

# POSEBNE UZANCE O GRAĐENJU

Darko Jambreković,

član Radne skupine za izradu Posebnih uzanci o građenju

# Uvodno

## Posebne uzance o građenju (NN 137/2021)

- Čl. 12. ZOO – „automatska” primjena Uzanci (PUG), ako se ugovorom ne isključi
- Čl. 219. ZJN – javna nabava obratno, „automatski” isključena primjena PUG, ako...

## PUG – uzanca br. 6 - definicije pojmova

Uzanca br. 6. uređuje 17 definicija pojmova

Neke važnije definicije:

- **Izvantroškovnički radovi** - nepredviđeni i naknadni radovi čije izvođenje nije predviđeno u ugovornom troškovniku,
- **Podizvođač** je osoba kojoj je izvođač ustupio dijelove svojih radova i ugovorom je vezan za izvođača, neovisno o tome što je podizvođač sklopio ugovor pod nazivom izvođač, *za podizvođača odgovara izvođač, te za angažman podizvođača nije potrebna suglasnost naručitelja*, osim ako ugovorom nije drukčije određeno

## PUG – uzanca br. 6 - definicije pojmova

- . **Vrste cijena** – jedinična i ukupno ugovorena (sa dodatnim definicijama)
- **Tehnička dokumentacija** je skup dozvola, elaborata, projekata, troškovnika i opisa koji definiraju predmet radova i na temelju kojih je moguće pristupiti građenju.
  - **Građevinska knjiga** je dokument koji vodi Izvođač, a ovjerava ju nadzorni inženjer, upisuju podaci o količinama izvedenih radova i služi za obračun radova, građevinsku knjigu čine dokaznice mjera i količina te obračunski nacrti i odgovarajuće skice te u koju se upisuju podaci o količinama izvedenih radova i služi za obračun radova
- **Dinamički plan radova** je vremenski program izvođenja radova razrađen prema aktivnostima raspoređenima po određenim rokovima i tehnološkom slijedu

# PUG – uzanca br. 6 - definicije pojmova

- **Jamstva** (sa definicijama):
  - za ozbiljnost ponude,
  - za dobro ispunjenje ugovora,
  - za predujam,
  - za jamstveni rok,
  - jamstvo plaćanja
- **Nepredviđeni radovi** su hitni radovi koje je Izvoditelj dužan izvesti s odobrenjem ili bez odobrenja naručitelja radi očuvanja stabilnosti i sigurnosti građevine, susjednih građevina i osoba, te ostali radovi koje je nužno hitno izvesti zbog tehnoloških razloga i/ili funkcionalnih razloga

## PUG – uzanca br. 6 - definicije pojmova

- **Naručitelj** je osoba koja je sklopila ugovor o izvođenju radova s izvođačem. Naručitelj može, ali ne mora, biti investitor i/ili krajnji korisnik građevine (*nije uređeno Zakonom o gradnji*)
- **Primjereni rok** je vrijeme potrebno da se od saznanja za određenu činjenicu poduzmu odgovarajuće radnje, u skladu sa zakonima i ugovorom, odnosno vrijeme koje je uobičajeno da se izvrši obveza za radnju ili niz aktivnosti u konkretnom slučaju

## Uređen slučaj proturječja između projekta i troškovnika – uzanca br. 7

(3) Ako postoje proturječnosti između projekta i troškovnika, u svrhu izvedbe primjenjuje se projekt, a u svrhu obračuna primjenjuju se ugovorni troškovnici za pojedine vrste radova, dok će se za izvedene radove koji nisu predviđeni troškovnikom obračun napraviti na temelju jediničnih cijena sličnih radova prihvaćenih i ugovorenih u troškovniku, cijena na tržištu rada odnosno prethodno dogovorenih cijena.

# Propisana obveza naručitelja na izradu izvedenog projekta – uzanca br. 10

(5) Naručitelj je dužan osigurati izvedbeni projekt, osim ako je to izričito ugovorena obveza izvođača.



## Predviđena obveza plaćanja VTR-a, izvedenih i bez pisanog dodatka ugovora– uzanca br. 16

(3) Izvođač ima pravo na naknadu izvan troškovničkih radova čak i kada za njihovo izvođenje nije sklopljen dodatak ugovora o građenju u pisanoj formi, a izveden je po nalogu naručitelja.

## Promjena cijena radova – uzanca br. 18

- ako dođe do promijenjenih okolnosti koje utječu na visinu te cijene.

(3) Promijenjene okolnosti su osobito:

1. mjere utvrđene aktima nadležnih tijela,
2. promjena cijena građevnih proizvoda / opreme / usluga na tržištu,
3. uvjeti za izvođenje radova u zemlji ili vodi koji nisu predviđeni tehničkom dokumentacijom,
4. prekoračenje roka gradnje radi izvođenja izvantroškovničkih radova.

## Promjena cijena radova – uzanca br. 19

(1) Izvođač može zahtijevati povećanje jedinične cijene , ako su se u vremenu između davanja ponude i ispunjenja ugovora, a bez njegova utjecaja, povećale cijene pojedinih elemenata na temelju kojih je određena jedinična cijena pojedine stavke troškovnika, tako da bi ta cijena trebala biti veća za **više od dva postotka**.

(2) Promjena cijene građevnih proizvoda/ opreme / usluga utvrđuje se prema službenim **podacima Državnog zavoda za statistiku ili analizi HGK** ,

(3) Pravo na izmjenu ugovorene cijene može se ostvarivati samo za radove koje je potrebno izvesti ili su izvedeni nakon povećanja cijena preko utvrđenih postotaka.

# Promjena cijena radova – uzanca br. 20

Elementi formule za obračun razlike u cijeni

(1) Polazni elementi mogu biti:

- indeks elemenata i materijala u izgradnji,
- indeks prosječne bruto plaće u građevinarstvu,
- indeks cijena tekućih goriva i maziva,
- indeks cijena proizvodnje motornih vozila,
- te drugi indeksi i njihovi međusobni omjeri, primjereni vrsti građevinskih radova na koje se obračun primjenjuje.

## Klauzula o nepromjenjivosti cijena- uzanca br. 22

(1) Ako je ugovoreno da se cijena ne mijenja (fiksna cijena) zbog nastupanja promijenjenih okolnosti, izmjena ugovorene cijene može se zahtijevati ako se cijena zbog promijenjenih okolnosti poveća ili smanji za više od tri posto.

## Klauzula “ključ u ruke”- uzanca br. 26

- (1) Klauzula „ključ u ruke” a pod uvjetom da naručitelj osigurava glavni i izvedbeni projekt, znači da ugovorena cijena radova predviđenih projektom obuhvaća i vrijednost onih radova koji nisu predviđeni troškovnikom, ali su predviđeni grafičkim dijelovima projekta te da na promjenu cijene ne utječu više radnje / manje radnje (izvedenih radova/usluga).
- (2) „Ključ u ruke” ne isključuje izmjenu ugovorene cijene zbog:
1. nastupanja promijenjenih okolnosti
  2. izvanstroškovničkih radova koji nisu predviđeni grafičkim dijelovima projekta
  3. promjene tehničke dokumentacije koju je zatražio naručitelj.

## Uređen je način utvrđivanja cijena VTR-a i naknadnih radova uzanca br. 27

(2) Cijena naknadnih radova i nepredviđenih radova određuje se dogovorom između naručitelja i izvođača u skladu s cijenama na tržištu istih ili sličnih radova i u skladu s uvjetima izvršenja nepredviđenih radova, vodeći računa o jediničnim cijenama ugovorenih radova.

## Produljenje rokova – uzanca 33

(4) Kao razlozi zbog kojih se može zahtijevati produljenje rokova smatraju se osobito:

- 1. viša sila, prirodni događaji, osobito vremenski uvjeti,
- 2. mjere predviđene aktima nadležnih tijela za koje nije odgovoran izvođač
- 3. uvjeti za izvođenje radova u zemlji ili u vodi koji nisu predviđeni
- 4. zakašnjenje uvođenja izvođača u posao odnosno **naknadno utvrđenje postojećih instalacija koje onemogućavaju izvođenje radova**
- 5. postupci naručitelja iz uzance 32. (*Koordiniranje radova*) i uzance 63. (*Slučajevi u kojima se radovi mogu obustaviti*)
- 6. zakašnjenje u isporuci opreme ako opremu nabavlja naručitelj, **te zakašnjenje u izvođenju radova imenovanog podizvođača**
- 7. izvantržovnički radovi za koje izvođač pri zaključivanju ugovora nije znao niti je mogao znati da se moraju izvesti
- 8. povećanje fizičkog obujma svih ugovorenih radova **za više od 10 posto**
- 9. izmjene i dopune tehničke dokumentacije



## Uvođenje izvođača u posao – uzanca br. 36

(2) Uvođenje izvođača u posao obuhvaća osobito:

1. pristup i predaju gradilišta, **s obilježenim linijama, osima i visinskim točkama**
2. predaju izvođaču tehničke dokumentacije
3. predaju izvođaču zakonom propisanih dozvola za izvođenje radova.

(3) Naručitelj mora izvođaču dati na korištenje ili sukorištenje bez naknade:

2. vodoopskrbni cjevovod i vod za električnu energiju doveden do međe gradilišta.

## Podizvođači – uzance br. 40 - 42

Izvođač može izvođenje pojedinih ugovorenih radova ustupiti trećoj osobi – podizvođaču.

Ako podizvođač kasni s izvedbom svojih radova ili sl. izvođač ima pravo raskinuti ugovor s podizvođačem ili izuzeti dio ugovorenih radova te ih povjeriti drugom podizvođaču.

Izvođač to priopćava podizvođaču tri dana unaprijed, a nakon toga su izvođač i podizvođač dužni zapisnički obaviti primopredaju do tada izvedenih radova.

Ako podizvođač ne želi potpisati zapisnik, svaka je strana ovlaštena obračun i primopredaju radova utvrditi samostalno, putem sudskog vještaka.

Građevni proizvodi / oprema koje je podizvođač već isporučio na gradilištu, prelaze u posjed izvođača, a izvođač će ih platiti podizvođaču.

Primopredaja radova podizvođača, nakon glavne primopredaje izvođača i naručitelja.

# Ugovorna kazna

- **Uzanka br. 43.**

- Manji nedostaci na radovima ili neispunjenje neznatnog dijela ugovora koji ne sprječavaju naručitelja ili korisnika u nesmetanoj uporabi istih, ne mogu se smatrati zakašnjenjem ispunjenja ugovornih obveza i razlogom za zahtijevanje ugovorne kazne.

- **Uzanka br. 47.**

- Zahtjev za plaćanje ugovorne kazne mora se drugoj ugovornoj strani podnijeti bez odgađanja kad se steknu razlozi, a najkasnije do završetka radova/građevine

## Rok do kojeg se obračunavaju penali

- **Uzanca br. 46.**

- do dana završetka ugovorenih radova koji izvođač upisuje u građevinski dnevnik, a koji upis mora ovjeriti nadzorni inženjer, uz to izvođač je dužan pisanim putem obavijestiti naručitelja o završetku ugovorenih radova

## Dospijeće situacija – uzanca br. 55

- (1) Privremenu situaciju naručitelj je dužan ovjeriti najkasnije u roku od 15 dana od primitka, a platiti u roku od 30 dana od dana ovjere ili kako je ugovoreno.
- 2) Okončanu situaciju naručitelj je dužan ovjeriti najkasnije u roku od 30 dana od urednog primitka, a ovjereni iznos platiti u roku od 45 dana od primitka.
- (3) Ako naručitelj ospori dio primljene situacije, nesporni iznos plaća u roku iz stavka 1. ove uzance.

# Jamstveni rok i sredstva osiguranja – uzanca br. 76

- (1) Jamstveni rok - dvije godine od primopredaje,
- (4) Bankarsko jamstvo, ako ugovorom nije drukčije određeno, - garancija na opravdani i dokumentirani poziv za plaćanje, uz pravo naplate samo iznosa opravdanih troškova za otklanjanje nedostataka.
- (5) Ako postoji spor oko osnova ili iznosa naplate na teret jamstva, ono neće biti naplaćeno do okončanja spora, uz uvjet da izvođač pribavi produženje važenja jamstva za sve vrijeme trajanja spora.

## Stručni nadzor– uzance br. 84 - 87

- Nadzornog inženjera imenuje naručitelj,
- Primjedbe i obavijesti upisuju se u građevinski dnevnik,
- Posebne ovlasti ( mijenjanje tehničke dokumentacije, cijene, ugovaranje dodatnih radova i sl.) samo uz posebno ovlaštenje naručitelja.

# Završetak i primopredaja – uzance br. 90 - 95

- Radovi se smatraju završenim kada su izvedeni ugovoreni radovi što Izvođač upisuje u građevinski dnevnik, a koji upis mora biti ovjeren od nadzornog inženjera.
- Ugovorne strane dužne su izvršiti primopredaju najkasnije 30 dana od završetka radova ili u roku 15 dana od uspješno obavljenog tehničkog pregleda.
- U slučaju da se tehnički pregled ne održi u roku do 30 dana od završetka radova, izvođač ima pravo na priznavanje direktnih troškova do primopredaje.
- Danom početka korištenja građevine smatra se da je izvršena primopredaja.
- Propisan je sadržaj zapisnika o primopredaji i postupak u slučaju da jedna od strana ne želi sudjelovati u primopredaji.



## Okončani obračun i okončana situacija– uzance br. 96-97

- Okončani obračun obavlja se odmah nakon primopredaje izvedenih radova.
- Rad na okončanom obračunu započinje po izvršenoj primopredaji, a završava se u roku dospijeća plaćanja okončane situacije.
- Okončanom situacijom izvođač iskazuje ukupne tražbine prema naručitelju.
- Ovjerom okončane situacije ili dijela okončane situacije od naručitelja smatra se da se neosporni dio prihvaća.

## Rješavanje sporova – uzanca br. 105

1) Ugovorne strane mogu za sporove između ugovornih strana odrediti nadležnost Stalnoga arbitražnog sudišta pri Hrvatskoj gospodarskoj komori u Zagrebu, primjenu hrvatskog prava i hrvatskog jezika, mirenje te druge oblike rješavanja sporova.

## Prijelazne i završne odredbe – uzance br. 106-107

- Danom primjene ovih Posebnih uzanci o građenju prestaju se primjenjivati Posebne uzance o građenju objavljene u *Službenom listu SFRJ*, broj 18, od 1. travnja 1977. godine.
- Posebne uzance o građenju primjenjuju se po isteku osam dana od dana objave u *Narodnim novinama* (13.12.2021.)
- Ove Posebne uzance o građenju primjenjuju se na ugovore sklopljene nakon početka primjene ovih Posebnih uzanci o građenju.

# Buduća primjena

- Uzance se u većini ugovora - ne uređuju novim klauzulama
- Kad javni naručitelj ne ugovori uzance – treba sam urediti 107 uzanci u svom ugovoru
- Zbog novih uzanci - potrebna promjena ZJN
- ZOO daje samo okvir za ugovore - bez detaljnije razrade klauzula
- ZOO je ugovor o građenju uredio 1978. godine – je li on danas dovoljno jasan i primjenjiv?

**HVALA NA PAŽNJI**