BITNI ELEMENTI UGOVORA O GRAĐENJU

Predmet

Pod predmetom ugovora o građenju podrazumjeva se određena građevina odnosno g rađevinski

objekat

ili

građevinski

radovi.

Kada

govorimo

o građevini, onda

je to najčešće novi građevinski

objekat a pod građevinom podrazmjevamo: zgrade, brane, mostove i tunele, ustvari objekti čije izrada zahteva složenije radove. Građvinski

radovi,

u

smislu

ovog

zakona,

podrazumjevaju

obavljanje građevinskih

(uključujući

građevinsko-završne

i

građevinsko-instalaterske radove), montažnih, instalacionih i završnih radova, kao i ugrađenje uređaja, postrojenja

i

opreme

u

novim

i

postojećim

objektim.

Pod

izvršenjem građevinskih radova podrazumjevaju se radovi na zemljištu na kojem takvi radovi nisu prije bili izvođeni.

Treba istaći da može postojati ugovor o građenju sa posebnom odredbom, koji se naziva “klj uč

u

ruke”.

Pod

ugovorom

o

građenju

“ključ

u

ruke” podrazumijeva

se

takav

građevinski

posao

kod

koga

se

cijeli

objekat

i

svi radovi

koji

su

potrebni

za

njegovo

izvršenje

obuhvataju

jednom

i jedinstvenom

cijenom.

Izvođač

radova

preuzima

obavezu

da

kompletan objekat, osposobljen za upotrebu, preda naručiocu, predajom ključeva.

Ugovor ključ u ruke ima sljedeće osobine:

• Kada na strani izvođača sudjeluje više subjekata sa tim svojstvom, oni

odgovaraju solidarno

• Izvođač veoma često obavlja poslove koje prethode građevinskim

radovima: projektovanje, obavljanje administrativnih poslova oko

pribavljanja neophodnih odobranja za građenje, račšišćavanje teren i sl.

• Izvođač obezbjeđuje nadzor

• Izvođač se redovno pojavljuje kao komisionar.

- Ogovornost izvođača je strožija.

Cijena

Uvijek se određuje sporazumom stranaka kao:

- Ukupna ugovorena cena
- Zbir jediničnih cijena radova
- Uz navođenje izraza «ključ u ruke»

Cijena je naknada koju investitor duguje izvođaču za postignuti rezultat: građevinu ili radove, tojeste jedinicu mere ugovoreni radova. To je takozvana jedinična

cena.

Cena

se

može

odrediti

i

za

ukupan

iznos

objekta

to

je takozvana ukupna ugovorena cena. U slučaju “ ključa u ruke” ugovorena cene

obuhvata i sve nepredvidive troškove i viškove radova, ali isključuje uticaj manjkova radova na ugovorenu cenu.Ugovorom o građenju se pored iznosa reguliše vreme i način plaćanja cene. Može se ugovarati plaćenje cene odjednom u trenutku zaključenja ugovora ili u trenutku predaje izgrađenog objekta ili završenih radova naručiocu. Cene se u

praksi

najčešće

ugovara

sukcesivno,

prema

obimu

izvedenih

radova

u

određenom periodu. Takav obračun građevinskih radova prema njihovim količinama i koštanju naziva se situacija.

Postoji više vrsta radova čiji troškovi čine cijenu:

- Odnos količine predviđenih i onih koji se stvarno trebaju izvesti: višak i

manjak radova

- Radovi čije je preduzimanje neophodno za stabilnost objekta:

nepredviđeni objekti

- Radovi koji nisu ni nužni ni predviđeni: naknadni radovi. Oni ne utiču na

cijenu

Ugovorena cijena se može mijenjati:

Ugovorom:

- Povećanje

Ako nije drugačije dogovoreno izvođač koji ne kasni snosi povećanje do 2% a

ako kasni svojom krivicom do 5%.

- Smanjenje

Ako izvođač ne kasni investitor ima pravo na sniženja preko 2% a kod fiksnih

cijena 10%. Ako je izvođač kasni sva sniženja su u korist investitora.

- Sporazumom stranaka

Pisana Forma

Prema zakonu o obligacionim odnosima, predviđena je pisana forma ovog ugovora iz više razloga. To zavisi od složenosti pravnih odnosa, od njihove dugotrajnosti i po pravilu velike vrijednosti pravnog posla.

Rok

Rok je trenutak do koga ili period unutar koga objekt, odnosno građevinski radovi moraju biti

završeni.

Najčešće

je

određen

periodom.

Početak

roka može

biti

izričito

ugovoren,

a

ako

nije

onda

teče

od

dana

uvođenja građevinara u posao.Ako izvođač bez razloga odlaže početak poslova daje mu se primjeren rok. Njegovo

nepoštivanje

vodi

ka

raskidu

ugovora.

Produžavati

rok

može

se

i unaprijed i naknadno. Kada zbog neispunjavanja obaveza naručioca izvođač nije

u

mogućnosti

da

krene

sa

radom,

tada

se

rok

prolongira

za

vrijeme potrebno za ponovno otpočinjanje radova. Postoji više vrsta rokova: rok za uvođenje

izvođača

u

posao,

rok

za

izvođenje,

te

onaj

najvažniji

rok

za dovršenje i predaju naručiocu.

Ugovorna kazna

Ugovorom se predviđa plaćanje ugovorne kazne u slučaju da izvođač kasni. To

može biti:

- Ugovoreni iznos po periodima
- Procenat od vrijednosti neizvršenih radova za utvrđeno vrijeme
- Procenat od vrijednosti neizvršenih radova za utvrđeno vrijeme po

progresivnoj stopi

Smatra se da je kazna ugovorena za neuredno ispunjenje ako nije drugačije ugovoreno. U to
m

slučaju

po

Posebnoj

Uzansi

kazna

je

jedan

promil

od ukupno ugovorene cijene za svaki dan zakašnjenja. Taj iznos ne može preći 5%

od

ukupne

cijene

radova.

U

ukupnu

cijenu

ne

ulazi

vrijednost

već predatog dijela objekta.

Pored bitnih elemenata ugovor o građenju sadrži druge elemente kao što su: premija izvođaču

(investitor

duguje

izvođaču

za

prijevremeno

završavanje njegovih

obaveza),

garantni

rok

za

kvalitet

radova

(traje

minimalno

dvije godine), dinamički plan gradnje, nadzor nad izvođenjem radova i sl.

PRAVA i OBAVEZE UGOVORENIH STRANE TOKOM IZGRADNJE PREME

UGOVORU O GRADNJI

Obaveze izvođačaIzvođač radova tokom izvođenja radova ima brojna prava i obaveze.

U

ugovorene obaveze spadaju: obavezu proučavanja tehničke dokumentacije, obavezu izvođenja ugovorenih

građevinskih

radova,

obavezu

pridržavanja ugovorenih

rokova,

plaćanja

ugovorene

kazne

ako

je

ugovorena,

obavezu omogućavanja naručiocu radova da vrši nadzor, obavezu osiguranju radova, zaštite

obustavljenih

radova

i

obavezu

obaveštenja

naručioca

o

važnijim okolnostima u vezi gradnje.

Prethodne obaveze-prinudni karaketer

Imovinskopravne:

- Poštovanje pismene forme ugovora

Administrativne:

- Pregled tehničke dokumentacije,

Prijava početka radova – minimalno 8 dana prije početka izvođenja radova. Prijava se podnosi opštinskoj

komisiji

za

izvođenje

građevinskih

radova. Preduzimanje mjera obezbjeđenja da bi zaštitio: građevinu i radove, opremu i materijal,

radnike, prolaznike i saobraćaj, te susjedne objekte.

Obaveza proučavanja tehničke dokumentacijeIzvođač radova, koji prema ugovoru ne o bezbeđuje

projektno-tehničku dokumentaciju, a koja je redovno sastavni deo ugovora, dužan je deteljno istu da prouči i da od naručioca zatraži blagovremeno objašnjenje o nedovoljno jasnim detaljima.
Naručilac radova dužan je da postupi po zahtevu izvođača i da

mu

u

primerenom

roku

dostavi

tražena

objašnjenja

u

pisanoj

forrmi.

S druge

strane,

izvođač

radova

nije

ovlašćen

da

mjenja

projektno-tehničku dokumentaciju, ali ako uoči određene nedostatke dužan je da o tome upozori naručioca,

a

u

težim

slučajevima

može

i

da

obustavi

radove.

Za

izmene

tehničke dokumentacije ovlašćen je naručilac kao gospodar posla, ali uz odgovarajuće izmene cene i roka građenja.

Obaveza izvođenja ugovoreni građevinski radovaIzvođač radova dužan je da izvede ugovorene radove (pripremne, glavne i završne) u svemu prema projektnoj dokumentaciji. Izvođač radova dužan je da izvede i viškove radova (količine izvedenih radova koji prelaze ugovorene

količine radova), koji se takođe smatraju ugovorenim radovima. Za svako, odstupanje od projekta građenja, izvođač mora da ima pismenu saglasnost naručioca. Izuzetno, izvođač ne mora da ima prethodnu pismenu saglasnost

naručioca kada je reč o takozvanim nepredviđenim radovima (koji nisu predviđeni ugovorom, a čije je izvođenje nužno

zbog osiguranja

stabilnosti objekta

ili

radi

sprečavanja

nastanka

štete,

a

izazvani

su

neočekivanom težinom

zemljišta,

pojavom

vode

ili

drugim

vanrednim

i

neočekivanim događajima), ali samo onda ako zbog njihove hitnosti nije bio u mogućnosti da pribavi tu saglasnot.Izvođač radova nije dužan jedino da izvede takozvane, naknadne radove, tj, radove koji nisu ugovoreni i nisu nužni za ispunjenje ugovora. Ako međutim

naručilac želi da ih izvede, dužan je da ih prvo ponudi na izvođenje izvođaču.Obaveza pridržavanja ugovorenih rokova

Izvođač radova dužan je ugovorene radove, odnosno ugovorenu građevinu završi u ugovorenom roku. Ako nije drugačije ugovoreneo, rok za izvođenje teče od uvođenje izvođača u posao. Ako izvođač radova ne započne radove u

ugovorenom roku, odnosno odmah po uvođenju u posao, a to ne učini ni naknadno u ostavljenom roku, naručilac može da raskine ugovor i da zahteva naknadnu štetu. Izvođač radova ima pravo da u određenim slučajevima traži produženje roka za izvođenje radova:

- U slučaju promjenjenih okolnosti (prirodni događaji, poplave, zemljotresi i

dr)

- Zbog neispunjavanje obaveza naručioca ne može uredno da izvršava svoje

obaveze (zakašnjenje u uvođenje u posao, zakašnjenje u isporuci opreme

itd)

- Zbog odstupanja od predmete ugovora

Obaveze plaćanja ugovorene kazneU slučaju zakašnjenja izvođač radova sa izvršenje m svoje

ugovorene

obaveze, ugovara se i plaćanje ugovorene kazne. Ugovorene strane mogu odrediti visi nu

kazne

po

svom

nahođenju

u

jednom

ukupnom

iznosu,

u procentu ili za svaki dan zakašnjenja, ili na koji drugi način. Ugovorena kazna mora biti ugovoren u formi propisanoj za ugovor iz koga je nastala obaveza, na čije se ispunjenje ta ugovorena kazna odnosi.

Omogućavanje nadzoraTo je prinudna, dispozitivna i običajna dužnost izvođača. Izvođač mora učiniti

sve da bi naručilac mogao realizirati svoja nadzorna ovlaštenja.

Tu spada:

- Omogućavanje pristupa na gradilište i u skladišta
- Pružanje dokaza o kvalitetu opreme i radova
- Pozivanje na testiranje, prisustvovanje testovima
- Izvođenje pojedinih radova u prisustvu nadzornog organa
- Omogućavanje proba na licu mjesta

- Otkrivanje pojedinih radova

- Uzimanje uzoraka.

Obaveza osiguranja radovaUgovorom o građenju predviđa se obaveza izvođač da o sigura

radove,

materijal i opremu za ugrađivanje, od uobičajnih rizika do njihove pune vrijednosti. Uo
bičajni rizici od kojih se vrši osiguranje određuju se prema svim okolnostima,

konkretnog

slučaja,

a

naročito

prema

vrsti

radova,

mjestu izvođenja radova, vrsti i svojstvima materijala i opreme koja se ugrađuje.

Obaveze zaštite obustavljenih radovaIzvođač ima pravo da privremeno obustavi izvođenje
radova,

ako

je

zbog postupka naručioca sprečen da izvodi radove ili mu je zbog toga, izvođenje radova znatno otežano. U slučaju obustavljanja radova izvođač je dužan da zaštiti

već

izvedene

radove

od

propadanja

preuzimanjem

nužnih

mjera zaštite.

Obaveze obavještenje naručiocaIzvođač radova dužan je da izvještava naručioca o svim važnijim okolnostima

toka izvršenje ugovora a posebno o oklonostima koje onemogućavaju ili otežavaju izvođenje radova, o obustavljanju radova, o nastavljanju radova po prestanku smetnji zbog kojih je izvođenje radova obustavljeno.

Vođenje knjiga o građenjuGrađevinski dnevnik sadrži podatke o otpočinjanju i završet ku poj edinih

radova i o njihovim količinama. Mora sadržati sve važnije momente koji se tiču izvođenja radova ili koji mogu da utiču na kvalitet, nalozi i primjedbe naručioca. Potpisivanje je svakodnevno. Građevinska knjiga sadrži završetke

pojedinih faza radova i uređivanje odnosa

OBAVEZE NARUČIOCA

Obaveze naručioca se po pravnoj prirodi dijele se na:

- Administrativne i

- Ugovorne

Naručilac je dužan da pribavi odobrenje za izgradnju, da uvede izvođača u posao u roku koji je određen ugovorom, da vrši nadzor nad izvođenjem radova na način utvrđen zakonom o izgradnji objekata, da plati ugovorenu cijenu, odnosno da plati avans.

Obaveze obezbeđenje projektno tehničke dokumentacijeNaručilac radova je obavezan da obezbjedi i preda blagovremeno izvođaču svu potrebnu projektno- tehničku dokumentaciju sa svim grafičkim, računskim i opisnim prilozima potrebnim za izvođenje radova koji su predmet ugovora.

Obaveza uvođenje izvođača u posao

Naručilac prvo mora da preda gradilište. Uređenim se smatra samo ono gradilište koje

izvođaču

između

ostalog

obezbjeđuje

faktičku

i

pravnu mogućnost pristupa parceli na kojoj se izvode radovi.

Naručioc mora uručiti i:

- Tehničku dokumentaciju za izvršenje radova u potrebnom broju

primjeraka,

- Odobrenje za izgradnju

•Dokaze o obezbeđenim finansijskim sredstvima

•Rok izgradnju teče za od trenutka uvođenja u posao

Obaveza vršenja stručnog nadzora

Vršenje stručnog nadzora je pravo naručioca radova. Realizacija ove obaveze može biti veo ma z načajna kod procjenjivanja odgovornosti izvođača za nedostatak izgrađenog građevinskog objekta, odnosno izvedenih građevinskih radova.

Predmet stručnog nadzora su:

•Vrste, količine i kvalitet radova, materijala i opreme

•Pridržavanje tehničke dokumentacije i rješenja značajnih za stabilnost i sigurnost objekta.

Način

nadzora

se

određuje

ugovorom

i

posebnim uzansama.

Obaveza plaćanje cijene

Cijena je osnovna obaveza naručioca radova koju je on dužan da plati za izvršenje

ugovorenih

građevinskih

radova.

Vrijeme

i

način

plaćanje

cijene građenja reguliše se ugovorom: odjednom, u ratama, prije početka građenje, tokom građenja i nakon završetka građenja. Plaćanje prije gradnje, avansom Za iznose koje će dati, naručioc traži i garanciju banke da će izvođač ili izvršiti ugovorene radove ili vratiti avans. Ako nije drugačije dogovoreno, obaveza počinje teći kad novčani iznos ispostavljenih privremenih situacija dostigne

visinu od 50% ugovorene cijene. Vraćanje se vrši sukcesuivno i u srazmjeri primljenog avansa

i

vrijednosti

ugovorenih

a

neizvršenih

radova.

Vraćanje avansa ostvaruje se

kroz

odbijanje

odgovarajuće rate od

cijene

koju treba platiti po dospjeloj privremenoj situaciji.Plaćanje u toku izgradnje, izvođenja radova

Vrši se na osnovu faktura, u poslu građenja a nazivaju se situacijama. Po Posebnim uzansama to je faktura koja se ispostavlja za radove izvedene u proteklom

periodu

od

mjesec

dana.

Radovi

se

utvrđuju

na

osnovu

građevinskog dnevnika i građevinsko-obračunski list knjige u koju se dnevno bilježi situacija na gradilištu.U praksi postoje i takozvan. obračunske situacije. Obračunska situacija s e

ispostavlja za radove obavljene u jednoj fazi, dijelu objekta, osnov je građevinske knjige.Plaćanje nakon završetka radova Osnov je konačna situacija. Ona se sastavlja i podnosi naručiocu po izvršenoj primopredaji izvedenih radova. Sadrži podatke do kojih je došla komisija koja je zajedničko tijelo naručioca i izvođača, koja provjerava saglasnost i kvalitet izvedenih radova sa tehničkom dokumentacijom.

Rok za plaćanje ove situacije je 15 dana od prijema. Naručioc ne plaća cijeli iznos plaćene

konačne situacije. On ima pravo da zadrži srazmjerni dio cijene za otklanjanje nedostataka utvrđenih prilikom primopredaje radova. Zadržani

iznos se mora platiti u roku od 8 dana po otklanjanju utvrđenih nedostataka.

Pored ovih obaveza naručilac je dužan da podnese zahtjev za izdavanje dozvole za upotrebu objekta. Po završenoj izgradnji objekta vrši se primopredaja objekta, odnosno građevinski radova, koja obuhvata tehnički pregled radova i zapisničko konstantovanje primopredaje.Postupak

pregleda

je

određen

sporazumom

i

po

prirodi

stvari.

Osnov

je ugovorna

dokumetacija.

Ne

provjeravaju

se

oni

elementi

koji

su

već

provjereni tehničkim pregledom. O pregledu se vodi zapisnik.

Podaci se odnose na:

- Poštivanje pravila u izvođenju radova
- Kvalitet radova
- Obim radova
- Koje radove treba popraviti ili ponovo izvesti

Zapisnik potpisuju obje strane. Ako jedna strana neće neopravdano da pristupi pregledu ili odbije da potpiše zapisnik, drugi partner to može učiniti sam.

Danom

dostavljanja

takvog

zapisnika

drugom

ugovaraču

nastaje posljedice u vezi sa primopredajom.Ako su primopredajom uočeni nedostaci koje izvođač mora da otkloni on je dužan

odmah

da

pristupi

izvođenju

radova.

Kada

zapisnik

o

primopredaji bude potpisan i eventualni nedostaci otklonjeni, investitor donosi odluku o prijemu objekata. Poslije toga se objekat zapisnički preuzima od izviđača.

ODGOVORNOST IZVOĐAČA i PROJEKTANTA

Izvođač je odgovoran za nedostatke radova u stvari garantuje da su izvedeni radovi u vrijeme primopredaje u skladu sa ugovorom, propisima i pravilima struke i da nemaju mana koje onemogućavaju njihovu upotrebu ili umanjuju

njihovu vrijednost.On je takođe odgovoran i za nedostateke zemljišta na kom je podignuta građevina. Posebne osobnosti ugovora o građenju je da se odgovornost za izvršene

radove

produžava

i

posle

primopredaje

objekta.

To

je

takozvana zakonska

garancija

ili

po

ugovoru

o

građenju

ugovorena

garancija.

Ova grancija traje vremesnki onoliko koliko je utvrđeno ugovoreno ali ne kraće od zakonom propisanim rokom. Zakonski garantsni rok je 10 godina.

Projektanti

odgovaraju

za

štete

nastale

usljed

lošeg

projektovanja. Odgovaraju za nedostatke građevine koji se tiču njene soildnosti, unutar 10 godina od primopredaje radova. Za

nedostatke

usljed

projektovanja

ili

zbog

osobina

zemljišta,

koje

je projektant

utvrdivao

odgovornost

projektanta

se

ne

može

isključiti

ni ograničiti. Pravo na tužbu ima ne samo naručilac već i svaki sticaoc građevine unutar 10 godina.

Projektant se oslobađa krivice samo ako nedostatak nije nastao njegovim propustom.

PRESTANAK UGOVORA

Ugovor o građenju prestaje iz razloga:

- Promjenjenih okolnosti
- Nemogućnosti ispunjenja obaveza
- Prekomjernog oštećenje
- Na osnovu sporazuma - obaveznom pisanom formom Izvođač može jednostrano r

askinuti

ugovor

kada

investitor

kasni

sa uvođenjem građevinara u posao.
Investitor može prekinuti ugovor u sklučaju

- Znatnog povećanja cijene izazvanog nepredviđenim radovima ili višim

cijenama materijala i radova.

- Zbog upotrebe neadekvatnog meterijala od strane izvođača

- U slučaju kašnjenja izvođača sa izvođenjem pojedinih radova prema

vremenskom planu

Posao građenja je složen i zahtijeva učestvovanje više lica čiji postupci samostalno ili u vezi sa radnjama drugih lica utiču na ishod ugovora. Zato svako

od

tih

lica

može

da

odgovara

samostalno

ili

povezano

sa

drugima licima.