

UGOVOR O GRAĐENJU

**Priručnik za polaznike/ice
Izrada obrazovnog materijala:**

mr.sc. Igor Periša
Visoki trgovački sud Republike Hrvatske

Željko Šimić
Visoki trgovački sud Republike Hrvatske

Copyright 2017.
Pravosudna akademija

Ulica grada Vukovara 49, 10 000 Zagreb, Hrvatska

TEL 00385(0)1 371 4540 FAKS 00385(0)1 371 4549 WEB www.pak.hr

Sadržaj

I. UVOD	4
II. OPĆE ODREDBE	5
1. Pojam, oblik i izvori	5
2. Posebno o sastojcima (pojmovima) iz zakonske definicije ugovora o građenju 7	
2.1. Općenito	7
2.2. Građevina, građenje i gradnja	8
2.3. Zemljište	10
2.4. Projekt	11
2.5. Rok za ispunjenje izvođačeve obveze	12
2.6. Cijena (općenito)	12
2.7. Sudionici ugovora o građenju; sudionici gradnje	12
3. Nadzor	14
4. Odstupanje od projekta odnosno ugovorenih radova	15
5. Hitni nepredviđeni radovi	17
6. Posebno o cijeni	18
6.1. Način određivanja cijene	19
6.2. Izmjena cijene	20
6.3. Ugovorna odredba o nepromjenjivosti cijene	21
6.4. Mogućnost raskida ugovora zbog povećane cijene	21
6.5. Pravo naručitelja na sniženje ugovorene cijene	21
III. UGOVOR O GRAĐENJU S ODREDBOM „KLJUČ U RUKE“	22
IV. ODGOVORNOST ZA NEDOSTATKE	30
4.1. Pregled i preuzimanje izvršenog djela	30
4.2. Vrsta nedostataka i obavijest o nedostatku	31
4.2.1. Vidljivi nedostaci	31
4.2.2. Skriveni nedostaci	32
4.3. Gubitak prava	33
4.4. Prava naručitelja u slučaju nedostatka	33
4.4.1. Uklanjanje nedostatka	33
4.4.2. Raskid ugovora	34
4.4.3. Prava naručitelja u slučaju manjih nedostataka	34
4.4.4. Sniženje naknade	35
4.4.5. Prijelaz prava iz odgovornosti za nedostatke	35
V. ODGOVORNOST ZA BITNE ZAHTJEVE ZA GRAĐEVINU	37
5.1. Pojam „bitni zahtjevi za građevinu“	37
5.2. Odgovornost za bitne zahtjeve za građevinu	38
5.3. Dužnost obavješćivanja i gubitak prava	40
5.4. Smanjenje i isključenje odgovornosti	41
5.5. Regresi	42
LITERATURA	45

I. UVOD

Osnovne obveze ugovornih strana u ugovoru o građenju su obveza izvođača da izgradi građevinu odnosno izvrši kakve druge građevinske radove te obveza naručitelja da izvođaču za to plati cijenu.

U stvarnosti, mnogi su ugovori o građenju iznimno složeni pravni poslovi kada se u vidu imaju činjenice opsega i složenosti njihova predmeta, vrijednosti predmeta ugovora te sudjelovanja velikog broja osoba s raznim ulogama u procesu izvršavanja ugovornih obveza. Građevinski poslovi stoga imaju velik ekonomski i društveni značaj.

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. U njih, osim naručitelja i izvođača, mogu biti uključeni i drugi subjekti – podizvođači, projektanti, nadzorni organi itd., a mogu biti ugovorni i izvanugovorni (npr. za naknadu štete).

Parnice proistekle iz ugovora o građenju i ugovora sklopljenih u vezi s građenjem u pravilu su činjenično i pravno složene, a sudska praksa iz ovoga područja je bogata.

Cilj radionice je prikazati stanje zakonodavstva u ovom pravnom području i upoznati sudionike s predmetnom sudskom praksom, pri čemu se od sudionika očekuje stručna rasprava i iznošenje vlastitih iskustava, te tako sudionicima radionice omogućiti stjecanje novih znanja iz područja prava građenja, primjenjivih u izvršavanju njihovih dužnosti.

Prema planu koncepcije radionice uvodno će se obraditi pojam ugovora o građenju i njegova pravna narav, pravni izvori, bitni i ostali sastojci, subjekti i njihova prava i obveze. Potom slijedi cjelina u kojoj će se izložiti posebnosti ugovora o građenju s odredbom „ključ u ruke“. Treća se cjelina odnosi na područje odgovornosti za nedostatke građevine. Izlaganje će pratiti Power point prezentacija, a u sklopu radionice rješavat će se i određeni zadaci.

II. OPĆE ODREDBE

1. Pojam, oblik i izvori

Odredbom čl. 620. st. 1. Zakona o obveznim odnosima¹ ugovor o građenju definiran je kao ugovor kojim se jedna ugovorna strana - izvođač, 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 druga se strana - naručitelj, obvezuje isplatiti mu za to određenu cijenu.

Napominje se da je odredbom čl. 630. „staroga“ Zakona o obveznim odnosima² izričito bilo propisano da je ugovor o građenju vrsta ugovora o djelu. Pri definiranju istog ugovora u „novom“ ZOO-u ta je kvalifikacija izostala, pa se postavlja pitanje je li zakonodavac doista shvaćanja da ugovor o građenju nije vrsta ugovora o djelu. To pitanje nije samo teorijske naravi. Naime, odgovor na njega implicira odgovor na pitanje mogu li se na uređenje pojedinih odnosa iz ugovora o građenju na odgovarajući način primijeniti zakonske odredbe kojima je uređen ugovor o djelu kada za neko pitanje nema odgovarajućih posebnih odredaba. Novim je ZOO-om, kao što je to bilo i „starim“ doduše propisano da se na sva prava naručitelja prema izvođaču za nedostatke građevine primjenjuju odgovarajuće odredbe ugovora o djelu, ako posebnim odredbama članaka 633. do 636. ZOO nije drukčije određeno.

U vezi s tim, u pravnoj je teoriji izražen stav da je ugovor o građenju i dalje vrsta ugovora o djelu³, a isti se stav može iščitati i u sudskoj praksi⁴.

Odredbom čl. 620. st. 2. ZOO izričito je propisano da ugovor o građenju mora biti sklopljen u pisanom obliku, dok za ugovor o djelu to nije propisano, što znači da za njega vrijedi načelna neobvezatnost oblika (čl. 286. st. 1. ZOO). S obzirom na propisanu obvezatnost oblika ugovora o građenju, za tu vrstu ugovora vrijede i ostala pravila iz čl. 286., sadržana u njegovim stavcima 2. i 3. To znači da zahtjev da ugovor bude pisanom obliku važi i za sve kasnije izmjene i dopune ugovora, ali da su pravovaljane kasnije usmene dopune o sporednim

¹ Zakon o obveznim odnosima, Narodne novine 35/05, 41/08 i 125/11 i 78/15, dalje u tekstu: ZOO

² Zakon o obveznim odnosima, Narodne novine 53/91, 73/91, 3/ 94, 7/96 i 112/99, dalje u tekstu: stari ZOO

³ Tako V. Gorenc i dr., Komentar Zakon o obveznim odnosima, Narodne novine, 2014., str. 971.: „Ako se, dakle, na ugovore o građenju izričito predviđa primjena odredaba ugovora o djelu koje uređuju odgovornost za nedostatke građevine, smatramo da nema razloga da se i druge odredbe ugovora o djelu (čl. 590. do 619. ZOO-a) ne primijene i na ugovore o građenju, u slučajevima kada za neko pitanje u tom ugovoru nema odgovarajućih posebnih odredaba.“

⁴ Tako je u Rješenju VSRH broj Revt 227/15-2 od 23. studenoga 2016. navedeno da je ugovor o građenju, kako je definiran odredbom čl. 620. st. 1. „novog“ ZOO-a, „posebna vrsta složenog ugovora o djelu“.

točkama o kojima u ugovoru nije ništa rečeno ako to nije protivno cilju radi kojega je oblik propisan.

Pored propisivanja obvezatnosti oblika ugovora o građenju, propisano je i da za svako odstupanje od projekta, odnosno ugovorenih radova izvođač mora imati pisanu suglasnost naručitelja.

S obzirom na propisanu obvezatnost oblika ugovora o građenju, valja ukratko izložiti i zakonska pravila koja uređuju posljedice nepoštivanja obvezatnosti oblika.

Prema odredbi čl. 290. st. 1. ZOO ugovor koji nije sklopljen u propisanom obliku nema pravni učinak, osim ako iz cilja propisa kojim je određen oblik ne proizlazi što drugo. Člankom 294. ZOO propisana je, međutim, mogućnost osnaženja ugovora kojem nedostaje propisani oblik. Tako se takav ugovor smatra valjanim iako nije sklopljen u tom obliku ako su ugovorne strane ispunile, u cijelosti ili u pretežitom dijelu, obveze koje iz njega nastaju, osim ako iz cilja radi kojega je oblik propisan očito ne proizlazi što drugo. Za ugovor o građenju se ne može ustvrditi da bi se na njega odnosila potonja iznimka, pa bi se navedeno pravilo o mogućnosti osnaženja moglo na njega primijeniti.

Osim ZOO-a, neki od važnijih zakona koji uređuju materiju ugovora o građenju su:

- Zakon o gradnji⁵. Njime se detaljnije uređuje projektiranje, građenje, uporaba i održavanje građevina te provedba upravnih i drugih postupaka s tim u vezi radi osiguranja zaštite i uređenja prostora u skladu s propisima koji uređuju prostorno uređenje te osiguranja temeljnih zahtjeva za građevinu i drugih uvjeta propisanih za građevine
- Zakon o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje⁶
- Zakon o građevinskim proizvodima⁷

Važan izvor prava u odnosu na ugovor o građenju jesu i uzance o građenju. Prema odredbi čl. 12. ZOO u obveznim odnosima među trgovcima primjenjuju se trgovački običaji čiju su primjenu ugovorili i praksa koju su međusobno razvili (st. 1.). U obveznim odnosima među trgovcima primjenjuju se i trgovački običaji koje trgovci redovito primjenjuju u istim takvim odnosima, ako sudionici u njima nisu izrijekom ili prešutno isključili njihovu primjenu (st. 2.). Trgovački običaji i praksa koju su trgovci međusobno razvili, za čiju su primjenu ispunjene pretpostavke iz toga Zakona, primjenjuju se i ako su suprotni dispozitivnom propisu (st. 3.). U obveznim odnosima među ostalim sudionicima primjenjuju se običaji kad je njihova primjena ugovorena ili zakonom propisana (st. 4.). Već stvorene uzance o građenju zabilježene su i skupljene te objavljene,

⁵ Zakon o gradnji, Narodne novine 153/13 i 20/17

⁶ Zakon o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje, Narodne novine 78/15

⁷ Zakon o građevnim proizvodima, Narodne novine 76/13, 30/14

kao Posebne uzance o građenju (dalje u tekstu: PUG)⁸. Ipak, odredbom čl. 199. ZOG, očito zbog uvažene činjenice da se trgovačka praksa mijenja i prilagođava dinamičnim političkim, ekonomskim i drugim promjenama, ovlašteni su Hrvatska gospodarska komora i Hrvatska usluga poslodavaca da zajedno, uz prethodnu suglasnost Ministarstva nadležnog za poslove graditeljstva, a u suradnji sa strukovnim udruženjima iz područja graditeljstva, u skladu s poslovnim običajima i praksom u obveznim odnosima iz područja građenja utvrde i objave posebne uzance o građenju, kojima se uređuju odnosi između naručitelja i izvođača radova i koji se primjenjuju u skladu s posebnim propisima u obveznim odnosima.

Pri tom valja napomenuti da materiju ugovora o građenju PUG uređuju djelomično na način istovjetan ZOO-u, zatim uređuju pojedine odnose i pitanja koja ZOO-om uopće nisu uređeni, a djelomično su uzance i u određenoj koliziji s odredbama ZOO-a.

Konačno, kao izvor prava građenja mogu se u praksi pojaviti i FIDIC-ovi⁹ opći uvjeti građenja.

2. Posebno o sastojcima (pojmovima) iz zakonske definicije ugovora o građenju

2.1. Općenito

Iz odredbe čl. 620. st. 1. ZOO proizlazi da su sastojci ugovora o građenju:

- određena *građevina* koju treba *izgraditi*, ili *drugi građevinski radovi* koje treba izvesti na već postojećoj građevini ili određenom zemljištu (dakle, predmet ugovora)
- određeno *zemljište* na kojem građevina treba biti izgrađena
- određeni *projekt* prema kojem građevina treba biti izgrađena
- ugovoreni *rok* u kojem izvođač treba ispuniti svoju ugovornu obvezu
- određena *cijena* koju naručitelj treba isplatiti

U vezi s tim, postavlja se pitanje jesu li svi navedeni sastojci objektivno bitni za svaki konkretno sklopljen ugovor o građenju, u značenju da predstavljaju uvjet nastanka ove vrste ugovora, odnosno uvjet njegove valjanosti. ZOO nije, naime, izričito naveo koji su od navedenih sastojaka ugovora o građenju bitni za njegov nastanak.

⁸ Posebne uzance o građenju, Sl. list SFRJ 18/77

⁹ Fédération Internationale Des Ingénieurs-Conseils

Iz brojnih sudskih odluka može se, međutim, zaključiti da su bitni tj. nužni sastojci ugovora o građenju samo *građevina* (odnosno građevinski radovi čije je izvođenje ugovoreno na postojećoj građevini) i *cijena*.¹⁰ Iako je za očekivati da će strankama pri sklapanju ugovora i ostali sastojci iz odredbe čl. 620. st. 1. ZOO biti subjektivno bitni, i kao takvi ugovorom definirani, smatramo da će, kada je predmet ugovora o građenju izgradnja nove građevine, po naravi stvari zemljište na kojem će građevina biti izgrađena biti također ugovorom definiran sastojak.

Osim što je stajalište da su bitni sastojci ugovora o građenju predmet (građevina odnosno građevinski radovi) i cijena zauzeto i u pravnoj teoriji¹¹, u pravnoj je teoriji izraženo i shvaćanje da se „*niti određivanje cijene ne može smatrati bitnim sastojkom ugovora o građenju, jer i ako se strane nisu dogovorile o cijeni, prema odredbi čl. 613. st. 2. koje vrijede za ugovor o djelu, ako naknada nije određena, utvrdit će je sud prema vrijednosti djela, prema normalno potrebnom vremenu za takav posao, te prema uobičajenoj naknadi za tu vrstu posla.*“¹² Ovom bi shvaćanju išlo u prilog i to što zakonodavac nije izričito propisao da ugovor o građenju nema pravni učinak ako su strane pri ugovaranju propustile odrediti cijenu, kao što je to u čl. 384. ZOO propisao za ugovore o kupoprodaji, osim onih koje sklapaju trgovci.

Napominje se da je uzanom br. 11. PUG propisano da je sastavni dio ugovora o građenju i tehnička dokumentacija sa svim grafičkim, računskim i opisnim prilogima potrebnim za izvođenje radova koji su predmet ugovora, kao i posebni i drugi uvjeti naručitelja, koji su ugovorom određeni.

2.2. Građevina, građenje i gradnja

Pojam građevine definiran je odredbom čl. 621. ZOO. Građevine su prema toj odredbi:

- zgrade,
- brane,
- mostovi,
- tuneli
- vodovodi,
- kanalizacije,
- ceste,
- željezničke pruge i

¹⁰ Tako Presuda VSRH broj Rev 192/07-2 od 19. travnja 2007., Presuda VTSRH broj PŽ-3149/13-3 od 17. svibnja 2013., Rješenje VSRH broj PŽ-1741/06-8 od 13. travnja 2010.

¹¹ Mr. sc. Andrija Eraković, Ugovor o građenju, „Zakonitost“ (45) 1991, broj 9-10, str. 1076., gdje je navedeno da su bitni sastojci ugovora o građenju predmet i cijena.

¹² Gorenc, o.c., str. 973., gdje je još navedeno: „*Nema razloga zbog kojeg se to pravilo ugovora o djelu ne bi primjenjivalo i na građevinske radove, to više što je kod građevinskih radova veoma često da se neki radovi izvode i bez unaprijed ugovorene cijene.*“

- bunari

Međutim, popis objekata koje ZOO smatra građevinom time nije iscrpljen, jer nakon nabiranja ovih konkretnih „građevina“, navedena odredba ustvrđuje kako se pod pojmom građevine podrazumijeva i bilo koja ostala građevina čija izrada zahtijeva veće i složenije radove.

Uzanca br. 9 PUG propisuje što se smatra „*građevinskim objektima*“, te u taj popis uvrštava iste one objekte koje ZOO smatra građevinom, s tim da taj popis ostavlja otvorenim konstatacijom da su, pored izričito navedenih, građevinski objekti „*i ostale građevine koje predstavljaju zaokruženu funkcionalnu cjelinu*“.

Dakle, očito je da se ZOO pri definiranju predmeta ugovora o građenju vodi kriterijem obujma i složenosti radova koje je potrebno poduzeti da bi se građevina izvela. Iz navedenog je za zaključiti da ugovor kojim se izvođač za naknadu obvezao izraditi objekt koji nije poimence naveden kao građevina ZOO-om i uz to postupkom koji podrazumijeva manje i jednostavnije odnosno manje složene radove, nije ugovor o građenju, već ugovor o djelu općenito.

Kada će se pak raditi o većim i složenijim radovima, te koje okolnosti još treba utvrditi da bi se moglo uzeti da se s obzirom na predmet ugovora radi o ugovoru o građenju, u slučaju spora bit će potrebno utvrditi u svakom pojedinom slučaju.

U tom su pogledu u sudskoj praksi primjerice izražena shvaćanja:

- da se radi o ugovoru o djelu kada je „*tužitelj izveo za korist tuženika građevinske radove koji se sastoje od uređenja pješačke staze i kolnog ulaza*“ uz daljnje objašnjenje da „*ti radovi nikako ne mogu predstavljati građevinu kako to regulira čl. 621. ZOO-a budući se ne radi o projektu propisanom odredbom čl. 620. st. 1. a niti da bi se radilo o građevini u smislu kako to definira i Zakon o gradnji*“¹³,

- da se radi o ugovoru o djelu u slučaju kada je predmet ugovora „*izrada i montaža PVC stolarije*“ jer to „*ne predstavlja veće i složenije radove u smislu članka 620. ZOO-a*“¹⁴,

- da „*izvedeni radovi...koji se odnose na uklanjanje razbijenih i ugradnju novih stakala, dobavu i ugradnju gips kartonskih ploča i elemenata od drva, prema shvaćanju ovoga suda ne predstavljaju veće i složenije radove te predmetni ugovor predstavlja ugovor o djelu*“¹⁵,

- da se radi o ugovoru o djelu, a ne o ugovoru o građenju, kada je predmet izvođačeve ugovorne obveze „*otklanjanje određenih nedostataka nastalih zbog neurednog ispunjenja ranijeg ugovora o građenju od strane izvođača*“, a taj izvođač nije bio izvođač iz ugovora o građenju¹⁶

¹³ Presuda ŽS u Varaždinu broj Gž-3874/13-2 od 14. siječnja 2014.

¹⁴ Presuda VTSRH broj Pž-3777/09-3 od 18. srpnja 2013.

¹⁵ Presuda VTSRH broj Pž-2223/09-3 od 24. studenoga 2011.

¹⁶ Presuda VSRH broj Rev 455/07-2 od 26. svibnja 2009.

a da je predmet ugovora o građenju:

- izvođenje radova na instalacijama vodovoda i odvodnje na izgradnji poslovne građevine¹⁷,

- izvođenje limarskih radova na postojećoj zgradi, uz obrazloženje da „su se radovi izvodili na temelju određenog projekta – troškovnika... da su nadzirani od strane nadzornog organa, da se o izvođenju radova... vodila građevinska knjiga i građevinski dnevnik, da su same stranke u ugovoru...ugovorile odredbu „ključ u ruke“ koja predstavlja ugovornu odredbu karakterističnu samo za ugovor o građenju...te da su stranke ...ugovorile primjenu Posebnih uzanci o građenju“.¹⁸

U odnosu na izloženu definiciju iz ZOO-a, definicija pojma građevine iz Zakona o gradnji je šira. Taj Zakon, naime, građevinu definira kao „*građenjem nastao i s tлом povezan sklop, izveden od svrhovito povezanih građevnih proizvoda sa ili bez instalacija, sklop s ugrađenim postrojenjem, samostalno postrojenje povezano s tлом ili sklop nastao građenjem*“ (čl. 3. st. 1. t. 5.).

„*Već postojeću građevinu*“ ZOG definira kao „*građevinu izgrađenu na temelju građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta i svaku drugu građevinu koja je prema tom ili posebnom zakonu s njom izjednačena*“ (čl. 3. st. 1. t. 14.)

ZOG definira i pojam samoga građenja kao postupka. Prema odredbi čl. 3. st. 1. t. 4. toga Zakona građenje je „*izvedba građevinskih i drugih radova (pripremni, zemljani, konstruktorski, završni te ugradnja građevnih proizvoda, opreme ili postrojenja) kojima se gradi nova građevina, rekonstruira, održava ili uklanja postojeća građevina.*“

U odnosu na pojam građenja, gradnja je širi pojam, te, osim samog građenja, obuhvaća i poslove projektiranja te stručnog nadzora građenja (čl. 3. st. 1. t. 3. ZOG).

Navodeći poimenično neke od objekata (zgrade, brane, mostovi, tuneli, vodovodi, kanalizacije, ceste, željezničke pruge i bunari) koji su, uz sve ostale objekte izrada kojih zahtijeva veće i složenije radove, predmet ugovora o građenju, ZOO ne definira njihove pojmove.

ZOG definira pojam zgrade, podrazumijevajući pod zgradom zatvorenu i/ili natkrivenu građevinu namijenjenu boravku ljudi, odnosno smještaju životinja, biljaka i stvari, osim pojedinačne građevine unutar sustava infrastrukturne građevine (čl. 3. st. 1. t. 27.).

2.3. Zemljište

¹⁷ Presuda VTSRH Pž-3544/05-4 od 24. ožujka 2009.

¹⁸ Presuda VTSRH broj Pž-5758/04-3 od 28. rujna 2007.

Iz definicije nekretnine u Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima¹⁹ (čl. 2. st. 3.) proizlazi da se pod zemljištem podrazumijeva sama čestica zemljišne površine bez onoga što je s njom trajno spojeno na površini ili ispod nje. Što se Zakona o zemljišnim knjigama²⁰ tiče, on za svoje potrebe zemljište definira (čl. 2. st. 1.) kao dio zemljine površine koji je u katastru zemljišta označen posebnim brojem i nazivom katastarske općine u kojoj leži (katastarska čestica).

ZOG ne definira pojam zemljišta, ali zemljište spominje u opisu definicije gradilišta, odnosno, prema odredbi čl. 3. st. 1. t. 2. toga Zakona, gradilište je zemljište i/ili građevina, uključujući i privremeno zauzete površine, na kojima se izvodi građenje ili radovi potrebni za primjenu odgovarajuće tehnologije građenja i zaštite.

Što se određenosti zemljišta kao sastojka ugovora o djelu u smislu definicije iz čl. 620. st. 1. ZOO tiče, smatramo da nije nužno da ono u ugovoru bude označeno zemljišnoknjižnim ili katastarskim oznakama kako se to vodi u zemljišnim knjigama ili katastru, već je dovoljno da ono bude opisano na način iz kojeg je određeno odnosno određivo o kojem se zemljištu radi.

2.4. Projekt

Iako ZOO u odredbi čl. 620. st. 1. navodi postojanje projekta kao jednog od sastavnih dijelova ugovora o građenju, on ne definira njegov pojam. Nadalje, moglo bi se iz stipulacije te odredbe zaključiti da je postojanje projekta vezano samo za izgradnju građevine, a ne i za slučaj kada se izvođačeva obveza sastoji od izvođenja kakvih drugih građevinskih radova. Naime, i u odredbi čl. 623. st. 1. ZOO razlikuje se odstupanje od projekta i odstupanje od ugovorenih radova.

ZOG pak razlikuje više vrsta projekta, i to: glavni projekt, izvedbeni projekt, projekt uklanjanja građevine i tipski projekt.

Glavni projekt je skup međusobno usklađenih projekata kojima se daje tehničko rješenje građevine i dokazuje ispunjavanje temeljnih zahtjeva za građevinu te drugih propisanih i određenih zahtjeva i uvjeta (čl. 68. st. 1.), a može sadržavati, ovisno o vrsti građevine, arhitektonski projekt, građevinski projekt, elektrotehnički projekt i strojarski projekt (čl. 69. st. 1.).

Izvedbenim projektom razrađuje se tehničko rješenje dano glavnim projektom (čl. 74. st. 1. ZOG).

¹⁹ Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Narodne novine br. 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 i 154/14

²⁰ Zakon o zemljišnim knjigama, Narodne novine br. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17

Projektom uklanjanja građevine u osnovi se tehnički razrađuju rješenja odnosno postupak i način uklanjanja građevine i stvari koje se u njoj nalaze (čl. 76. ZOG).

Tipski projekt izrađuje se za predgotovljene dijelove građevine za koje je dokazano da se izvode prema odredbama ZOG-a, i za koje to nije potrebno dokazivati u glavnom projektu.

Smatramo da činjenica nepostojanja projekta izrađenog u smislu izloženih zakonskih definicija te isprave sama po sebi neće nekom ugovoru kojeg je predmet izgradnja određene građevine ili izvođenje kakvih drugih građevinskih radova oduzeti značaj ugovora o građenju iz odredbe čl. 620. st. 1. ZOO. O ugovoru o građenju radit će se i onda kada je premet ugovora izgradnja građevine odnosno izvođenje drugih građevinskih radova koje izvođač obavlja i na temelju isprava koje nemaju značaj projekta u smislu odredaba ZOG-a, kao što su nacrti, skice, fotografije i sl. isprave, pa i usmenih uputa naručitelja ili drugih ovlaštenih osoba.

2.5. Rok za ispunjenje izvođačeve obveze

Ako rok u kojem izvođač mora izgraditi građevinu ili izvesti druge građevinske radove nije ugovorom određen, to neće utjecati na to da se određeni ugovor karakterizira kao ugovor o građenju.

U nedostatku ugovorne odredbe o tom roku primijenit će se odredba čl. 597. st. 2. ZOO prema kojoj je izvođač, u slučaju kada rok za ispunjenje njegove obveze nije ugovorom određen, dužan djelo izvršiti za vrijeme koje je „razumno potrebno za takve poslove“. Koje je to vrijeme u konkretnom slučaju ovisit će, po naravi stvari, prije svega od količine radova i složenosti poslova koji čine izvođačevu obvezu.

2.6. Cijena (općenito)

ZOO u nekoliko članaka uređuje materiju koja se tiče cijene koju je naručitelj dužan platiti izvođaču. Konkretno, Zakon uređuje način određivanja cijene u ugovoru, mogućnost izmjene ugovorene cijene, doseg ugovorne odredbe o nepromjenjivosti cijena, mogućnost raskida ugovora zbog povećane cijene i pravo naručitelja na sniženje ugovorne cijene.

2.7. Sudionici ugovora o građenju; sudionici gradnje

2.7.1. Općenito

Iz definicije ugovora o građenju prema ZOO-u, proizlazi da u ovom pravnom poslu sudjeluje najmanje dvije strane, naime: naručitelj i izvođač. Bez ove dvije

ugovorne strane nema ugovora o građenju. ZOO međutim spominje još i „projektanta“ (čl. 633.; čl. 634.; čl. 636.) i „osobu koja obavlja nadzor“ (čl. 636.).

ZOG spominje i definira i druge sudionike u poslovima građenja.

2.7.2. Naručitelj

Naručitelj je, kako to proizlazi iz odredbe čl. 620. st. 1. ZOO, osoba, fizička ili pravna, koja je ugovorom naručila izgradnju određene građevine ili izvođenje kakvih drugih građevinskih radova.

2.7.3. Izvođač

Izvođač je, kako to proizlazi iz odredbe čl. 620. st. 1. ZOO, osoba, fizička ili pravna, koja se ugovorom prema naručitelju obvezala izgraditi građevinu odnosno izvesti kakve druge građevinske radove.

Nije nužno da sve poslove na koje se izvođač obvezao ugovorom o građenju on sam i izvede. Naime, ovdje valja primijeniti pravilo iz odredbe čl. 600. ZOO o povjeravanju izvršenja posla trećemu, prema kojem izvođač, ako što drugo ne proizlazi iz ugovora ili naravi posla, nije dužan posao izvršiti osobno (st. 1.), ali i nadalje odgovara naručitelju za izvršenje posla kao da ga je sam izvršio. Nadalje, kao što je to propisano za ugovor o djelu, kada bi uz izvođača na obavljanju posla radile po njegovu nalogu i druge osobe, izvođačevi suradnici, izvođač bi odgovarao za nedostatke njihovog posla, kao da ga je sam izvršio (čl. 601. ZOO). Navedena pravila logična su posljedica činjenice da naručitelj s trećim osobama koje je angažirao izvođač, tzv. „podizvođačima“, kao ni s izvođačevim suradnicima, nije ni u kakvom ugovornom odnosu.

Uzancama br. 48. – 50. PUG izričito je propisano da izvođač izvođenje pojedinih ugovorenih radova može ustupiti trećoj osobi po svom izboru te da to nema utjecaja na pravne odnose i međusobna prava i obveze naručitelja i izvođača.

2.7.4. Sudionici gradnje prema Zakonu o gradnji

Prema ZOG-u, sudionici gradnje su:

- Investitor – pravna ili fizička osoba u čije se ime gradi građevina (čl. 49.), s tim da investitor ujedno može biti i izvođač (čl. 50.);
- Projektant – fizička osoba koja prema posebnom zakonu ima pravo uporabe strukovnog naziva ovlaštenu arhitekt ili ovlaštenu inženjer i koji je odgovoran da

projekt koji je izradio ispunjava propisane uvjete, da je građevina projektirana u skladu s lokacijskom dozvolom, odnosno uvjetima za građenje građevina propisanim prostornim planom te da ispunjava temeljne zahtjeve za građevinu, zahtjeve propisane za energetska svojstva zgrada i druge propisane zahtjeve i uvjete (čl. 51. st. 1. i 2.);

- Izvođač – osoba koja gradi ili izvodi pojedine radove na građevini (čl. 53. st. 1.);

- Nadzorni inženjer – fizička osoba koja prema posebnom zakonu ima pravo uporabe strukovnog naziva ovlaštenu arhitekt ili ovlaštenu inženjer i provodi u ime investitora stručni nadzor građenja (čl. 56. st. 1.) i

- Revident – fizička osoba ovlaštena za kontrolu projekata (čl. 61. st. 1).

3. Nadzor

Izvođačeva je dužnost omogućiti naručitelju stalan nadzor nad radovima i kontrolu količine, kakvoće i sukladnosti ugrađenih proizvoda. Dakle, nadzor se odnosi kako na same radove, u smislu postupaka kojima izvođač izvršava svoju ugovornu obvezu, tako i na proizvode²¹ (materijale) koje pri tom ugrađuje.

Pravo naručitelja na nadzor nad obavljanjem posla propisano je i za ugovor o djelu (čl. 593. ZOO), s tim da je ovdje propisano i to da naručitelj ima pravo izvođaču davati upute kad to odgovara naravi posla.

Kod jednostavnijih građevinskih radova i onih manjega opsega naručitelj će nekada sam moći obavljati nadzor jer za ostvarenje toga prava neće biti potrebno posebno stručno znanje.

Međutim, jasno je da kod obimnijih i/ili složenijih građevinskih radova naručitelj koji je u odnosu na građevinsku struku laik neće biti u stanju sam ostvarivati pravo nadzora. Osim toga, u slučaju određenih ugovora o građenju, postoji i zakonska obveza provođenja „stručnoga nadzora“. Odredbom čl. 59. ZOG propisano je da se stručni nadzor građenja provodi prilikom građenja svih građevina i izvođenja svih radova za koje se izdaje građevinska dozvola i/ili uporabna dozvola, osim ako tim Zakonom nije drukčije propisano.

Osim propisivanja samog prava naručitelja na nadzor, odnosno izvođačeve obveze da takav nadzor omogućí, ZOO ne uređuje pobliže postupak nadzora. Taj je postupak pobliže uređen ZOG-om, s tim da ovaj Zakon ne

²¹ Sustav ocjenjivanja i provjere stalnosti svojstava građevnih proizvoda te pitanja bitna za stavljanje na tržište ili stavljanje na raspolaganje na tržište gotovih proizvoda uređen je Zakonom o građevnim proizvodima (v. bilj. br. 4.)

poznaje pojam naručitelja, već investitora kao osobu u „čije se ime“ gradi građevina (čl. 49. st. 1.) i koja je dužna osigurati stručni nadzor građenja građevine, ako tim Zakonom nije drukčije propisano (čl. 49. st. 3.). Ako je investitor ujedno i izvođač, mora stručni nadzor povjeriti drugoj osobi koja ispunjava uvjete za obavljanje stručnog nadzora (čl. 50. st. 1. ZOG).

Fizička osoba ovlaštena provoditi u ime investitora stručni nadzor građenja je nadzorni inženjer, a mora, prema posebnom zakonu ima pravo uporabe strukovnog naziva ovlašteni arhitekt ili ovlašteni inženjer. On ne može biti zaposlenik izvođača na istoj građevini. Na građevinama na kojima se izvodi više vrsta radova ili radovi većeg opsega stručni nadzor mora provoditi više nadzornih inženjera odgovarajuće struke. (čl. 56. i 57. ZOG). Konkretno obveze nadzornog inženjera pri provedbi postupka stručnog nadzora propisane su odredbama čl. 58. ZOG.

O poslovima nadzora sklapa se ugovor između naručitelja i nadzornog inženjera. Nadzorni inženjer je ovlašten obavljati faktične radnje u vezi s kontrolom izvođenja radova, primjerice: davati upute i naloge vezane za izvođenje radova, nadzirati izvode li se radovi u skladu s ugovorom i projektom te tehničkom dokumentacijom, kontrolirati količinu i kvalitetu uporabljenog materijala i sl.

Prema stajalištu sudske prakse, nadzorni inženjer nije ovlašten preuzimati za naručitelja imovinske obveze prema izvođaču. Stoga on nije ovlašten mijenjati projekt i tehničku dokumentaciju na temelju koje se izvode radovi, ugovorenu cijenu ili druge odredbe ugovora; nije ovlašten s izvođačem ugovarati druge radove i više radova i uopće mijenjati odredbe ugovora o građenju, osim ako je za to od naručitelja posebno ovlašten; nije ovlašten odobriti isplatu naknadno izvedenih radova niti njihovo izvođenje.²²

4. Odstupanje od projekta odnosno ugovorenih radova

Nakon sklapanja ugovora o građenju i definiranja projekta po kojem će se građevina izgraditi odnosno izvesti građevinski radovi, izvođač ne smije bez pismene suglasnosti naručitelja odstupiti od projekta odnosno ugovorenih radova (čl. 623. st. 1. ZOO).

Pri tom se, s obzirom na to da se stranke i, katkada, sudovi, na ovu zakonsku odredbu pozivaju i u situaciji u kojoj je izvođač na temelju naručiteljeve usmene narudžbe izveo kakve dodatne radove, napominje da je Vrhovni sud Republike Hrvatske, u više odluka napomenuo da se pravilo o nužnoj pisanoj suglasnosti iz čl. 623. st. 1. ZOO primjenjuje samo kada izvođač želi odstupiti od

²² Presuda VSRH br. Revf-38/03-2 od 18. ožujka 2003.; Presuda VTSRH br. Pž-3110/12-3 od 2. veljače 2016.

projekta, a ne i onda kada izvođač na zahtjev naručitelja izvede dodatne radove (koji nisu bili obuhvaćeni osnovnom ugovorom o građenju)²³, a takvo je shvaćanje u više odluka zauzeo i Visoki trgovački sud Republike Hrvatske²⁴.

Zakonodavac je propisujući navedeno očito imao na umu da je kod ugovora o građenju nerijetko moguća situacija da se tek nakon sklapanja ugovora, iz objektivnih ili subjektivnih razloga, na poticaj bilo naručitelja bilo izvođača, pokaže potreba za izmjenom sastojaka ugovora koji se tiču projekta odnosno definiranja radova koje treba izvesti.

Razlog propisivanja pismenog oblika naručiteljeve suglasnosti za navedene vrste izmjene ugovora jest u potrebi da se zaštiti naručitelj.

Iako se u slučaju odstupanja od projekta i/ili ugovorenih radova radi zapravo o izmjeni odnosno dopuni izvornog ugovora, u ovom slučaju nije, kao kod sklapanja samog ugovora, potrebno da obje strane potpišu ugovor sačinjen u pisanom obliku, iako je i takav način moguć. Ovdje je dovoljno da u pismenom obliku suglasnost da samo naručitelj. To naručitelj može učiniti u posebnoj ispravi koju će potpisati, upisivanjem takve suglasnosti u postojeći ugovor i sl. Izvođač će pristanak na takvu suglasnost manifestirati tako što će građevinu izgraditi prema izmijenjenom projektu odnosno radove izvesti onako kako je to u pismenoj naručiteljevoj suglasnosti opisano.

Što se sadržaja pismene suglasnosti tiče, ocijenjeno je u sudskoj praksi da nije nužno da ona bude formulirana na način da u ispravi bude izričito i posebno navedeno za što se suglasnost daje, već da je dovoljno da naručitelj suglasnost da na način iz kojeg je vidljivo da je odobrio odstupanje.²⁵

Nije nužno niti da suglasnost za odstupanje od projekta odnosno od izvođenja radova bude dana prethodno. Moguće je da naručitelj i naknadno odobri radove kojima se odstupilo od projekta odnosno ugovorenih radova, ali i ta naknadna suglasnost mora biti u pismenom obliku²⁶.

Sankcija nepostojanja pismene naručiteljeve suglasnosti za odstupanje od projekta i/ili ugovorenih radova jest ta da, ako je uslijed takvoga odstupanja došlo do povećanja troškova za izvođača, on ne može zahtijevati povećanje ugovorene cijene (čl. 623. st. 2. ZOO).

²³ Npr. odluke VSRH broj Rev-157/87 od 7. srpnja 1987.; Revt-72/04 od 13. ožujka 2008.

²⁴ Npr. odluke VTSRH broj PŽ-4248/04-2 od 7. veljače 2006; PŽ-7864/08-2 od 1. kolovoza 2012.; PŽ-2174/11-2 od 15. siječnja 2014.; PŽ-2846/15-2 od 11. rujna 2017.

²⁵ U presudi VTS RH PŽ-2843/04 od 13. veljače 2007. izneseno je shvaćanje da „*ta suglasnost ne mora biti izričita, već može biti vidljiva iz naručiteljeva ponašanja iz kojeg se nedvojbeno može zaključiti da je odobrio radove koji odstupaju od projekta, ne primjer iz njegove izjave da je spreman platiti naknadno izvedene radove.*“

²⁶ Tako Presuda VTSRH broj PŽ-4049/02-3 od 12. srpnja 2015.

Međutim, valja istaknuti da izneseno zakonsko pravilo prema kojem izvođač ne može zahtijevati povećanje ugovorene cijene za radove koje je izveo bez naručiteljeve pismene suglasnosti, ne treba tumačiti na način da se, s druge strane, ima smatrati da je naručitelj, čim je takvu suglasnost dao, pristao platiti povećanu cijenu. Potrebno je u svakom slučaju utvrditi je li naručitelj pristajući na izmjenu znao da se mijenja i cijena.

5. Hitni nepredviđeni radovi

Bilo kakva naručiteljeva suglasnost, pa ni u usmenom obliku, izvođaču nije potrebna za izvođenje nepredviđenih radova, ako zbog njihove hitnosti nije mogao pribaviti tu suglasnost (čl. 624. st. 1. ZOO).

Koji su to hitni nepredviđeni radovi za koje izvođač ne treba naručiteljevu suglasnost propisano je, taksativno, odredbom čl. 624. st. 2. ZOO. Radi se o radovima koje je nužno izvesti:

1. radi osiguranja stabilnosti građevine, sprječavanja opasnosti za život i zdravlje ljudi, okoliš, prirodu, druge građevine i stvari ili stabilnost tla na okolnom zemljištu a izazvana je izvanrednim i neočekivanim događajima,
2. radi sprječavanja nastanka štete uslijed tih događaja, te
3. po naredbi mjerodavnog tijela javne vlasti.

U prva dva navedena slučaja, na izvođaču je da pravilno procjeni, u svakom konkretnom slučaju, je li potrebno izvesti takve radove, te postoji li potreba hitnosti njihova izvođenja.

Uzanca br. 19. PUG u nepredviđene radove za koje izvođaču nije potrebna suglasnost naručitelja ubraja i radove nužne za osiguranje pravilnog toka radova i normalnog korištenja izgrađenog objekta.

Primjerice, u sudskoj je praksi ocijenjeno da se radilo o potrebi sprječavanja nastanka štete za naručitelja i da se izvođač stoga osnovano pozvao na to da je izveo hitne nepredviđene radove, u situaciji kada je, da bi pronašao vodovodne cijevi na koje je trebalo priključiti objekt, kopao ponovno nakon prvih iskopa pri kojima nije pronašao cijevi na mjestu gdje mu je rečeno da se one nalaze, jer se u protivnom naručitelj ne bi mogao priključiti na vodovodnu mrežu.²⁷ Suprotno tome, ocijenjeno je da se ne radi o radovima koji su bili izazvani izvanrednim i neočekivanim događajem kada je izvođač izveo radove

²⁷ Presuda VTSRH broj PŽ-4248/04-3 od 7. veljače 2006.

„razupiranja rova“ da bi osigurao sigurnost za svoje radnike, jer je takvu mogućnost trebao predvidjeti s obzirom na opis radova i kategoriju zemlje²⁸.

Dakle, u ovom se slučaju ne radi o izmjeni ili dopuni ugovora na temelju suglasne volje ugovornih strana, već o izmjeni ili dopuni o kojoj odlučuje samo izvođač.

Međutim, iako je izvođač ovlašten početi s hitnim nepredviđenim radovima ne čekajući naručiteljevu suglasnost, on je dužan bez odgađanja naručitelja obavijestiti o tim pojavama i poduzetim mjerama (čl. 624. st. 4. ZOO). I u ovom slučaju valja primijeniti pravilo iz odredbe čl. 348. ZOO, prema kojoj ugovorna strana koja je dužna obavijestiti drugu stranu o činjenicama što su od utjecaja na njihov međusobni odnos odgovara za štetu koju pretrpi druga strana zbog toga što nije bila na vrijeme obaviještena.

Uzancom br. 8. PUG propisano je da je ugovaratelj dužan pravovremeno obavijestiti suugovaratelja o činjenicama koje utječu na ispunjenje ugovora, kao što su smetnje u ispunjenju ugovora, promjena okolnosti i sl. Propisan je pisani oblik obavijesti, s tim da se obavještavanje može vršiti i upisom u građevinski dnevnik, ali samo ako je drugi ugovarač mogao ili morao biti upoznat sa izvršenim upisom. Obavijesti koje nisu dane u pisanom obliku ili upisom u građevinski dnevnik, nemaju pravne učinke.

Za nepredviđene radove koji su morali biti izvedeni izvođač ima pravo na pravičnu naknadu (čl. 624. st. 4. ZOO). U slučaju spora, sud će iznos ove naknade odrediti očito imajući u vidu opseg radova koje je trebalo izvesti i materijalne troškove koje je izvođač imao prilikom njihova izvođenja.

Prema odredbi čl. 624. st. 5. ZOO, ako bi zbog izvođenja hitnih nepredviđenih radova ugovorena cijena morala biti znatno povećana (a, zapravo, ako bi pravična naknada iz čl. 624. st. 4. na koju izvođač ima pravo znatno premašivala iznos ugovorene cijene), naručitelj može raskinuti ugovor, o čemu je dužan bez odgađanja obavijestiti izvođača. I ovdje se primjenjuje pravilo iz odredbe čl. 348. ZOO o dužnosti naknade štete pretrpljene uslijed nepoštivanja obveze obavještavanja bez odgode.

Ako do raskida dođe, naručitelj je dužan izvođaču isplatiti odgovarajući dio cijene za već izvedene radove, a i pravičnu naknadu za učinjene nužne troškove (čl. 624. st. 6. ZOO).

6. Posebno o cijeni

²⁸ Presuda VTSRH broj PŽ-5532/11-4 od 27. travnja 2012.

6. 1. Način određivanja cijene

U odredbi čl. 620. ZOO, kojom je dana definicija ugovora o građenju, navedeno je da je naručitelj kao protučinidbu izvođačevoj činidbi dužan platiti mu cijenu. U odredbi čl. 625. ZOO govori se, međutim, o „cijeni radova“, iako je jasno da cijenu kod ugovora o građenju ne čini samo vrijednost izvedenih radova.

Tom je odredbom propisano da se cijena radova može odrediti na dva načina:

- po jedinici mjere ugovorenih radova (jedinična cijena) i
- u ukupnom iznosu za cijelu građevinu (ukupno ugovorena cijena).

O ugovaranju jedinične cijene radi se, dakle, kada je ugovorene radove moguće podijeliti na jedinice mjere. Primjerice, ako predmet ugovora obuhvaća kakve iskope, moguće je cijenu ukupnih radova odrediti po kubičnom metru iskopa, ili, ako se radi o soboslikarskim radovima, po četvornom metru obijeljene površine zida. Dakle, u ovom je slučaju potrebno u ugovoru odrediti jediničnu cijenu ugovorenih radova, a konačna će cijena biti umnožak te jedinične cijene s količinom izvedenih radova. Ako ugovor pretpostavlja izvođenje više vrsta radova, može se odrediti jedinična cijena za svaki od tih radova, pa će ukupna cijena biti zbroj tih jediničnih cijena.

O ukupno ugovorenoj cijeni govorimo kada je kao naručiteljeva protučinidba za izgrađenu građevinu ugovorena cijena u ukupnom iznosu. Radi se dakle, iako je ZOO u čl. 625. tako ne naziva, o paušalnoj cijeni. U drugom slučaju, kada govori o „*jednoj ukupnoj cijeni*“ koju mora platiti putnik kao protučinidbu svim uslugama organizatora putovanja, izričito je navedeno da je drugi naziv za takvu cijenu „*paušalna*“ cijena (čl. 881. st. 1. ZOO). Iako je navedeno da se radi o cijeni „*za cijelu građevinu*“, ne treba uzeti da je zakonodavac smatrao da je ovaj način ugovaranja cijene moguć samo kada je predmet ugovora o djelu izgradnja građevine, već je moguće cijenu ugovoriti kao paušalnu i onda kad je predmet ugovora izvođenje kakvih drugih građevinskih radova. Dakle, kada se radi o ukupno ugovorenoj cijeni, izvođač ima pravo naplatiti upravo konkretnu novčanu svotu koju je ugovorio, bez obzira na stvarne troškove i količine radova koji su bili potrebni da bi ispunio svoju ugovornu obvezu.

Iz načina na koji je redigirana odredba čl. 625. ZOO ne treba zaključiti kako se radi o taksativnoj listi načina određivanja cijene, odnosno da su navedena dva načina određivanja cijene jedina dopuštena u ugovoru o građenju. Smatramo da nije nedopušteno cijenu ugovoriti na bilo koji drugi način koji bi je činio određenom ili odredivom. Osim toga, moguće je u jednom ugovoru o građenju konačnu cijenu odrediti kombinacijom dva propisana načina njena određivanja, pa i kombinacijom s određenim drugim načinima njena određivanja. Osim toga, valja napomenuti da je pri ugovaranju cijene kod ugovora o građenju

moguće primijeniti zaštitne klauzule kao što su indeksna klauzula (čl. 23. ZOO) i klizna skala (čl. 24. ZOO).

6.2. Izmjena cijene

Odredbom čl. 626. st. 1. ZOO propisano je da, ako ugovorom glede izmjene cijene nije predviđeno što drugo, izvođač koji je svoju obvezu ispunio u predviđenom roku može zahtijevati povećanje cijene radova 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, tako da bi ta cijena trebala biti veća za više od dva postotka.

Iz dijela formulacije navedene odredbe u kojoj se govori o „*cijenama elemenata na temelju kojih je određena cijena radova*“ moglo bi se zaključiti da je ova odredba primjenjiva samo kod ugovora u kojima je cijena određena kao jedinična, jer se upravo kod takvog načina određivanja vodi računa o cijenama elemenata.

Izvođač će imati, pozivom na ovu odredbu, pravo zahtijevati povećanje cijene pod navedenim uvjetima, samo „*ako ugovorom glede izmjene cijene nije predviđeno što drugo*“. Međutim, neovisno o zaštiti od promjena cijena elemenata koji čine ugovorenu cijenu, stranke uvijek mogu kao mehanizam zaštite za postizanje iste svrhe ugovoriti indeksnu klauzulu i kliznu skalu.

Prema odredbi čl. 23. ZOO indeksna klauzula je ugovorna odredba kojom se iznos novčane obveze u domaćem novcu veže za promjene cijena dobara, robe i usluga izraženih indeksom cijena utvrđenim od ovlaštene osobe.

Klizna skala je ugovorna odredba primjenjiva upravo u ugovorima kao što je ugovor o građenju, naime, u onima u kojima se jedna strana obvezuje izraditi i isporučiti određene predmete. Njenim se ugovaranjem osigurava da cijena u konačnici ovisi o cijeni materijala, rada i drugih čimbenika koji utječu na visinu troškova proizvodnje, u određeno vrijeme na određenom tržištu (čl. 24. ZOO).

I kad izvođač svojom krivnjom nije izveo radove u roku predviđenom ugovorom, on će ipak moći zahtijevati povećanje cijene radova, ako su se u vremenu između sklapanja ugovora i dana kad su radovi prema ugovoru trebali biti završeni, a bez njegova utjecaja, povećale cijene elemenata na temelju kojih je određena cijena radova, tako da bi ona, prema novim cijenama tih elemenata, trebala biti veća za više od pet postotaka (čl. 626. st. 2.).

U oba navedena slučaja u kojima izvođač ima pravo na izmjenu cijene zbog povećanja cijena elemenata na temelju kojih je određena cijena radova, on može zahtijevati samo razliku u cijeni radova koja prelazi dva odnosno pet postotaka (čl. 426. st. 3. ZOO).

Međutim, 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 (čl. 626. st. 4. ZOO).

6.3. Ugovorna odredba o nepromjenjivosti cijene

Ako je ugovoreno da se cijena radova neće mijenjati u slučaju da se nakon sklapanja ugovora povećaju cijene elemenata na temelju kojih je ona određena, usprkos takvoj ugovornoj odredbi izvođač može zahtijevati izmjenu cijene radova ako su se cijene elemenata, a bez njegova utjecaja, povećale u tolikoj mjeri da bi cijena radova trebala biti veća za više od deset postotaka (čl. 627. st. 1. ZOO).

U tom slučaju izvođač može zahtijevati samo iznos razlike u cijeni koja prelazi deset postotaka, osim ako je do povećanja cijene elemenata došlo poslije njegova dolaska u zakašnjenje (čl. 627. st. 2. ZOO).

6.4. Mogućnost raskida ugovora zbog povećane cijene

Ako bi ugovorena cijena morala biti znatno povećana, naručitelj može raskinuti ugovor, ali je u tom slučaju dužan izvođaču isplatiti odgovarajući dio ugovorene cijene za do tada izvedene radove te pravičnu naknadu za učinjene nužne troškove (čl. 628. ZOO).

6.5. Pravo naručitelja na sniženje ugovorene cijene

Prema odredbi čl. 629. st. 1. ZOO, ako su se u vremenu između sklapanja ugovora i ispunjenja obveze izvođača cijene elemenata na temelju kojih je određena cijena radova snizile za više od dva postotka, a radovi su izvedeni u ugovorenom roku, naručitelj ima pravo tražiti odgovarajuće sniženje ugovorene cijene radova iznad toga postotka.

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 cijeni preko deset postotaka (čl. 629. st. 2. ZOO).

U slučaju zakašnjenja izvođača radova naručitelj ima pravo na razmjerno sniženje cijene radova za svako sniženje cijene elemenata na temelju kojih je cijena radova određena (čl. 629. st. 3. ZOO).

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

Predmet ugovora o građenju jest izgradnja određene građevine na određenom zemljištu ili izvođenje kakvih drugih građevinskih radova na zemljištu, odnosno na postojećoj građevini prema određenom projektu i u određenom roku, a naručitelj radova obvezuje se isplatiti izvođaču određenu cijenu za izgradnju građevine ili za izvedene radove.²⁹

Ugovor o građenju može da sadrži odredbu „ključ u ruke“; „do pod ključ“ ili neku drugu sličnu odredbu. Takva 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 (na primjer izgradnja zgrada, akumulacijskih brana, mostova, tunela, vodovodne i kanalizacijske mreže, željezničkih pruga, cesta, zračnih luka i slično). Što su to veći i složeniji radovi faktično je pitanje koje treba utvrđivati u svakom konkretnom slučaju. Zbog poslovnih i ekonomskih interesa investitori žele s jednom osobom (izvođačem) ugovoriti izvođenje svih radova i usluga te isporuku i ugradnju opreme radi izgradnje cjelovite građevine. Ugovaranjem klauzule „ključ u ruke“ investitor (naručitelj) zahtijeva od izvođača predaju građevine podobne za uporabu. Klauzula „ključ u ruke“ u prenesenom značenju predmnijeva da izvođač radova nakon izgradnje građevine naručitelju predaje ključ kao potvrdu da je građevina podobna za uporabu.

Ugovor o građenju s odredbom „ključ u ruke“ nije nova vrsta ugovora, ali je to ugovor koji je po svom predmetu dosta širi od ugovora o građenju bez takve odredbe. Ugovorom o građenju koji ne sadrži odredbu „ključ u ruke“ izvođač se obvezuje izvesti određene građevinske radove ili sagraditi određenu građevinu prema određenom projektu. Kod ugovora o građenju s odredbom „ključ u ruke“ izvođač radova se obvezuje ne samo izvesti određene građevinske radove ili izgraditi određenu građevinu nego izvršiti sve radove potrebne za izgradnju i uporabu građevine. Odredba „ključ u ruke“ nedvojbeno znači i veću odgovornost izvođača.

U hrvatskom pravu izraz „ključ u ruke“ zakonski je određen još u starom Zakonu o obveznim odnosima iz 1978. godine³⁰ odredbom članka 640. ZOO/91, a cjeloviti tekst označene odredbe glasi:

²⁹ Zakon o obveznim odnosima (Narodne novine broj: 35/05., 41/08., 125/11. i 78/15. – u nastavku ZOO)

³⁰ Zakon o obveznim odnosima (Narodne novine broj: 53/91., 73/91., 111/93., 3/94., 7/96., 91/96., 112/99. i 88/01. – u nastavku ZOO/91).

(1) *Ako ugovor o građenju sadrži odredbu »ključ u ruke« ili neku drugu sličnu odredbu, izvođač se samostalno obvezuje izvršiti skupno sve radove potrebne za izgradnju i upotrebu određenoga cjelovitog objekta.*

(2) *U tom slučaju ugovorena cijena obuhvaća i vrijednost svih nepredviđenih radova i viškova radova, a isključuje utjecaj manjkova radova na ugovorenu cijenu.*

(3) *Ako u ugovoru »ključ u ruke« sudjeluje kao ugovorna strana više izvođača, njihova odgovornost prema naručiocu je solidarna.*

Određeni projekt je prema stavku 1. odredbe članka 620. ZOO-a „*conditio sine qua non*“ za sklapanje ugovora o građenju. Zakonska definicija klauzule „ključ u ruke“ ne daje odgovor na pitanje obuhvaća li pojam „svi radovi“ i radove projektiranja građevine. U međunarodnoj trgovačkoj praksi jedinstveno je shvaćanje da odredba „ključ u ruke“ podrazumijeva i projektiranje građevine. U hrvatskom pravu vladajuće je shvaćanje da klauzula „ključ u ruke“ ne znači automatski da je izvođač preuzeo i obvezu projektiranja.

U novom Zakonu o obveznim odnosima odredba članka 630. ZOO-a definira klauzulu „ključ u ruke“ više-manje na isti način kao i odredba čl. 640. ZOO/91. Stupanjem na snagu Zakona o izmjenama i dopunama ZOO-a iz 2008. godine³¹ odredba članka 630. ZOO-a dobila je potpuno drugačiji sadržaj u pogledu odgovornosti izvođača za nepredviđene radove i viškove radova, te otklanja dilemu podrazumijeva li klauzula „ključ u ruke“ i projektiranje građevine. Cjelovita odredba članka 630. ZOO-a glasi:

(1) *Ako ugovor o građenju sadrži odredbu »ključ u ruke« ili neku drugu sličnu odredbu, izvođač se samostalno obvezuje izvesti sve radove potrebne za izgradnju i uporabu građevine.*

(2) ***Ugovorom iz stavka 1. ovoga članka mogu biti obuhvaćeni i poslovi projektiranja.***

(3) *U tom slučaju ugovorena cijena obuhvaća i vrijednost svih nepredviđenih radova i viškova radova, a isključuje utjecaj manjkova radova na ugovorenu cijenu, **pod pretpostavkom da nije došlo do izmjene opsega ugovorenih radova na temelju sporazuma ugovornih strana ili iz razloga za koje odgovara naručitelj.***

(4) *Ako u ugovoru »ključ u ruke« sudjeluje kao ugovorna strana više izvođača, njihova odgovornost prema naručitelju je solidarna.*

Budući da odredba članka 630. stavak 2. ZOO-a propisuje da ugovor s odredbom „ključ u ruke“ može obuhvatiti i poslove projektiranja, zaključak je da osnovna definicija klauzule „ključ u ruke“ ne obuhvaća i poslove projektiranja.

Ugovorne strane ne rijetko unose u ugovor o građenju odredbu „ključ u ruke“, ali često nisu svjesne koje su posljedice unošenja takve odredbe. Prevladavajući motiv ugovaranja odredbe „ključ u ruke“ u Hrvatskoj je interes

³¹ Zakon o izmjenama i dopunama ZOO (Narodne novine broj: 41/08)

investitora za ugovaranje nepromjenjive cijene, a manji je interes za sam pojam „ključ u ruke“ ili odredbe koje određuju odgovornost izvođača. Odredba „ključ u ruke“ unosi se i u ugovore o građenju u kojima izvođač i nema obvezu izvesti sve radove i predati građevinu podobnu za uporabu. Tako primjera radi u nekim ugovorima izvođač je preuzeo obvezu izvesti pojedine građevinske radove do određenog stupnja završenosti građevine uz primjenu klauzule „ključ u ruke“ („grube građevinske radove“)³². Građevina dovršena na primjer do *rohbau* izvedbe nije podobna za uporabu pa se u takvom slučaju klauzula „ključ u ruke“ ne bi mogla ni ugovarati. U takvom slučaju mnogo je svrhovitije ugovoriti paušalnu cijenu za pojedine dijelove građevine ili određene građevinske radove ili za cijelu građevinu, imajući u vidu da ugovaranjem paušalne cijene izvođač ne preuzima rizik za funkcionalnost i uporabu građevine.

Cijena može u ugovoru o građenju biti određena na različite načine. U odredbi članka 625. ZOO-a navedena su dva osnovna načina određivanja cijene gradnje koji se u praksi naročito često koriste. Međutim, ova odredba ima dispozitivni karakter, tako da naručitelj i izvođač građevinskih radova mogu prilikom sklapanja ugovora o građenju sporazumjeti se i o nekom drugom načinu određivanja cijene. Načini određivanja cijene prema Zakonu su:

1) po jedinici mjere ugovorenih radova (jedinična cijena) - cijena se određuje za pojedine radove po jedinici mjere ugovorenih radova, na primjer, po četvornom, dužnom ili kubičnom metru; po kilogramu ili toni; po satu rada radnika; po komadu, i slično. Konačan obračun cijene može se izvršiti tek po okončanju radova, odnosno kada bude moguće utvrditi sve količine izvedenih radova. Podloga za iskazivanje jediničnih cijena je troškovnik radova koji sačinjava projektant za naručitelja. U troškovniku se navodi vrsta i količina radova, a izvođač daje ponudu odnosno cijenu radova. Izvođač nije dužan voditi građevnu knjigu, ali je to preporučljivo radi dokazivanja vrste i količine radova. U

³² Vidi presude VS RH poslovni broj: Rev-128/08-2 od 18. lipnja 2008., Revt-37/11-2 od 13. ožujka 2012. u kojoj je izloženo: „Izvoditelj se Ugovorom obvezao izvesti zemljane radove na izgradnji športske dvorane prema prihvaćenom ugovornom troškovniku, posebnim uvjetima investitora i odobrenoj tehničkoj dokumentaciji, s time da ukupna vrijednost radova uvećana za porez na dodanu vrijednost iznosi 393.070,31 kunu, pri čemu nije sporno da je ove radove i izveo, a ugovorena cijena nije predmetom ovoga spora. Polazeći od ovakvih utvrđenja nižestupanjski sudovi su odbili tužbeni zahtjev ocijenivši da je među strankama sklopljen ugovor o građenju s klauzulom ključ u ruke, da u odnosu na izvantroškovničke radove nije sklopljen nikakav ugovor niti ima dokaza o njihovom izvođenju, pa da tužitelj nema pravo na naknadu (čl. 640. ZOO). Prema pravnom shvaćanju ovoga suda među strankama je sklopljen ugovor o djelu, a ne ugovor o građenju, ...“;

Revt-13/12-2 od 25. veljače 2004. u kojoj je izloženo: Tužitelj kao izvođač u suradnji s podizvođačem i tuženik kao naručitelj radova sklopili ugovor o izvođenju elektroinstalacijskih i vodovodnih instalacija 18. srpnja 1997. na objektu tuženika, kojim se tužitelj obvezao izvesti naveden radove u vrijednosti 690.000,00 DEM. Prema odredbi čl. 607. ZOO izvođač je dužan izvršiti djelo kako je ugovoreno i po pravilima posla (st. 1.), a i dužan ga je izvršiti u određeno vrijeme, a ako ono nije određeno, onda za vrijeme koje je razumno potrebno za takve poslove (st. 2.). Stoga je pravilna ocjena nižestupanjskih sudova da predmetni ugovor po svojoj pravnoj prirodi i sadržaju predstavlja ugovor o djelu zbog čega tužitelj bez osnove osporava nižestupanjske odluke.“

građevnu knjigu upisuju se točni podaci o izmjerama i količinama stvarno izvedenih radova po odgovarajućim stavkama troškovnika, a po potrebi se ucrtavaju i odgovarajuće skice. Građevna knjiga je najvažniji segment u naplati izvedenih radova, odnosno ona služi kao osnova za obračun i naplatu radova u slučaju ugovaranja jedinične cijene. Građevnu knjigu treba razlikovati od građevnog dnevnika. Građevni dnevnik je dokument o tijeku gradnje kojim se dokazuje usklađenost uvjeta i načina gradnje odnosno izvođenja radova s pretpostavkama i zahtjevima iz glavnog projekta, izvedbenog projekta, propisa i normi.³³ O gradnji građevine ili izvođenju pojedinih radova za koje je potrebna građevna dozvola izvođač je obavezan voditi građevni dnevnik.³⁴ U građevinski dnevnik se upisuju podaci o tijeku i načinu izvođenja radova, usklađenosti i odstupanjima od uvjeta i načina gradnje, kao i sve ono što se u slijedećim fazama neće moći pregledati.

2) u ukupnom iznosu za cijelu građevinu (ukupno ugovorena cijena; paušalna cijena) - iskazuje se u paušalnom iznosu za cijelu građevinu ili za pojedine dijelove odnosno pojedinu vrstu radova koji čine posebnu cjelinu. Paušalna cijena ne obračunava se prema izvedenim radovima i količinama, ali se do nje dolazi na bazi predračuna jediničnih cijena pojedinih vrsta radova. Umnožak količine radova prema troškovniku i ugovorenih jediničnih cijena daje paušalnu cijenu. Ukupna cijena izvedenih radova će u konačnici biti različita, odnosno viša ili manja od predračunske, ovisno o količinama stvarno izvedenih radova, eventualno neizvedenih radova te nepredviđenih i naknadnih radova. Kod ovakvog načina određivanja cijene viškovi radova iz predračuna idu u korist naručitelja, jer nije dužan posebno da ih plati, dok manjkovi idu u korist izvođača jer se zbog njih ukupna ugovorena cijena ne umanjuje.

I jedinična cijena i ukupno ugovorena cijena mogu biti ugovorene kao nepromjenjive ili kao promjenljive cijene. Promjenjiva cijena najčešće se ugovara u obliku klizne skale, koja je načelno dopuštena odredbom članka 24. ZOO-a. Kod ugovaranja klizne skale cijena ovisi o cijeni materijala, rada i drugih čimbenika koji utječu na visinu troškova građenja, u određeno vrijeme na određenom tržištu. Međutim, i kad je cijena ugovorena u nepromjenjivom iznosu, moguće su promjene, bilo u vidu povećanja ili u vidu smanjenja (vidi odredbe članka 626. i 629. ZOO-a).

S druge strane, cijena kod ugovora o građenju s odredbom „ključ u ruke“ obuhvaća i vrijednost svih nepredviđenih radova³⁵ i viškova radova³⁶. Visina ugovorene cijene kod ugovora "ključ u ruke" u načelu je nepromjenjiva, odnosno ne može se izmijeniti iako je od sklapanja ugovora do njegova ispunjenja došlo

³³ Pravilnik o uvjetima i načinu vođenja građevnog dnevnika, članak 2.

³⁴ Pravilnik o uvjetima i načinu vođenja građevnog dnevnika, članak 3. stavak 1.

³⁵ Nepredviđeni radovi su radovi koji ugovorom nisu obuhvaćeni, a koji se moraju izvesti da bi građevina bila izgrađena i podobna za uporabu

³⁶ Viškovi radova jesu količine izvedenih radova koje prelaze ugovorene količine

do povećanja cijene elemenata na temelju kojih se određuje cijena radova (cijena rada i materijala), tako da bi cijena trebala biti veća. Klauzula „ključ u ruke“ isključuje i utjecaj manjkova radova³⁷ na ugovorenu cijenu. Isto tako, ako je od sklapanja ugovora do njegova ispunjenja došlo do smanjenja cijene elemenata na temelju kojih se određuje cijena radova, tako da bi konačna cijena trebala biti niža, naručitelj ne može zahtijevati sniženje ugovorene cijene. Međutim, ako izvođač nije izveo određene radove koji su ugovoreni ne može se pozivati na manjak radova već je dužan izvesti sve radove koji su potrebni za uporabu građevine. U slučaju da izvođač odbija izvesti neke radove naručitelj ima prava s osnove nedostataka građevine, o čemu će više riječi biti u nastavku.

U čemu je razlika između ukupno ugovorene cijene (paušalne cijene) i odredbe „ključ u ruke“ ? Kod oba načina određivanja cijene, ugovorena je jedna cijena za sve radove. Razlika je u odgovornosti izvođača. Ugovaranje paušalne cijene moguće je ugovoriti i za radove koji ne čine cjelovitost građevine. Paušalna cijena može se ugovoriti za pojedine dijelove građevine ili određene građevinske radove ili za cijelu građevinu, ali izvođač nije preuzeo rizik za njezinu funkcionalnost i uporabu. S druge strane, kod ugovora s odredbom „ključ u ruke“ izvođač odgovara za cjelovitost građevine, odnosno za njezinu funkcionalnost i uporabu.

Odredba Zakona koja uređuje ugovor o građenju s odredbom “ključ u ruke” , propisuje da se ugovorena cijena radova kod ugovora o građenju koji sadrži odredbu „ključ u ruke“ može izmijeniti u dva slučaja:

- 1) ako je opseg ugovorenih radova povećan na temelju sporazuma ugovornih strana, ili
- 2) iz razloga za koje odgovara naručitelj.

Sporazum stranaka o povećanju opsega radova implicira da su stranke pristale i na izmjenu ugovorene cijene. Do povećanja opsega radova u pravilu dolazi na zahtjev naručitelja, a najčešće zbog naknadnih radova. Budući da se ugovori sklapaju suglasnom voljom stranaka o bitnim elementima ugovora, ugovorne strane mogu svojom voljom izmijeniti odredbe ugovora kako u pogledu predmeta ugovora tako i u pogledu ugovorene cijene. Sporazum o povećanju opsega radova mora biti sklopljen u pisanom obliku kao i sam ugovor o građenju.³⁸ Ako takav sporazum i ne bio sklopljen u pisanom obliku, a do povećanja opsega radova dođe na traženje naručitelja, te ako izvođač tražene radove izvede i naručitelj ih primi bez prigovora, takav usmeni ugovor ipak bi obvezivao naručitelja na temelju odredbe članka 294. ZOO-a, te bi izvođač mogao zahtijevati izmjenu cijene.³⁹ Međutim, ima i drugačijih shvaćanja koja nameću zaključak da sudska praksa po ovom pitanju nije jedinstvena.

³⁷ Manjkovi radova su negativna odstupanja od izvedenih radova u odnosu na ugovorene količine

³⁸ ZOO, članak 620. stavak 2.

³⁹ Vidi presude VS RH poslovni broj: Revt:38/03-2 od 18. ožujka 2003. u kojoj je navedeno: “Stranke su sklopile ugovor broj: I/II/91 od 21. veljače 1991. kojim se tužitelj obvezao izvesti

Izmjena ugovorene cijene iz razloga za koje odgovara naručitelj, daje izvođaču mogućnost da se oslobodi rizika povećanja troškova građenja ako su povećani troškovi građenja posljedica razloga za koje odgovara naručitelj. Oko pitanja „za koje razloge odgovara naručitelj“ uvijek će postojati sporovi i suprotstavljeni interesi izvođača i naručitelja pa je uloga suda da utvrdi je li došlo do povećanja troškova građenja i jesu li povećani troškovi posljedica razloga za koje odgovara naručitelj. Primjera radi ako dođe do nepredviđenih radova ili viškova radova koji su posljedica traženja naručitelja ili su posljedica izmjene investicijsko-tehničke dokumentacije (projekta) koju je izradio ili naručio investitor, nije prihvatljivo da povećani troškovi izgradnje terete izvođača na temelju klauzule „ključ u ruke“. Ista je situacija i u slučaju nepredviđenih radova koji su posljedica nedovoljnog ispitivanja zemljišta koje je naručio investitor. Da bi izvođač mogao zahtijevati povećanje troškova izgradnje, dužan je o svim tim okolnostima koje rezultiraju povećanim troškovima ili o nedostacima isprava odmah obavijestiti naručitelja. Međutim, ako su ugovorom o građenju s odredbom „ključ u ruke“ obuhvaćeni i poslovi projektiranje ili ispitivanja zemljišta, izvođač ne bi imao pravo na povećane troškove izgradnje koji su rezultat nedostataka projekta ili nedovoljnog ispitivanja zemljišta.

U obveznim odnosima među trgovcima primjenjuju se trgovački običaji čiju su primjenu sudionici ugovorili i praksa koju su međusobno razvili. U istim odnosima primjenjuju se i trgovački običaji koje trgovci redovito primjenjuju u istim takvim odnosima, ako trgovci nisu izriekom ili prešutno isključili njihovu primjenu.⁴⁰ Slijedom toga, Posebne uzance o građenju⁴¹, kao kodificirani

radove rekonstrukcije telefonske instalacije na tuženikovoju zgradi u Zagrebu, prema projektu i prihvaćenom i revidiranom troškovniku br. 260 od 1. veljače 1991. po sistemu "ključ u ruke" uz ugovorenu cijenu od tadašnjih 301.669,00 dinara. Ugovoreno je da naknadne radove koji nisu obuhvaćeni troškovnikom tužitelj može obaviti samo na temelju prethodno zaključenog ugovora. Tužitelj je obavio radove koji nisu bili obuhvaćeni troškovnikom, a nadzorni organ se suglasio s naknadnim radovima. Sastavljen je zapisnik o okončanom obračunu 23. travnja 1991. u kojem stoji da je tužitelj dostavio troškovnik naknadnih radova na iznos od 141.904,00 tadašnjih dinara uz napomenu da su ti naknadni radovi izvedeni uz suglasnost projektanta i nadzornog organa, te je u tom zapisniku konstatirano da je "cijena izvedenih radova korigirana na iznos od 124.136,00". Iz utvrđenja nižestupanjskih da je tužitelj naknadne radove izveo, da je izvršena primopredaja i da se tuženik njima koristi, proizlazi prema ocjeni ovog suda da je tuženik dao suglasnost za naknadno izvedene radove.

Rev- 1469/10-2 od 31. kolovoza 2011., Revt-139/06-2 od 4. siječnja 2007., Revt-114/03-2 od 3. ožujka 2004. i Revt-37/11-2 od 13. ožujka 2012. te presude VTS RH poslovni broj: Pž-7707/14-2 od 19. rujna 2017. i Pž-8282/14-3 od 2. lipnja 2017.; Revt-139/06-2 od 4. siječnja 2007. u kojoj je navedeno: *Navedeni pravni zaključak nižestupanjskih sudova sukladan je i odredbi čl. 630. Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine", broj: 53/91, 73/91, 3/94, 7/96 i 112/99), kojom je propisano u st. 1. da je ugovor o građenju ugovor o djelu kojim se izvođač obvezuje prema određenom projektu sagraditi u ugovorenom roku određenu građevinu na određenom zemljištu ili na takvom zemljištu, odnosno na već postojećem objektu izvršiti kakve druge građevinske radove, a naručilac se obvezuje da mu za to isplati određenu cijenu, a u st. 2. istog članka je propisano da ugovor o građenju mora biti sklopljen u pisanoj formi, pa kako su nižestupanjski sudovi utvrdili da takav ugovor među strankama nije sklopljen, to i ne postoji obveza tuženika pod II. da tužiteljima isplati utuženi iznos, tj. kad su odbili tužbeni zahtjev tužitelja.*

⁴⁰ ZOO, članak 12. stavak 1. i 2.

poslovni običaji, primjenjuju se u odnosima među trgovcima osim ako su sudionici izriječno ili prešutno isključili njihovu primjenu. Štoviše, trgovački običaji i praksa koju su trgovci međusobno razvili, za čiju su primjenu ispunjene pretpostavke iz Zakona o obveznim odnosima, primjenjuju se i ako su suprotni dispozitivnim normama.⁴²

Uzanka 34. PUG propisuje da odredba „ključ u ruke“ ne isključuje izmjenu ugovorene cijene zbog nastupanja promijenjenih okolnosti i plaćanja naknadnih radova. Prema Uzanci 23. PUG pojam promijenjenih okolnosti podrazumijeva izvanredne događaje koji utječu na visinu cijene. Izvanredni događaji jesu okolnosti koje se u vrijeme sklapanja ugovora nisu mogle predvidjeti, a čije se nastupanje nije moglo izbjeći niti njihovo djelovanje otkloniti. Izvanrednim okolnostima smatraju se osobito: a) mjere utvrđene aktima nadležnih organa, b) promjena cijene materijala i usluga trećih osoba na tržištu, c) promjena troškova života i d) uvjeti za izvođenje radova u zemlji ili u vodi koji nisu predviđeni tehničkom dokumentacijom.

Pojam „promijenjene okolnosti“ određen je i u članku 369. stavak 1. ZOO-a. Riječ je o izvanrednim okolnostima nastalim nakon sklapanja ugovora, koje se nisu mogle predvidjeti u vrijeme sklapanja ugovora, a ispunjenje obveze za jednu ugovornu stranu postalo je pretjerano otežano ili bi joj nanijelo pretjerano veliki gubitak. Je li riječ o promijenjen okolnostima faktičko je pitanje koje će sud u svakom slučaju morati utvrđivati i dati svoju ocjenu je li riječ o promijenjenim okolnostima zbog kojih izvođač može zahtijevati izmjenu cijene.

Polazeći od pojma „promijenjen okolnosti“ i Uzance 34. PUG može se zaključiti da prema PUG odredba „ključ u ruke“ ne isključuje izmjenu ugovorene cijene zbog nastupanja promijenjenih okolnosti i plaćanja naknadnih radova što je u proturječnosti s definicijom klauzule „ključ u ruke“ prema odredbama ZOO-a. Ovdje se sigurno postavlja pitanja čemu dati prednost – odredbama Zakona ili PUG ???

Naknadni radovi su radovi koji nisu ugovoreni i nisu nužni za ispunjenje ugovora, a naručitelj zahtijeva da se izvedu. Tako primjera radi u projektnoj dokumentaciji nije predviđena izgradnja hotelskog bazena niti je bazen nužan za ispunjenje ugovora građenju i uporabu hotela. Ako naručitelj zahtijeva izgradnju bazena i izvođač pristane izvesti te radove neizbježna je izmjena cijene, a naručitelj je dužan platiti cijenu naknadnih radova koja može biti određena na jedan od načina na koji se cijena inače određuje⁴³

Pored Posebnih uzanci o građenju važno je navesti i najpoznatije međunarodne opće uvjete za izvođenje građevinskih radova koji se primjenjuju i kod nas, ako ih stranke ugovore, poglavito u ugovorima koji su financirani od

⁴¹ Posebne uzance o građenju - Službeni list SFRJ broj: 18/77.

⁴² ZOO, članak 12. stavak 3.

⁴³ Vidi presudu VTS RH poslovni broj: Pž-1590/14-2 od 8. studenoga 2017.

strane EU. To su opći uvjeti poslovanja koje je izdala Međunarodna federacija savjetodavnih inženjera (FIDIC).⁴⁴ Ugovori o građenju s odredbom „ključ u ruke“ prema FIDIC-u podrazumijevaju da je izvođač preuzeo i poslove projektiranja. U vezi s izloženim, ako je naručitelj prihvatio projekt koji je izradio izvođač, potreba nadzora nad izvođenjem radova znatno je smanjena. Budući da je izvođač preuzeo obvezu za funkcionalnost građevine, treba mu priznati i pravo da odbije svaki nalog ili zahtjev naručitelja, koji prema njegovom mišljenju, mogu imati nepovoljan učinak na funkcionalnost i uporabu građevine.

Ako u ugovoru s odredbom „ključ u ruke“ sudjeluje kao ugovorna strana više izvođača, njihova odgovornost prema naručitelju je solidarna. Važno je da su ti izvođači sklopili ugovor o građenju kao jedna ugovorna strana, a ne da je riječ o podizvođačima koji su sklopili ugovor s „glavnim izvođačem“. Postojanje nekoliko izvođača dovodi do disperzije rizika od odgovornosti za izvršenje preuzetih ugovornih obveza. Svaki izvođač mora voditi računa o izvršavanju obveza drugih izvođača. Svako zakašnjenje ili neizvršavanje obveza od drugih izvođača umanjuje rizik od odgovornosti izvođača koji nije sudjelovao u izvršavanju obveza drugih izvođača. Međutim, prema naručitelju odgovornost svih izvođača je solidarna, što naručitelju daje sigurnost da će naplatiti svako zakašnjenje ili neizvršavanje radova od bilo kojeg izvođača prema pravilima o solidarnoj odgovornosti. Svaki dužnik solidarne obveze odgovara vjerovniku za cijeli dug i vjerovnik može zahtijevati njegovo ispunjenje od koga hoće sve dok ne bude potpuno namiren, ali kad jedan dužnik ispuni dug, obveza prestaje i svi se dužnici oslobađaju.⁴⁵

⁴⁴ FIDIC je kratica za *Federation Internationale des Ingenieurs-Consseils*. Kao autor općih uvjeta ugovora navodi se samo FIDIC. Engleska verzija općih uvjeta smatra se autentičnom pa se ona i prevodi u drugim zemljama. ovi opći uvjeti nose naslov CONDITIONS OF CONTRACT (INTERNATIONAL) FOR WORKS OF CIVIL ENGINEERING CONSTRUCTION, a prvo izdanje je iz kolovoza 1957. Prijevod u Hrvatskoj je u Knjizi II, Vukmir, Ugovori u izvođenju investicijskih radova (inozemni), izdanje 1980. godine

⁴⁵ ZOO, članak 43. stavak 1.

IV. ODGOVORNOST ZA NEDOSTATKE

U Zakonu o obveznim odnosima iz definicije ugovora o građenju izostavljena je kvalifikacija iz staroga Zakona prema kojoj je ugovor o građenju ugovor o djelu.⁴⁶ Ugovor o građenju ipak je oslonjen na ugovor o djelu pa su zakonske odredbe koje uređuju ugovor o djelu u velikoj mjeri primjenjive i na ugovor o građenju, a osobito u slučajevima ako neko sporno pitanje nije uređeno posebnim odredbama koje uređuju ugovor o građenju.⁴⁷

Odredba članka 631. ZOO-a izričito propisuje da se na odgovornost izvođača za nedostatke građevine, koji ne ugrožavaju njezinu mehaničku otpornost i stabilnost, primjenjuju odgovarajuće odredbe ugovora o djelu.⁴⁸ To su odredbe članka 604. do 611. ZOO-a. Riječ je o nedostacima koji se odnose na tzv. male radove, kao što su fasada, vrata i prozori, grijanje, klimatizacija i slični radovi. S druge strane, odgovornost izvođača, projektanta i nadzornog inženjera za bitne zahtjeve za građevinu uređena je odredbom članka 633. ZOO-a.

4.1. Pregled i preuzimanje izvršenog djela

Krajnji cilj ugovora o građenju nije ostvaren samom izgradnjom građevine ili dovršetkom radova već njezinom predajom naručitelju. Preuzimanje građevine ili dovršenih radova kod ugovora o građenju posebno je složeno zbog opsega radova i ugrađene opreme. Zakonski propisi ne sadržavaju pravila o postupku primopredaje građevine pa je preporučljivo da se postupak primopredaje uredi ugovorom. Ako ugovor ne sadrži odredbe o preuzimanju, ugovorne strane mogu se pozvati na Posebne uzance o građenju kao trgovačke običaje, koje ipak sadržavaju nešto više odredaba o preuzimanju.⁴⁹ Posebne uzance o građenju utvrđuje obvezu izvođača da odmah nakon završetka radova obavijesti naručitelja da su radovi koji su predmet ugovora završeni⁵⁰, a naručitelj i izvođač dužni su bez odgode pristupiti primopredaji i konačnom obračunu.⁵¹ Ako se naručitelj počeo koristiti objektom prije primopredaje, smatra se da je primopredaja izvršena na dan početka korištenja.⁵² O primopredaji se sastavlja zapisnik koji bi trebao sadržavati osobito podatke:

- jesu li radovi izvedeni prema ugovoru, propisima i pravilima struke,
- odgovara li kvaliteta izvedenih radova ugovorenoj kvaliteti, treba li izvođač doraditi određene radove, popraviti ih ili ponovno izvesti i u kojem roku to treba učiniti,
- o kojim pitanjima tehničke naravi nije postignuta suglasnost ugovornih strana,

⁴⁶ Vidi ZOO/91, članak 630. i ZOO/05, članak 620.

⁴⁷ Glava VIII., Odjeljak 2., Odsjek 12, ZOO-a

⁴⁸ ZOO, članak 631.

⁴⁹ Uzance 110. do 115.

⁵⁰ Uzanca 110

⁵¹ Uzanca 111

⁵² Uzanca 112

- konstatacija o primopredaji jamstvenih listova i atesta,
- datum završetka radova i datum primopredaje.

Odredbe ZOO-a koje uređuju ugovor o djelu također propisuju da je izvođač dužan naručitelju predati izrađeno djelo⁵³, a s druge strane, naručitelj je dužan pregledati izvršeno djelo čim je to po redovitom tijeku stvari moguće.⁵⁴ Ne vidimo zapreke da se označene odredbe primijene i kod ugovora o građenju. Slijedom navedenih odredaba ZOO-a i Posebni uzanci o građenju, izvođač je dužan naručitelju predati građevinu ili izvršene radove odmah po završetku radova, a naručitelj je obvezan primiti građevinu ili izvršene radove čim je to po redovitom tijeku stvari moguće.

Pregled i prijem građevine ili izvršenih radova naručitelj je dužan obaviti pažnjom dobrog gospodarstvenika, a to znači da je dužan upotrijebiti pažnju koju bi uporabio osobito pažljiv obrtnik, trgovac pojedinac ili trgovačko društvo. Nakon pregleda i prijema građevine, ovisno o zatečenom stanju naručitelj može konstatirati:

- a) građevina nema nedostataka, ili
- b) građevina ima nedostataka.

4.2. Vrsta nedostataka i obavijest o nedostatku

4.2.1. Vidljivi nedostaci

Vidljivi nedostaci su nedostaci koji se mogu opaziti uobičajenim pregledom. Ako građevina ima vidljive nedostatke, o nađenim nedostacima naručitelj je dužan bez odgađanja obavijestiti izvođača.⁵⁵ Stranke mogu ugovoriti i rok za obavješćivanje o nedostacima (na primjer 15 dana od prijema građevine). Naručitelj koji nije bez odgađanja ili u ugovorenom roku obavijestio izvođača o nađenim nedostacima gubi prava koja mu po toj osnovi pripadaju.⁵⁶

⁵³ ZOO, članak 603.

⁵⁴ ZOO, članak 604. stavak 1.

⁵⁵ ZOO, članak 604. st.1.

⁵⁶ Vidi presudu VSRH poslovni broj: Revt-40/12-2 od 11. prosinca 2013. u kojoj je navedeno: „Odredbom iz čl. 619. ZOO-a propisano je da naručitelj koji je uredno obavijestio izvođača da izvršeni rad ima neki nedostatak, može zahtijevati od njega da nedostatak otkloni i za to mu odrediti primjeren rok, a u tom slučaju on ima pravo i na naknadu štete koju trpi zbog toga. Ako bi pak uklanjanje nedostataka zahtijevalo pretjerane troškove, izvođač može odbiti da izvrši navedeni rad ali u tom slučaju naručitelju pripada po njegovom izboru pravo na sniženje naknade ili raskid ugovora te pravo na naknadu štete. Na navedeni način tužitelj nije postupio, već je utvrđeno da je s nedostacima obavijestio tuženika tek podnošenjem tužbe i kada su već nedostaci otklonjeni po trećoj osobi. Slijedom toga, tužitelj nema pravo na naknadu troškova otklanjanja nedostataka.

Sudska praksa nije jedinstvena po pitanju sadržaja koji mora imati obavijest o nedostatku. Prema jednom shvaćanju obavijest o nedostatku je uredna ako naručitelj navede da građevina ima nedostatke bez detaljnog opisa nedostatka, a prema drugom shvaćanju naručitelj je dužan u obavijesti o nedostatku detaljno opisati nedostatak. Vladajuće je shvaćanje da se u odnosima iz trgovačkih ugovora traži detaljan opis nedostatka.⁵⁷

Ako naručitelj, na poziv izvođača da pregleda i primi građevinu ili izvršeni rad, to ne učini bez opravdanog razloga, smatra se da je građevinu ili izvršeni rad primio.⁵⁸ Pojam „opravdani razlog“ je faktično pitanje koje će se utvrđivati od slučaja do slučaja (na primjer vremenske neprilike mogu biti opravdan razlog). U slučaju predmnjeve prijema građevine naručitelj se izlaže riziku da izgubi prava koja mu pripadaju s osnove vidljivih nedostataka građevine budući da je građevinu primio, a nije bez odgađanja obavijestio izvođača o postojanja vidljivih nedostataka. U vezi s izloženim u naručiteljevom je interesu da se odazove pozivu za prijem građevine.

Nakon pregleda i primanja građevine izvođač više ne odgovara za vidljive nedostatke o kojima nije obaviješten, osim ako je znao za njih, a nije ih pokazao naručitelju.⁵⁹ Teret dokazivanja nesavjesnosti izvođača prilikom primopredaje je na naručitelju.

4.2.2. Skriveni nedostaci

Ako se nakon prijema građevine pokažu neki nedostaci koji se nisu mogli otkriti uobičajenim pregledom (skriveni nedostaci), naručitelj se ipak može pozvati na te nedostatke, pod uvjetom da o njima obavijesti izvođača što prije, a najkasnije u roku od mjesec dana od otkrivanja nedostataka.⁶⁰

⁵⁷ Vidi presudu VTS RH poslovni broj: PŽ-5995/15-5- od 8. veljače 2017. u kojoj je navedeno: „S obzirom na to da je primopredaja izvedenih radova nesporno izvršena 25. studenog 2007., a dopis tuženika je datiran s 16. prosinca 2009., proizlazi da obavijest o nedostacima izvedenih radova nije pravovremena (čl. 605. st. 2. ZOO-a). Osim toga, iz predmetne obavijesti ne proizlazi da je tuženik obavijestio tužitelja o nedostacima izvedenih radova. Naime, tuženik je u predmetnom dopisu naveo da postoje manjkavosti u izvedenim radovima, a što se posebno odnosi na postavljanje gips ploča, elektroinstalacija i vodovodnih cijevi, pri čemu nije detaljno opisao u čemu se točno sastoje ti nedostaci, pa takav dopis tuženika, čak i kada bi bio pravovremen, nema značenje obavijesti o nedostacima izvedenih radova.“

⁵⁸ ZOO, članak 604. st. 2.

⁵⁹ ZOO, članak 604. st. 3.

⁶⁰ ZOO, članak 605. stavak 1. I nakon proteka roka od dvije godine od dana pravodobne obavijesti izvođača o nedostatku, naručitelj može ostvarivati svoje pravo prema izvođaču, ali samo prigovorom protiv izvođačeva zahtjeva za isplatu naknade u kojem može staviti svoj zahtjev za sniženje ugovorene naknade ili za naknadu štete.⁶⁰ Međutim, ako je protekao rok od dvije godine od dana pravodobne obavijesti o nedostatku, naručitelj ne može tužbom ostvarivati svoja prava prema izvođaču.

Istekom dviju godina od primitka građevine, naručitelj se više ne može pozvati na skrivene nedostatke.⁶¹ Riječ je o objektivnom roku za prigovor koji se odnosi na skrivene nedostatke. Može li se ovaj rok skratiti ili produljiti? U pogledu skraćivanja objektivnog roka jedinstveno je shvaćanje da se objektivni rok za skrivene nedostatke ne može skratiti voljom stranaka jer je riječ o kogentnom propisu. Međutim, ne postoji jedinstveno shvaćanje oko produljenja objektivnog roka. U nekim komentarima Zakona o obveznim odnosima navodi se da nema zapreke da se ugovorom predvidi i dulji objektivni rok odgovornosti za skrivene nedostatke⁶², iako takvih slučajeva nema u novijoj sudskoj praksi.

Prema stajalištu sudske prakse, naručitelj se može pozvati na skrivene nedostatke i nakon isteka dviju godina od dana primitka obavljenog posla, ako se nedostatak odnosi na činjenice koje su izvođaču bile poznate ili su mu mogle biti poznate.⁶³ Izvođačevo znanje ili mogućnost znanja neke činjenice prosuđivat će se prema pažnji dobrog stručnjaka budući da je u ispunjenju ugovornih obveza iz svoje profesionalne djelatnosti dužan postupati s povećanom pažnjom, odnosno prema pravilima struke i običajima.⁶⁴

4.3. Gubitak prava

Naručitelj koji je izvođača na vrijeme obavijestio o nedostatku građevine (vidljivom ili skrivenom) gubi svoja prava nakon isteka dvije godine od učinjene obavijesti, osim ako je izvođač prijevarom spriječio naručitelja u ostvarenju njegovih prava.⁶⁵

Izvođač se ne može pozvati na neku odredbu o odgovornosti za nedostatke (npr. protek roka od dvije godine, neobavješćivanje o nedostatku i slično) kad se nedostatak odnosi na činjenice koje su mu bile poznate, ili mu nisu mogle ostati nepoznate, a nije ih priopćio naručitelju.⁶⁶ Teret dokazivanja nesavjesnosti izvođača je na naručitelju, odnosno on mora dokazati da se nedostatak odnosi na činjenice koje su izvođaču bile poznate ili mu nisu mogle ostati nepoznate. Izvođačevo znanje ili mogućnost znanja određenih činjenica također će se procjenjivati prema znanju dobrog stručnjaka.

4.4. Prava naručitelja u slučaju nedostatka

4.4.1. Uklanjanje nedostatka

⁶¹ ZOO, članak 605. stavak 2.

⁶² Komentar ZOO V. Gorenc i drugi autori, izdavač Narodne novine 2014. godina na strani 957.

⁶³ Presuda VTS RH poslovni broj: PŽ-2850/91 od 12. lipnja 1991. *****

⁶⁴ ZOO, članak 10. stavak 2.

⁶⁵ ZOO, članak 606. stavak 1.

⁶⁶ ZOO, članak 607.

Naručitelj koji je uredno i u roku obavijestio izvođača da obavljeno djelo ima neki nedostatak može zahtijevati od njega da nedostatak otkloni u primjerenom roku. Naručitelj također ima pravo i na naknadu štete koju trpi zbog nedostatka.

Ako uklanjanje nedostatka zahtjeva pretjerane troškove, izvođač može odbiti otkloniti nedostatak. Što je pretjeran trošak mora se utvrđivati od slučaja do slučaja vodeći računa u opsegu i vrijednosti radova te troškovima za njegovo otklanjanje. U slučaju da se izvođač pozove na pravo odbijanja otklanjanja nedostatka, naručitelj može po svom izboru, otkloniti nedostatak na račun izvođača, zahtijevati sniženje naknade ili raskinuti ugovor te u svakom slučaju ima pravo i na naknadu štete. Treba navesti da je naručiteljevo pravo na raskid ugovora ograničeno, odnosno raskid ugovora nije moguć u svakom slučaju već samo u određenim slučajevima, o čemu će više biti riječi u nastavku.

Naručitelj ne bi mogao od izvođača umjesto otklanjanja nedostatka tražiti isplatu vrijednosti radova koji se tek trebaju poduzeti radi otklanjanja nedostataka. Međutim, ako bi naručitelj otklonio nedostatak na drugi način (na primjer druga osoba je otklonila nedostatak ili je nedostatak otklonio sam naručitelj), može zahtijevati sniženje naknade i naknadu štete koja je nastala kao posljedica otklanjanja nedostatka.

U slučaju da naručitelj obavijesti izvođača o nedostatku ali ga ne pozove da nedostatak otkloni, već je nedostatak otklonio na drugi način, naručitelj bi mogao zahtijevati sniženje naknade ili naknadu štete. U ovom slučaju izvođač može isticati prigovore na visinu troškova koji su nastali otklanjanjem nedostatka tvrdnjom da bi on nedostatak otklonio s manjim troškovima da mu je naručitelj omogućio otklanjanje nedostatka.

4.4.2. Raskid ugovora

Raskid ugovora uslijed nedostataka na izvršenom djelu, naručitelj ima tek po ispunjenju određenih pretpostavki. Kod određene vrste nedostataka naručitelj može raskinuti ugovor tek nakon što je obavijestio izvođača o nedostatku i pozvao ga da nedostatak otkloni, a ovaj to ne učini. Pored toga, ugovor se ne može raskinuti ako je riječ o neznatnom nedostatku. Međutim, kad obavljene posao ima takav nedostatak koji djelo čini neuporabljivim ili je obavljen u suprotnosti s izričitim uvjetima ugovora, naručitelj može, ne tražeći prethodno otklanjanje nedostatka, raskinuti ugovor i zahtijevati naknadu štete.⁶⁷ Ugovor se raskida izjavom naručitelja.

4.4.3. Prava naručitelja u slučaju manjih nedostataka

⁶⁷ ZOO, članak 609.

Kad obavljeni posao ima nedostatak zbog kojega djelo nije neuporabljivo, odnosno kad posao nije obavljen u suprotnosti s izričitim uvjetima ugovora, naručitelj je dužan dopustiti izvođaču da nedostatak otkloni.⁶⁸ Naručitelj može odrediti izvođaču primjeren rok za otklanjanje nedostatka.⁶⁹ Ako izvođač ne otkloni nedostatak do isteka toga roka, naručitelj može, po svom izboru, otkloniti nedostatak na račun izvođača ili sniziti naknadu, ili raskinuti ugovor.⁷⁰ Kad je riječ o neznatnom nedostatku, naručitelj se ne može koristiti pravom na raskid ugovora.⁷¹ U svakom slučaju on ima pravo i na naknadu štete.⁷²

4.4.4. Sniženje naknade

Ako naručitelj zahtijeva sniženje naknade, naknada se snižava u razmjeru između vrijednosti građevine ili rada bez nedostatka u vrijeme sklapanja ugovora i vrijednosti koju bi imala u to vrijeme s nedostatkom.⁷³ Koji je to razmjer vrijednosti radova u pravilu će sud utvrditi izvođenjem dokaza vještačenjem po vještaku građevinske struke obzirom da sud ne raspolaže stručnim znanjem radi utvrđenja vrijednosti građevine ili izvedenih radova s nedostatkom i bez nedostatka. Teret dokaza je na naručitelju, koji tvrdi da nedostatak postoji i koji zahtijeva sniženje naknade.

4.4.5. Prijelaz prava iz odgovornosti za nedostatke

Građevine ne ostaju u trajnom vlasništvu naručitelja ugovora o građenju. Vlasništvo i korištenje građevine često prelaze s jedne osobe na drugu. Radi zaštite svih kasnijih stjecatelja građevine zakon propisuje da prava naručitelja s osnove nedostataka građevine prelaze i na sve kasnije stjecatelje građevine ili njezina dijela, ali s tim da kasnijim stjecateljima ne teku novi rokovi za obavijest o nedostatku ili tužbu radi ostvarivanja svojih prava, već im se uračunava rok prednika.⁷⁴ Ovdje je riječ o pravima s osnove svih nedostataka bilo da je riječ o tzv. malim nedostacima ili nedostacima koji su bitni za građevinu. Stjecatelji građevine nisu s izvođačem u ugovornom odnosu pa njihovo pravo nije izvorno (originarno), već je preneseno (derivativno) s prijašnjeg imatelja (naručitelja ili nekog drugog stjecatelja). Do prijenosa prava dolazi na temelju zakona te nije potreban poseban ugovor ili odredba ugovora kojim bi raniji vlasnik građevine prenio na stjecatelja prava s osnove nedostataka. Slijedom izloženog, rokovi koji su vezani za prava s osnove nedostataka ne prekidaju se prijenosom vlasništva već se računaju od kad su počeli teći predniku (naručitelju ili bilo kojem drugom stjecatelju), odnosno stjecatelju se uračunava rok prednika. Nadalje, izvođač prema novim stjecateljima također ima ista prava i obveze koja je imao prema

⁶⁸ ZOO, članak 610. stavak 1.

⁶⁹ ZOO, članak 610. stavak 2.

⁷⁰ ZOO, članak 610. stavak 3.

⁷¹ ZOO, članak 610. stavak 4.

⁷² ZOO, članak 610. stavak 5.

⁷³ ZOO, članak 611.

⁷⁴ ZOO, članak 632.

prijašnjem imatelju građevine te može isticati sve prigovore koje je mogao isticati na temelju ugovora o građenju imatelju s kojim je bio u izravnom odnosu.

V. ODGOVORNOST ZA BITNE ZAHTJEVE ZA GRAĐEVINU

5.1. Pojam „bitni zahtjevi za građevinu“

Bitni zahtjevi za građevinu navedeni su u Zakonu o gradnji⁷⁵ i nazivaju se „temeljni zahtjevi za građevinu“,⁷⁶ te su taksativno navedeni:

- a) **mehanička otpornost i stabilnost** – građevina mora biti projektirana i izgrađena tako da opterećenja koja na nju mogu djelovati tijekom građenja i uporabe ne mogu dovesti do rušenja cijele građevine ili njezina dijela, velikih deformacija u stupnju koji nije prihvatljiv, oštećenjima na drugim dijelovima građevine, instalacijama, ugrađenoj opremi kao rezultat velike deformacije nosive konstrukcije građevine⁷⁷,
- b) **sigurnost u slučaju požara** – građevine moraju biti projektirane i izgrađene da u slučaju izbijanja požara nosivost građevine može biti zajamčena tijekom određenog razdoblja; nastanak i širenja dima unutar građevine je ograničeno; širenje požara na okolne građevine je ograničeno; korisnici mogu napustiti građevinu ili na drugi način biti spašeni; sigurnost spasilačkog tima uzeta je u obzir⁷⁸. Ako dođe do pogrešaka u projektiranju koje povećavaju opasnost od požara projektant i osoba odgovorna za nadzor odgovorne su jer građevina ne ispunjava bitne zahtjeva u dijelu zaštite od požara.⁷⁹
- c) **higijena, zdravlje i okoliš** - građevine moraju biti projektirane i izgrađene tako da tijekom svog vijeka trajanja ne predstavlja prijetnju za higijenu ili zdravlje i sigurnost radnika, korisnika ili susjeda te da tijekom cijelog vijeka trajanja nema iznimno velik utjecaj na kvalitetu okoliša ili klimu, tijekom građenja, uporabe ili uklanjanja, a posebno kao rezultat istjecanja plina, emisije opasnih tvari, stakleničkih plinova, hlapljivih organskih spojeva ili opasnih čestica u zatvoreni ili otvoreni prostor; emisije opasnog zračenja; ispuštanje opasnih tvari u podzemne vode, morske vode, površinske vode ili tlo; ispuštanje opasnih tvari u pitku vodu ili tvari koje na drugi način

⁷⁵ Zakon o gradnji („Narodne novine“ broj: 153/13. i 20/17. u nastavku: ZOG)

⁷⁶ ZOG, članak 8.

⁷⁷ ZOG, članak 9.

⁷⁸ ZOG, članak 10.

⁷⁹ Vidi presudu VTS RH poslovni broj: PŽ-4881/14-2 od 13. studenoga 2017. u kojoj je navedeno: „...tužitelj kao nadzor i projektant bio je dužan uočiti postojeće stanje međukatne konstrukcije, projektirati odgovarajuće tehničko rješenje i zabraniti izvođenje radova pop postojećem projektu, to jest prema projektu kojem građevina nije ispunjavala bitne zahtjeve za građevinu7 u dijelu zaštite od požara, sukladno odredbi članka 179. Zakona o prostornom uređenju i gradnji te uočiti nedostatke u smislu odredbe članka 633. ZOO-a.“

negativno utječu na pitku vodu; pogrešno ispuštanje otpadnih voda, emisije dimnih plinova ili nepropisno odlaganje krutog ili tekućeg otpada; prisutnost vlage u dijelovima građevine ili na površini unutar građevine⁸⁰.

- d) **sigurnost i pristupačnost tijekom uporabe** - građevina mora biti projektirana i izgrađena tako da ne predstavlja neprihvatljive rizike od nezgoda ili oštećenja tijekom uporabe ili funkcioniranja, kao što su proklizavanje, pad, sudar, opekline, električni udari, ozljede od eksplozija i provale. Posebno, građevine moraju biti projektirane i izgrađene vodeći računa o pristupačnosti i uporabi od strane osoba smanjene pokretljivosti⁸¹.
- e) **zaštita od buke** - građevina mora biti projektirana i izgrađena tako da buka koju zamjećuju korisnici ili osobe koje se nalaze u blizini ostaje na razini koja ne predstavlja prijetnju njihovu zdravlju i koja im omogućuje spavanje, odmor i rad u zadovoljavajućim uvjetima⁸².
- f) **gospodarenje energijom i očuvanje topline** - građevine i njihove instalacije za grijanje, hlađenje, osvjetljenje i provjetravanje moraju biti projektirane i izgrađene tako da količina energije koju zahtijevaju ostane na niskoj razini, uzimajući u obzir korisnike i klimatske uvjete smještaja građevine. Građevine također moraju biti energetske učinkovite, tako da koriste što je moguće manje energije tijekom građenja i razgradnje⁸³.
- g) **održiva uporaba prirodnih izvora** - građevine moraju biti projektirane, izgrađene i uklonjene tako da je uporaba prirodnih izvora održiva, a posebno moraju zajamčiti sljedeće: 1. ponovnu uporabu ili mogućnost reciklaže građevine, njezinih materijala i dijelova nakon uklanjanja, 2. trajnost građevine i 3. uporabu okolišu prihvatljivih sirovina i sekundarnih materijala u građevinama⁸⁴.

5.2. Odgovornost za bitne zahtjeve za građevinu

Izvođač odgovara za bitne nedostatke građevine ako se ti nedostaci pokažu za vrijeme od deset godina od predaje i primitka radova.⁸⁵

Izvođač odgovara i za nedostatke zemljišta na kojem je podignuta građevina, koji bi se pokazali za vrijeme od deset godina od predaje i primitka radova, osim ako elaboratom o geotehničkim istražnim radovima ili drugom odgovarajućom ispravom nije utvrđeno da je zemljište podobno za građenje, a

⁸⁰ ZOG, članak 11.

⁸¹ ZOG, članak 12.

⁸² ZOG, članak 13.

⁸³ ZOG, članak 14.

⁸⁴ ZOG, članak 15.

⁸⁵ ZOO, članak 633. stavak 1.

tijekom građenja se nisu pojavile okolnosti koje dovode u sumnju osnovanost navedenih isprava.⁸⁶ Nije riječ o nedostatku zemljišta na kojem nije izgrađena građevina, već upravo suprotno nedostaci zemljišta su uzrokovale nedostatke na izgrađenoj građevini.

Posebno je pitanje povećanje troškova građenja zbog nedostatka zemljišta i tko je dužan snositi povećane troškove građenja ako zemljišta na kojemu se gradi građevina zahtjeva veći opseg radova. Opće je pravilo je da povećani troškovi građenja padaju na teret izvođača ako ne postoji elaborat o geotehničkim istražnim radovima ili druga odgovarajuća isprava kojom je utvrđeno da je zemljište podobno za građenje.

Projektant odgovara za bitne nedostatke građevine ako nedostatak građevine ili zemljišta potječe od nekog nedostatka u projektu.⁸⁷ Projektant je fizička osoba koja prema posebnom zakonu ima pravo uporabe strukovnog naziva ovlaštenu arhitekt ili ovlaštenu inženjer. Projektant izrađuje projekt. Projekt je skup međusobno usklađenih projekata kojima se daje tehničko rješenje građevine i dokazuje ispunjavanje bitnih zahtjeva za građevinu. Projekti se razvrstavaju prema namjeni i razini razrade na: glavni projekt⁸⁸, izvedbeni projekt⁸⁹, tipski projekt i projekt uklanjanja građevine.

Izvođač je dužan pravovremeno i potanko proučiti tehničku dokumentaciju na temelju koje se izvode ugovoreni radovi i od naručitelja pravovremeno zatražiti objašnjenje o nedovoljno jasnim pojedinostima.⁹⁰ Slijedom navedenoga, izvođač odgovara za nedostatak građevine, odnosno radova, koji su posljedica greške u projektu ako na tu grešku nije upozorio naručitelja iako ju je mogao uočiti postupajući pozornošću dobrog stručnjaka.

Osoba koja obavlja nadzor nad izvođenjem radova (nadzorni inženjer) odgovara za bitne nedostatke građevine ako nedostatak građevine ili zemljišta potječe od nekog nedostatka u provedbi nadzora.⁹¹ Nadzor nad izvođenjem radova jest vrsta stručne usluge kojom se nadzire gradnja, a sastoji se od stručnog nadzora definiranog Zakonom o gradnji. Nadzorni inženjer dužan je u provedbi stručnog nadzora: 1) nadzirati građenje tako da bude u skladu s građevinskom dozvolom, odnosno glavnim projektom, Zakonom o gradnji, posebnim propisima i pravilima struke; 2) utvrditi ispunjava li izvođač i odgovorna osoba koja vodi građenje ili pojedine radove uvjete propisane posebnim zakonom; 3) utvrditi je li iskolčenje građevine obavila osoba ovlaštena za

⁸⁶ ZOO, članak 633. stavak 2.

⁸⁷ ZOO, članak 633. stavak 3.

⁸⁸ Glavni projekt je skup međusobnih projekata kojima se daje tehničko rješenje građevine i dokazuje ispunjavanje temeljnih zahtjeva za građevinu te drugih propisanih i određenih zahtjeva i uvjeta (članak 68. stavak 1. Zakona o gradnji)

⁸⁹ Izvedbeni projekt razrađuje tehničko rješenje dano glavnim projektom (članak 74. stavak 1. Zakona o gradnji)

⁹⁰ Uzanca 13. PUG – vidi presudu VSRH poslovni broj: Rev-43/84 od 6. lipnja 1984.

⁹¹ ZOO, članak 633. stavak 4.

obavljanje poslova državne izmjere i katastra nekretnina prema posebnom zakonu; 4) odrediti provedbu kontrolnih ispitivanja određenih dijelova građevine u svrhu provjere, odnosno dokazivanja ispunjavanja temeljnih zahtjeva za građevinu i/ili drugih zahtjeva, odnosno uvjeta predviđenih glavnim projektom ili izvješćem o obavljenoj kontroli projekta i obveze provjere u pogledu građevnih proizvoda; 5) bez odgode upoznati investitora sa svim nedostacima, odnosno nepravilnostima koje uoči u glavnom projektu i tijekom građenja, a investitora i građevinsku inspekciju i druge inspekcije o poduzetim mjerama; 6) sastaviti završno izvješće o izvedbi građevine. Nadzorni inženjer dužan je u provedbi stručnog nadzora građenja, kada za to postoji potreba, odrediti način otklanjanja nedostataka, odnosno nepravilnosti građenja građevine.

Izvođač, projektant i osoba koja obavlja nadzor odgovorne su ne samo prema naručitelju nego i svakom drugom stjecatelju građevine.⁹² Ova njihova odgovornost ne može se ugovorom isključiti ni ograničiti.⁹³

5.3. Dužnost obavješćivanja i gubitak prava

Naručitelj ili drugi stjecatelj dužan je o bitnim nedostacima za građevinu obavijestiti izvođača, projektanta ili osobu koja obavlja nadzor u roku od šest mjeseci otkad je nedostatak utvrdio, inače gubi pravo da se na nj pozove.⁹⁴ Zakon u ovom članku ne pravi razliku između vidljivih i skrivenih nedostataka niti utvrđuje drukčije rokove za obavješćivanje o nedostatku. Međutim, praksi je prihvaćeno shvaćanje da naručitelj ima obvezu bez odgađanja obavijestiti izvođač o svakom vidljivom nedostatku, a o skrivenim nedostacima koji nisu „bitni za građevinu“ dužan je obavijesti izvođača što prije, a najkasnije u roku od mjesec dana od otkrivanja nedostataka, a u slučaju da je riječ o „bitnom nedostatku“ u roku od šest mjeseci od dana utvrđivanja nedostatka. Međutim, ako su nedostaci takvi da postoji opasnost od nastupanja štete, naručitelj bi morao obavijestiti izvođača o nedostatku bez odgađanja, kako bi mu pružio mogućnost da što prije poduzme mjere za izbjegavanje ili povećanje štete. Izvođač ne može biti dužan naknaditi štetu koja je nastupila zbog činjenice što naručitelj nije bez odgađanja obavijestio izvođača o utvrđenom nedostatku, a koji je bitan za građevinu. Na taj način može se protumačiti Uzanca 106 Posebnih uzanci o građenju, prema kojoj su naručitelj i svaki drugi korisnik objekta dužni o utvrđenim nedostacima obavijestiti izvođača bez odgađanja.

Nema zapreka za primjenu odredaba Zakona koje uređuju odgovornost za „opće nedostatke“ u slučaju otkrivanja nedostataka „bitnih za građevinu“. Slijedom toga, naručitelj se može pozvati na nedostatke bitne za građevinu i nakon proteka šest mjeseca od dana kojeg je nedostatak utvrdio ako se

⁹² ZOO, članak 633. stavak 5.

⁹³ ZOO, članak 633. stavak 6.

⁹⁴ ZOO, članak 634. stavak 1.

nedostatak odnosi na činjenice koje su izvođaču bile poznate ili mu nisu mogle ostati nepoznate, a nije ih priopćio naručitelju.

Pravo naručitelja ili drugog stjecatelja prema izvođaču, odnosno projektantu po osnovi njihove odgovornosti za nedostatke prestaje za godinu dana računajući od dana kad je naručitelj, odnosno stjecatelj obavijestio projektanta, odnosno izvođača o nedostatku.⁹⁵ Naručitelj koji je izvođača na vrijeme obavijestio o nedostatku gubi prava s osnove nedostatka osim ako je izvođač prijevarom spriječio naručitelja u ostvarenju njegovih prava.⁹⁶

I nakon proteka roka od godinu dana od dana pravodobne obavijesti izvođača o nedostatku, naručitelj može ostvarivati svoje pravo prema izvođaču, ali samo prigovorom protiv izvođačeva zahtjeva za isplatu naknade u kojem može staviti svoj zahtjev za sniženje ugovorene naknade ili za naknadu štete.⁹⁷ Međutim, ako je protekao rok od godinu dana od dana pravodobne obavijesti o nedostatku, naručitelj ne može tužbom ostvarivati svoja prava prema izvođaču.

Izvođač se ne može pozvati na neku odredbu o odgovornosti za nedostatke (npr. protek roka od godinu dana od dana obavijesti, neobavješćivanje o nedostatku i slično) kad se nedostatak odnosi na činjenice koje su mu bile poznate, ili mu nisu mogle ostati nepoznate, a nije ih priopćio naručitelju.⁹⁸ Teret dokazivanja nesavjesnosti izvođača je na naručitelju, odnosno on mora dokazati da se nedostatak odnosi na činjenice koje su izvođaču bile poznate ili mu nisu mogle ostati nepoznate. Izvođačevo znanje ili mogućnost znanja određenih činjenica također će se procjenjivat prema znanju dobrog stručnjaka.

5.4. Smanjenje i isključenje odgovornosti

Obveza izvođača je da sagradi građevinu. Za uredno ispunjenje ove obveze zainteresirana je čitava društvena zajednica, a ne samo naručitelj. Štoviše, mogao bi naručitelj radi uštede u cijeni građenja biti zainteresiran da se građevina izgradi na način koji može dovesti u pitanje temeljne zahtjeve za solidnost građevine. Međutim, izvođač takve zahtjeve ne može prihvatiti radi općedruštvenog interesa. Pored toga, naručitelj ne mora biti stručnjak za građevinske radove pa ne mora znati da pojedini njegovi zahtjevi u vezi s izvođenjem radova mogu utjecati na solidnost građevine.

Izvođač se ne oslobađa odgovornosti ako je pri izvođenju određenih radova postupao po zahtjevima naručitelja.⁹⁹ Izvođač je stručnjak pa je dužan

⁹⁵ ZOO, članak 633. stavak 2.

⁹⁶ ZOO, članak 606. stavak 1.

⁹⁷ ZOO, članak 606. stavak 2.

⁹⁸ ZOO, članak 607.

⁹⁹ ZOO, članak 635. stavak 1.

sve radove izvesti u skladu s pravilima struke. Ali ako je prije izvršenja određenog rada po zahtjevu naručitelja upozorio ovoga na opasnost od štete, njegova odgovornost se smanjuje, a prema okolnostima konkretnog slučaja može se i isključiti.¹⁰⁰

Zakon dopušta da se ovisno o okolnostima pojedinog slučaja i isključi odgovornost izvođača za nedostatke građevine ako je postupio po zahtjevima naručitelja, ali će to biti vrlo izuzetan slučaj.

Ova odredba predstavlja razradu općeg pravila iz odredbe članka 1092. stavak 1. ZOO-a, prema kojoj oštećenik koji je pridonio da šteta nastane ili da bude veća nego što bi inače bila ima pravo samo na razmjerno sniženju naknadu. Budući da je riječ o građevini, uvjeti za primjenu ove odredbe su stroži nego uvjeti za primjenu odredbe članka 1092. stavak 1. ZOO-a. Za smanjenje odgovornosti izvođača nije dovoljno samo da je postupio po zahtjevu naručitelja, nego se još traži i da je ovoga upozorio na opasnost od štete.

5.5. Regresi

Za štetu koja je uzrokovana naručitelju uslijed bitnih zahtjeva za građevinu može odgovarati više osoba. Svaka od tih osoba – izvođač, projektant, nadzorni inženjer u posebnom je ugovornom odnosu s naručiteljem. Odnos ovih osoba i naručitelja uređen je drugim odredbama Zakona. U članku 636. ZOO-a uređeno je pitanje međusobnih odnosa navedenih osoba u vezi s nedostacima građevine. Iako se ovaj član nalazi u dijelu koji uređuje pitanje bitnih nedostataka za građevinu, nema razloga da se ne primjenjuje i u vezi s drugim nedostacima za građevinu.

Kad su za štetu odgovorni izvođač, projektant i osoba koja obavlja nadzor, odgovornost svakog od njih određuje se razmjerno njihovoj krivnji.¹⁰¹ Sve navedene osobe dužne su paziti da se radovi izvode u skladu s projektom, pravilima struke i zahtjevima naručitelja. Odgovornost za nedostatke građevine ipak je na prvom mjestu na izvođaču. Izvođač je dužan pri izgradnji građevine upozoriti naručitelja, projektanta i osobu koja obavlja nadzor o nedostacima projekta jer u protivnom bi mogao odgovarati za štetu koja je posljedica pogreške ili nedostatka u projektu razmjerno svojoj krivnji. Ako je izvođač naknadio naručitelju štetu uslijed nedostatka građevine, a krivnja za to može se pripisati i projektantu, izvođač ima pravo regresa prema projektantu u mjeri u kojoj nedostaci u izvedenim radovima potječu od nedostataka u projektu.¹⁰² U takvom slučaju treba voditi računa je li izvođač radova, kao stručnjak, prilikom izvođenja radova mogao uočiti nedostatak u projektu.

¹⁰⁰ ZOO, članak 635. stavak 2.

¹⁰¹ ZOO, članak 636. stavak 1.

¹⁰² ZOO, članak 636. stavak 4.

Izvođač koji je naknadio štetu nastalu zbog nedostatka u izvedenim radovima ima pravo zahtijevati naknadu od osobe koja je nadzirala izvođenje radova u mjeri u kojoj nedostaci u izvedenim radovima potječu od nedostataka u provedbi nadzora.¹⁰³

Postoje i mišljenja prema kojima u slučajevima kada se ne mogu utvrditi udjeli u nastaloj šteti izvođača i projektanta, njihova odgovornost prema naručitelju je solidarna. U prilog navedenom shvaćanju je i odredba članka 1107. stavak 3. ZOO-a, prema kojoj solidarno odgovaraju za prouzročenu štetu i osobe koje su je uzrokovale nezavisno radeći jedna od druge, ako se ne mogu utvrditi njihovi udjeli u nastaloj šteti. I u takvom slučaju moglo bi doći do regresnih zahtjeva između izvođača i projektanta. Nakon što bi jedan od njih naknadio štetu naručitelju, on bi prema drugom imao pravo regresa za polovinu isplaćenog iznosa.¹⁰⁴

Projektant kojem je povjeren i nadzor nad izvođenjem planiranih radova odgovara i za nedostatke u izvedenim radovima nastale krivnjom izvođača, ako ih je mogao opaziti savjesnim nadgledanjem radova, ali ima pravo zahtijevati od izvođača odgovarajuću naknadu.¹⁰⁵ Ovdje je riječ o projektantu-nadzornom inženjeru koji odgovara za pogreške izvođača, budući da je odgovoran za obavljanje nadzora. Projektant-nadzorni inženjer neće odgovarati za pogreške izvođača samo ako mu se ne utvrdi krivnja u obavljanju nadzora. Ako je projektant-nadzorni inženjer naknadio štetu naručitelju, imao bi pravo regresirati se od izvođača za odgovarajući iznos.

Osoba koja obavlja nadzor odgovara i za nedostatke u izvedenim radovima nastale krivnjom izvođača, ako ih je mogla opaziti savjesnim nadziranjem radova, ali ima pravo zahtijevati od izvođača odgovarajuću naknadu.¹⁰⁶

Kad je za nedostatak odgovorna osoba kojoj je izvođač bio povjerio obavljanje jednog dijela posla (podizvođač), izvođač je, ako namjerava od nje zahtijevati naknadu, mora obavijestiti o postojanju nedostatka u roku od dva mjeseca računajući od dana kad je on sam obaviješten od naručitelja o istom nedostatku.¹⁰⁷ Podizvođač nije u poslovnom odnosu s naručiteljem. Za rad

¹⁰³ ZOO, članak 636. stavak 5.

¹⁰⁴ ZOO, članak 1109. stavak 3.

¹⁰⁵ ZOO, članak 636. stavak 2.

¹⁰⁶ ZOO, članak 636. stavak 3.

¹⁰⁷ ZOO, članak 636. stavak 6.

podizvođača odgovara naručitelju izvođač. Ako je izvođač naknadi štetu naručitelju, a za štetu je odgovoran podizvođač, izvođač ima pravo regresa prema podizvođaču. U odnosima podizvođača i izvođača, podizvođač odgovara za nedostatke građevine na isti način što odgovara izvođač prema naručitelju. Za odgovornost podizvođača u regresnom postupku nisu određena neka posebna pravila ili kraći garantni rokovi. Jedino izvođač mora obavijestiti proizvođača o prigovorima naručitelja u roku od dva mjeseca od kada je primio obavijest od naručitelja, ako namjerava od njega zahtijevati naknadu. Riječ je o prekluzivnom roku, osim ako izvođač i podizvođač nisu drukčije riješile pitanje obavijesti.

LITERATURA

- Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine" broj 53/91., 73/91., 3/94., 7/96., 91/96., 112/99. i 88/01.)
- Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine" broj 35/05., 41/08., 125/11. i 78/15.)
- Zakon o gradnji ("Narodne novine" broj 153/13. i 20/17),
- Posebne uzance o građenju - Službeni list SFRJ broj: 18/77.
- Pravilnik o uvjetima i načinu vođenja građevinskog dnevnika („Narodne novine“ broj 6/2000),
- Komentar Zakona o obveznim odnosima, Vilim Gorenc i drugi autori, izdavač Narodne novine, 2014.
- Ugovor o građenju i uslugama savjetodavnih inženjera, dr.sc. Branko Vukmir, izdavač RRiF, Zagreb, 2009.
- Mr. sc. Andrija Eraković, Ugovor o građenju, zakonitost (45) 1991, br. 9-10
- Izbor odluka Vrhovnog suda RH
- Izbor odluka Visokog trgovačkog suda RH