

# Ugovor o građenju i propisi koji ga uređuju

---

Međimorec, Filip

Undergraduate thesis / Završni rad

2020

Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj: **University North / Sveučilište Sjever**

Permanent link / Trajna poveznica: <https://um.nsk.hr/um:nbn:hr:122:798609>

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

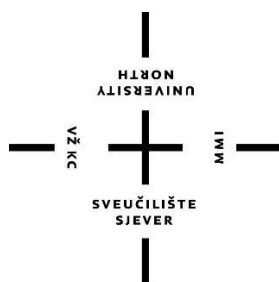
Download date / Datum preuzimanja: **2025-03-14**



Repository / Repozitorij:

[University North Digital Repository](#)





**Sveučilište  
Sjever**

**Završni rad br. 400/GR/2020**

**Ugovor o građenju i propisi koji ga uređuju**

**Filip Međimorec, 0420/336**

Varaždin, studeni 2020. godine

# Prijava završnog rada

## Definiranje teme završnog rada i povjerenstva

ODJEL Odjel za graditeljstvo

STUDIJ preddiplomski stručni studij Graditeljstvo

PRISTUPNIK Filip Međimorec

MATIČNI BROJ 0420/336

DATUM 23.09.2020.

KOLEGIJ Građevinska regulativa

NASLOV RADA Ugovor o građenju i propisi koji ga uređuju

NASLOV RADA NA ENGL. JEZIKU Construction contract and regulations governing it

MENTOR dr.sc. Željko Kos

ZVANJE docent

ČLANOVI POVJERENSTVA

1. prof.dr.sc. Božo Soldo
2. doc.dr.sc. Željko Kos
3. doc.dr.sc. Aleksej Aniskin
4. doc.dr.sc. Bojan Đurin
- 5.

VŽKC

MMI

## Zadatak završnog rada

BROJ 400/GR/2020

OPIS

Pristupnik u radu treba opisati značaj i način na koji zakonska regulativa uređuje sadržaj ugovora o građenju.

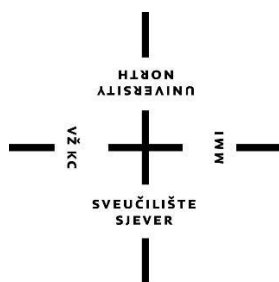
Potrebno je izložiti i opisati FIDIC preporuke općih uvjeta, koji se bave navedenim područjem, kao i hrvatske zakonske propise te hrvatsku autonomnu regulativu i običajno pravo.

U radu je potrebno obraditi sljedeće teme:

- Opisati razvoj ugovora o građenju u hrvatskim propisima
- Izložiti način funkcioniranja europskih pravnih sustava
- Izložiti i opisati zakonski propisan sadržaj ugovora o građenju
- Opisati predradnje bitne za sklapanje ugovora o građenju, kao i situaciju u kojoj dolazi do raskida
- Opisati značaj autonomne regulative i običajnog prava te posebnih uzanci o građenju
- Pri opisivanju stavke 4, po mogućnosti, izložiti primjer iz prakse

ZADATAK URUČEN 20.03.2020.

POTPIS MENTORA



# Sveučilište Sjever

Odjel za Graditeljstvo

Završni rad br. 400/GR/2020

## Ugovor o građenju i propisi koji ga uređuju

### Student

Filip Međimorec, 0420/336

### Mentor

Doc.dr.sc. Željko Kos, struč. spec. ing. aedif



## **Predgovor**

Ugovor o građenju dokument je s kojim se većina ljudi susretne barem jednom u životu, a najčešće o njemu nemaju dovoljno znanja kao ni o zakonskoj regulativi koja ga uređuje.

Ovaj rad pisao sam kako bih pojedince koji se odluče za gradnju, naročito kod manjeg građevinskog objekta, upoznao sa zakonskom regulativom te najvažnijim značajkama od kojih se spomenuti ugovor sastoji. Zahvaljujem se svima koji su mi na bilo koji način pomogli u pisanju ovog završnog rada i u prikupljanju sve potrebne dokumentacije za isti. Posebno se želim zahvaliti svim profesorima koji su mi pomogli tijekom studija, osobito mentoru i profesoru Željku Kosu.

## **Sažetak**

U ovom će se radu govoriti u kojim su dokumentima i zakonskim propisima regulirani odnosi ugovornih strana te će se detaljnije objasniti dio Zakona o obveznim odnosima koji se odnosi na Ugovor o građenju, kao temeljni zakonski propis. Rad će elaborirati, kako smjernice konzultantskih inženjera, tako i običajno pravo te pravnu regulativu koja kogentnim pravnim normama propisuje obvezan sadržaj Ugovora o građenju. Isto tako, elaborirat će se i objasniti koje su predradnje važne za sklapanje kvalitetnog Ugovora o građenju. Slijedom navedenog govorit će se i o značaju Posebnih uzanca o građenju i FIDIC-ovih općih uvjeta ugovora te kako ih primjenjujemo s domaćom regulativom, a sve u cilju kvalitetnijeg sklapanja ugovora za sve ugovorne strane.

## **Sažetak na engleskom**

This paper will discuss which documents and legal regulations regulate the relations of the contracting parties and will explain in more detail, as a basic legal regulation, the part of the Law on Obligations related to the Construction Contract. The paper will elaborate on the guidelines of consulting engineers, as well as customary law and legal regulations that prescribe the mandatory content of the Construction Contract in coherent legal norms. Also, it will be elaborated and explained which preliminary works are important for concluding a quality Construction Contract. Following the above, the importance of the Special Construction Practices and FIDIC's general conditions of the contract will be discussed, as well as how we apply them with domestic regulations, all with the aim of better conclusion of contracts for all contracting parties.



## Popis korištenih kratica

<b>ZOO</b>	Zakon o obveznim odnosima
<b>BRP</b>	Bruto razvijena površina
<b>PUG</b>	Posebne uzance o građenju
<b>ZOG</b>	Zakon o gradnji
<b>ZOPU</b>	Zakon o prostornom uređenju
<b>ZOGI</b>	Zakon o građevinskoj inspekciji
<b>ZPDPUG</b>	Zakon o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje
<b>ZJN</b>	Zakon o javnoj nabavi
<b>FIDIC</b>	The International Federation of Consulting Engineers, (Federation Internationale Des Ingenieurs-Conseils)
<b>UNIDO</b>	The United Nations Industrial Development Organization
<b>UNCITRAL</b>	The United Nations Commission on International Trade Law
<b>UG</b>	Ugovor o građenju
<b>ZZNR</b>	Zakon o zaštiti na radu
<b>PZNRG</b>	Pravilnik o zaštiti na radu na privremenim gradilištima

# Sadržaj

1.	Uvod .....	1
2.	Zakonodavna regulativa - pregled pravnih izvora i propisa .....	2
2.1.	Pravni sustav .....	2
2.2.	Izvori prava .....	2
2.2.1.	Zakonski propisi i standardi.....	2
2.2.2.	Autonomna regulativa i običajno pravo.....	3
3.	Osnovna obilježja, elementi i vrste ugovora.....	4
4.	Predradnje ugovora bitne za sklapanje Ugovora o građenju.....	6
5.	Sadržaj Ugovora o građenju.....	8
6.	Opće odredbe Ugovora o građenju.....	9
6.1.	Opći pojmovi .....	9
6.1.1.	Činidba .....	9
6.1.2.	Pravni subjekt. ....	9
6.2.	Sklapanje Ugovora o građenju.....	10
6.2.1.	Valjanost pravnih poslova.....	11
6.3.	Prava i obveze vezane uz Ugovor o građenju.....	11
6.3.1.	Opće odredbe .....	11
6.3.2.	Pojam Ugovora o građenju i njegove karakteristike .....	12
6.3.3.	Pojam građevine i građevinski radovi. ....	13
6.3.4.	Prava naručitelja .....	13
6.3.5.	Obveze naručitelja .....	13
6.3.6.	Obveze izvođača.....	14
6.3.7.	Rok građenja.....	14
6.3.8.	Odstupanje od projekta i hitni nepredviđeni radovi. ....	14
6.3.9.	Cijena .....	15
6.3.10.	Ugovor o građenju s odredbom "ključ u ruke" .....	16
6.3.11.	Odgovornost za nedostatke.....	17
6.3.12.	Odgovornost za bitne zahtjeve za građevinu .....	18
6.4.	Raskid ugovora.....	19
6.4.1.	Sporazumni raskid ugovora.....	19
6.4.2.	Jednostrani raskid ugovora na temelju prethodnog sporazuma.....	20
6.4.3.	Jednostrani raskid ugovora na temelju zakona.....	20
7.	Posebne uzance o građenju .....	21
8.	Zaključak.....	22
9.	Literatura.....	24



# 1. Uvod

Da bi gradnja bila uspješna, preduvjet za to je da postoji kvalitetno uređen odnos između ugovornih strana, odnosno između naručitelja i izvođača. Taj odnos reguliran je Ugovorom o građenju, u kojem su sadržana sva prava i obveze ugovornih strana, kao i njihove odgovornosti. Navedeni ugovor nastaje sklapanjem pisanog sporazuma dviju strana, međutim da bi taj ugovor bio pravovaljan one moraju biti slobodne, ozbiljne i suglasne. Slijedom toga, proizlazi da je Ugovor o građenju, osim kvalitetnog projekta, temeljni dokument svake kvalitetne gradnje.

S obzirom na to da se u ugovorima o građenju nerijetko radi o iznimno velikoj svoti novca, količini vremena uloženog u izgradnju građevine te o velikoj odgovornosti ugovornih strana, osobito je važno proučiti zakon i precizno odrediti sve elemente ugovora. Najvažniji sastojci tog ugovora su: predmet ugovora, vremenski rok gradnje i cijena radova.

Ovaj će se rad fokusirati na primjenu zakonske regulative pri građenju manjih građevina jednostavnije namjene za koje ne postoji obveza raspisivanja javnog natječaja, a u svezi time i određenih dodatnih predradnji za ugovorne strana te obveza i odgovornosti ugovornih strana.

Kada se govori o građenju manjih građevina, to se najčešće misli na gradnju objekata za male privatne naručitelje. Oni, vrlo često nisu dovoljno upoznati sa svim aspektima zakonske regulative te nemaju dovoljno znanja da bi sami mogli kvalitetno izraziti sve svoje zahtjeve koje žele uključiti u ugovor. Zbog toga, izvođači ponekad ili nisu svjesni svojih preuzetih obveza ili ih ne mogu ispuniti na način koji bi zadovoljio obje ugovorne strane. Samim time, kod građenja takvih objekata najčešće se i događaju sporovi. Ponekad ti sporovi rezultiraju raskidom ugovora. Raskid je prestanak ugovorne obveze valjanog ugovora koji još nije ispunjen ili je djelomično ispunjen.

U ovom će se radu navesti i objasniti primjena autonomne regulative i običajnog prava, te pojasniti značaj i važnost Posebnih uzanci o građenju. Također će biti spomenuti i objašnjeni pojmovi kao što je ugovor s odredbom „ključ u ruke“, koji je čest slučaj u praksi.

## **2. Zakonska regulativa – pregled pravnih izvora i propisa**

Građevinski radovi i poslovi vezani uz njih, regulirani su nizom zakona i pravilnika. Ugovor o građenju spada u domenu Zakona o obveznim odnosima. Ta vrsta ugovora razvila se iz Ugovora o djelu. Kako su građevinski poslovi postajali sve složenije naravi, a često i dugotrajnog karaktera, pojavila se potreba za kvalitetnijom i određenijom vrstom ugovora. Iz tog razloga građevinska je djelatnost, kao gospodarska grana, dosegla visoku razinu zakonske regulacije. Usprkos tome i dalje postoji velik broj sporova koji su činjenično vrlo komplicirani zbog same kompleksnosti takve vrste ugovora.

### **2.1. Pravni sustav**

Europski pravni sustavi svrstavaju određene ugovore u određene zakone, kao naprimjer u zakone o obveznim odnosima. Takav pravni sustav temelji se na francuskom „Code Civil“ koji potječe još od Rimskog prava. Pojedine europske države, kao npr. Austrija i Njemačka, u svojim su pravnim sustavima, ugovore o izvođenju radova razradile tako da postoje posebni i opći uvjeti ugovora. Postojanje takvih ugovora znatno olakšava pregovore budućih ugovornih strana te se njihovim primjenom postiže ravnoteža između prava i obveza svake strane.

### **2.2. Izvori prava**

Pravne propise donose državni, izvršno-politički i sudski organi, te upravna tijela. Oni sadrže pravne norme i činjenice utemeljene tim normama, te time uređuju pravne odnose koji u konačnici čine pravni poredak.

#### **2.2.1. Zakonski propisi i standardi**

Zakonski propisi za ugovore o građenju sadržani su u ZOO-u i PUG-u koji određuju privatno-pravne odnose, a moraju biti usklađeni i sa: „Zakonom o gradnji“, „Zakonom o prostornom uređenju“, „Zakonom o građevinskoj inspekciji“, „Zakonom o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje“, „Zakonom o javnoj nabavi“ i ostalim raznim podzakonskim propisima i aktima kojima su riješena pravna pitanja u javno-pravnim odnosima.

### **2.2.2. Autonomna regulativa i običajno pravo**

Autonomna regulativa je ona koju slobodno i nezavisno donose privredni i neprivredni subjekti koji će tom istom regulativom biti obvezni, a koja se može odnositi na razne dispozitivne elemente koji su sadržani, kako u općim uvjetima ugovora, tako i u raznim normama, standardima i tehničkim specifikacijama.

U svijetu je česta primjena autonomne regulative, a najčešći su primjeri opći uvjeti ugovora FIDIC-a, te UNIDO-a i UNCITRAL-a.

Također, vrlo često se kao značajan izvor prava smatra običajno pravo („Common Law“). Ono je nastalo u Engleskoj i temelji se na pravilima koja su se razvila kroz praksu i običaje i temelj nemaju u nekom zakonskom propisu već su ga razvili sudovi temeljem prošlih sudskih odluka te tako djeluju kao samostalan izvor prava.

U hrvatskoj postoji kodificirano uzance o građenju - PUG, odnosno posebni poslovni običaji vezani uz građenje. Kada se neki zakon poziva na primjenu pravila struke, smatra se da u to ulazi i PUG. To također vrijedi i za ugovorne odnose kod ugovora o izvođenju radova, što je i propisano u čl. 12. ZOO-a (NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18).

Međutim, uzance se primjenjuje i onda kada ugovorne strane nisu pristale na njihovu primjenu, odnosno kada nisu djelomično ili u potpunosti isključile njihovu primjenu, a to je propisano, između ostalog i u samom PUG-u.

### 3. Osnovna obilježja, elementi i vrste ugovora

Općenito govoreći, ugovor je pravna forma kojom ugovorne strane određuju međusobna prava i obveze koje su dogovorile, najčešće tako da jedna strana prima robu ili neku vrstu usluge, a druga novac kao naknadu za izvršeno. To obilježje je karakteristično za sve ugovore o građenju, ali i za mnoge druge vrste ugovora iz ZOO-a, kao npr. Ugovora o kupoprodaji te Ugovora o radu, međutim među njima postoji bitna razlika.

Ako se promatra glavna funkciju svake strane, u ranije navedenim ugovorima, lako se dolazi do zaključka da je kod Ugovora o kupoprodaji jedna ugovorna strana prodavatelj, a druga kupac dok je kod Ugovora o radu, jedna strana poslodavac, a druga posloprimac. Kod ugovora o građenju također se jednu stranu, naručitelja, u načelu može promatrati kao poslodavca, a izvođača kao posloprimca. No, za razliku od Ugovora o radu gdje poslodavac kroz cijelo vrijeme trajanja ugovora određuje način i organizaciju rada koju posloprimac odrađuje, kod Ugovora o građenju od trenutka njegova sklapanja pa sve do trenutka kada svi ugovoreni radovi ne budu završeni, naručitelj ima mogućnost jedino nadziranja radova, osim ako se nešto drugo nije ugovorilo predmetnim ugovorom, a sve ostalo od organizacije pa do načina izvođenja radova je na izvođaču.

Stoga se zaključuje da se izvođača ne može gledati samo kao na posloprimca jer je on sam, uz preuzimanje određenog rizika, zainteresiran za ostvarivanje određenog profita. Ugovori se mogu podijeliti na imenovane i neimenovane. Imenovani ugovori su oni koji su zakonski određeni i imaju propisan zakonski oblik i sadržaj. Članak 620. ZOO-a (NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18) propisuje da Ugovor o građenju mora biti sklopljen u pisanom obliku. Osim toga ZOO ne navodi izričito koji su bitni sastojci ugovora o građenju nužni za njegov nastanak. Nadalje, po čl. 597. ZOO-a (NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18), izvođač je dužan radove izvršiti kako je ugovoreno i po pravilima struke te u određenom vremenu, a ako ono nije određeno, onda u vremenu koje je razumno za takve poslove. Tako da s obzirom na općenitu regulativu ZOO-a i u usporedbi s drugim ugovorima, može se smatrati da su bitni sastojci Ugovora o građenju: obavezan predmet ugovora, a u gotovo svim slučajevima i određena cijena te rok građenja. Ugovor o građenju, kao što je ranije spomenuto, osim što mora sadržavati bitne sastojke koji ga određuju mora biti i u propisanom obliku, jer ga se u suprotnom smatra ništetnim, a to bi značilo da je izvođačevo pravo na naplatu radova koje je izveo prema takvom ugovoru upitno.

Međutim, čl. 294. ZOO-a (NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18) propisuje da se valjanim smatra i onaj ugovor koji nije sklopljen u pisanom obliku ako su ugovorne strane, u cijelosti ili u pretežitom djelu, ispunile obveze koje iz njega nastaju. Najčešće se stupanje ugovora na snagu propisuje u samome ugovoru i to ako su ispunjeni svi uvjeti za početak gradnje. Propisuje se da ugovor stupa na snagu potpisom tog istog ugovora ili „uvođenjem u posao“ izvođača. Ponekad se

stupanje ugovora na snagu odgađa ili uvjetuje plaćanjem avansa ili radi nekog drugog bitnog razloga koji utječe na početak gradnje, jer u većini slučajeva stupanje na snagu određuje i početak brojanja roka za gradnju.

U Ugovoru o građenju mogu se ugraditi i odredbe po kojima naručitelj ima pravo kontrolirati podugovaranja, ugovoriti procjenu i kvalitetu radova, naknadne radove, rješavanje sporova i drugo. Iz svega navedenog zaključuje se da je predmet rada, odnosno projekt, možda i najbitniji sastojak Ugovora o građenju te je poželjna što detaljnija projektno-tehnička dokumentacija u svrhu što jasnijeg određivanja i razumijevanja tog ugovora. Što se tiče roka i cijene građenja, građevinska regulativa poštiva dispozitivni karakter predmetnog ugovora te ih ne propisuje kao obvezne sastojke Ugovora o građenju iako građevinska praksa jednostavno podrazumijeva njihovo postojanje. Postoje i razne vrste ugovora koje naručitelji sklapaju s izvođačem, a koji se u načelu, neki više, a neki manje, razlikuju od Ugovora o građenju koji će u ovom radu biti spomenut. To mogu biti ugovori o isporuci i montaži opreme, ugovor s odredbom „ključ u ruke“, ugovori o transferu tehnologije, „BOT“ ugovori i drugi.



## 4. Predradnje bitne za sklapanje Ugovora o građenju

Gledano da svaka građevina ima svoj životni ciklus, taj ciklus može se podijeliti u više etapa. To bi u prvom redu bila sama odluka o građenju, nakon koje slijedi projektiranje, pribavljanje projektno-tehničke dokumentacije i izvršnih dozvola za građenje, sklapanje predmetnog ugovora te samo građenje. U konačnici jedna od etapa životnog ciklusa građevine je i njena primopredaja na korištenje investitoru i njeno namjensko korištenje.

Iz navedenog se može zaključiti da je prije samog potpisivanja Ugovora o građenju bitno izvršiti određene predradnje od strane investitora i izvođača kako bi izvršenje obveza iz predmetnog ugovora bilo uspješno za obje strane. Predradnje koje investitor mora obaviti opsežnije su jer se one sastoje od izrade investicijskog plana, kojeg često manji investitori zanemaruju, te od izrade potrebnog projekta i druge tehničke dokumentacije kao i pribavljanja građevinske dozvole do samog odabira izvođača kojem će ustupiti gradnju. Izvođačeve predradnje značajno su manje jer se one uglavnom sastoje od izrade i upućivanja ponude investitoru, koja se sastoji od procjene svojih mogućnosti vezane uz rok za izvođenje radova i cijenu tog rada.

Nakon što su sve predradnje obavljene, te nakon što investitor prihvati ponudu izvođača, u načelu je Ugovor o građenju sklopljen te se samo mora udovoljiti zakonskim propisima i sklopiti ugovor u pisanoj formi.

Postoje i situacije sklapanja Ugovora o građenju kojima se izvode gradnje temeljem koncesijskih ugovora ili ugovora o javno-privatnog partnerstva, no to su najčešće znatno veći poslovi kod kojih se moraju često ispuniti specifični uvjeti gradnje i primijeniti posebni propisi.

Prije samog prikupljanja ponuda, investitor treba odlučiti želi li u izvođenje radova uključiti više izvođača i svakom posebno povjeriti određenu vrstu posla ili će se odlučiti za jednog izvođača. Odabirom određene strategije, investitor pokušava postići za sebe najprihvatljiviji način da se ugovoreni radovi završe u okviru proračuna i vremenskog roka. Time se dolazi do zaključka da su dokumenti nastali iz obavljenih predradnji, temeljni dio Ugovora o građenju, koji se uklapaju u njegova tri najvažnija sastojka:

- Predmet ugovora
- Vremenski rok gradnje
- Cijena radova

Samo potpisivanje Ugovora o građenju nije dovoljno za početak gradnje. Prije započinjanja radova, naručitelj je obvezan izvođača „uvesti u posao“, odnosno omogućiti izvođaču pristup gradilištu te osigurati dozvolu za građenje i projektno-tehničku dokumentaciju. Tim činom najčešće počinje teći vremenski rok za dovršetak izvođenja radova. Isto tako, ako investitor odabere strategiju ugovaranja Ugovora o građenju s jednim izvođačem, a koji onda ima odgovornost za upravljanje cijelim projektom, taj ugovor može biti sklopljen i s odredbom „ključ u ruke“. U slučaju pridržavanja navedenih ugovornih obveza, te poštivanja zakonske regulative, a i pravila struke, velika je vjerojatnost da će primopredaja građevine biti uspješna za obje ugovorne strane.

## 5. Sadržaj Ugovora o građenju

Zakonski propisi ne određuju točan sadržaj koji Ugovor o građenju mora imati, ali građevinska regulativa obvezuje sudionike da prije početka građenja moraju ishoditi potrebne dozvole i suglasnosti za građenje određene građevine. Sukladno tome i ti dokumenti ulaze u sadržaj Ugovora o građenju. Dokumenti koji nastaju u toku građenja, a samim time su nastali nakon sklapanja Ugovora o građenju, u principu nisu njegov sastavni dio. Ako neki od tih dokumenata utječu na ugovorni odnos, odnosno obveze ugovornih strana, tada se oni mogu uvrstiti u Ugovor o građenju. To je moguće napraviti tako da ugovorne strane pri sastavljanju Ugovora o gradnji uvedu termin „prema ugovorenoj dokumentaciji“ te prema tome i ta dokumentacija ulazi u sastavni dio Ugovora o gradnji. To bi značilo da ugovorne strane imaju mogućnost ugradnje dispozitivnih odredbi u sam Ugovor o gradnji, koje također moraju biti u pisanom obliku.

U hrvatskom zakonodavstvu ne postoji standardna dokumentacija vezana uz Ugovor o gradnji, a najpoznatija međunarodna je ona koja je preporučena od međunarodne organizacije savjetodavnih inženjera - FIDIC-a. Standardna dokumentacija pomaže regulirati opći dio Ugovora o gradnji, koji možemo primijeniti na većinu ugovora istog ili sličnog karaktera. Postoji i posebni dio koji ovisi o specifičnosti pojedine građevine i njega ugovorne strane posebno dogovaraju.

Dakle, svaki Ugovor o građenju sastoji se od općeg i posebnog dijela te svih ostalih ugovorenih dokumenata koji su prihvaćeni potpisom pisanog primjerka navedenog sporazuma. Opći dio se odnosi na osnove obveznih odnosa prema ZOO-u, a posebni dio na sve ostale ugovorne i izvanugovorne obvezne odnose koje su sudionici dogovorili.

## **6. Opće odredbe Ugovora o građenju**

Opće odredbe ZOO-a, kojima se uređuju ugovorni odnosi, vrijede za sve vrste ugovora, a samim time i za Ugovor o građenju. Stoga, opće odredbe o sklapanju, valjanosti, te uređenju i raskidu ugovora iz ZOO-a primjenjujemo i na Ugovor o građenju osim ako zakon izričito ne propisuje što drugo vezano za tu vrstu ugovora. U uređenju obveznih odnosa u Republici Hrvatskoj, jedna od osnovnih značajki sustava je dispozitivnost. To omogućuje ugovornim stranama da imaju slobodu uređivanja svojih prava i obveza, ali u okviru Ustava Republike Hrvatske, prisilnih propisa te moralu društva. Jedno od načela obveznih odnosa je načelo savjesnosti i poštenja. Iako je teško izričito odrediti tumačenje tog načela, ugovorne strane su ga se dužne pridržavati u smislu da međusobno ispunjavaju svoje obveze i pritom ne prouzrokuju štetu za drugu stranu. Također, ugovorene strane dužne su držati se načela jednake vrijednosti uzajamnih činidaba, a u slučaju nepridržavanja tog načela, moguće su i određene pravne posljedice na štetu okrivljenika.

### **6.1. Opći pojmovi**

Obvezni odnos definira se kao svaki onaj u koji pravni subjekti, svjesno i samovoljno, ulaze povodom činidaba. U svrhu lakšeg razumijevanja, u sljedećem poglavlju definiran je pojam činidbe i pravnog subjekta.

#### **6.1.1. Činidba**

Činidba je objekt ugovorne obveze čiji sadržaj može biti davanje, činjenje, propuštanje ili trpljenje. Isto tako ona mora biti moguća, dopuštena i određena.

Karakteristična činidba za Ugovor o građenju je činjenje, jer je predmet takvog ugovora gradnja određene građevine ili izvođenje drugih građevinskih radova na već postojećim građevinama.

#### **6.1.2. Pravni subjekt**

Svaka fizička i pravna osoba može biti nositelj prava i obveza, a samim time oni mogu biti pravni subjekti. Isto tako, oni mogu vlastitim očitovanjem stvarati pravne učinke, to jest biti jednom od stranaka u obveznom odnosu ako imaju poslovnu sposobnost. Poslovnu sposobnost fizička osoba stječe punoljetnošću, a pravna danom nastanka, ako zakonom nije drugačije

određeno. Fizička osoba koja nije punoljetna može stvarati samo zakonom određene pravne učinke. Fizička osoba može i izgubiti poslovnu sposobnost te time gubi i pravo da vlastitim očitovanjem volje stvara pravne učinke i samim time, učinci koje ona sklopi nisu pravno valjani. Iako i tada postoji mogućnost da ti pravni učinci naknadno konvalidiraju uz određene zakonske pretpostavke. Fizička osoba koja nema poslovnu sposobnost može sudjelovati u obveznom odnosu putem zakonskog zastupnika. Pravne učinke u ime pravne osobe obavlja ona osoba koja je za to ovlaštena prema zakonu, to jest, koja je ovlaštena kao zastupnik za tu pravnu osobu. Vezano za Ugovor o građenju, naručitelj ili investitor mogu biti fizičke i pravne osobe, dok su izvođači pravne osobe, ili fizičke osobe u svojstvu obrtnika.

## **6.2. Sklapanje Ugovora o građenju**

Ugovor o građenju nastaje sklapanjem pisanog sporazuma dviju strana, međutim da bi taj ugovor bio pravovaljan one moraju biti slobodne, ozbiljne i suglasne. Prema ZOO-u ugovor nastaje kada ugovorne strane dogovore bitne sastojke predmetnog ugovora. Uz bitne sastojke postoje i prirodni sastojci koji se podrazumijevaju za određenu vrstu ugovora i oni su važeći osim ako stranke ne isključe njihovu primjenu, te nuzgredni sastojci koji se moraju izričito utanačiti u sam ugovor, da bi bili njegov sastavni dio.

Sklapanju samog ugovora prethodi ponuda jedne strane. Ponuda mora sadržavati sve bitne sastojke i mora imati pravo namjere da se taj ugovor i sklopi. Ako je zakonski propisan oblik u kojem ugovor mora biti sklopljen, tada i ponuda mora biti u tom obliku, a to isto vrijedi i za prihvata ponude. To znači da ponuda koja prethodi Ugovoru o građenju mora biti u pisanom obliku.

Ponuditelj je vezan ponudom osim ako je svoju obvezu da održi ponudu isključio ili ako to isključenje proizlazi iz okolnosti posla. Ponuda se može opozvati u slučaju da je ponuđeni primio opoziv prije njenog primitka ili istovremeno s njom. Nadalje, ponuda koja ima određen rok za njeno prihvaćanje, ponudioca obvezuje do isteka tog roka. Ako ponuda nije sastavljena u propisanom obliku, ona ne obvezuje ponudioca.

Ponuda se smatra prihvaćenom ako ponuditelj primi izjavu ponuđenika o njenom prihvatu ili kad ponuđenik pošalje stvar, plati cijenu, ili učini neku drugu stvar koju možemo smatrati izjavom o prihvatu. Ako ponuđenik izjavi da prihvaća ponudu i istodobno predloži neke izmjene same ponude, smatra se da je prvobitna ponuda odbijena i da je on sa svoje strane načinio novu ponudu svom prijašnjem ponuditelju.

### **6.2.1. Valjanost pravnih poslova**

Da bi ugovor bio pravovaljan mora se utvrditi da ne postoje nikakve smetnje pri sklapanju koje bi dovele do njegove nevaljanosti. Nevaljan ugovor može biti ništetan i pobojan.

Ništetan ugovor je onaj koji je sklopljen od strane koja nema ovlaštenje pravnog subjekta za njegovo sklapanje ili nema poslovnu sposobnost, međutim ugovor je valjan ako je samo jednoj strani zabranjeno sklapanje određenog ugovora, osim ako zakonom nije drukčije predviđeno, a strana koja je povrijedila zakonsku zabranu snosi odgovarajuće posljedice. Također, ništetan ugovor je i onaj koji činidbu čini nemoguću, nedopuštenu, i neodređenu. Ništetan ugovor je i onaj koji se protivi Ustavu Republike Hrvatske, prisilnim propisima i moralu društva. Sud, po službenoj dužnosti pazi na ništetnost i na nju se može pozvati svaka zainteresirana osoba. Ne postoji vremenski period u kojem vrijedi pravo ništetnosti.

Pobojan ugovor je onaj koji je sklopila strana koja je ograničeno poslovno sposobna, kada postoji mana volje ili kada je to određeno zakonom ili posebnim propisom. Pravo za zahtjevom poništenja pobojnog ugovora prestaje nakon godine dana od saznanja za razlog pobojnosti ili nakon tri godine od sklapanja takvog ugovora.

Iz prethodno navedenih razloga, vidi se razlika između ništetnosti i pobojnosti. Dok pobojni ugovori imaju zakonski rok za njihovo poništavanje nakon kojeg isti konvalidiraju, ništetni ugovori u pravilu ne konvalidiraju, osim u posebnim slučajevima kada je to zakonom predviđeno.

## **6.3. Prava i obveze vezane uz Ugovor o građenju**

Zakonski okvir Ugovora o građenju propisan je u 12. odsjeku ZOO-a (NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18), člancima 620. – 636. Osim navedenih članaka, za Ugovor o građenju bitne su i odredbe koje su propisane za Ugovor o djelu, te sve druge opće odredbe kojima se uređuju obvezni odnosi. Radi svega gore navedenog, dolazimo do zaključka da za Ugovor o građenju moramo gledati i pojedine zakonske odredbe koje nisu namijenjene samoj tematici građenja, u svrhu dobivanja točnog prikaza uređenja te vrste ugovora.

### **6.3.1. Opće odredbe**

U okviru općih odredaba Ugovora o građenju unutar ZOO-a (NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18), susreću se s odredbe koje definiraju razne pojmove koje su važan dio samog ugovora, a to su:

- pojam samog Ugovora o građenju
- pojam građevine i nadzora
- odstupanje od projekta
- hitne nepredviđene radove
- cijenu radova i izmjenu cijene radova
- odredbu o nepromjenjivosti cijena
- raskidu ugovora zbog povećanja cijene
- prava naručitelja na sniženje ugovorene cijene.

### **6.3.2. Pojam ugovora o građenju i njegove karakteristike**

Pojam Ugovora o građenju definiran je stavkom 1., članka 620. ZOO-a (NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18), a on glasi:

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

Iz ovog stavka uočavaju se dvije važne karakteristike ugovora, a to su kauzalnost i naplatnost. Kauzalnost, ili uzročnost, je karakteristika ugovora koja prikazuje obvezu jedne ugovorne strane prema drugoj, tako da se građenjem predmeta ugovora može ostvariti naplatnost tog ugovora. Još jedna važna karakteristika ovog ugovora je sadržana u stavku 2., članka 620. istog zakona, a odnosi se na oblik predmetnog ugovora. U slučaju nepostojanja propisanog oblika, ugovor smatramo ništetnim. U pravilu takvi se ugovori ne osnažuju, premda članak 294. ZOO-a (NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18) propisuje da postoji i ta mogućnost ako se ispune sljedeće pretpostavke:

- ako su ga stranke izvršile u cijelosti ili u pretežitom dijelu;
- ako iz cilja zbog kojeg je oblik propisan ne proizlazi drugačije

Ugovor o građenju može se podijeliti u dva osnovna tipa, a to je klasičan Ugovor o građenju na koji se primjenjuju prava i obveze iz općih odredaba i na Ugovor o građenju s odredbom „ključ u ruke“. Na potonju vrstu ugovora osim općih odredbi primjenjuju se i specifične odredbe propisane člankom 630. ZOO-a (NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18).

### 6.3.3. Pojam građevine i građevinski radovi

Građevina je definirana člankom 621. ZOO-a (NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18):

*“Pod »građevinom« razumijevaju se zgrade, brane, mostovi, tuneli, vodovodi, kanalizacije, ceste, željezničke pruge, bunari i ostale građevine čija izrada zahtijeva veće i složenije radove.”*

Iz navedenog se vidi da tim pojmom nije točno i isključivo definirano značenje „građevine“ nego da je opisan čitav niz objekata koji nisu poimence imenovani u samom zakonu.

Pojam građevinskih radova nije točno definiran ovim zakonom, ali se interpretacija toga ustalila u praksi tako da pod tim pojmom možemo smatrati razne sanacije, adaptacije, ugradnje uređaja, pa sve do same gradnje i nadogradnje objekata.

### 6.3.4. Prava naručitelja

Opće odredbe ZOO-a, to jest, pojedini članci tog zakona, propisuju i neka prava koja naručitelj ima u odnosu prema izvođaču radova. Tako primjerice, članak 622. ZOO-a (NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18) glasi:

*„Izvođač je dužan omogućiti naručitelju stalan nadzor nad radovima i kontrolu količine, kakvoće i sukladnosti ugrađenih proizvoda.”*

Osim toga, temeljem članka 629. ZOO-a (NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18), naručitelj ima i pravo na sniženje ugovorne cijene, ako za to postoji zakonska osnova. Također, naručitelj ima i pravo raskida ugovora u određenim slučajevima, pravo na otklanjanje nedostataka građevine, naknadu štete i ostalo.

### 6.3.5. Obveze naručitelja

Najvažnija obveza naručitelja je isplata izvođaču ugovorenu cijenu za obavljene radove. Ponekad se može dogoditi da naručitelj bude obvezan platiti drugačiju cijenu od ugovorene, ali takve promjene su zakonski regulirane. Osim toga, naručitelj ima obvezu i dužnost izvođaču radova omogućiti uvid u svu potrebnu dokumentaciju vezanu za izvođenje radova i omogućiti mu nesmetan pristup gradilištu



### **6.3.6. Obveze izvođača**

Najvažnija obveza izvođača je izvesti radove definirane ugovorom, i to u roku ako je on određen ili koji je razuman s obzirom na okolnosti radova. U slučaju da izvođač ne izvodi predviđene radove iz ugovora samostalno, nego je za to angažirao podizvođača, on i dalje odgovara naručitelju za izvršenje posla. Vezano uz gore navedeno, obveza izvođača je predati predmet ugovora naručitelju osim u slučaju da nije u mogućnosti ispuniti ugovor iz razloga za koji on ne odgovara.

### **6.3.7. Rok građenja**

Iako ga većina smatra bitnim, rok građenja nije bitan sastojak Ugovora o građenju te ne mora biti propisan u samom ugovoru, ali je on zbog svoje svrhe gotovo uvijek propisan. Izvođač je obvezan izvršiti radove u predviđenom roku ili ako on nije propisan u roku koji je razuman za izvođenje ugovorenih radova.

Ako dođe do kašnjenja radova za koje je kriv izvođač, to se može negativno odraziti po njega jer se vrlo često u Ugovorima o građenju ugovaraju kazne za slučaj prekoračenja rokova za izvođenje radova. Međutim, ako se radovi oduže zbog izvanrednih i nepredvidivih okolnosti na koje izvođač ne može utjecati, onda se rok za izvođenje radova može produžiti.

Isto tako, do kašnjenja može doći i zbog razloga za koje je kriv naručitelj, a to mogu biti izmjene u izvođenju radova, kašnjenje materijala za koje je on odgovoran ili zbog neisplaćenog predujma. U tim slučajevima izvođač nije odgovoran za prekoračenje roka gradnje.

### **6.3.8. Odstupanje od projekta i hitni nepredviđeni radovi**

Svako izvođenje radova se izvodi temeljem određenog projekta, sukladno tome, izvođač se sklapanjem ugovora obvezuje izvesti na način kako je to predviđeno projektom. Za bilo kakva odstupanja od projekta, izvođač mora imati pisanu suglasnost naručitelja radova.

Ako izvede određene radove mimo projekta bez suglasnosti naručitelja, izvođač nema pravo tražiti povećanje ugovorene cijene za te radove.

Ipak, u ZOO-u (NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18) su člankom 624. propisane i situacije u kojima izvođač može izvesti hitne nepredviđene radove bez prethodne suglasnosti naručitelja, ali ga o tome mora bez odgode izvijestiti. Stavak 2. istog članka, nabraja u kojim slučajevima bi se takvi radovi mogli izvoditi:

*„– 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,  
– radi sprječavanja nastanka štete uslijed tih događaja, te  
– po naredbi mjerodavnog tijela javne vlasti.“*

U tim slučajevima, izvođač ima pravo na pravičnu naknadu. Međutim, ako se zbog tih radova ugovorena cijena bitno poveća, naručitelj ima pravo na raskid ugovora, o čemu je dužan bez odgode obavijestiti izvođača. U tom slučaju je naručitelj dužan isplatiti izvođaču odgovarajući dio ugovorene cijene za već obavljene radove, ali i pravičnu naknadu za izvođenje nepredviđenih radova.

### **6.3.9. Cijena**

Cijena nije jedan od bitnih sastojaka, ali isto kao i rok građenja gotovo je uvijek propisana. Sukladno tome cijena se određuje na način koji je propisan prema članku 625. ZOO-a (NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18):

*„Cijena radova može se odrediti po jedinici mjere ugovorenih radova (jedinična cijena) ili u ukupnom iznosu za cijelu građevinu (ukupno ugovorena cijena).“*

Iz toga se može vidjeti da postoje dva osnovna principa određivanja cijene. Jedinična cijena može se odrediti recimo po četvornom metru.

Kao što je ranije spomenuto, postoji i mogućnost korekcije ugovorene cijene u pojedinim zakonom propisanim slučajevima. Članak 626. ZOO-a (NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18), govori o pravima izvođača na korekciju cijene, a on glasi:

*„(1) 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.*

*(2) U slučaju da izvođač svojom krivnjom nije izveo radove u roku predviđenom ugovorom, on može 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.*

*(3) U oba slučaja izvođač može zahtijevati samo razliku u cijeni radova koja prelazi dva, odnosno pet postotaka.*

*(4) 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.“*

Članak 629. ZOO-a (NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18) nam govori o pravu naručitelja na sniženje ugovorene cijene, a on glasi:

*„(1) 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.*

*(2) 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.*

*(3) 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.“*

Postoje i slučajevi kada ugovorne strane u ugovor uključe odredbu o nepromjenljivosti cijena. U tom slučaju, ne vrijede članci 626. i 629. ZOO-a (NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18), nego članak 627. koji glasi:

*„(1) 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, izvođač može, usprkos takvoj odredbi ugovora, 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. (2) Ali i u tom slučaju izvođač može zahtijevati samo razliku u cijeni koja prelazi deset postotaka, osim ako je do povećanja cijene elemenata došlo poslije njegova dolaska u zakašnjenje“.*

### **6.3.10. Ugovor o građenju s odredbom „ključ u ruke“**

Kod ugovora s ovom ili sličnom odredbom, izvođač se obvezuje samostalno izvesti sve radove za izgradnju i uporabu građevine. Takvi ugovori su dosta česti, i kod ugovaranja takvih ugovora, ugovorena cijena jedinstvena je i obuhvaća sve radove koji će se izvesti na građevini. To znači da ona obuhvaća i sve nepredviđene radove i viškove radova, a isključuje manjak radova. Prema

tome, za ovakav tip ugovora ne vrijede odredbe o promjenama cijena. Ako u ovakvom ugovoru sudjeluje više izvođača, oni imaju solidarnu odgovornost prema naručitelju.

### **6.3.11.           Odgovornost za nedostatke**

Ugovor o građenju razvio se iz Ugovora o djelu, ali on je danas zakonom propisan i smatra ga se nominantnim. Unatoč tome, na njega se i dalje odnose neke odredbe Ugovora o djelu, a jedna od njih je i ona o odgovornosti za nedostatke. To je propisano člankom 631. ZOO-a (NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18).

Jedna od dužnosti naručitelja je da mora pregledati građevinu i da o mogućim nedostacima bez odgode obavijesti izvođača. Ako se naručitelj bez opravdanog razloga ne odazove na poziv izvođača da pregleda građevinu smatra se da je rad primljen. Nakon što je rad primljen i pregledan izvođač više nije odgovoran za nedostatke koji su se mogli uočiti uobičajenim pregledom. Potonje ne vrijedi ako je izvođač znao za nedostatke, a nije ih pokazao naručitelju. Također, postoji mogućnost da nedostaci mogu biti skriveni i da ih nije bilo moguće otkriti običnim pregledom, tada se naručitelj ima pravo pozvati njega, ali samo ako u roku od mjesec dana obavijesti izvođača. Nakon isteka dvije godine od primitka građevine, naručitelj se više ne može pozvati na nedostatke, osim ako je bio spriječen u tome izvođačevom prijevarom. Kada izvođač zna za činjenice ili su mu one morale biti poznate vezano uz određene nedostatke, a ne priopći ih naručitelju, tada se on nema pravo pozvati na neku od odredba o odgovornosti.

Članak 608. ZOO-a (NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18) govori o pravu naručitelja za otklanjanjem nedostatka i za naknadu štete koju trpi. Ako je nedostatak toliki da je djelo neupotrebljivo, naručitelj ima pravo na raskid ugovora bez da prije toga traži mogućnost otklanjanja nedostatka. U slučaju manjih nedostataka, naručitelj mora dopustiti izvođaču da ih otkloni i za to mu dati primjeren rok. U slučaju da ih ne otkloni do roka, naručitelj ima pravo na teret izvođača otkloniti nedostatak, sniziti naknadu, ili raskinut ugovor. Raskid ugovora nije moguć u slučaju neznatnog nedostatka. Također, naručitelj u svakom od ovih slučajeva ima i pravo na naknadu štete.

Ova sva prava naručitelja vezana uz otklanjanje nedostataka građevine, prelaze i na kasnije stjecatelje građevine s time da njima ne teče novi rok za obavijest i tužbu, nego im se uračunava rok od prethodnika.

### 6.3.12.      **Odgovornost za bitne zahtjeve za građevinu**

Pošto je Ugovor o građenju specifičan, u ZOO-u su propisane i odredbe koje uređuju odgovornost izvođača, projektanta i osobe zadužene za nadzor. To je specificirano člankom 633. ZOO-a (NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18):

*„(1) Izvođač odgovara za nedostatke građevine koji se tiču ispunjavanja zakonom određenih bitnih zahtjeva za građevinu ako se ti nedostaci pokažu za vrijeme od deset godina od predaje i primitka radova.*

*(2) 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 tijekom građenja se nisu pojavile okolnosti koje dovode u sumnju osnovanost navedenih isprava.*

*(3) Isto vrijedi i za projektanta ako nedostatak građevine ili zemljišta potječe od nekog nedostatka u projektu.*

*(4) Isto vrijedi i za osobu koja obavlja nadzor ako nedostatak građevine ili zemljišta potječe od nekog nedostatka u provedbi nadzora.*

*(5) Oni su odgovorni ne samo prema naručitelju nego i svakom drugom stjecatelju građevine.*

*(6) Ova njihova odgovornost ne može se ugovorom isključiti ni ograničiti.“*

Nastavno na gore citiran članak ZOO-a, u članku 636. istog zakona, propisani su regresivni odnosi između projektanta, izvođača i osobu zaduženu za nadzor te je njime definirana podjela odgovornosti među njima razmjerno njihovoj krivnji:

*„(1) Kad su za štetu odgovorni izvođač, projektant i osoba koja obavlja nadzor, odgovornost svakog od njih određuje se razmjerno njihovoj krivnji.*

*(2) 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.*

*(3) 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.*

*(4) Izvođač koji je naknadio štetu nastalu zbog nedostatka u izvedenim radovima ima pravo zahtijevati naknadu od projektanta u mjeri u kojoj nedostaci u izvedenim radovima potječu od nedostataka u projektu.*

*(5) 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.*

*(6) Kad je za nedostatak odgovorna osoba kojoj je izvođač bio povjerio obavljanje jednog dijela posla, 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.“*

Naručitelj ili drugi stjecatelj gubi pravo pozivanja na nedostatak ako u roku od šest mjeseci od njegova utvrđivanja o tome ne obavijesti izvođača, projektanta ili osobu zaduženu za nadzor. Izvođač može isključiti ili smanjiti svoju odgovornost ako je prije izvršenja određenog rada po zahtjevu naručitelja upozorio na opasnost od štete.

## **6.4. Raskid ugovora**

Ispunjenje ugovora najčešći je način prestanka ugovorne obveze i ostvarivanja gospodarske svrhe, ali zbog određenih okolnosti zakonodavstvo dopušta i njegov raskid, a on može biti: sporazuman ili jednostran. Raskid je prestanak ugovorne obveze valjanog ugovora koji još nije ispunjen ili je djelomično ispunjen. Premda je ispunjenje ugovora cilj svake ugovorne obveze, te je takva obveza ugovornih strana propisana člankom 9. ZOO-a (NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18), ponekad se zbog pogrešne formulacije ugovora mogu povrijediti neka druga temeljna načela propisana u ZOO-u, a to su: sloboda uređivanja obveznih odnosa, načelo savjesnosti i poštenja, načelo ravnopravnosti sudionika u obveznom odnosu te načelo jednake vrijednosti činidaba. Znajući da se samo valjani ugovor može raskinut, mora se napraviti razlika između raskida ugovora i poboynosti ili ništetnosti.

### **6.4.1. Sporazumni raskid ugovora**

S obzirom na to da ugovorna obveza nastaje suglasnošću volja ugovornih strana, iz toga proizlazi činjenica da i prestanak ugovorne obveze, odnosno raskid ugovora može nastati suglasnošću volja ugovornih strana. Ta mogućnost je propisana člankom 160. ZOO-a (NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18).

#### **6.4.2. Jednostrani raskid ugovora na temelju prethodnog sporazuma**

Bez obzira na to što u ovom slučaju dolazi do raskida ugovora jednostranim očitovanjem volje i ovdje se u naravi radi o sporazumnom raskidu ugovora. Pravni temelj za jednostrani raskid ugovora nalazi se u prethodno ugovorenim odredbama koje ovlašćuju jednu stranu da mogu raskinuti ugovor jednostranim očitovanjem neovisno o volji druge strane.

#### **6.4.3. Jednostrani raskid ugovora na temelju zakona**

U određenim slučajevima kada ne postoji suglasnost volja ugovornih strana za raskidom ugovora, zakonodavac predviđa slučajeve kada ovlašćuje ugovornu stranu na raskid ugovora jednostranim očitovanjem volje iako takva mogućnost nije prethodno ugovorena. Postoje dva slučaja kod kojih zakonodavac daje pravo stranama jednostrano raskinuti ugovor na temelju zakona, a to su: raskid ugovora radi neispunjenja i raskid ugovora zbog promijenjenih okolnosti.

## **7. Posebno uzance o građenju**

U svijetu postoji raširena praksa postojanja općih uvjeta ugovora iz domene ugovora za izvođenje radova i tim uvjetima je pridana velika važnost, dok je u Hrvatskoj ta praksa zanemariva te se javlja samo u nekim odredbama Ugovora o građenju i Ugovora o djelu te PUG-u.

U Hrvatskoj zakonskoj regulativi je člankom 199. ZOG-a (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19) propisano uvođenje posebnog uzanca o građenju kojim će se regulirati odnosi između naručitelja i izvođača radova i koji će se primjenjivati u skladu s posebnim propisima u obveznim odnosima.

U drugom uzancu PUG-a uočava se da će opći uvjeti PUG-a biti primijenjeni za sve Ugovore o građenju osim u slučaju da njihova primjena nije isključena u samom ugovoru. Iz tog razloga često se događa da ugovorne strane nesvjesno pristanu na primjenu tih uzanci jer su zaboravili regulirati njihovu primjenu. To se najčešće vidi kod ugovaranja manjih radova, prije svega od strane privatnih investitora, radi nepoznavanja samih uzanci.

Budući da je PUG-om reguliran samo manji dio općih uvjeta Ugovora o građenju, njegovo izuzeće nije poželjno, ali je moguće s obzirom na dispozitivan karakter Ugovora o građenju. Tako ugovorne strane imaju mogućnost same ugovoriti pravne norme koje će pratiti načelo savjesnosti i poštenja te će biti u skladu s Ustavom Republike Hrvatske.



## 8. Zaključak

Većina ljudi barem će se jednom u životu morati susresti s problematikom i predmetom ovog završnog rada. Prilikom svake gradnje, a osobito prilikom gradnje manjih građevinskih objekata što se najčešće odnosi na gradnju objekata za male privatne naručitelje, potrebno je dobro proučiti zakone i pravnu regulativu vezanu uz gradnju. Nerijetko se desi da ugovorne strane nisu dovoljno upoznate za svim aspektima zakonske regulative te nemaju dovoljno znanja da bi mogli sami kvalitetno ispuniti svoje preuzete obveze. Zbog navedenog najčešće se i događaju sporovi koje je potrebno na vrijeme uočiti i sanirati u korist svih strana. Sporove je potrebno minimalizirati iz razloga što se najčešće radi o velikoj svoti novca, količini vremena uloženog u izgradnju građevine te o velikoj odgovornosti ugovornih strana. S obzirom na svoj značaj, u gospodarskom smisli, pojavila se potreba da se graditeljstvo kvalitetno zakonski regulira. Temeljem toga, Ugovor o građenju se izdvojio od Ugovora o djelu iako imaju mnoge zajedničke karakteristike. Premda je svaka gradnja regulirana Zakonom o gradnji i ostalim specifičnim zakonima koji određuju ugovorne odnose, gradnja ne može početi bez Ugovora o građenju. Osim zakonskih propisa, građenje je regulirano i običajnim pravima tako da u Hrvatskoj postoji kodificirano uzance o građenju - PUG. Sve što se drugačije ne regulira u samom ugovoru smatra se da vrijede Posebne uzance o građenju. Shodno tome, PUG se primjenjuju sve dok se djelomično ili u cijelosti ne isključi njihova primjena. U svijetu postoji široka primjena autonomne regulative, a najčešći primjer toga su standardni Opći uvjeti ugovora propisani od strane FIDIC-a. Oni također mogu biti sastavni dio svakog ugovora, u cijelosti ili djelomično, ali to mora biti izričito propisano. Ugovor o građenju ima neke specifičnosti koji ga razlikuje od ostalih ugovora, a koji spadaju u domenu istog zakona. Jedna od njih je pisani oblik u kojem on mora biti sklopljen. Kod ugovora o građenju ugovorne strane predstavljaju naručitelja i izvođača. Od trenutka sklapanja spomenutog ugovora pa sve do trenutka kada svi ugovoreni radovi ne budu završeni, naručitelj ima mogućnost jedino nadziranja radova, osim ako se nešto drugo nije ugovorilo predmetnim ugovorom, a sve ostalo od organizacije pa do načina izvođenja radova je na izvođaču. To je još jedna specifičnost koja razlikuje odnose u Ugovoru o građenju od recimo Ugovora o radu.

S obzirom na kompleksnost samog ugovora, prije sklapanja istog potrebno je obaviti niz predradnji te su dokumenti nastali iz obavljenih predradnji temeljni dio Ugovora o građenju. Nastali se dokumenti uklapaju u njegova tri najvažnija sastojka: predmet ugovora, vremenski rok gradnje i cijena radova. Sklapanje ugovora nije dovoljno za početak gradnje, naručitelj je obavezan izvođača „uvesti u posao“ te mu osigurati dozvolu za građenje i ostalu dokumentaciju. Ako se naručitelj odluči da želi sklopiti s izvođačem ugovor s odredbom „ključ u ruke“ tada se izvođač, u većini slučajeva, obvezuje da će pribaviti sve dozvole i dokumentaciju koji su neophodni za

početak gradnje. Zakonska regulativa ne propisuje točan sadržaj koji Ugovor o građenju mora imati, ali postoje dozvole koje građevinska regulativa zahtjeva od naručitelja prije početka svake gradnje. Iako neki od dokumenata mogu nastati nakon sklapanja Ugovora o građenju oni se naknadno mogu uvrstiti u njega. U svakom Ugovoru o građenju, sve ugovorne strane prihvaćaju određene obveze, a u svezi s time i određena prava koja proizlaze iz ugovora. Ta prava i obveze moraju se slagati s načelom savjesnosti i poštenja te načelom jednake vrijednosti uzajamnih činidaba. U slučaju ne pridržavanja tih načela postoje pravne posljedice koje idu na štetu okrivljenika.

U Varaždinu, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Potpis studenta



**IZJAVA O AUTORSTVU  
I  
SUGLASNOST ZA JAVNU OBJAVU**

Završni/diplomski rad isključivo je autorsko djelo studenta koji je isti izradio te student odgovara za istinitost, izvornost i ispravnost teksta rada. U radu se ne smiju koristiti dijelovi tuđih radova (knjiga, članaka, doktorskih disertacija, magistarskih radova, izvora s interneta, i drugih izvora) bez navođenja izvora i autora navedenih radova. Svi dijelovi tuđih radova moraju biti pravilno navedeni i citirani. Dijelovi tuđih radova koji nisu pravilno citirani, smatraju se plagijatom, odnosno nezakonitim prisvajanjem tuđeg znanstvenog ili stručnoga rada. Sukladno navedenom studenti su dužni potpisati izjavu o autorstvu rada.

Ja, Filip Međimorec pod punom moralnom, materijalnom i kaznenom odgovornošću, izjavljujem da sam isključivi autor završnog rada pod naslovom "Ugovor o građenju i propisi koji ga uređuju" te da u navedenom radu nisu na nedozvoljeni način (bez pravilnog citiranja) korišteni dijelovi tuđih radova.

Student/ica:  
Filip Međimorec

*Međimorec*

(vlastoručni potpis)

Sukladno Zakonu o znanstvenoj djelatnosti i visokom obrazovanju završne/diplomske radove sveučilišta su dužna trajno objaviti na javnoj internetskoj bazi sveučilišne knjižnice u sastavu sveučilišta te kopirati u javnu internetsku bazu završnih/diplomskih radova Nacionalne i sveučilišne knjižnice. Završni radovi istovrsnih umjetničkih studija koji se realiziraju kroz umjetnička ostvarenja objavljuju se na odgovarajući način.

Ja, Filip Međimorec neopozivo izjavljujem da sam suglasan s javnom objavom završnog rada pod naslovom "Ugovor o građenju i propisi koji ga uređuju" čiji sam autor.

Student/ica:  
Filip Međimorec

*Međimorec*

(vlastoručni potpis)

## 9. Literatura

- [1] Zakon o obveznim odnosima, Narodne novine, broj: 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18
- [2] Posebne uzance o građenju, Službeni list SFRJ, broj: 18/77
- [3] Zakon o gradnji, Narodne novine, broj: 153/13, 20/17, 39/19, 125/19