

Ugovorni odnosi i građevinski radovi

I dio

Pravni izvori

- ZOO (Narodne novine 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18)
 - Ugovor o djelu (590-619)
 - Ugovor o građenju (620-636)
- Običaji
 - Posebne uzance o građenju (Sl. I. SFRJ 18/77)
- Opći uvjeti
 - FIDIC (Međunarodna federacija inženjera konzultanata)

Posebne uzance o građenju

- Kodificirani običaji
- Primjenjuju se u praksi i nakon stupanja na snagu ZOO-a
- Ugovorne strane mogu isključiti primjenu uzanci

ZOO i običaji

Primjena običaja i prakse

Članak 12.

- (1) U obveznim odnosima među trgovcima primjenjuju se trgovački običaji čiju su primjenu ugovorili i praksa koju su međusobno razvili.
- (2) U obveznim odnosima iz stavka 1. ovoga članka primjenjuju se i trgovački običaji koje trgovci redovito primjenjuju u istim takvim odnosima, **ako sudionici u njima nisu izrijeком ili prešutno isključili njihovu primjenu.**
- (3) Trgovački običaji i praksa koju su trgovci međusobno razvili, za čiju su primjenu ispunjene pretpostavke iz ovoga Zakona, **primjenjuju se i ako su suprotni dispozitivnom propisu.**
- (4) U obveznim odnosima među ostalim sudionicima primjenjuju se običaji kad je njihova primjena **ugovorena ili zakonom propisana.**

Posebne uzance o građenju – primjena kod javnih nabava

- Čl. 219. Zakon o javnoj nabavi
- Ako će se na ugovor o javnoj nabavi primjenjivati uzance (trgovački običaji), javni naručitelj to mora navesti u dokumentaciji za nadmetanje.

Posebne oznake - definicija građevinskih radova

- Radovi na građevinskim objektima su: građevinski, montažni, instalaterski i završni radovi, te ugrađivanje uređaja, postrojenja i opreme na novim i postojećim objektima ili njihovim dijelovima (9/3)

Definicije pojmova

- Nepredviđeni radovi – radovi koji nisu obuhvaćeni ugovorom, a moraju biti izvedeni
- Naknadni radovi – radovi koji nisu ugovoreni i nisu nužni za ispunjenje ugovora, a naručitelj zahtijeva da se izvedu

Nepredviđeni i naknadni radovi

NEPREDVIĐENI

- Naručitelj je dužan izvođenje nepredviđenih radova dužan ustupiti izvođaču, a trećoj osobi samo ako izvođač odbije ili ih ne može izvesti
- Na temelju pisanog naloga naručitelja
- Iznimno bez naloga

NAKNADNI

- Naručitelj je dužan ponuditi izvođaču prije nego što ponudi trećoj osobi
- Izvođač je ovlašten odbiti izvođenje naknadnih radova

Obavješćivanje

- Jedna ugovorna strana dužna je obavijestiti drugu ugovornu stranu o činjenicama koje utječu na ispunjenje ugovora
- Pisani oblik ili upis u građevinski dnevnik
- Upis u građevinski dnevnik proizvodi učinke samo ako je drugi suugovaratelj mogao znati za upis
- Druge obavijesti nemaju pravni učinak

Obrazac

Prva stranica građevinskog dnevnika

Izvođač
<i>Ime i adresa / naziv i sjedište, OIB</i>
<i>podaci o suglasnosti/potvrdi</i>

Investitor
<i>Ime i adresa / naziv i sjedište</i>

GRAĐEVINSKI DNEVNIK

Gradovina / dio građevine / radovi – mjesto građenja / adresa

Građevinska dozvola/rješenje o tipskom projektu:

KLASA: _____ URBROJ: _____ DATUM IZDAVANJA: _____

Odgovorna osoba koja vodi građenje / izvođenje radova

Glavni inženjer gradilišta / inženjer gradilišta / voditelj radova

Ime i prezime, potpis

Akt o imenovanju: _____

Stručni nadzor

Nadzorni inženjer

ime i prezime, potpis i pečat ovlaštenog arhitekta/inženjera

Akt o imenovanju: _____

Nadzorni inženjer

ime i prezime, potpis i pečat ovlaštenog arhitekta/inženjera

Akt o imenovanju: _____

Nadzorni inženjer

ime i prezime, potpis i pečat ovlaštenog arhitekta/inženjera

Akt o imenovanju: _____

Glavni nadzorni inženjer

ime i prezime, potpis i pečat ovlaštenog arhitekta/inženjera

Akt o imenovanju: _____

ime i adresa/ naziv i sjedište osobe koja obavlja stručnu nadzor, OIB

Prijava početka građenja: _____

Građenje/izvođenje radova

Početak:

datum

Završetak:

datum

datum

Obrazac: *građevinski dnevnik*

Druga stranica građevinskog dnevnika

Izvođač	
	<i>Ime i adresa/naziv i sjedište, OIB</i>
	<i>podaci o suglasnosti/potvrdi</i>

Investitor	
	<i>Ime i adresa/naziv i sjedište</i>

GRAĐEVINSKI DNEVNIK

Građevina/ dio građevine/ radovi – mjesto građenja/ adresa

POPIS ZASEBNIH DIJELOVA GRAĐEVINSKOG DNEVNIKA

Redni broj	Dio građevine / radovi	Izvođač	Stručni nadzor	Građenje / izvođenje radova	
				početak	završetak
				datum	
1.					
2.					
3.					
4.					
5.					
6.					
7.					
8.					
9.					
10.					
11.					
12.					
13.					
14.					
15.					
16.					
17.					
18.					
19.					

CIJENA

- Ukupna cijena
 - Ne mijenja se zbog nastalih viškova i manjkova
 - Obuhvaća i vrijednost nepredviđenih radova za koje je izvođač znao ili morao znati da se moraju izvesti
- Jedinična cijena
 - za jedinicu mjere
 - za stadije radova
 - Primjenjuje se i na viškove i manjkove, ako ne prelaze 10 % ugovorne količine radova

NAKNADNI RADOVI

- Ugovorna cijena ne obuhvaća vrijednost naknadnih radova
- Cijena naknadnih radova određuje se ugovorom (aneks, dodatak)

ROKOVI

- Rokovi za ispunjenje ugovorne obveze, ali i rokovi za izvođenje pojedinih stadija
- Teku od uvođenja izvođača u posao, ako nije drukčije ugovoreno
- Izvođač je dužan započeti radove odmah nakon uvođenja u posao
- Produljenje rokova (prirodni događaji, zakašnjenje naručitelja, nepredviđeni radovi, viškovi radova iznad 10 % ugovorene količine)
 - Izvođač radova ne može zahtijevati produljenje roka zbog okolnosti koje su nastupile nakon što došao u zakašnjenje

UVOĐENJE IZVOĐAČA U POSAO

- Ispunjenje svih obveza naručitelja bez čijeg prethodnog ispunjenja započinjanje radova faktično nije moguće ili nije dopušteno (konstatira se zapisnički i u građevinskom dnevniku).
- Obuhvaća
 - Predaju gradilišta (osiguranje i predaja zemljišta, osiguranje pristupa na gradilište)
 - Predaja tehničke dokumentacije
 - Predaja izvođaču odobrenja za izgradnju
 - Osiguranje sredstava za financiranje i sredstava za plaćanje obveze iz ugovora i davanje dokaza o tome

ROK ZA UVOĐENJE IZVOĐAČA U POSAO

- Izvođača se uvodi u posao u roku određenom ugovorom
- Zakašnjenje – naknadni rok – raskid ugovora
- Rok za uvođenje u posao se produljuje ako je ispunjenje obveze naručitelja onemogućeno višom silom (rok se produljuje – trajanje više sile + vrijeme potrebno za uklanjanje posljedica)

UGOVORNA KAZNA

- Predmnijeva se da je ugovorena za slučaj neurednog ispunjenja
- Visina
 - 1 promil ukupne cijene za svaki dan zakašnjenja, ali ne više od 5 %
- Osnovica
 - Ne ulazi vrijednost prije završenog i predanog dijela objekta, koji je ekonomsko-tehnička cjelina i kao takav se može samostalno koristiti

UGOVORNA KAZNA

- Obračunava se do primopredaje objekta, ili od kada se naručitelj počeo koristiti objektom
- Zahtjev se mora podnijeti najkasnije do završetka konačnog obračuna
- Ako je vjerovnik pretrpio štetu može pored ugovorne kazne zahtijevati i naknadu štete
 - Kumulativno samo ako je tako ugovoreno
- Dužnik se oslobađa ako je do neispunjenja ili neurednog ispunjenja došlo zbog uzroka za koji nije odgovoran

PLAĆANJE

- NA TEMELJU
 - Privremenih situacija
 - Završne situacije
- SITUACIJA
 - Prikaz radova na način i prema specifikacijama tehničke dokumentacije
 - Sadrži: podatke o količini i cijenama izvedenih radova, ukupnoj vrijednosti izvedenih radova, prije isplaćenim svotama i svoti koju treba isplatiti

ISPOSTAVLJANJE SITUACIJE

- Na temelju izvedene količine ugovorenih radova i ugovorenih cijena
- Privremena – za razdoblje od mjesec dana
- Završna – nakon primopredaje

ISPLATA NA TEMELJU SITUACIJE

- Rokovi
 - 8 dana od primitka privremene situacije
 - 15 dana od primitka završne situacije
- Naručitelj je ovlašten osporavati privremene situacije
 - Plaća neospornu svotu
 - Može se osporavati cijena, količina i vrsta izvedenih radova
 - Naručitelj je dužan o osporavanju obavijestiti izvođača u roku određenom za plaćanje

Zadržavanje dijela cijene

- Naručitelj ima pravo zadržati razmjerni dio cijene za otklanjanje nedostataka utvrđenih pri primopredaji radova.
- Zadržani dio naručitelj može upotrijebiti za otklanjanje nedostataka, ako izvođač na pisani poziv ne otkloni te nedostatke u primjerenom roku
- Zadržanu svotu ili ostatak naručitelj isplaćuje izvođaču roku od 8 dana od dana primopredaje radova odnosno odmah nakon otklanjanja nedostatka

Privremena obustava izvođenja radova

- Pravo izvođača ako je postupcima naručitelja spriječen u izvođenju radova ili je izvođenje znatno otežano
- Npr. ako ne isplati predujam, ne otkloni nedostatke u tehničkoj dokumentaciji, ne isplati privremene situacije
- Izvođač smije obustaviti radove tek nakon što je dao primjereni rok, a dužan je nastaviti izvođenje radova nakon prestanka smetnje

Privremena obustava izvođenja radova

- Izvođač je dužan :
 - zaštititi izvedene radove od propadanja poduzimanjem zaštitnih mjera koje su nužne,
 - Nastojati da troškovi budu što manji
 - Pisano obavijestiti naručitelja
 - o okolnostima koje onemogućuju ili otežavaju izvođenje radova,
 - o obustavi,
 - o zaštitnim mjerama,
 - o nastavku radova nakon obustave.

KVALITETA RADOVA I MATERIJALA

- Izvođač je dužan:
 - ispitati pravilnost tehničkih rješenja u tehničkoj dokumentaciji i upozoriti naručitelja na greške,
 - Ugrađivati materijal propisane ili ugovorene kvalitete
 - Ako je potrebno ispitati materijal troškove snosi izvođač
 - Upozoriti naručitelja na nedostatke materijala i opreme ako ih je odabrao naručitelj
 - Izvođač smije ugraditi materijal s nedostacima samo ako je upozorio naručitelja i ako to ne ugrožava stabilnost objekta, živote ljudi, susjedne objekte, promet i okolinu.

KONTROLA KVALITETE

- Izvođač je dužan dati dokaze o kvaliteti uporabljeno materijala i opreme i naručitelju omogućiti kontrolu (konačne kontrola pri primopredaji)
- Ako kontrola zahtijeva otkrivanje radova ili prosijecanje otvora izvođač je dužan to omogućiti
- Troškove kontrole snosi naručitelj
 - izvođač ako nije omogućio pravovremenu kontrolu
 - izvođač ako nalaz njegove kontrole nije potvrđen

PRIMOPREDAJA IZVEDENIH RADOVA

- Odmah nakon završetka radova izvođač obavještava naručitelja da su radovi dovršeni
- Naručitelj i izvođač su bez odgode dužni pristupiti primopredaji i konačnom obračunu
- Ako se naručitelj počeo koristiti objektom prije primopredaje, smatra se da je primopredaja izvršena na dan početka korištenja

PRIMOPREDAJA IZVEDENIH RADOVA

- O primopredaji se sastavlja zapisnik:
 - Jesu li radovi izvedeni u skladu s propisom ili ugovorom?
 - Kvaliteta?
 - O kojim pitanjima tehničke naravi nije postignuta suglasnost?
 - Konstatacija o primopredaji jamstava i atesta
 - Datum završetka radova i datum primopredaje
- Zapisnik se može sastaviti bez jednog suugovaratelja ako je neopravdano odbio sudjelovati u primopredaji

KONAČNI OBRAČUN

- Nakon primopredaje (60 dana)
- Sadrži:
 - Vrijednost radova
 - Iznose isplaćene po situacijama
 - Iznose koje treba isplatiti
 - Iznos koji naručitelj zadržava
 - Ukupnu cijenu
 - Podatak je li objekt završen u roku / ugovorne kazne / podatke o činjenicama o kojima nije postignuta suglasnost

POS LJEDICE RASKIDA UGOVORA

- Naručitelj je dužan platiti izvedene radove i u slučaju kada je izvođač odgovoran za raskid
- Ako je odgovoran naručitelj dužan je platiti
 - Izvedene radova, pripremljeni materijal i opremu, neamortiziranu vrijednost pripremnih radova, izdatke za uređenje zemljišta
- Izvođač je dužan zaštititi izvedene radove od propadanja (troškove snosi naručitelj, osim ako je za raskid odgovoran izvođač)

UREĐENJE GRADILIŠTA

- Nakon izvršenih radova ili raskida ugovora
- Izvođač je dužan ukloniti preostali materijal, opremu i sredstva za rad te privremene objekte
- Troškove snosi izvođač
- U slučaju raskida ugovora troškove snosi strana odgovorna za raskid