Ugovor o građenju

Brnić, Karla

Master's thesis / Diplomski rad

2024

Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj: **University of Zagreb, Faculty of Law / Sveučilište u Zagrebu, Pravni fakultet**

Permanent link / Trajna poveznica: https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:199:048308

Rights / Prava: In copyright / Zaštićeno autorskim pravom.

Download date / Datum preuzimanja: **2024-07-18**

Repository / Repozitorij:

Repository Faculty of Law University of Zagreb

Pravni fakultet Sveučilišta u Zagrebu
Katedra za trgovačko pravo i pravo društava

Karla Brnić

UGOVOR O GRAĐENJU

Diplomski rad

Mentor:

prof. dr. sc. Petar Miladin

Zagreb, siječanj 2024.

Ja, *Karla Brnić*, pod punom moralnom, materijalnom i kaznenom odgovornošću izjavljujem da sam isključiva autorica diplomskog rada, te da u radu nisu na nedozvoljen način (bez pravilnog citiranja) korišteni dijelovi tuđih radova te da se prilikom izrade rada nisam koristila drugim izvorima do onih navedenih u radu.

POPIS KRATICA

DZS – Državni zavod za statistiku

HGK – Hrvatska gospodarska komora

HUP – Hrvatska udruga poslodavaca

PUG – Posebne uzance o građenju

NN – Narodne novine

RRIF – Računovodstvo, revizija i financije

VSRH – Vrhovni sud Republike Hrvatske

VTSRH – Visoki trgovački sud Republike Hrvatske

ZGP – Zakon o građevnim proizvodima

ZOG – Zakon o gradnji

ZOO – Zakon o obveznim odnosima

ZV – Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima

SADRŽAJ

1. UVOD 1
2. POJAM I OBILJEŽJA UGOVORA O GRAĐENJU 3
2.1. PRAVNI IZVORI 5
2.2. POSEBNE UZANCE O GRAĐENJU 7
2.3. UGOVORNE STRANE I NADZOR 9
3. UGOVOR O GRAĐENJU S ODREDBOM „KLJUČ U RUKE“ 10
4. CIJENA KOD UGOVORA O GRAĐENJU 11
4.1. ODREĐIVANJE CIJENE 11
4.2. IZMJENA CIJENA KOD UGOVORA O GRAĐENJU 13
4.3. INDEKSNA KLAUZULA I KLIZNA SKALA 15
5. ODGOVORNOST ZA NEDOSTATKE 19
5.1. PREGLED I PREUZIMANJE IZVRŠENOG DJELA 19
5.2. VIDLJIVI I SKRIVENI NEDOSTACI 20
5.3. PRAVA NARUČITELJA 21
5.4. PRAVA NARUČITELJEVIH PRAVNIH SLJEDNIKA 22
6. ZAKLJUČAK 23

1. UVOD

Ugovor o građenju možemo definirati kao složen obveznopravni ugovor normiran odredbama Zakona o obveznim odnosima (u daljnjem tekstu ZOO). Po svojoj naravi, radi se o nominatnom, konsenzualnom, naplatnom i dvostrano obveznom ugovoru u kojemu sudjeluju izvođač i naručitelj. S obzirom na to da se uslijed gospodarskih promjena javljaju učestale promjene koje mogu nastupit tijekom vremenskog razdoblja koje započinje trenutkom sklapanja ugovora, a završava realizacijom samog ugovora o građenju, javlja se i potreba za unošenjem dodatnih klauzula u inicijalni ugovor. Neke od mogućih promjena okolnosti su potreba za dodatnim radovima pri izvođenju predmeta ugovora o građenju, porast cijene materijala, kao i naknadna izmjena projekta.[1] Kako se ne bi narušila ravnoteža ugovornih strana i da bi se pospješila realizacija samog ugovora, zakon predviđa određena rješenja i mogućnosti kojima ugovorne strane raspolažu. Zbog učestalih gospodarskih promjena, inflacije i dinamike samog sektora građevinskog tržišta, cijene se mijenjaju neprestano i često u vrlo kratkom vremenskom periodu. Neprestanim promjenama ZOO doskočio je mogućnošću ugovaranja zaštitnih mehanizama, a sve s ciljem da dođe do realizacije ugovornog odnosa. ZOO u čl. 620. definira ugovor o građenju kao obveznopravni ugovor u kojem sudjeluju najmanje dvije strane: izvođač i naručitelj. Izvođač na sebe preuzima obvezu izgradnje građevine na ugovorom određenom zemljištu, odnosno, na zemljištu na kojem već postoji građevina, preuzima obvezu izvođenja kakvih drugih građevinskih radova, a naručitelj na sebe preuzima obvezu isplate cijene koja je određena ugovorom. Ugovor se izvodi sukladno određenom projektu i u ugovorom određenom roku.[2] Kako bi sam ugovor bio pravovaljan, bitno je da udovoljava pretpostavkama valjanosti koje su navedene u ZOO-u. Kao temeljni propis kojim su ugovor o građenju i njegovi bitni sastojci reguliran, navodi se ZOO. Djelatnosti u vezi projektiranja, građenja, uporabe i održavanja građevina i drugih postupaka u vezi sa zaštitom i uređenjem prostora regulirane su Zakonom o gradnji (u daljnjem tekstu ZOG). Javlja se pitanje zašto je ugovor o građenju izdvojen kao samostalan ugovor u ZOO-u? Odgovor se krije u složenim elementima ugovora i velikoj financijskoj vrijednosti, kao i velikom broju sudionika ispunjenja ugovora o građenju. Kao

[1] Milotić, Ivan, Nove PUG i neke dvojbe (pojam, primjena, promijenjene okolnosti, fiksna cijena, povećanje cijena, ugovorna kazna), Pravo i porezi, Zagreb, 2022., br. 1/22., str. 21.
[2] ZOO, NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22 čl. 620. st. 1.

sudionici ugovora o građenju navode se: naručitelj i izvođač, projektant, nadzorni inženjer i revident. Obveznopravni odnosi koji se uspostavljaju sklapanjem ugovora između izvođača i naručitelja i temeljno razumijevanje Posebnih uzanaca o građenju predmet su ovog rada.

2. POJAM I OBILJEŽJA UGOVORA O GRAĐENJU

Ugovorom o građenju izvođač preuzima obvezu izgradnje određene građevine na ugovorom određenom zemljištu, ili na takvom određenom zemljištu, odnosno na nekoj već postojećoj građevini preuzima obvezu izvođenja drugih građevinskih radova u ugovorenom vremenskom razdoblju sukladno određenom projektu i definiran je čl. 620. st. 1. ZOO-a. Druga ugovorna strana, odnosno naručitelj, preuzima obvezu izvođaču isplatiti ugovorom određenu cijenu, iz čega proizlazi da se radi o naplatnom pravnom poslu. Cijena se može isplatiti za obavljenu izgradnju ili građevinske radove koji su određeni u samom ugovoru. Iz navedenog članka proizlazi postojanje dviju ugovornih strana, naručitelja i izvođača, pa je tako ugovor o građenju dvostrano obvezan, konsenzualan ugovor. Iz ugovora proizlazi izvođačeva obveza izgradnje građevine ili izvršenja kakvih drugih građevinskih radova na već postojećoj građevini, kao i naručiteljeva obveza isplate ugovorene cijene izvođaču. Zbog svoje gospodarske važnosti i financijskih aspekata istaknut je kao samostalan ugovor, ali zapravo radi se o podvrsti ugovora o djelu, odnosno na njega se primjenjuju odredbe ugovora o djelu supsidijarno. U prijašnjim je verzijama ZOO-a, koje su bile na snazi i prethodile trenutno važećem ZOO-u, postojala odredba kojom je bilo izričito određeno da se ugovor o građenju smatra podvrstom ugovora o djelu, no u trenutno je važećem ZOO-u zakonodavac izostavio takvu izričitu odredbu.[3] Nadalje, ZOO u čl. 631. izričito propisuje primjenu odgovarajućih odredaba ugovora o djelu (osim ako posebnim odredbama ugovorne strane nisu drugačije odredile) u slučajevima materijalne odgovornosti izvođača prema naručitelju za nedostatke na građevini. Slijedom navedenog ugovor o građenju je konsenzualan, dvostrano obvezan, naplatan ugovor sa specifičnošću forme koja je propisana zakonom. Ugovor o građenju formalan je ugovor i mora se sklopiti u pisanom obliku kako bi proizveo pravne učinke.[4] Najupečatljivija razlika ovih dvaju ugovora tiče se njihove forme. Ugovor o građenju izričito je formalan i mora biti u pisanom obliku kako bi bio pravovaljan, dok je ugovor o djelu neformalan, odnosno može biti sklopljen u bilo kojem pravno dopuštenom obliku. S obzirom na to da je ugovor o građenju formalan, pisana je forma pretpostavka njegove valjanosti. Sukladno tome, ako forma izostane nije udovoljeno svim pretpostavkama valjanosti pravnog posla i takav će ugovor biti ništetan, odnosno neće

[3] ZOO, NN 53/91, 73/91, 3/94, 7/96, 112/99, 114/22, 156/22, 114/22, 156/22
[4] ZOO, čl. 620. st. 2.

proizvoditi pravne učinke.[5] Dakle, zabranjeno je sklapanje usmenog ugovora o građenju, to jest takav ugovor ne proizvodi pravne učinke. Iako je zakonom propisan pisani oblik, postoji mogućnost konvalidacije, odnosno naknadnog osnaženja ugovora u čl. 294. ZOO-a, odnosno ako su izvođač i naručitelj sklopili ugovor u usmenom obliku i izvršili ugovor u cijelosti ili u njegovom pretežnom dijelu tada ovakav ugovor kojem nedostaje pisani oblik, što znači da ne udovoljava pretpostavkama valjanosti, proizvodi pravne učinke.[6] Međutim, postoje i određene iznimke od formalnosti ugovora o građenju koje se očituju u dopuštenju donošenja kasnijih usmenih dopuna. One moraju biti u sporednim točkama i o njima u ugovoru ne smije biti ništa prethodno rečeno. Ako je udovoljeno ovim uvjetima, smatrat će se pravovaljanima, ali uz određeno ograničenje, to jest te usmene dopune ne smiju biti protivne cilju radi kojeg je pisani oblik propisan.[7] Nadalje, u odredbi ZOO-a u članku 623. st. 1. i 2. postoje smjernice u slučaju odstupanja od projekta. Ako izvođač treba odstupiti od projekta, odnosno od radova koji su ugovoreni, on mora pribaviti suglasnost naručitelja. Takva suglasnost mora biti u pisanom obliku. Ako izvođač ne pribavi pisanu suglasnost naručitelja, u slučaju odstupanja od projekta ili ugovorenih radova, neće moći zahtijevati povećanje ugovorene cijene. U ovom slučaju kao iznimka od potrebne pisane suglasnosti navode se hitni radovi i nepredviđeni radovi propisani u članku 624. ZOO-a i tada nije potrebna pisana suglasnost.

Također, potrebno je da u ugovoru bude određena nekretnina[8] na kojoj će se izgraditi građevina ili na već postojećoj građevini izvesti drugi radovi. No javlja se pitanje što je to uopće građevina? U ZOO-u u članku 621. navodi se otvorenom listom da su građevine zgrade, brane, mostovi, tuneli, vodovodi, kanalizacija, ceste, željezničke pruge, bunari kao i ostale građevine čija izrada zahtijeva veće i složenije radove. Također u ZOG-u građevina je svaki objekt, odnosno svaka konstrukcija koja je trajna i koja se nalazi na ili ispod površine tla, te ima neku funkciju ili namjenu, bez obzira na materijal od kojeg je izgrađena. Ovo uključuje, ali nije ograničeno na: stambene i poslovne zgrade, mostove, tunele i ceste, sportske i kulturne objekte, zgrade za javne službe, industrijske objekte itd. Prema ZOO-u,

[5] ZOO, čl. 290. st. 1.
[6] VTSRH, Pž-2473/04-3 od 28. lipnja 2005. https://informator.hr/sudske-odluke/204744?hls=P%25C5%25BE-2473%2F04-3
[7] Periša, Igor, Ugovor o građenju, Pravo u gospodarstvu: časopis za gospodarsko-pravnu teoriju i praksu, 58(2019), str. 783.
[8] ZV, NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01,79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17, čl. 2. st. 3.

rok je bitan sastojak ugovora i treba biti jasno definiran u pogledu završetka svih radova, kao i u pogledu izvršenja pojedinih faza radova. Ako ugovor ne sadrži rok, naručitelj ima pravo tražiti izvršenje predmeta ugovora u razumnom vremenu. Ako se radovi ne završe u razumnom roku, naručitelj ima pravo raskinuti ugovor i tražiti naknadu štete. Razuman rok utvrđuje se kroz sudsku praksu, tako se ustalilo da je to uobičajeno vrijeme za izgradnju objekta s obzirom na vrstu i složenost objekta i uvjete izvođenja radova.[9]

2.1. PRAVNI IZVORI

Zbog svog gospodarskog značenja, široke rasprostranjenosti, učestalosti sklapanja ugovora o građenju i financijskog aspekta, definiran je kao nominatan, samostalan ugovor, u ZOO-u. ZOO-om su propisane osnovne odredbe o ovom tipu ugovora, no potrebno je navesti i posebne propise o građenju kao što su: ZOG[10], zatim ZGP[11] koji propisuje upravno uređenje građenja, kao i Zakon o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje.[12] Od dopunskih izvora bitne su Posebne uzance o građenju (u daljnjem tekstu PUG).[13] Uzance su ustaljeni kodificirani trgovački običaji koji se primjenjuju u obveznim odnosima među trgovcima. Smisao uzanci je ujednačavanje poslovne prakse među trgovcima, odnosno služe kao garancija pravne sigurnosti i smanjenje mogućnost nesuglasja među ugovornim stranama. Primjena trgovačkih običaja između trgovaca mora biti ugovorena.[14] Također, oni se primjenjuju ako ih trgovci redovito primjenjuju u svojim odnosima, a nisu izrijekom ili prešutno isključili njihovu primjenu.[15] S obzirom na to da je graditeljstvo dinamična sfera koja se neprestano razvija, javila se potreba da se na neki način dopune zakonske odredbe. Još u doba Jugoslavije donesene su 1976. PUG. One su stupile na snagu 1977. godine i primjenjivale su se sve do 2021. godine kada su utvrđene nove PUG. ZOG propisuje u članku 199. mogućnost utvrđenja posebnih uzanci, odnosno Hrvatska gospodarska komora (u daljnjem tekstu HGK) i HUP, surađujući sa stručnim komorama i udrugama i uz dobivenu suglasnost nadležnog ministarstva, utvrdili su nove PUG. S obzirom na to da je na snazi puno

[9] ZOO, čl. 597. st. 2.
[10] ZOG, NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19
[11] ZGP, NN 76/13, 30/14, 130/17, 39/19, 118/20
[12] Zakon o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje, NN 78/15, 118/18, 110/19
[13] PUG, NN 137/21
[14] ZOO, čl. 12. st. 1
[15] ZOO, čl. 12. st. 2

pravnih izvora kojima je uređen ugovor o građenju, na samim strankama je da odluče koji će se izvori u pojedinom pravnom odnosu primjenjivati. Većina odredaba kojima se regulira ugovor o građenju dispozitivne je naravi što podrazumijeva da stranke mogu slobodnom voljom urediti njihovu primjenu. Ugovor o građenju autonomnim izvorima[16] prava omogućuje da ugovorne strane samostalno urede konkretan pravni odnos svojom voljom, ali i unošenjem općih uvjeta i klauzula u ugovor, kao i primjenom trgovačkih običaja, tako da možemo zaključiti da je svaki ugovor o građenju pravni izvor za stranke konkretnog pravnog odnosa.

[16] Slakoper, Zvonimir, Hijerarhija izvora prava trgovačkih ugovora u hrvatskom pravu, Zbornik Pravnog fakulteta u Zagrebu, 2022., str. 401.

2.2. POSEBNE UZANCE O GRAĐENJU

Pravni običaji nastaju dugotrajnim ponavljanjem ponašanja u određenoj situaciji, uz postojanje svijesti o obveznosti takvog ponašanja, iako se kod trgovačkih običaja naglasak stavlja na opetovano ponavljanje, a manje na dugotrajnost.[17] U prilog naglasku na opetovanost ponavljanja, a ne na dugotrajnost, navodi se brz razvoj u prometu robe i pružanja usluga.[18] Pravni običaj ima dva elementa: subjektivni i objektivni. Materijalni ili objektivni element se očituje u jednoobraznom i učestalom ponašanju, a psihološki ili subjektivni se očituje u društvenom uvjerenju da se radi o obvezujućem pravnom pravilu.[19] Uzance su dopunski izvor obveznog prava, a zapravo se radi o trgovačkim običajima koji su kodificirani i primjenjuju se u obveznim odnosima među trgovcima. Oni nastaju ujednačavanjem i ustaljivanjem poslovne prakse između trgovaca, pa se zbog ustaljenog običaja očekuje da trgovci međusobno postupaju u skladu s njima.[20] Trgovačke običaje trgovci moraju izrijekom ugovoriti kako bi došlo do njihove primjene.[21] Također, ako postoji redovita primjena trgovačkih običaja, a sami trgovci nisu izrijekom ili prešutno isključili primjenu trgovačkih običaja primjenjivati će se uzance.[22] Uzance će se primijeniti čak i kad ugovorne strane nisu znale za njihovo postojanje.[23]

Svrha trgovačkih običaja je nadopuna odredaba ZOO-a, jer je nemoguće ZOO-om predvidjeti i regulirati sve potencijalne situacije koje mogu nastati primjenom ugovora o građenju, odnosno oni služe prilagođavanju pravnih pravila dispozitivne naravi.[24] Prve PUG utvrdila je Skupština Privredne komore Jugoslavije 1976. godine[25] i primjenjivale su se gotovo četrdeset godina. Početak primjene bio je 1977. godine. S obzirom na to da se graditeljstvo neprestano mijenja kao i samo gospodarstvo, javila se potreba za donošenjem novih PUG[26] jer su ove iz 1976. godine postale nesvrhovite. Iz ZOG-a proizlazi ovlaštenje za donošenje uzanaca u članku 199. kojim su ovlaštene HGK i HUP da, uz suglasnost nadležnog ministarstva i u

[17] Gorenc, Vilim. (red.), Komentar ZOO-a, RRIF, Zagreb, 2005., str. 25.
[18] Ibid.
[19] Ibid.
[20] Klarić, Petar; Vedriš, Martin, Građansko pravo, Zagreb, 2006., str. 22.
[21] ZOO, čl. 12. st. 1.
[22] Ibid., st.2.
[23] Zubović, Antonija, Primjena trgovačkih običaja, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci v. 27, br. 1., 2006., str. 308.
[24] Milotić, *op. cit*. bilj (1), str. 21.
[25] PUG, Službeni list SFRJ 18/77
[26] Ljubenko, Mićo, Nove PUG, Informator, 64(2016), str. 1

suradnji sa stručnim komorama i udrugama donesu nove PUG. Uzance ne stupaju na snagu, već se samo utvrđuju, jer se njima sabire postojeće pravo i praksa na jedno mjesto.[27] Krajem 2021. godine one su utvrđene, iako su neke uzance u suprotnosti s odredbama ZOO-a, a neke su djelomično slične uređenju ZOO-a. Zbog toga se nameće pitanje jesu li one odraz stvarne prakse između trgovaca ili se radi o svojevrsnom *ad hoc* rješenju koje nije posljedica stvarnosti u pravnom prometu.[28] Jedna je od kritika da se donošenjem PUG-a pokušalo zaštititi izvođače i omogućiti im povoljniji položaj na tržištu zbog razornih potresa kojima smo svjedočili prethodnih godina.[29] Također, s obzirom na to da su uzance kodificirani trgovački običaji trebale bi predstavljati ustaljenu praksu između trgovaca, što neki autori dovode u pitanje.[30] Nedavni događaji, kao što su pandemija koronavirusom i poremećaji u gospodarstvu i na graditeljskom tržištu, neki su od razloga zbog kojih se kritizira donošenje novih uzanaca. „Smisao uzanci jest da one ili mijenjaju dispozitivno zakonsko uređenje među trgovcima ili da postojeće zakonsko uređenje dodatno razrade." Uzancama se ne treba prepričavati postojeće zakonsko uređenje, ni navoditi norme obveznog prava iz ZOO-a.[31] U PUG-u nalazi se odredba koja je protivna kogentnim odredbama ZOO-a, odnosno PUG propisuje da se uzance primjenjuju na ugovorne odnose između trgovaca, ali i sudionika pravnog prometa koji nisu trgovci, što je u direktnoj koliziji s odredbama ZOO-a koji izričito propisuje zabranu automatske primjene trgovačkih običaja i svih drugih pravnih običaja između sudionika koji nisu trgovci.[32] PUG iz 2021. godine imaju 23 dijela i 107 odredaba.

[27] Zubović, A., op. cit. (bilj. 23.), str. 311.
[28] Milotić, Ivan, Građenje, ugovor o građenju i pravni okvir obveznog prava, Izbor najvažnijih aktualnih pitanja, Pravo i porezi, br. 7-8, 2022., str. 15.
[29] Ibid, str. 16.
[30] Ibid, str. 16.
[31] Milotić, *op. cit*. (bilj. 1), str. 22.
[32] ZOO, čl. 12. st. 4.

2.3. UGOVORNE STRANE I NADZOR

U ugovoru o građenju sudjeluju najmanje dvije ugovorne strane definirane ZOO-om: izvođač i naručitelj. Naručitelj je stranački sposobna osoba (fizička ili pravna) koja temeljem ugovora o građenju ima pravo zahtijevati izgradnju određene građevine ili izvođenje drugih građevinskih radova na već postojećoj građevini. S druge strane, izvođač je stranački sposobna osoba (fizička ili pravna) koja se ugovorno obvezala izgraditi građevinu, odnosno izvesti kakve druge radove na već postojećoj građevini. Ako je izvođač pravna osoba, on mora bit registriran za obavljanje djelatnosti u graditeljstvu. Izvođač može biti i fizička osoba, a u tom je slučaju on obrtnik. Nakon što izvođač i naručitelj pribave potrebne projekte (idejni projekt, glavni projekt i izvedbeni projekt), pristupaju sklapanju ugovora o građenju.[33] ZOO definira kao ugovorne strane izvođača i naručitelja, no ZOG kao ugovorne strane navodi izvođača i investitora. S obzirom na to da su pojmovi neusklađeni, potrebno ih je podrobnije objasniti. Tako je zapravo definicija izvođača iz ZOG-a jednaka kao i u ZOO-u. No, kod investitora postoje određene razlike, investitor može biti pravna, odnosno fizička osoba u čije se ime građevina gradi, a također može ujedno biti i izvođač.[34] Uz investitora i izvođača u ZOG-u se također navode i projektant, revident i nadzorni inženjer. Projektant je fizička osoba koja je odgovorna da projekt (za koji postoji lokacijska dozvola) udovoljava temeljnim zahtjevima za građevinu, zahtjevima propisanim za energetska svojstva građevine i drugim zahtjevima i uvjetima.[35] Projektom se određuju bitna svojstva buduće građevine. Nadzorni je inženjer fizička osoba koja provodi u investitorovo ime stručni nadzor građenja[36], a revident je fizička osoba ovlaštena i zadužena za kontrolu projekta.[37] Tijekom same izvedbe radova, izvođač mora omogućiti stalan nadzor u vezi količine, kvalitete i sukladnosti ugrađenih proizvoda.[38] Nadzor obuhvaća radove, ali i materijal koji se koristi tijekom izgradnje građevine.[39]

---

[33] Dujić, Nikolina, Ugovor o građenju s osvrtom na odgovornost za nedostatke i bitne zahtjeve za građevinu, Hrvatska pravna revija, 10 (2010), str. 22.
[34] ZOG, čl. 49. st. 1., čl. 50. st. 1.
[35] ZOG, čl. 51. st. 1. i 2.
[36] ZOG, čl. 56. st. 1.
[37] ZOG, čl. 61.
[38] ZOO, čl. 622
[39] Gorenc, Vilim, Komentar ZOO-a, NN, 2014., str. 981.

3. UGOVOR O GRAĐENJU S ODREDBOM „KLJUČ U RUKE“

U ugovoru o građenju ugovorne strane imaju mogućnost unošenja posebne klauzule „ključ u ruke“, pri čemu je važno napomenuti da se ne radi o posebnoj vrsti ugovora o građenju, već se u inicijalni ugovor očitovanjem volje ugovornih strana može unijeti klauzula kojom izvođač preuzima obvezu samostalnog izvođenja svih radova potrebnih za izgradnju i uporabu građevine, što je definirano ZOO-om u čl. 630. st. 1. Ukoliko ugovorne strane u ugovor o građenju ne unesu odredbu naziva „ključ u ruke“, već neku drugu odredbu kojom je propisan isti sadržaj, ali je drugačijeg naziva, utoliko će se takva klauzula smatrati pravovaljanom. Ugovorom se može odrediti da će izvođač osim svih radova potrebnih za izgradnju i uporabu građevine, obaviti i poslove vezane uz izradu projekta. Svi bitni sastojci su isti za ugovor o građenju bez, a i s odredbom „ključ u ruke“ što znači da se u ugovoru mora odrediti cijena koja obuhvaća vrijednost svih nepredviđenih radova, kao i viškova radova, pri čemu je isključen utjecaj radova koji su manjkavi na ugovorenu cijenu, a sve pod pretpostavkom da opseg ugovorenih radova temeljem sporazuma ugovornih strana nije izmijenjen ili da izmjena nije nastupila iz razloga za koje odgovara naručitelj.[40] Moguće je da u ugovoru o građenju s odredbom „ključ u ruke“ sudjeluju kao ugovorna strana više izvođača, a u tom je slučaju njihova odgovornost prema naručitelju solidarna.[41] Kao prednost klauzule „ključ u ruke“ navodi se za izvođača znatno veća ugovorena cijena, odnosno posljedično veća zarada za izvođača. No, motiv iza ugovaranja veće cijene nije zapravo isključivo zarada, već se na taj način izvođač štiti od promjena cijena i neplaniranih radova s obzirom na to da je ugovorena cijena fiksna, odnosno nepromjenjiva.

[40] ZOO, čl. 630. st. 3.
[41] Ibid, st. 4.

4. CIJENA KOD UGOVORA O GRAĐENJU

Cijena je jedna od bitnih sastavnica ugovora o građenju. Po svojoj naravi ugovor o građenju naplatan je ugovor što se vidi iz čl. 620. ZOO-a kojim je određeno da je naručitelj kao protučinidbu u odnosu na izvođačevu činidbu dužan platiti cijenu. Ugovor o građenju ima veliku gospodarsku važnost i široku primjenu, a u slučaju kada je objekt ugovora izgradnja složenije građevine, izvršenje ugovora može se protegnut kroz duži vremenski period, pa je bitno definirati kako se određuje cijena ugovorenih radova i jesu u nekim situacijama moguće korekcije te cijene. S obzirom na to da je gospodarstvo neke države promjenjivo, da se ekonomsko stanje i situacija na tržištu mijenjaju relativno brzo, javlja se pitanje što se događa u slučaju kretanja cijena materijala do čije je promjene došlo naknadno, kao i rada, a i drugih elemenata pomoću kojih je određena cijena izvođenja građevinskih radova, odnosno utječu li oni na promjenu ugovorene cijene građenja. ZOO kao bitan sastojak ugovora navodi cijenu, ali i omogućuje izmjenu ugovorene cijene. Također, ZOO predviđa i mogućnost raskida samog ugovora zbog povećanja njegove cijene, ali i naručiteljevo pravo sniženja ugovorene cijene.

Cijenu čine vrijednost svih izvedenih radova, troškovi za rad, transportni troškovi, plaće radnika, pripremni troškovi i drugi nužni izdaci kako bi došlo do potpunog dovršenja ugovorenih radova. Zbog pravne sigurnosti i jednog od temeljnih načela obveznog prava - *pacta sunt servanda*, zakonodavac predviđa određena pravila pri određenju cijene, a sve u cilju otklanjanja nesuglasja i ispunjenja samog ugovornog odnosa.

4.1. ODREĐIVANJE CIJENE

Uzimajući u obzir buduću podjelu rizika između izvođača i naručitelja ZOO predviđa dvije metode određivanja cijene radova: jedinična cijena i ukupno ugovorena cijena. Kod jedinične cijene određuje se cijena radova po jedinici mjere ugovorenih radova, dok se kod ukupno ugovorene cijene određuje cijena u ukupnom iznosu za cijelu građevinu.

Izuzev ovih dvaju zakonska načina propisivanja cijena u praksi su se javili i neki drugi načini koje je bitno spomenuti: 1. jedinična cijena (unit price method), 2. paušalna cijena (lump sum method), 3. naknada troškova (cost reimbursable pricing method ili cost plus

percentage contracts) te 4. cijene određene na jedan od navedenog načina.[42] U slučaju velikih investicijskih radova najčešće se ugovara jedinična cijena i na taj se način vrši procjena konačno izvedenih radova prema unaprijed sastavljenom troškovniku ili prema matematičkoj formuli za izračun pojedinih cijena, pa se tako kod iskopa cijena ukupnih radova određuje prema kubičnom metru iskopa, kod betoniranja, po toni cementa.[43] Umnožak jedinične cijene i količine izvedenih radova daje iznos konačne cijene. Zbog toga je potrebno precizno razraditi projekt kojim se određuju bitna svojstva buduće građevine. U slučaju ugovaranja paušalne cijene izvođačevo je pravo tražiti onu cijenu koja je ugovorom određena, a ukoliko nastane razlika ugovorenih troškova i stvarnih troškova izvođač utoliko ima pravo tražiti samo ugovorene troškove, pod pretpostavkom da posebno odobrene dodatne radove nije izvodio. U toj situaciji izvođač ima pravo i na naknadu troškova za te radove.[44] Izvođač na neki način na sebe preuzima rizik pogrešne procjene potrebnih radova i snosi trošak viška radova kada formira prenisku cijenu. Također, ako je ugovorena paušalna cijena ne isključuje se moguće ugovaranje zaštitnih mehanizama, klizne skale, valutne i indeksne klauzule. Paušalna cijena ili dijelovi paušalne cijene podliježu promjenama. U praksi se može ugovoriti plaćanje na osnovi naknade stvarnih troškova koji su nastali izvođenjem radova (cost reimbursable prices/cost plus) čija cijena radova trenutkom sklapanja ugovora o građenju nije bila poznata, odnosno nije se mogao utvrditi precizan opseg radova ili u slučaju izgradnje svojevrsne eksperimentalne građevine kada zapravo nije izvjesno s kakvim će se problemima pri izvođenju radova izvođač susresti.[45] U ovom slučaju rizik povećanja cijene snosi naručitelj jer je izvođaču u interesu da dođe do povećanja zbog toga što će na taj način povećati svoju zaradu.[46] Prije početka izvođenja radova naručitelj izvođaču predujmljuje dio troškova (avans) za izvođenje pripremnih radova. Avans se najčešće daje u iznosu od 5% od ukupno ugovorenog iznosa pa sve do 20% od tog iznosa.[47]

[42] Gorenc, op. cit. (bilj. 39), str. 989.
[43] Ibid., str. 990.
[44] Ibid.
[45] Ibid., str. 993.
[46] Ibid.
[47] Ibid.

4.2. IZMJENA CIJENA KOD UGOVORA O GRAĐENJU

S obzirom na trenutačno gospodarsko stanje, nestabilnost na svjetskom, a i domaćem tržištu, prethodnu koronakrizu, a potom i rat u Ukrajini potrebno je objasniti na koji način dolazi do promjene ugovorene cijene ugovora o građenju. Kroz prethodnih nekoliko godina svjedočili smo nestabilnosti tržišta i značajnom porastu cijena uzrokovanom raznim globalnim događajima. Svi ovi događaji dovode načelo o dužnosti ispunjenja ugovora (*pacta sunt servanda*) u pitanje. Odredbama ZOO-a predviđene su moguće su korekcije cijene, u prvom se redu radi o korekciji cijena radova, ali samo pod uvjetom da cijena građevinskih radova poraste za određenu visinu koja je zakonom utvrđena.[48] Kako bi se doskočilo ovom problemu, ZOO svojim odredbama omogućuje ugovaranje zaštitnih klauzula, u prvom redu indeksne klauzule i klizne skale. To su mogućnosti koje izvođač i naručitelj mogu inkorporirati u sam ugovor kako bi se zaštitili od mogućih promjena vrijednosti novca. Kao ugovornu klauzulu stranke mogu ugovoriti da će se primijeniti klizna skala. U ugovorima u kojima se jedna strana obvezuje izraditi i isporučiti određene predmete kliznom skalom se ugovorom određena cijena čini ovisnom o cijeni potrebnog rada, materijala i ostalih proizvodnih troškova, u ugovoreno vrijeme i na određenom tržištu.[49] Odredbe o kliznoj skali prirodni su sastojak ugovora, odnosno primijenit će se i onda kad ju izvođač i naručitelj nisu izrijekom inkorporirali u svoj ugovor o građenju. Kad je u ugovor unesena klauzula o nepromjenjivoj cijeni, odredba o kliznoj skali imat će kogentan karakter ako je nakon sklapanja ugovora došlo do povećanja cijene elemenata na temelju kojih je ona određena, tada izvođač može zahtijevati da se izmijeni cijena radova ako su se cijene elemenata povećale, bez njegovog utjecaja, u mjeri da bi cijena radova trebala biti veća za više od 10%.

Ako dođe do promjene cijene elemenata, odnosno povećanja, temeljem kojih je pri sklapanju ugovora određena cijena, u članku 626. ZOO-a propisano je da izvođač ima pravo postavljanja određenih zahtjeva prema naručitelju koji se tiču izmjene cijene. U stvari, dolazi do povećanja ukupne cijene radova koje prelazi zakonom određen postotak. Postotak povećanja ukupne cijene radova ovisi o tome je li izvođačeva obveza ispunjena u ugovorom određenom roku, odnosno do povećanja ukupne cijene radova došlo je neskrivljeno.[50]

[48] Milotić, Ivan, ZOO i izmjene cijena kod ugovora o građenju, Pravo i porezi, Zagreb, 10 (2021), str. 13.
[49] Gorenc, op. cit. (bilj. 39), str. 398.
[50] ZOO, čl. 626. st 1.

Također, bitna je i situacija kada je izvođač skrivljenim ponašanjem pao u zakašnjenje, pa je zbog zakašnjenja došlo do povećanja cijene, ili se zakašnjenje dogodilo neovisno o njegovom utjecaju. Nadalje, postotak povećanja ukupne cijene radova ovisi o tome postoji li izvođačeva krivnja, pa je posljedično došlo do povećanja cijene. U ovim navedenim slučajevima radi se o povećanju cijene radova koje se dogodilo u razdoblju od trenutka sklapanja ugovora pa sve do trenutka njegovog ispunjenja. Ako su u navedeno vrijeme nastupile izmjene cijena elemenata, pod pretpostavkom da su radovi izvedeni u ugovorom određenom roku, a došlo je do povećanja ukupne cijene radova za više od 2%, izvođač ima pravo podnijeti zahtjev naručitelju za priznanjem razlike u cijeni radova.[51]

Kad je izvođač vlastitom krivnjom prouzročio zakašnjenje, on može tražiti povećanje cijene, ali samo pod uvjetom da je tijekom trajanja ugovornog odnosa ukupna cijena radova porasla za 5%.[52] U tom slučaju izvođač ima pravo da mu naručitelj prizna samo razliku u cijeni radova.[53] Na neki se način ovom zakonskom odredbom kažnjava nastup zakašnjenja koje je prouzrokovao izvođač tako da se podiže postotak s 2% na 5%, a on ujedno gubi pravo zahtijevati povećanje cijene za radove izvedene nakon što je nastupilo zakašnjenje, pri čemu postoji i mogućnost ugovorne kazne.[54] Ukoliko je izvođač svojom krivnjom prouzrokovao zakašnjenje, utoliko on nema pravo zahtijevati od naručitelja razliku u cijeni.

Kod fiksne, odnosno ugovorene nepromjenjive cijene ZOO propisuje sljedeće: ako je izvođač radove izveo na vrijeme (odnosno nema zakašnjenja), a povećanje cijene ugovorenih radova je veće od 10% on ima mogućnost od naručitelja zahtijevati razliku ugovorene cijene i njenog povećanja iznad 10%. Tako se u čl. 627. ZOO-a izvođaču *ex lege* daje pravo da zahtijeva povećanje cijene kad su cijene elemenata nakon sklapanja ugovora, a do trenutka izvedbe porasli za više od 10% i to neovisno o ugovornoj odredbi o nepromjenjivosti cijena. Ovdje se radi o svojevrsnoj korekciji odredbe o nepromjenjivosti cijena.[55]

Kad se govori o ZOO-u treba napomenut da se pravila ZOO-a primjenjuju u odnosima između trgovaca, ali i između trgovaca i potrošača i u drugim vrstama odnosa, a i također da su odredbe u čl. 626. dispozitivne prirode. Budući da je narav dispozitivna, stranke ne moraju ugovoriti primjenu, ona ovisi o slobodnoj volji stranaka te u slučaju izmjene cijene mogu

[51] Ibid.
[52] ZOO, čl. 626. st. 2.
[53] ZOO, čl. 626. st. 3.
[54] ZOO, čl. 626. st. 4.
[55] Milotić, Ivan, Izmjene cijena kod ugovora o građenju, Usporedni pregled pravila ZOO-a i PUG-a, Pravo i porezi, 3 (2022), str. 66

ugovoriti ono što žele, kao što je već prethodno navedeno. Ako stranke slobodno ne ugovore što drugo u pogledu izmjene cijene, primijeniti će se zakonska odredba čl. 626. ZOO-a. Izmjene cijena predviđene u čl. 626. ZOO-a primjenjuju se često u ugovorima o građenju gdje su ugovorene jedinične cijene. Smatra se da postoji izvođačevo pravo povećanja cijene radova prema ovom članku, ali i naručiteljeva dužnost da prizna takvo povećanje. Odredba čl. 627. ZOO, međutim, odredba je kogentne naravi.

4.3. INDEKSNA KLAUZULA I KLIZNA SKALA

Indeksna klauzula i klizna skala u zakonodavstvu RH postoje od 2005. godine, no u stvarnosti se rijetko primjenjuju, iako su pravno dopuštene. Zapravo radi se o obveznopravnim institutima čiji je smisao očuvanje stvarne vrijednosti novčane činidbe. Ugovorne strane njihovu primjenu uređuju ugovornim odredbama. Budući da je graditeljstvo specifična djelatnost jer se često mijenjaju cijene materijala koji se koriste, odnosno događaju se česti i veliki skokovi cijena materijala u razmjerno kratkom vremenskom razdoblju, ove zakonom propisane mogućnosti dopuštaju korekcije tih cijena. U ZOO-u prihvaćeno je načelo monetarnog nominalizma koje se vidi u čl. 21: „Kad obveza ima za činidbu iznos novca, dužnik je dužan isplatiti onaj broj novčanih jedinica na koje obveza glasi, osim kad zakon određuje što drugo.“ Načelo valorizma, odnosno promjena vrijednosti novca, to jest kupovne moći novca zahtijeva promjenu visine novčane svote koja je objekt novčane obveze. Odnosno ako padne vrijednost novca, broj novčanih jedinica treba povećati, a ako vrijednost novca poraste, broj novčanih jedinica treba smanjiti.[56] Zapravo se u čl. 21. ZOO-a vidi dopuštenost ugovaranja zaštitnih klauzula propisanih u člancima 22.-24. ZOO-a. „Smisao zaštitnih klauzula je u tome da se svota novčane obveze u valuti kojoj je izražena novčana obveza, veže uz promjene cijena onoga za što vjerovnik očekuje da će mijenjati cijenu sukladno promjenama kupovne moći one valute u kojoj je izražena novčana obveza, pa će na taj način svota dužnikove novčane obveze u trenutku ispunjenja odgovarati onoj kupovnoj moći koju je u trenutku sklapanja ugovora imala ugovorena svota.“[57] U suvremenom pravnom sustavu prihvaćeno je načelo nominalizma.[58] Iako ovo načelo

[56] Klarić; Vedriš, *op*. *cit*. (bilj. 20), str. 396.
[57] Gorenc, *op*. *cit*. (bilj. 39), str. 64.
[58] Ibid

prevladava, dopuštena su određena odstupanja koja su u najvećem broju bila vezana uz dugoročne ugovorne odnose, no može se primijetiti potreba da se odstupanja primijene i kod ugovornih obveza koje imaju ugovoren kratak rok ispunjenja. Kod zaštitnih klauzula nije poznato koliki je iznos dužnikove novčane obveze u trenutku sklapanja ugovora, već se mora utvrditi tek kasnije. Indeksna klauzula je „ugovorna odredba kojom se iznos novčane obveze u domaćem novcu veže za promjene cijena dobara, roba i usluga izraženih indeksom cijena utvrđenim od ovlaštene osobe (npr. DZS)“.[59]

Klizna skala je klauzula koja se unosi u ugovor i prema kojoj se „u ugovorima kojima se jedna strana obvezuje izraditi i isporučiti određene predmete, ugovorena cijena čini ovisnom o cijeni posebnog materijala, radi i drugih troškova proizvodnje, u određeno vrijeme i na određenom tržištu.“[60]

Indeksne klauzule su zapravo robne klauzule, odnosno one su nevalutne i služe kao zaštita od mogućih poremećaja vrijednosti novca. Kod indeksnih klauzula je novčana obveza vezana promjenama cijena određene robe od trenutka nastanka novčane obveze pa do trenutka ispunjenja. Može se ugovoriti klauzula kojom se, umjesto isplate novca kao način ispunjenja ugovorne obveze, plaćanje obavlja u ugovorom određenoj robi, a prema vrijednosti te robe.[61]

Zapravo kada se promatra svrha indeksne klauzule možemo zaključiti da je ona zaštitna, odnosno pruža zaštitu u slučaju promjene vrijednosti novca koja može biti stvarna ili formalna i njeno ugovaranje je u načelu dispozitivno, pod pretpostavkom ispunjenja kogentnih kriterija iz čl. 23 ZOO-a. Ako kogentni kriteriji nisu ispunjeni, indeksna je klauzula nedopuštena. Sve do novele ZOO-a iz 1994. godine, kada je na snazi bio ZOO iz 1978. godine, bilo je propisano obrnuto: indeksna klauzula načelno nije dopuštena, no dopušta se iznimno njena primjena ako su ispunjeni kriteriji naveden u nastavku tog članka.[62]

U sadržajnom smislu odredba čl. 23. ZOO-a i čl. 396. ZOO-a iz 1978. donekle je usporediva.

ZOO ne propisuje obvezno ugovaranje indeksne klauzule, ali se ona nikad ne podrazumijeva, već treba biti izrijekom određena. Može biti unesena odmah, pri sklapanju ugovora ili naknadnim izmjenama i dopunama prvotnog ugovora. Drugim riječima, ona se primjenjuje od trenutka njenog ugovaranja i unošenja u ugovor, koji može biti trenutak sklapanja

[59] Gorenc, *op*. *cit*. (bilj. 39), str. 398.
[60] Ibid
[61] Milotić, Indeksna klauzula, klizna skala i promjena cijene ugovora o građenju, RRIF, 10 (2021), str. 196.
[62] Ibid, str. 197.

ugovora ili neki drugi kasniji trenutak. Zaštitne klauzule ugovaraju se i njihova primjena počinje od dana ugovaranja pa sve do dana plaćanja.[63] Unošenjem odredbe o indeksnoj klauzuli treba paziti da se i dalje poštuju temeljna načela na kojima počiva obvezno pravo: načelo savjesnosti i poštenja, jednake vrijednosti činidaba, ravnopravnost ugovornih strana, zabrana zlouporabe prava i prouzročenja štete.

DZS utvrđuje indekse i oni se koriste pri ugovaranju indeksne klauzule. Indeksi su utvrđenje prosječne cijene robe, utvrđuju ih organizacije koje imaju ovlaštenje utvrđenja indeksa temeljem praćenja cijena koje mora biti kontinuirano. Indeksi se utvrđuju unaprijed i periodično.[64] Time što DZS kao neovisno tijelo utvrđuje indekse sprječavaju se eventualne zloupotrebe jače ugovorne strane, odnosno sprječava se neravnoteža ugovornih strana i osigurava objektivno i profesionalno utvrđivanje indeksa.

Klizna skala određena je ZOO-om na isti način već dugi niz godina, odnosno ZOO iz 1978. određuje kliznu skalu isto kao i trenutno važeći ZOO.[65] Svrha klizne skale je zaštita od rizika povezanih s mogućim porastom cijena. Njome se štite izvođači radova ili dobavljači u slučaju porasta cijena vezanih uz sirovine, materijal, opremu, rad za slučaj ugovaranja fiksne cijene u ugovoru, koja može biti ugovorena s investitorima ili kupcima.[66] Iako je klizna skala prvotno namijenjena dugoročnim odnosima u kojima zapravo postoji objektivna mogućnost da dođe do povećanja cijene, sve se više u stvarnosti zapaža da je moguće da se i u kratkom razdoblju promijeni cijena, pa se njena primjena vidi i u ugovorima u kojima je rok za ispunjenje relativno kratak. Može se zaključiti da je dopuštena primjena klizne skale u ugovorima s dugim rokom ispunjenja, a i u onima s kratkim rokom ispunjenja. Kliznom skalom prilagođava se i mijenja cijena, odnosno cijena ovisi o promjenama cijena navedenih elemenata na određenom tržištu.[67] Klizna skala izrijekom se ugovara između izvođača i naručitelja, to jest njena se primjena nikad ne podrazumijeva već ju stranke moraju ugovoriti za konkretan ugovorni odnos. „Stranke mogu u ugovoru opisno odrediti kako će se ugovorena cijena prilagođavati novonastalim okolnostima ili tako da se uvrsti matematička

[63] VSRH, Rev-x-859/10 od 14. svibnja 2013. https://informator.hr/sudske-odluke/626755?hls=Rev-x%2520859%2F10
[64] Milotić, *op. cit*. (bilj. 61), str. 198.
[65] ZOO, NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22
[66] Ibid.
[67] Ibid.

formula kojom će se izračunati konačna cijena.“[68] O ovoj tvrdnji najbolje svjedoči sudska praksa iz koje je vidljivo da su sudovi nižeg stupnja odbili tužbeni zahtjev s objašnjenjem da klizna skala nije bila izrijekom određena u ugovoru.[69] Klizna skala najčešće se ugovara kod nekoliko tipova ugovora kao što su: ugovor o građenju, ugovor o djelu i drugi investicijski radovi ako se radi o obvezi nenovčane naravi. U takvim ugovorima „vrijednost novčane obveze ne štiti se zbog mogućih općenitih promjena kupovne snage novca, nego zbog mogućih promjena konkretnih elemenata koje obuhvaća obveza, kao što su cijena materijala i cijena rada koji su potrebni za ispunjenje obveze“[70] Nakon izvođačevog neopravdanog zakašnjenja, prestaje djelovanje klizne skale.

[68] Eraković, Andrija, Ugovor o građenju, Aktualnosti građanskog i trgovačkog prava: zbornik radova, Zagreb, 1991., str. 1084.
[69] VSRH, Rev-114/15-2, od 13. siječnja 2016. https://informator.hr/sudske-odluke/445362?hls
[70] Gorenc, *op*. *cit*. (bilj. 39), str. 65.

5. ODGOVORNOST ZA NEDOSTATKE

Ugovor o građenju možemo promatrati kao vrstu ugovora o djelu. On se zbog svoje gospodarske važnosti istaknuo kao zaseban ugovor, iako se u trenutno važećem ZOO-u nigdje izričito ne navodi takva kvalifikacija. Odredbe ugovora o djelu primjenjive su paralelno na ugovor o građenju, to jest, ako ne postoji posebna odredba ugovora o građenju primijenit će se supsidijarno odredbe ugovora o djelu. Odnosno, odredbe ugovora o građenju i ugovora o djelu treba tumačiti kao cjelinu. ZOO u čl. 631. određuje kako će se u pogledu izvođačeve odgovornosti za nedostatke građevine primijeniti prikladne norme ugovora o djelu. Da bi uopće razmatrali odgovornost za materijalne i pravne nedostatke moraju biti ispunjene određene zakonom navedene pretpostavke, odnosno mora se raditi o pravnom poslu koji je po svojoj naravi naplatan i materijalni nedostatak mora postojati u trenutku u kojem prelazi rizik na stjecatelja ili biti posljedica uzroka koji je postojao prije tog trenutka, a ujedno stjecatelj ne smije znati ili nije morao znati za te nedostatke.[71]

5.1. PREGLED I PREUZIMANJE IZVRŠENOG DJELA

ZOO-a u odredbama koje uređuju ugovoru o djelu propisuje dužnost izvođača da naručitelju preda izrađeno djelo[72], a i dužnost naručitelja da takvo djelo pregleda, čim to po redovitom tijeku stvari bude moguće.[73] Pri pregledu građevine ili izvršenih građevinskih radova, naručiteljeva je dužnost primijeniti pažnju dobrog gospodarstvenika, odnosno dužan je upotrijebiti stupanj pažnje koju bi uporabio pažljiv obrtnik, trgovac pojedinac ili trgovačko društvo. Nakon pregleda naručitelj se izjašnjava postoje li nedostaci ili ne postoje.

[71] Klarić; Vedriš, *op*. *cit*. (bilj. 20), str. 417.
[72] ZOO, čl. 603.
[73] ZOO, čl. 604. st. 1.

5.2. VIDLJIVI I SKRIVENI NEDOSTACI

Razlikujemo vidljive i skrivene nedostatke, pa su tako vidljivi oni koji su se mogli uočiti običnim pregledom stvari, odnosno pregledom izvedenih radova prilikom primopredaje. O vidljivim nedostacima naručitelj je dužan obavijestiti izvođača bez odgađanja. Ovdje je riječ o prekluziji, odnosno ukoliko naručitelj ne obavijesti izvođača o vidljivim nedostacima, koje je uočio običnim pregledom stvari, odmah nakon što su pregled i predaja obavljenog rada obavljeni, utoliko prestaje izvođačeva odgovornost u pogledu tih nedostataka. Također, u pogledu vidljivih nedostataka postoji iznimka, odnosno ne prestaje izvođačeva odgovornost ako je znao za vidljive nedostatke, a nije na njih ukazao naručitelju.[74]

Skriveni nedostaci su oni koje nije moguće primijetiti uobičajenim pregledom stvari. Kada postoji skriveni nedostatak, naručitelj se na njega ima pravo pozvati pod uvjetom da izvođača obavijesti u što kraćem roku, a najduže do isteka roka od mjesec dana. Rok počinje teći od dana otkrivanja skrivenog nedostatka. Ovdje se radi o kombiniranom roku, odnosno o subjektivnom roku koji iznosi mjesec dana od dana otkrivanja i objektivnom roku koji iznosi dvije godine. Nakon proteka objektivnog roka od dvije godine u pogledu prava pozivanja na skriveni nedostatak nastupa prekluzija prava. U ovom slučaju također postoji iznimka, odnosno neće nastupiti prekluzija u pogledu pozivanja na nevidljivi nedostatak istekom objektivnog roka koji iznosi dvije godine u slučaju kad je prijevarom izvođača naručitelj bio spriječen da ih ostvaruje.[75]

[74] ZOO, čl. 604. st. 3.
[75] ZOO, čl. 606.

5.3. PRAVA NARUČITELJA

Kao posebni slučajevi odgovornosti izvođača navedeni su: oni nedostatci koji su nastali kao posljedica greške u projektu, nedostatak materijala i ugrađene opreme, te nedostatci prouzročeni naručiteljevim uputama. Za ove nedostatke također postoji odgovornost izvođača. Ukoliko je naručitelj na uredan način i u zakonom propisanom roku obavijestio izvođača o nedostatku izvedenih radova, utoliko ima na raspolaganju iduće opcije. Naručitelj može: 1. zahtijevati od izvođača uklanjanje nedostatatka, 2. samostalno otkloniti nedostatak i to na izvođačev račun, 3. tražiti smanjenje cijene, 4. tražiti raskid ugovora, kao i 5. zahtijevati naknadu štete. Zahtjev naručitelja da izvođač ukloni nedostatak primarno je naručiteljevo pravo, naručitelju pripada u svakom slučaju i pravo naknade štete. Ukoliko je naručitelj obavijestio izvođača, a obavijest je izvođaču dostavljena uredno i u zakonskom roku, da postoji nedostatak obavljenog djela, utoliko on može zahtijevati otklanjanje nedostatka u primjerenom roku.[76] Izvođač ima mogućnost odbiti otklanjanje nedostatatka ako bi njegovo otklanjanje prouzrokovalo pretjerane troškove, ali u tom slučaju naručitelj ima pravo (i izbor) tražiti razmjerno sniženje naknade ili ima mogućnost raskida samog ugovora, te pravo na naknadu štete. Ukoliko je zbog nedostatka djelo neuporabljivo ili je rad obavljen u suprotnosti s izričito ugovorenim uvjetima, utoliko naručitelj može zahtjevati raskid ugovora i tražiti naknadu štete bez da je prethodno tražio izvođačevo otklanjanje nedostatatka. Nadalje, ako izvođač odbije otkloniti nedostatak jer bi mu otklanjanje prouzročilo pretjeran trošak ili ako izvođač otkloni nedostatak u primjerenom roku, a naručitelj je postavio zahtjev za otklanjanjem, naručitelj ima pravo na sniženje naknade. Sniženje naknade mora biti razmjerno vrijednosti djela bez nedostatka u vrijeme sklapanja ugovora i vrijednosti koju bi to djelo s nedostatkom imalo u vrijeme sklapanja ugovora.[77]

[76] ZOO, čl. 608
[77] ZOO, čl. 611

5.4. PRAVA NARUČITELJEVIH PRAVNIH SLJEDNIKA

Naručitelj prema izvođaču ima prava u pogledu postojanja nedostatka građevine. Ta su prava prenosiva, odnosno ona prelaze na sve potonje stjecatelje građevine ili nekog njezinog dijela. No, u pogledu roka vrijedi da ne teče nov rok za obavijest i tužbu, već se uračunava rok koji je već krenuo teći u odnosu na prednika.[78] Dakle, trenutkom *ex lege* prelaska prava s izvornog naručitelja na stjecatelja građevine, vrijedi zakonska presumpcija da stjecatelj ima sva prava koja je imao naručitelj, kao i da izvođač ima pravo isticati sve prigovore prema stjecatelju koje je mogao isticati temeljem ugovora o građenju prema izvornom naručitelju.[79] Također, propisan je i prelazak prava na sve potencijalne kasnije stjecatelje građevine u cijelosti ili nekog njezinog dijela neovisno o tome radi li se o manjim nedostacima ili bitnim nedostacima za građevinu. Bitni zahtjevi za građevinu tj. temeljni zahtjevi za građevinu taksativno su navedeni u ZOG-u i odnose se na: 1. mehaničku otpornost i stabilnost građevine, 2. sigurnost građevine u slučaju požara, 3. higijenu, zdravlje, okoliš, 4. sigurnost i pristupačnost tijekom uporabe, 5. zaštitu od buke, 6. gospodarenje energijom i očuvanje topline te 7. održivu uporaba prirodnih izvora. Ako se bitni zahtjevi za građevinu pokažu u zakonom propisanom roku od deset godina, a računa se od dana predaje i primitka radova, izvođač je za njih odgovoran. U ZOO-u iz 1978. godine postojala je desetogodišnja odgovornost samo u pogledu građevine i nedostatka zemljišta. Ako se usporedi opseg odgovornosti ugovora o djelu i ugovora o građenju može se primijetit da je u ugovoru o djelu odgovornost uglavnom ograničena na vidljive i skrivene nedostatke i pri tome su rokovi za iznošenje prigovora zbog tih nedostataka relativno kratki, dok su ugovorom o građenju pored vidljivih i skrivenih nedostataka odgovornošću obuhvaćeni i bitni zahtjevi za građevinu.

[78] ZOO, čl. 632
[79] Periša, *op. cit*. (bilj. 7), str. 810.

6. ZAKLJUČAK

Ugovor o građenju posebna je vrsta ugovora o djelu, iako u ZOO-u nema izričite odredbe kojom je to propisano. Njime se uspostavlja obveznopravni odnos između izvođača i naručitelja, ali i drugih subjekata kao što su proizvođač, projektant, nadzorni inženjer itd. S obzirom na to da se gospodarstvo mijenja ubrzano i dolazi do određenih nesigurnosti pri određivanju cijene gradnje/izvođenja radova, kao i izvršenju samog ugovora, javljaju se problemi među ugovornim stranama kod definiranja njihovih prava i odnosa. U stvarnosti često dolazi do dopune inicijalnog ugovora unošenjem dopunskih klauzula. Također, u sam ugovor moguće je unijeti odredbu „ključ u ruke". Ugovor o građenju treba tumačiti u skladu s voljom ugovaratelja, odnosno sastojci ugovora, opće i posebne klauzule kojima su uređena prava i obveze ugovornih strana kao dopunske klauzule treba promatrati kao cjelinu. S obzirom na to da je riječ o tehnički složenim graditeljskim pothvatima, povećava se i mogućnost nastanka pravno kompliciranih situacija. Kao osnovan propis kojim se uređuje ugovor o građenju navodimo ZOO, a u vezi s primjenom kodificiranih trgovačkih običaja (uzance), ističu se PUG. Usporedno promatrajući ZOO i PUG možemo uočiti određene proturječnosti PUG-a u odnosu na kogentne odredbe ZOO-a, što bi trebalo svakako u budućnosti ispravno pravno regulirati. Temeljni je zadatak zakonodavca omogućiti jednak pravni položaj ugovornih strana, a sve u cilju ispunjenja predmeta ugovora što proizlazi iz načela *pacta sunt servanda*. Zbog dinamične gospodarske situacije, potresa i do nedavno aktualne pandemijske krize, ali i ratne krize, javljaju se rizici u pogledu izmjene cijena, čime je ugrožena pozicija izvođača. Kako bi se osigurala stvarna vrijednost činidbe iz nekog ugovornog odnosa stranke imaju mogućnost ugovaranju zaštitnih klauzula; indeksne klauzule i klizne skale. Kod primjene zaštitnih klauzula valjalo bi pripaziti da ne dođe do nejednakog položaja ugovornih strana, odnosno zlouporabom tih klauzula moglo bi se jednu stranu dovesti u nepovoljniji položaj u odnosu prema drugoj. Kako bi došlo do realizacije samog ugovora potrebno je da stranke već samim sklapanjem ugovora utvrde prava i obveze i prilagode ih konkretnom slučaju.

POPIS LITERATURE

STRUČNA LITERATURA I ČLANCI

1. Dujić, Nikolina, Ugovor o građenju s osvrtom na odgovornost za nedostatke i bitne zahtjeve za građevinu, Hrvatska pravna revija, 10 (2010)
2. Eraković, Andrija, Ugovor o građenju, Aktualnosti građanskog i trgovačkog prava: zbornik radova, Zagreb, 1991.
3. Gorenc, Vilim, Komentar Zakona o obveznim odnosima, Narodne novine, 2014.
4. Gorenc, Vilim, (red.), Komentar Zakona o obveznim odnosima, RRIF, Zagreb, 2005., str.25
5. Klarić, Petar; Vedriš, Martin, Građansko pravo, Zagreb, 2006.
6. Ljubenko, Mićo, Nove Posebne uzance o građenju, Informator, 64 (2016.)
7. Milotić, Ivan, Nove Posebne uzance o građenju i neke dvojbe (pojam, primjena, promijenjene okolnosti, fiksna cijena, povećanje cijena, ugovorna kazna), Pravo i porezi, Zagreb, 2022., br. 1/22.,
8. Milotić, Ivan, Građenje, ugovor o građenju i pravni okvir obveznog prava, Izbor najvažnijih aktualnih pitanja, Pravo i porezi, br. 7-8, 2022
9. Milotić, Ivan, Zakon o obveznim odnosima i izmjene cijena kod ugovora o građenju, Pravo i porezi, Zagreb, 10 (2021
10. Milotić, Ivan, Izmjena cijena kod ugovora o građenju, Pravo i porezi, 3 (2022)
11. Milotić, Ivan, Izmjene cijena kod ugovora o građenju, Usporedni pregled pravila ZOO-a i PUG-a, Pravo i porezi, 3 (2022)
12. Milotić, Ivan, Indeksna klauzula, klizna skala i promjena cijene ugovora o građenju, Računovodstvo, revizija i financije, 10 (2021)
13. Periša, Igor, Ugovor o građenju, Pravo u gospodarstvu: časopis za gospodarsko-pravnu teoriju i praksu, 58(2019)
14. Slakoper, Zvonimir, Hijerarhija izvora prava trgovačkih ugovora u hrvatskom pravu, Zbornik Pravnog fakulteta u Zagrebu, 2022.
15. Vukmir, Branko, Ugovori o građenju i desetogodišnja odgovornost, Pravo i porezi, 4 (2008)

16. Zubović, Antonija, Primjena trgovačkih običaja, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, volumen 27, br. 1., 2006.

PRAVNI I OSTALI IZVORI

1. Posebne uzance o građenju, Službeni list SFRJ 18/77
2. Posebne uzance o građenju, Narodne novine 137/21
3. Zakon o gradnji, Narodne novine 153/13, 20/17, 39/19, 125/19
4. Zakon o građevnim proizvodima, Narodne novine 76/13, 30/14, 130/17, 39/19, 118/20
5. Zakon o obveznim odnosima, Narodne novine 53/91, 73/91, 3/94, 7/96, 112/99, 114/22, 156/22, 114/22, 156/22
6. Zakon o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje, Narodne novine, 78/15, 118/18, 110/19
7. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Narodne novine 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01,79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17

WEB STRANICE

1. https://informator.hr/sudske-odluke/204744?hls=P%25C5%25BE-2473%2F04-3 stranici pristupljeno dana 17. siječnja 2024. godine
2. https://informator.hr/sudske-odluke/626755?hls=Rev-x%2520859%2F10 stranici pristupljeno dana 17. siječnja 2024. godine
3. https://informator.hr/sudske-odluke/445362?hls stranici pristupljeno dana 17. siječnja 2024. godine