NN 137/2021 (13.12.2021.), Posebne uzance o građenju

HRVATSKA GOSPODARSKA KOMORA I HRVATSKA UDRUGA POSLODAVCA

2270

Na temelju članka 199. Zakona o gradnji (»Narodne novine« 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19) Hrvatska gospodarska komora i Hrvatska udruga poslodavaca utvrđuju i objavljuju

POSEBNE UZANCE O GRAĐENJU

DIO PRVI
OPĆE ODREDBE

Primjena uzanci

1.

Posebnim uzancama o građenju uređuju se odnosi između naručitelja i izvođača (ugovaratelji) koji su ugovorno povezani u poslovima građenja.

2.

Posebne uzance o građenju ne primjenjuju se ako su ugovaratelji isključili njihovu primjenu.

Ispunjenje obveza

3.

Ugovaratelj ne može tražiti od drugog ugovaratelja da ispuni obvezu ako sam prethodno nije ispunio i/ili nije spreman ispuniti svoju obvezu, osim ako ugovorom nije drukčije određeno.

4.

(1) Ugovaratelji su dužni svoje obveze ispunjavati u ugovorom određenim rokovima.

(2) Ispunjenje obveza koje se smatraju bitnim sastojcima ugovora utvrđuje se ugovorom.

Obavještavanje

5.

(1) Ugovaratelj je dužan u primjerenom roku obavijestiti drugog ugovaratelja o događajima koji utječu na ispunjenje ugovora.

(2) Obavještavanje se obavlja u pisanom obliku na adresu ugovaratelja navedenu u ugovoru, a iznimno je moguće putem građevinskog dnevnika ili pak u elektroničkom obliku, ako je tako ugovorom predviđeno.

Značenje pojmova

6.

(1) Pojedini pojmovi u Posebnim uzancama o građenju imaju sljedeće značenje:

1) *naručitelj* je osoba koja je sklopila ugovor o izvođenju radova s izvođačem. Naručitelj može, ali ne mora, biti investitor i/ili krajnji korisnik građevine

2) *pristup gradilištu* je prostor koji povezuje gradilište s javnom prometnicom

3) *gradilišne ceste* su privremene prometnice unutar gradilišta bez javnih cesta

4) *pomoćne konstrukcije* su privremene građevne konstrukcije potrebne za obavljanje radova

5) *ugovoreni radovi* su preuzete obveze izvođača, utvrđene ugovorom, tehničkom dokumentacijom i ostalim prilozima ugovoru

6) *više radnje/manje radnje (radova/usluga)* su odstupanja stvarno izvedenih količina u odnosu na količine iz ugovornog troškovnika

7) *izvantroškovnički radovi* su nepredviđeni i naknadni radovi čije izvođenje nije predviđeno u ugovornom troškovniku

8) *nepredviđeni radovi* su hitni radovi koje je izvođač 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 i/ili funkcionalnih razloga

9) *naknadni radovi* su oni radovi koji nisu ugovoreni i nisu nužni za ispunjenje ugovora, a naručitelj zahtijeva da se izvedu

– izvođač nije obvezan naručitelju ponuditi izvođenje naknadnih radova

10) *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 sve radnje i/ili propuste podizvođača odgovoran je izvođač

– za angažman podizvođača, izvođač nije dužan pribaviti suglasnost naručitelja, osim ako ugovorom nije drukčije određeno

11) vrste cijena

– *jedinična cijena* je cijena za troškovničku stavku rada, iskazana po komadu, mjeri, vremenu ili drugoj jedinici mjere

– *ukupno ugovorena cijena* je cijena za sve radove na građevini

12) jamstva

– *jamstvo za ozbiljnost ponude* je jamstvo za slučaj da ponuđač tijekom roka predviđenog za odabir izvođača odustane od ponude

– *jamstvo za dobro ispunjenje ugovora* je jamstvo za slučaj da izvođač ne ispuni obveze preuzete u ugovoru

– *jamstvo za predujam* je jamstvo izvođača za uredno trošenje predujma

– *jamstvo za jamstveni rok* je jamstvo za slučaj da izvođač ne ispuni svoje obveze iz jamstvenog roka za pojedine radove ili ne sanira nastale štete

– *jamstvo plaćanja* je jamstvo za slučaj da naručitelj ne plati izvedene radove (jamstvo banke, akreditiv, zadužnica, založno pravo i sl.)

13) *rok građenja* je ugovoreni početak i dovršetak radova, osim ako ugovorom nije drukčije određeno

14) *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

15) *tehnička dokumentacija* je skup dozvola, elaborata, projekata, troškovnika i opisa koji definiraju predmet radova i na temelju kojih je moguće pristupiti građenju

16) *građevinska knjiga* je dokument u koji se upisuju podaci o količinama izvedenih radova i služi za obračun radova

– građevinsku knjigu čine dokaznice mjera i količina te obračunski nacrti

– po potrebi, u građevinsku knjigu ucrtavaju se i odgovarajuće skice

– vodi je izvođač, a ovjerava nadzorni inženjer

17) *dinamički plan radova* je vremenski program izvođenja radova razrađen prema aktivnostima raspoređenima po određenim rokovima i tehnološkom slijedu.

(2) Izrazi koji se rabe u Posebnim uzancama o građenju, a imaju rodno značenje, odnose se jednako na muški i ženski rod.

DIO DRUGI
SASTAVNI DIJELOVI UGOVORA

7.

(1) Ugovor mora sadržavati bitne sastojke propisane zakonom kojim se uređuju obvezni odnosi.

(2) Sastavne dijelove ugovora čini tehnička dokumentacija, posebni i drugi uvjeti koji su priloženi ugovoru i na koje se ugovor poziva.

(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.

8.

(1) Naručitelj u raspisu natječaja može zahtijevati vremenski rok izvođenja radova ako je to bitan dio ugovora.

(2) Dinamički plan radova je razrađeni vremenski program izvođenja radova i sastavni dio ugovora koji predlaže izvođač, a prihvaća naručitelj.

9.

Ako su rokovi za ispunjenje obveza određeni u danima, računaju se kalendarski dani.

DIO TREĆI
PROUČAVANJE I IZMJENA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

10.

(1) Izvođač je dužan pravodobno i detaljno proučiti tehničku dokumentaciju na temelju koje će se izvoditi ugovoreni radovi i od naručitelja pravodobno zatražiti objašnjenje o nedovoljno jasnim detaljima te dopunu dijela dokumentacije.

(2) Smatra se da su objašnjenje i dopuna traženi pravodobno ako je naručitelju, prema okolnostima koje imaju utjecaja, dano dovoljno vremena da može postupiti po zahtjevu a da ne nastane zastoj u izvođenju radova.

(3) Naručitelj je dužan provjeriti sve navode izvođača koji upućuju na nedostatke dokumentacije te se o istima očitovati.

(4) Naručitelj nije obvezan davati objašnjenja tehničke dokumentacije ako dokumentaciju izrađuje ili osigurava izvođač (npr. radionički nacrti ili projekti koje je ugovorio izvođač).

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

Izmjena tehničke dokumentacije

11.

(1) Izvođač nema pravo mijenjati tehničku dokumentaciju.

(2) Ako uoči nedostatke u tehničkoj dokumentaciji ili smatra da tu dokumentaciju treba mijenjati, izvođač je dužan o tome pravodobno obavijestiti naručitelja.

(3) Ako uočeni nedostaci u tehničkoj dokumentaciji ugrožavaju sigurnost građevina, život ili zdravlje ljudi, promet ili susjedne građevine, izvođač do otklanjanja nedostataka obustavlja izvođenje radova i poduzima mjere za otklanjanje nedostataka.

12.

(1) Naručitelj ima pravo mijenjati tehničku dokumentaciju na temelju koje se izvode radovi.

(2) Ako se na zahtjev naručitelja izmijeni tehnička dokumentacija, mijenjaju se na odgovarajući način ugovorena cijena, rok za izvođenje radova i drugi dijelovi ugovora na koje utječu izmjene tehničke dokumentacije.

Troškovi izmjene tehničke dokumentacije

13.

(1) Troškove koji su nastali izmjenom ili otklanjanjem nedostataka tehničke dokumentacije snosi naručitelj.

(2) Ako je tehničku dokumentaciju izradio ili osigurao izvođač, troškove koji su nastali otklanjanjem nedostataka projektno-tehničke dokumentacije snosi izvođač.

Dokumentacija izvedenog stanja

14.

(1) U dokumentaciji izvedenog stanja evidentiraju se izvršene izmjene i dopune tehničke dokumentacije i stvarno izvedeni radovi na temelju tih izmjena i dopuna.

(2) U dokumentaciju na temelju koje su izvedeni radovi unose se promjene teksta i/ili crteža.

(3) Izrada dokumentacije izvedenog stanja obveza je izvođača koji je predaje naručitelju po završetku radova, odnosno po raskidu ugovora.

(4) Dokumentaciju izvedenog stanja ovlaštena je izrađivati osoba ovlaštena za projektiranje, u skladu s posebnim propisom.

DIO ČETVRTI
ODSTUPANJE OD PREDMETA UGOVORA

15.

(1) Izvođač je dužan izvesti ugovorene radove na način i u rokovima koji su određeni ugovorom, propisima i pravilima struke.

(2) Ugovorenim radovima iz stavka 1. ove uzance smatraju se i više radnje i usluge.

16.

(1) Naručitelj je dužan izvođenje naknadnih radova, prije ustupanja trećoj osobi, ponuditi izvođaču.

(2) Izvođač može tražiti produljenje sveukupnog roka za vrijeme koje je bilo potrebno za izvođenje naknadnih radova, ako dokaže da je izvršenje naknadnih radova imalo utjecaja na rok izvršenja radova.

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

DIO PETI
CIJENE

Određivanje cijene

17.

(1) Ugovorene cijene određuju se za jedinicu mjere radova koji su predmet ugovora (jedinična cijena) ili u ukupnom iznosu za vrijednost cijele građevine ili dijela građevine ili određenih radova.

(2) Jedinična cijena vrijedi i za više radnje/manje radnje (radove/usluge) kada je riječ o ugovorenim vrstama radova ako ne prelaze više ili manje od 10 posto od ugovorenih količina radova.

(3) Ako količina izvedenih radova prelazi ili je manja od 10 posto ugovorenih količina, tada se na zahtjev jednog ugovaratelja može dogovoriti nova cijena vodeći računa o povećanim ili smanjenim troškovima.

(4) Jedinična cijena izvantroškovničkih radova posebno se ugovara ili određuje vodeći računa o ugovorenim jediničnim cijenama te stanju cijena na tržištu.

Izmjene ugovorene cijene zbog promijenjenih okolnosti

18.

(1) Svaki ugovaratelj ima pravo zahtijevati izmjenu ugovorene cijene (jedinične ili ukupno ugovorene, ovisno o tome kako je cijena ugovorena) ako dođe do promijenjenih okolnosti koje utječu na visinu te cijene.

(2) Promijenjene okolnosti su okolnosti koje se u vrijeme sklapanja ugovora nisu mogle predvidjeti, a čije se nastupanje nije moglo izbjeći niti njihovo djelovanje otkloniti.

(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.

19.

(1) Izvođač može zahtijevati povećanje jedinične cijene izvođenja pojedinih radova, u slučaju da je izveo radove u roku predviđenom ugovorom, 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 uspoređujući podatke o cijenama (indekse) za razdoblje između datuma podnošenja ponude ili ako nije podnesena ponuda datuma sklapanja ugovora u odnosu na podatke koji se odnose na vrijeme izvođenja radova.

(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.

20.

(1) Ako se za obračun razlike u cijeni primjenjuje formula, polazni elementi mogu biti: indeks elemenata i materijala u izgradnji, indeks prosječne brutoplaće 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.

(2) Ako su ispunjeni uvjeti za izmjenu ugovorene cijene zbog promijenjenih okolnosti, razlika u cijeni je iznos koji prelazi iznos dopuštenog raspona promjene cijena prema postocima iz uzanci 19. i 22.

Utjecaj zakašnjenja na izmjenu cijene

21.

(1) Ugovaratelj ne može zahtijevati izmjenu cijene zbog promijenjenih okolnosti koje su nastupile nakon isteka roka određenog za ispunjenje njegove obveze, osim ako je za zakašnjenje kriva druga ugovorna strana.

(2) Iznimno od stavka 1. ove uzance, izmjena ugovorene cijene može se zahtijevati ako su u pitanju promijenjene okolnosti koje bi nastupile i da je ugovorna obveza ispunjena u ugovorenom roku izvođenja.

Utjecaj klauzule o nepromjenjivosti cijena

22.

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.

Utjecaj primljenog predujma na ugovorenu cijenu

23.

Ako je ugovoreno da se predujam ili dio predujma daje izvođaču radi nabave građevnih proizvoda/opreme/usluga, izvođač ne može zahtijevati izmjenu cijene zbog izmjene cijene predujmljenih građevnih proizvoda/opreme/usluga.

Utjecaj kvalitete građevnih proizvoda/opreme/izvedenih radova na ugovorenu cijenu

24.

(1) Naručitelj ima pravo na razmjerno smanjenje cijena ako svojstva upotrijebljenih građevnih proizvoda/opreme ili kvaliteta izvedenih radova nesporno nisu u skladu s ugovorenim.

(2) Navedeno pravo naručitelj ostvaruje osporavanjem dijela privremene situacije u kojoj su fakturirani upotrijebljeni građevni proizvodi/oprema i/ili izvedeni radovi.

Utjecaj više radnje/manje radnje (radova/usluga) i nepredviđenih radova na cijenu određenu u ukupnom iznosu

25.

Ugovorena cijena određena u ukupnom iznosu ne mijenja se zbog odstupanja više radnje/manje radnje (izvedenih radova/usluga) i ne uključuje eventualne izvantroškovničke radove (naknadne i nepredviđene radove).

Utjecaj klauzule »ključ u ruke«

26.

(1) Odredba »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) Odredba »ključ u ruke« ne isključuje izmjenu ugovorene cijene zbog:

1. nastupanja promijenjenih okolnosti
2. izvantroškovničkih radova koji nisu predviđeni grafičkim dijelovima projekta
3. promjene tehničke dokumentacije koju je zatražio naručitelj.

Cijena izvantroškovničkih radova

27.

(1) Ugovorena cijena ne obuhvaća vrijednost izvantroškovničkih radova.

(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.

(3) Ako naručitelj zahtijeva od izvođača izvedbu naknadnih radova i izradu nacrta, proračuna ili drugih tehničkih podloga koje izvođač prema ugovoru ne mora pribaviti, tada naručitelj snosi taj trošak, u slučaju da izvođač postupi po njegovu zahtjevu.