

STANDARDIZIRANI UGOVORI O GRAĐENJU ZA JAVNE NARUČITELJE

Hrvatski graditeljski forum 2017

Mičo Ljubenko, odvjetnik

Sažetak

U radu se iznose osnovne ideje o potrebi standardiziranja ugovora o građenju za javne naručitelje. Razlog toj potrebi je u nastojanju da svi sudionici gradnje, na ujednačen način ugovaraju, a nadalje i primjenjuju bitne elemente ugovora o građenju, zbog pravila javne nabave koja ne omogućuju kasnije pregovaranje o uvjetima ugovora, gdje ugovor o građenju u pravilu mora biti unaprijed sastavljen i ponuđen od strane javnog naručitelja.

Dakle, nije moguće usklađivati sa izvođačem ugovorne klauzule prigodom ugovaranja, kao što je to logično kod ugovora o građenju koji nije uvjetovan pravilima javne nabave. Korisno je naglasiti da se u javnoj nabavi ne primjenjuju pravila Posebnih uzanci o građenju, ako nisu ugovorena. To daje osobito ambicioznu zadaću javnom naručitelju koji priprema ugovor u smjeru da svojim odredbama ugovora zamjeni vrlo velik broj klauzula poznatih iz uzanci.

Poznato je da se značajan broj ugovora o građenju prepisuje iz ranijih predložaka, te se u njima u pravilu samo mijenjaju rokovi, cijene, stranke, i predmeti gradnje tj. ono što je nužno, dok se same pravne klauzule često ne analiziraju prilikom ugovaranja. Naručitelji u ugovoru o građenju u pravilu nisu građevinske struke, a kao strana koja sastavlja ugovor preuzima punu odgovornost za kvalitetu tih ugovora.

Zbog navedenog, standardizirani ugovori o građenju, predloženi javnim naručiteljima od nadležnog ministarstva, držimo da bi doprinijeli kvalitetnijoj realizaciji projekata i smanjenju broja sporova iz ovog područja. Konačno, Zakon o obveznim odnosima nalaže da se ugovori tumače na teret one strane koja ih je jednostrano sastavila, dakle na teret javnog naručitelja.

Ključne riječi: ugovor o građenju, posebne uzance o građenju, opći uvjeti ugovora, FIDIC, javni naručitelj

SADRŽAJ

Uvod	3.
1. Razlozi za standardiziranje ugovora o građenju – za javne naručitelje	5.
2. Razlike između: a) Posebnih uzanci o građenju, b) Općih uvjeta ugovora o građenju te c) Standardiziranog ugovora o građenju	6.
2.1. Cilj i svrha Posebnih uzanci o građenju	7.
2.2. Cilj i svrha Općih uvjeta ugovora o građenju	8.
3. Primjer Ugovora o građenju javnog naručitelja APN	8.
4. Sastavni dijelovi ugovora	14.
5. Odstupanje od predmeta ugovora	15.
6. Cijena	15.
7. Rokovi za izvođenje radova	16.
8. Uvođenje izvođača u posao	17.
9. Ugovorna kazna	18.
10. Stručni nadzor naručitelja	19.
11. Primopredaja izvedenih radova	20.
12. Konačan obračun	21.
13. Posljedice raskida ugovora	21.
Zaključno	22.

Uvod

Zakon o obveznim odnosima (dalje: ZOO) dopušta uskladiti ili bolje rečeno razraditi, sve ono što je okvirno predviđeno ZOO-om, a osobito sve ono što uopće nije predviđeno ZOO-om. Stalna je pravna dilema koje norme ZOO-a su prisilne, a koje dispozitivne, te je jedan od kriterija za rješenje zaključivanje obzirom na „može/mora“ iz zakonske odredbe, iako često puta ne piše niti jedno od toga. Ipak ZOO se u cjelini shvaća kao dispozitivan.

ZOO u odredbama od članka 620. pa do članka 636. uređuje prava i obveze stranaka, a čak i krajnjih korisnika temeljem ugovora o građenju.

Osim Zakona o obveznim odnosima i Posebnih uzanci u građenju, postoje i brojni drugi propisi koji također reguliraju materiju ugovora o građenju, počev od Zakon o gradnji, ali njihov utjecaj je manji, jer su to prisilni propisi koji se odnose na upravni aspekt gradnje i nadalje građenje.

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

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 SI. SFRJ 018-1977 a koje je tada donijela Skupština Privredne komore Jugoslavije i još uvijek su na snazi.

Ugovor sam po sebi nije nužno uvijek zaštita i sigurnost kako bi se to površnim shvaćanjem lako zaključilo. Ugovor u pravilu neće biti prvi i temeljni razlog spora, već su to ipak konkretne činjenice i sukobljeni interesi. Ali, ugovor može biti ipak generator spora. To znači, da će vrlo složen, a proturječan ugovor strane još dublje uvlačiti u problem, a loš ugovor će biti alibi za pokriće partikularnih interesa samih stranaka.

Također i vrlo šturi tzv. pro forma ugovor može biti kontraproduktivan jer smanjuje važnost onoga što su strane stvarno htjele, a nisu napisale. Kvalitetan ugovor je onaj koji dobro štiti obje strane od spora, a tu je bitna mjera, poznavanje materije i iskrena volja pri ugovaranju.

Ugovor o građenju svakako trebaju pripremati primarno osobe koje imaju komercijalne i tehničke informacije. To znači, dobro ocijeniti što se može izvesti, po kojoj cijeni se može izvesti, u kojem roku se može izvesti, jesu li svi usklađeni, od projekta do propisa i na kraju do cilja koji želi investitor. Svemu navedenom je potrebno u ugovoru dati smisao i provedivost.

Da bi ugovor bio smislen i provediv, nužan dio tima mora biti i iskusan pravnik. Iskusan pravnik je onaj koji je u toj konkretnoj materiji odredio velik broj konkretnih ugovora, a pravu potvrdu tog iskustva može imati samo ako je proces pratio do kraja jer ocjena kvalitete dolazi na kraju.

Pri sklapanju ugovora su bitna iskustva koja netko ima nakon sklapanja ugovora – loše odredbe i što nije bilo uređeno. O pravnoj kvaliteti ugovora govore rješenja spornih odnosa bilo izvan suda, bilo na sudu. Zato svaki ugovor treba stalno usavršavati na način da ga se čisti od klauzula koje se nikad ne koriste ali da se dodaju klauzule koje praksa traži kao potrebne bez obzira što sve novo uzrokuje otpor.

Kad su u pitanju ugovori tzv. „uzmi ili ostavi“ ne znači da nije moguće postići korektan odnos, štoviše može se zaključiti da ponuditelj takvog ugovora fer stoji iza svoje ponude i sam preuzima rizik svojih grešaka u takvom ugovoru kako to određuje ZOO. Druga strana ima tada možda i transparentniju situaciju bez obzira koliko to na prvi pogled izgleda nepovoljno.

Problem može biti recimo hibridna situacija gdje se nudi stvarno uzmi ili ostavi odnos, ali se formalno poziva drugu stranu na komentare i prijedloge bez prave volje da joj se dopusti pregovaranje. Često puta se miješa pregovaranje o cijenama i pregovaranje o uvjetima. Ako se cijene ne mogu pregovarati, ne znači isto i za uvjete. Ugovor o građenju nije ugovor o prodaji robe i pitanje je kakve namjere ima ona strana koja ne želi usklađivati uvjete

Jedna od tipičnih pogrešaka pri sastavljanju ugovora je utvrđivanje vrlo strogih klauzula, pa čak i sa jasnim uvjetima, ali bez predviđenih posljedica u slučaju kršenja tih klauzula. Takve klauzule nisu tada neutralne nego mogu biti i štetne jer dovode u zabludu da je odnos siguran i jasan, a u slučaju potrebe dolazi do još većeg poremećaja jer se ne zna kako dalje sanirati ili riješiti problem. Najčešći primjer jest pitanje koja povreda i na koji način jest razlog za raskid ugovora, a koja nije.

Ugovor sam za sebe niti najbolji ne može riješiti potencijalne sporne odnose. Važnu ulogu u rješavanju ima pravodobno reagiranje u provedbi ugovora o građenju. Za to je naravno potreban dobar ugovor koji će dati podlogu za reakciju, ali bez reakcije i pouzdane komunikacije ugovor često puta gubi snagu. Tipičan primjer je dobar ugovor, mnogo postupaka i činjenica tijekom izgradnje bez prave komunikacije pozivom na ugovor i zatim spor. Spor tada nije izazvao ugovor, nego – neprimjenjivanje ugovora.

1. Razlozi za standardiziranje ugovora o građenju – za javne naručitelje

Razlozi za moguće standardiziranje ugovora o građenju pojavljuju se kroz iskustva u primjeni tih ugovora u posljednjem referentnom razdoblju od npr. 25 godina. U tom periodu moguće je zamijetiti značajan broj sudskih sporova upravo iz ugovora o građenju, a što je posljedica moguća dva uzroka. Prvo, značajan porast investicija u tom periodu te podjela investicija na tzv. privatne i javne. U prethodnom razdoblju sve investicije su bile javne tj. državne i to u doslovnom značenju tog pojma. To znači da su tada i naručitelj i izvođač bili subjekti faktično od strane države i stoga nije bilo razloga u punom smislu kod provedbe ugovora taj odnos provoditi kao odnos dviju ugovornih strana sa svojim vlastitim, ponekad i suprotnim interesima.

Sada u periodu tržišnog natjecanja, privatne investicije kod ugovora o građenju imaju svoj slobodan gospodarski položaj. Međutim, javne investicije nužno moraju biti pod određenom regulacijom, koja ograničava punu slobodu ugovaranja. Temeljna forma kroz koju se to provodi je javna nabava i njezini propisi.

U primjeru javne nabave za poslove koji se obavljaju temeljem ugovora o građenju primjetno je kako ne postoji standard koji će odrediti kako se ti poslovi moraju ili trebaju ugovoriti. Time se ujedno otvara prostor sa drugačije razumijevanje pa i realizaciju uvjeta same javne nabave.

U tom smislu, standardizacija ugovora o građenju za javne naručitelje, u početnoj fazi kroz dva osnovna tipa ugovora (ključ u ruke i prema količinama), a zatim i za neke podvrste ugovora (kad projektiranje preuzima izvođač, zatim za ugovore sa zajednicom izvođača itd.), bilo bi značajan korak ka većoj pravnoj, a time i gospodarskoj sigurnosti u realizaciji projekata.

U provedbi standardizacije tih ugovora, razumno bi bilo da nadležno ministarstvo (graditeljstva) prihvati tekstove tih ugovora i zatim iste objavi kao preporuku javnim naručiteljima.

Forma takve preporuke javnim naručiteljima bi omogućila i slobodu ugovaranja drugačijih rješenja kada je to nužno, ali i potrebnu sigurnost kod razumijevanja što je uopće preporučeni standard za javne naručitelje i zašto se od njega moguće odstupilo.

Svakako da bi to konačno trebalo biti od značajne pomoći samim javnim naručiteljima kod uređenja ugovornih klauzula, ali i izvođačima kod odluke o sudjelovanju u javnim natječajima.

Korisno je za kraj podsjetiti da, ugovori o građenju sa javnim naručiteljima zbog logike procedure ne mogu biti predmet usuglašavanja sa izabranim izvođačem, već se prihvaćaju kako su prethodno jednostrano sastavljeni i time se nužno prepuštaju na kasnije moguće različito tumačenje u provedbi.

Moguće dvojbe u razumijevanju i potrebi standardiziranja Ugovora o građenju može izazvati shvaćanje cilja i svrhe Posebnih uzancama o građenju i Općim uvjetima ugovora o građenju – koji se pogrešnim shvaćanjem mogu razumjeti kao tri jednaka alternativna rješenja.

2. Razlike između:

a) - Posebnih uzanci o građenju,

b) - općih uvjeta ugovora o građenju

te

c) - standardiziranog ugovora o građenju

Za pravilno shvaćanje potrebe standardizacije ugovora o građenju korisno je naglasiti razliku koju taj vid ugovora ima prema – Posebnim uzancama o građenju i općim uvjetima ugovora o građenju.

Uzance o građenju izraz su dugotrajne zajedničke praske i kao takve su objavljene tj. kodificirane. Sada su na snazi uzance o građenju objavljene 1977. godine i dok se moguće ne objave izmijenjene nove uzance o građenju, formalno se primjenjuju navedene koje su na snazi. Kod javnih naručitelja se one primjenjuju ako su ugovorene, ukoliko se ugovor sklapa prema Zakonu o javnoj nabavi. Dakle, svako pitanje koje nije riješeno ugovorom, biti će riješeno temeljem navedenih uzanci o građenju u tom slučaju.

S druge strane, opći uvjeti ugovora, neovisno jeli riječ o FIDIC uvjetima ili je riječ o općim uvjetima koje su same ugovorne strane uredile, predstavljaju sastavni dio ugovora. Opći uvjeti ne mogu biti sami za sebe ugovor o građenju, već je potrebno urediti određene klauzule ugovora o građenju koje bi nužno morale biti sukladne smislu i cilju općih uvjeta koji će se primijeniti za taj ugovor.

Prema tome, niti Posebne uzance o građenju niti opći uvjeti ugovora (FIDIC ili drugi) ne mogu zamijeniti potrebu sastavljanja samog ugovora o građenju.

Kako i posebne uzance o građenju i različiti opći uvjeti ugovora o građenju imaju tendenciju na određen, standardan način urediti odnos između naručitelja i izvođača, ti je više svrhovito da se uredi i preporučeni sadržaj (tekst) ugovora o građenju koji se tada može na teoretskom univerzalnom nivou pripremiti da je doista sukladan i uzancama i mogućim općim uvjetima, ali i Zakonu o gradnji te Zakonu o obveznim odnosima.

Priprema i sastav Ugovora o građenju za konkretnu svrhu od konkretnog javnog naručitelja i konkretnom roku za objavu ili ponudu, svakako nema jednako kvalitetne okolnosti da takav ugovor prepozna sve nedorečenosti, kolizije, neravnopravnosti i ostale rizike ugovornih klauzula koje nerijetko daju bitan poticaj ka spornom tumačenju i time dovode realizaciju investicije u nepotreban financijski rizik.

2.1. Cilj i svrha Posebnih uzanci o građenju

Smisao i značaj uzanci o građenju (sadašnjih i budućih) je u tome da se u ugovoru kod primjene uzanci treba ugovarati samo ono što ugovorne strane žele riješiti drugačije nego što je to predviđeno uzancama.

Dakle, sva rješenja koja su već predviđena uzancama, a strankama su prihvatljiva, se dodatno ne ugovaraju. Uzance nisu zakon i nisu „nametnute“ od države ili zakonodavca. On su pisana pravila struke, koja pravila neke struke usuglase kroz svoju dugotrajnu praksu i zatim objave radi jednakog razumijevanja. Bit svih uzanci je da se mogu konkretnim ugovorom i izmijeniti u konkretnim stvarima, ako je to cilj ugovorih strana i tada će se dalje primijeniti one uzance koje nisu ugovorom izmijenjene.

Uzance uređuju stručni aspekt odnosa između naručitelja i izvođača, na način koji je detaljniji i proširen u odnosu na članke Zakona o obveznim odnosima, koje imaju isti cilj. Zakon o gradnji u bitnom nema cilj uređenja obveznog odnosa između naručitelja i izvođača, već načelno upravni odnos investitora i propisa koji uređuju cjelovito gradnju, a ne samo građenje.

U tom duhu, nije neobično što Zakon o gradnji ne uređuje status naručitelja, kao jedne strane ugovora o građenju, jer taj zakon razumije da investitor u gradnji nije nužno naručitelj u ugovoru o građenju.

Može se napomenuti i da su uzance vrlo opširan tekst od 125 članaka, te nije za očekivati da bi pojedinačni ugovor o građenju u cijelosti mogao zamijeniti sva konkretna određenja iz uzanci.

2.2. Cilj i svrha Općih uvjeta ugovora o građenju

Dati detaljne definicije svih bitnih pojmova, međusobno sukladne odredbe te dosljedno i pažljivo uređene bitne procedure i postupanja. Oni propisuju rokove i načine korespondencije, odnosno obvezu adresiranja svakog pitanja pisanim putem, što ih u značajnoj mjeri razlikuje od *ad hoc* pripremanih ugovora.

Opći uvjeti trebaju biti nepristrani. Rizici su raspodijeljeni između ugovornih strana na način da su uvijek dodijeljeni strani koja njima može objektivno najbolje upravljati. Razlog tomu je prethodno zabilježeno tržišno iskustvo koja su pokazala da nerazmjerno veliki rizici prevaljeni na stranu izvođača redovito rezultiraju (a) porastom troškova projekta (troškovi garancija i polica osiguranja) i (b) porastom rizika nastanka sporova.

Npr. FIDIC-ovi opći uvjeti uvode dodatnu instancu za eventualno i učinkovito rješavanje sporova – Vijeće za rješavanje sporova, odnosno *Dispute Adjudication Board* u izvorniku. Odluka tzv. DAB-a se u pravilu nudi dobrovoljna na prihvrat strankama, a iznimno stranke mogu predvidjeti odluku DAB-a kao ovršnu, čime ona faktično zamjenjuje budući arbitražni ili sudski postupak.

Opći uvjeti su sveobuhvatni i fleksibilni. Obuhvaćaju širok raspon potreba reguliranja ugovornog odnosa te omogućuju dodatnu prilagodbu kroz posebne uvjete.

Prepoznati su i dokazani kroz tržišnu upotrebu u cijelom svijetu i u različitim pravnim uvjetima i sustavima. Ključna prednost pri tom je učinkovitost kroz cijeli postupak – od nabave do provedbe. Jednom kad svi sudionici u postupcima nabave i provedbe usvoje postavke općih uvjeta, isti se mijenjaju i dopunjuju posebnim uvjetima, koji su opsegom značajno manji. Time se svi postupci – (a) izrada uvjeta ugovora u okviru izrade dokumentacije za nadmetanje, (b) njihova analiza od strane ponuditelja tijekom pripreme ponude, te (c) upravljanje ugovorom tijekom provedbe – čine učinkovitijim.

U slučaju da svi sudionici imaju prethodno iskustvo upotrebe FIDIC-ovih općih uvjeta ugovora, vjerojatnost pogreške u komunikaciji i tumačenju ugovora je mala, mada postojanje arbitražnih sporova jest poznato i u našoj praksi.

3. Primjer Ugovora o građenju javnog naručitelja APN

Primjer najčešće korištenih klauzula Ugovora o građenju koji bi mogao poslužiti kao podloga za standardizaciju ove vrste ugovora svakako može biti primjer koji je na svojim mrežnim stranicama objavila državna agencija APN (Agencija za promet nekretninama), koja nerijetko nastupa kao javni naručitelj u gradnji i kasnije u građenju.

Ovaj primjer je izabran jer se radi o javnom naručitelju koji ima kontinuiranu potrebu investiranja (načelno u visokogradnji) i koji građenje mora provoditi sa većim brojem različitih izvođača zbog većeg broja odvojenih investicijskih projekata.

Ovaj primjer je izabran i stoga što i jest objavljen kao primjer što bi značilo da je imao cilj dati standard ugovaranja, tj. nije riječ o konkretnom ugovoru koji je usmjeren na konkretan projekt.

U tom smislu, ugovori o građenju APN-a mogu biti predložak sa dovoljnim stupnjem standardiziranosti, jer nisu ovisni nužno o specifičnostima konkretnog objekta kao kada je riječ i iznimnim infrastrukturnim projektima (mostovi, tuneli, pročistači voda, hidrocentrale, plinovodi, spremnici goriva itd.).

Kako se u analizi ovog primjera ugovora ne bi suviše široko i suviše načelno ukazalo na pitanja kako standardizirati Ugovor o građenju, analiza je ograničena samo na četiri članaka tog ugovora.

Može se naglasiti da je moguće riječ i o najbitnijim ugovornim klauzulama Ugovora o građenju koje uređuju:

- određenje dinamike radova i rokova - čl. 5.
- primopredaju i uvjete za konačni obračun - čl. 8.
- konačni obračun i njegovu provedbu - čl. 9.
- uvjete za penale, (ali ne uzroke ili temelj za penale) - čl.10.

Ovdje je korisno naglasiti da se članci 6. i 7. tog ugovora odnose na plaćanje i osiguranje što u razumijevanje ugovora dijelom narušava vezu između članka 5. i 8. koji se logički nastavljaju.

„NAČIN IZVOĐENJA RADOVA

Članak 5.

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

OPERATIVNI TERMINSKO FINANCIJSKI PLAN GRAĐENJA (Minimalno u tri faze)

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

Opis radova I faze- grubi radovi, izgradnja i pokrivanje građevine: pripremni radovi, izgradnja konstrukcije građevine i krovišta s pokrovom.

II faza 31 % ukupne cijene, Obračunska cijena II faze: _____, __ kn, Rok izvođenja ____dana (najviše 3 mjeseca).

Opis radova II faze- unutarnji zidarski i instalaterski radovi: zidanje pregrada, razvod i ugradnja instalacija bez fine montaže opreme, vanjska limarija, stolarija i bravarija.

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

Opis radova III faze- završni zidarski, obrtnički i instalaterski radovi: izrada žbuka, izrada podloga i obloga, svi završni obrtnički radovi, fina montaža opreme (instalacijske, sanitarne), fasaderski radovi i radovi na uređenju okoliša.

Zadnja faza 5 % ukupne cijene. Obračunska cijena zadnje faze/okončane situacije _____, ___ kn, Rok izvođenja mjesec dana (najviše do 2 mjeseca).

Opis radova zadnje faze:

Izjava Izvoditelja o završetku ugovorenih radova s uvjetima održavanja građevine.

Završno izvješće Nadzora da su radovi na izgradnji građevine iz ovog Ugovora uredno završeni te da izgrađena građevina nema nedostataka koji bi priječili redovnu uporabu građevine u skladu s projektiranom namjenom.

Primopredaja građevine Naručitelju, sudjelovanje u izradi Primopredajnog zapisnika između Izvoditelja i Naručitelja kojeg ovjerava Nadzorni inženjer. Ukoliko su kod primopredaje uočeni bilo kakvi nedostaci izvođenja, ti se nedostaci moraju opisati i nabrojiti u primopredajnom zapisniku s upisom primjerenog roka za otklanjanje tih nedostataka. Otklanjanje nedostataka iz primopredajnog zapisnika uvjet je za pristupanje izradi konačnog obračuna izvedenih radova.

Izrada konačnog obračuna izvedenih radova po otklanjanju svih nedostataka iz Primopredajnog zapisnika i predaji Naručitelju bankovnog jamstva za otklanjanje eventualnih skrivenih nedostataka u jamstvenom roku od dvije godine.

Opis radova zadnje faze izvođenja bez iznimaka sadrži naprijed navedene radove i iznosi 5% ukupne cijene iz članka 3. ovog Ugovora.“

PRIMOPREDAJA I KONAČNI OBRAČUN

Članak 8.

Primopredaju izvedenih radova izvršit će ovlašteni predstavnici obje ugovornih strana uz predočenje ovlaštenja po ishodu Završnog izvješća nadzornog inženjera o izvedbi građevine prema kojem se ta građevina može početi koristiti.

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

Izvoditelj se obvezuje utvrđene nedostatke otkloniti u primjerenom, zajednički utvrđenom roku.

Primopredajnim zapisnikom koji su stranke obvezne sačiniti kod primopredaje naročito treba utvrditi:

jesu li radovi izvedeni u skladu s dokumentacijom prema kojoj je nadležnom upravnom tijelu prijavljen početak izvođenja radova iz ovog Ugovora,

jesu li radovi izvedeni u cijelosti po Ugovoru, projektno-tehničkoj dokumentaciji i troškovniku iz ovog Ugovora, odnosno po propisima i pravilima struke,

da li je građevina završena u ugovorenom roku, a ako nije, odstupanja od ugovorenog roka treba iskazati u danima u odnosu na ugovoreni rok završetka,

odgovara li kvaliteta izvedenih radova ugovorenoj kvaliteti, odnosno koje radove mora Izvoditelj o svom trošku dovršiti, popraviti ili otkloniti nedostatke i u kojem roku to treba učiniti,

konstatirati primopredaju jamstvenih listova i atesta za izvedene radove, materijal i opremu koju je Izvoditelj ugradio u građevinu, a za koju jamstvo daje proizvođač tih proizvoda,

konstatirati eventualna, od strane Naručitelja, odnosno Nadzora odobrena odstupanja od projekta, s priloženom dokumentacijom po kojoj su izvedene izmjene,

konstatirati da je Izvoditelj dao Naručitelju Izjavu o izvedenim radovima s uputom za održavanje građevine koja je obvezni prilog Primopredajnog zapisnika,

- konstatirati datum od kojeg se građevina može početi redovno koristiti u skladu s namjenom.

Članak 9.

Ugovorne strane izvršit će konačni obračun po uspješno provedenoj primopredaji građevine na korištenje Naručitelju, otklanjanju zapisnički utvrđenih nedostataka kod primopredaje za koje je odgovoran Izvoditelj i po predaji Naručitelju jamstva Izvoditelja za kvalitetu izvedenih radova u jamstvenom roku od dvije godine od početka korištenja građevine.

Konačnim obračunom ugovorne strane urediti će sva svoja međusobna prava i obveze proizašle iz ovog Ugovora, a naročito će utvrditi:

ukupnu vrijednost izvedenih radova u odnosu na vrijednost ugovorenih radova;

visinu isplaćenih iznosa po privremenim situacijama do okončanog obračuna;

konačni iznos koji Izvoditelj treba primiti ili vratiti Naručitelju prema nespornom dijelu obračuna izvedenih radova;

iznos cijene koju je Naručitelj zadržao na ime otklanjanja utvrđenih nedostataka kod primopredaje građevine;

podatak o tome da li Naručitelj zadržava pravo na ugovornu kaznu, odnosno naknadu štete, u kojem iznosu i po kojoj osnovi;

jesu li nedostaci koje je Izvoditelj obvezan otkloniti u roku od primopredaje građevine do okončanog obračuna otklonjeni u primjerenom roku;

vrstu i iznos jamstva za kvalitetu izvedenih radova izdanog na rok od dvije godine po primopredaji građevine Naručitelju.

UGOVORNA KAZNA

Članak 10.

U slučaju prekoračenja roka za dovršenje izgradnje i primopredaju građevine iz ovog Ugovora Naručitelju, Izvoditelj se obvezuje platiti Naručitelju ugovornu kaznu u visini 2‰ (dva promila) od ukupne vrijednosti ugovorenih poslova za svaki kalendarski dan prekoračenja roka iz članka 4. stavka 1. ovog Ugovora.

Ukupni iznos ugovorne kazne iznosi ___% (najmanje 5%), sveukupno ugovorene vrijednosti radova iz članka 3. ovog Ugovora.“

Izvod dijela teksta iz primjera Ugovor o građenju APN – objavljeno na stranici www.apn.hr

Analiza članka 5. - Ugovor o građenju APN (primjer)

Ovaj članak primjer je vrlo značajne klauzule ugovora koja rješava veći broj bitnih elemenata ugovora o građenju. Iako naziv klauzule glasi „način izvođenja radova“, jasno je da je tu riječ o dinamici izvođenja radova po pojedinim fazama, proceduri pripreme za predaju radova (po uzoru na FIDIC kroz Izjavu Izvoditelja o završetku i Završno izvješće Nadzora), pravilima primopredaje radova, te konačno pripremi za izradu konačnog obračuna (kojeg inače uređuju Posebne uzance o građenju).

Radi preciznije primjene i praćenja stavaka ovako složenih i opširnih klauzula, svakako da bi bilo korisno raditi numeraciju po stavcima prema principu 5.1, 5.2 itd.

Primjetno je nadalje, da se u posljednjem stavku opisuje način provedbe primopredaje, iako se kasnije u članku 8. (niže citirano) detaljno uređuje sama primopredaja i time se dovodi u nekim određenjima u koliziju članke 5. i 8. Ugovora.

Na primjer u članku 5., predzadnji stavak - utvrđuje se uredna primopredaja radova kao - uvjet za izradu konačnog obračuna riječima:

„Otklanjanje nedostataka iz primopredajnog zapisnika uvjet je za pristupanje izradi konačnog obračuna izvedenih radova.“

Znači li to da u slučaju nesuglasnosti naručitelja i izvođača kod primopredaje glede spornih nedostataka neće niti doći do konačnog obračuna radova?

Spor o uzroku, opsegu, vrsti i kvaliteti nedostataka jedan je od tipičnih spornih odnosa iz ugovora o građenju.

Analiza članka 8. - Ugovor o građenju APN (primjer)

Ovaj članak nosi naziv primopredaja i konačni obračun i time se preklapa u svom cilju sa člankom 5., neovisno o tome i sadržajno se tim člankom dovodi u koliziju uvjet iz članka 5. – da je uredna primopredaja uvjeta za konačni obračun.

U članku 8. prvi stavak – utvrđuje se „jesu li radovi izvedeni za upravnom, te projektno-tehničkom dokumentacijom“. Jednako tako u narednom stavku „odgovora li kvaliteta ugovornoj kvaliteti“. To bi značilo da moguće i nisu ti radovi na taj način predani, što je u koliziji sa člankom 5.

Suprotno tumačenje članka 8. u pogledu primopredajnog zapisnika onemogućava izvođača da pristupi konačnom obračunu, ako ne prihvaća prigovore koje je dao Nadzor za naručitelja. Naime, ovaj koncept primopredajnog zapisnika ne predviđa mogućnost utvrđenja da određeni radovi nisu izvedeni na gore opisani način prema stavu Nadzora, a suprotno tome prema stavu Izvođača.

Posebno bi bilo korisno urediti dio primopredaje koji se odnosi na uvjete za provedbu tehničkog pregleda i zadovoljenje upravnih uvjeta, a što ne bi smjelo biti predmet različitih stavova Nadzora i Izvođača, od pitanja koja se odnose na ugovorenu kvalitetu izvedbe.

Navedena klauzula iako ima usmjerenje na izvršenje ugovora u cijelosti prema tehničkoj dokumentaciji, zanemaruje mogućnost uređenja tzv. trajnog odbitka uz suglasnost naručitelja i izvođača, a što se uređuje konačnim obračunom.

Stavak članka 8. koji ovdje govori o „odobrenju Nadzora od ugovora“ nema taj smisao, jer odobrenje za odstupanje može biti uzrokovano npr. korištenjem drugog jednako kvalitetnog materijala, dok je smisao suglasnosti o trajnom odbitku suglasno utvrđenje pogreške Izvođača koja se neće otklanjati jer nije ekonomično, ne utječe na funkcionalnost niti na kvalitetu.

Zbog navedenog uređenja da se (svi) nedostaci utvrđeni kod primopredaje moraju otkloniti, ova klauzula može uzrokovati penale, ako se prihvaća da je krajnji rok za završetak za podnošenje zahtjeva za penale – konačni obračun.

Ovo pitanje dobiva na značaju dodatno, ako se nadalje ugovorom uredi da je „uredna primopredaja“ tj. primopredaja bez prigovor nadzornog inženjera u odnosu na nedostatke, rok do kojeg se računa je li izvođač zakasnio ili ne.

Iz ovog primjera je vidljivo da bi bilo korisno standardizirati ovu ugovornu klauzulu na način:

- da se u njoj definira posljedica odgođene primopredaje radi otklanjanja nedostataka u smislu računanja rokova i posljedica u vidu penala i dr.

U tom smislu bilo bi potrebno odrediti jeli završetak prve primopredaje kraj perioda za obračun penala ili je to završetak „posljednje“ primopredaje tj. one koju je naručitelj prihvatio bez prigovora ili je to upis završetka radova neovisno od uspješnosti provedbe primopredaje.

Analiza članka 9. - Ugovor o građenju APN (primjer)

Ovaj članak nije imenovan svojim nazivom (što bi bilo korisno), a u njemu se ponovno definira provedba konačnog obračuna. U njemu se definiraju različita prava obje strana, načelno po uzoru na rješenje iz posebnih uzanci o građenju. Iz ovog primjera je vidljivo da se definira i npr. pravo naručitelja na zadržavanje prava na penale, ali se ne definira što je posljedica propuštanja tog zahtjeva. Jeli to gubitak prava naručitelja na penale?

Pravo na zahtijevanje penala ujedno ZOO definira kroz cilj da je izvođač „ispunio“ ugovornu obvezu, te bi se moglo zaključiti da to pravo naručitelju prestaje sa primopredajom radova, a ne sa konačnim obračunom.

Analiza članka 10. - Ugovor o građenju APN (primjer)

Ovim člankom pod nazivom „ugovorna kazna“ (penali), definira se na nedostatan način formula za izračun penala. Uočljivo je da se npr. daje donja granica ukupne vrijednosti penala (5%), ali ne i gornja, što bi bilo važnije. Kako tumačiti klauzulu gdje su penali npr. 30% ili više? Po čemu znamo koja je gornja dozvoljena granica? Na primjer, javni naručitelj Zagrebački holding u svojim ugovorima ugovara 20% penala, što svakako nije malo kad se uzme u obzir koju dobit izvođač očekuje iz ugovora.

Pitanje uzroka kašnjenja, pitanje procedure odobravanja produljenja rokova, pitanje, utjecaja drugih sudionika gradnje.

U nastavku rada daje se pregled ostalih bitnih sastavnih dijelova ugovora o građenju u cilju razmatranja posebnih aspekata tih dijelova ugovora, ali i u cilju razmatranja kako temeljno ugovor za svrhu standardizacije uskladiti sa propisima i drugim aktima koji mogu imati utjecaj na ovu vrstu ugovornog odnosa.

4. Sastavni dijelovi ugovora

Sukladno odredbama ZOO-a ugovor je sklopljen kad su se ugovorne strane suglasile o bitnim sastojcima ugovora.

Koji su to bitni sastojci ugovora o građenju ZOO prepušta strankama da svojom slobodnom voljom ugovore, dok PUG predviđa izriječom koji su točno bitni dijelovi ugovora, te su sukladno PUG-u to tehnička dokumentacija sa svim grafičkim, računskim i opisnim priložima potrebnim za izvođenje radova koji su predmet ugovora te posebni i drugi uvjeti naručioca, koji su ugovorom određeni.

Stoga, radi izbjegavanja pravnih nejasnoća, jedini pouzdan pristup je u ugovoru o građenju izrijekom odrediti koji uvjeti su „bitan sastojak ugovora“.

U tom duhu, a vezano 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.

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.

Najčešće pitanje u građevinskim sporovima u odnosu na same radove je pitanje tzv. izvan troškovničkih radova ili kolokvijalno skraćeno nazvano VTR.

Međutim, za ugovaranje tzv. VTR nije sporno je li naručitelj 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.

Kao sporno se postavlja 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.

U praksi se ide 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.

Stoga uređenje izvan troškovničkih radova treba definirati temeljitije sa ciljem prevencije na način da to mogu primjenjivati stranke u fazi konačnog obračuna i ranije u fazi ovjere privremenih situacija gdje to može uzrokovati tzv. križanje nadzora, jer nije predviđeno troškovnikom.

6. Cijena

Smatramo bitnim utvrditi je li cijena radova samo doslovno rad ili je cijena radova, rad i „dobava“ tj. prodaja materijala kako je u praksi. Poseban je problem kad cijena nije uopće ugovorena kao kod prethodno spomenutih VTR-a.

Ugovor o građenju mora biti u pisanoj formi, a upravo VTR često puta ostane u formi zapisnika s koordinacije, upisa u građevinski dnevnik, narudžba bez ponude izvođača ili samo usmeni nalog na gradilištu.

Takvo što ne bi bio problem kada vrijednost takvih radova ne bi bila u razmjeru sa ugovorenim djelom vrlo značajna. Sudski se to rješava prema nekoliko principa, a moglo bi se dobrim dijelom i ugovorom predvidjeti „kako će se tijekom radova ugovarati ono što nije ugovoreno“.

Neugovoreni radovi su u pravilu razlog kašnjenju ugovorenih radova, a kašnjenje je najčešći razlog za penale. Tko je „kriv za VTR“ naručitelj koji ga je naručio, projektant koji ga nije prepoznao, izvođač koji na njega nije upozorio – tu postoji cijela lepeza odgovora.

U praksi nije uvijek jednostavno razlučiti nepredviđene i nužne radove od naknadnih radova, a nadalje i tzv. „više radove“. Nekada radovi iste vrste mogu biti u značajno većim količinama, ali nisu bili u projektu i faktično predstavljaju posao koji nije ugovoren. Tada ne dolaze u pitanje samo rokovi, nego i kvaliteta, predradnje i odgovornost za nedostatke

Čest je primjer da se dobava materijala određuje do maksimalne jedinične cijene prema izboru investitora, ali uz dobavu izvođača. To je vrlo dobro rješenje, ali ako se disciplinirano primjeni, što znači ako investitor doista određuje vrstu 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.

Vezano 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.

7. Rokovi za izvođenje radova

Rokovi su vrlo važni, jer utječu na penale, ali još važnije od toga mogu utjecati na razlog za raskid cijelog ugovora. PUG predviđa i međurokove i terminske planove, ali pravo pitanje je kakve posljedice na koje rokove odrediti.

Tako ako se određuju penali na međurokove, postavlja se pitanje možemo li tada i obračunavati ih sukcesivno, odnosno ako se ne određuju penali na međurokove, treba li čekati kraj svih rokova da bi dokazali kašnjenje koje je očigledno nastupilo već ranije.

ZOO za razliku od PUG ne sadrži posebne odredbe vezane za rokove kod ugovora o građenju.

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.

Također, na pitanje rokova se vežu mnoga daljnja važna pitanja kao npr. raskid, penali, odgovornost za štetu. Stoga bi svakako primjereno bilo ugovoriti pravne posljedice u slučaju nepoštivanja rokova vezanih za ugovor o građenju.

Ovo stoga jer rok sam po sebi uvijek ima vremensko određenje, i time dosta jasan odgovor na pitanje je li ta klauzula povrijeđena ili ne. Upravo zato treba oprezno ugovarati rokove ako nije jasan cilj koji se hoće postići u slučaju kršenja rokova, jer u protivnom stranke mogu imati sporniji odnos nego da nisu uopće precizirale rokove

8. Uvođenje izvođača u posao

Uvođenje u posao svojim nazivom ne djeluje tako važno kao mnogi drugi dijelovi ugovora o građenju. Međutim u ugovorima koji imaju realan značaj u rokovima već pripreme radnje mogu biti razlog za raskid ugovora. Npr. infrastrukturni objekti koji spajaju dionice, adaptacija bolničkog odjela ili hotela prije sezone - realno ne trpi duga kašnjenja, za razliku od npr. stanogradnje gdje stanovi nisu prodani i sl.

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.

Vezano uz uvođenje u posao kao sporno se može pojaviti 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.

Također, 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. Ugovorna kazna

Institut ugovorne kazne kod ugovora o građenju je vrlo bitan jer je taj institut gotovo nezaobilazan u svim ili gotovo svim ugovorima o građenju koji se odnose na važnije investicije.

U temeljnoj odredbi o ugovornoj kazni, članku 350. stavak 1. ZOO-a predviđen je uz zakašnjenje i neispunjenje i treći razlog za ugovornu kaznu – „neuredno ispunjenje“.

Ukoliko ne postoji ugovorna regulacija što će se smatrati „neurednim ispunjenjem (što je vrlo često u praksi), teško je prema pravilima npr. građevinske struke ocijeniti što bi se u ugovoru o građenju smatralo – neurednim ispunjenjem.

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

Upravo ovaj razlog „neuredno ispunjenje“ bez ugovornog određenja što bi se pod time smatralo, u pravilu vodi naručitelja i izvođača u neusklađen odnos.

U ugovorima o građenju obično se razlike kod ugovaranja ugovorne kazne razlikuju u pravilu samo u oznaci visine tj. promila po danu zakašnjenja kao i kroz oznaku ukupnog postotka visine kazne u odnosu na vrijednost ugovornih radova.

Obično se ugovorna kazna ograničava kroz mogućnost obračuna do 10 dana (npr. 5 promila i 5 posto) ili najviše do 200 dana (0,5 promila i 10 posto). Načelno su to najniži i najviši limiti prema kriteriju uobičajenih vrijednosti, obzirom da prisilna zakonska norma uređuje samo gornji limit ugovorne kazne, dok donji limit nije ničime određen pa je na dispoziciji stranaka kako će ugovoriti.

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

U tom smislu moguće je u praksi dogovoriti da bi ugovorne kazne iznad 10% vrijednosti ugovora bile rizične kod tumačenja jesu li suviše visoko ugovorene, te je za procjenu koja je to „suviše visoka“ ugovorna kazna relevantno utvrditi pojedinačni ugovorni odnos i sve okolnosti tog odnosa, kao i konkretan razlog za obračunavanje iste.

U pogledu utvrđenja visine ugovorne kazne moguće je da se pojavi kao sporno i koja je to osnovica za obračunavanje ugovorne kazne, ako stranke nisu ovo ugovorile, s tim da se

najčešće ugovara da je to upravo vrijednost ugovorenih radova, što također može biti nejasno u slučaju složenijih građevinskih objekata kada je ugovarano izvođenje po fazama.

Vezano uz kašnjenje kao razlog za ugovornu kaznu, u većini slučajeva tijekom izvođenja radova pojavi se potreba naručitelja za tzv. izvantržovničkim radovima. Takvi radovi se kako je prethodno naznačeno 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.

Važno je stoga 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.

10. Stručni nadzor naručitelja

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.

Sukladno PUG sve primjedbe i nalazi naručitelja moraju prenijeti izvođaču pismeno ili se moraju upisati u građevinski dnevnik, te je izvođač „ dužan postupiti u povodu svih osnovanih zahtjeva naručitelja“.

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“.

Nadalje osoba koja obavlja stručni nadzor ima posebna ovlaštenja sukladno PUG, 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. Time se daje mogućnost nadzoru da bude ovlašten u ime naručitelja ugovarati i nove poslove.

Ovdje se u praksi otvaraju nerijetko dvojbeno pitanja dok kuda seže ovlast stručnog nadzora, tj. odnosi li se ona i na nepredviđene radove i na naknadne radove, a koje sve zajedno nazivamo izvanstroškovnički radovi. Posebnu ulogu uz nadzor danas dobivaju i tzv. projekt manageri koji su dobrodošli za složenije investicije, pod uvjetom da je su njihove ovlasti i odgovornosti jasno razgraničene sa ovlastima nadzora.

Radi jasnih odnosa bilo bi dobro ugovorom odvojiti takvu ovlast nadzora od ovlasti nadzora koji treba u ime naručitelja nadzirati ono što jest ugovoreno. Nadzor naručitelja i predstavnik izvođača bi načelno trebali biti ravnopravni jer su prema ZOO čl. 3. ugovorne strane uvijek ravnopravne. Međutim, sudovi često imaju pogrešnu percepciju nadzora kao „neutralnog arbitra“.

11. Primopredaja izvedenih radova

Primopredaja izvedenih radova nije regulirana niti jednom odredbom ZOO-a, ali je regulirana PUG-om, pa bi stranke koje su isključile primjenu PUG, svakako trebale ovo posebno ugovorom definirati.

Izvođač bi trebao odmah nakon završetka radova obavijestiti naručitelja da su radovi koji su predmet ugovora završeni, te su oboje dužni bez odgode pristupiti primopredaji i konačnom obračunu. Jednako kako se sastavlja zapisnik povodom uvođenja u posao, tako se mora sastaviti i zapisnik o primopredaji.

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.

Korisno bi bilo ugovoriti i proceduru u situaciji gdje strane ne mogu postići suglasnost, a sve u cilju izbjegavanja sudskog spora, kao i provedbu primopredaje u slučajevima raskida ugovora o građenju, a gdje je to najznačajnije. Primjerice, kada naručitelj neosnovano raskine ugovor o građenju i zabrani daljnji ulazak izvođaču na gradilište te uvede i novog izvođača.

12. Konačan obračun

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.

Kao sporna se javlja situacija što kada do primopredaje nije došlo, niti je naručitelj počeo koristiti objekt, obzirom da se za konačan obračun pretpostavlja primopredaja. Nejasno je također, što ako izvođač nije ponudio konačan obračun, a nakon obračuna penala, plaćenih iznosa po privremenim situacijama, vrijednosti nedostataka i dr. obračun treba ići u korist naručitelja.

Najčešći slučaj u konačnom obračunu je nesuglasnost stranaka po svim stavkama. Korektan pristup stranaka u takvom slučaju jest transparentno označavanje što jest, a što nije usuglašeno. Nerijetko se zloupotrebljava ta situacija na način da druga strana ne želi potvrditi niti dio s kojim jest suglasna. Moguće rješenje takvog pitanja može biti ugovaranje da se u konačnom obračunu ne utvrđuju pitanja koja su prethodno putem npr. privremenih situacija suglasno utvrđena.

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 – s tim da se u praksi postavlja pitanje dokazne snage takvog jednostranog utvrđenja.

13. Posljedice raskida ugovora

PUG predviđa 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 usklađenja iznosa a uzimajući u obzir naknadu štete i ugovornu kaznu.

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 pripremnih 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.

PUG vrlo paušalno, na način da ne razrađuje već postojeća pravila ZOO-a u pogledu raskida uređuje pitanje naknade štete. Upravo su PUG 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.

Zaključno

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 predvidjeti 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.

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 FIDIC-a predviđaju i određene institute koji ne postoje u hrvatskim zakonima ili Posebnim uzancama o građenju.

Najčešći razlog lošeg poslovanja građevinskih poduzeća, pa i njihovog konačnog poslovnih problema u pravilu je proizlazio iz sporova koje su imali iz realizacije svojih ugovora.

Na primjeru analize prijedloga standardnog ugovora o građenju objavljenog od strane APN vidljivo je da bi bila moguća standardizacija tih ugovora.

Budući da pravila javne nabave uvjetuju prethodno jednostrano određenje ugovora od strane javnog naručitelja, a što ujedno dovodi javnog naručitelja u lošiji položaj kod tumačenja ugovora po zakonu – preporučeni standard takvih ugovora svakako bi pridonio sigurnijoj pravnoj i financijskoj provedbi skupih postupaka gradnje i građenja kad su u pitanju javni naručitelji.

Sastav teksta tog ugovora nadležno ministarstvo bi trebalo provesti samo, ali u suradnji sa strukovnim udrugama kao što su HSGI, HKIG, HGK i dr.

Preporuku standardiziranog ugovora trebalo bi zatim objavom dati Ministarstvo graditeljstva RH svim javnim naručiteljima, a oni bi bili ovlašteni sastaviti i svoje drugačije ugovore o građenju od standardnih preporučenih. Međutim tada bi bilo sigurnije razumijevanje i mogućih razlika u tim ugovorima. U većini slučajeva bi se svakako, a kako je i logično, ipak primjenjivali standardizirani ugovori, koji po prirodi stvari ne bi uzrokovali nova i različita tumačenja te moguće sporove, zastoje realizacije, povećane troškove i štetu za obje strane ugovora te krajnje korisnike.

Miće Ljubenko, odvjetnik