

UGOVOR O GRAĐENJU

Križić, Jozo

Undergraduate thesis / Završni rad

2018

Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj: **University of Split, Faculty of economics Split / Sveučilište u Splitu, Ekonomski fakultet**

Permanent link / Trajna poveznica: <https://um.nsk.hr/um:nbn:hr:124:812265>

Rights / Prava: [In copyright](#)/[Zaštićeno autorskim pravom.](#)

Download date / Datum preuzimanja: **2025-03-12**

Repository / Repozitorij:

[REFST - Repository of Economics faculty in Split](#)



UNIVERSITY OF SPLIT



SVEUČILIŠTE U SPLITU

EKONOMSKI FAKULTET



ZAVRŠNI RAD

UGOVOR O GRAĐENJU

Mentor:

Doc. dr. sc. Ratko Brnabić

Student:

Jozo Križić

Split, svibanj 2018.

SADRŽAJ:

1. UVOD	1
1.1. Definicija problema.....	1
1.2. Cilj rada	2
1.3. Metode rada.....	2
1.4. Struktura rada	2
2. ZAKON O OBVEZNYM ODNOSIMA	3
3. UGOVOR O GRAĐENJU.....	4
3.1. Ugovori o građenju kroz povijest.....	4
3.2. Pojmovno određenje ugovora o građenju.....	6
3.2.1. Osobitosti ugovora o građenju	7
3.2.2. „Sastojci“ ugovora o građenju.....	8
3.2.3. Pisani oblik ugovora o građenju i izvori prava građenja.....	9
3.2.4. Nacionalna zakonodavstva i međunarodni opći uvjeti.....	11
3.2.5. Europska unija.....	13
3.3. Vrste ugovora o građenju	13
3.4. Pojmovno određenje građevine	14
3.5. Pojmovno određenje građenja	16
3.6. Nadzor	16
3.7. Odstupanje od projekta.....	18
3.8. Hitni nepredviđeni radovi.....	19
3.9. Cijena radova.....	20
3.9.1. Opće odrednice o cijeni i načinu plaćanja.....	20
3.9.2. Način plaćanja	21
3.9.3. Izmjena cijene	23
3.9.4. Odredba o nepromjenljivosti cijena	24
3.9.5. Raskid ugovora zbog povećane cijene	25

3.9.6. Pravo naručitelja na sniženje ugovorene cijene	25
3.10. Ugovor o građenju s odredbom „Ključ u ruke“	26
3.11. Odgovornost za nedostatke	27
3.12. Odgovornost za bitne zahtjeve za građevinu.....	28
4. ZAKLJUČAK	29
LITERATURA.....	31
POPIS SLIKA	33
SAŽETAK.....	35
SUMMARY	36

1. UVOD

1.1. Definicija problema

U današnje vrijeme, graditeljstvo, engl. „*construction industry*“ predstavlja djelatnost koja obuhvaća planiranje, projektiranje, gradnju, održavanje i proizvodnju. Naime, gledajući s aspekta graditeljstva, može se reći kako su rasprostranjene mnogobrojne struke od kojih su u konačnici najviše zastupljene građevinska i arhitektonska. Nadalje, graditeljstvo predstavlja primijenjenu znanost, odnosno najstariju i najznačajniju granu tehnike koja se bavi poslovima potrebnim za građenje svih vrsta građevina.

Temeljni problem istraživanja ovog završnog rada obuhvaća teorijsku analizu tematike pod nazivom „*Ugovor o građenju*“. Sukladno tome, može se reći kako je ugovor o građenju uređen Zakonom o obveznim odnosima (ZOO) koji je na snazi od 1. kolovoza 2015. godine. Zakon o obveznim odnosima uređuje osnove obveznih odnosa te ugovorne i izvanugovorne obveze. Naime, u skladu s tim, može se reći kako je tzv. „*obvezno pravo*“ skup pravnih normi koje uređuju obvezne odnose. Kod obveznih odnosa je jedna strana (vjerovnik) ovlaštena zahtijevati od druge strane (dužnika) da joj preda određenu stvar, da nešto učini ili da ne čini nešto na što bi inače imala pravo. Stoga, obvezno pravo ne uređuje sve moguće obvezne odnose, tj. uređuje samo one koji se stvaraju u procesu razmjene određenih dobara i usluga, odnosno u procesu prometa. Sukladno prethodno navedenim teorijskim odrednicama, potrebno je naglasiti kako bi bez postojanja obveznog prava u uvjetima tržišnog gospodarstva bilo nemoguće ostvariti zadovoljenje raznih potreba fizičkih i pravnih osoba. Bez obzira na brojne različitosti, obvezni odnosi su takvi da nastaju u određenim uvjetima, odnosno mijenjaju se i gase, iz čega u konačnici proizlaze njihove temeljne karakteristike.

Temeljne obveze ugovornih strana u ugovoru o građenju su obveza izvođača radova da izgradi građevinu, odnosno da izvrši sve druge građevinske radove, kao i sama obveza naručitelja da izvođaču za to plati dogovorenu cijenu. U stvarnosti, vidljivo je kako su mnogi ugovori o građenju iznimno složeni pravni poslovi, i to zbog činjenice jer u vidu imaju opseg i složenost predmeta, vrijednost predmeta ugovora te sudjelovanje velikog broja ljudi s raznim ulogama u procesu izvršavanja ugovornih obveza. Prema tome, potrebno je naglasiti kako građevinski poslovi imaju veliki ekonomski i društveni značaj. S druge strane, za ugovore o građenju karakteristično je da njihovo sklapanje ne znači samo uspostavu obveznopravnog odnosa između naručitelja i izvođača, već u vezi s njima nastaju i drugi pravni odnosi.

1.2. Cilj rada

Ugovor o građenju dvostrano je obvezatan, i to prvenstveno iz razloga jer stvara obveze i za izvođača i za naručitelja. Također, ugovor o građenju je formalan jer mora biti sklopljen u pisanom obliku, dok je s druge strane naplatan i imenovan jer je uređen Zakonom o obveznim odnosima. Isto tako, jedna od temeljnih karakteristika ugovora o građenju je da prolazi kroz stalan dinamičan razvoj unutarnje strukture u pogledu vrste i opsega preuzetih radova, načina financiranja te povećanja ukupnog broja sudionika. Naime, za razliku od prethodno definiranog i predstavljenog problema, primarni cilj istraživanja završnog rada podrazumijeva primjenu relevantnih znanstvenih i istraživačkih metoda kako bi se proučavana problematika mogla uspješno analizirati i u konačnici interpretirati.

1.3. Metode rada

U skladu s metodologijom izrade završnog rada, proučit će se, analizirati i definirati pojedine pojave koje imaju iznimno važno značenje za uspješnu obradu i analizu proučavane problematike. Naime, može se reći kako se metodologija izrade završnog rada oslanja na opću metodologiju, i zbog toga je potrebno koristiti istraživačke i znanstvene pristupe. Prilikom analize i istraživanja završnog rada, primijenit će se istraživačke i znanstvene metode, odnosno metode koje prikazuju rezultate teorijskog istraživanja, a podrazumijevaju „*analizu i sintezu, indukciju i dedukciju, apstrakciju, klasifikaciju i konkretizaciju*“¹.

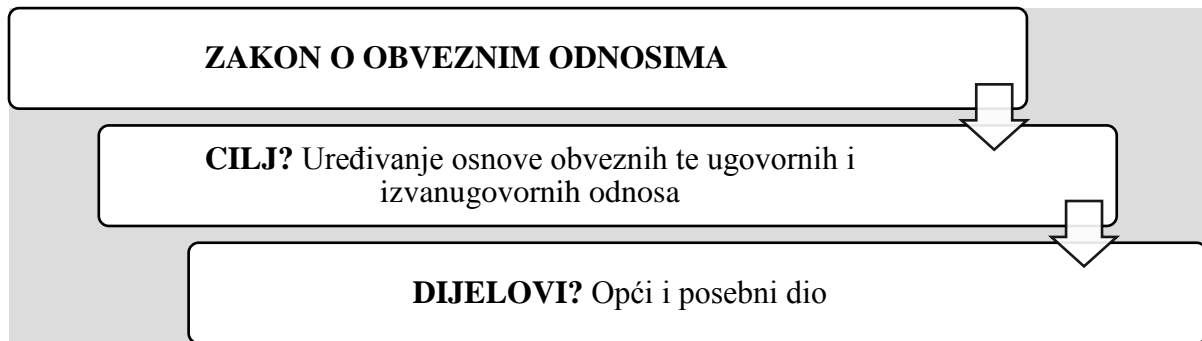
1.4. Struktura rada

Struktura završnog rada obuhvaća četiri temeljna poglavlja koja podrazumijevaju uvod, temeljne odrednice o Zakonu o obveznim odnosima, temeljne karakteristike ugovora o građenju i zaključak. Nadalje, u odnosu na uvodni dio i Zakon o obveznim odnosima, u poglavlju pod nazivom „*Ugovor o građenju*“ analizirat će se ugovori o građenju kroz povijest, pojmovna određenja, vrste ugovora, pojmovna određenja građevine i građenja, nadzor, odstupanje od projekta, definiranje općih odrednica za cijene radova, primjer odredbe „*ključ u ruke*“, odgovornost za nedostatke i odgovornost za bitne zahtjeve za građevinu. Naposljetku, predstaviti će se zaključna razmatranja, popis korištene literature, popis slika te sažetak s ključnim riječima na hrvatskom i engleskom jeziku.

¹ Zelenika, R. (2007): Klasifikacija znanosti u fokusu metodologije i tehnologije znanstvenoga istraživanja, Ekonomski fakultet Sveučilišta u Rijeci, Rijeka., str. 325.

2. ZAKON O OBVEZNIM ODNOSIMA

U današnje vrijeme, Zakonom o obveznim odnosima se „uređuju osnove obveznih odnosa (opći dio) te ugovorni i izvanugovorni obvezni odnosi (posebni dio)”². U nastavku teksta završnog rada, na slici 1, prikazana je definicija Zakona o obveznim odnosima.



Slika 1: Definicija Zakona o obveznim odnosima

Izvor: Narodne novine, (2015): Zakon o obveznim odnosima, Narodne novine d.d., Zagreb, broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18., Članak 1.

Nadalje, što se tiče slobode uređivanja obveznih odnosa, može se reći kako sudionici u prometu slobodno uređuju obvezne odnose, no ne smiju ih uređivati suprotno Ustavu Republike Hrvatske, odnosno suprotno prisilnim propisima i moralu društva. S druge strane, potrebno je naglasiti kako su sudionici u obveznom odnosu ravnopravni, dok su prilikom zasnivanja obveznih odnosa i ostvarivanja određenih prava i obveza sudionici „dužni pridržavati se načela savjesnosti i poštenja”³. U odnosu na prethodno navedene stavke, vidljivo je kako su sudionici obveznih odnosa dužni surađivati, i to zbog potpunog i urednog ispunjenja obveza, odnosno zbog ostvarivanja prava u navedenim odnosima. Također, „zabranjeno je ostvarivanje prava iz obveznog odnosa suprotno svrsi zbog koje je ono propisom ustanovljeno ili priznato”⁴.

Prilikom sklapanja naplatnih pravnih poslova, svi sudionici polaze od temeljnog načela, odnosno od „jednake vrijednosti uzajamnih činidaba”⁵. Prema tome, Zakonom o

² Narodne novine, (2015): Zakon o obveznim odnosima, Narodne novine d.d., Zagreb, broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18., Članak 1.

³ Ibidem., Članak 4.

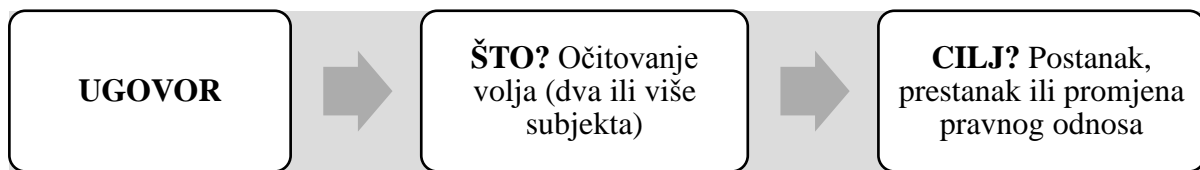
⁴ Ibidem., Članak 6.

⁵ Ibidem., Članak 7.

obveznim odnosima se određuje u kojim slučajevima narušavanje načela povlači pravne posljedice.

3. UGOVOR O GRAĐENJU

Općenito govoreći, ugovor se može definirati kao pravni posao, odnosno kao „suglasno očitovanje volja dvaju ili više subjekata usmjereno na postizanje dopuštenih pravnih učinaka“⁶, a temelje se na postanku, prestanku ili promjeni pravnog odnosa. U nastavku teksta završnog rada, na slici 2, prikazana je definicija ugovora.



Slika 2: Definicija ugovora

Izvor: Enciklopedija (2018): Ugovor, [Internet], raspoloživo na: <http://www.enciklopedija.hr/>, [01.04.2018.]

Ugovori se javljaju u svim granama građanskog prava, odnosno u obiteljskom, upravnom, radnom, socijalnom i međunarodnom pravu. Ukoliko ugovor proizvodi pravne učinke samo za određene ugovorne strane, ugovor je individualan, a ukoliko se pravni učinci „protežu“ na sve osobe koje pripadaju određenoj organizaciji koja ga je sklopila, može se reći kako je ugovor kolektivan.

3.1. Ugovori o građenju kroz povijest

Gledajući kroz povijest, odnosno od antike pa sve do današnjih dana, naslijeđena je „praksa da se veliki graditeljski pothvati svrstavaju u posebna graditeljska čuda“⁷. Naime, graditeljstvo je oduvijek, a posebice od Drugog svjetskog rata, postalo od ogromnog društvenog i državnog interesa. Sukladno tome, može se reći kako je graditeljstvo povezano s nizom drugih djelatnosti, kao što su primjerice transport i distribucija. Prethodno navedene činjenice su utjecale da se ugovor o građenju samostalno regulira, odnosno da se izdvoji od ugovora o djelu, a posebice da se u vezi sa sklapanjem navedenog ugovora pored obveznopравnih donose i upravnopравni propisi, te da su i jedni i drugi u velikoj mjeri kogentne, tj. prisilne prirode. Naime, jedna od temeljnih karakteristika ugovora o građenju je

⁶ Enciklopedija (2018): Ugovor, [Internet], raspoloživo na: <http://www.enciklopedija.hr/>, [01.04.2018.]

⁷ Građevinar – Current Issue (2011): Sedam antičkih svjetskih čuda, [Internet], raspoloživo na: <http://www.casopis-gradjevinar.hr/>, [01.04.2018.]

da oni „prolaze kroz stalan dinamičan razvoj njihove unutarnje strukture u pogledu vrste i opsega preuzetih radova, načina financiranja te povećanja“⁸ broja sudionika. U nastavku teksta završnog rada, na slici 3, prikazane su temeljne karakteristike ugovora o građenju.



Slika 3: Temeljne karakteristike ugovora o građenju

Izvor: Vukmir, B. (2009): Ugovori o građenju i uslugama savjetodavnih inženjera, PRIF – PLUS, Zagreb., str. 2.

U današnje vrijeme, od „klasičnih“ ugovora o građenju jednostavnijih objekata, došlo je do pojave modernih i suvremenih ugovora koji obuhvaćaju građenje i isporuku određene opreme. Međutim, iako su tzv. „klasični“ ugovori o građenju, čiji je opseg bio ograničen na samo izvođenje građevinskih radova, još i u današnje vrijeme u upotrebi, bilježi se veliki porast ugovora o građenju koji obuhvaćaju i isporuku kompletnih industrijskih postrojenja spojenih s prijenosom tehnologije. U proteklim desetljećima, ugovori o građenju su se razvili u složene ugovore kojima se „postiže izgradnja kompletnih postrojenja kod kojih se zajedno izvode radovi građenja, isporuke opreme, pa i vođenje isporučenih postrojenja“⁹.

U skladu s tim, može se reći kako je dinamičan razvoj ugovora o građenju u većini situacija povezan s razvojem načina financiranja izgradnje velikih građevinskih projekata. Navedeni razvoj je započeo s „klasičnim“ načinom plaćanja kada su ponuditelji bili plaćani izravnim plaćanjem radova iz sredstava naručitelja, ili iz državnih proračuna, da bi se u novije vrijeme razvio u složenije oblike kreditiranja. S druge strane, način financiranja je u određenoj mjeri izmijenio „klasične“ uloge naručitelja i izvođača, pa su zbog toga u prvi plan stavljeni sljedeći dionici:¹⁰

- davatelji kredita (banke),
- koncesionari,
- sponzori,
- privatni partneri (javno – privatno partnerstvo), i
- voditelji projekata.

⁸ Vukmir, B. (2009): Ugovori o građenju i uslugama savjetodavnih inženjera, PRIF – PLUS, Zagreb., str. 2.

⁹ Ibidem., str. 3.

¹⁰ Ibidem., str. 3 – 4.

Mnogi istraživači i znanstvenici smatraju kako gradnja Sueskog kanala 1869. godine predstavlja prvi primjer međunarodnog ugovora o građenju. U nastavku teksta završnog rada, na slici 4, prikazana je gradnja Sueskog kanala.



Slika 4: Prikaz izgradnje Sueskog kanala

Izvor: New Historian (2015): Work Starts on the Suez Canal, [Internet], raspoloživo na: <https://www.newhistorian.com/>, [01.04.2018.]

Nastavak međunarodne građevinske djelatnosti u 19. nastavio se i u prvoj polovini 20. stoljeća, te je osnivanje Svjetske banke nakon Drugog svjetskog rata stvorilo velike mogućnosti povoljnijeg financiranja raznih infrastrukturnih projekata. Nadalje, do pravog ujednačavanja ugovornih uvjeta za izvođenje građevinskih radova došlo je nastankom agencije pod nazivom „Međunarodna federacija savjetodavnih inženjera“ (FIDIC). Međutim, navedeni uvjeti su „*nastojali stvoriti jednu pravednu ravnotežu između prava i obveza naručitelja i izvođača*“¹¹. U današnje vrijeme, prethodno navedeni uvjeti su prihvaćeno i od strane izvođača i od strane naručitelja, i to u svim krajevima svijeta.

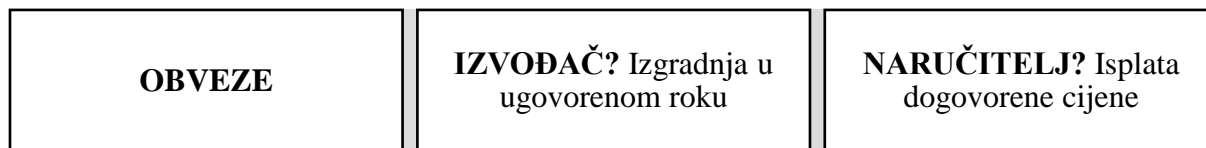
3.2. Pojmovno određenje ugovora o građenju

Prema Zakonu o obveznim odnosima, „*ugovorom o građenju izvođač se obvezuje prema određenom projektu izgraditi u ugovorenom roku određenu građevinu na određenom zemljištu, ili na takvom zemljištu, odnosno na postojećoj građevini izvesti kakve druge građevinske radove, a naručitelj se obvezuje isplatiti mu za to određenu cijenu*“¹². Također,

¹¹ Fidic (2018): About FIDIC, [Internet], raspoloživo na: <http://fidic.org/>, [01.04.2018.]

¹² Narodne novine, (2015): Zakon o obveznim odnosima, Narodne novine d.d., Zagreb, broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18., Članak 620.

ugovor o građenju mora biti sklopljen u pisanom obliku. U nastavku teksta završnog rada, na slici 5, prikazane su obveze koje se moraju izvršiti prema ugovoru o građenju.



Slika 5: Obveze

Izvor: Narodne novine, (2015): Zakon o obveznim odnosima, Narodne novine d.d., Zagreb, broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18., Članak 620.

Kao što je već prethodno navedeno, „ugovor o građenju uređen je Zakonom o obveznim odnosima – skraćeno ZOO (čl. 620. – 636.)“¹³. Nadalje, prethodni Zakon o obveznim odnosima određivao je ugovor o građenju kao ugovor o djelu, no novi Zakon o obveznim odnosima to nije izričito naveo. Naime, u Članku 631. postojećeg Zakona, izričito se navodi kako se na ugovor o građenju primjenjuju odredbe o ugovoru o djelu, i to na sva prava naručitelja prema izvođaču za nedostatke građevine, osim ako Zakon o obveznim odnosima ne određuje nešto drugo.

3.2.1. Osobitosti ugovora o građenju

Gledajući s pravne strane, za ugovore o građenju je karakteristično da se, u pravilu, sastoje od nekoliko povezanih ugovora. Primjerice, kod najjednostavnijih ugovora o građenju, odnosno kod ugovora kojima se ugovaraju samo radovi građenja, prethode ugovori s raznim savjetodavnim inženjerima od kojih neki izvide istražne radove i studije o podobnosti, dok drugi izvide radove „projektiranja, nadzora nad građenjem i puštanjem u pogon“¹⁴. U nastavku teksta završnog rada, na slici 6, prikazana je karakteristika ugovora o građenju.



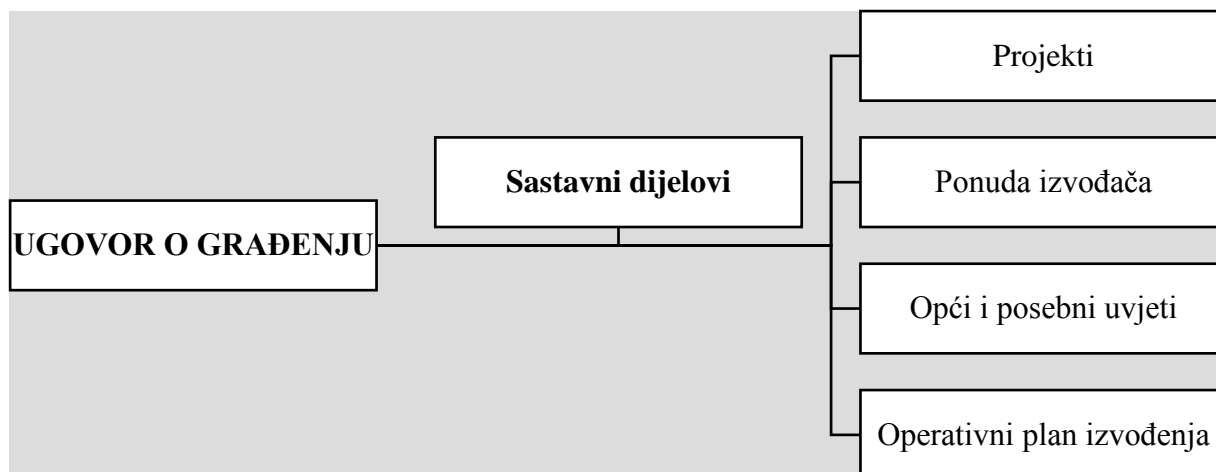
Slika 6: Karakteristika ugovora o građenju

Izvor: Gorenc, V. (2004): Osnove trgovačkog prava, Gorenc i dr., Zagreb., str. 146.

¹³ Belaj, V., Rajčić, D. (2008): Ugovor o građenju kao temelj pravnog posla, Građevinar, 60 (7), str. 626.

¹⁴ Gorenc, V. (2004): Osnove trgovačkog prava, Gorenc i dr., Zagreb., str. 146.

Složeni ugovori o građenju se mogu sklapati u raznim oblicima, i to ovisno o stupnju odgovornosti pojedinih sudionika. Također, ugovor o građenju je konsenzualni, odnosno „*dvostrano obvezni i naplatni ugovor*“¹⁵. U nastavku teksta završnog rada, na slici 7, prikazani su sastavni dijelovi ugovora o građenju.



Slika 7: Sastavni dijelovi ugovora o građenju

Izvor: Gorenc, V. (2004): Osnove trgovačkog prava, Gorenc i dr., Zagreb., str. 146.

U situaciji da pojedini dokumenti daju različite informacije za istu stvar, može se reći kako je mjerodavno tumačenje po sljedećem redoslijedu prvenstva, a to je „*ugovor o građenju, opći i posebni uvjeti ugovora o građenju, projekti i ostalo*“¹⁶. U konačnici, može se reći kako opći i posebni uvjeti ugovora o građenju moraju biti u skladu s Zakonom o građenju te u skladu s Zakonom o obveznim odnosima.

3.2.2. „Sastojci“ ugovora o građenju

Odredbe Zakona o obveznim odnosima o ugovoru o djelu i ugovoru o građenju čine određenu cjelinu jer je, „*kako je uostalom već spomenuto, moguća primjena pravnih pravila ugovora o djelu i na ugovore o građenju*“¹⁷. Isto tako, prema Zakonu o obveznim odnosima, bitni sastavni dijelovi ugovora o građenju podrazumijevaju:¹⁸

- postojanje građevine koja se gradi ili na kojoj će se izvoditi građevinski radovi,
- postojanje projekta prema kojemu će se graditi,

¹⁵ Ibidem., str. 146 – 147.

¹⁶ Ibidem., str. 147.

¹⁷ Belaj, V., Rajčić, D. (2008): Ugovor o građenju kao temelj pravnog posla, Građevinar, 60 (7), str. 627.

¹⁸ Narodne novine, (2015): Zakon o obveznim odnosima, Narodne novine d.d., Zagreb, broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18., Članak 620.

- rok u kojem će se radovi izvesti, i
- i cijena koju će izvođaču platiti naručitelj.

Unatoč činjenici što je postojanje projekta redovito prisutno kod građevinskih radova, a posebice kod onih većeg obujma, nema sumnje da će se u prethodno navedenim okolnostima građevinskim radovima smatrati i oni radovi koji se izvode bez projekta. Gledajući s pravnog stajališta, vidljivo je kako će i navedeni radovi biti promatrani kao radovi građenja, i to na temelju skica, specifikacija, dokaznica mjera, naputaka inženjera i usmenih dogovora. S druge strane, u mnogim ugovorima o građenju, ugovorena cijena ne predstavlja zapravo i konačnu cijenu, i to s obzirom na dodatne i nepredviđene radove koji utječu na konačni iznos. Također, cijena mora biti izražena u novcu, što u prvom redu znači da ona treba biti izražena u „domaćoj novčanoj jedinici, što ne uključuje mogućnost izražavanja (alinea i plaćanja) u stranoj novčanoj jedinici“¹⁹. Naposljetku, može se reći kako se ugovorom o građenju trebaju smatrati svi ugovori o izvođenju građevinskih radova kod kojih je određen predmet građenja, tj. koji treba odgovarati pojmu građevine ili građenja, te u situaciji kada je cijena određiva primjenom ugovornih ili zakonskih odredaba.

3.2.3. Pisani oblik ugovora o građenju i izvori prava građenja

Pisani oblik ugovora o građenju u većini je situacija „bitan kod traženja naknade za dodatne radove, tj. za radove koji se izvode izvan projekta i ugovorenih radova koji su služili kao ugovorni temelj za određivanje opsega posla“²⁰. U nastavku teksta završnog rada, na slici 8, prikazana je važnost pisanog oblika ugovora o građenju.

PISANI OBLIK UGOVORA O GRAĐENJU	Važnost?	Naknada za dodatne radove (radovi izvan projekta i ugovorenih radova)
--	-----------------	---

Slika 8: Važnost pisanog oblika ugovora o građenju

Izvor: Narodne novine, (2015): Zakon o obveznim odnosima, Narodne novine d.d., Zagreb, broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18., Članak 620.

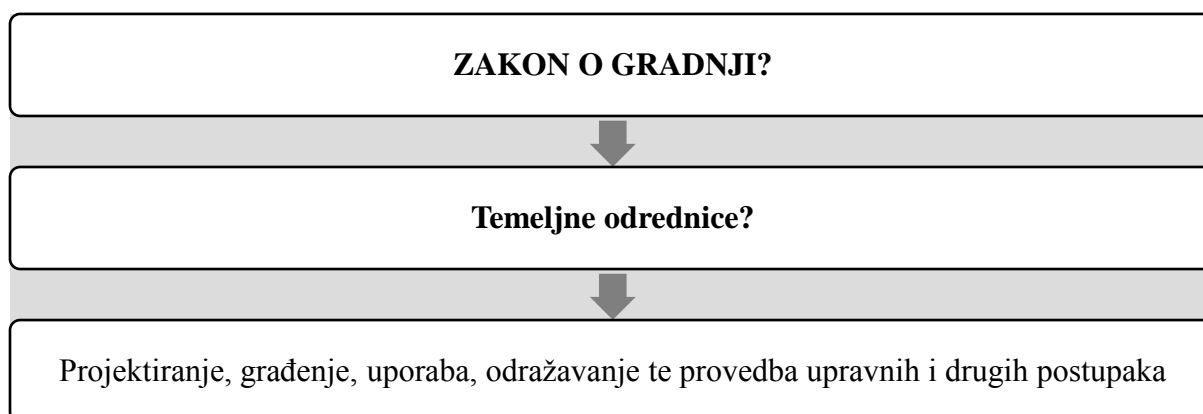
¹⁹ Belaj, V., Rajčić, D. (2008): Ugovor o građenju kao temelj pravnog posla, Građevinar, 60 (7), str. 627.

²⁰ Narodne novine, (2015): Zakon o obveznim odnosima, Narodne novine d.d., Zagreb, broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18., Članak 620.

Za svako odstupanje od projekta, odnosno od ugovorenih radova, izvođač mora imati pisanu suglasnost naručitelja. Prema tome, naručitelj ne može zahtijevati povećanje ugovorene cijene ako je radove izveo bez takve suglasnosti, osim ako se ne radi o hitnim i nepredviđenim radovima definiranim u Zakonu o obveznim odnosima. U odnosu na pisani oblik ugovora o građenju, izvori prava građenja su u današnje vrijeme mnogobrojni i ne mogu se ograničiti samo na pojedine odredbe prethodno navedenog Zakona. Također, pravo građenja je sadržano i u:²¹

- posebnim propisima o građenju,
- ugovorima,
- općim uvjetima,
- uzancama,
- tipskim uvjetima, i
- sličnim dokumentima.

Na području Republike Hrvatske je također na snazi i Zakon o gradnji (ZOG) kojim se uređuje „projektiranje, građenje, uporaba i održavanje građevina te provedba upravnih i drugih postupaka“²², i to zbog osiguranja zaštite i uređenja prostora sukladno propisima koji uređuju prostorno uređenje, kao i osiguranje temeljnih zahtjeva na građevinu te drugih uvjeta. U nastavku teksta završnog rada, na slici 9, prikazane su temeljne odrednice Zakona o gradnji.



Slika 9: Temeljne odrednice Zakona o gradnji

Izvor: Narodne novine, (2017): Zakon o gradnji, Narodne novine d.d., Zagreb, broj 153/13, 20/17., Članak 1.

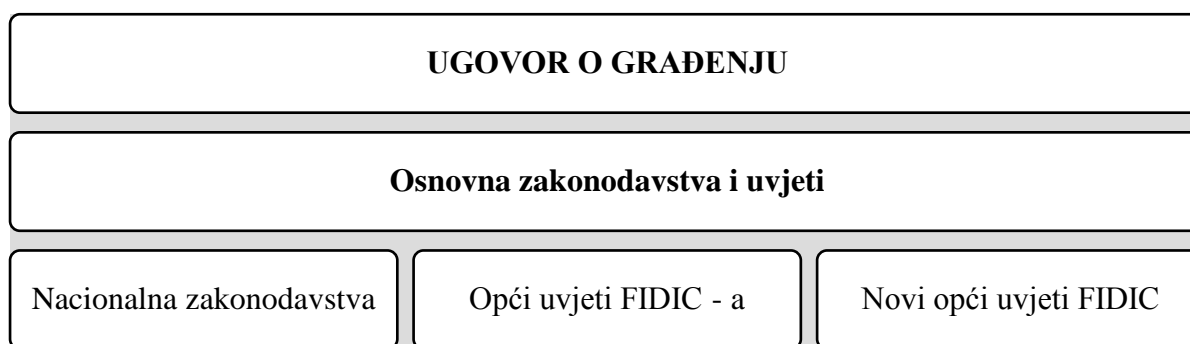
²¹ Belaj, V., Rajčić, D. (2008): Ugovor o građenju kao temelj pravnog posla, Građevinar, 60 (7), str. 628.

²² Narodne novine, (2017): Zakon o gradnji, Narodne novine d.d., Zagreb, broj 153/13, 20/17., Članak 1.

Jedan od temeljni izvora prava građenja su „ugovori o građenju koje ugovorne strane sklapaju između sebe“²³. Pojedine odredbe Zakona o obveznim odnosima u dobrom su dijelu dispozitivne naravi gdje su ugovorne strane uglavnom slobodne svoje odnose uređivati na način koji smatraju svrhovitim.

3.2.4. Nacionalna zakonodavstva i međunarodni opći uvjeti

Zakonodavstvo se može definirati kao „ukupnost zakona u pojedinoj državi, odnosno državna funkcija donošenja zakona (legislativa)“²⁴. U nastavku teksta završnog rada, na slici 10, prikazana su osnovna zakonodavstva i uvjeti.



Slika 10: Osnovna zakonodavstva i uvjeti

Izvor: Narodne novine, (2015): Zakon o obveznim odnosima, Narodne novine d.d., Zagreb, broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18., Članak 620.

Nacionalna zakonodavstva uređuju prava i obveze ugovornih strana, a pojedine odredbe se najčešće primjenjuju u nacionalnim okvirima. Što se tiče klasifikacije i sistematizacije ugovora o građenju, može se reći kako „u mnogim europskim državama postoje i nacionalni opći uvjeti za izvođenje građevinskih radova“²⁵. Nacionalna zakonodavstva uređuju izvođenje građevinskih radova na području odnosne zemlje, no većina pravila sadržana u građanskim zakonicima pojedinih zemalja nije prisilnog karaktera. Naime, ukoliko su stranke neko pitanje uredile na drugačiji način, tada se koriste ona pravila o kojima su se stranke usuglasile u ugovoru, osim u situaciji kada bi dogovor stranaka bio protivan pojedinim prisilnim normama ili javnom poretku zemlje.

²³ Narodne novine, (2015): Zakon o obveznim odnosima, Narodne novine d.d., Zagreb, broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18., Članak 620.

²⁴ Enciklopedija (2018): Zakonodavstvo, [Internet], raspoloživo na: <http://www.enciklopedija.hr/>, [04.04.2018.]

²⁵ Narodne novine, (2015): Zakon o obveznim odnosima, Narodne novine d.d., Zagreb, broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18., Članak 620.

Što se tiče općih uvjeta FIDIC – a, može se reći da bi za one koji ne izvode građevinske radove u vlastitoj zemlji, nego u inozemstvu, bilo „*nepraktično pri sklapanju svakog ugovora o građenju uvijek se upoznavati s zakonskim i sudskim rješenjima pojedinih zemalja*“²⁶ te njihove odredbe uvrštavati u ugovore. Također, posebno bi bilo nepraktično suočiti se svaki put s nekim novim ugovornim uvjetima i rješenjima sadržanim u tim uvjetima. Naime, navedene okolnosti su nedvojbeno utjecale na kretanja usmjerena prema unifikaciji međunarodnih uvjeta za izvođenje građevinskih radova u inozemstvu. Prema općim uvjetima FIDIC – a izvodi se veliki broj građevinskih projekta u svijetu, a Međunarodna banka za obnovu i razvoj ih je uvrstila kao standardne uvjete u svoja Pravila o nabavi, engl. „*Guidelines for Procurement*“.

I u konačnici, nakon dugogodišnjih priprema i diskusija na temelju tzv. „*pokusnih*“ izdanja, FIDIC je izdao četiri nova izdanja koja su istodobno objavljena, a radi se o sljedećim općim uvjetima:²⁷

- uvjeti ugovora za izvođenje građevinskih radova visoko i nisko gradnje projektiranih od naručitelja,
- uvjeti ugovora za postrojenja i projektiranje – građenje električnih i mehaničkih postrojenja i za građevinske radove nisko i visoko gradnje projektiranih od izvođača,
- uvjeti ugovora EPC/ključ u ruke, i
- kratki oblik ugovora.

Također, potrebno je naglasiti kako nova izdanja nisu samo „*modernizirala*“ postojeća, nego su otvorila novi pristup pravnim problemima izvođenja investicijskih radova. U današnje vrijeme, i cjelokupni način građenja je postao poprilično kompleksan, te zbog toga nova izdanja imaju veliku važnost. U odnosu na prethodno navedene stavke, prethodna izdanja FIDIC – a težište su stavljala na određenu vrstu ugovorenih radova kao što su primjerice građenje, isporuka opreme i montaža. Za razliku od starih, nova izdanja težište su stavila na odgovornosti koje su naručitelji ili izvođači preuzeli u određenom ugovoru.

Danas, izvođači moraju poznavati opće uvjete FIDIC – a, i to zajedno s tumačenjima i praksom koja iza toga stoji. Isto tako, izvođači moraju biti svjesni koji se pravni poredak

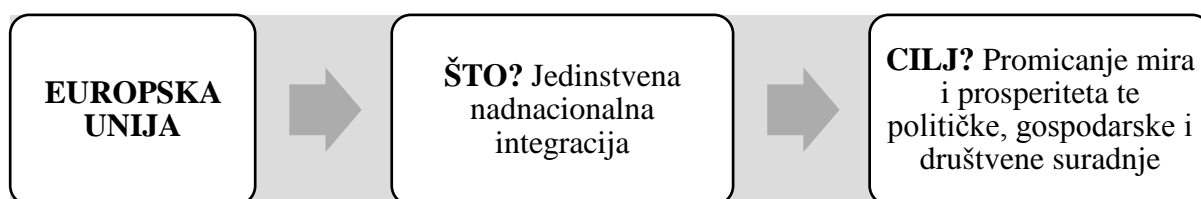
²⁶ Fidic (2018): About FIDIC, [Internet], raspoloživo na: <http://fidic.org/>, [01.04.2018.]

²⁷ Narodne novine, (2015): Zakon o obveznim odnosima, Narodne novine d.d., Zagreb, broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18., Članak 620.

primjenjuje na konkretni ugovor, te u konačnici moraju usporediti postoji li sukob o rješenjima.

3.2.5. Europska unija

Europska unija (EU) predstavlja jedinstvenu nadnacionalnu integraciju „*europskih zemalja okupljenih s namjernom zajedničkog promicanja mira i prosperiteta, ali i političke, gospodarske i društvene suradnje*“²⁸. U nastavku teksta završnog rada, na slici 11, prikazana je definicija Europske unije.



Slika 11: Definicija Europske unije

Izvor: Hrvatski sabor (2018): O Europskoj uniji, [Internet], raspoloživo na: <http://www.sabor.hr/>, [06.04.2018.]

Pravo Europske unije ima odraza i na uvjete pod kojima se izvode građevinski radovi. Primjena tzv. „4 slobode“ odnosno „slobodni protok pravnih i fizičkih osoba, sloboda pružanja usluga, slobodni protok kapitala i plaćanja, te slobodni protok roba“²⁹ treba omogućiti slobodu trgovine građevinskog materijala i usluga, i to na način da izvođači, savjetnici i proizvođači mogu sudjelovati u natjecajima za izvođenje i građenje u svim državama članicama.

3.3. Vrste ugovora o građenju

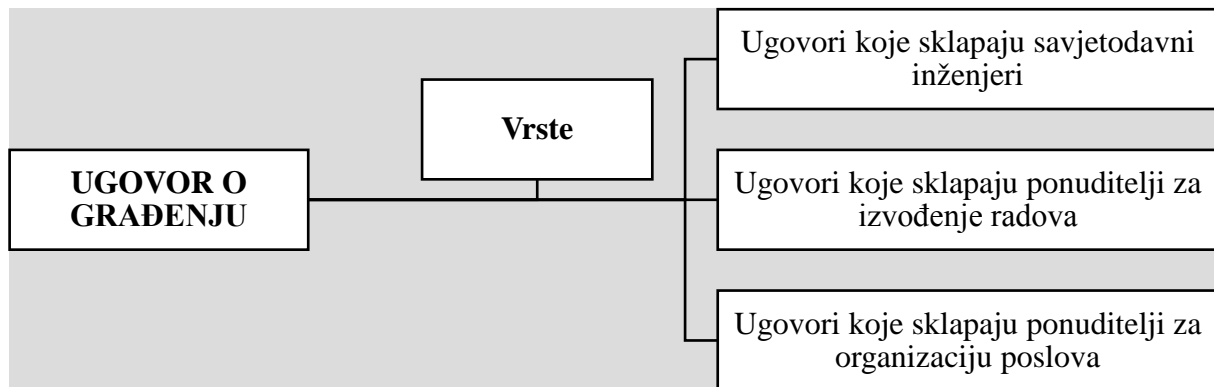
U današnje vrijeme, vidljivo je kako broj raznih vrsta ugovora o građenju konstantno raste, odnosno kako se razvija zajedno s porastom složenosti objekata koji se grade.

Naime, zbog veličine objekata, u ugovorima o građenju sudjeluje sve više sudionika, dok financiranje izgradnje objekata nameće i promjene u međusobnim odnosima tih sudionika. Dok su ranije u upotrebi bili uglavnom jednostavni ugovori o građenju s klasičnim sudionicima „*investitor – projektant – izvođač*“, danas se pojavljuju složeniji ugovori u kojima sudjeluju i financijeri prethodno navedenih radova, a mogu sadržavati i razne druge

²⁸ Hrvatski sabor (2018): O Europskoj uniji, [Internet], raspoloživo na: <http://www.sabor.hr/>, [06.04.2018.]

²⁹ Ibidem., Članak 620.

obveze izvođača, osim obveze građenja. S jedne strane, navedene stavke su se javile kao posljedica tehničkog napretka koji za dobivanje cjelokupnog industrijskog objekta povezuje građenje i isporuku opreme, a s druge strane, kao posljedica nedostataka sredstva za građenje, što naposljetku dovodi do pronalaženja novih izvora i oblika financiranja. U nastavku teksta završnog rada, na slici 12, prikazane su vrste ugovora o građenju.



Slika 12: Vrste ugovora o građenju

Izvor: Vukmir, B. (2009): Ugovori o građenju i uslugama savjetodavnih inženjera, PRIF – PLUS, Zagreb., str. 53.

Prije samog sklapanja ugovora o građenju naručitelj mora odlučiti koju vrstu ugovora želi sklopiti te koga želi imati kao drugu ugovornu stranu. Stoga, u tom mu pogledu stoje na raspolaganju razne mogućnosti, a one često ovise o vrsti objekta koji se namjerava graditi te o njegovu iskustvu s određenom vrstom objekta koje namjerava graditi. S druge strane, konačni odabir vrste ugovora o građenju, odnosno kombinacije raznih ugovora, imaju odraz na rizike koje snosi naručitelj, i to na način da najčešće opseg rizika određuje i vrstu ugovaranja.

3.4. Pojmovno određenje građevine

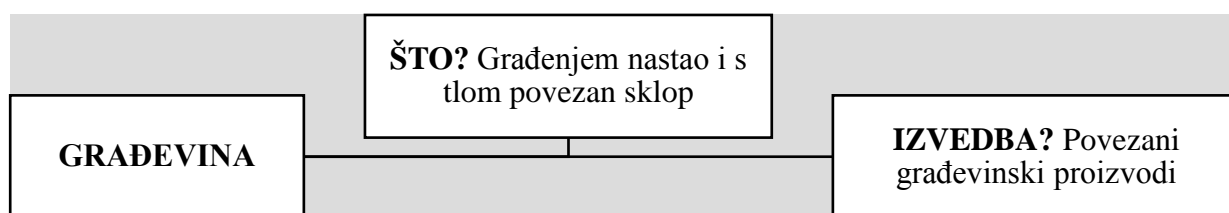
Objektivno gledajući, građevina se može definirati kao ostvarenje određene građevinske tehnike, a obično zauzima stalno, odnosno fiksno mjesto na zemlji kao i neke druge prirodne tvorevine. Na taj način, građevine nadopunjuju i mijenjaju krajolik na zemlji te predstavljaju svrhovito izveden sklop sastavljen od „građevnih proizvoda sa zajedničkim instalacijama i opremom, ili sklop s ugrađenim postrojenjem, odnosno opremom kao tehničko – tehnološka cjelina ili samostalna postrojenja povezana s tlom, te s tlom povezan sklop koji

nije nastao građenjem, ako se njime mijenja način korištenja prostora“³⁰. U skladu s tim, može se reći kako se pod terminom „građevina“ podrazumijevaju:³¹

- zgrade,
- brane,
- mostove,
- tunele,
- vodovode,
- kanalizacije,
- ceste,
- željezničke pruge,
- bunare, i
- ostale građevine čija izrada zahtijeva veće i složenije radove.

U odnosu na prethodno navedene teorijske stavke, prema Zakonu o gradnji, građevina se može definirati i predstaviti kao „građenjem nastao i s tлом povezan sklop, izveden od svrhovito povezanih građevinskih proizvoda sa ili bez instalacija, sklop s ugrađenim postrojenjem, samostalno postrojenje povezano s tлом ili sklop nastao građenjem“³².

Isto tako, potrebno je naglasiti kako Zakon o gradnji u definicijama razlikuje građevinu, složenu građevinu, zgradu i zgradu javne namjene. S druge strane, građevina je objekt na zemlji određene lokacije koji se sastoji od građevinskog dijela i ugrađene opreme, što u konačnici čini tehničko – tehnološku cjelinu. U nastavku teksta završnog rada, na slici 13, prikazana je definicija građevine.



Slika 13: Definicija građevine

Izvor: Narodne novine, (2017): Zakon o gradnji, Narodne novine d.d., Zagreb, broj 153/13, 20/17., Članak 3.

³⁰ Narodne novine, (2013): Zakon o prostornom uređenju i gradnji, Narodne novine d.d., Zagreb, broj 76/07, 38/09, 55/11, 90/11, 50/12., Članak 2.

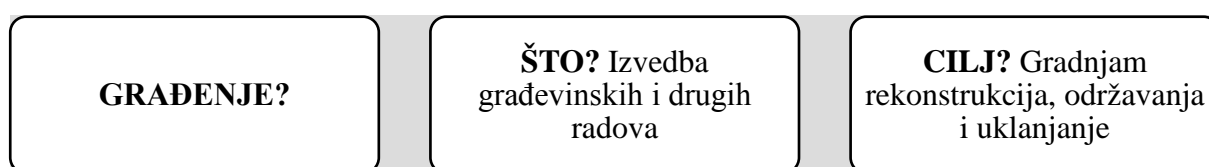
³¹ Narodne novine, (2015): Zakon o obveznim odnosima, Narodne novine d.d., Zagreb, broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18., Članak 621.

³² Narodne novine, (2017): Zakon o gradnji, Narodne novine d.d., Zagreb, broj 153/13, 20/17., Članak 3.

Važno je također za naglasiti kako dio građevine predstavlja njezin segment koji može zasebno funkcionirati, a kao segment predstavlja također posebnu tehničko – tehnološku cjelinu.

3.5. Pojmovno određenje građenja

Građenje se može definirati kao „izvedba građevinskih i drugih radova (pripremni, zemljani, konstruktorski, instalaterski, završni te ugradnja građevnih proizvoda, opreme ili postrojenja) kojima se gradi nova građevina, rekonstruira, održava ili uklanja postojeća građevina“³³. U nastavku teksta završnog rada, na slici 14, prikazana je definicija građenja.



Slika 14: Definicija građenja

Izvor: Narodne novine, (2015): Zakon o obveznim odnosima, Narodne novine d.d., Zagreb, broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18., Članak 621.

Također, termin „*građenje*“ obuhvaća i obrtničke radove koji bi sami za sebe bili smatrani kao ugovori o djelu, kao što je primjerice uvođenje struje te ličilački i instalaterski radovi, ali koji su u zajednici s drugim radovima građenja, skupno kvalificirani i predstavljeni kao „*građevinski*“. Naime, ugovori o građenju, bez obzira na činjenicu jesu li jednostavniji ili složeniji, mogu stvoriti mnogobrojne probleme za koje neće biti dostatne odredbe o građenju, nego će se i na takva pitanja primijeniti odredbe ugovora o djelu, no samo ukoliko u ugovoru o građenju neće biti odgovarajuće odredbe.

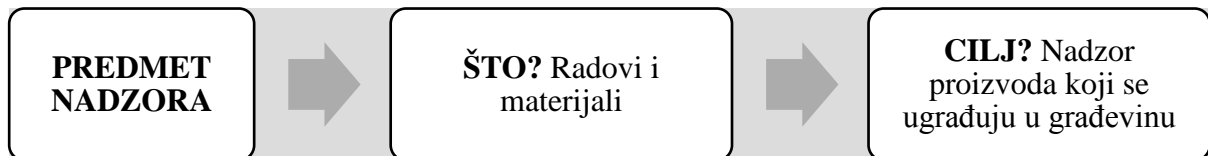
3.6. Nadzor

Izvođač je dužan omogućiti naručitelju stalan nadzor nad radovima i kontrolu „*količine, kakvoće i sukladnosti ugrađenih proizvoda*“³⁴. U skladu s tim, može se reći kako predmet nadzora podrazumijeva radove i materijale, odnosno proizvode koji se ugrađuju u građevinu. Za izvršenje obveze omogućavanja nadzora sukladnosti ugrađenih proizvoda izvođač mora imati sve potrebne dokaze o uporabljivosti, a uporabljivost građevnog

³³ Narodne novine, (2015): Zakon o obveznim odnosima, Narodne novine d.d., Zagreb, broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18., Članak 621.

³⁴ Ibidem., Članak 622.

proizvoda dokazuje se, ovisno o njegovoj vrsti i tehničkoj specifikaciji, ispravom o sukladnosti koja se izdaje nakon provedbe i osiguranja provedbe postupka ocjenjivanja sukladnosti tehničkih svojstava. Nadalje, pravo nadzora ima svaki naručitelj nekog građenja, bez obzira na to radi li se o složenim ili o jednostavnim građevinskim radovima. Isto tako, izvođači su u tom slučaju dužni svim naručiteljima omogućiti stalan nadzor nad radovima i nad materijalima koji se koriste prilikom procesa građenja. U nastavku teksta završnog rada, na slici 15, prikazana je definicija predmeta nadzora.



Slika 15: Definicija predmeta nadzora

Izvor: Narodne novine, (2015): Zakon o obveznim odnosima, Narodne novine d.d., Zagreb, broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18., Članak 622.

U pravilu, građenje nadzire nadzorni inženjer koji se može definirati i predstaviti kao „fizička osoba koja prema posebnom zakonu ima pravo uporabe strukovnog naziva ovlaštenu arhitekt ili ovlaštenu inženjer i provodi u ime investitora stručni nadzor građenja“³⁵; i ne smije ne smije biti zaposlenik osobe koja je izvođač na istoj građevini. Naime, ovlast nadzornih inženjera proizlazi iz Zakona o gradnji, te ih se zbog toga može smatrati i ovlaštenicima javne vlasti, a ne samo predstavnicima investitora. Ukoliko investitor želi povjeriti nadzornome inženjeru dodatne nadzorne ovlasti, tada se posebne ovlasti trebaju utvrditi ugovorom između investitora i nadzornog inženjera.

Cjelokupni opseg ovlaštenja nadzornog tijela određuje se ugovorom između naručitelja i nadzornog tijela, a za sam posao nadzora, ovlaštenu arhitekti i inženjeri odgovaraju prema odredbama posebnog zakona. Prema navedenim tvrdnjama, odgovornost svakog sudionika u građenju, kao što su primjerice izvođači, projektanti i nadzorno tijelo, određuje se prema ukupnoj krivnji.

³⁵ Ibidem., Članak 622.

3.7. Odstupanje od projekta

Građevinski projekt čini „sastavni dio ugovora, pa je izvođač u obvezi izvesti one radove koji su određeni projektom građevine s pripadajućom tehničkom dokumentacijom“³⁶. Naime, za svako odstupanje od projekta, odnosno ugovorenih radova, izvođač mora imati pisanu suglasnost naručitelja. S druge strane, „on ne može zahtijevati povećanje ugovorene cijene za radove što ih je izveo bez takve suglasnosti“³⁷. Kod ugovora o građenju, opseg i vrsta radova opisani s tehničkog stajališta, sadržani su u projektu i projektnoj dokumentaciji, a mogu se podijeliti na sljedeće razrede:³⁸

- glavni projekt,
- izvedbeni projekt,
- tipski projekt, i
- projekt uklanjanja građevine.

Za odstupanje od ugovora o građenju mjerodavan je glavni projekt, i to prvenstveno iz razloga jer se izvedbenim projektom samo razrađuje tehničko rješenje dano glavnim projektom. U skladu s tim, vidljivo je kako projekt građevine čini sastavni dio ugovora, pa je izvođač u obvezi izvesti one radove koji su određeni projektom građevine s pripadajućom tehničkom dokumentacijom. U nastavku teksta završnog rada, na slici 16, prikazane su vrste odstupanja od projekta.



Slika 16: Vrste odstupanja od projekta

Izvor: Narodne novine, (2015): Zakon o obveznim odnosima, Narodne novine d.d., Zagreb, broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18., Članak 623.

³⁶ Novi Informator (2003): Obvezno pravo – Odstupanje od projekta, [Internet], raspoloživo na: <http://novi-informator.net/>, [05.04.2018.]

³⁷ Narodne novine, (2015): Zakon o obveznim odnosima, Narodne novine d.d., Zagreb, broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18., Članak 623.

³⁸ Ibidem., Članak 623.

Što se tiče izmjene opsega radova, može se reći kako se jedna od značajki građevinskih radova sastoji od činjenice da su njihove izmjene ne samo moguće, nego i poprilično česte. S jedne strane, do izmjena od ugovornih radova dolazi zbog posljedice objektivnih okolnosti koje nameću izmjenu, dok se s druge strane posljedice odnose na želje naručitelja da nešto izmijeni u ugovorenim radovima. Prema tome, nadzorni inženjeri u pravilu nemaju ovlasti mijenjati opseg ugovorenih radova bez suglasnosti naručitelja. Naime, ukoliko bi nadzorni inženjer naručio dodatne radove bez ovlaštenja, može u konačnici biti odgovoran izvođaču za njegove troškove ili naručitelju za štetu koju mu je na taj način prouzročio.

Međutim, za razliku od izmjene opsega radova, „*odstupanje od projekta najčešće ima za posljedicu potrebu da se obave dodatni radovi*“³⁹, engl. „*extra works*“. Kako bi stekao pravo na plaćanje, izvođač je dužan pokazati da se naručitelj složio s dodatnim radovima, što znači da je njihov ugovor izmijenjen, odnosno da je proširenjem opsega radova stvorena i osnova za dodatno plaćanje. Osim toga, procjena o tome radi li se o dodatnim radovima, ili ne, ovisna je i o dogovorenom načinu plaćanja.

3.8. Hitni nepredviđeni radovi

U današnje vrijeme, „*nepredviđene radove izvođač može izvesti i bez prethodne suglasnosti naručitelja ako zbog njihove hitnosti nije mogao pribaviti tu suglasnost*“⁴⁰. Izvođač je dužan o pojedinim pojavama i poduzetnim mjerama bez odgađanja izvijestiti naručitelja. S druge strane, izvođač ima pravo na pravičnu naknadu za nepredviđene radove koji su morali biti izvedeni. Naime, nepredviđeni radovi su zapravo radovi koje je nužno izvesti zbog:⁴¹

- osiguranja stabilnosti građevine, sprječavanja opasnosti za život i zdravlje ljudi, okoliš, prirodu, druge građevine i stvari ili stabilnosti tla na okolnom zemljištu koja je izazvana izvanrednim i neočekivanim događajima, i
- sprječavanja nastanka štete uslijed tijela javne vlasti, i
- naredbe mjerodavnog tijela javne vlasti.

³⁹ Ibidem., Članak 623.

⁴⁰ Poslovni forum (2018): Hitni nepredviđeni radovi, [Internet], raspoloživo na: <http://www.poslovniforum.hr/>, [09.04.2018.]

⁴¹ Narodne novine, (2015): Zakon o obveznim odnosima, Narodne novine d.d., Zagreb, broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18., Članak 624.

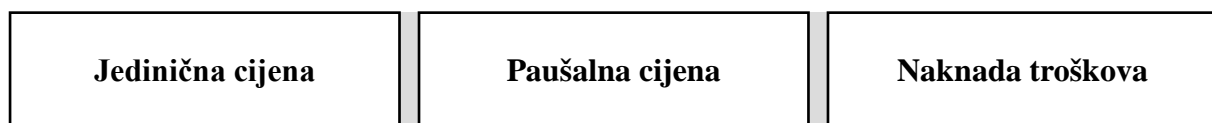
Stoga, naručitelj može raskinuti ugovor, i to iz razloga ako bi zbog određenih radova ugovorena cijena morala biti znatno veća, o čemu bez odgađanja mora obavijestiti izvođača. U slučaju raskida ugovora, naručitelj je dužan platiti izvođaču odgovarajući dio cijene za već izvedene radove, a isto tako i pravičnu naknadu za učinjene nužne troškove. Zakon o obveznim odnosima dopušta odstupanje od pravila da je za svaku obvezu plaćanja za dodatne radove potrebno pribaviti pisanu suglasnost naručitelja. Za ugovor je bitno da njegova tri temeljna elementa, odnosno predmet, cijena i rok, budu određivi, što znači da ugovor u početku ne mora sadržavati cijenu i rok, ali se oni moraju moći odrediti.

3.9. Cijena radova

Cijena građevinskih radova se može odrediti po jedinici mjere ugovorenih radova, tzv. „*jedinična cijena*“ ili po ukupnom iznosu za cjelokupnu građevinu, tzv. „*ukupno ugovorena cijena*“. Zakon o obveznim odnosima koristi izraz „*naknada*“, dok se kod ugovora o građenju koristi izraz „*cijena*“.

3.9.1. Opće odrednice o cijeni i načinu plaćanja

Način određivanja cijene, isto kao i kod načina plaćanja kod ugovora u međunarodnoj trgovini, razlikuje se od ugovora do ugovora. U današnje vrijeme, postoji „*nekoliko načina određivanja cijene kod ugovora o građenju, a svaki od tih načina implicira i određenu podjelu rizika između naručitelja i izvođača*“⁴². Naime, kod ugovora o građenju redovito se daje predujam, a isplata naknade za učinjene radove obavlja se obročno prema mjesečnim situacijama koje obuhvaćaju mjesečne obračune izvedenih radova. Kod ugovora o građenju je uobičajeno da izvođači radova daju razne vrste bankarskih garancija naručiteljima ka osiguranje za izvršenje ugovornih obveza. U novije vrijeme, očekuje se da i naručitelj daje određeno osiguranje plaćanja izvođačima gdje naručitelj zadržava određeni iznos kao osiguranje za dobro izvršenje posla. Nadalje, određivanje cijene građenja predstavlja jedno od temeljnih pitanja svakog ugovora o građenju. U nastavku teksta završnog rada, na slici 17, prikazani su načini utvrđivanja cijene radova.



Slika 17: Načini utvrđivanja cijene radova

⁴² Ibidem., Članak 625.

Izvor: Narodne novine, (2015): Zakon o obveznim odnosima, Narodne novine d.d., Zagreb, broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18., Članak 625.

Cijene određene na jedan od prethodno navedenih načina, mogu biti ili uz izričito jamstvo (čvrste ili fiksne cijene) ili bez izričitog jamstva. Kod velikih investicijskih radova, ugovaranje jediničnih cijena predstavlja najčešći način ugovaranja cijena. Naime, osnovna karakteristika prethodno navedenog načina je u tome da se konačno izvedeni radovi mjere i procjenjuju prema unaprijed dogovorenim troškovniku, odnosno prema unaprijed dogovorenoj formuli pojedinih cijena. Kod promatranog načina, ugovorne strane ugovaraju jedinične cijene pojedinih dijelova ili vrste radova, kao što je primjerice:⁴³

- iskop po kubičnom metru,
- iskop u kamenu,
- iskop u pijesku,
- cementiranje po kubičnom metru, i
- sat radnika.

Za razliku od jedinične, „paušalna cijena određuje se za izvršenje cijelog posla na nekoj građevini“⁴⁴. Također, ugovaranje paušalne cijene, engl. „*lump sum*“, pretpostavlja razradu projektne dokumentacije do najsitnijih pojedinosti, jer se samo na osnovu potpunog poznavanja opsega radova mogu odrediti potrebne količine te se može ponuditi cijena. Paušalna cijena znači da izvođač ima pravo samo na onu cijenu koju je ugovorio, i to bez obzira na stvarne troškove izvođenja radova, tj. bez obzira na izvedene količine. Kod paušalne cijene, izvođač preuzima rizik pogrešne procjene potrebnih količina, te se može reći kako se u prethodno promatranom slučaju naručitelj bolje „*proći*“ od izvođača.

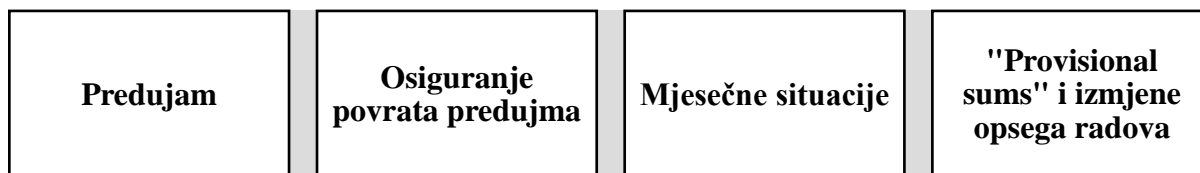
3.9.2. Način plaćanja

Način plaćanja radova građenje ovisi o „*vrsti posla, o trajanju radova, o opsegu posla, o vrijednosti posla, kao i o mjestu gdje se radovi izvode*“⁴⁵. U nastavku teksta završnog rada, na slici 18, prikazani su načini plaćanja.

⁴³ Poslovni dnevnik (2013): Pitanja i odgovori: Bitni sastoji ugovora o građenju, [Internet], raspoloživo na: <http://www.poslovni.hr/>, [12.04.2018.]

⁴⁴ Narodne novine, (2015): Zakon o obveznim odnosima, Narodne novine d.d., Zagreb, broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18., Članak 625.

⁴⁵ Ibidem., Članak 625.

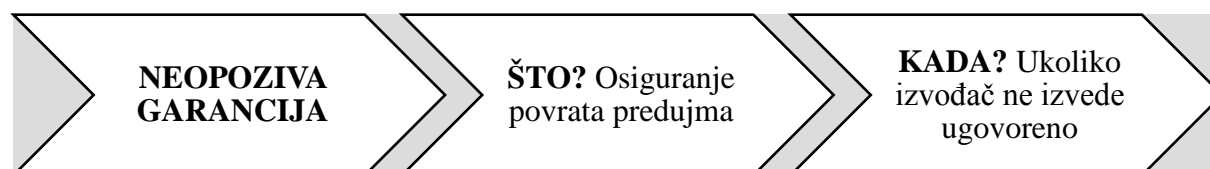


Slika 18: Načini plaćanja

Izvor: Narodne novine, (2015): Zakon o obveznim odnosima, Narodne novine d.d., Zagreb, broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18., Članak 625.

Sukladno prethodnom grafičkom prikazu, vidljivo je kako nisu sva plaćanja ista, nego se mijenjaju od ugovora do ugovora. Prema tome, ugovorne su strane u potpunosti slobodne ugovoriti način plaćanja za koji smatraju da najbolje odgovara njihovim potrebama. Naime, „*pitanja plaćanja, obračuna predujma, mjesečnih obračuna izvedenih radova, novčano ili bankarsko osiguranje za plaćene iznose, bankarska osiguranja koja daje izvođač i druga pitanja, predstavljaju vrlo važne dijelove svakog ugovora o građenju*“⁴⁶.

Općenito govoreći, izvođači građevinskih radovi redovito traže određeni novčani iznos kao predujam, odnosno iznos koji se naziva „*avans*“. U današnje vrijeme, predujam kod građevinskih radova se definira kao „*beskamatni predujam*“ ili „*beskamatni zajam za mobilizaciju i projekt*“. Iznos predujma varira od slučaja do slučaja, a obično se kreće u rasponu od 5 do 20% od ukupnog ugovorenog iznosa. Naime, pri obvezi plaćanja predujma, postavlja se pitanja mora li se predujam povisiti ako se tijekom izvođenja, povisi i ukupna cijena ugovora. U praksi, odgovor ne obično negativan, je se predujam ne prilagođava kasnijim povećanjima cijene. S druge strane, plaćanje predujma je uvjetovano polaganjem „*bankarske avansne garancije*“ koju izdaje banka izvođača, a u većini slučajeva se radi o neopozivoj garanciji na prvi poziv. Prema tome, može se reći kako neopozivom garancijom banka garantira povrat predujma na prvi poziv ukoliko izvođač ne izvede ugovorene radove. U nastavku teksta završnog rada, na slici 19, prikazana je definicija neopozive garancije.



Slika 19: Definicija neopozive garancije

⁴⁶ Ibidem., Članak 625.

Izvor: Narodne novine, (2015): Zakon o obveznim odnosima, Narodne novine d.d., Zagreb, broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18., Članak 625.

Nadalje, mjesečne situacije predstavljaju fakture za sve poslove i utrošeni materijale u odnosnom mjesecu, koje ispostavljaju izvođači radova naručiteljima. Kod velikih objekata, mjesečne situacije pregledava naručitelj ili njegov savjetodavni inženjer. I u konačnici, u općim uvjetima FIDIC – a vidljiv je izraz „*provisional sums*“ koji se odnosi na iznose koji nisu na neki drugi način uključeni u ugovorne iznose i u cijenu, nego stoje kao pričuva.

3.9.3. Izmjena cijene

Ukoliko ugovorom o građenju nije predviđeno ništa drugo, izvođač koji je svoju obvezu ispunio u predviđenom roku može zahtijevati povećanje cijene radova, i to „*ako su se u vremenu između sklapanja ugovora i njegova ispunjenja, a bez njegova utjecaja, povećale cijene elemenata na temelju kojih je određena cijena radova*“⁴⁷. Sukladno tome, potrebno je naglasiti kako bi cijena trebala biti veća za više od dva postotka. Naime, izvođač se ne može pozivati na povećanje cijena elemenata na temelju kojih je određena cijena radova, ako je do povećanja cijene došlo nakon njegova dolaska u zakašnjenje.

Izmjene cijene pogodne su samo za one ugovore kod kojih su ugovorene jedinične cijene, i to iz razloga jer se samo kod navedenog načina određivanja znaju cijene pojedinih elemenata, kao i njihova zastupljenost u ukupnoj cijeni. S druge strane, odnosno kod paušalno određene cijene, cijene elemenata zna samo izvođač, a cijene ne predstavljaju sastavni dio ugovora. Također, ugovornim stranama stoje na raspolaganju i posebni ugovorni instrumenti kako bi uredile mogućnost promjena ili stabilnost cijena. U nastavku teksta završnog rada, na slici 20, prikazani su načini izmjene cijena.



Slika 20: Načini izmjene cijena

⁴⁷ Ibidem., Članak 626.

Izvor: Narodne novine, (2015): Zakon o obveznim odnosima, Narodne novine d.d., Zagreb, broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18., Članak 626.

Kao temeljni kriterij za nastup posljedica povećanja ili sniženja ukupne cijene, predviđen je porast ili sniženje cijene elemenata na temelju kojih je određena ukupna cijena radova. Prema tome, u obzir se uzima činjenica da su cijene elemenata porasle, ili su se snizile između sklapanja ugovora i njegova ispunjenja. Za traženje povećanja ukupne cijene nije mjerodavan samo porast onih elemenata koji utječu na porast ukupne cijene, nego i smanjenje cijena onih elemenata koji djeluju na pojeftinjenje ukupne cijene.

3.9.4. Odredba o nepromjenljivosti cijena

Ukoliko je ugovoreno da se cijena ukupnih radova neće mijenjati u slučaju da se nakon sklapanja ugovora povećaju cijene elemenata na temelju kojih je ona određena, izvođač radova može unatoč takvoj odredbi ugovora o građenju, zahtijevati izmjenu cijene radova. Naime, „*ali i u tom slučaju izvođač može zahtijevati samo razliku u cijeni koja prelazi deset postotaka, osim ako je do povećanja cijene elemenata došlo poslije njegova dolaska u zakašnjenje*“⁴⁸. Zakon o obveznim odnosima određuje da izvođač može tražiti povećanje cijena, ako su one nakon sklapanja ugovora povećane tako da bi ukupna cijena radova trebala porasti za više od 10%. Kako bi izvođač radova mogao tražiti razliku u cijeni zbog povećanja određenih elemenata, potrebno je ispuniti sljedeće uvjete:

- povećanje cijena mora biti iznad 10% od ukupno utvrđene cijene,
- povećanje cijene ne smije nastupiti nakon zakašnjenja izvođača,
- do povećanja cijene ne smije doći zbog utjecaja izvođača,
- izvođač radova ima pravo na razliku cijene koja je iznad 10% povećanja.

Prema značenju ugovorne odredbe o nepromjenljivosti cijena, može se reći da ako su ugovorne strane izričito ugovorile čvrstu, odnosno fiksnu cijenu za radove građenja, tada su isključile utjecaj promjena mnogobrojnih elemenata od kojih je ukupna cijena sastavljena. Također, na taj način isključen je utjecaj inflacije ili nekog drugog povećanja cijena pojedinih elemenata.

⁴⁸ Ibidem., Članak 627.

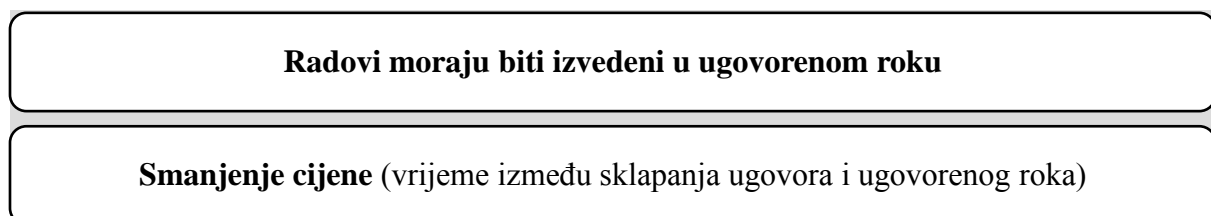
3.9.5. Raskid ugovora zbog povećane cijene

Ukoliko bi ugovorena cijena morala biti znatno uvećana, naručitelj radova može raskinuti ugovor. Naime, u „*slučaju raskida ugovora naručitelj je dužan isplatiti izvođača odgovarajući dio ugovorene cijene za do tada izvedene radove te pravičnu naknadu za učinjene nužne troškove*“⁴⁹. S jedne strane, Zakon o obveznim odnosima daje izvođačima zaštitu od povećanja cijena, no s druge strane daje i naručitelju mogućnost raskinuti ugovor koji bi za njega značio znatno veću ukupnu cijenu građenja.

Kod raskida ugovora o građenju do kojeg bi došlo kao posljedica velikog povećanja cijena, ugovor se neće smatrati raskinutim od početka, već od trenutka kada je ugovor stvarno raskinuti. Prethodno navedeni pristup za posljedicu ima činjenicu da je naručitelj dužan platiti odgovarajući dio ugovorene cijene za dotad izvedene radove.

3.9.6. Pravo naručitelja na sniženje ugovorene cijene

Ukoliko su se u određenom vremenskom periodu, odnosno između sklapanja ugovora i ispunjena obveze izvođača cijene elemenata na temelju kojih je određena radova snizile za više od dva postotka, a radovi su izvedeni u ugovorenom roku, može se reći kako naručitelj ima pravo tražiti odgovarajuće sniženje ugovorene cijene radova iznad navedenog postotka. Naime, „*ako je ugovorena nepromjenljivost cijene radova, a oni su izvedeni u ugovorenom roku, naručitelj ima pravo na sniženje ugovorene cijene u slučaju da su se cijene elemenata na temelju kojih je određena cijena smanjile za toliko da bi cijena bila niža za više od deset postotaka, i to za razliku u cijenu preko deset postotaka*“⁵⁰. U slučaju zakašnjenja izvođača radova, naručitelj ima pravo na razmjerno sniženje cijene, i to za svako snižene cijene elemenata na temelju kojih je ukupna cijena radova određena. U nastavku teksta završnog rada, na slici 21, prikazano su prava na snižene cijene.



Slika 21: Prava na sniženje cijene

⁴⁹ Ibidem., Članak 628.

⁵⁰ Ibidem., Članak 629.

Izvor: Narodne novine, (2015): Zakon o obveznim odnosima, Narodne novine d.d., Zagreb, broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18., Članak 629.

Zakon o obveznim odnosima nije dosljedan prilikom opisa razdoblja u kojemu se uzima u obzir povećanje, ili smanjenje cijena.

3.10. Ugovor o građenju s odredbom „Ključ u ruke“

Predmet ugovora o građenju obuhvaća izgradnju građevine na određenom zemljištu, ili izvođenje kakvih drugih građevinskih radova na zemljištu, odnosno na postojećoj građevini prema određenom projektu i u određenom roku, dok se naručitelj radova obvezuje isplatiti izvođaču određenu cijenu za izgradnju građevine ili za izvedene radove. Naime, ključ u ruke, engl. „turn – key“, predstavlja posebnu odredbu „*kod ugovora o građenju ali i drugih ugovora kojom se izvođač radova samostalno obvezuje obaviti skupno sve radove potrebne za izgradnju i uporabu određenog objekta*“⁵¹. U odnosu na prethodno navedene stavke, navedena odredba nastala je kao „*posljedica povećanja opsega radova od polovice prošlog stoljeća, a osobito kod izgradnje gospodarskih i stambenih građevina čija izgradnja zahtijeva veće i složenije radove*“⁵². Ugovorena cijena obuhvaća i „*vrijednost svih nepredviđenih radova i viškova kadra, a isključuje utjecaj manjkova radova na ugovorenu cijenu, pod pretpostavkom da nije došlo do izmjene opsega ugovorenih radova na temelju sporazuma ugovorenih strana, ili iz razloga za koje odgovara naručitelj*“⁵³.

Sama uporaba termina „*ključ u ruke*“ započinje 50 – ih i 60 – ih godina prošloga stoljeća, i to kao posljedica povećanja opsega radova za pojedine građevine, kao i posljedica želja pojedinih naručitelja da im jeda izvođač objedini sve potrebne radove na određenom objektu. Prethodno navedeni ugovor je u današnje vrijeme dosta često zastupljen u praksi, a nastao je „*iz FIDIC pravila ugovaranja kojima se ugovaraju velika postrojenja i velike investicije*“⁵⁴. Cjelokupna uporaba navedenog ugovora „*sadrži implikaciju povećane odgovornosti izvođača za izvršenje skupine ugovora ili jednog ugovora koji sadrži obvezu*

⁵¹ Poslovni dnevnik (2018): Ključ u ruke, [Internet], raspoloživo na: <http://www.poslovni.hr/>, [15.04.2018.]

⁵² Periša, I., Šimić, Ž. (2017): Ugovor o građenju: Priručnik za polaznike/ice, Pravosudna akademija, Zagreb., str. 22.

⁵³ Narodne novine, (2015): Zakon o obveznim odnosima, Narodne novine d.d., Zagreb, broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18., Članak 630.

⁵⁴ Webgradnja (2018): Način ugovaranja radova u građevinarstvu, [Internet], raspoloživo na: <https://www.webgradnja.hr/>, [15.04.2018.]

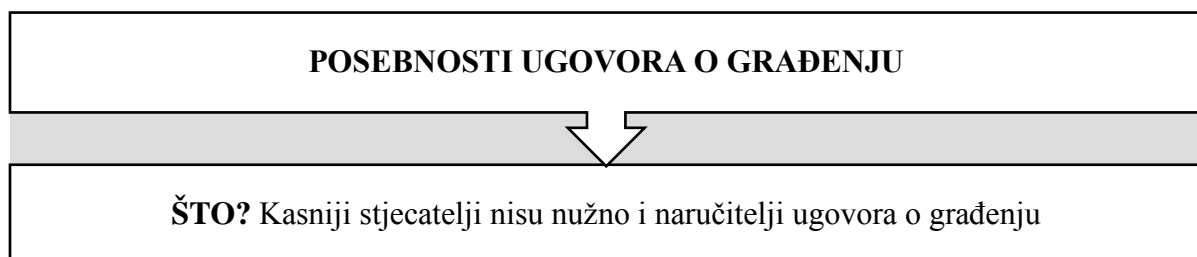
*završetka*⁵⁵. Naime, kod promatranih ugovora isporučitelj daje sve što je potrebno za dovršenje nekog objekta, odnosno transfer sljedećih stavki:

- tehnologije,
- projekta,
- isporuke opreme i materijala,
- montaža opreme, i
- drugih obveza izgradnje.

U konačnici, može se reći kako odredba „*ključ u ruke*“ pretpostavlja kompleksnost objekta u pogledu njegove funkcionalnosti. Ukoliko dođe do nepredviđenih radova, može se reći kako takav rizik tereti naručitelja.

3.11. Odgovornost za nedostatke

S obzirom na činjenicu da se na pitanja odgovornosti za nedostatke kod ugovora o građenju primjenjuju odredbe ugovora o djelu, „*za očite nedostatke vrijedi pravilo da se o njima treba obavijestiti izvođača bez odgađanja kod predaje djela*“⁵⁶. Odgovornost za određene nedostatke kod ugovora o djelu poprilično je uža od one koja je definirana za nedostatke kod ugovora o građenju. Gledajući s prethodno navedenog aspekta, za ugovore o građenju je opravdano propisati posebne odredbe o odgovornosti. Nadalje, prava naručitelja prema izvođaču zbog nedostatka građevine prelaze na sve kasnije stjecatelje građevine, ili samo njezina dijela, no kasnijim stjecateljima ne teče novi rok za obavijest i tužbu, nego im se uračunava rok prednika. U nastavku teksta završnog rada, na slici 22, prikazana je posebnost ugovora o građenju.



Slika 22: Posebnost ugovora o građenju

⁵⁵ Narodne novine, (2015): Zakon o obveznim odnosima, Narodne novine d.d., Zagreb, broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18., Članak 630.

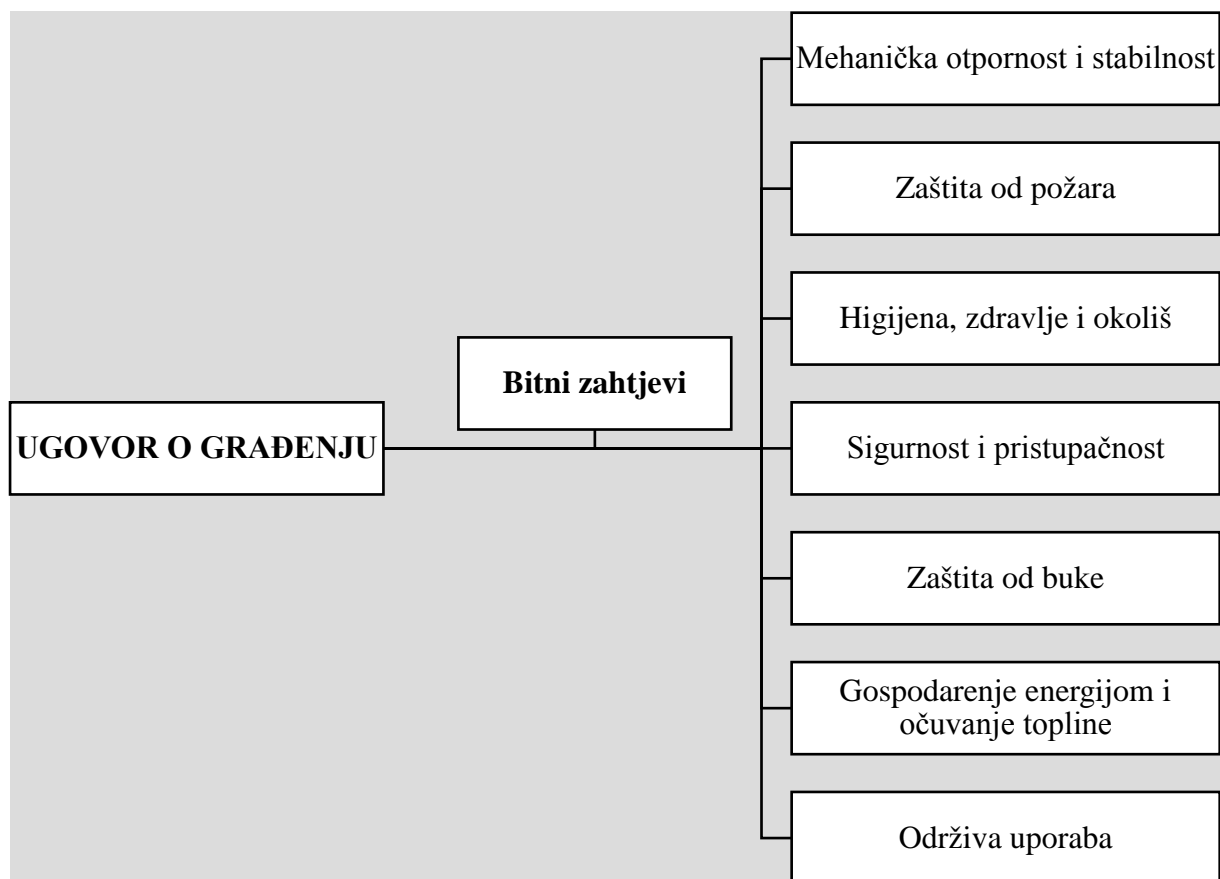
⁵⁶ Ibidem., str. 632.

Izvor: Narodne novine, (2015): Zakon o obveznim odnosima, Narodne novine d.d., Zagreb, broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18., Članak 632.

Budući da vlasništvo, kao i korištenje građevina, prelazi od naručitelja građevina na druge stjecatelje, potrebno je pridržavati se „načela aktivne legitimacije prema kojemu samo naručitelj kao ugovorna strana s izvođačem ima pravo stavljati prigovor“⁵⁷.

3.12. Odgovornost za bitne zahtjeve za građevinu

Sukladno Zakonu o obveznim odnosima, izvođač odgovara za sve nedostatke građevine koji se tiču ispunjavanja zakonom određenih bitnih zahtjeva za građevinu. Isto vrijedi i za projektanta, i to samo ako nedostatak građevine ili zemljišta potječe od nekog nedostatka u projektu. U nastavku teksta završnog rada, na slici 23, prikazani su bitni zahtjevi.



Slika 23: Bitni zahtjevi za građevinu

Izvor: Narodne novine, (2015): Zakon o obveznim odnosima, Narodne novine d.d., Zagreb, broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18., Članak 633.

⁵⁷ P eriša, I., Šimić, Ž. (2017): Ugovor o građenju: Priručnik za polaznike/ice, Pravosudna akademija, Zagreb., str. 56.

Sadašnje proširenje odgovornosti se ne odnosi samo na odgovornosti izvođača, nego se istodobno odnosi na projektante i nadzorna tijela.

4. ZAKLJUČAK

U današnje vrijeme, tj. prilikom izvođenja svakog građevinskog pothvata, najvažnije je zadovoljiti tri temeljna elementa ugovora, a to su predmet, cijena i rok. Općenito govoreći, ugovor predstavlja pravni posao, odnosno suglasno očitovanje volja dvaju ili više subjekata koje je usmjereno na postizanje dopuštenih pravnih učinaka. Gledajući kroz povijest, može se reći kako je graditeljstvo oduvijek bilo od velikog državnog interesa, odnosno bilo je povezano s nizom drugih djelatnosti. Prethodno navedene stavke su uvelike utjecale na činjenicu da se ugovor o gradnji samostalno regulira i izdvoji od ugovora o djelu, a posebno da se uz obvezno pravne propise, donose i upravno pravni propisi.

Ugovor o građenju uređen je Zakonom o obveznim odnosima gdje se izvođač obvezuje prema određenom projektu izgraditi u ugovorenom roku određenu građevinu na određenom zemljištu, odnosno na postojećoj građevini izvesti kakve druge građevinske radove, dok se naručitelj obvezuje isplatiti mu za to određenu cijenu. Nadalje, ugovor o građenju je dvostrano obvezan, i to prvenstveno zbog činjenice jer stvara obveze i za izvođača i za naručitelja. Isto tako, ugovor o građenju je formalan jer mora biti sklopljen u pisanom obliku, naplatan i imenovan je je uređenom Zakonom o obveznim odnosima.

Stoga, ugovori o građenju razlikuju se od drugih trgovačkih ugovora po mnogim karakteristikama, a prije svega, radovi koji se izvode u okviru ugovora o građenju po svojim se

fizičkim svojstvima pretvaraju u nekretninu koja najčešće, već tijekom građenja, postaje vlasništvom naručitelja. Ugovori o građenju imaju daleko više nepoznanica vezanih uz njihovo izvođenje u odnosu na druga trgovačka društva te samim time postaju visoko rizični. Možemo izdvojiti tri vrste ugovora o građenju: ugovori koji sklapajau savjetodavni inženjeri, ugovori koji sklapaju ponuditelji za izvođenje radova te ugovori koji sklapaju ponuditelji za sklapanje poslova.

Glavna karakteristika ugovora o građenju je da se radovi uglavnom izvode na zemljištu koje je u vlasništvu naručitelja, dok su materijali i oprema koju daje izvođač sa svrhom građenja najčešće njegovo vlasništvo, sve dok ne bude ugrađena u objekt ili bude s njim spojena. Također način financiranja je u određenoj mjeri izmijenio „klasične“ uloge naručitelja i izvođača, pa su zbog toga u prvi plan stavljeni sljedeći dionici: davatelji kredita (banke), koncesionari, sponzori, privatni partneri i voditelji projekata. Potrebno je naglasiti kako nova izdanja zakonodavstva nisu samo „modernizirala“ postojeća, nego su otvorila novi pristup pravnim problemima izvođenja investicijskih radova. Izvođač je dužan omogućiti naručitelju stalan nadzor nad radovima, pravo nadzora ima svaki naručitelj nekog građenja, bez obzira na to radi li se o složenim ili o jednostavnim građevinskim radovima.

Način određivanja cijene razlikuje se od ugovora do ugovora. Kod ugovora o građenju redovito se daje predujam, a isplata naknade za učinjene radove obavlja se obročno prema mjesečnim situacijama koje obuhvaćaju mjesečne obračune izvedenih radova. Ukoliko ugovorom o građenju nije predviđeno ništa drugo, izvođač koji je svoju obvezu ispunio u predviđenom roku može zahtijevati povećanje cijene radova. Ključ u ruke predstavlja posebnu odredbu kod ugovora o građenju ali i drugih ugovora kojom se izvođač radova samostalno obvezuje obaviti skupno sve radove potrebne za izgradnju i uporabu određenog objekta, dosta često zastupljen u praksi.

U odnosu na ugovor o građenju, ugovor o djelu je prema Zakonu o obveznim odnosima neformalan, a pod bitnim sastojcima ugovora o građenju obično se smatraju određene stavke koje obuhvaćaju predmet građenja, odnosno građevinu i cijenu. Ugovori o građenju sklapaju se davanjem i prihvaćanjem određenjem ponude, dok su pravila koja određuju je li neki ugovor sklopljen ista za sve vrste ugovora, pa isto tako i za ugovore o građenju. Na ugovore o građenju se primjenjuju određeni nacionalni propisi o sklapanju ugovora, i to onoga nacionalnog pravnog poretka koji je u konkretnom slučaju mjerodavan. Izvođač radova

odgovara za sve nedostatke građevine koji se tiču ispunjavanja zakonom određenih bitnih zahtjeva za građevinu. Danas se odgovornost odnosi i na projektante i nadzorna tijela.

LITERATURA

1. Belaj, V., Rajčić, D. (2008): Ugovor o građenju kao temelj pravnog posla, *Građevinar*, 60 (7), str. 625 – 631.
2. Enciklopedija (2018): Ugovor, [Internet], raspoloživo na: <http://www.enciklopedija.hr/>, [01.04.2018.]
3. Enciklopedija (2018): Zakonodavstvo, [Internet], raspoloživo na: <http://www.enciklopedija.hr/>, [04.04.2018.]
4. Fidic (2018): About FIDIC, [Internet], raspoloživo na: <http://fidic.org/>, [01.04.2018.]
5. Gorenc, V. (2004): *Osnove trgovačkog prava*, Gorenc i dr., Zagreb.
6. *Građevinar – Current Issue* (2011): Sedam antičkih svjetskih čuda, [Internet], raspoloživo na: <http://www.casopis-gradjevinar.hr/>, [01.04.2018.]
7. Hrvatski sabor (2018): O Europskoj uniji, [Internet], raspoloživo na: <http://www.sabor.hr/>, [06.04.2018.]
8. Narodne novine, (2013): Zakon o prostornom uređenju i gradnji, Narodne novine d.d., Zagreb, broj 76/07, 38/09, 55/11, 90/11, 50/12.
9. Narodne novine, (2015): Zakon o obveznim odnosima, Narodne novine d.d., Zagreb, broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18.
10. Narodne novine, (2017): Zakon o gradnji, Narodne novine d.d., Zagreb, broj 153/13, 20/17.
11. New Historian (2015): Work Starts on the Suez Canal, [Internet], raspoloživo na: <https://www.newhistorian.com/>, [01.04.2018.]
12. Novi Informator (2003): Obvezno pravo – Odstupanje od projekta, [Internet], raspoloživo na: <http://novi-informator.net/>, [05.04.2018.]
13. Periša, I., Šimić, Ž. (2017): *Ugovor o građenju: Priručnik za polaznike/ice*, Pravosudna akademija, Zagreb.
14. Poslovni dnevnik (2013): Pitanja i odgovori: Bitni sastoji ugovora o građenju, [Internet], raspoloživo na: <http://www.poslovni.hr/>, [12.04.2018.]

15. Poslovni dnevnik (2018): Ključ u ruke, [Internet], raspoloživo na: <http://www.poslovni.hr/>, [15.04.2018.]
16. Poslovni forum (2018): Hitni nepredviđeni radovi, [Internet], raspoloživo na: <http://www.poslovniforum.hr/>, [09.04.2018.]
17. Vukmir, B. (2009): Ugovori o građenju i uslugama savjetodavnih inženjera, PRIF – PLUS, Zagreb.
18. Zelenika, R. (2007): Klasifikacija znanosti u fokusu metodologije i tehnologije znanstvenoga istraživanja, Ekonomski fakultet Sveučilišta u Rijeci, Rijeka.
19. Webgradnja (2018): Način ugovaranja radova u građevinarstvu, [Internet], raspoloživo na: <https://www.webgradnja.hr/>, [15.04.2018.]

POPIS SLIKA

Slika 1: Definicija Zakona o obveznim odnosima	3
Slika 2: Definicija ugovora	4
Slika 3: Temeljne karakteristike ugovora o građenju	5
Slika 4: Prikaz izgradnje Sueskog kanala.....	6
Slika 5: Obveze	7
Slika 6: Karakteristika ugovora o građenju	7
Slika 7: Sastavni dijelovi ugovora o građenju	8
Slika 8: Važnost pisanog oblika ugovora o građenju.....	9
Slika 9: Temeljne odrednice Zakona o gradnji	10
Slika 10: Osnovna zakonodavstva i uvjeti.....	11
Slika 11: Definicija Europske unije	13
Slika 12: Vrste ugovora o građenju	14
Slika 13: Definicija građevine	15
Slika 14: Definicija građenja	16
Slika 15: Definicija predmeta nadzora	17
Slika 16: Vrste odstupanja od projekta.....	18
Slika 17: Načini utvrđivanja cijene radova.....	20

Slika 18: Načini plaćanja	22
Slika 19: Definicija neopozive garancije	22
Slika 20: Načini izmjene cijena	23
Slika 21: Prava na sniženje cijene.....	25
Slika 22: Posebnost ugovora o građenju	27
Slika 23: Bitni zahtjevi za građevinu.....	28

SAŽETAK

Problem istraživanja ovog završnog rada odnosi se na teorijsku analizu tematike pod nazivom „*Ugovor o građenju*“ gdje su uvrštena dva glavna elementa, a to su građevina i projekt. Gledajući kroz povijest, graditeljstvo je oduvijek bilo od velikog državnog interesa, a isto tako, bilo je povezano i s nizom drugih djelatnosti što u konačnici ima veliki utjecaj na razvoj ostalih gospodarskih grana. Općenito govoreći, ugovorne strane su slobodne sklopiti ugovor o građenju sa sadržajem koji same odrede, a takav ugovor mora biti sklopljen u pisanom obliku. S druge strane, ugovori o građenju sklapaju se davanjem i prihvaćanjem ponude, te se na ugovore primjenjuju nacionalni propisi o sklapanju ugovora. U današnje vrijeme, dinamičan razvoj raznih vrsta ugovora o građenju u većini slučajeva je povezan s razvojem načina financiranja izgradnje velikih građevinskih projekata. Ugovori o građenju nisu ograničeni samo na ugovore kojima se predviđa izvođenje radova građenja, nego obuhvaćaju i primjerice isporuku opreme kada je povezana s građenjem nekog industrijskog postrojenja te izvođenje radova montaže ili ugradnju instalacija. Za ugovore o građenju karakteristično je da njihovo sklapanje ne znači samo uspostavu obveznopravnog odnosa između naručitelja i izvođača, već u vezi s njima nastaju i drugi pravni odnosi.

Ključne riječi: graditeljstvo, ugovor o građenju, ugovorne strane, izgradnja

SUMMARY

The problem of the research of this final work refers to the theoretical analysis of the themes called „*Construction Contract*“, where two main elements are included, namely the building and the project. Looking through history, construction has always been of great public interest, and it has also been associated with a number of other activities which ultimately have a major impact on the development of other economic sectors. Generally speaking, the contracting parties are free to conclude a construction contract with the content they specify, and such a contract must be concluded in writing. On the other hand, construction contracts are concluded by awarding and accepting bids, and contracts are subject to national contract award rules. Nowadays, the dynamic development of various types of construction contracts is in most cases related to the development of financing for construction of large-scale construction projects. Construction contracts are not limited to contracts for the construction works, but include, for example, the provision of equipment when it is associated with the construction of an industrial plant and the execution of assembly works or installation of installations. For construction contracts it is characteristic that their contracting does not only mean the establishment of a mandatory relationship between the contracting authority and the contractor, but other legal relations are also related to them.

Key words: construction, construction contract, contractual part, construction