivom VOB (Vertragsordnung für Bauleistungen).

Njemačke uzance o građenju podijeljene su na:

- postupak javne nabave, VOB/A
- opći ugovorni uvjeti za izvođenje građevinskih radova, VOB/B
- opći tehnički uvjeti ugovora, VOB/C

U tom smislu bilo bi svrhovito razmotriti čak i koncepcijsku promjenu pri donošenju novih PUG jer očito postoje vrlo različite potrebe, na primjer kod ugovora koji se temelje na javnoj nabavi u odnosu na ugovore koji su sklopljeni bez takvih ograničenja.

Slijedom svega gore navedenog, smatramo da je pravilno zaključiti kako je donošenje novih Posebnih uzanci o građenju ne samo nužno i u skladu sa Zakonom o gradnji (čl. 199), već je i potrebno usmjeriti stručnu pozornost na taj posao radi njihove sadržajne kvalitete i donošenja u primjerenom roku.