

Ugovor o građenju

- **I POJAM UGOVORA I IZVORI PRAVA**

- **1. Pojam ugovora**

- Građevinarstvo predstavlja jednu od najsloženijih i najznačajnijih privrednih djelatnosti. Njena važnost je došla do izražaja i u Zakonu o obligacionim odnosima, koji nastavlja tendenciju uporednog prava da se dio ovoga posla zasnovan na autonomiji volje stranaka uredi i ključnim izvorom privrednog prava. Po članu 630 ZOO, “ugovor o građenju je ugovor o djelu kojim se izvođač obavezuje 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 obavezuje da mu za to isplati određenu cijenu”.
- Već po zakonskoj definiciji ugovor o građenju spada u ugovore o djelu. Shodno tome, izvođač, kao karakteristični dužnik, ne preuzima obavezu rada, nego obavezu postizanja ugovorenog rezultata. Po svojim osobinama ugovor o građenju je teretan, dvostrano obavezan, sinalagmatičan i formalan pravni posao. Njega karakteriše i velika isprepletenost prinudnopravnih - administrativnih i dispozitivnih - imovinskih elemenata. Upravo zbog toga je veoma teško razlučiti posao građenja od samog ugovora kojim se uređuje onaj dio poduhvata koji je zasnovan na autonomiji volje stranaka.

- **2. Izvori prava**

- Najvažniji izvor prava za ugovor o građenju su zakoni. Oni se mogu podijeliti na imovinske i administrativne.
- Od dispozitivnih propisa na prvom mjestu se nalazi Zakon o obligacionim odnosima. Ugovoru o građenju su posvećeni članovi 630-647. Ukoliko pojedina pitanja nisu u njima regulisana, shodno će se primijeniti članovi 600-629 koji sadrže norme o ugovoru o djelu. Od prinudnih propisa treba spomenuti one koji se odnose na pojedina pitanja finansiranja izgradnje, članove 29-34 Zakona o vanjskotrgovinskom poslovanju u kojima su uređena pojedina pitanja kada se u ovom ugovoru pojavljuje element inostranosti.
- Federalni propisi su veoma opširni. Mogu se podijeliti u dvije grupe.

- Prva uređuje urbanističko-komunalne uslove za zaključivanje i izvršavanje ugovora ograđenju, te inspekcijski nadzor. Druga se tiče načina zaključivanja ugovora o građenju. Proceduralna pitanja predstavljaju najveći dio sadržaja ovih akata. Najvažniji su: Zakon o prostornom uređenju i Zakon o ustupanju izgradnje investicionih objekata. Ono što je karakteristično za ovaj pravni propis je to što, do sada, nije stavljena van snage njegova važnost iako je njegova materija postala neaktuelna. Ovo se posebno odnosi na materiju ustupanja izgradnje investicionih objekata od strane tzv. korisnika, odnosno nosilaca raspolaganja društvenom svojinom. U ovoj oblasti sada postoji određena pravna praznina koja je nadomještena postojanjem posebnih propisa koji se odnose na ustupanje građevinskih radova od strane tzv. javnog sektora ili pravnih lica u većinskom vlasništvu države, kao i budžetskih korisnika. Radi se o posebnom režimu prava javnih nabavki, ustupanju radova i usluga. Kao posebni izvori prava mogu se spomenuti i Zakon o građenju i Zakon o građevinskom zemljištu Federacije BiH.
- Od izvora privrednog prava koji su autonomnog karaktera treba istaći Posebne uzanse u građevinarstvu. One predstavljaju kodifikaciju poslovnih običaja u ovoj oblasti. Danas je njihova primjena uslovljena sporazumom stranaka u svim slučajevima u kojima one sadrže rješenja suprotna dispozitivnim odredbama ZOO. Pored posebnih uzansi, značajno vrelo iz ove grupe predstavljaju i opšti uslovi poslovanja koje usvajaju pojedini investitori ili izvođači. Oni se najčešće rade oslonom na neke od opštih uslova međunarodnog karaktera. Njihovo važenje je uslovljeno uključivanjem u ugovor.

- **II STRANKE I ZAKLJUČIVANJE UGOVORA**
- **1. Stranke**
- Lica za koja nastaju obaveze i prava na osnovu ugovora su, prema terminologiji ZOO, naručilac i izvođač. U propisima i u praksi za njih se koriste i nazivi: investitor i građevinar. Ona imaju svojstvo stranke. Pored njih se u poslu građenja sreću i drugi subjekti: arhitekti, projektantske organizacije, inženjering organizacije, subjekti specijalizovani za vršenje nadzora, te upravni organi, uključiti treba i komunalne organizacije koje daju saglasnosti na projekat (elektroprivreda, vodovod i kanalizacija, pošta, gas i sl., zemljišno-knjižni ured, katastar). Za sva navedena lica, osim investitora, propisani su uslovi koje moraju ispuniti prije registracije za obavljanje djelatnosti kojom se bave.

- Kao izvođač može se pojaviti pravno ili fizičko lice registrovano za obavljanje te djelatnosti. Građenjem građevina u prostoru se mogu baviti samo pravna lica registrovana za obavljanje te djelatnosti ako pored opštih uslova ispunjavaju i uslov da u radnom odnosu imaju najmanje jednog diplomiranog inženjera sa najmanje 5 godina radnog iskustva i položenim stručnim ispitom (čl. 20 ZG). Kao izvođač se može pojaviti i više registrovanih subjekata istovremeno. Oni mogu djelovati samostalno - svaki na osnovu posebnog ugovora o građenju, ili jedinstveno, kao jedan subjekt. U tom slučaju se radi o konzorcijalnom nastupu koji se zasniva na posebnom ugovoru. Konzorcij se pojavljuje kod velikih investicionih objekata. U praksi se drugi učesnici u poslu nazivaju kooperanti. Investitor ima pravo da u pozivu za javno nadmetanje - za ponudbenu licitaciju - ograniči broj članova konzorcija (konzorata). Izvođač može zaključiti posebne ugovore sa drugim subjektima za izvođenje pojedinih dijelova objekata ili pojedinih radova. On se tada pojavljuje u ulozi komisionara.

- Da bi ugovor o građenju bio posao poslovnog prava, potrebno je da i investitor bude privredni subjekat, odnosno lice sa statusom koji dozvoljava sklapanje trgovačkih poslova. Investitor može biti fizičko ili pravno lice u čije ime i za čiji račun se gradi građevina i vrše drugi zahvati u prostoru. Projektovanje, kontrola projekta, građenje i nadzor nad građenjem investitor mora povjeriti pravnim ili fizičkim licima registrovanim za obavljanje te djelatnosti (čl. 18 ZG). Tendencija zakonodavca je da sve značajnije faze posla građenja mogu da obavljaju samo specijalizovane organizacije i lica. Ovakvo rješenje je opravdano s obzirom da je posao građenja, po svojoj pravnoj prirodi predstavlja opasnu djelatnost. Tako se i poslovi projektovanja, nadzora nad građenjem i revidiranja projekta povjeravaju samo pravnim ili fizičkim licima registrovanim za obavljanje te djelatnosti.

- **2. Prethodne radnje**
- **2.1. Investicioni program i tehnička dokumentacija**
- Izgradnji objekata i uopšte izvođenju građevinskih, montažnih i ostalih radova može se pristupiti na osnovu investicionog programa i investicione tehničke dokumentacije. Njihovo pribavljanje predstavlja prvu grupu prethodnih radnji koje investitor mora da obavi da bi mogao pristupiti zaključenju ugovora.
- Investicioni program je elaborat iz koga se vidi o kakvom se objektu radi, gdje se daje analiza uslova za njegovu izgradnju i dokazuje da je izgradnja toga objekta, odnosno izvođenje predviđenih radova ekonomično, rentabilno i društveno opravdano i da je tehnološki proces, odnosno eksploatacija, tj. funkcionalnost objekta cjelishodna. Investicioni program treba da sadrži sljedeće podatke: opis objekta, njegovu namjenu, kapacitet, tehnološko-proizvodnu, odnosno eksploatacionu koncepciju, program proizvodnje, odnosno eksploatacije, karakteristike objekta, opreme, postrojenja i montaže i razlog za njihov izbor, analizu tržišta i mogućnost plasmana robe, ili usluga, analizu uslova za izgradnju i eksploataciju objekta, potrebna obrtna sredstva, vrijednost prethodnih ulaganja, izvore finansiranja, analizu osnovnih ekonomskih pokazatelja, a naročito rentabilnosti, trajanje izgradnje, početak eksploatacije itd. Za objekte neprivrednog karaktera - kao što su škole, zgrade za zdravstvene, socijalne i kulturne ustanove, upravne zgrade, parkove, sportske terene itd. – jasno je da investicioni program neće sadržavati sve navedene podatke, nego samo neke od njih i druge specifične, ali se iz njega mora vidjeti njihova namjena, društvena opravdanost, ekonomičnost i funkcionalno povoljno rješenje.

- Investicioni program može izraditi sam investitor, a može ugovoriti njegovu izradu sa nekim preduzećem koje je registrovano za tu djelatnost. Obaveza je da se ugovor sačini u pismenoj formi. Program rade stručna lica i donosi ga investitor bez ičijeg odobravanja, odnosno saglasnosti. Ali ako se objekat gradi iz kredita, onda kreditor prilikom odobravanja kredita vrlo pažljivo razmatra program i uvjerava se o tačnosti podataka i opravdanosti i rentabilnosti izgradnje toga objekta. Investicioni program se izrađuje za cio objekat, ali se može izrađivati i za dijelove objekta koji predstavljaju ekonomsko-tehničku cjelinu, ako je investitor odlučio da gradi objekat po dijelovima.
- Investicioni program je preduslov za izradu investicione tehničke dokumentacije, bez koje se ne može graditi niti sklapati ugovor o izgradnji objekta, odnosno o izvođenju radova. Naime, kao što će se vidjeti, građenju se ne može pristupiti bez odobrenja koje izdaje državni organ, a odobrenje se ne može dobiti bez investicione tehničke dokumentacije. Tehnička dokumentacija se radi na osnovu uslova utvrđenih u urbanističkoj saglasnosti.

- Investiciona tehnička dokumentacija je elaborat u kome se tehnički razrađuje tehnološko-proizvodna, odnosno eksploataciona koncepcija objekta i radova i daju tehnička rješenja za njegovu izgradnju. Prema prirodi posla, ona obuhvata različite projekte, kao što su građevinski, tehnološki, projekat instalacija i drugi. Projekti sadrže, pored ostalog, crteže, predmjer, tehničke opise, tehničko obrazloženje, predračun sa opisom radova, specifikaciju, posebne uslove za građenje toga objekta itd. Zakon zahtijeva da postoji projekat “za izvođenje”. Njegovoj izradi može, po sporazumu stranaka, da prethodi “idejni projekat”. U praksi se idejni projekat redovno radi, jer se na osnovu njega izdaje urbanistička saglasnost. Između njega i projekta “za izvođenje”, tj. izvedbenog projekta, često se sreće i “glavni projekat”, onaj u kome su cjelovito i detaljno data sva rješenja vezana za planirani objekat i/ili radove. Tehnička rješenja u projektima moraju biti u skladu sa tehničkim propisima i standardima, rezultatima prethodnih ispitivanja i istraživanja, i sa dobijenim saglasnostima komunalnih organizacija, te sa tehnološkom, eksploatacionom i ekonomskom koncepcijom objekta (čl. 25 ZG). Pored toga, ona moraju biti i racionalna. Poštovanje ovih zahtjeva je i administrativna obaveza organizacija koje rade tehničku dokumentaciju.

- Izradom investicione tehničke dokumentacije bave se fizička i pravna lica koja su za takav rad registrovana (čl. ZG). Investitor sklapa pismeni ugovor sa projektantom koji mu izrađuje investicionu tehničku dokumentaciju. Istim ugovorom može biti predviđena i izrada investicionog programa i investicione tehničke dokumentacije.
- Projekti koji ulaze u tehničku dokumentaciju moraju biti revidirani. Reviziju vrše organizacije koje su registrovane za izradu odgovarajuće tehničke dokumentacije, odnosno njenog dijela (čl. 22 ZG). Za objekte određenih vrsta može biti propisana i posebna tehnička kontrola od strane državnih organa ili ovlaštenih organizacija, uslovi vezani za protivpožarnu zaštitu i zaštitu na radu. Ovo pitanje je danas upotpunjeno odredbama ZG čl. 27 koje se odnose na kontrolu projekta. Rješenja su osavremenjena na taj način da se sve više uvažavaju ekološki zahtjevi kao i zahtjevi lica sa umanjenim tjelesnim sposobnostima.

- **2.2. Odobrenje za građenje**

- Kada je pribavio investicioni elaborat i revidiranu tehničku dokumentaciju, i platio troškove vezane za objekat, investitor mora da obezbijedi odobrenje za građenje. Ono se u praksi naziva i građevinska dozvola. Odobrenjem za građenje nadležni organ uprave potvrđuje da su ispunjeni svi uslovi predviđeni u ZG i ZPU i da stoga investitor može da pristupi izgradnji projektovanog objekta, odnosno izvođenju konkretnih radova. Odobrenje za građenje nije potrebno za manje složene objekte i infrastrukturne priključke kao ni za radove redovnog održavanja oštećenih građevina koji se mogu svrstati u radove tekućeg održavanja (čl. 30 ZG).
- Postupak podnošenja zahtjeva i procedura izdavanja odobrenja za građenje uređeni su u ZG veoma detaljno. Ovdje je dovoljno istaći nekoliko momenata. Najprije, odobrenje izdaje opštinska služba uprave nadležna za poslove građenja na čijem teritoriju se izvode radovi (čl. 32 ZG). Za neke objekte se predviđa da je izdavanje odobrenja za objekte posebno utvrđene u zakonu nadležan kantonalni organ uprave. Drugo, u postupku izdavanja odobrenja organ uprave provjerava da li je tehnička dokumentacija urađena prema urbanističkoj saglasnosti, zakonu i propisima za odgovarajuću izgradnju. Treće, odobrenje se mora izdati ili odbiti u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva. Ono prestaje da važi ako radovi ne budu započeti u roku koji je u odobrenju naveden. Odobrenje za građenje važi 2 godine od dana pravosnažnosti odobrenja za građenje i može se na zahtjev investitora produžiti za još jednu godinu ako se nisu izmijenili uslovi za građenje. Samo započinjanje izgradnje bez odobrenja je krivično djelo zapriječeno kaznom zatvora od 1 do 3 godine (čl. 74 ZG). Posebno egzistiraju i novčane kao prekršajne sankcije.

- **2.3. Sredstva za izgradnju**
- Pored programa i tehničke dokumentacije, investitor mora imati obezbijedena sredstva za finansiranje investicionog objekta. Da bi donio odluku o izgradnji, investitor mora prethodno obezbijediti finansijska sredstva. Ta sredstva investitor može obezbijediti iz sopstvenih ili drugih izvora, npr. putem kredita. O obezbjeđenju sredstava za građenje kao i o obezbjeđenju plaćanja po ugovorima o izgradnji investicionih objekata investitor ne mora podnijeti posebne dokaze pošto se najčešće praktikuje uzimanje odgovarajućih sredstava obezbjeđenja plaćanja.

- **3. Izbor saugovarača**
- **3.1. Pravni režim za izbor saugovarača**
- Pravni režim izbora saugovarača obuhvata pravila o načinu određivanja građevinara sa kojim će se sklopiti ugovor i proceduru koja se provodi u primjeni izabranog načina. Prva grupa rješenja zavisi od toga da li se kao investitor pojavljuje subjekat zasnovan na državnoj ili privatnoj svojini. Druga skupina ima procesni, tehnički karakter i ona zavisi od prihvaćenog načina izbora građevinara, bez obzira na svojinska obilježja investitora.
- Investitor samostalno odlučuje o tome da li će izabrati saugovarača javnim nadmetanjem (ponudbenom licitacijom), prikupljanjem ponuda ili neposrednom pogodbom. Kada je investitor lice koje djeluje na bazi privatne svojine, on samostalno odlučuje o načinu odabira građevinara, bez obzira na to o kakvom se predmetu ugovora radi. Jedan izuzetak ipak postoji. Kada se izvođenje investicionih radova u BiH povjerava stranom izvođaču, on se mora izabrati bilo na osnovu javnog nadmetanja, bilo prikupljanjem ponuda (čl. 32 Zakona o vanjskotrgovinskom poslovanju). U posebnom pravnom režimu se nalaze pravna lica u vlasništvu države i korisnici budžetskih sredstava. Radi se o već spomenutom režimu javnih nabavki.

- Procesna pravila o načinu izbora saugovarača u principu su ista. Značajna razlika postoji samo kod javnog nadmetanja. Prema čl. 604 ZOO, poziv na nadmetanje radi izvršenja određenih radova obavezuje privatnog investitora da sklopi ugovor sa onim “koji ponudi najnižu cijenu, izuzev ako je tu obavezu isključio u pozivu na nadmetanje”. Investitor objekta koji se gradi državnim sredstvima ne mora da isključi svoju obavezu da zaključi ugovor sa najjeftinijim ponuđačem ali je dužan da ugovor zaključi sa najpovoljnijim ponuđačem koji ispuni uslove utvrđene kriterijima u javnom pozivu za nadmetanje.

- **3.2. Javno nadmetanje**

- Javno nadmetanje se naziva i ponudbenom, odnosno ofertalnom licitacijom. Pravila koja ga uređuju izložit ćemo polazeći od rješenja koja važe za investitore zasnovane na državnom kapitalu. Ona imaju privredno-pravnu prirodu i rasprostranjena su i u međunarodnim poslovima investicione izgradnje. Pored toga, ona se mogu primijeniti i za zaključivanje drugih vrsta ugovora, ugovora o prodaji naročito.
- Javno nadmetanje ili ofertalna licitacija je jednostrani građansko pravni posao kojim se investitor javno obavezuje da će primiti i razmotriti sve ponude za zaključenje ugovora o građenju koje odgovaraju uslovima javnog poziva ili da će preduzeti i druge radnje vezane za eventualno zaključivanje određenog ugovora. Ovom tehnikom odabira izvođača investitor koji je u ekonomskom smislu ponudilac pravno dobija položaj ponuđenog. Time je njegova i poslovna i pravna pozicija znatno poboljšana. Sama procedura predstavlja kompromis između zahtjeva za što kraće i ekonomičnije zaključenje ugovora i težnje za što većom ekonomskom i pravnom sigurnošću kako tražioca usluge u odnosu sa ponuđačima, tako i samih izvođača između sebe. Pri tome, ravnopravnost svih potencijalnih učesnika u nadmetanju i svih ponuđača mora biti obezbijeđena.

- Odluku o raspisivanju javnog nadmetanja donosi organ upravljanja investitora. Odluka se objavljuje u službenom glasilu i/ili sredstvima javnog informisanja. Oglas sadrži kratak opis objekata i radova i bliže uslove za ustupanje izgradnje. Ukoliko su ovi elementi brojni i složeni, po pravilu se uobličavaju u tenderu.
- Tender je skup dokumenata u kojima su precizno i detaljno određeni: jednoobrazan sadržaj ponuda, osim cijene, koje investitor želi da dobije i postupak investitora sa tako dobijenim ponudama. Tender po pravilu sadrži više elemenata. Prvi je uputstvo ponuđačima. U njemu investitor obavještava potencijalne ponuđače o svim relevantnim radnjama i momentima popunjavanja ponude, predaje ponuda, eventualnim izmjenama ponude i o postupku koji će se provesti sa ponudama. Drugo, tender sadrži opšte, a po potrebi i posebne uslove za izgradnju konkretnog objekta ili izvođenje radova. Ovi opšti i posebni uslovi su po pravilu veoma opširni i imaju karakteristike samoregulirajućih ugovora. Tender, dalje, sadrži zbirku obrazaca: od formulara za dobijanje informacija, preko tipske ponude i formulara ugovora do garancije koji se moraju dostaviti uz ponudu. U ovaj dio tendera mogu biti uvršteni obrasci za (tehničke) specifikacije kao što su liste opreme, referens-lista i lista osoblja. Ako su ovi elementi zadati, predstavljaju poseban dio tendera. Napokon, tender sadrži sve potrebne planove i projekte.
- Procedura ispitivanja, odabira i dodjeljivanja ponuda veoma je složena. Njene faze su: prijem ponuda, javno otvaranje ponuda, procjena ponuda, odluka organa upravljanja o neuspjelom nadmetanju ili o izboru jednog ili više najpovoljnijih izvođača (Letter of Intend), pregovori sa izabranim i zaključenje ugovora (Letter of Acceptance).

- **3.3. Prikupljanje ponuda**

- Prikupljanje ponuda se sastoji u pozivanju određenog kruga izvođača neposredno, a ne putem javnog oglasa, da dostave svoje ponude za izgradnju, odnosno radove. U našem pravu se krug lica kojima će biti poslan poziv obavezno određuje licitacijom o podobnosti ako se radi o režimu javnih nabavki. Licitacija (konkurs) o podobnosti je jednostrani građanskopravni posao kojim se investitor javno obavezuje da će prema jedinstvenim mjerilima utvrditi podobnost svakog prijavljenog subjekta za izvođenje određenog objekta ili radova, te da će onima koji se kvalifikuju uputiti poziv da pošalju svoje ponude.
- Postupak konkursa za utvrđivanje podobnosti sličan je postupku ofertalne licitacije. Razlike su sljedeće: prvo, oglas mora sadržavati i zahtjev za podatke o ličnosti izvođača (oprema, kadrovi, referens-lista i slično). Drugo, odluka se odnosi ne na najpovoljnijeg, nego na sve izvođače koji su se kvalifikovali. I treće, poziv na dalje pregovore i zaključenje ugovora može se uputiti samo jednom ili nekim već kvalifikovanim izvođačima.

- **3.4. Neposredna pogodba**
- Bez provođenja postupka ofertalne ili licitacije o podobnosti investitora može se zaključiti ugovor samo u slučajevima koji su određeni zakonom. Oni se mogu podijeliti u dvije grupe.
- U prvu ulaze one situacije u kojima licitacija nije ni potrebna. Tu spadaju slučajevi u kojima se izgradnja ustupa: nakon nepogoda i drugih nepredviđenih događaja s ciljem otklanjanja njihovih štetnih posljedica; radi ostvarivanja određenih programa stambene izgradnje i objekata infrastrukture; na objektima koji su od posebnog značaja za narodnu odbranu i na bazi sporazuma investitora i izvođača o zajedničkom finansiranju izgradnje.
- Druga grupa slučajeva u kojima je moguće zaključenje ugovora neposrednom pogodbom odnosi se na situacije u kojima je neka vrsta licitacije potrebna. Ako ne uspije ni ponovljena, bilo ponudbena, bilo licitacija o podobnosti, investitor ima pravo da ugovor zaključi neposrednom pogodbom. Ovo pravilo postoji samo u režimu javnih nabavki ali je i u ovom slučaju potrebno odobrenje Ministarstva finansija Federacije BiH.

- **4. Zaključenje ugovora**
- Završetkom postupka ponudbene licitacije, prikupljanja ponuda, odnosno kontakata sa pojedinim izvođačima investitor još nije konačno izabrao partnere. U prva dva slučaja on ima pravo da traži nastavak pregovora sa onima koje je odredio kao najpovoljnije. O tome ih obavještava pismom o namjerama (Letter of Intend). Rezultati tih pregovora su odlučujući za izbor saugovarača. Izabrani izvođač se obavještava o tome pismom o prihvatanju (Letter of Acceptance). Po svojoj pravnoj prirodi ono predstavlja prihvata.
- Ugovor o građenju je formalan pravni posao po sili zakona (čl. 630, st. 2 ZOO). On je zaključen kada je sporazum postignut u pisanoj formi. Ona može biti ostvarena potpisivanjem jedinstvenog dokumenta, a može i razmjenom pisama identičnog sadržaja. Upravo zbog toga se u drugom slučaju ugovor o građenju smatra sklopljenim danom prijema pisma o prihvatanju.

- **III BITNI ELEMENTI UGOVORA**

- **1. Predmet**

- Predmet ugovora o građenju određen je u čl. 630 ZOO dvostruko: kao “građevina” i kao “građevinski radovi”. Pojam “građevina” određen je nabrojanjem objekata primjera radi (zgrade, brane, mostovi itd.) i navođenjem bitnih osobina građevinskih objekata. Te karakteristike su veličina i složenost (čl. 631 ZOO). Građenje je članom 2 ZG definisano kao izvođenje pripremnih radova, građevinskih radova, ugradnja i montaža opreme, gotovih građevinskih elemenata i konstrukcija kao i drugi zahvati u prostoru. Građevinom se smatra građevinski objekat koji je trajno povezan sa tlom i koji se sastoji od građevinskog sklopa i ugrađene opreme koji u okviru tehnološkog procesa čine tehnološku cjelinu, kao i samostalna postrojenja trajno povezana sa tlom.
- “Građevinski radovi” nisu precizirani u zakonu. Da bi neki poslovi bili građevinski, nesumnjivo je, najprije, da moraju ulaziti u okvire ove djelatnosti. Mogu se podijeliti na građevinske radove u užem smislu (“čisti”) i na zanatske radove. Kako bi se ugovor o građenju razlikovao od ugovora o djelu, koji može imati isti predmet, potrebno je i na građevinske radove primijeniti ista mjerila kao i na pojam “građevine”. A to znači da i oni treba da budu veći i složeniji. Predmet posla se određuje ili u ugovoru neposredno ili, češće, upućivanjem na tehničku dokumentaciju. Prema UG 11, tehnička dokumentacija je uvijek sastavni dio ugovora. Ugovor se može zaključiti i tako da se izvođač obavezuje da izvrši sve radove prema tehničkoj dokumentaciji, osim onih koji su sporazumom stranaka izričito isključeni. Predmet ugovora o građenju može biti uključen i u predmet ugovora o investicionoj izgradnji. On se tada određuje u sklopu pripremnih, istražnih, montažnih i drugih radova. Može biti povezan i sa isporukom investicione opreme.

- **2. Cijena**
- **2.1. Određivanje cijene**
- Cijena je naknada koju investitor duguje izvođaču za postignuti rezultat: građevinu ili obavljene građevinske radove. Složenost posla u punoj mjeri se odrazila i na pravni režim cijene.
- Određivanje cijene se uvijek vrši sporazumom stranaka. Osnov za ugovaranje cijene je predmjer radova, ali cijena ne mora odgovarati onome iznosu koji je investitor utvrdio predračunom. Postoje tri osnovna načina na koja se određuje cijena. Prvi je paušalno utvrđivanje, tj. davanje ukupne cijene za cijeli objekat (čl. 635 ZOO). Ovaj metod može se primijeniti i za dio objekta, odnosno radova (UG 22). Prema UG 32 “cijena određena u ukupnom iznosu ne mijenja se zbog nastalih viškova i manjkova radova”. Drugi i u praksi najčešći metod jeste određivanje cijene kao zbira jediničnih cijena za pojedine radove. Cijena radova ne uključuje i cijenu materijala. No, u nju su već uključeni fiksni troškovi građevinara, tako da se oni posebno ne iskazuju. Danas se, u pravilu, ne razdvaja cijena rada i materijala, već se daje jedinstvena cijena ugrađeno. Jedinične cijene se iskazuju prema predmjeru radova. Napokon, cijena može biti određena uz navođenje izraza “ključ u ruke” ili neke druge sintagme sličnog značenja. Ona znači pretvaranje opšteg tipa ugovora o građenju u poseban posao, pa ćemo se na ovom modalitetu zadržati kasnije.

- Postoji više vrsta radova čiji troškovi čine cijenu. Svi oni nemaju jednak tretman. U cijenu, najprije, uvijek ulazi vrijednost radova navedenih u tehničkoj dokumentaciji u predmjeru prvenstveno. Cijena dalje zavisi od odnosa količina radova koje su predviđene ugovorom i onih koje stvarno treba izvesti, tj. od “viškova” i od “manjkova” radova (UG 9). Ako njihov uticaj na cijenu nije ugovoren posebne uzanse o građenju smatraju da se jedinične cijene primjenjuju i za viškove, odnosno manjkove radova, ukoliko oni ne prelaze 10% ugovorenih količina (uzansa br. 22). Kod ugovora “ključ u ruke”, višak ili manjak radova ne utiče na cijenu. Drugu relevantnu vrstu radova čine “nepredviđeni radovi”. To su oni “čije je poduzimanje bilo nužno da bi se osigurala stabilnost objekta ili spriječio nastanak štete, a izazvani su neočekivano težom prirodom zemljišta, neočekivanom pojavom vode ili drugim izvanrednim i neočekivanim događajima” (čl. 634 ZOO). Za ove radove izvođač ima pravo na pravičnu naknadu. Ako bi ona dovela do znatnog povećanja cijene, investitor može i raskinuti ugovor. I treće, naknadni radovi - oni koji nisu ni ugovoreni ni nužni ne utiču na cijenu. O njihovoj vrijednosti stranke se moraju posebno sporazumjeti (UG 35).

- **2.2. Promjena cijene**

- Ugovorena cijena se može mijenjati. Ovaj načelni stav, koji odgovara principima našeg obligacionog prava, kod ugovora o građenju je razvijeniji nego kod drugih poslova. Nastavljajući koncept usvojen u sudskoj praksi i u Posebnim uzansama, ZOO je usvojio načelo promjenjivosti cijene. Ono jednako djeluje i prema investitoru i prema izvođaču. Pored toga, cijena može biti modifikovana i u skladu sa sporazumom stranaka.
- Ako ugovor ne sadrži posebna rješenja o modifikaciji cijene, izvođač koji nije u docnji snosi povećanja cijene do 2%. Ukoliko je izvođač u docnji svojom krivicom, na njega pada teret povećanja cijena do 5%. Osnovicu za utvrđivanje procenata u ovom slučaju ne predstavlja ukupna vrijednost radova, nego onaj njen dio sa kojim je izvođač u docnji. Povećanje cijena elemenata na osnovu kojih je određena cijena radova nastalo nakon pada građevinara u docnju u cjelini snosi sam izvođač (čl. 636 ZOO). Čak i onda kada je predviđeno da se cijena neće mijenjati ako se nakon zaključenja ugovora povećaju cijene elemenata na osnovu kojih je ona utvrđena, cijena je ipak promjenjiva. Izvođač tada snosi povećanja do 10%, a preko toga investitor (čl. 637 ZOO). Jasno je da u sva tri slučaja investitor može biti doveden u situaciju da ne može da nastavi izgradnju. Zbog toga mu zakonodavac daje pravo da u uslovima znatnog povećanja raskine ugovor. Tada duguje izvođaču dio cijene za već završene radove i “pravičnu naknadu za učinjene neophodne troškove” (čl. 638 ZOO).

- Ravnopravan tretman stranaka naveo je zakonodavca da naručiocu obezbijedi pravo na sniženje cijene onda kada padaju cijene elemenata na osnovu kojih je utvrđena vrijednost objekta, odnosno radova. U slučaju da izvođač nije u docnji, naručilac ima pravo na sniženja koja prevazilaze 2%, odnosno kod fiksnih cijena 10%. Ukoliko je izvođač u docnji, sva sniženja cijena idu u korist investitora (čl. 639 ZOO).
- Sporazumna promjena cijena može se izvršiti naknadno, kada se promjene pojave i unaprijed. Već pri zaključenju ugovora u njega mogu biti unesene klizna skala i indeksna klauzula. Prvi instrument se gotovo redovno sreće u praksi. Njegov pravni režim je u principu isti kao i kod ugovora o prodaji. Indeksna klauzula je uređena u posebnoj uzansi o građenju br. 25. Prema njoj, mogla se primijeniti kada se troškovi života promijene za 5%.
- Na pravila o promjeni cijene, kako zakonska, tako i ugovorna, uticaj može imati i avans. Ukoliko je avans predviđen i dat izvođaču radi nabavke materijala, izmjena cijena se ne može zahtijevati radi promjene cijena materijala u onoj mjeri u kojoj je izvođač avansom mogao “isključiti uticaj izmena cena materijala na ugovorenu cenu” (UG 29). Pošto ovo rješenje odgovara i opštim pravilima obligacionog prava, primijenit će se i onda kada važenje Posebnih uzansi nije izričito ugovoreno.

- **3. Rok**

- Rok je trenutak do koga ili period unutar koga objekat, odnosno građevinski radovi moraju biti završeni. Zakon o obligacionim odnosima ni kod ugovora o djelu, ni kod ugovora o građenju ne sadrži posebna rješenja o vremenu u kome izvršilac treba da ispuni svoju osnovnu obavezu. Stoga će se i na ovaj posao primjenjivati opšta pravila. Njihovoj interpretaciji i dopuni u svojstvu običajnih normi služe posebne uzanse 36-44.
- U praksi dominira određivanje roka periodom. To se najčešće čini utvrđivanjem dinamičkog vremenskog plana radova. Tada, ako ugovarači posebno odrede, vrijeme za izvođenje svake faze ima pravno dejstvo posebnog roka (UG 36). On se kroz izvođenje konstatuje tzv. privremenim situacijama. Razumije se da stranke svojim sporazumom mogu i samo pojedinim faznim rokovima dati ovo svojstvo.
- Početak toka roka utvrđenog periodom može biti izričito ugovoren. Ako to nije slučaj, on teče od dana uvođenja građevinara u posao. Pod tim se podrazumijeva završavanje svih “onih obaveza naručioca bez čijeg prethodnog ispunjenja započinjanje radova faktički nije moguće ili pravno nije dozvoljeno” (UG 45). Ukoliko izvođač bez opravdanog razloga odlaže početak korištenja roka za građenje, investitor mu može dati primjeren rok. Njegovo nepoštovanje daje investitoru pravo na raskid ugovora (UG 39).
- Produžavanje roka je moguće na osnovu ugovora i to bilo unaprijed, bilo naknadno. Prema posebnoj uzansi 42, prolongiranje rokova se može tražiti u slučajevima u kojima zbog promijenjenih okolnosti ili neispunjavanja obaveza naručioca izvođač ne može izvoditi radove. Rok se u ovom slučaju produžava za vrijeme potrebno za ponovno otpočinjanje radova, odnosno za eventualno pomjeranje radova zbog nepovoljnijeg godišnjeg doba (UG 42). Zahtjev za produženje mora se podnijeti čim izvođač sazna za razlog produženja.

- **4. Ugovorna kazna**

- Pravni režim ugovorne kazne zavisi od sporazuma stranaka, uključivanja posebnih uzansi u izvore prava i od dispozitivnih rješenja Zakona o obligacionim odnosima.
- Ugovorom se predviđa plaćanje ugovorne kazne u slučaju izvođačeve docnje. Kao i obično kod ugovorne kazne, plaćanje se može predvidjeti u utvrđenom iznosu po ugovorenim periodima (npr. 5.000 KM za svaki dan zakašnjenja) ili u procentima od vrijednosti neizvršenih radova za utvrđeno vrijeme (npr. 2% od ugovorenih, a neizvršenih radova za svaki dan zakašnjenja), ili na isti ovaj način, ali po progresivnoj stopi (npr. 2% za svaki dan za prvih 10 dana docnje, 4% za drugih 10 dana docnje itd.).
- Smatra se da je kazna ugovorena za neuredno ispunjenje ugovornih obaveza ako nije drukčije ugovoreno. U tom slučaju, po Posebnim uzansama o građenju (uzansa br. 52), i ugovorna kazna iznosi jedan promil od ukupno ugovorene cijene radova za svaki dan zakašnjenja. Ipak, iznos ne može preći 5% od ukupne cijene radova. U ukupnu cijenu ne ulazi vrijednost već predatog dijela objekta (UG 53). Ugovorna kazna se plaća od primopredaje objekta, odnosno njegovog dijela koji je dovršen i može se upotrijebiti i samostalno koristiti. I kod ovog posla važi pravilo da dužnik ne plaća ugovornu kaznu ako ugovor nije ispunio zbog uzroka za koje nije odgovoran.

- **5. Premija izvođaču**

- Izvođač koji je u docnji sa ispunjenjem svojih obaveza duguje investitoru isplatu ugovorene kazne shodno njihovom sporazumu. Premija egzistira da bi se stimulisao izvođač na ispunjenje obaveza prije roka i da bi izjednačio njegovu pravnu poziciju sa investitorom. Premija se nalazi u istom pravnom režimu kao i ugovorna kazna.
- Ni Zakon o obligacionim odnosima, ni Posebne uzanse o građenju ne sadrže dispozitivna pravila o premiji. Shodno tome, stranke se u svakom konkretnom poslu moraju sporazumjeti o uslovima za primjenu ovog instituta i o iznosima koje investitor duguje izvođaču za prijevremeno završavanje njegovih obaveza. Pri tome se može, ali ne mora, primijeniti analogija sa metodom utvrđivanja ugovorne kazne. Iznos premije se može utvrditi i paušalno.

- **6. Garantni rok za kvalitet radova**
- I garantni rokovi za kvalitet izvedenih radova su bitan element ugovora u onoj mjeri u kojoj postoji režim primjene posebnih uzansi. Njihovo trajanje iznosi dvije godine za kvalitet radova ako ugovorom ili propisima nije drugačije određeno (UG 85). UG 104 određuje poseban rok za stabilnost i sigurnost objekta koji iznosi 10 godina od dana primopredaje objekta. U pogledu ugrađene opreme važi tzv. prenesena garancija izvođača radova (UG 87).
- Ostali garantni rokovi su uređeni prinudnim propisima u Zakonu o obligacionim odnosima. O njima će biti riječi pri izlaganju odgovornosti projektanta i izvođača.

- **7. Pisana forma ugovora**
- Ugovor o građenju je prema ZOO bitan element posla. Pismena forma se nameće kao uslov ad solemnitatem i ad probationem.

- **IV OBAVEZE INVESTITORA**

- **1. Prethodne obaveze**

- Obaveze investitora se po osnovu nastanka, odnosno prema pravnoj prirodi mogu podijeliti na administrativne i ugovorne. Ako se kao mjerilo uzme vrijeme nastanka, obaveze se svrstavaju u: prethodne, one u toku građenja i po završetku izgradnje. U prethodne obaveze spadaju: izrada elaborata, obezbjeđenje tehničke dokumentacije sa revidiranim projektima, pribavljanje sredstava, provođenje izabranog načina odabira saugovarača u skladu sa zakonom, dobijanje odobrenja za građenje i poštovanje pismene forme ugovora.
- Dužnosti investitora u toku gradnje nećemo izlagati prema njihovoj pravnoj prirodi. Pošto se obaveze administrativne i imovinsko-pravne prirode prepliću, iznijeti ćemo ih logičkim redoslijedom, prateći redovan tok posla građenja.

- **2. Uvođenje izvođača u posao**

- Uvođenje izvođača u posao je ugovorna obaveza. Njen dispozitivni režim dat je u Posebnim uzansama o građenju broj 45-47. On može biti modifikovan sporazumom stranaka i onda kada su UG izričito prihvaćene.
- “Pod uvođenjem izvođača u posao podrazumijeva se ispunjenje onih obaveza naručioca bez čijeg prethodnog ispunjenja započinjanje radova faktički nije moguće ili pravno nije dozvoljeno” (UG 45). Obaveza je složena. Investitor mora najprije da preda samo gradilište. Pod njim se podrazumijeva uređena obezbijeđena i iskolčena parcela sa obilježenim osnovnim kotama i osovinama. Uređenim se smatra samo ono gradilište koje izvođaču, između ostalog, obezbjeđuje faktičku i pravnu mogućnost pristupa parceli na kojoj se izvode radovi. Uređenje gradilišta može biti predmet posebnog ugovora o prethodnim radovima koje investitor zaključuje bilo sa trećim licem, bilo sa izvođačem. Pored predaje gradilišta, investitor mora da uruči izvođaču: tehničku dokumentaciju u potrebnom broju primjeraka, odobrenje za izgradnju i potvrdu da su sredstva obezbijeđena. O izvršenju ove obaveze se vodi poseban zapisnik i to se konstatuje u građevinskom dnevniku.

- Formalnosti vezane za ispunjenje obaveze uvođenja izvođača u posao uslovljene su njenim značajem. Od trenutka uvođenja u posao, odnosno posjed, teče rok za izgradnju objekta, odnosno izvođenje radova. Zato se vrijeme uvođenja u posao utvrđuje ugovorom. Investitor ima pravo na produženje roka za ispunjenje ove obaveze za ono vrijeme za koje traje viša sila koja ga u tome sprečava (UG 47). Ukoliko razlozi koji spadaju pod “višu silu” ne postoje, izvođač ima pravo da investitoru da naknadan primjeren rok za ispunjenje ove obaveze. Njegovim bezuspješnim protekom izvođač stiče pravo na raskid ugovora i naknadu štete po tom osnovu (UG 46).

- **3. Građevinski nadzor**

- U najširem smislu, građevinski nadzor je sistem materijalnih i pravnih radnji stručne provjere racionalnosti, savremenosti, kvaliteta i zakonitosti dokumentacije, postupaka, materijala i radova potrebnih za izgradnju objekta, kao i samog objekta. U užem smislu, ovaj nadzor obuhvata samo stručnu kontrolu koja se nad svim elementima i momentima posla obavlja u toku građenja. U najužem smislu, pod građevinskim nadzorom podrazumijevamo samo kontrolu nad izvođenjem radova koju obavlja investitor, bilo sam, bilo preko posebno angažovanog lica.
- Zakon o obligacionim odnosima ne predviđa građevinski nadzor kao obavezu investitora. Iz člana 632 može se zaključiti da ove radnje imaju karakter njegovog prava. Stav prinudnih propisa nešto je drukčiji. Prema čl. 21 ZG, nadzor se može povjeriti, u ime investitora, samo pravnom licu registrovanom za poslove građenja koje ima u radnom odnosu zaposlenog najmanje po jednog diplomiranog inženjera sa 5 godina radnog staža i položenim stručnim ispitom za svaku vrstu radova za koju se obavlja nadzor. Podaci o nadzornom organu se moraju dostaviti nadležnoj inspekciji.
- Predmet investitorovog nadzora izuzetno je kompleksan. Uređuje se prinudnim propisima, ugovorom i, kada su uključene u izvore prava, Posebnim uzansama o građenju. U njega ulaze naročito: vrste, količina i kvalitet radova, materijala i opreme (UG 99), pridržavanje tehničke dokumentacije i rješenja značajnih za stabilnost i sigurnost objekta. Bez posebnog ovlaštenja nadzorni organ nema pravo da mijenja tehničku dokumentaciju i projekte, niti da interveniše u imovinsko-pravne odnose vezane za ispunjenje ugovora. Način nadzora određuje se ugovorom i Posebnim uzansama. Svoje primjedbe nadzorni organ je dužan da bez odlaganja saopšti izvođaču posebnim pisanim aktom ("notom") i upisom u građevinski dnevnik (UG 101).

- **4. Plaćanje cijene**
- **4.1. Plaćanje prije početka radova**
- Plaćanje cijene je osnovna obaveza investitora. Zbog složenosti posla građenja ona je komplikovanija kod ovoga, nego kod većine drugih ugovora u privredi. Izvori prava su: prinudni propisi, ugovor, Posebne uzanse o građenju kao običajna pravila, koja u tom svojstvu važe i kad nisu izričito uključena u ugovor, te opšte odredbe Zakona o obligacionim odnosima o ispunjenju novčanih obaveza. Karakteristika plaćanja u poslu građenja jeste da je to trajna obaveza koja se izvršava prije, u toku i po završetku izgradnje objekta, odnosno obavljanja radova.
- Plaćanje prije početka izvođenja objekta/radova vrši se davanjem avansa. Izvođač nema zakonsko pravo na avans, pa se ono mora unaprijed ugovoriti. Ako vrijeme uručenja avansa nije utanačeno, “avans se plaća prije početka izvođenja ugovorenih radova” (UG 59). Za iznose koje će uručiti investitor po pravilu traži garanciju banke da će izvođač ili izvršiti ugovorene radove ili vratiti avans (“avansna garancija”). Avans se obračunava i vraća shodno ugovoru. Ukoliko izričit sporazum ne postoji, prema UG 60, obaveza vraćanja počinje teći “kad novčani iznos ispostavljenih privremenih situacija dostigne visinu 50% ugovorene cene”. Vraćanje se vrši sukcesivno i u srazmjeri primljenog avansa i vrijednosti ugovorenih, a neizvršenih radova (UG 60). Tehnika povrata avansa se sastoji u odbijanju odgovarajuće rate od cijene koju treba platiti po dospjeloj privremenoj situaciji.

- **4.2. Plaćanje u toku izvođenja radova**

- U toku izvođenja radova plaćanje se vrši na osnovu faktura. U poslu građenja one se nazivaju “situacijama”.
- Posebne uzanse o građenju detaljno regulišu “privremenu situaciju” (UG 58-65). To je faktura koja se ispostavlja za radove izvedene u proteklom periodu od mjesec dana. Radovi se utvrđuju na osnovu građevinskog dnevnika i građevinske knjige u koju se dnevno bilježi situacija na gradilištu. Iskazuju se stvarno izvedene količine prema specifikaciji koja je data u tehničkoj dokumentaciji. Njihova vrijednost se utvrđuje prema ugovorenim cijenama. Ukoliko je izvođač primio avans koji se počeo vraćati, privremena situacija treba da sadrži i iznos koji investitor odbija od uplate. Privremena situacija se ispostavlja u primjerenom roku po isteku perioda na koji se odnosi. Ona je pravovaljana i kada je investitor, odnosno njegov nadzorni organ ne ovjeri. Investitor može osporavati pojedine stavke fakture. O tome mora odmah obavijestiti izvođača. Plaćanje fakturisanog iznosa, ili iznosa koji nije osporen, vrši se u roku od 8 dana od prijema privremene situacije.
- U praksi postoje i tzv. obračunske situacije. Posebne uzanse o građenju ih ne regulišu, ali se na njih može shodno primijeniti režim predviđen za “okončanu situaciju”. Obračunska situacija se ispostavlja za radove obavljene u jednoj fazi, dijelu objekta. Osnov je građevinska knjiga. Sadržaj ove situacije isti je kao i privremene. No, iznos se utvrđuje na drugi način: od ukupne vrijednosti dijela objekta se odbija ono što je već plaćeno po osnovu privremenih situacija. Razumije se da ovakav obračun može da pokaže da investitor ne duguje ništa, odnosno da je platio više nego što je utvrđena vrijednost dijela objekta.

- **4.3. Plaćanje nakon završetka radova**

- Nakon završetka objekta, odnosno radova, obavlja se konačan obračun (UG 116-121) i plaćanje između stranaka. Osnov za plaćanje predstavlja “okonačana situacija”. Ona se sastavlja i podnosi investitoru po “izvršenoj primopredaji izvedenih radova” (UG 62). Sadrži podatke do kojih je došla kolaudaciona komisija, zajedničko tijelo investitora i izvođača koje provjerava saglasnost i kvalitet izvedenih radova sa tehničkom dokumentacijom. Suma za plaćanje se utvrđuje konstatovanjem vrijednosti nespornih izvedenih radova i njenim umanjnjem za iznose plaćanja po osnovu privremenih, a eventualno i obračunskih situacija.
- Rok za plaćanje ove situacije je 15 dana od prijema. Investitor po pravilu ne plaća cijeli iznos okonačane situacije. On, najprije, ima pravo da zadrži “srazmjerni dio cijene za otklanjanje nedostataka utvrđenih prilikom primopredaje radova” (UG 66). Zadržani iznos ili njegov ostatak se moraju platiti u roku od 8 dana po otklanjanju utvrđenih nedostataka (UG 69).
- Napokon, investitor po ugovoru ima pravo da zadrži dio cijene do isteka garantnog roka za kvalitet radova. On obično iznosi 2% i služi za otklanjanje nedostataka na koje ukaže superkolaudacija - stranački pregled objekta po isteku garantnog roka. Tek nakon toga se vrše i krajnji obračun i završno plaćanje po ugovoru o građenju.

- **V OBAVEZE IZVOĐAČA**

- **1. Prethodne obaveze**

- Obaveze izvođača mogu se podijeliti po istim mjerilima kao i one koje padaju na investitora. I njih ćemo izložiti logičkim redoslijedom.
- Prethodne obaveze su malobrojne. Imaju prinudni karakter. Po svome osnovu su imovinsko-pravne i administrativne. U prvu grupu spada poštovanje pismene forme ugovora, a u drugu: pregled tehničke dokumentacije, prijava početka radova i preduzimanje mjera obezbjeđenja.
- Pregled tehničke dokumentacije prije početka radova je administrativna obaveza izvođača (čl. 176 UG). Posebna uzansa 13 predviđa da je izvođač “dužan da blagovremeno i detaljno prouči tehničku dokumentaciju na osnovu koje se izvode ugovoreni radovi i da od naručioca blagovremeno zatraži objašnjenje o nedovoljno jasnim detaljima”. Bez obzira na pravnu prirodu pregleda, posljedice propusta su iste. Izvođač odgovara za štete nastale usljed nedostataka u projektu ako je za njih kao stručnjak znao ili morao znati, ako je dakle, bio nesavjestan.
- Prijava početka radova je druga administrativna obaveza izvođača. On to mora učiniti najmanje osam dana prije početka izvođenja radova. Prijava se podnosi nadležnom inspekcijskom organu uprave nadležnom za poslove građenja.
- Preduzimanje mjera sigurnosti je takođe javno-pravna obaveza. Izvođač mora blagovremeno poduzeti sve potrebne mjere da bi u skladu sa važećim propisima i okolnostima posla zaštitio: građevinu i radove, opremu i materijal, radnike, prolaznike i saobraćaj, te susjedne objekte. Ova obaveza se mora izvršiti prije početka građenja, ali nema jednokratni karakter. Izvođač je dužan i u toku gradnje da ažurira mjere koje je preduzeo i da uvodi nove, koje okolnosti slučaja zahtijevaju.

- **2. Vođenje knjiga o građenju**

- Značaj i složenost posla građenja zahtijevaju preciznu dokumentaciju o svim relevantnim momentima koji se tiču njegovog izvršavanja. Zbog toga je prinudnim propisima građevinaru nametnuta dužnost da vodi odgovarajuće knjige (čl. 47 ZG). Njihov broj i sadržaj nisu uređeni identično, ali pokrivaju približno iste sadržaje. Po pravilu se predviđaju građevinski dnevnik i građevinska knjiga.
- U građevinski dnevnik se unose dnevni podaci o otpočinjanju i završetku pojedinih radova i o njihovim količinama. Pored toga, dnevnik mora da sadrži sve važnije momente koji se tiču izvođenja radova ili koji mogu da utiču na njihov kvalitet (temperatura, kiša, testiranje materijala, inspekcijski pregledi itd.). Nalozi i primjedbe investitora, odnosno njegovog nadzornog organa, daju se putem dnevnika. Praktično, sva relevantna komunikacija stranaka u pogledu izvođenja radova se vrši preko dnevnika. Zato je logično da ga obje strane potpisuju. Potpisivanje se vrši svakodnevno. Nepotpisani zapisi se ne mogu upotrijebiti kao dokaz. Isto vrijedi i za navode koje nadzorni organ nije potvrdio svojim potpisom. Ugovorom može biti predviđeno da se pojedini momenti i izjave mogu pravovaljano konstatovati, odnosno dati samo na posebnom dokumentu - noti. Podaci iz dnevnika su osnov za izdavanje privremenih situacija.
- Građevinska knjiga sadrži navode o završetku pojedinih faza radova i za uređivanje odnosa između stranaka povodom te faze. I nju potpisuju obje stranke. Građevinska knjiga je jedan od izvora podataka za obračunske situacije.

- **3. Solidno izvođenje radova**
- **3.1. Pravni karakter obaveze**
- Solidno izvođenje radova je karakteristična obaveza cijelog ugovora i osnovna činidba izvođača. Za pravilnost njenog ispunjenja mjerodavan je niz administrativnih, dispozitivnih (čl. 632-634 ZOO), ugovornih i odredbi Posebnih uzansi o građenju (UG 75-82). Jedinstvo javno-pravnih i obligacionih elemenata, tipično za ugovor o građenju uopšte, posebno se jasno manifestuje u režimu ove obaveze. Ova dužnost je složena.

- **3.2. Pridržavanje projektne dokumentacije**

- S obzirom na to da je ugovor o građenju po svojoj pravnoj prirodi ugovor o djelu, “izvođač je dužan izvršiti djelo kako je ugovoreno i po pravilima posla” (čl. 607 ZOO). A to najprije znači da se u svemu mora pridržavati glavnog i izvedbenih projekata, investiciono-tehničke dokumentacije i drugih planova te dokumenata koji su sastavni dio ugovora. Pored pridržavanja ugovornih elemenata, izvođač mora da poštuje i javno-pravne propise koji se na njih odnose: tehničke norme, obavezne standarde, propise o bezbjednosti i slično. Sve to mora izvođač da učini pošteno i savjesno, djelujući pažnjom stručnjaka.
- Postojanje revidiranog glavnog projekta i stručnog nadzora od strane investitora ne oslobađa izvođača obaveze da se savjesno i pažljivo odnosi prema projektu. Ukoliko u toku izvođenja zapazi nedostatke ili nejasnoće u projektu, mora o tome da bez odlaganja obavijesti nadzorni organ, odnosno investitora. Investitor je dužan da u primjerenom roku i u pismenoj formi pruži tražena objašnjenja tehničke dokumentacije (UG 13) i svoj stav o nedostacima na koje je ukazano. Ako ovlašteno lice ne reaguje na opomenu, a radi se o nedostacima koji predstavljaju javnu opasnost, izvođač je dužan da o tome obavijesti nadležni inspekcijski organ. U slučaju akutne opasnosti, izvođač mora samoinicijativno privremeno obustaviti radove. Bude li potrebno, valja da preduzme i mjere za otklanjanje takvih nedostataka. Bez odobrenja investitora, izvođač ne smije odstupiti od projekta. Tek po dobijanju pismene saglasnosti, može nastaviti izmijenjene radove. Inače, u načelu, nema pravo na naknadu za učinjene radove. Izuzetak su jedino “hitni nepredviđeni radovi” iz člana 633 ZOO.

- **3.3. Upotreba odgovarajućeg materijala**

- Izvođač mora upotrijebiti materijal koji je dobio od investitora. Materijal se predaje na gradilištu u skladu sa ugovorenim dinamikom radova (UG 93). Obaveza i troškovi čuvanja padaju na izvođača. On je tada dužan da provjeri kvalitet samo ako je to ugovoreno. Ako nije, mora upozoriti na nedostatke koje zapazi poslujući pažnjom dobrog stručnjaka. Kada sam nabavlja materijal, dužan je da ugradi onaj koji je predviđen tehničkom dokumentacijom i snabdjeven atestom. Uoči li nepodudarnost rješenja tehničke dokumentacije sa propisima ili svrhom objekta, mora o tome obavijestiti investitora i tražiti otklanjanje nedostataka. Bez obzira na to da li je kvalitet materijala propisan ili ugovoren, izvođač mora, kada je to potrebno, da provjeri kvalitet materijala koji ugrađuje. Ako metod provjere nije ugovoren, određuje ga sam izvođač. On snosi i troškove provjere (UG 76).
- Materijal na koji ima primjedbe izvođač može da ugradi samo onda kada je to zahtijevao investitor. Zahtjev treba dati pismeno, po pravilu kroz građevinski dnevnik. No, ova obaveza ne postoji onda kada bi primjena neadekvatnog materijala ugrozila stabilnost objekta ili kada bi predstavljala opasnost po ljude, druge objekte i okolinu (UG 76-78).
- Primijeti li investitor da izvođač koristi nepodoban materijal, ima neko od sljedećih prava: zahtijevati obustavu radova, rušenje dijela koji je napravljen od takvog materijala, primjenu adekvatnog materijala, angažovanje drugog izvođača za izradu porušenog dijela i naknadu eventualne štete koju je pretrpio. Ukoliko izvođač neće da postupi po nalogu, investitor može i odustati od ugovora. Razumije se da i tada ima pravo na naknadu štete.

- **3.4. Rokovi izgradnje**
- Izvođač mora da na vrijeme izvrši radove. O vremenu je već govoreno prilikom izlaganja bitnih elemenata posla. Ovdje stoga istaknuti samo to da vremenski plan radova koji je sastavni dio investiciono-tehničke dokumentacije može i od parcijalnih rokova da učini samostalne cjeline čijim nepoštivanjem izvođač pada u docnju.

- **4. Obavještanje o višku radova**
- Obavještanje o višku radova može se, analogno obavještanju o nedostacima projekta, uvrstiti i u obavezu urednog i savjesnog izvođenja radova.
- Član 633 ZOO predviđa da “za svako odstupanje od projekta građenja, odnosno ugovorenih radova, izvođač mora imati pismenu saglasnost naručioca i projektanta vezano za njegovo autorstvo”. Ne učini li tako “ne može zahtijevati povećanje ugovorene cijene za radove što ih je izvršio bez takve saglasnosti”. Ove odredbe važe i za radove koji nisu predviđeni u projektu i u ugovorenoj dokumentaciji, a pojavljuju se kao nužni ili korisni s obzirom na uslove izgradnje konkretnog objekta. To je tzv. višak radova. Obavještanje o njemu treba izvršiti bez odlaganja kroz građevinski dnevnik i na druge ugovorene načine. Ono predstavlja uslov za naknadu viška radova. Jedan značajan izuzetak ipak postoji.
- “Nepredviđene radove izvođač može izvesti i bez prethodne saglasnosti naručioca ako zbog njihove hitnosti nije mogao pribaviti tu saglasnost” (čl. 634 ZOO). Nepredviđenim radovima u smislu ove odredbe smatraju se oni koji ispunjavaju dva uslova: karakter više sile i mogućnost nanošenja štete ugrožavanjem stabilnosti objekta ili na drugi način. Mogućnost njihovog izvođenja bez saglasnosti investitora ne znači i prestanak obaveze obavještanja koja leži na izvođaču. On to mora učiniti na propisan i ugovoren način.

- **5. Omogućavanje nadzora**

- Omogućavanje nadzora na koji investitor ima pravo je prinudna i dispozitivna i običajna dužnost izvođača (ZG, čl. 603 ZOO, UG 100). Sadržaj ove obaveze je određen pravom naručioca da vrši nadzor i Posebnim uzansama o građenju (UG 99-102).
- Izvođač mora učiniti sve da bi naručilac mogao realizovati svoja nadzorna ovlaštenja. Tu prvenstveno spada: omogućavanje pristupa na gradilište i u skladišta, pružanje dokaza o kvalitetu upotrijebljene opreme i radova (UG 80), pozivanje na testiranje, prisustvovanje testovima, izvođenje pojedinih radova u prisustvu nadzornog organa, omogućavanje izvođenja proba na licu mjesta, otkrivanje pojedinih radova, uzimanje uzoraka i slično. Troškove nadzora i vraćanje objekta u stanje u kome je bio prije kontrole, naročito kod otkrivanja radova, snosi naručilac. Ukoliko su ti radovi prouzrokovani onemogućavanjem naručioca da na vrijeme izvrši kontrolu, izdaci za njih padaju na izvođača (UG 80).
- Primjedbe koje su rezultat nadzora se upisuju u građevinski dnevnik ili daju na drugi način, ali uvijek u pisanoj formi. Saopštavaju se izvođaču bez odlaganja (UG 101). Izvođač je dužan da postupi "po svim osnovnim zahtjevima naručioca podnesenim u vezi s vršenjem stručnog nadzora" (UG 102). Ova obaveza ne postoji onda kada nadzorni organ prekoračuje svoja ovlaštenja (UG 103).

- **6. Čuvanje gradilišta**
- Čuvanje gradilišta “od početka izvođenja do predaje radova naručiocu” (UG 109) ugovorna je obaveza koju ne treba miješati sa administrativnim dužnostima preduzimanja mjera sigurnosti javnog karaktera. Ako ništa nije posebno ugovoreno, sadržaj ove obaveze se uređuje shodno uzansi 109 i okolnostima posla. U nju ulaze sve one radnje koje su potrebne da se radovi, materijal i oprema sačuvaju od uništenja, odnošenja ili propadanja. Ako na istom gradilištu ima više izvođača, svaki od njih preuzima samostalnu obavezu čuvanja, ili tu obavezu preuzima jedan za sve, uz nadoknadu.
- Troškove čuvanja snosi izvođač. Na njega pada i rizik šteta izazvanih neuspjehom u izvršavanju ove dužnosti.

- **7. Uređenje gradilišta**

- Uređenje gradilišta je posljednja obaveza izvođača prije onih koje spadaju u fazu predaje objekta, odnosno radova. Ona postoji i pri raskidu ugovora. Ako ništa nije posebno ugovoreno, reguliše je UG 126.
- Po završenim radovima, odnosno nakon raskida ugovora, izvođač je dužan da o svom trošku povuče radnike i opremu, preostali materijal i otpad. Takođe mora ukloniti privremene objekte i raščistiti teren. Troškove ovih radova u principu snosi izvođač. Jedan izuzetak ipak postoji. U slučaju raskida ugovora, troškove ove obaveze snosi ona strana koja je odgovorna za raskid ugovora.
- Troškovi okolnog uređenja se posebno ugovaraju, ili u sklopu cjelokupnog posla. Ovo uređenje se vrši i u skladu sa regulacionim planom.

- **VI PREDAJA OBJEKTA**

- **1. Tehnički pregled i odobrenje za upotrebu**

- Zainteresovanost društva za rezultat ugovora o građenju i prinudni karakter velikog dijela regulative cjelokupne djelatnosti uticali su i na fazu predaje objekta. Prva etapa u predaji gotovog objekta sastoji se u njegovoj javno-pravnoj kontroli i prihvatanju koje vrši organ koji je izdao odobrenje za građenje. Uređena je ZG (čl. 50-60) na način koji isključuje autonomiju volje bilo kog učesnika u toj proceduri.
- Tehnički pregled je sistem upravnih i stručnih postupaka kojim posebno imenovana komisija "utvrđuje da li je objekat izgrađen u skladu sa tehničkom dokumentacijom na osnovu koje je dato odobrenje za građenje, kao i da li je objekat izgrađen u skladu sa tehničkim propisima, standardima i normativima" čija je primjena obavezna ili potrebna da bi se spriječilo štetno dejstvo objekta na okolinu. Prema prirodi građevine, tehnički pregled obuhvata kontrolu građevinskih radova, instalacija, opreme i postrojenja. Vršiti se za cijeli objekat ili njegov dio koji čini samostalnu ekonomsko-tehničku cjelinu, podobnu za odvojeno korištenje.
- Zahtjev za tehnički pregled daju investitor, izvođač ili oba subjekta zajedno. Podnosi se organu koji je izdao odobrenje za građenje. U zahtjevu se moraju navesti podaci o tome ko je i kada izdao odobrenje za građenje, te njegov broj i datum izdavanja. Ukoliko odobrenje nije uopšte izdato, nadležni organ je dužan da odbije zahtjev za tehnički pregled i izdavanje odobrenja za upotrebu.

- Kada prihvati zahtjev, organ uprave je dužan da u roku od 30 dana obavi tehnički pregled (čl. 50 ZG). Tehnički pregled obavlja komisija za tehnički pregled. U komisiji se moraju nalaziti stručna lica, diplomirani inženjeri sa najmanje 5 godina radnog iskustva i položenim stručnim ispitom. U radu komisije ne mogu učestvovati službena lica koja su učestvovala u postupku izdavanja odobrenja za građenje. Pored njih pregledu obavezno prisustvuju predstavnici investitora i izvođača. Njihova je dužnost da komisiji pruže sve tražene podatke i informacije.
- Komisija radi na bazi dokumentacije koju investitor i izvođač obavezno dostavljaju na osnovu rješenja o vršenju tehničkog pregleda. Program sastavlja predsjednik komisije. Sam pregled se sastoji od uvida u dokumentaciju i obilaska građevine. Komisija može naložiti i posebne stručne preglede koje smatra potrebnim. O radu komisije se vodi zapisnik.
- Po završenom pregledu, komisija je dužna da organu koji ju je imenovao podnese izvještaj najkasnije u roku od 10 dana (čl. 55 ZG).
- Zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole će se odbiti: ako je građevina izgrađena bez odobrenja za građenje, ako su u toku gradnje izvršene izmjene na građevini za koje nije izdato odobrenje za građenje, ako se u roku 90 dana ne otklone nedostaci, ako je donesen zaključak kojim se dopušta obnova postupka za izdavanje odobrenja za građenje ili ako je u toku postupak građevinske inspekcije.

- **2. Primopredaja objekta, odnosno radova**
- Primopredaja objekta ili radova je sistem stručnih postupaka koje provode same stranke, odnosno njihovi predstavnici sa ciljem da se utvrdi saobraznost objekta/radova sa ugovorom. Naziva se i kolaudacijom. Osnov kolaudacije je autonomija volje stranaka. Pravna priroda kolaudacije odredila je i njene izvore. Zakon o obligacionim odnosima, govoreći o ugovoru o djelu, uspostavlja obavezu naručioca da pregleda “izvršeno djelo čim je to po redovnom toku stvari moguće i o nađenim nedostacima bez odgađanja obavijesti izvođača” (čl. 614). Predviđene su i posljedice neizvršenja ove dužnosti. Drugi izvor je ugovor. On će biti značajan naročito kod većih i složenijih objekata, uključujući i one koji se mogu podvesti pod investicione. Napokon, na ovu proceduru će se primijeniti i Posebne uzanse o građenju, bilo na osnovu sporazuma stranaka, bilo kao običaj (UG 110-115).
- Vrijeme kolaudacije može se odrediti različito. Ako zakonodavstvo ništa ne propisuje, ovaj postupak se da izvesti prije tehničkog pregleda, paralelno sa njim i nakon tehničkog pregleda, odnosno dobijanja odobrenja za upotrebu. Posljednje rješenje je i poslovno i pravno najlogičnije, pa dominira u praksi.

- Zahtjev može podnijeti svaka strana nakon što je izvođač obavijestio investitora da su radovi završeni (UG 110). U zahtjevu se imenuju i članovi komisije podnosioca zahtjeva. Stranke su dužne “da bez odlaganja pristupe primopredaji i konačnom obračunu” (UG 111). Postupak pregleda se određuje sporazumom i po prirodi stvari. Osnov je uvijek ugovorna dokumentacija. Ne provjeravaju se oni elementi koji su već bili predmet tehničkog pregleda. O pregledu se vodi zapisnik. Njegov sadržaj je određen u UG 113. Podaci se odnose na: poštovanje pravila struke u izvođenju radova, kvalitet radova, obim radova, pitanja o kojima nije postignuta saglasnost, radove koje treba popraviti ili ponovo izvesti i o rokovima u kojima to valja učiniti, predaju garantnih listova i atesta i datum završetka pregleda te primopredaje radova. Zapisnik potpisuju obje strane. U njemu svaki od ugovarača može izdvojiti svoje mišljenje o pojedinom pitanju. Ako jedna strana neopravdano neće da pristupi pregledu ili odbije da potpiše zapisnik, drugi partner to može učiniti sam. Danom dostavljanja takvog zapisnika drugom ugovaraču “nastaju posljedice u vezi sa primopredajom”.

- Ukoliko je primopredajom obostrano konstatovano postojanje nedostataka sa stanovišta ugovora koje izvođač mora o svom trošku da otkloni, on je dužan da odmah pristupi izvođenju tih radova. Bez ovoga nije moguće ni izvršiti konačan obračun. Kada zapisnik o primopredaji bude potpisan i eventualni nedostaci otklonjeni, investitor donosi odluku o prijemu objekta. Poslije toga se objekat zapisnički preuzima od izvođača.

- **3. Superkolaudacija**

- Superkolaudacija je pregled koji stranke vrše po isteku garantnih rokova. Obavlja ga komisija koju imenuju investitor i izvođač. Predmet kontrole jeste pojava eventualnih skrivenih nedostataka objekta ili radova, onih koji se nisu mogli utvrditi prilikom kolaudacije.
- I superkolaudacija se vrši na osnovu dokumentacije i uvida u stanje građevine. Utvrđeni nedostaci se konstatuju u zapisniku i određuje rok za njihovo otklanjanje. Ukoliko ih izvođač ne otkloni, investitor to može učiniti sam ili preko trećih lica, ali na trošak izvođača. To se po pravilu čini iz pridržanih iznosa u veličini do 2% cijene. Čim je konstatovano da nedostaci ne postoje, odnosno da su otklonjeni, pristupa se konačnom svođenju računa između stranaka. Kada se iznosi po ovoj fakturi plate, odnosi između stranaka po redovnom toku posla su definitivno prestali.

- **VII ODGOVORNOST UČESNIKA U POSLU**
- **1. Uopšte o odgovornosti učesnika u poslu**
- Složenost posla građenja dovodi do pojave više učesnika čiji postupci samostalno ili u vezi sa radnjama drugih lica utiču na ishod ugovora. Zbog toga svako od njih može da odgovara samostalno ili povezano sa drugim učesnicima za neizvršenje ili neuredno izvršenje ugovora o građenju. Ta lica su: projektant, organizacija koja ispituje teren i daje mišljenje o podobnosti zemljišta, investitor, izvođač i podizvođač.
- Opšta karakteristika režima odgovornosti u ugovoru o građenju jeste njegova strogost. Ona se na različite načine manifestuje kod svakog učesnika u poslu. Jednom je to nemogućnost da se odgovornost ugovorom isključi ili ograniči, drugi put se odgovornost manifestuje u dužini prekluzivnih rokova, treći put u režimu regresnih zahtjeva, a četvrti u uređenju aktivne legitimacije. Kada se radi o odgovornosti za nedostatke građevine, kao opšti režim primjenjuje se onaj koji sadrži odredbe o ugovoru o djelu (čl. 641 ZOO).

- **2. Odgovornost projektanta, davaoca mišljenja o zemljištu i investitora**

- Projektant, prema opštim pravilima, odgovara za štete koje nastanu njegovim propustima u projektovanju. U jednom slučaju njegova odgovornost je otežana. Najprije, on odgovara za nedostatke građevine koji se tiču njene solidnosti, ukoliko se pojave unutar perioda od 10 godina od primopredaje radova. Nedostaci moraju biti takvi da ugrožavaju stabilnost i sigurnost objekta. Nedostaci mogu biti rezultat grešaka u projektovanju ili zbog osobina zemljišta, ako ih je utvrđivao sam projektant. Ovu svoju odgovornost projektant ne može ugovorom ni isključiti, ni ograničiti. Pravo na tužbu ima ne samo naručilac nego i svaki sticalac građevine unutar desetogodišnjeg perioda garancije (čl. 644 ZOO). Projektant se može osloboditi odgovornosti samo ako dokaže da nestabilnost objekta nije posljedica njegovog propusta.
- Stručna geofizička organizacija koja je dala mišljenje o podobnosti zemljišta za gradnju odgovara za stabilnost građevine u periodu od 10 godina isto kao i projektant. Osloboditi se ove odgovornosti može samo dokazom da se u toku građenja nisu pojavile okolnosti koje bi dovele u sumnju osnovanost stručnog mišljenja o svojstvima građevinskog zemljišta (čl. 644 ZOO).
- Investitor za svoje novčane obaveze odgovara po opštim pravilima o ovom tipu obligacija. Štete na objektima snosi onda kada su one rezultat njegovih naloga. Uslov za to je da je bio upozoren od strane izvođača o mogućnostima nastanka štetnih posljedica.

- **3. Odgovornost građevinara**

- Odgovornost građevinara je najprije kaznene prirode. Nepoštovanje najvažnijih administrativnih obaveza predstavlja privredne presteupe, odnosno prekršaje. Prestup postoji kada se radovi izvode na zaštitnom infrastrukturnom pojasu suprotno svrsi radi koje je on uspostavljen, kao i u slučaju izvođenja radova bez odobrenja za građenje. Zapriječena su krivična djela i prekršaji (čl. 74-81 ZG).
- Imovinsko-pravna odgovornost se može svrstati u tri osnovne grupe slučajeva. Prva i specifična tiče se solidnosti građevine. Izvođač u tom pogledu za svoje radnje odgovara na isti način kao i projektant (čl. 644 ZOO). U drugu grupu spada odgovornost za nedostatke građevine i radova koji ne utiču na njenu stabilnost. Osnovni izvor prava ovdje su norme koje važe za ugovor o djelu uopšte (čl. 614-621 ZOO). Napokon, za povrede ugovora koje nisu predviđene kod ugovora o djelu primjenjuju se opšta pravila o odgovornosti za neispunjenje nenovčanih obaveza. Svoje odgovornosti izvođač se ne može unaprijed ugovorom osloboditi. Isključenje ili umanjenje je moguće samo onda kada izvođač dokaže da je upozorio investitora na opasnost od šteta koje mogu nastati ako se radovi nastave prema tehničkoj dokumentaciji, odnosno po uputstvima investitora (čl. 646).
- Ako su za štetu krivi i izvođač i projektant, svako od njih snosi dio naknade koji je srazmjeran krivici. Ukoliko je izvođač naknadio štetu sam, ima pravo regresa prema projektantu i to u onoj mjeri u kojoj je ona prouzrokovana nedostacima u projektu. Izvođač, kao ugovorna strana, odgovara investitoru i za štete koje je skrivio podizvođač. U tom slučaju on ima pravo na regres. Ovo ovlaštenje može ostvariti ako podizvođača obavijesti o postojanju nedostataka u roku od dva mjeseca od dana u kome ga je investitor informisao o svojim primjedbama i zahtjevima (čl. 647 ZOO).

- **VIII POSEBNE VRSTE POSLA**

- **1. “Ključ u ruke”**

- Ugovor o građenju sa klauzulom “ključ u ruke” bio je u našem pravu najprije predviđen u Posebnim uzansama o građenju (UG 34), a potom je u nešto izmijenjenom obliku preuzet u čl. 640 ZOO: “Ugovor o građenju sa posebnom odredbom”. Ugovor “ključ u ruke” može se sklopiti primjenom ove klauzule, ili na neki drugi nesumnjiv način. Pod nesumnjivim načinom se podrazumijeva upotreba izraza koji pokazuju da se “izvođač samostalno obavezuje izvršiti skupno sve radove potrebne za izgradnju i upotrebu određenog cjelovitog objekta” (čl. 640 ZOO).
- Pod ugovorom o građenju “ključ u ruke” podrazumijeva se takav građevinski posao kod koga se cijeli objekat i svi radovi koji su potrebni za njegovo izvršenje obuhvataju jednom i jedinstvenom cijenom, a za razliku od ugovora kod kojih se cijena određuje paušalno. Višak radova, hitni nepredviđeni radovi ili radovi koji su predviđeni, a ne treba ih izvršiti (manjak radova) nemaju uticaja na cijenu. Ovo rješenje je kritikovano u teoriji, naročito sa pozicija ugovora o investicionoj izgradnji. Zbog toga se smatra da do promjene cijene može doći ukoliko je ona zasnovana na drugim pravom predviđenim elementima, naročito onim iz čl. 636 i 637 ZOO, a ne na obimu radova. Ova rješenja su opravdana već i zbog toga što je UG 34 u stavu 2 dozvoljavala promjenu cijena na osnovu promijenjenih okolnosti i plaćanja naknadnih radova.

- Ugovor “ključ u ruke” pokazuje neke osobine koje se ne javljaju kod opšteg tipa ugovora o građenju. Prva je sadržana u čl. 640 ZOO: kada na strani izvođača sudjeluje više subjekata sa tim svojstvom, oni prema naručiocu odgovaraju solidarno. Drugo, izvođač veoma često nabavlja materijal. Treće, poslovno je pravilo da ovdje izvođač obezbjeđuje i nadzor. Četvrto, izvođač se gotovo redovno pojavljuje kao komisionar. I peto, režim njegove odgovornosti je stroži. Ta se pojava ogleda u prebacivanju tereta dokaza na izvođača, te u smanjenju broja i dejstava klauzula o ograničenju, odnosno isključenju odgovornosti.

- **2. Ostale posebne vrste ugovora o građenju**

- Građevinski inženjering je konstrukcija poslovne prakse. Pod njim se podrazumijeva “stvaralačka primjena naučnih principa i iskustava u svim fazama jednog poduhvata - od davanja ideja, izrade studija pa do različitih savjeta u toku realizovanja projekta, vršenja nadzora i sl.” Ova definicija danas najviše odgovara opštem pojmu inženjeringa. Uz njega postoje “izvođački i savjetodavni inženjering (konsalting)”.
- Ugovor o investicionoj izgradnji također je nastao u poslovnoj praksi. Može se definisati kao sporazum kojim se izvođač za naknadu obavezuje investitoru da će mu izvršiti jednu ili više povezanih radnji potrebnih da se određeni investicioni objekat, odnosno njegov dio, preda u određenom roku sposoban za iskorištavanje u skladu sa ugovorom i pravilima struke. Od ugovora o građenju se razlikuje po tome što izgradnja objekata ili izvođenje građevinskih radova ne mogu biti jedina obaveza izvođača. Isporuka investicione opreme, kao poseban posao prodaje, može biti uključena u ugovor o investicionoj izgradnji, ali ne kao jedini predmet ugovora. Ona mora biti povezana sa nekom radnjom potrebnom za završetak poduhvata (građenje, montaža, puštanje u pogon itd).

- Sadržaj ugovora je određen najprije prema vrsti posla koji samostalno ili u kombinaciji sa drugim može biti predmet sporazuma stranaka. Na nivou pozitivnog prava enumeracija je data u čl. 33 Zakona o spoljnotrgovinskom poslovanju.
- ZG, također, predviđa postojanje posebnih slučajeva građenja (glava VII, čl. 40-44). Radi se o slijedećim slučajevima: građenje u slučaju neposredne opasnosti, građenje složene građevine, izvođenje pripremnih radova, građenje privremenih objekata i bespravno građenje. U ovim slučajevima radi se više o propisivanju tehničkih i administrativnih uslova vezano za postojanje specifičnih situacija prilikom izvođenja posla građenja.

- **IX PRESTANAK UGOVORA**

- **1. Primjena opštih pravila**

- Ugovor o građenju prestaje iz razloga koji imaju opšti karakter. To su: promijenjene okolnosti (čl. 133-136 ZOO), nemogućnost ispunjenja (čl. 137-138 ZOO) i prekomjerno oštećenje (čl. 139 ZOO) ako su za njega ispunjeni potrebni zakonski i faktički uslovi. Napokon, ugovor o građenju može prestati i na osnovu sporazuma izvođača i investitora (čl. 10 ZOO).
- Za sporazuman raskid ugovora koji je po zakonu formalan u principu nije potrebna posebna forma (čl. 68 ZOO). To ne traže ni izvori prava za ugovor o građenju. Međutim, kada se ispita cilj forme koju je zakonodavac odredio kod ovog posla, dolazi se do nesumnjivog zaključka da je ona predviđena i radi zaštite opštih interesa. Pored značaja ugovora, argument za ovu tvrdnju je i veliki broj administrativnih obaveza stranaka. Iz tih razloga smatramo da za ovaj posao važi izuzetak od opšteg pravila predviđen u članu 68 ZOO. Dakle, sporazum stranaka o raskidu ugovora o građenju mora imati pisanu formu da bi bio pravno valjan. Ovim sporazumom stranke uređuju i posljedice raskida. One se tiču prije svega završavanja i zaštite pojedinih radova, te naknade izvođaču za ono što je već učinio. Drugo značajno pitanje jeste i naknada eventualnih šteta.

- **2. Jednostrani raskid ugovora**

- Pored sporazumnog, moguć je i raskid ugovora voljom samo jedne stranke. Opšta rješenja Zakona o obligacionim odnosima, sadržana u članovima 124-132, primjenjuju se i na posao građenja. Pored njih, važiće i pojedine odredbe o ugovoru o djelu (čl. 619 ZOO).
- Specifičnost ugovora o građenju zahtijevala je da se neka pitanja jednostranog raskida posebno urede. Ona se tiču situacija u kojima se ugovor može raskinuti jednostranom izjavom volje i posljedica raskida.
- Izvođač ima pravo na jednostrani raskid onda kada investitor kasni sa uvođenjem građevinara u posao. Broj slučajeva u kojima je investitor ovlašten da sam raskine ugovor je veći. Ovo pravo mu pripada zbog znatnog povećanja cijene izazvanog nepredviđenim radovima (čl. 634 ZOO) ili višim cijenama materijala i radova (čl. 637 ZOO), zbog upotrebe neadekvatnog materijala od strane izvođača, te zato što je izvođač u docnji sa izvođenjem pojedinih radova prema vremenskom planu. U posljednja dva slučaja ugovor se može raskinuti i samo u jednom dijelu.

Literatura

Trifković, Simić, Trivun:

Poslovno pravo - ugovori, vrijednosni papiri i pravo konkurencije, Ekonomski fakultet u Sarajevu, Sarajevo, 2004.godine, str.245-272.