



Sveučilište u Zagrebu

PRAVNI FAKULTET SVEUČILIŠTA U ZAGREBU

Poslijediplomski specijalistički studij

Pravo društava i trgovačko pravo

Ante Paić

KLAUZULA „KLJUČ U RUKE“ KOD UGOVORA O GRAĐENJU

ZAVRŠNI RAD

Zagreb, 2025.



Sveučilište u Zagrebu

PRAVNI FAKULTET SVEUČILIŠTA U ZAGREBU

Poslijediplomski specijalistički studij

Pravo društava i trgovačko pravo

Ante Paić

KLAUZULA „KLJUČ U RUKE“ KOD UGOVORA O GRAĐENJU

ZAVRŠNI RAD

Mentor

izv. prof. dr. sc. Tomislav Jakšić

Zagreb, 2025.



University of Zagreb

FACULTY OF LAW UNIVERSITY ZAGREB

Postgraduate specialist studies

Company law and commercial law

Ante Paić

THE „TURNKEY“ CLAUSE IN CONSTRUCTION CONTRACTS

FINAL THESIS

Supervisor

izv. prof. dr. sc. Tomislav Jakšić

Zagreb, 2025.

Klauzula „ključ u ruke“ kod Ugovora o građenju

Sažetak

U radu se obrađuje klauzula „ključ u ruke“ kod ugovora o građenju koja je u širokoj uporabi prilikom sklapanja ugovora o izvođenju graditeljskih-investicijskih radova kako u Republici Hrvatskoj tako i u inozemstvu. Ponajprije se analizira značenje klauzule „ključ u ruke“ i razlog njenog nastanka. Posebna pozornost posvećena je pitanju učinka kojeg klauzula „ključ u ruke“ ima na ugovorne stranke. Analizira se uređenje klauzule „ključ u ruke“ prema Zakonu o obveznim odnosima, Posebnim uzancama o građenju i FIDIC-ovoj srebrnoj knjizi. Ukazuje se na probleme kod ugovaranja klauzule „ključ u ruke“ koji se u praksi javljaju za izvođače radova i njihova odgovornost kao i analizira ugovaranja cijene. Kritički se osvrće na nedostatke i negativne posljedice koje klauzula „ključ u ruke“ može izazvati u praksi, ali se ujedno ukazuje i na pozitivne strane ugovaranja klauzule „ključ u ruke“.

Ključne riječi: klauzula „ključ u ruke“, ugovor o građenju, posebne uzance o građenju, FIDIC, cijena, paušalna cijena, projekt, odgovornost izvođača radova

The “Turnkey” Clause in Construction Contracts

Summary

The paper examines the "turnkey" clause in construction contracts, which is widely used when concluding contracts for construction-investment projects both in the Republic of Croatia and abroad. It primarily analyses the meaning of the "turnkey" clause and the reasons for its inception. Special attention is dedicated to the impact of the "turnkey" clause on the contracting parties. The arrangement of the "turnkey" clause in accordance with the Civil Obligations Act, Special Construction Customs, and the FIDIC Silver Book is analysed. The paper highlights the issues in the contracting of the "turnkey" clause, which arise in practice for contractors and their liability, and it examines the pricing arrangements. A critical reflection is made on the shortcomings and negative consequences that the "turnkey" clause can cause in practice, but the positive aspects of contracting the "turnkey" clause are also pointed out.

Key words: “turnkey” clause, construction contract, special usages in construction, FIDIC, price, lump-sum, project, liability of the contractor

SADRŽAJ

1. UVODNI DIO	4
1.1. KLAUZULA „KLJUČ U RUKE“ KAO PRAVNI POJAM	4
1.2. KLAUZULA „KLJUČ U RUKE“ KOD UGOVORA O GRAĐENJU U MEĐUNARODNOJ POSLOVNOJ PRAKSI	7
2. IZVORI UGOVORA O GRAĐENJU S ODREDBOM „KLJUČ U RUKE“	10
2.1. ZNAČENJE KLAUZULE „KLJUČ U RUKE“ PREMA ZAKONU O OBVEZNIM ODNOSIMA	12
2.2. KLAUZULA „KLJUČ U RUKE“ PREMA POSEBNIM UZANCAMA O GRAĐENJU	18
3. UGOVORI „KLJUČ U RUKE“ PREMA FIDIC-u	25
3.1. FIDIC-ova „SREBRNA KNJIGA“ 1999	28
3.2. DEFINIRANJE PREDMETA, OPSEGA POSLA I PODLOGA ZA UGOVOR „KLJUČ U RUKE“	29
3.3. ULOGA NARUČITELJA	32
4. UGOVARANJE (ODREĐIVANJE) CIJENE KOD UGOVORA O GRAĐENJU S ODREDBOM „KLJUČ U RUKE“	33
4.1.1 VRSTE PRORAČUNA	34
4.1.1.1. Približni i neobvezni proračun	35
4.1.1.2. Proračun bez izričitog jamstva	36
4.1.1.3. Proračun s izričitim jamstvom	38
4.1.2. PAUŠALNA CIJENA	39
4.1.2.1. Razlika između paušalne i „čvrste“ cijene	42
4.1.2.2. Razlika između paušalne cijene i proračuna s izričitim jamstvom	43
4.1.2.3. Razlika između paušalne cijene i cijene kod ugovora „ključ u ruke“	44
5. CIJENE ZA VIŠKOVE I MANJKOVE RADOVA	45
6. IZVANTROŠKOVNIČKI RADOVI	47
6.1. NAKNADNI RADOVI	47
6.2. NEPREDVIĐENI I HITNI RADOVI	49

7. IZMIJENA CIJENE „KLJUČ U RUKE“.....	52
8. ODGOVORNOST ZA PROJEKT.....	56
9. RIZIK KONTROLE KVALITETE KOD KLAUZULE „KLJUČ U RUKE“.....	58
10. ZAKLJUČAK.....	59
11. POPIS LITERATURE.....	63

1. UVODNI DIO

Klauzula „ključ u ruke“ česta je klauzula kod ugovora o građenju, kao trgovačkog ugovora, kako u hrvatskom pravnom prometu, tako i u drugim državama. Radi se o klauzuli trgovačkog prava koja ima izrazit učinak na prava i obveze ugovornih strana u odnosu na opća pravila ugovora o građenju. U radu se ponajprije analizira značenje te klauzule i razlog njenog nastanka. Posebna pozornost posvećena je pitanju učinka kojeg ta klauzula ima na ugovorne stranke. Analizira se uređenje klauzule „ključ u ruke“ prema Zakonu o obveznim odnosima, Posebnim uzancama o građenju do mjerodavnih FIDIC pravila. Ukazuje se na probleme ugovaranja te klauzule koji se u praksi javljaju za izvođače radova, njihova odgovornost kao i analiza ugovaranja cijene. Kritički se osvrće na nedostatke i negativne posljedice koje klauzula „ključ u ruke“ može izazvati u praksi, ali se ujedno ukazuje na pozitivne strane ugovaranja klauzule „ključ u ruke“.

1.1. KLAUZULA „KLJUČ U RUKE“ KAO PRAVNI POJAM

Klauzula „ključ u ruke“ ušla je u međunarodnu uporabu 70-ih godina prošlog stoljeća¹, a podrazumijeva da će izvođač radova izraditi projekt, isporučiti svu potrebnu opremu i izvesti sve potrebne radove prema tom projektu. Naime, pojam „ključ u ruke“ prvo se pojavio u američkoj i engleskoj poslovnoj praksi i to prilikom izgradnje velikih postrojenja u naftnoj industriji kada se izvođač radova obvezao sam projektirati neko industrijsko postrojenje, a potom i izvesti sve radove za njegovu izgradnju. Kasnije je taj pojam ušao u široku uporabu i u drugim industrijskim područjima (npr. kod ugovora o izvođenju investicijskih radova, ugovora o građenju povezanih s isporukom opreme itd.).²

Naime, zbog povećanja opsega radova za pojedine investicijske objekte pojavila se potreba i želja pojedinih naručitelja da im samo jedan izvođač obuhvati sve potrebne poslove i radove, te da im izvođač isporuči kompletan objekt spreman za upotrebu.³ Upravo iz tog razloga je ova klauzula i dobila takav naziv jer se u prenesenom značenju želi stvoriti dojam da naručitelj dobiva gotov objekt za koji mu izvođač predaje ključ kao simbol mogućnosti njegove gotovosti i spremnosti za uporabu.

U okviru Ekonomske komisije Ujedinjenih naroda za Europu u Ženevi od 1970. do 1973. godine skupina stručnjaka iz svih članica Ekonomske komisije za Europu radila je na izradi

¹ Vukmir, Branko, Ugovori o građenju i uslugama savjetodavnih inženjera, RRIF, Zagreb, 2009., str.108.

² Ibidem, str. 109.

³ Gotovac, Marko, Odredba „ključ u ruke“ i ugovori o izvozu inženjering djelatnosti, Pravo i porezi, 2012., br. 12/12., str. 60.

Vodiča za ugovaranje velikih industrijskih objekata⁴ u kojem je kao jedna od prvih međunarodnih organizacija odlučila opisati ugovore o građenju s klauzulom „ključ u ruke“. ⁵

Kao osnovu za rad grupe stručnjaka prvotno je trebao poslužiti nacrt tipskog ugovora „ključ u ruke“ kojeg je izradio čehoslovački delegat. Taj nacrt tipskog ugovora „ključ u ruke“ naglašavao je materijalno pravnu stranu odnosa kod ugovora „ključ u ruke“, smatrajući da postoji ugovor „ključ u ruke“ kao nova vrsta ugovora. Međutim, taj nacrt je uskoro bio zamijenjen drugim englesko – njemačkim nacrtom. Drugi nacrt je bio samo „vodič“ koji je više pažnje posvećivao samom postupku sklapanja ugovora za izgradnju kompletnih industrijskih postrojenja i mogućnostima raznih vrsta odnosa između stranaka koje u njima mogu sudjelovati. Upravo je taj englesko-njemački nacrt razrađen u konačnoj verziji Vodiča za ugovaranje velikih industrijskih objekata.⁶

Ekonomska komisija za Europu 1973. godine objavila je predmetni Vodič koji je jedan od prvih i rijetkih dokumenata u kojem je opisana klauzula „ključ u ruke“. Kao bitno obilježje ugovora „ključ u ruke“ bilo je istaknuto da izvođač preuzima punu i cjelovitu odgovornost za izgradnju, koja obuhvaća projektiranje i isporuku kompletne tehničke dokumentacije, isporuku opreme i građevinskih radova i dostavljanje uputa za korištenje.⁷

U Vodiču UNCITRAL-a iz 1988. godine ugovori „ključ u ruke“ opisani su kao ugovori prema kojem se jedan izvođač obvezuje izvršiti sve što je potrebno za dovršenje cjelokupnih radova, tj. prijenosa tehnologije, izradu projekta, isporuku opreme i materijala, montažu opreme, kao i sve druge obveze izgradnje.⁸

U drugoj publikaciji Ekonomske komisije Ujedinjenih naroda za Europu izdanoj 1994. godine⁹ *Turnkey Plants and Project Engineering Services* kao „*lump sum turn key projects*“ pod ugovorima „ključ u ruke“ podrazumijevaju se oni ugovori u kojima društvo arhitekata/projektanata, izvođača radova i inženjera preuzima jedinstvenu obvezu izrade

⁴ *Guide on Drawing Up Contracts for Large Industrial Works*, Publikacija UN-a, New York, 1973., ECE/TRADE/117. (dalje: ECE Guide)

⁵ Vukmir, Branko, Ugovori „ključ u ruke“, Pravo i porezi, 2007., br. 12., str. 3.

⁶ Vukmir, Branko, Ugovori o izvođenju investicijskih radova međunarodni, Centar za informacije i publicitet, Zagreb, 1980., str. 271.-272.

⁷ Vukmir, op.cit. u bilj. 5., str. 3.

⁸ UNCITRAL, Legal Guide on Drawing Up International Contracts for the Construction of industrial Works, United Nations, New York 1988, str. 16., u izvornom obliku opis glasi: *The contractual approach whereby a single contractor is engaged to perform all obligations needed for the completion of the entire works, i.e. the transfer of the technology, the supply of the design, the supply of equipment and materials, the installation of the equipment and the performance of the other constructions obligations.*

⁹ Publikacija pod naslovom „Turnkey Plants and Project Engineering Services“, 1994.

projekta, pružanja inženjerskih usluga, nabave, isporuke, izgradnje, podizanja i pokretanja postrojenja te podučavanje zaposlenika u pogonu i održavanju“.¹⁰

U studiji pod naslovom Obilježja i posljedice ugovora „ključ u ruke“, u zemljama u razvoju, koju su 1983. godine izradili UN Centre on Transnational Corporations i profesor Theodore Parnall ugovori „ključ u ruke“ s obzirom na svrhu koja se njima želi postići dijele se na jednociljne i višeciljne ugovore „ključ u ruke“.¹¹

Prema toj studiji jednociljni ugovori „ključ u ruke“ su jednostavniji ugovori kojima se želi postići i učvrstiti prednosti koje proizlaze iz klasičnih ugovornih uvjeta izgradnje objekata, a uvjeti obuhvaćaju projektiranje, izradu uređaja i opreme, građenje objekta i montažu postrojenja. Višeciljni ugovori „ključ u ruke“ su kompleksniji i sadržajniji, odnosno složeniji ugovori iz razloga što mogu sadržavati i neke druge usluge poput obuke za održavanje objekta, pomoć tijekom eksploatacije objekta, obrazovanje upravljačkih kadrova i povezivanje brojnih marketinških funkcija.¹²

Međunarodna trgovačka komora u Parizu je u izdanju ICC Model Contract for the Turnkey Supply of an Industrial Plant iz 2003. godine izradila model ugovora za isporuku „turnkey“ opreme za industrijska postrojenja. ICC pritom razlikuje dvije varijante isporuku opreme „ključ u ruke“. U jednoj varijanti je riječ o isporuci opreme i puštanju u pogon kompletne proizvodne jedinice, dok se druga varijanta odnosi na izgradnja cjelokupnog objekta prema modelu „ključ u ruke“ u kojem slučaju je riječ o isporuci čitava postrojenja, uključivo i izvođenje građevinskih radova i svega ostalog što je potrebno za isporuku kompletnog postrojenja.¹³ ICC Model Contract for the Turnkey Supply of an Industrial Plant iz 2003. godine odnosi se na slučaj isporuke opreme „ključ u ruke“ koji je veoma blizak ugovoru o isporuci opreme. U tom modelu je potpuno jasno i neizbježno da isporučitelj opreme sam projektira opremu i njezinu ugradnju.¹⁴

¹⁰Vukmir, op.cit. u bilj. 5., str. 3., U izvornom obliku opis glasi: *A turn key contract is one under which a firm of architects/engineers, engineering contractors or engineers and contractors, takes a single commitment for the design, engineering procurement, delivery, construction, erection and start-up (commissioning) of the facilities, and the training of operating and maintenance personnel.*

¹¹ Bukša, Davor, Posebnosti ugovora o izvozu inženjering djelatnosti, Zbornik radova Pravnog fakulteta u Splitu, 2005, god. 42., str. 138.

¹² Ibidem, str. 138.

¹³ U prvoj varijanti radi se samo o zamjeni i ugradnji opreme te puštanju iste u pogon, dok se u drugoj varijanti radi o izvođenju potrebnih građevinskih radova za ugradnju opreme i puštanju u pogon.

¹⁴ Vukmir, op.cit. u bilj. 1., str. 111.

Slijedom svega navedenog razvidno je da se u međunarodnoj poslovnoj praksi javljaju razni modaliteti ugovora „ključ u ruke“, a što prvenstveno ovisi o sadržaju pojedine ugovorne odredbe i cilja koji se tim ugovorom želi postići.

1.2. KLAUZULA „KLJUČ U RUKE“ KOD UGOVORA O GRAĐENJU U

MEĐUNARODNOJ POSLOVNOJ PRAKSI

U međunarodnoj poslovnoj praksi klauzula „ključ u ruke“ upotrebljava se kao način ugovaranja izgradnje nekog objekta kod kojeg izvođač preuzima skupno izvršenje svega što je potrebno da bi se neki objekt izgradio i to najčešće kod složenijih objekata kao što su industrijska postrojenja, kod kojih je potrebno izvesti građevinske radove zajedno s isporukom opreme. Pri tome je važno istaknuti da takav način ugovaranja osobito uključuje izradu projekta, s obzirom na to da projekt sadržava tehničku koncepciju izgradnje i funkcioniranja postrojenja kad ono bude završeno. Izrada projekta uključuje i odgovornost za sva projektna rješenja, što znači i snošenje svih rizika koji proizlaze iz projekta.¹⁵

Prema navedenom klauzula „ključ u ruke“ kod ugovora o građenju podrazumijeva da izvođač na sebe preuzima obvezu samostalnog obavljanja svih radova koji su potrebni za izgradnju i uporabu cjelovitog objekta. To znači da je izvođač na sebe preuzeo obvezu projektiranja objekta, izvođenja radova i isporuke opreme od koje se sastoji postrojenje radi tehnološkog ili drugog procesa kojemu je namijenjeno postrojenje (npr. uređaji, strojevi i sl.).

Klauzula „ključ u ruke“ ušla je u međunarodnu uporabu s ciljem da se poveća odgovornost izvođača kompletnih projekata i smanji odgovornost naručitelja. To je prvenstveno bilo motivirano problemima naručitelja iz zemalja u razvoju. Oni su često kod drugačijih načina ugovaranja bili dovedeni u nezavidan položaj, jer da bi utvrdili odgovornost pojedinog izvođača, morali su utvrđivati na kojem izvođaču je, za određeni dio isporuke ili obavljene radove, krivnja zbog nefunkcionalnosti postrojenja (npr. jesu li to pogreške u projektu ili propusti izvođača radova pri izgradnji ili pak propusti isporučitelja opreme za korištenje predmeta ugovora, itd.). Sasvim suprotno tome, ako se neki objekt gradi s klauzulom „ključ u ruke“, naručitelj ne mora utvrđivati što je uzrokovalo navedene nedostatke, ne mora brinuti je li zaista ugovorio sve što je potrebno da bi objekt bio potpun i da bi funkcionirao nakon što se završi njegova izgradnja, zato što je izvođač preuzeo svu odgovornost za funkcionalnost i potpunost potrebnih isporuka.

¹⁵ Vukmir, op.cit. u bilj. 5., str. 3.

Kod ugovaranja klauzule „ključ u ruke“ odgovornost izvođača podrazumijeva i odgovornost za izradu projekta. Također, ugovaranje te klauzule podrazumijeva i odgovornost za cjelokupnost isporuka. Znači ako ugovorom nije izričito predviđena sva roba (oprema), a ista je potrebna za funkcionalnost i ugovoreno djelovanje postrojenja ili građevine, takav predmet ugovora mora biti isporučen, pri čemu odgovornost za to snosi izvođač.¹⁶ Izvođač radova također odgovara za uredno funkcioniranje objekta i za sve nedostatke, kao i odgovornost za kompletnost radova i potrebne opreme, zbog čega je onemogućeno prebacivanje odgovornosti na neku drugu osobu koja je sudjelovala u izgradnji tog objekta.¹⁷

Očito je da su zbog mnogo većeg rizika izvođača ugovori s klauzulom „ključ u ruke“ skuplji od onih kod kojih postoji podjela rizika između naručitelja, projektanta i drugih sudionika u izgradnji predmeta ugovora. Postojanje više izvođača i projektanta na jednom objektu pri čemu svaki od njih s naručiteljem ima zaseban ugovorni odnos dovodi do značajne raspodjele rizika. Naime, ako u takvoj situaciji dođe do nedostatka radi propusta bilo kojeg sudionika (izvođača, projektanta ili naručitelja), drugi imaju mogućnost opravdati („sakriti“ ili „pokriti“) vlastite nedostatke ili zakašnjenje. Prema tome, upravo ugovaranjem klauzule „ključ u ruke“ nastaje koncentracija odgovornosti za rizike kod jednog izvođača što za posljedicu ima redovito ugovaranje veće cijene kod predmetnih ugovora.¹⁸

Također, jedna od karakteristika klauzule „ključ u ruke“ je i to da naručitelji imaju smanjene mogućnosti mijenjanja opsega ili vrste poslova. U protivnom bi naručiteljev utjecaj u tom smislu narušio načelo pune odgovornosti izvođača za njegovu koncepciju i kalkulaciju cijena. U tom slučaju došlo bi do narušavanja ravnoteže prava, obveza i odgovornosti koje su postojale u trenutku kad je ugovor sklopljen. Međutim, ako bi naručitelj ipak inzistirao na promjenama i izmjenama, tada bi izvođač mogao tvrditi da se takav ugovor ne može više smatrati ugovorom s klauzulom „ključ u ruke“ i to iz razloga što su time narušena pravila ugovorene klauzule „ključ u ruke“.¹⁹ U tom slučaju izgledno je da će se ugovor izmijeniti i da će se ugovoriti nova povećana cijena u odnosu na onu koja je bila prvotno dogovorena.²⁰

U sudskoj praksi SAD-a, pojam „*turn key construction job*“ podrazumijeva da izvođač preuzima odgovornost za projekt, izvođenje svih radova, kao i odgovornost za nedostatke

¹⁶ Gorenc, Vilim, Kačer, Hrvoje, Momčinović, Hrvoje, Slakoper, Zvonimir, Vukmir, Branko, Belanić Loris, Obvezno pravo, Posebni dio I., Pojedini ugovori, Novi informator, Zagreb, 2012., str. 316.-317.

¹⁷ Ibidem.

¹⁸ Vukmir, op.cit. u bilj. 1., str. 113.

¹⁹ Ibidem.

²⁰ Više o tome u odjeljku 6.1. ovog rada, str. 47.

projekta. Pravna definicija tog pojma u SAD-u je da „izvođač preuzima ukupnu odgovornost za sve radove od projektiranja do dovršetka“.²¹

U engleskoj praksi građenja ugovori „ključ u ruke“ poznati su pod drugim imenom – „*design build*“, a rjeđe, kao „*turn key*“. U početku ih se nazivalo „*package deal*“, a njihova upotreba je inicijalno bila vezana za građenje industrijskih objekata pri čemu je građenje bilo samo jedan dio od više obveza izvođača (npr. drugi dio se sastojao u isporuci opreme). Izraz „*design build*“ mnogo preciznije određuje temeljni pristup toj vrsti ugovora nego neodređeni pojam „*turn key*“. Taj termin čini se netočnim zato što implicira da naručitelj nema nikakvu drugu dužnost već čekati preuzimanje gotova objekta, dok u stvarnosti i kod takvih ugovora naručitelji imaju dužnost pomno pratiti izvođenje radova i stalno surađivati s izvođačem. Prije svega je dužnost naručitelja da surađuje s izvođačem zbog realizacije i kvalitete samog projekta (više o tome u odjeljku 3.3. ovog rada u kojem se govori o ulozi naručitelja).²²

No, kako god se taj ugovor nazivao, da bi se neki ugovor mogao smatrati ugovorom s klauzulom „ključ u ruke“, prema engleskom i američkom pravu, moraju biti ispunjeni sljedeći uvjeti:

- a) Izvođač mora preuzeti izradu projekta i svih radova.
- b) Izvođač mora jamčiti da će radovi biti prikladni (*suitable*) tj. da će odgovarati svrsi i namjeni (funkcionalnosti) koju je odredio naručitelj, odnosno koja je ugovorena, te da će biti bez grešaka.
- c) Izvođač ima pravo prigovoriti i odbiti svako naručiteljevo traženje izmjene opsega radova.
- d) Dopustiti izvođaču da mijenja radove²³, uz očuvanje njihove ugovorene funkcije²⁴, dok naručitelj nema pravo mijenjati opseg i vrstu radova.
- e) Plaćanje je obično po razdobljima, a ne po specifikaciji radova i materijala, što upućuje da je riječ o paušalnoj cijeni²⁵.
- f) Ugovori ponekad mogu izuzeti neke radove koji ne ulaze u funkcionalnost objekta zbog čega se takvi radovi plaćaju zasebno (npr. naknade i pristojbe za ishođenje i suglasnost građevinske dozvole).²⁶

²¹ Wallace, Duncan.: Hudson's Building and Engineering Contracts, 11. izdanje, London 1995., str. 426. do 431.

²² Vukmir, op.cit. u bilj. 1., str. 111.

²³ Čini se da izvođač ima pravo mijenjati opseg i vrstu radova u slučaju da je u predviđenom projektnom rješenju uočio da postoje nedostaci na građevini u kojima se utječe na temeljne zahtjeve za građevinu. U svim drugim slučajevima izvođačevo pravo bi bilo samo predlagati izmjene projektnog rješenja.

²⁴ Izmjenom se ne mijenja cjelokupna priroda ugovora.

²⁵ Više o tome u odjeljku 4.1.2.1. ovog rada, str. 42.

²⁶ Vukmir, op.cit. u bilj. 5., str. 3.

Prema mišljenju jednog njemačkog autora²⁷, kod ugovora o građenju s klauzulom „ključ u ruke“ ne može biti riječ o preuzimanju odgovornosti izvođača samo za pojedine sastavne dijelove koji bi tek u njihovoj cjelini stvorili postrojenje. U tom mišljenju se navodi da se kod ugovaranja klauzule „ključ u ruke“ podrazumijeva da izvođač preuzima odgovornost za projekt, isporuku cijelog postrojenja, uključivo i koordinaciju svih radova. Prema tome, da bi bili zadovoljeni uvjeti ugovora o građenju s klauzulom „ključ u ruke“ mora se raditi o izvođačevoj obvezi za isporuku čitavog postrojenja.²⁸

2. IZVORI UGOVORA O GRAĐENJU S ODREDBOM „KLJUČ U RUKE“

U hrvatskom pravnom sustavu najznačajniji zakonski izvori kojima je uređen ugovor o građenju, pa tako i onaj s klauzulom „ključ u ruke“ su Zakon o obveznim odnosima (ZOO)²⁹ kao opći obveznopravni propis kojim se uređuju ugovorni odnosi i Zakon o gradnji (ZOG)³⁰, kao javno-pravni propis kojim se uređuju upravno-pravna pitanja vezana za sferu građenja kao što je projektiranje, uporaba i održavanje građevina, postupci vezani uz osiguranje zaštite i uređenja prostora, osiguranje temeljnih zahtjeva za građevinu te drugi uvjeti određeni za građevine. Pored navedenih zakona, također kao značajne, treba još spomenuti Zakon o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje³¹ i Zakon o građevnim proizvodima.³²

Zbog fleksibilnosti i slobode ugovaranja u trgovačko-pravnim odnosima, poseban značaj u njihovom uređenju ima autonomno pravo.³³ U autonomne izvore prava ubrajamo volju stranaka izraženu u ugovoru, (trgovačke) običaje, uzance, opće uvjete poslovanja, razne klauzule i termine. Stoga se u izvore ugovora o građenju ubrajaju i opći uvjeti, običaji i uzance koji su dogovoreni na razini struke od raznih strukovnih tijela, udruženja i komora te poslovna praksa i običaji nastali između samih sudionika u građenju.

Što se tiče općih uvjeta ugovora u Republici Hrvatskoj za sada nedostaje, odnosno nije stvoren model općih uvjeta koji bi imali prevladavajući utjecaj u praksi da bi ih se sudionici u gradnji pridržavali kao što je to uobičajeno kod nekih drugih pravnih sustava. Tako je, primjerice, u Njemačkoj poslovnoj praksi prilikom sklapanja ugovora o građenju raširena praksa ugovaranja općih uvjeta ugovora *Verdingungsordnung für Bauleistungen* (VOB) koja su prvotno

²⁷ Martinek, Michael, *Moderne Vertragstypen, Turnkeyverträge*, Band III, V. Beck, 1993., str. 244.

²⁸ Ibidem.

²⁹ Zakon o obveznim odnosima, Narodne novine, broj 35/05, 41/08, 125/11, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22, 155/23.

³⁰ Zakon o gradnji, Narodne novine, broj 15/13, 20/17, 39/19, 125/19, 145/24.

³¹ Zakon o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje, Narodne novine, broj 78/15.

³² Zakon o građevnim proizvodima, Narodne novine, broj 76/13, 30/14, 130/17, 39/19, 118/20.

³³ Slakoper, Zvonimir, Hijerarhija izvora prava trgovačkih ugovora u hrvatskom pravu, Zbornik Pravnog fakulteta u Zagrebu, 2022., str. 401.

sastavljena od strane Njemačkog odbora za raspisivanje natječaja i dodjelu građevinskih radova (*Deutsche Verdingungsausschuss für Bauleistungen*)³⁴. Postoje tri dijela VOB-a i to VOB A koji se bavi postupkom dodjele ugovora o građenju koji je propisan za osobe javnog prava, dok je VOB B mjerodavan za ugovorne odredbe i VOB C sadržava tehničke propise za građevinske radove. Naime, VOB sadržava ugovorna pravila za ugovore o građenju kojima nadopunjuje odredbe ugovora o djelu sadržanog u *Bürgerliches Gesetzbuch* (BGB). Ti opći uvjeti poslovanja su stvoreni prvenstveno jer je struka bila svjesna da pravila BGB-a o ugovoru o djelu nisu dovoljna za uređenje svih situacija koje se javljaju kod ugovora o građenju i da je potrebno stvoriti posebna pravila za tu vrstu ugovora. Isto tako i Austrija ima Opće ugovorne uvjete za građevinske radove, odnosno *Allgemeine Vertragsbestimmungen für Bauleistungen* (ONORM B 2110).³⁵

Međutim, potrebno je spomenuti i opće uvjete koje je sastavila Međunarodna federacija savjetodavnih inženjera (FIDIC) koji su veoma utjecajni na praksu pri sklapanju ugovora o građenju. Njihovu primjenu zahtijevaju sve međunarodne financijske institucije iz čijih se zajmova financiraju projekti, no i veliki broj privatnih investitora. Prema tome, FIDIC uvjeti ugovora se primjenjuju i u Republici Hrvatskoj kada u nekom ugovoru sudjeluju strani izvođači, ali i u slučajevima kad su obje ugovorne strane domaći subjekti.

Što se tiče pravnih običaja oni se definiraju kao vrsta društvene norme koja se stvara dugotrajnim ponavljanjem nekog ponašanja u određenoj situaciji i kod koje postoji svijest da je takvo ponašanje obvezno.³⁶ Trgovački običaji čiju je kodifikaciju izvršilo ovlašteno tijelo nazivaju se uzance.³⁷ Kod nas su od strane Hrvatske gospodarske komore (HGK) i Hrvatske udruge poslodavaca (HUP) utvrđene Posebne uzance o građenju (PUG).³⁸ Temelj za donošenje PUG nalazi se u čl. 199. ZOG.³⁹ One se primjenjuju na obvezne odnose trgovaca i kada njihova

³⁴ Njemački odbor za raspisivanje natječaja i dodjelu građevinskih radova (*Deutsche Verdingungsausschuss für Bauleistungen*) je prestao postojati, a njegov slijednik je Njemački odbor za dodjelu i ugovaranje građevinskih radova (*Deutscher Vergabe und Vertragsausschuss für Bauleistungen*) sa sjedištem u Berlinu. Zadaća mu je razraditi i razvijati načela za dodjelu i provođenje javnih natječaja u graditeljstvu, te se bavi i izradom pravilnika za racionalizaciju graditeljstva elektroničkom obradom podataka.

³⁵ Vukmir, op.cit. u bilj. 1., str. 35.-37.

³⁶ Gorenc, Vilim, Komentar Zakona o obveznim odnosima, RRIF, Zagreb, 2005., str. 25.

³⁷ Goldštajn, Aleksandar, Trgovačko ugovorno pravo, Narodne novine, Zagreb, 1991., str., 158.

³⁸ Posebne uzance u građenju, Narodne novine, broj 137/2021.

³⁹ Čl. 199. ZOG: „Ovlašćuje se Hrvatska gospodarska komora i Hrvatska udruga poslodavaca da zajedno, uz prethodnu suglasnost Ministarstva, a u suradnji sa strukovnim udruženjima iz područja graditeljstva (komorama i drugim stručnim udrugama), u skladu s poslovnim običajima i praksom u obveznim odnosima iz područja građenja utvrde i objave posebne uzance o građenju, kojima se uređuju odnosi između naručitelja i izvođača radova i koji se primjenjuju u skladu s posebnim propisima o obveznim odnosima.“

primjena nije ugovorena, a ne primjenjuju se jedino ako su ih ugovorne strane izrijekom ili prešutno isključile. Pravni temelj primjene običaja, a time i uzanci, proizlazi iz čl. 12. ZOO. ZOO određuje objektivnu primjenu trgovačkih običaja u odnosu među trgovcima pa i nauštrb dispozitivnih propisa. Objektivna primjena znači da će se običaji primijeniti osim ako ih sudionici nisu izrijekom ili prešutno isključili.⁴⁰ To je vrlo bitno jer su neki važni instituti obveznih odnosa različito uređeni u uzancama u odnosu na ZOO.

Također, najvažniji izvor za ugovor o građenju je sam ugovor kojeg sklapaju izvođač i naručitelj. Naime, ugovorne strane mogu same ugovoriti uvjete ugovora, podjelu rizika, kontrolu obavljenih radova i slično budući da je većina odredaba ZOO o ugovoru o građenju dispozitivne naravi. Međutim, kako taj ugovor može biti vrlo rizičan za ugovorne stranke, one se često oslanjaju na druge uvjete ugovora koje su sastavile stručna udruženja (npr. FIDIC uvjeti ugovora).

2.1. ZNAČENJE KLAUZULE „KLJUČ U RUKE“ PREMA ZAKONU O OBVEZNIM ODNOSIMA

Pozicioniranjem klauzule „ključ u ruke“ u čl. 630. ZOO koji se odnosi na „Ugovor o građenju s odredbom „ključ u ruke“ hrvatski pravni sustav je jedan od rijetkih sustava, ako ne i jedini, koji pruža zakonsku definiciju te klauzule. Ta je klauzula definirana već u Zakonu o obveznim (obligacionim) odnosima iz 1978. godine (ZOO/78.) dok se u međunarodnoj i domaćoj poslovnoj praksi drugih zemalja zakonska regulacija te klauzule izbjegava iako je njezina uporaba učestala.

Pritom je odredba čl. 640. ZOO/78. godine sadržajno identična odredbi čl. 640. ZOO iz 1991. godine (ZOO/91.):⁴¹

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

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

⁴⁰ Barbić, Jakša, Primjena običaja u hrvatskom trgovačkom pravu, Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse, godišnjak 12/2005., Organizator, Zagreb, 2005., str. 111.

⁴¹ Zakon o obveznim odnosima (Narodne novine broj 53/91, 73/91, 111/93, 3/94, 7/96, 91/96, 112/99, 88/01)

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

Ako se pažljivo promotri navedeni članak jasno je da isti ne daje odgovor na pitanje obuhvaća li pojam iz stavka 1. „*izvođenje skupno svih radova potrebnih za izgradnju objekta*“ i radove projektiranja (projekt) ili se odnosi samo na radove bez izrade projekta.

U praksi se zauzelo prevladavajuće shvaćanje da to ne znači da projekt mora biti uvijek sastavni dio te klauzule, dok je međunarodna praksa zauzela suprotno shvaćanje.⁴² Prema tome to ne znači da projekt ne može biti izrađen od strane izvođača, ali znači da ne mora.

Potrebno je naglasiti da ZOO regulira da ugovor o građenju samo kod izgradnje „građevine“, pri čemu je pojam „građevina“ izravno povezan s projektom. Takav zaključak moguće je izvesti dovodenjem u vezu čl. 631. ZOO/91. (čl. 621. ZOO) koji pod pojmom „građevina“ razumijeva samo velike objekte poput zgrada, brana mostova, tunela, vodovoda, kanalizacije, ceste, željezničke pruge, bunara i ostale građevine čija izrada zahtjeva veće i složenije radove i čl. 630. ZOO/91. (čl. 620. ZOO) prema kojem se, između ostalog, izvođač obvezuje „prema određenom projektu sagraditi ... određenu građevinu...“. Drugim riječima to znači da se građevine nikada ne grade bez projekta, odnosno da bez projekta nema ni građevine.

Drugačijeg je mišljenja Pavao Tonković koji navodi da nema razloga odredbu „ključ u ruke“ vezati i uz projektiranje jer je očito da je izvođači rabe u međunarodnoj praksi ugovaranja i bez tog elementa. Svoje shvaćanje temelji na tome da odredba „ključ u ruke“ povlači za sobom, kako u nas, tako i u svijetu, pojačanu odgovornost izvođača. Takva pojačana odgovornost primjenjuje se samo na onaj dio poslova za koje je izvođač pristao tako odgovarati, dok su ostali poslovi izuzeti od te pojačane odgovornosti.⁴³

Uređujući klauzulu „ključ u ruke“ domaći zakonodavac donošenjem ZOO nije donio mnogo promjena u odnosu na ZOO/91. Klauzula „ključ u ruke“ koja je sadržana u članku 630. ZOO doživjela je neznatnu izmjenu u odnosu na čl. 640. ZOO/91. Novinu predstavlja što je iz definicije klauzule „ključ u ruke“ u stavku 1. izostavljena riječ „*skupno*“, pri čemu novi zakon propisuje, umjesto „*izvršiti skupno sve radove*“, da će samo „*izvesti sve radove*“, te umjesto „*za izgradnju i upotrebu određenog cjelovitog objekta*“ koristi termin „*za izgradnju i uporabu*

⁴² *Periša, Igor, Šimić, Željko*, Ugovor o građenju, priručnik za polaznike pravosudne akademije, 2017., str. 23.

⁴³ *Tonković, Pavao*, Odgovornost projektanta i graditelja za nedostatke građevine, Croatiaknjiga, Zagreb, 2001., str.143.

građevine“ čime se zapravo suštinski nije promijenilo značenje te definicije iako je stilski malo drugačije formulirana.

Činjenica je da se klauzula „ključ u ruke“ često upotrebljava u različitim varijantama, pa i u onoj kod koje izvođač nije preuzeo obvezu projektiranja kao ni odgovornost za rizike iz projekta. Ugovorne strane ništa ne priječi da ugovore i takav ugovor o građenju s klauzulom „ključ u ruke“, ali takvo što nije uobičajeno. Prema stajalištu autora „pravi“ ugovor s klauzulom „ključ u ruke“ bio bi samo onaj ugovor koji u sebi sadrži i to da je izvođač preuzeo i cjelokupno projektiranje objekta ili je izričito preuzeo odgovornost za projekt kojeg je izradio naručitelj ili neka treća osoba.

Nadalje, u čl. 630. st. 2. ZOO na jednak je način kao i u čl. 640. st. 2. ZOO/91. određena i regulirana cijena pa predmetna odredba glasi *„Ugovorena cijena obuhvaća i vrijednost svih nepredviđenih radova i viškova radova, a isključuje utjecaj manjkova radova na ugovorenu cijenu“*.⁴⁴

Također, čl. 630. st. 3. ZOO nije promijenjen zbog čega je identičan čl. 640. st. 3. ZOO/91., te glasi *„Ako u ugovoru ključ u ruke sudjeluje kao ugovorna strana više izvođača, njihova odgovornost prema naručitelju je solidarna“*. Solidarnost dužnika ovdje znači da svaki dužnik solidarne obveze odgovara vjerovniku za cijeli dug i vjerovnik može zahtijevati njegovo ispunjenje od bilo kojeg izvođača sve dok ne bude potpuno ispunjen, ali kad jedan izvođač ispuni preuzete obveze, obveza prestaje i svi se dužnici oslobađaju.⁴⁵ Ovom zakonskom odredbom bitno je da se svi izvođači, koji su sklopili takav ugovor s naručiteljem, tretiraju za potrebe ispunjene preuzete obveze kao jedna ugovorna strana, a ne kao podizvođači koji su sklopili ugovor s „glavnim izvođačem“.⁴⁶ Prema tome, svi izvođači su solidarni dužnici preuzetih obveza izvođača iz takvog ugovora.

Podugovaranje je potrebno i neizbježno kod radova gradnje, prije svega jer glavni izvođač često nije osposobljen da na nekom objektu obavi sve vrste radova. Naručitelji dobivaju mogućnost da sve radove ugovore s jednim izvođačem i da se ne brinu kako će on organizirati i uskladiti izvođenje svih preuzetih radova. Kod podugovaranja glavni izvođač se pojavljuje u odnosu prema naručitelju kao izvođač, dok se u odnosu prema podizvođaču pojavljuje kao naručitelj.

⁴⁴ Više o tome u odjeljku 5. ovog rada, str. 45.

⁴⁵ Članak 43. st. 1. ZOO

⁴⁶ Česić, Zlatko, Komentar Zakona o obveznim odnosima, posebni dio, Knjiga druga, Libertin naklada d.o.o., Rijeka, 2021., str. 719.

Prema tome, kod podugovaranja se uspostavlja izravan ugovorni odnos samo između glavnog izvođača i podizvođača, a ne i između podizvođača i naručitelja.

Na angažman podizvođača klauzula „ključ u ruke“ ne bi trebala imati utjecaj. Prema odredbi čl. 600. st. 1. ZOO o povjeravanju izvršenja posla trećem izvođač nije dužan obaviti posao osobno, ako iz ugovora i naravi posla ne proizlazi što drugo. To znači da za angažman podizvođača, izvođač nije dužan pribaviti suglasnost naručitelja, osim ako u ugovoru s klauzulom „ključ u ruke“ nije drukčije ugovoreno. Istom odredbom ZOO u st. 2. propisano je da izvođač i nadalje odgovara naručitelju za izvršenje posla i kad posao ne obavi sam. Osim toga, u čl. 601. ZOO propisano je da izvođač odgovara za osobe koje su po njegovu nalogu radile na poslu koji je preuzeo kao da ga je sam izvršio. To znači, da izvođač odgovara naručitelju za rad podizvođača koji su po njegovom nalogu radili na poslu koji je on preuzeo da izvrši. Prema naručitelju izvođač odgovara za rad svojih podizvođača kao da je sam izvršio posao.

U slučaju naručitelja obveznika javne nabave, ponuditelj mora ponudu izraditi sukladno uvjetima i zahtjevima iz dokumentacije za nadmetanje⁴⁷, kao i u slučaju kada nije riječ o klauzuli „ključ u ruke“.

Javni naručitelj sukladno čl. 220. Zakon o javnoj nabavi (ZJN)⁴⁸ ne smije zahtijevati od gospodarskih subjekata da dio ugovora o javnoj nabavi daju u podugovor ili da angažiraju određene podugovaratelje niti ih o tome ograničavati, osim ako posebnim propisom ili međunarodnim sporazumom nije drukčije određeno.

Predmetnom odredbom, javni naručitelj ne smije zahtijevati niti smije braniti ponuditelju angažiranje podugovaratelja. Okolnost da je ponuditelj u strukturu svoje ponude odlučio uključiti pojedinog gospodarskog subjekta u svojstvu podugovaratelja, mora biti vidljiva iz ponude.

Ipak, predmetnom odredbom ostavlja se ograničeni prostor za mogući utjecaj javnog naručitelja na odluku ponuditelja o angažiranju podugovaratelja. Javni naručitelj će to moći ukoliko takvu ovlast ima temeljem posebnog sektorskog zakona, ili ako takvu ovlast ima na temelju međunarodnog sporazuma.⁴⁹

⁴⁷ Više o tome pogledaj u: Pravilnik o dokumentaciji o nabavi te ponudi u postupcima javne nabave, Narodne novine, broj 65/17, 75/20.

⁴⁸ Zakon o javnoj nabavi, Narodne novine, broj 120/16, 114/22.

⁴⁹ *Turudić, Marko*, Komentar Zakona o javnoj nabavi, Zgombić i partneri, Zagreb, 2018., str. 384.

Državna komisija za kontrolu postupaka javne nabave (DKOM) u jednom svom rješenju⁵⁰ utvrdila je ograničenja gospodarskog subjekta kod korištenja instituta podugovaranja. Iako se radi o specifičnim okolnostima podugovaranja, za razliku od podugovaranja o kojem je prethodno bila riječ, potrebno je naglasiti kako „... DKOM u rješenju kojim poništava odluku o odabiru navodi da, ocjenjujući žalbeni navod i provjeru zakonitosti postupanja naručitelja pri pregledu i ocjeni ponude odabranog ponuditelja, u kojoj se javlja podizvoditelj koji će izvršavati 100% ugovora, ovo tijelo prvenstveno polazi od načela zabrane prijenosa ugovora o javnoj nabavi. Ova zabrana iako nije eksplicitno formulirana u ZJN, a jeste u doktrini ugovora o javnoj nabavi, proizlazi da dikcije ZJN, a nadasve iz načela učinkovitosti trošenja javnih sredstava te načela transparentnosti u postupanju. Načelna sloboda podugovaranja dakle, ne može ići u vlastitu krajnost da podizvoditelj u 100 % iznosu izvršava predmet javne nabave, jer bi se radilo o skrivenom ustupanju govora. Za ponuditelja koji neće izvršiti predmet javne nabave otvara se mogućnost za ostvarivanje vlastitog financijskog interesa, koji je zbog tog zabranjenog transfere suprotan načelu učinkovitosti javne nabave. I to je razlog zbog kojeg ustup ugovora o javnoj nabavi nije dopušten. Dakle, u konkretnom slučaju, odabrani ponuditelj nije ponudu izradio sukladno uvjetima i zahtjevima iz dokumentacije za nadmetanje pa je naručitelj bio obvezan istu odbiti pozivajući se na odredbe čl. 93. st. 4. ZJN 2011., kao ponudu koja je suprotna odredbama dokumentacije za nadmetanje. Slijedom navedenog, žalbeni navod ocjenjen je kao osnovan.“.

Stupanjem na snagu Zakona o izmjenama i dopunama ZOO dana 17. travnja 2008. godine (ZIDZOO/08)⁵¹ izvršene su također samo kozmetičke izmjene članka 630. ZOO koji se odnosi na klauzulu „ključ u ruke“ tako da st. 2. tog članak glasi „Ugovorom iz st. 1. ovog članka mogu biti obuhvaćeni i poslovi projektiranja.“

Prema tome, novinu predstavlja što je u čl. 630. ZOO dodan novi st. 2. koji propisuje da ugovor o građenju s odredbom „ključ u ruke“ može obuhvatiti i poslove projektiranja. To znači da ugovor o građenju sa klauzulom „ključ u ruke“ načelno ne obuhvaća i poslove projektiranja, već da se oni moraju dodatno, izričito ugovoriti. Navedenom zakonskom novinom i promjenom u suštini se nije ništa postiglo, budući da je i prije bilo nesporno da izvođači mogu uslugu projektiranja uključiti u obvezu preuzetu ugovorom o građenju s odredbom „ključ u ruke“.

⁵⁰ Rješenje DKOM od 15. lipnja 2016., Klasa: UP/II-034-02/13-01/340, Urbroj: 354-01/16-8.

⁵¹ Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine broj 41/08)

Prema profesoru Vukmiru trebalo je odrediti da ugovor s takvom klauzulom može biti samo onaj u kojem izvođač, ne samo da izvodi radove, već i projektira čitav objekt. Upravo u onom kontekstu kako se ugovor s odredbom „ključ u ruke“ pretežito shvaća u međunarodnoj praksi, a to je da izvođač ne može preuzeti odgovornost za rješenja koja je investitor ili njegov projektant ugradio u projekt na temelju kojeg se treba graditi.⁵² Ovdje je potrebno naglasiti da odgovornost izvođača za projektna rješenja investitora prema hrvatskom pravu prvenstveno ovisi o autonomiji volje ugovornih strana, odnosno kako su se naručitelj i izvođač ugovorili. Prema čl. 51. st. 2. ZOG projektant⁵³ je odgovoran da projekt, koji je izradio, ispunjava propisane uvjete, da je građevina projektirana u skladu s lokacijskom dozvolom, odnosno uvjetima za građenje građevina propisanim prostornim planom te da ispunjava temeljne zahtjeve za građevinu, zahtjeve propisane za energetska svojstva zgrada i druge propisane zahtjeve i uvjete.⁵⁴

Drugim riječima prema profesoru Vukmiru izvođač može preuzeti punu odgovornost za funkcionalnost i kompletnost samo ako je projekt osobno izradio ili ako ga je izradio projektant kojeg je on angažirao.

Sljedeća novina nalazi se u dopuni prijašnjeg st. 2. čl. 630. ZOO⁵⁵ koji je ZIDZOO/08 postao st. 3. tog čl. ZOO, a kojim se određuje kada promjena opsega radova, unatoč ugovorenoj klauzuli „ključ u ruke“, utječe na promjenu ugovorene cijene. Naime, uvedena su dva slučaja kada se kod predmetnog ugovora može promijeniti početno ugovorena cijena, odnosno slučajevi u kojima je očito da nije pravično da izvođač snosi rizik promjene opsega radova, a to je:

1. ako je do izmjene opsega ugovorenih radova došlo na temelju sporazuma ugovornih strana ili

2. kad do promjene opsega radova dođe iz razloga za koje odgovara naručitelj.⁵⁶

⁵² Gorenc, Vilim, Kačer, Hrvoje, Momčinović, Hrvoje, Slakoper, Zvonimir, Vukmir, Branko, Belanić Loris, op.cit. u bilj. 16., str. 318.

⁵³ Prema čl. 51. st. 1. ZOG: Projektant je fizička osoba koja prema posebnom zakonu ima pravo uporabe strukovnog naziva ovlašteni arhitekt ili ovlašteni inženjer.

⁵⁴ Više o tome u odjeljku 8. ovoga rada str. 56.

⁵⁵ Čl. 630. st. 2. ZOO koji je bio na snazi od 1. siječnja 2006. do 16. travnja 2008., glasio je: „U tom slučaju ugovorena cijena obuhvaća i vrijednost svih nepredviđenih radova i viškova radova, a isključuje utjecaj manjkova radova na ugovorenu cijenu.“

⁵⁶ Prema Crniću snošenje rizika nepromjenjivosti cijene od strane izvođača radova bilo bi u suprotnosti s načelom jednake vrijednosti činidaba iz čl. 7. st. 1. ZOO i načelom savjesnosti i poštenja iz čl. 4. ZOO i u navedena dva slučaja. Naime, prema njemu nije pravično da izvođač radova i u navedena dva slučaja snosi rizik promjene opsega radova. Crnić, Ivica, Zakon o obveznim odnosima s izmjenama iz 2018. i dodatnom sudskom praksom, Organizator, Zagreb, 2018., str. 1131.

Navedenu dopunu svakako treba pohvaliti jer je logično da, ukoliko ugovorne strane sporazumno promjene opseg radova, to neće ići na teret izvođača, a pogotovo ako do te izmjene dođe iz razloga za koje ne odgovara izvođač (npr. kada su povećani troškovi izgradnje rezultat nedostatka projekta kojeg nije izradio izvođač).

Prema profesoru Vukmiru potrebno je *de lege ferenda* izmijeniti čl. 630. st. 1. ZOO na način da odredba o ugovoru o građenju s klauzulom „ključ u ruke“ glasi:

Ako ugovor o građenju sadrži odredbu „ključ u ruke“ ili neku drugu sličnu odredbu, izvođač se samostalno obvezuje izvesti projektiranje i sve radove potrebne za izgradnju i uporabu građevine.⁵⁷

Drugim riječima, izvođač je obvezan sam projektirati gradnju (izraditi projektno rješenje osobno ili angažiranjem drugih osoba), te u takvom slučaju naručitelj nije ni u kakvoj vezi s projektantom zbog čega sva odgovornost, vezano za projekt, pada na izvođača.

I prema mišljenju autora „pravi“ ugovor s klauzulom „ključ u ruke“ je onaj kada izvođač daje svoj „know-how“ i za njega preuzima punu odgovornost. Ipak, zbog neujednačenosti uporabe klauzule „ključ u ruke“, krajnji učinak ugovaranja te klauzule ovisit će o odredbama svakog pojedinog ugovora jer ugovorne stranke mogu upotrijebiti takvu klauzulu i istovremeno izmijeniti (npr. ograničiti) njezin izvorni učinak dodatnim odredbama ugovora. Ugovaranje klauzule „ključ u ruke“ u našoj i međunarodnoj praksi rabi se za ugovaranje pojačane odgovornost izvođača za onaj dio poslova koje je izvođač pojačano pristao odgovarati, dok onaj dio za koji nije pristao tako odgovarati predstavlja izuzetak od pojačane odgovornosti. Prema tome, ako je izvođač ugovorio samo izvođenje građevinskih radova s klauzulom „ključ u ruke“ bez projektiranja, tada će se pojačana odgovornost izvođača primijeniti samo na ugovorene radove, a greška u projektu će biti ispričavajuća okolnost pod uvjetima određenog pravnog poretka pod kojima greška u projektu ispričava izvođača takvih radova.

2.2. KLAUZULA „KLJUČ U RUKE“ PREMA POSEBNIM UZANCAMA O GRAĐENJU

Kao što je već rečeno uzance su kodificirani trgovački običaji čiju je kodifikaciju izvršilo nadležno javno tijelo. U tom smislu kada se uzance utvrđuju, onda se polazi od onoga što već postoji, a ono što postoji i što se utvrđuje kao uzanca nije ništa drugo nego poslovni običaj. Donošenjem uzanci ne vrši se tradicionalna normativna djelatnost jer za to organi koji utvrđuju

⁵⁷ Vukmir, op.cit. u bilj. 1., str. 106.

uzance nisu ovlašteni. Zbog toga uzance, za razliku od zakonskih i podzakonskih propisa, formalno ne stupaju na snagu već se utvrđuju.

Kod nas su PUG utvrđene od strane HGK i HUP, objavljene u Narodnim novinama 13.12.2021., te su stupile na snagu po isteku osam dana od dana objave u Narodnim novinama. Stupanjem na snagu PUG prestale su se primjenjivati Posebne uzance o građenju iz 1977.⁵⁸ koje je donijela Skupštine Privredne komore Jugoslavije.

Međutim, osnovna razlika u pravnoj naravi između uzanci i propisa ipak nije poštovana u prijelaznim i završnim odredbama PUG i to u uzanci broj 106 u kojoj stoji da „*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*“ i u uzanci broj 107 prema kojoj „*Posebne uzance o građenju primjenjuju se po isteku osam dana od dana objave u Narodnim novinama*“.

Naime, ovdje je riječ o običajima (uzancama) gdje bi logika bila da je moguća retroaktivnost, odnosno pitanje vremena primjene je suvišno. Ako uzance utvrđuju već postojeće običaje, onda bi se uzance trebale primjenjivati na trgovačke odnose i prije isteka osam dana navedenih u uzanci broj 107.

Tako se prema uzanci broj 107 stare Posebne uzance o građenju iz 1977. primjenjuju na sve Ugovore o građenju koji su ugovoreni do 22.12.2021. i koji su u bili na snazi u trenutku stupanja na snagu novih uzanci.

Smisao i logika ovakvog rješenja primjene PUG je pogrešna jer je to logika koja se redovito veže uz zakone, a ne uz uzance jer one ne prolaze kroz zakonodavnu proceduru. Tvorci novih uzanci su se ipak odlučili za ovakvo rješenje radi postizanja veće pravne sigurnosti, a to je da se na ugovore primjenjuju pravila struke koja su vrijedila u trenutku sklapanja ugovora, a ne pravila struke (uzance) koje ugovorne strane nisu mogle spoznati u tom trenutku. Pitanje vremena primjene uzanci je suvišno jer, ako uzance zaista utvrđuju već postojeće običaje, onda bi se uzance trebale primjenjivati na trgovačke odnose i prije isteka roka stupanja na snagu.

Uzance ne smiju biti u suprotnosti s kogentnim propisima, ali imaju prednost pred dispozitivnim propisima jer se primjenjuju kao pretpostavljena volja stranaka (*lex contractus*).⁵⁹

⁵⁸ Službeni list SFRJ, broj 18/77.

⁵⁹ Goldštajn, op.cit. u bilj. 37., str. 159.

Uvjeti za primjenu uzanci odnosno trgovačkih običaja općenito uređeni su ZOO, i to u čl. 12. st. 2. ZOO koji u pogledu uzanci definira da se u obveznim odnosima među trgovcima primjenjuju uzance, odnosno trgovački običaji, koje trgovci redovito primjenjuju u istim takvim odnosima ako sudionici u njima nisu izrijeком ili prešutno isključili njihovu primjenu. Raniji ZOO/91. je imao obrnuto rješenje u čl. 21. st. 2. kojim je uvjet za primjenu uzanci, odnosno trgovačkih običaja, bilo potrebno da sudionici ugovore njihovu primjenu ili da iz okolnosti proizlazi da su tu primjenu htjeli.

Naime, logično je da trgovci očekuju da će u međusobnim odnosima postupati u skladu s običajima, te da stoga njihovu primjenu ne moraju ugovarati, a ukoliko ju žele otkloniti, učinit će na način da ju izrijeком ili prešutno isključe.⁶⁰

Prema čl. 12. ZOO za primjenu trgovačkih običaja među trgovcima odlučna je objektivna teorija koja počiva na čl. 9. Konvencije UN o ugovorima u međunarodnoj prodaji robe (Bečka konvencija) iz 1980.⁶¹, te UNIDROIT načelima međunarodnih trgovačkih običaja i Načelima Europskog ugovornog prava.⁶² Objektivna primjena trgovačkih običaja znači da će se običaji primijeniti osim ako ih sudionici nisu izrijeком ili prešutno isključili.⁶³ Primijenit će se čak i ako ugovorna strana za njih nije znala.⁶⁴ To je važno stoga jer su neki od ključnih instituta obveznih odnosa, pa tako i klauzula „ključ u ruke“, različito uređeni uzancama u odnosu na ZOO.

PUG su jedine uzance (pravila struke) koje su u Republici Hrvatskoj u stvarnoj, formalnoj i faktičnoj primjeni (u praksi se često ugovori na njih pozivaju, sudovi ih primjenjuju, a temeljem njih se rješavaju brojna otvorena pitanja, nesporazumi, sporovi itd.).

⁶⁰ Barbić, Jakša, Primjena običaja u hrvatskom trgovačkom pravu, Hrvatska akademija znanosti i umjetnosti, Zagreb, 2005., str. 74.

⁶¹ Narodne novine – Međunarodni ugovori, broj 15/98, članak 9. Konvencije glasi: „1) Strane su vezane bilo kojim običajem na koje su pristale kao i praksom ustanovljenom među njima. 2) Ako nije drukčije ugovoreno, smatra se da su strane prešutno podvrgle svoj ugovor ili njegovo sklapanje običaju koji im je bio poznat ili morao biti poznat i koji je široko poznat u međunarodnoj trgovini redovito ga poštuju ugovorne strane u ugovorima iste vrste u odnosnoj trgovačkoj struci“.

Čl. 12. st. 2. ZOO izričito je usvojena objektivna teorija primjene trgovačkih običaja, te su time odredbe ZOO usklađene s čl. 9. Bečke konvencije koja se u Republici Hrvatskoj primjenjuje kao izvor hrvatskog prava za međunarodnu kupoprodaju robe, a čija je stranka Republika Hrvatska od 8.10.1991.

Bečkoj konvenciji prethodili su Jednoobrazni zakon o sklapanju ugovora o međunarodnoj prodaji robe (ULFIS) i Jednoobrazni zakon o međunarodnoj prodaji robe (ULIS) usvojeni na diplomatskoj konferenciji održanoj u Hagu od 2. do 25.4.1964.g., kojima je također predviđen objektivni koncept primjene običaja.

⁶² Barbić, op. cit. u bilj. 60., str. 75.

⁶³ Barbić, op. cit. u bilj. 40., str. 111.

⁶⁴ Zubović, A, Primjena trgovačkih običaja, Zbornik pravnog fakulteta u Rijeci, vol. 27., br. 1., 2006, str. 308.

Područje personalne primjene PUG u uzanci broj 1 PUG ne ograničava jasno personalno polje svoje primjene, već je određeno općenito da se „Posebnim uzancama o građenju uređuju ... odnosi između naručitelja i izvođača (ugovaratelji) koji su ugovorno povezani u poslovima građenja“. Međutim treba utvrditi da je pitanje područja personalne primjene uzanci riješeno odredbom čl. 12. ZOO koja propisuje primjenu trgovačkih običaja ukoliko ju sami trgovci nisu isključili, izrijekom ili prešutno.

U čl. 12. st. 4. ZOO određeno je da se u obveznim odnosima među ostalim sudionicima primjenjuju običaji kad je njihova primjena ugovorena ili zakonom propisana. Prema tome, u odnosima, koji nisu trgovački, morat će se ugovoriti primjena PUG.

U tom smislu uzanca broj 2 PUG izričito glasi: „Posebne uzance o građenju ne primjenjuju se ako su ugovaratelji isključili njihovu primjenu.“

Isto tako uzanca broj 2 PUG iz 1977. godine predviđala je: „Posebne uzance o građenju primjenjuju se ako su ugovarači pristali na primjenu uzanci ako ta primjena nije ugovorom o izvođenju radova na građevinskim objektima isključena u cijelosti ili djelomično.“

Prema tome i po novim i po starim posebnim uzancama u građenju proizlazi da se uzance primjenjuju ukoliko ugovorne strane ne isključe njihovu primjenu.

Bitno je istaknuti da sve dosad navedeno glede uzanci vrijedi za sve ugovore o građenju koji nisu sklopljeni u okviru postupka javne nabave. Naime, po ZJN kod Ugovora o građenju treba izričito ugovoriti primjenu PUG da bi primjena uzanci bila moguća jer se kod takvih ugovora ne primjenjuju odredbe ZOO. Naime, čl. 219. ZJN propisuje, ako će se tijekom izvršenja ugovora o javnoj nabavi primjenjivati trgovački običaji (uzance), javni naručitelj obavezan je to navesti u dokumentaciji o nabavi te utvrditi odredbama ugovora. Predmetna odredba je bila izložena kritikama u povodu javne rasprave o prijedlogu ZJN od strane HGK i to tako da se u građanskopravnoj ugovornoj praksi uzance primjenjuju ako nisu izričito ugovorom isključene.⁶⁵ Međutim, prema jednom stajalištu navodi se kako je uređenje korištenja uzanci predmetnim čl. 219. ZJN ispravno zato što je postupak javne nabave upravni postupak, a preduvjet za sklapanje ugovora o javnoj nabavi (građanskog ugovora samo po imenu, a upravnog ugovora po sadržaju) je donošenje odluke o odabiru, što je upravni akt. U tom se

⁶⁵ Kritika HGK je glasila: „Vezano na odredbu članka 219. ističemo kako je situacija u praksi upravo suprotna. Posebne uzance o građenju se primjenjuju ako ugovorom nisu isključene dijelom ili u cijelosti. Ako javni naručitelj ne želi primjenu trgovačkih običaja, u dokumentaciji bi morao navesti da se uzance isključuju. Predloženim člankom se dodatno komplicira tumačenje primjene trgovačkih običaja.“

mišljenju navodi da mora postojati razlika u primjeni uzanci kod ugovora kojima prethodi upravni postupak s obzirom na način njihove primjene u građanskim postupcima.⁶⁶

Stava sam da ugovori o javnoj nabavi nemaju karakter upravnog ugovora jer nisu zakonom određeni kao upravni ugovori. Naime, da bi neki upravni ugovor zaista imao karakter upravnog ugovora, sklapanje takvog ugovora mora biti predviđeno zakonom.

Mišljenja sam da bi se prilikom sljedeće izmjene ZJN trebalo, svakako, propisati rješenje koje je sukladno čl. 12. ZOO i to tako da se PUG primjenjuju ako nisu zakonom isključene. Prvenstveno iz razloga što se sada primjenjuju nove PUG iz 2021. koje su zamijenile uzance iz 1977. godine, a koje je pregazilo vrijeme.

Donošenjem novih PUG promijenjena je uzanca starih PUG iz 1977. koja govori o klauzuli „ključ u ruke“. Prema staroj uzanci broj 34 PUG iz 1977. *„Odredba „ključ u ruke“ i slični izrazi znače da ugovorena cijena obuhvaća vrijednost svih nepredviđenih radova i viškova radova i da je isključen utjecaj manjkova radova na ugovorenu cijenu. Odredba „ključ u ruke“ ne isključuje izmjenu ugovorene cijene zbog nastupanja promijenjenih okolnosti i plaćanja naknadnih radova.“*

Vidljivo je da su kodifikatori starih uzanci glede klauzule „ključ u ruke“ bili usmjereni isključivo na problem cijene. U citiranoj uzanci nema definicije klauzule „ključ u ruke“, a niti se spominje solidarna odgovornost izvođača kao što je to u čl. 630. ZOO, pa je samim time predmetna odredba bitno kraća u odnosu na onu iz ZOO. Naime, ta uzanca još i više nego odredba ZOO, pokazuje da su tvorci bili više zainteresirani za posljedice ugovaranja te klauzule na ugovorenu cijenu, nego na sam pojam te odredbe i ostale posljedice koje utječu na odgovornost izvođača.⁶⁷

U novim PUG tekst uzance, koja se odnosi na klauzulu „ključ u ruke“, je proširen. Međutim, situacija se nije znatno promijenila jer su donositelji uzanci i dalje fokusirani na posljedicu koje ta odredba ima na ugovorenu cijenu, bez davanja potpunije definicije klauzule „ključ u ruke“ i utjecaja takve klauzule na raspodjelu rizika između izvođača i naručitelja.

⁶⁶ Turudić, op.cit. u bilj. 49., str. 382.

⁶⁷ Gorenc, Vilim, Kačer, Hrvoje, Momčinović, Hrvoje, Slakoper, Zvonimir, Vukmir, Branko, Belanić Loris, op.cit. u bilj. 16., str. 320.

Naime, smisao i suština ugovaranja klauzule „ključ u ruke“ je da naručitelj ima sigurnost oko nepredviđenih radova i oko viškova radova, tako da su u novim PUG kodifikatori detaljnije uredili koje su to iznimke, tj. osnove za izmjenu cijene kod klauzule „ključ u ruke“.

Tekst nove uzance broj 26 PUG je sljedeći:

1) Odredba „ključ u ruke“, a pod uvjetom da naručitelj osigurava glavni⁶⁸ i izvedbeni projekt⁶⁹, 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 (izvedbenih radova/usluga).

2) Odredba „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*

Prema tome, u ZOO nigdje nije određeno ono što je navedeno u st. 1. predmetne uzance koja značajno precizira uvjet „...a pod uvjetom da naručitelj osigurava glavni i izvedbeni projekt...“. Isto tako, u ZOO nigdje se ne nalazi ono što je propisano i u st. 2. t. 1., t. 2. i t. 3. predmetne uzance glede posljedice koju ta klauzula ima u odnosu na ugovorenu cijenu, i to st. 2. t. 1. da odredba „ključ u ruke“ *ne isključuje izmjenu ugovorene cijene zbog nastupanja promjenjivih okolnosti*, stavak 2. t. 2. da odredba „ključ u ruke“ *ne isključuje izmjenu ugovorene cijene zbog izvanstroškovničkih radova koji nisu predviđeni grafičkim dijelovima projekta* i stavak 2. t. 3. da odredba „ključ u ruke“ *ne isključuje izmjenu ugovorene cijene zbog promjene tehničke dokumentacije koju je zatražio naručitelj*.

Prema mišljenju profesora Milotića⁷⁰ citirana pravila sadržana u uzanci broj 26 st. 2. idu drugom logikom nego ZOO i to da, zapravo, dopuštaju izmjenu cijene kod ugovora o građenju s odredbom „ključ u ruke“ na redovan način kako je to utvrđeno u uzanci broj 19 st. 1. PUG.⁷¹

⁶⁸ Čl. 68. st. 1. ZOG: „Glavni projekt je skup međusobno usklađenih projekata kojima se daje tehničko rješenje građevine i dokazuje ispunjavanje temeljnih zahtjeva za građevinu te drugih propisanih i određenih zahtjeva i uvjeta.“

⁶⁹ Čl. 74. ZOG: „(1) Izvedbenim projektom razrađuje se tehničko rješenje dano glavnim projektom. (2) Izvedbeni projekt ne smije biti izrađen protivno glavnom projektu. (3) Izvedbeni projekt se izrađuje: 1. za građenje građevina 1. skupine, 2. ako su to investitor i izvođač ugovorili ugovorom o građenju.“

⁷⁰ Milotić, Ivan, Izmjena cijena kod ugovora o građenju. Usporedni pregled pravila Zakona o obveznim odnosima i Posebnih uzanci o građenju, Pravo i porezi, Zagreb, 2022., br. 3., str. 73.

⁷¹ Uzanca broj 19 st. 1. glasi: „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

Prema tom mišljenju, nastupanje promjenjivih okolnosti nije u smislu uzanci ništa drugo nego - kad je riječ o cijeni - primjena utvrđenja u uzanci broj 19 st. 1., tj. toga da svaka promjena jedinične cijene radova veća od 2% dovodi do izmjene cijene i kod ugovora o građenju s odredbom „ključ u ruke“. Dakle, da je klauzula „ključ u ruke“ u uzancama snažno obezvrijeđena i nesuglasna sa samom biti te klauzule o nepromjenjivosti cijene. Prema tom mišljenju smatra se da je srž problema PUG kod klauzule „ključ u ruke“ nepromjenjivost cijene koja bi trebala podrazumijevati i nepromjenjivost cijene u slučaju rasta cijene elemenata. Prema tom mišljenju ističe se kako su uzance u pogledu izmjene cijene u mnogome protivne ne samo kogentnim propisima ZOO, već i samoj biti obveznog prava, ali i zdravog razuma, a da se to najekscresnije ogleda upravo kod klauzule ugovora o građenju s odredbom „ključ u ruke“.⁷²

Međutim, postoje autori čije mišljenje je suprotno⁷³ i to da klauzula „ključ u ruke“ u cijenu uključuje nepredviđene radove, odnosno da višak i manjak radova nema utjecaj na cijenu, ali da ne isključuje mogućnost povećanja cijene zbog nastupanja promjenjivih okolnosti (klauzula *rebus sic stantibus*). Takvom stavu u prilog idu odluke sudova, odnosno sudska praksa.⁷⁴

Prema profesoru Markovinoviću posebnost je hrvatskog prava da čak ni u slučaju da strane izričito ugovore kako je cijena nepromjenjiva, ona neće biti takva. Prema njemu iz odredbe čl. 627. ZOO proizlazi da će i u slučaju kad je ugovoreno da je cijena nepromjenjiva, izvođač imati pravo na povećanje cijene, ako se cijene elemenata na temelju kojih je cijena određena povećaju bez njegova utjecaja toliko da bi cijena radova trebala biti veća za više od deset postotnih poena, s time da će i tada imati pravo zahtijevati samo razliku koja prelazi navedeni prag.⁷⁵

Prema mišljenju autora, uređenje klauzule „ključ u ruke“ u PUG nije protivno uređenju te klauzule u ZOO. Naručitelji i izvođači trebaju dobro razmisliti hoće li kod ugovora o građenju s klauzulom „ključ u ruke“ isključiti primjenu PUG odnosno primijeniti automatizam iz ZJN. Naime, ako su stranke u ugovoru isključile primjenu PUG i ako u ugovoru nisu definirale odredbe navedene u predmetnoj uzanci, tada one imaju značajan rizik da bi se mogli susresti s problemom nastupanja pravnog učinka koji se veže za prava i obveze iz razloga jer tada nemaju

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.“

⁷² Milotić, Ivan, op. cit. u bilj. 70., str. 73.

⁷³ Momčinović, Hrvoje, Ugovor o građenju, Privreda i pravo: časopis za privredno-pravnu teoriju i praksu, Vol. 31 (1992), ¾, str.162, Gorenc, Vilim, Trgovačko pravo – Ugovori, Školska knjiga, Zagreb, 2000., str. 144.

⁷⁴ Presuda Visokog trgovački sud Republike Hrvatske, Pž-5888/06 od 27.01.2009., Presuda Vrhovnog suda Republike Hrvatske, Rev-166/82 od 1.3.1983.

⁷⁵ Markovinović, Hrvoje, Izmjena cijene u ugovoru o građenju, Zbornik radova Pravnog fakulteta u Splitu, god. 60, 3/2023, str. 508., više o tome pogledaj u odjeljku 7. ovoga rada, str. 52.

podlogu u uzancama, a u ZOO u tom pogledu ništa ne određuje. U tom slučaju ugovorne stranke bi se mogle naći u problemu jer je izostalo izričito pravno rješenje za njihova prava i obveze zbog čega će se morati poslužiti sličnim i općim pravilima obveznog prava, a u najgorem slučaju će pravno rješenje tražiti i u primjeni općih načela obveznog prava. Stoga prilikom sklapanja ugovora moraju dobro razmisliti hoće li isključiti primjenu uzanci.

3. UGOVORI „KLJUČ U RUKE“ PREMA FIDIC-u

FIDIC je osnovan 1913. u Belgiji, a danas ima sjedište u Ženevi i 97 članica. Članice FIDIC-a su nacionalne udruge konzultanata, zbog čega svaku zemlju u FIDIC-u predstavlja jedna nacionalna udruga. U Republici Hrvatskoj je to Hrvatsku udruhu konzultanata koja je članica FIDIC-a.

FIDIC je najpoznatiji po izdavanju i objavljivanju Općih uvjeta za ugovora i to za: radove, konzultantske usluge, podizvođače i podkonzultante, join-venture, (sve skupa tzv. FIDIC model ugovora), a koji su poznati po različitim bojama korica, npr. crvena, žuta, bijela, srebrna knjiga itd. (set duginih boja). Osim navedenog FIDIC još objavljuje i vodiče (npr. *quality management*, *risik management*) i procedure nabave za investitore koji nisu obveznici javne nabave.

U međunarodnim okvirima ta organizacija je dobila poseban značaj 1957. godine kada je objavila svoje prvo izdanje općih uvjeta za izvođenje građevinskih radova poznatijih kao „Crvena knjiga“. Ti su uvjeti bili neizmijenjeni britanski opći uvjeti sastavljeni od britanskog profesionalnog udruženja *The Institute of Civil Engineers* (ICE) poznatih pod imenom *ICE Conditions of Contract*, a koji su prenijeti u Crvenu knjigu, s time da im je tada dodana oznaka „međunarodni“. U Engleskoj se razvila industrija formiranja općih uvjeta i to zbog toga što ta zemlja nema zakon koji bi uređivao obvezne odnose kao što to čini naš ZOO. FIDIC je odabrao upravo takav pristup jer on omogućava da se opći uvjeti ugovora primjenjuju u zemljama koje nemaju propise koji uređuju predmetnu materiju, kao i u zemljama koje imaju takve propise. Prema tome, ti su uvjeti bili odraz anglo-saksonskog ugovornog prava, te su uz određene izmjene to i ostali.⁷⁶ Od tada su zahvaljujući suradnji s udrugama izvođača iz cijelog svijeta poput *European International Contractors* (EIC) i *Associated General Contractors of America* i razvojnih banaka s koje su zastupale interese naručitelja, stvorili klauzule koje zaista reflektiraju međunarodne prakse.

⁷⁶ Vukmir, Branko, Kratki komentar FIDIC-ovih općih uvjeta građenja, RRIF, Zagreb, 2013., str. 4.

Danas je FIDIC utjecajan i iz razloga što međunarodne financijske institucije, poput Svjetske banke, Međunarodne banke za obnovu i razvoj, inzistiraju da se projekti financirani iz njihovih zajmova izvode prema FIDIC-ovim Općim Uvjetima. Isto vrijedi i za investicije financirane iz europskih strukturnih i investicijskih fondova.⁷⁷

U početku su se opći uvjeti FIDIC-a dijelili na uvjete za izvođenje građevinskih radova i na uvjete za isporuku opreme. Međutim, međunarodna praksa građenja sve se više razvijala u pravcu izgradnje kompleksnih postrojenja kod kojih se od izvođača očekivalo da će preuzeti, ne samo obveze građenja, nego i obveze projektiranja i isporuke opreme, pa i uz pojačanu odgovornost poznatu u praksi kao „ključ u ruke“ ili „proizvod u ruke“.

Izvođači su sve češće preuzimali sve složenije obveze projektiranja, građenja i isporuke opreme uz različite stupnjeve odgovornosti, dok su se opći uvjeti trebali prilagoditi tim promjenama. U tom je pravcu 1995. objavljeno prvo izdanje Uvjeta za projektiranje - građenje i ključ u ruke (*Conditions of Contract for Design Build and Turnkey*), poznato kao „Narančasta knjiga“. Narančasta knjiga je po prvi put predviđjela građenje uz uvjete „ključ u ruke“. Ti su se opći uvjeti temeljili na činjenici da projekt daje izvođač i da on potom preuzima potpunu odgovornost za izvođenje radova. Velika većina trgovačkih centara u Republici Hrvatskoj napravljena je upravo primjenom pravila iz te knjige (npr. Avenue Mall u Zagrebu i Osijeku).⁷⁸

Rad na narančastoj knjizi uvjerio je FIDIC da je došlo vrijeme za temeljitiju reviziju Crvene, Žute i Narančaste knjige. Upravo je Narančasta knjiga bila prethodnica novih izdanja općih uvjeta FIDIC-a iz 1999. Nakon dugogodišnjeg rada na novim izdanjima FIDIC je 1998. objavio tzv. testne edicije triju novih „knjiga“, da bi konačne verzije novih općih uvjeta bile objavljene 1999. Navedena tri izdanja dobila su oznaku „Prvo izdanje 1999.“ jer se smatralo da tri nova izdanja nisu nastavak ranijih izdanja Crvene, Žute i Narančaste knjige, nego da su odraz novog pristupa ugovora o građenju.⁷⁹

Za razlikovanje pojedinih općih uvjeta odlučno je tko preuzima odgovornost za projektiranje, obavlja li se građenje uz klauzulu „ključ u ruke“, odnosno preuzima li izvođač i odgovornost za vođenje izgrađenog objekta nakon dovršetka njegove izgradnje. O svim tim okolnostima ovisi podjela odgovornosti i rizika.

⁷⁷ Sadrić, Tomislav, Pogled na Posebne uzance o građenju iz javnonabavne perspektive, Pravo i porezi, Zagreb, 2022., br.1., str. 20.

⁷⁸ Skendrović, Vladimir, seminar-radni materijal Primjena FIDIC ugovora održanog 27. rujna 2023.g. u Zagrebu organizaciji tvrtke Mapa znanja d.o.o.

⁷⁹ Vukmir, op.cit. u bilj. 76., str. 5.

Naime, kod Crvene knjige koja sadržava uvjete ugovora za izvođenje radova građenja niskogradnje i visokogradnje⁸⁰ projekt izrađuje naručitelj. Zbog toga se i očekuje da izvođač sam obavi radove prema tom projektu. Kod Žute knjige, koja sadržava uvjete ugovora za izvođenje radova građenja koji su vezani za isporuku opreme koja će se ugraditi u objekt, projekt izrađuje izvođač. Srebrna knjiga se uglavnom temelji na Žutoj knjizi, a razlikuje se od Žute knjige po tome što je u radove građenja i isporuke opreme, koji se izvode prema projektu izvođača, dodana odredba klauzula „ključ u ruke“ koja čini veliku razliku u raspodjeli odgovornosti između naručitelja i izvođača.⁸¹

Sve tri glavne knjige (Crvena, Žuta i Srebrna) sastoje se od tri dijela:

1. Općih uvjeta koji su podijeljeni na članke i stavke.
2. Vodiča za sastavljanje Posebnih uvjeta koji daje sugestije za uređivanje pojedinih pitanja iz Općih uvjeta, kao i obrasce instrumenata osiguranja.
3. Oblika ponude, ugovornog sporazuma i sporazum o obrazovanju Vijeća za rješavanje sporova - *Dispute Adjudication Board-a* (DAB).⁸²

Zanimljivo je što FIDIC nije samo izmijenio Narančastu knjigu, kao što je to napravio s druge dvije knjige, nego je izdao i Srebrnu knjigu.

Krajem 2017. godine FIDIC je izdao “nove” verzije Crvene, Žute i Srebrne knjige koje još uvijek nisu ušle u široku primjenu u Republici Hrvatskoj.⁸³ U ovom radu je obrađena verzije FIDIC-ovih knjiga iz 1999. Razlog tome je što ne postoji hrvatsko izdanje FIDIC-ovih knjiga iz 2017. jer one do danas nisu doživjele službeni prijevod na hrvatski jezik. U izradi novih verzija knjiga ključni ciljevi FIDIC-a bili su smanjenje rizika nejasnoća u tumačenju ugovora, uvođenje mehanizma za izbjegavanje sporova, detaljnije određivanje procedura i vremenskih ograničenja u pogledu onoga što se i kada očekuje od naručitelja, izvođača i inženjera.⁸⁴ U

⁸⁰ Visokogradnja je djelatnost gradnje zgrada i drugih jednoetažnih ili višeeetažnih građevina raznovrsne boravišne, javne i poslovne namjene. Naziv je nastao kako bi se ta djelatnost razgraničila od djelatnosti gradnje cesta, mostova, brana, tunela i sličnih građevina kojima je struktura vezana uz površinu tla (niskogradnja). *Hrvatska enciklopedija, mrežno izdanje*. Leksikografski zavod Miroslav Krleža, 2013. – 2024. Pristupljeno 27.9.2024. <<https://www.enciklopedija.hr/clanak/visokogradnja>

⁸¹ Vukmir, op.cit. u bilj. 76., str. 203.; za odgovornost između naručitelja i izvođača vidi u odjeljku 3.3. ovog rada, str. 32

⁸² Vukmir, op.cit. u bilj. 76., str. 7.

⁸³ Skendrović, Vladimir, seminar Primjena FIDIC ugovora održanog 27. rujna 2023.g. u Zagrebu organizaciji tvrtke Mapa znanja d.o.o.

⁸⁴ Ibidem.

primjeni FIDIC knjiga ne postoje nikakva ograničenja u smislu da bi novo izdanje stavilo van snage ili zabranilo upotrebu starijeg izdanja.

3.1. FIDIC-ova „SREBRNA KNJIGA“ 1999.

Kao što je već spomenuto, FIDIC je 1999. objavio „Srebrnu knjigu“ čiji izvorni naslov glasi *Conditions of Contract for EPC / Turnkey Project*⁸⁵ kao izdanje namijenjeno onim ugovorima o građenju kod kojih se radovi izvode na temelju projekta izvođača uz klauzulu „ključ u ruke“. U ovim uvjetima FIDIC je predvidio povećanu odgovornost izvođača, pretpostavljajući da će naručitelji za to biti spremni platiti veću cijenu zbog čega je od velike važnosti nepromjenjivost cijene i izvođenje radova u zadanim rokovima. Srebrna knjiga uglavnom se temelji na Žutoj knjizi, a razlikuje se od nje po tome što je obvezi izgradnje, isporuci opreme i projektiranja cijele gradnje, od strane izvođača, dodana i odredba „ključ u ruke“. U tom smislu, za Srebrnu i Žutu knjigu je karakteristično da projekt daje izvođač, no kod Žute knjige konačna cijena i vrijeme nisu u trenutku sklapanja ugovora čvrsto određeni.⁸⁶ Prema tome, za razliku od Crvene knjige i Žute knjige, gdje je konačna cijena bila nepoznata zbog mogućnosti nastanka troškova uzrokovanih posebnim rizicima, u ovoj su knjizi ti rizici kompenzirani većom cijenom.⁸⁷

Zanimljivo je da FIDIC u uvodu Srebrne knjige navodi da se radije koristi Žuta knjiga kada prema njoj projekt izrađuje izvođač zato što su rizici, koje preuzima izvođač, prema Žutoj knjizi manji od rizika prema Srebrnoj knjizi u sljedećim situacijama:

- Kad izvođač prije predaje ponuda nema dovoljno vremena ispitati sve podatke u zahtjevima naručitelja ili nema dovoljno vremena za projektiranje i procjenu svih rizika, a posebno fizičkog stanja zemljišta.
- Ako je potrebno izvođenje znatnih radova ispod površine zemljišta ili u područjima koja izvođač ne može ispitati.
- Kad naručitelj želi detaljno provjeravati izvođačev rad i tehničku dokumentaciju.
- Ako se iznos svake privremene situacije treba temeljito pregledavati i odobravati od strane naručitelja.

⁸⁵ EPC je kratica od „Engineer, Procure and Construct“ kojom se željelo naglasiti da ugovori „ključ u ruke“ obuhvaćaju projektiranje, isporuku opreme i građenje objekata u koji će se smjestiti oprema.

⁸⁶ Christopher, Wade, *The FIDIC Contract Forms and the new MDB Contract*, str. 9., ICC-FIDIC Conference Paris, 2005.

⁸⁷ Više o tome u odjeljku 8. ovoga rada, str. 56.-57.

Srebrna knjiga upotrebljava se najčešće kod izgradnje projekata financiranih od strane investitora⁸⁸ kod kojih zajmodavci (često privatni fondovi i banke) traže više sigurnosti da se cijena, rokovi i uvjeti izvođenja radova neće mijenjati bez obzira na uzroke. Ona se upotrebljava kad je zajmodavcima bitno da budu sigurni u visinu potrebnih sredstava za izgradnju i da dobiju postrojenje ili građevinu koja zadovoljava tražene zahtjeve kompletnosti i funkcionalnosti. Postupak ugovaranja takvih projekata je takav da naručitelj poziva ponude manjeg broja ponuditelja uz kraće specifikacije, a izvođač određuje način izvođenja radova. Polazište FIDIC-ovog pristupa ugovorima „ključ u ruke“ je u pretpostavci da će naručitelj i njihovi investitori biti voljni platiti puno veću cijenu za ugovor „ključ u ruke“ u kojem izvođač preuzima sve rizike koji su predviđeni u Srebrnoj knjizi. Investitorima u takvim poslovima nije toliko bitna cijena nekog objekta jer, sve što daju na zajam, mora se vratiti, već im je bitna sigurnost od nepredviđenih iznenađenja koja bi mogla pasti na teret naručitelja, a što bi opet moglo poremetiti rokove dovršetka građenja i ugroziti rokove otplate zajmova. Međutim, mišljena sam da je interes naručitelja prije svega da ugovoren posao bude obavljen uz što je moguću manju cijenu. U tom će smislu nesavjesni i lakomisleni izvođači nuditi nižu cijenu od savjesnih i opreznih izvođača iz razloga kako bi dobili posao. Budući da je ocjena ozbiljnosti izvođača i visina cijene građenja ipak, ponajprije, stvar naručitelja, njihov bi utjecaj kod izbora izvođača mogao biti presudan. Kad bi to bio slučaj, lakomisleni izvođači bi dobivali poslove, dok zajmodavci, pa i naručitelji, ne bi stekli prednosti koje bi im trebala pružiti Srebrna knjiga u smislu urednog izvršenja ugovorenog posla u zadanim rokovima.⁸⁹

3.2. DEFINIRANJE PREDMETA, OPSEGA POSLA I PODLOGA ZA UGOVOR „KLJUČ U RUKE“

Zanimljivo je da se u tekstu Srebrne knjige nigdje izričito ne definira niti spominje klauzula „ključ u ruke“, a jedino mjesto gdje se ta klauzula spominje je naslov knjige. S obzirom na navedeno može se zaključiti kako skup odredaba u Srebrnoj knjizi upućuje da je riječ o ugovoru s klauzulom „ključ u ruke“.⁹⁰

Kod ugovora s klauzulom „ključ u ruke“ proizlazi da projekt treba biti izrađen od izvođača jer samo u tom slučaju izvođač može preuzeti odgovornost za stabilnost i kompletnost ugovorene cijene, za cjelovitost i kompletnost isporuka te za punu funkcionalnost postrojenja. Smatra se da izvođač, bez potpune kontrole projekta i projektnih rješenja, ne može preuzeti cjelokupnu

⁸⁸ Naručitelj može, ali ne mora biti investitor i/ili krajnji korisnik građevine.

⁸⁹ *Vukmir*, op.cit. u bilj. 76., str. 209.

⁹⁰ *Ibidem*, str. 212.

odgovornost za stabilnost ugovorenih cijena, kao ni za svrhovitost i funkcionalnost postrojenja.⁹¹

Podaci koji se očekuju od naručitelja i koji trebaju poslužiti za izradu preliminarne projekta u općim uvjetima Srebrne knjige nazivaju se *Employer's Requirements* (zahtjevi naručitelja⁹²). Da bi zahtjevi naručitelja mogli biti uzeti u obzir od strane izvođača kod izrade njegovog projekta, posebno je bitno i potrebno da su podloge i podaci koje daje naručitelj precizni i jasni te da naručitelj bude odgovoran za one podatke koje daje izvođaču i koje ovome služe kao temelj za izradu projekta po njegovim prijedlozima. No najveći problem nastaje upravo iz odgovornosti koja se predviđa za izvođača u pogledu zahtjeva naručitelja.⁹³ Naime u čl. 5.1. Srebrne knjige određeno je da naručitelj ne odgovara za netočnosti ili pogreške u ER-ima, te da ne jamči za njihovu točnost, osim u slučaju taksativno navedenih iznimki.⁹⁴ Takvo rješenje Srebrne knjige je vrlo otegotno za izvođača budući da odgovara za točnost podataka koje mu je dao naručitelj i koje su podloga za ponudu, odnosno temelj za izradu projekta i obavljanje radova. Naime, FIDIC u uvodnim napomenama navodi da izvođači imaju uvijek mogućnost pokriti povećane rizike ugovaranjem veće cijene, međutim autor je mišljenja da „prisiljavanje“ izvođača na određivanje visokih cijena može dovesti do komercijalno neisplativih projekata, a potencijalno i sve rjeđe primjene navedenih pravila.

Srebrna knjiga dobila je mnogobrojne kritike, a oštru i obrazloženu kritiku dala je organizacija EIC koja je sadržana u *EIC Contractor's Guide to the FIDIC Conditions of Contract for EPC Turnkey Projects*. Kao glavna zamjerku EIC-a navodi se upravo da naručitelj nije odgovaran za točnost vlastitih zahtjeva, već da je rizik za točnosti podataka, koje je izvođač primio od naručitelja, prebačen na izvođača.⁹⁵ Iako od toga postoje iznimke, prema mišljenju EIC-a, te iznimke još uvijek nisu dovoljne da bitno umanje odgovornost izvođača, a posebno kad se odgovornost za zahtjeve naručitelja poveže s odgovornošću za podatke u pogledu zemljišta i podatke za iskolčenje (geodetska usluga prenošenja na teren projektiranih dimenzija, visina i

⁹¹ Ibidem.

⁹² Zahtjevi naručitelja predstavljaju dokument ili dokumente naručitelja koji određuje svrhu, opseg i/ili projektne i/ili druge tehničke kriterije za radove.

⁹³ Vukmir, op. cit. u bilj. 76. str. 217.

⁹⁴ U Općim Uvjetima Srebrne knjige, pod General Design Obligations (čl. 5. 1.) stoji da je naručitelj odgovoran samo za:

- One podatke koji su u ugovoru navedeni kao nepromjenjivi
- Definicije svrhe radova
- Kriterije za pokusno ispitivanje dovršenih radova
- Detalje za koje je izričito navedeno u ugovoru da su u odgovornosti naručitelja i dijelove i informacije koje nisu mogle biti provjerene od strane izvođača

⁹⁵ Vukmir, op. cit. u bilj 76. str., 205.

položaja točaka određenog objekta). Stoga EIC predlaže da se takvi zahtjevi naručitelja razmatraju u postupku nakon predaje idejne i neobvezujuće ponude te da se obvezujuća ponuda preda tek kada se razmotre sva važna pitanja u pregovorima i kad o njima bude postignuta suglasnost između naručitelja i izvođača.

Dodatni prigovor EIC-a odnosi se i na neodgovarajuću mogućnost definiranja radova kroz postupak javnog nadmetanja. EIC smatra da ponuda izvođača ne može bit obvezujuća sve do završetka pregovora.⁹⁶ Također i sam FIDIC, u uvodnim napomenama, navodi kako načelno dopušta da postupak natječaja mora, nakon predaje ponude od izvođača, omogućiti izvođaču vođenje razgovora s naručiteljem o svim tehničkim i komercijalnim uvjetima. Ističe se da izradi projekta trebaju prethoditi opširni razgovori i objašnjenja od strane naručitelja, te da tek takva objašnjenja mogu poslužiti kao temelj za definiranje ciljeva koje on želi postići izgradnjom objekta. Iz tog razloga nije prihvatljivo da se ponuda izvođača konačno ocjenjuje na javnom natječaju te da već u toj fazi ponuda izvođača bude konačna i obvezujuća. Definicija i namjena budućeg postrojenja, s obzirom na to da izvedbeni projekt izrađuje izvođač, može se postići samo uz posebne razgovore između naručitelja i izvođača koji se trebaju voditi na temelju neobvezujuće prve ponude izvođača. Da bi se postigla izrada koncepcije postrojenja kojeg treba izgraditi, potrebno je, prije svega, izrada idejnog projekta kojeg izrađuje naručitelj. Taj projekt treba biti popraćen razrađenim tehničkim specifikacijama i jasnim kriterijima za obavljanje radova. Razumijevanje svih tih elemenata od strane naručitelja ne može se postići putem jednostavnog podnošenja obvezujuće ponude na javnom natječaju, nego izvođačima mora biti pružena mogućnost da zajedeno s naručiteljem raspravljaju o svim bitnim pitanjima projekta. Do takvog raspravljanja i analize treba doći tek kad je naručitelj, na javnom natječaju, izabrao nekog od izvođača kao najpogodnijeg. Dosljedno tome, ponuda izvođača u toj fazi nuđenja ne može biti obvezujuća, nego samo uvjetovana postizanjem potpunog sporazuma s naručiteljem.⁹⁷

Prema mišljenju autora rizik je na potencijalnom izvođaču ponuditelju hoće li tijekom pregovora ulaziti u troškove izrade idejnog projekta ili će odustati od pregovora kad nije izvjesno hoće li dobiti posao kao najbolji ponuditelj. Prema tome, nije realno očekivati da će se potencijalni izvođač ponuditelj, u fazi pregovora, uopće izlagati značajnim troškovima bez

⁹⁶ Ibidem.

⁹⁷ Ibidem, str. 205. i 212.

sigurnosti da će dobiti posao. Izvjesno je da bi takvi pregovori mogli trajati dulje vrijeme i stoga odgoditi početak radova za dulje razdoblje.

3.3. ULOGA NARUČITELJA

Daljnja kritika Srebrnoj knjizi koju ističe EPC odnosi se na brojne odredbe tih općih uvjeta koje omogućavaju uplitanja i miješanja naručitelja u projektiranje i izvođenje radova od strane izvođača i to na način da naručitelj može davati upute, odobrenja, izmjene opsega posla i donositi odluke (čl. 3.1. i čl. 3.4. Srebrne knjige). Prema stajalištu EIC-a naručitelji trebaju za takve složene ugovore birati iskusne i provjerene izvođače te da se, kad su jednom dogovorili predmet i opseg posla, nadzor naručitelja treba usredotočiti samo na praćenje izvršenja i ostvarivanje dogovorenog programa rada. U kritici se navodi da, kad izvođač preuzme obvezu da neki objekt izgradi uz klauzulu „ključ u ruke“ koja počiva na fiksnoj cijeni i izgradnji u određenom roku, nema opravdanja za posebno nadgledanje izvođenja radova od strane naručitelja na način da on nameće svoju volju izvođaču kroz razne promjene projekata i traženje izmjena⁹⁸ u izvođenju radova.⁹⁹ Glavna poruka te kritike sastoji se u tome da bi naručitelj kod ugovora „ključ u ruke“ trebao imati samo ograničeni nadzor nad radovima koje obavlja izvođač te da se ne bi trebao značajnije uplitati u njegov rad. Stoga EIC smatra da je ta suzdržanost, između ostalog, jedna od glavnih karakteristika klauzule „ključ u ruke“.¹⁰⁰ Svako odstupanje od projekta ili povećanje opsega poslova na zahtjev naručitelja bi se trebalo dodatno plaćati i kod Srebrne knjige. Prema Christopheru Wadeu, predsjedniku odbora za FIDIC ugovore i sudioniku pri izradi Srebrne knjige od značaja je da naručitelj zadrži određenu kontrolu nad izvođenjem radova. Prema njemu nije realno očekivati da će naručitelj, nakon što sklopi takav ugovor, „nestati“ i ponovno se pojaviti kada radovi budu dovršeni da preuzme „ključ“ postrojenja. Ističe da naručitelj treba pratiti obavljaju li se radovi prema dogovorenom

⁹⁸ Izmjena znači svaku promjenu Zahtjeva naručitelja ili radova koja se naredi ili koja se odobri prema čl. 13. Srebrne knjige. Vidi opće uvjete Srebrene knjige čl.1.1.6.9. Prema mišljenju autora izmjena bi bila promjena tehničkog rješenja iz koje proizlazi i izmjena samog projekta. Svaka izmjena ne mora nužno značiti povećanje ili smanjenje vrijednosti radova i zamjenu tehničkog rješenja jer obim radova može biti jednak, a može doći i do viškova i manjkova radova.

⁹⁹ Prema čl.13.1. Srebrne knjige naručitelj ima pravo izdavati naloge za izmjene, dok izvođač ima samo ograničene mogućnosti prigovarati takvom nalogu. Izvođač se može protiviti nalogu za izmjene samo ako ne može odmah nabaviti opremu i materijale potrebne za izmjenu te ako takva izmjena može imati negativnu posljedicu na izvedbene garancije.

Prema profesoru Vukmiru to je dosta uzak prostor za protivljenje izvođača zahtjevima naručitelja za izmjenama. Profesor Vukmir smatra da su razlozi odbijanja naloga za izmjene previše ograničavajući. Prema njegovom mišljenju ako izvođač nije zadovoljan s traženim izmjenama, tada bi izvođač u najmanju ruku trebao imati pravo da pred DAB iznese zahtjeve naručitelja u pogledu naknadnih izmjena za koje smatra da nisu prihvatljive odnosno da su prihvatljive samo uz određene uvjete (npr. povećanje cijene i produljenje rokova dovršetka radova). Vidi: Vukmir, op. cit. u bilj. 76. str., 205.

¹⁰⁰ Ibidem, str. 213.

programu, kako bi se plaćanja mogla prilagoditi toj dinamici, te da naručitelji moraju biti u mogućnosti provjeriti jesu li izvršeni radovi obavljani sukladno onome što je ugovoreno.¹⁰¹ Uglavnom prema njemu bitna obilježja koja odlikuju Srebrnu knjigu su: a) izvođač je isključivo odgovoran za projekt, b) naručitelj postavlja svoje zahtjeve izvođaču koji služe kao temelj za njegovu ponudu, c) izvođač daje projekt, obavlja isporuku robe (opreme) montažu, izvođenje radova i pruža potpuno opremljen objekt spreman za uporabu, d) paušalna cijena, e) izvođač snosi rizik, a naručitelj zato plaća višu cijenu.¹⁰²

4. UGOVARANJE (ODREĐIVANJE) CIJENE KOD UGOVORA O GRAĐENJU S ODREDBOM „KLJUČ U RUKE“

U odredbi čl. 620. ZOO, kojom je dana definicija ugovora o građenju, navedeno je da je naručitelj kao protučinidbu izvođačevoj činidbi dužan platiti mu cijenu. Cijena i plaćanje su jedan od najbitnijih i najkompleksnijih dijelova ugovora o građenju, a ugovorne strane slobodne su ugovoriti cijene i način plaćanja kako im to najbolje odgovara.

U ovom dijelu rada razradit će se dvojbe je li paušalna cijena za čitav objekt isto što i cijena kod govora s klauzulom „ključ u ruke“, odnosno je li cijena kod ugovora s klauzulom „ključ u ruke“ apsolutno čvrsta. Ukazat će se na bitne razlike između tih vrsta cijena. Također, u situaciji kad izvođač nema kapacitete za izvođenje radova prema ugovoru s klauzulom „ključ u ruke“ sugerira se ugovaranje paušalne cijene ili proračuna s izričitim jamstvom izvođača kojima on preuzima manji rizik.

Kod ugovaranja klauzule „ključ u ruke“, osim odredbe o obvezi izvođenja svih radova, pažnju ugovaratelja zaokuplja i čl. 630. st. 3. ZOO kojom je određeno da u slučaju ugovaranja te klauzule *„ugovorena cijena obuhvaća i vrijednost svih nepredviđenih radova i viškova radova, a isključuje utjecaj manjkova radova na ugovorenu cijenu, pod pretpostavkom da nije došlo do izmjene opsega ugovorenih radova na temelju sporazuma ugovorenih strana ili iz razloga za koje odgovara naručitelj.“*

Osnovni problem prilikom određivanja cijene kod građevinskih radova je činjenica da je često teško unaprijed precizno odrediti kolike će točno biti količine radova koje treba izvesti. O tome tko snosi rizik za radove koje treba izvesti ovise i modaliteti određivanja cijene. To znači da način na koji je ugovorena cijena, implicira i podjelu odgovornosti između ugovornih strana.

¹⁰¹ Wade, Chrristopher, Sweco Int., The Silver Book; The Reality, Letter to the International Construction Law Review, March 2001., 1.-17.

¹⁰² Wade, Chrristopher, op. cit. u bilj. 86. str. 9.

Odredbom čl. 625. ZOO propisano je da se cijena radova može odrediti na dva načina i to po jedinici mjere ugovorenih radova (jedinična cijena) i u ukupnom iznosu za cijelu građevinu (ukupno ugovorena cijena). Osim ta dva načina određivanja cijene postoje i drugi oblici određivanja cijene, a to su:

1. Neobvezni proračun
2. Proračun bez izričitog jamstva
3. Proračun s izričitim jamstvom
4. Jedinične cijene
5. Paušalno određena cijena
6. Cijene prema stvarnim troškovima uz honorar
7. Cijene prema listama cijena
8. Mješovito ugovorene cijene
9. Cijene kod ugovora „ključ u ruke“
10. Cijene za „projektno upravljanje
11. Target prices (ciljana cijena).¹⁰³

U ZOO postoje dva načina na koje izvođači mogu preuzeti odgovornost za količine ugovorenih radova putem posebnog ugovaranja cijena. Ta dva načina su proračun s izričitim jamstvom sadržan u čl. 614. ZOO i određivanje ukupno ugovorenih cijena u paušalnoj svoti sadržan u čl. 625. ZOO.¹⁰⁴

4.1.1 VRSTE PRORAČUNA

Kod ugovora o građenju uobičajeno je da izvođač svoje cijene izloži u troškovniku (proračunu). Troškovnik se sastavlja na temelju podloge koju obično priprema naručitelj i koja s najčešće naziva „dokaznica količina“. U toj su dokaznici popisane sve vrste radova i materijala za koje se očekuje da će ih trebati izvesti. U nju izvođač upisuje pojedinačne cijene za svaku vrstu

¹⁰³ Gorenc, Vilim, Kačer, Hrvoje, Momčinović, Hrvoje, Slakoper, Zvonimir, Vukmir, Branko, Belanić Loris, op.cit. u bilj. 16. str. 321.

¹⁰⁴ Nema sumnje da ugovori „ključ u ruke“ mogu biti ugovoreni i na temelju jediničnih cijena, ali je praksa pokazala da je u najvećem broju slučajeva riječ o paušalno ugovorenoj cijeni.

materijala i radova koje će izvesti. Na temelju takve dokaznice cijene mogu biti ugovorene po sustavu jediničnih cijena ili se zbir svih jediničnih cijena može pretvoriti u paušalnu cijenu.¹⁰⁵

Ponuda na temelju proračuna može biti dana kao:

- a) približni i neobvezni proračun
- b) proračun bez izričitog jamstva za njegovu točnost ili
- c) proračun s izričitim jamstvom za njegovu točnost.¹⁰⁶

4.1.1.1. Približni i neobvezni proračun

Približan proračun ili približni troškovnik u prvom redu služi kao orijentacija naručitelja da stekne okvirnu sliku mogućih troškova građenja, te ne stvara nikakvu obvezu za izvođača. Takav je proračun približna procjena mogućih troškova neke gradnje koja se ne temelji na preciznoj kalkulaciji. Drugim riječima, takav proračun ne počiva na stvarnoj kalkulaciji i analizi budućih troškova. Pored toga, takav je proračun bez ikakvog jamstva i on predstavlja samo neobvezujući sumarni i okvirni proračun koji izvođač daje samo radi orijentacije naručitelju i bez ikakve obveze u njegovu točnost.¹⁰⁷

Izvođač radova koji je napravio pogrešan obračun na svoju štetu, jer je bio u bitnoj zabludi, kod približnog obračuna moći će usprkos tome zahtijevati naknadu prema kasnijem ispravnom obračunu.¹⁰⁸

Odredba čl. 626. ZOO¹⁰⁹ uređuje izmjenu cijene za slučaj povećanja cijene elemenata prema kojima je određena cijena za radove, odredba čl. 627. ZOO uređuje učinak povećanja cijena za

¹⁰⁵ Ako su ugovorene „jedinične cijene“ tada je izvođač preuzeo odgovornost za stalnost jediničnih cijena, ali ne i za ukupne potrebne količine.

¹⁰⁶ Gorenc, Vilim, Kačer, Hrvoje, Momčinović, Hrvoje, Slakoper, Zvonimir, Vukmir, Branko, Belanić Loris, op.cit. u bilj. 16. str. 322.

¹⁰⁷ Vukmir, op.cit. u bilj. 1., str. 322.

¹⁰⁸ Klarić, Petar, Vedriš, Martin, Građansko pravo, Narodne novine, Zagreb, 2008., str. 164.

¹⁰⁹ Čl. 626. ZOO: „(1) Ako ugovorom glede izmjene cijene nije predviđeno što drugo, izvođač koji je svoju obvezu ispunio u predviđenom roku može zahtijevati povećanje cijene radova ako su se u vremenu između sklapanja ugovora i njegova ispunjenja, a bez njegova utjecaja, povećale cijene elemenata na temelju kojih je određena cijena radova, tako da bi ta cijena trebala biti veća za više od dva postotka, (2) U slučaju da izvođač svojom krivnjom nije izveo radove u roku predviđenom ugovorom, on može zahtijevati povećanje cijene radova ako su se u vremenu između sklapanja ugovora i dana kad su radovi prema ugovoru trebali biti završeni, a bez njegova utjecaja, povećale cijene elemenata na temelju kojih je određena cijena radova, tako da bi ona, prema novim cijenama tih elemenata, trebala biti veća za više od pet postotaka, (3) U oba slučaja izvođač može zahtijevati samo razliku u cijeni radova koja prelazi dva, odnosno pet postotaka, (4) Izvođač se ne može pozivati na povećanje cijena elemenata na temelju kojih je određena cijena radova ako je do povećanja cijene došlo nakon njegova dolaska u zakašnjenje.“

slučaj da su ugovorne strane predvidjele da je cijena nepromjenjiva, a odredba čl. 629. ZOO¹¹⁰ uređuje pravo naručitelja na sniženje ugovorene cijene tih elemenata.¹¹¹ U navedenim odredbama ZOO određen je zakonski sadržaj klizne skale u ugovorima o građenju. Takvo zakonsko rješenje ne susreće se na poredbenopravnoj razini.¹¹²

U čl. 628. st. 1 ZOO propisano je da ako bi ugovorena cijena morala biti znatno povećana, naručitelj može raskinuti ugovor. Koje je to znatno povećanje cijene, ovisit će o okolnostima konkretnog slučaja, a posebno iznosu povećanja i iznosu ugovorene cijene, kao i mogućim posljedicama tog povećanja na poslovanje naručitelja. U st. 2. iste odredbe ZOO propisuje da je u slučaju raskida ugovora naručitelj dužan isplatiti izvođaču odgovarajući dio ugovorene cijene za do tada izvedene radove te pravičnu naknadu za učinjene nužne troškove.

Za ugovor sklopljen u režimu javne nabave propisano je u čl. 317. ZJN da javni naručitelj smije izmijeniti ugovor o javnoj nabavi tijekom njegova trajanja bez provođenja novog postupka javne nabave ako su kumulativno ispunjeni uvjeti: 1) da je do izmjene došlo zbog okolnosti koje pažljivi javni naručitelj nije mogao predvidjeti, 2) da se izmjenom ne mijenja cjelokupna priroda ugovora i 3) da svako povećanje cijene nije veće od 50% vrijednosti prvotnog ugovora.

4.1.1.2. Proračun bez izričitog jamstva

U čl. 614. ZOO¹¹³ sadržane su dvije vrste proračuna koje se bave određivanjem cijena ugovora o djelu, a s obzirom da su ugovori o građenju podvrsta ugovora o djelu, te se odredbe

¹¹⁰ Čl. 629. ZOO: (1) *Ako su se u vremenu između sklapanja ugovora i ispunjenja obveze izvođača cijene elemenata na temelju kojih je određena cijena radova snizile za više od dva postotka, a radovi su izvedeni u ugovorenom roku, naručitelj ima pravo tražiti odgovarajuće sniženje ugovorene cijene radova iznad toga postotka, (2) Ako je ugovorena nepromjenljivost cijene radova, a oni su izvedeni u ugovorenom roku, naručitelj ima pravo na sniženje ugovorene cijene u slučaju da su se cijene elemenata na temelju kojih je određena cijena smanjile za toliko da bi cijena bila niža za više od deset postotaka, i to za razliku u cijeni preko deset postotaka, (3) U slučaju zakašnjenja izvođača radova naručitelj ima pravo na razmjerno sniženje cijene radova za svako sniženje cijene elemenata na temelju kojih je cijena radova određena.*

¹¹¹ Više u odjeljku 8. ovog rada, str. 57.

¹¹² Njemački Građanski zakonik (Bürgerliches Gesetzbuch) ne sadrže rješenje koje bi odgovaralo onom usvojenom u ZOO. Kao što smo već rekli u njemačkoj poslovnoj praksi prilikom sklapanja ugovora o građenju raširena je praksa ugovaranja općih uvjeta ugovora VOB-B, no ni ti opći uvjeti ugovora ne sadrže odredbe o kliznoj skali koje bi nalikovale uređenju u ZOO.

Austrijski Opći građanski zakonik (Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch) posebno ne uređuje ugovor o građenju, već se pojedina pitanja vezana za ugovore o građenju posebno uređuju u okviru odredaba kojima se uređuje ugovor o djelu. U odredbama nije sadržana odredba o kliznoj skali.

Talijanski Građanski zakonik (Code civile) ne uređuje posebno ugovor o građenju, već se na njega primjenjuju odredbe važeće za ugovor o djelu, koje ne sadrže odredbu o kliznoj skali.

¹¹³ Čl. 614. ZOO: „(1) *Ako je naknada ugovorena na temelju proračuna s izričitim jamstvom izvođača za njegovu točnost, on ne može zahtijevati povećanje naknade čak i ako je u posao uložio više rada i ako je obavljanje posla zahtijevalo veće troškove nego što je bilo predviđeno; (2) Ovim se ne isključuje primjena pravila o raskidu i izmjeni ugovora zbog promijenjenih okolnosti; (3) Ako je naknada ugovorena na temelju proračuna bez izričitog jamstva izvođača za njegovu točnost, pa se u tijeku rada prekoračenje proračuna pokaže neizbježnim, izvođač mora o tome bez odgađanja obavijestiti naručitelja, inače gubi pravo na povećane troškove.*“

primjenjuju i kod ugovora o građenju. Te se dvije vrste proračuna razlikuju po tome je li naknada ugovorena na temelju proračuna s izričitim jamstvom ili je naknada ugovorena na temelju proračuna bez izričitog jamstva.

Ako je naknada ugovorena na temelju proračuna bez izričitog jamstva, izvođač ne jamči za njegovu točnost, odnosno on ne jamči da će konačna cijena radova odgovarati proračunu, ali to također ne znači da izvođač nema nikakvu odgovornost za točnost tako danog proračuna. Naime, ako bi izvođač prekoračio proračun bez jamstva za njegovu točnost, a ako su povećani troškovi bili zaista neizbježni (to su troškovi čiji nastanak ne ovisi o izvođaču), on bi imao pravo na naknadu tih povećanih troškova. Zakonom nije određeno kad se neki troškovi smatraju neizbježnima pa je autor mišljenja da su to oni troškovi koje se nije moglo izbjeći, odnosno oni na koje je izvođač bio prisiljen zbog objektivnih a ne subjektivnih razloga. U tom slučaju izvođač je obavezan bez odgađanja o tome obavijestiti naručitelja jer bi u suprotnom izgubio pravo na povećanje cijene. U tom smislu, oznaka „bez jamstva“ samo znači da izvođač ima pravo na povećane troškove ako su se pokazali „neizbježnima“.¹¹⁴

U tom smislu i Visoki trgovački sud Republike Hrvatske u presudi¹¹⁵ navodi da je izvođač dužan dokazati da je upotrijebio veću količinu eksploziva od ugovorenog, te bez odgađanja dostaviti dokaz iz kojeg proizlazi da je o povećanoj količini utrošenog eksploziva, dakle još za vrijeme izvođenja radova, izvijestio naručitelja.

Naime, do povećanja troškova može doći neovisno o izvođaču u slučaju nastanka onih troškova koje on nije mogao imati na umu. To se odnosi na troškove koji su nastali zbog kašnjenja naručitelja, zbog kašnjenja u dobivanju građevinske dozvole koje se ne može pripisati izvođaču, zbog nepredvidivog stanja zemljišta koje iziskuje veće troškove, zbog pogrešaka koje su nastale zbog zahtjeva naručitelja, te zbog posljedica više sile.¹¹⁶

Proračun bez jamstva predstavlja obvezu izvođača da izvede radove uz cijenu iz proračuna što ga upravo razlikuje od približnog proračuna koji je potpuno neobavezan i služi naručitelju samo da stekne okvirnu sliku mogućih troškova građenja.

¹¹⁴ Gorenc, Vilim, Kačer, Hrvoje, Momčinović, Hrvoje, Slakoper, Zvonimir, Vukmir, Branko, Belanić Loris, op.cit. u bilj. 16., str. 323.

¹¹⁵ Presuda Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske posl. broj Pž-732/04-03 od 20. prosinca 2005.g.

¹¹⁶ Gorenc, Vilim, Kačer, Hrvoje, Momčinović, Hrvoje, Slakoper, Zvonimir, Vukmir, Branko, Belanić Loris, op.cit. u bilj. 16., str. 324.

4.1.1.3. Proračun s izričitim jamstvom

Ako je naknada ugovorena na temelju proračuna s izričitim jamstvom izvođača za njegovu točnost, on ne može zahtijevati povećanje naknade, čak i ako je u posao uložio više rada i ako je obavljanje posla zahtijevalo veće troškove nego što je to bilo predviđeno u proračunu.¹¹⁷ Kod proračuna s izričitim jamstvom za njegovu točnost bitno je da se izvođač izričito izjasnio da neće zahtijevati povećanje naknade bez obzira na to je li rabio klauzulu „proračun s izričitim jamstvom“. Prema nekim mišljenjima nije potrebno izričito ugovaranje klauzule „proračun s izričitim jamstvom“ ako to proizlazi iz sadržaja samog ugovora.¹¹⁸ Naime, ovdje je riječ o još jednom načinu ugovaranja fiksne cijene.¹¹⁹

Proračun s izričitim jamstvom poznat je i u austrijskom pravu gdje je propisano da izvođač preuzima obvezu da će obaviti posao za ugovorenu naknadu, pri čemu je ugovorena naknada maksimalni iznos koji je potreban za obavljanje preuzetog posla.¹²⁰ Ako je za obavljanje posla potrebno više rada ili više troškova, te troškove snosi izvođač, a za više obavljenih radova ne može tražiti povećanu naknadu.¹²¹ Međutim, u situaciji kad izvođač mora uložiti više rada jer je naručitelj nakon sklapanja ugovora zatražio dodatne radove ipak može doći do promjene ugovorene cijene.¹²²

Naime, odredba o ugovaranju naknade na temelju proračuna s izričitim jamstvom fiksira vrstu i kvantitetu radova i druge troškove, a tek posredno fiksira cijenu. Ako se kod ugovaranja na temelju proračuna s izričitim jamstvom za njegovu točnost isključivo povećaju cijene elemenata, klauzula o proračunu s izričitim jamstvom za točnost ne isključuje primjenu odredaba čl. 626. i 627. ZOO. S druge strane, ako se u tom slučaju pokaže da je za izvođenje radova potrebno više radova i više troškova, koji nisu posljedica porasta cijena, to ne daje izvođaču pravo na povećanje cijena prema čl. 626. i 627. ZOO.¹²³

Prema mišljenju profesora Vukmira ako kod proračuna s izričitim jamstvom za njegovu točnost izvođač mora uložiti manje materijala i rada u odnosu na ono što je navedeno u proračunu tada naručitelj može tražiti smanjenje naknade.¹²⁴ Kod takvih odstupanja od iznosa iz proračuna,

¹¹⁷ Čl. 614, st. 1. ZOO

¹¹⁸ Gorenc, Vilim, Komentar zakona o obveznim odnosima, Narodne novine, Zagreb, 2014., str. 966.

¹¹⁹ Cigoj, Cigoj, Slobodan, Komentar obligacijskih razmerij: Veliki komentar Zakona o obligacijskih razmerijih, Časopisni zavod Uradni list SR Slovenije, 1984., str. 1812.

¹²⁰ Rummel, Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch, str. 1959.

¹²¹ Ibidem, str. 1960.

¹²² Schwimann, Praxiskommentar zum ABGB samt Nebengesetzen, 488.

¹²³ Nikšić, Saša, Cijene kod ugovora o građenju, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, Rijeka 2024., vol. 45., broj. 1., str. 14.

¹²⁴ Vukmir, op.cit. u bilj. 1., str. 544.

izvođač je, međutim, obvezan priznati sva moguća pojeftinjenja pojedinih stavaka proračuna do kojih je došlo kod izvođenja. Ova vrsta proračuna veoma je slična paušalnom načinu ugovaranja cijene, ali se i razlikuje od takvog načina ugovaranja cijene. Glavna razlika počiva u tome što se kod proračuna s izričitim jamstvom naručitelju u proračunu priznaju manje količine od onih predviđenih, što nije slučaj kod paušalnih cijena. U prilog takvom shvaćanju navodi se da odredba čl. 614. st. 1. ZOO jedino isključuje mogućnost da se traži povećanje naknade, ali ne isključuje smanjenje naknade.¹²⁵

No, prema profesoru Nikšiću je upitno je li navedeno mišljenje ispravno jer ako se uzme u obzir da je kod proračuna s izričitim jamstvom naknada ugovorena u fiksnom iznosu zbog čega izvođač također snosi znatan rizik pa će u slučaju potrebe ulaganja više rada i materijala, možda morati raditi u konačnici i s gubitkom. Prema njemu se čini ispravnim rizik ravnomjerno podijeliti na obje ugovorne strane, što znači da naručitelj mora platiti ugovorenu naknadu neovisno o tome je li izvođač potrošio manje materijala i rada za izvršenje posla.¹²⁶

Prema austrijskoj pravnoj literaturi izvođač kod proračuna s jamstvom za točnost ima i koristi kada je za obavljanje posla potrebno manje rada i materijala jer se ni tada visina naknade neće promijeniti.¹²⁷

4.1.2. PAUŠALNA CIJENA

Paušalna cijena (ZOO za paušalnu cijenu u čl. 625. rabi termin „ukupno ugovorena cijena“) je cijena kod koje izvođač unaprijed određuje ukupnu cijenu za sve radove koje treba izvesti i kod kojih se kod izvođenja količine više ne mjere.¹²⁸ Ugovaranje paušalne cijene za građevinske radove zahtjeva preciznost pri određivanju radova koje treba izvesti, a što zahtjeva detaljan opis radova sadržan u nacrtima i specifikacijama.

Međutim, opseg radova nije moguće uvijek predvidjeti, budući da neki radovi trebaju biti izvedeni kao posljedica nepoznatih budućih okolnosti (vremenske prilike, promjene u sastavu tla, stanja na gradilištu i sl.) ili kao posljedica pomoćnih radova koji nisu posebno opisani ili nisu mogli biti predviđeni, a potrebni su da bi se izveli opisani radovi. Ako izvođač nudi

¹²⁵ Gorenc, Vilim, Kačer, Hrvoje, Momčinović, Hrvoje, Slakoper, Zvonimir, Vukmir, Branko, Belanić Loris, op.cit. u bilj. 16., str. 324.

¹²⁶ Nikšić, op. cit. u bilj. 123., str. 12.

¹²⁷ Schwimann, Praxiskommentar zum ABGB samt Nebengesetzen, 487.

¹²⁸ Gorenc, Vilim, Kačer, Hrvoje, Momčinović, Hrvoje, Slakoper, Zvonimir, Vukmir, Branko, Belanić Loris, op.cit. u bilj. 16., str. 325.

paušalnu cijenu, smatra se da su svi takvi radovi uključeni u cijenu.¹²⁹ Takvi ugovori mogu sadržavati i unaprijed utvrđene cijene za dodatne radove za koje nije izvjesno da će ih trebati izvesti, ali ako to bude slučaj, njihova će cijena već biti poznata iz dogovornih lista cijena.¹³⁰

Kod tako određene cijene nisu bitni stvarni troškovi i količine koje izvođač ima pri izvođenju radova jer se on unaprijed obvezao da će obaviti sve ugovorne radove za ukupno utvrđenu cijenu. U odnosu na radove čije će se izvođenje naknadno nametnuti kao nužnost izvođač se obvezuje da će ih izvesti prema utvrđenoj listi cijena. U tom slučaju neće doći do povećanja ugovorene paušalne cijene. Ako je cijena utvrđena paušalno, tada izvođač ne može tražiti povećanje cijena zbog većih količina kao ni zbog izvođenja nepredvidivih radova za koje je preuzeo rizik. Količine se ne mjere, a povećanje ili smanjenje količine radova nema utjecaj na ugovorenu cijenu.¹³¹

Paušalna cijena (jednako kao i proračun s izričitim jamstvom) odnosi se samo na ugovorom opisane radove i na njihovu cijenu, a ne i na one radove čiji bi opis i cijena bili utvrđeni odvojeno u posebnim listama cijena. Ako bi kasnije došlo do promjene opsega ili vrste posla izvan onih koje su bile protivno ugovorene, a koje nisu obuhvaćene rizikom izvođača, naručitelj je dužan platiti takve radove. Isto tako paušalna cijena ne znači nužno da je izvođač preuzeo izvršiti cijeli objekt građenja, budući da se paušalna cijena može ugovoriti i za dijelove jedne cjeline koja je predmet građenja. Za dio za koji je ugovorena paušalna cijena, naručitelj se obvezao platiti tu cijenu. U takvoj će situaciji doći do mjerenja onih količina i vrste radova koji nisu bili obuhvaćeni paušalnom cijenom, a ni dogovorenim listom cijena.¹³²

Prema tome, paušalna cijena je ukupna cijena za sve radove za koje je ugovorena, za dodatne radove za koje nije izvjesno da ih treba izvesti moguće je predvidjeti unaprijed dodatnu listu cijena, dok se za one radove koji nisu ugovoreni niti je za njih predviđena lista cijena trebaju izvršiti naknadna mjerenje, dodatni obračuni i dodatna plaćanja od strane naručitelja.

I prema PUG je moguće ugovoriti cijenu u ukupnom iznosu za vrijednost cijelog objekta (broj 17) pri čemu se tako ugovorena cijena ne mijenja zbog odstupanja viška/manjka radova (izvedenih radova/usluga), ali ne uključuje eventualne izvanstroškovničke radove (naknadne i

¹²⁹ Međutim, čini se da je kod paušalne cijene ipak moguće da cijena radova bude povećana prema čl. 627. ZOO. To su oni slučajevi kada bi cijena radova trebala biti, zbog promijenjenih okolnosti, veća od deset posto ugovorene cijene pa u tom slučaju izvođač može zahtijevati razliku u cijeni koja prelazi tih deset posto. Više o tome vidi u odjeljku 7. ovog rada, str. 52.

¹³⁰ *Gorenc, Vilim, Kačer, Hrvoje, Momčinović, Hrvoje, Slakoper, Zvonimir, Vukmir, Branko, Belanić Loris*, op.cit. u bilj. 16., str. 325.

¹³¹ Ibidem.

¹³² Ibidem.

nepredviđene radove) (broj 25). Prema tome, kod paušalnih cijena naručitelj ima sigurnost da potreba za većim količinama neće utjecati na ugovorenu cijenu, dok naručitelj nema pravo tražiti povrat razlike između manje izvedenih količina od procijenjenih. Takvim načinom ugovaranja cijene taj je rizik prebačen na izvođača. Ako je, međutim, ugovorio mogućnost revizije paušalno određene cijene zbog porasta drugih faktora (osim količina), tada će ta prednost biti umanjena. Prednost naručitelja da ne snosi rizik veće količine radova može biti umanjena i zbog toga što će izvođač najvjerojatnije računati s većim količinama u samom početku kako bi se pokrio za rizike koji za njega proizlaze iz takva načina ugovaranja cijene. U tom će slučaju, ako su količine bile manje od onih koje su se predviđale prilikom nuđenja, naručitelj unaprijed platiti više nego što je trebalo, dok će izvođač ostvariti određenu korist zbog ranijeg plaćanja.¹³³

Paušalna cijena može se promijeniti u slučaju ako se u tijeku radova od izvođača traži da izvede neke dodatne radove koji nisu bili predviđeni opisom sastavnih dijelova paušalne cijene, potom da određene radove koji su bili sastavni dio paušalne cijene izostavi. Do promjene te cijene može doći i ako se izmijeni sadržaj pojedinih vrsta radova ili ako se promijene okolnosti pod kojima se izvode radovi, kao što je promjena tehničkih ili vremenskih uvjeta.¹³⁴

Kod plaćanja paušalno određene cijene uobičajeno je da se obračun vrši u određenim vremenskim intervalima bez obračunavanja izvedenih količina. Ako bi, međutim, došlo do prijevremenog raskida ugovora, izvođač bi morao podnijeti obračun izvedenih količina.

Paušalne cijene mogu se ugovoriti na nekoliko načina:

- ukupna paušalna cijena bez detaljnog opisa pojedinih stavaka radova (tzv. čista paušalna cijena)
- ukupna paušalna cijena s detaljnim opisom posla, ali bez opisa pojedinih stavaka radova,
- ukupna paušalna cijena koja se dobije iz zbroja cijene pojedinih stavaka detaljno opisanog rada, što je čest slučaj kad pregovori počnu od jediničnih cijena, a na kraju se pretvore u paušalnu cijenu
- ukupna paušalna cijena počiva na detaljnom opisu pojedinih stavaka radova s naznakom količina i s obvezom kompletnosti radova cijelog objekta građenja.¹³⁵

¹³³ Ibidem.

¹³⁴ Ibidem, str. 327.

¹³⁵ Ibidem.

Kao što je već ranije navedeno paušalna cijena se može ugovoriti i za dijelove jedne cjeline koja je predmet građenja, dok se u posljednjem gore navedenom načinu ugovaranja te cijene izričito zahtjeva za izvođenje radova cijelog objekta građenja.

Kod ugovaranja paušalne cijene, bitno je da se ugovorne strane suglase o tome koji su radovi paušalizirani. Načelno govoreći, „paušal“ se odnosi samo na cijenu i to tako da se ugovorene količine ne mjere za potrebe plaćanja. To znači da se oni radovi koji nisu obuhvaćeni paušalnom cijenom moraju dodatno platiti. Moguće je, međutim, da se paušaliziranje odnosi ne samo na cijenu nego i na opseg posla. Stoga treba razlikovati paušaliziranje cijene od paušaliziranja opsega posla. Ako je ugovorena izgradnja neke građevine (npr. kuće, hotela ili kanalizacije), ali bez detaljnog opisa pojedinih stavki u opisu posla, izvođač je za paušalno ugovorenu cijenu obavezan poduzeti sve radove koji su potrebni za konačno ostvarenja ugovorenog.

Kao što je već navedeno kod paušalno utvrđene cijene izvođač nema pravo tražiti da mu se isplati veća cijena od ugovorene ako su količine radova koje je izveo bile veće od onih koje je ugovorio. Stoga se takva procjena količina propisuje riziku izvođača. Ako se, međutim, u ugovoru detaljno navode pojedinačno stavke radova koje treba izvesti, ne može se govoriti o paušaliziranju svih radova, već samo onih koji su opisani i obuhvaćeni tom cijenom. U takvom će slučaju vrijediti pretpostavka da je riječ samo o paušaliziranju cijene opisanih radova, a ne i o paušaliziranju končanog opsega posla. Je li u nekom ugovoru ugovoreno samo paušaliziranje cijene ili opsega posla, ovisi o sadržaju ugovora i tumačenju njegovih odredbi.¹³⁶

4.1.2.1. Razlika između paušalne i „fiksne“ ili „čvrste“ cijene

Bitno je naglasiti da ugovaranje paušalne cijene nije isto što i ugovaranje fiksne ili čvrste cijene, budući da se iste najčešće poistovjećuju. Ugovaranjem paušalne cijene stranke će najčešće ugovoriti i čvrstu cijenu, međutim, i ne mora biti tako. Pojam čvrsta cijena nije definiran u ZOO već se radi o uobičajenoj trgovačkoj terminologiji kojom se želi označiti da je cijena nepromjenjiva i nije podložna naknadnom prilagođavanju i izmjeni.¹³⁷ Razlika je u tome što čvrsta cijena isključuje mogućnost revizije, stoga na takvu cijenu ne utječe ugovaranje klizne skale, indeksne i valutne klauzula kao ni inflacije, dok paušalna cijena može, ali ne mora biti podvrgnuta tim revizijama. Što bi značilo ako ugovor ne predviđa mogućnost promjene paušalne cijene zbog promjena koje su izazvane okolnostima izvan kontrole izvođača (npr. u

¹³⁶ Vukmir, op. cit. u bilj. 1., str. 541.

¹³⁷ Gorenc, Vilim, Kačer, Hrvoje, Momčinović, Hrvoje, Slakoper, Zvonimir, Vukmir, Branko, Belanić Loris, op.cit. u bilj. 16., str. 328.

slučaju inflacije ili povećanja cijene troškova rada ili materijala na tržištu), tada će paušalna cijena imati isti učinak kao i čvrsta cijena jer neće biti ugovorne mogućnosti njene promjene.¹³⁸ Međutim, čini se da je kod paušalne i čvrste cijene moguće da cijena radova bude povećana prema čl. 627. ZOO. To su oni slučajevi kada bi cijena radova trebala biti, zbog promijenjenih okolnosti, veća od deset posto ugovorene cijene pa u tom slučaju izvođač može zahtijevati razliku u cijeni koja prelazi tih deset posto.¹³⁹

Neki, pak, smatraju da je čvrsta cijena svojstvena za ugovore s klauzulom „ključ u ruke“ što također nije točno.¹⁴⁰ Ugovor s tom klauzulom znači da je izvođač ponajprije preuzeo odgovornost za funkcionalnost i kompletnost objekta pri čemu ugovorena cijena ne mora nužno biti čvrsta. Termin čvrsta cijena nije zakonski definiran, tako da će pored trgovačkih običaja i ugovorne odredbe biti od odlučujućeg značenja za tumačenje namjere ugovornih strana.¹⁴¹

4.1.2.2. Razlika između paušalne cijene i proračuna s izričitim jamstvom

Zajedničko je i kod paušalno određene cijene i kod proračuna s izričitim jamstvom da izvođač nema pravo tražiti veću cijenu ako je utrošio više rada i više materijala od predviđenog. Međutim, značajna razlika između ta dva načina obračunavanja cijene je u tome što se kod paušalne cijene uopće ne mjere količine, dok se kod proračuna s izričitim jamstvom mjere. Kod tog proračuna ne uzimaju se u obzir za plaćanje veće količine i naručitelju se u korist računaju manje količine od predviđenih. To proizlazi iz čl. 614. st. 1. ZOO u kojoj se određuje da izvođač kod proračuna s izričitim jamstvom ne može tražiti povećanje naknade, čak i ako je u posao uložio više rada i veće količine nego što je bilo predviđeno, ali se izričito ne isključuje pravo naručitelja da traži smanjenje cijene ako je utrošeno manje rada i količina.¹⁴²

Dakle, iako se kod ugovora s paušalnom cijenom i proračunom s izričitim jamstvom ne uzimaju u obzir za obračun veće količine, kod ugovora s proračunom s izričitim jamstvom za manje se količine radi obračun. U tom smislu, kod paušalne cijene gdje se količine ne mjere te ako

¹³⁸ Vukmir, op. cit. u bilj., 1. str. 542.

¹³⁹ Više o tome u odjeljku 7. ovog rada, str. 52.

¹⁴⁰ Vidi: Rješenje Vrhovnog privrednog suda SI-606/66 od 12. srpnja 1966. u kojem je navedeno: „Ako je ugovoreno da izvođač izvede radove po principu inženjeringa do pod ključ, što znači fiksnu cenu, a izvođač je izvodio i radove koji nisu predviđeni osnovnim ugovorom, ili se pri gradnji odstupilo od projekta, investitor je dužan da izvođaču naknadi vrednost tih radova.“

¹⁴¹ Vukmir, op. cit. u bilj., 1. str. 542.

¹⁴² Gorenc, Vilim, Kačer, Hrvoje, Momčinović, Hrvoje, Slakoper, Zvonimir, Vukmir, Branko, Belanić Loris, op.cit. u bilj. 16., str. 328.

količine budu manje, profitirat će izvođač, a ako količine budu veće, profitirat će naručitelj, dok će kod obračuna s izričitim jamstvom, ako količine budu manje, profitirat naručitelj.¹⁴³

4.1.2.3. Razlika između paušalne cijene i cijene kod ugovora „ključ u ruke“

Neki smatraju da je paušalna cijena za čitav objekt isto što i ugovor „ključ u ruke“,¹⁴⁴ dok drugi smatraju da je cijena kod ugovora s odredbom „ključ u ruke“ apsolutno čvrsta.¹⁴⁵ Prema mišljenju profesora Vukmira nijedno od tih stajališta nije ispravno.¹⁴⁶ Prema njemu između ukupno ugovorene cijene (paušalne cijene) i cijene u ugovoru s odredbom „ključ u ruke“ postoji bitna razlika u pogledu opsega preuzete odgovornosti izvođača. Kod ugovora „ključ u ruke“ naglasak obveze izvođača je na cjelokupnosti objekta (dakle na kompletnosti ugovorenog opsega posla i na funkcionalnosti objekta), dok je kod paušalne cijene riječ samo o ukupnoj cijeni opisanih radova. Zbog toga će o ugovornim odredbama svakog pojedinog posla ovisiti je li kod paušalne cijene preuzeta i odgovornost za kompletnost i funkcionalnost nekog objekta. Prema tome, uočljivo je da se paušalna cijena i cijena kod ugovora „ključ u ruke“ mogu preklapati. Međutim, ako u pogledu funkcionalnosti nema izričitih odredaba, najvjerojatnije je riječ samo o ukupnoj cijeni za sve opisane radove bez odgovornosti za funkcionalnost.¹⁴⁷ Istodobno, ukupno ugovorena cijena može također biti podvrgnuta promjenama, iako ne zbog većih ili manjih količina, već zbog promjena cijena na tržištu.¹⁴⁸

Paušalna cijena iz čl. 625. ZOO ima velike sličnosti s cijenom kod ugovora „ključ u ruke“ opisanom u čl. 630. st. 3. ZOO. Dok je paušalna cijena iz čl. 625. ZOO opisana kao cijena određena „... u ukupnom iznosu za cijelu građevinu (ukupno ugovorena cijena)“, *dotle je cijena iz ugovora „ključ u ruke“ opisana kao ugovorena cijena koja „... obuhvaća i vrijednost svih nepredviđenih radova i viškova radova, a isključuje utjecaj manjkova radova“*. ZOO ne opisuje pobliže bitne karakteristike paušalno određene cijene, već njezino tumačenje prepušta poslovnoj praksi. U našoj poslovnoj praksi paušalna cijena znači da je izvođač preuzeo rizik za količine na način da ako su količine, veće gubitak snosi izvođač, a ako su količine manje od ugovorenih, dobitak pripada izvođaču. Količine se stoga ne obračunavaju i to je zajedničko paušalnoj cijeni i cijeni kod ugovora s klauzulom „ključ u ruke“. ¹⁴⁹

¹⁴³ Ibidem.

¹⁴⁴ Kapor, V., Antonijević, Z.: Privredno pravo, Beograd, 1961., str. 220. prema Vilus, Ugovor građenju, str. 25.

¹⁴⁵ Presuda Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske, posl. broj PŽ-654/94 od 6. rujna 1994.g.

¹⁴⁶ Vukmir, op.cit. u bilj. 5., str. 10.

¹⁴⁷ Vukmir, op. cit. u bilj. 1. str. 543.

¹⁴⁸ Vukmir, op.cit. u bilj. 5., str. 10.

¹⁴⁹ Ibidem.

No, kod ugovora s klauzulom „ključ u ruke“ naglasak obveze izvođača je na cjelokupnosti, dakle, na kompletnosti i funkcionalnosti objekta, što nije slučaj kod paušalne cijene. Kada je izvođač preuzeo obvezu „ključ u ruke“, on jamči da će objekt funkcionalno biti kompletan i ispravan i da će naručitelju biti isporučeni svi sastavni dijelovi objekta koji su potrebni za njegov ispravan rad objekta, bez obzira jesu li navedeni u ugovoru ili ne. To proizlazi iz odredbe čl. 630. st. 1. ZOO, u kojem se kaže da se izvođač samostalno obvezuje izvesti „sve radove potrebne za izgradnju i upotrebu građevine“. Prema tome, kod ugovora s klauzulom „ključ u ruke“ izvođač preuzima odgovornost da će izvesti sve radove koji su potrebni kako za „izgradnju“ tako i za „uporabu“ objekta, a što čini razliku od ugovaranja samo paušalne cijene. U tom smislu, kod ugovora s klauzulom „ključ u ruke“ naglasak je na izgradnji i uporabi, a ne samo na izgradnji.¹⁵⁰

5. CIJENE ZA VIŠKOVE I MANJKOVE RADOVA

Kao što je već navedeno člankom 630. st. 3. ZOO određeno je da ugovorena cijena „ključ u ruke“ obuhvaća i vrijednost svih nepredviđenih radova i viškova radova, a isključuje utjecaj manjkova radova na ugovorenu cijenu. To pravilo vrijedi pod pretpostavkom da nije došlo do izmjene opsega ugovorenih radova na temelju sporazuma ugovornih strana ili iz razloga za koje odgovara naručitelj. Klauzulom „ključ u ruke“ zapravo se utvrđuje na koje se radove ugovorna cijena odnosi, a ne kolika je ta cijena. Izvođač radova nema pravo zahtijevati povećanje cijene za nepredviđene radove i viškove radova s jedne strane, a naručitelj s druge strane nema pravo na smanjenje ugovorene cijene zato što je izvedeno manje radova nego što je bilo predviđeno. Međutim, čini se da klauzula „ključ u ruke“ ne isključuje primjenu čl. 626. do 629. ZOO.¹⁵¹

Također, već je ranije u ovom radu bilo govora kako prema uzanci broj 26 st. 1. kod ugovora o građenju s klauzulom „ključ u ruke“ znači da ugovorena cijena radova predviđenih projektom obuhvaća i vrijednost onih radova koji nisu predviđeni troškovnikom, ali su predviđeni grafičkim dijelovima projekta pri čemu na promjenu cijene ne utječe višak ili manjak radova (izvedenih radova/usluga) ako naručitelj osigurava glavni i izvedbeni projekt. Pod uvjetom da naručitelj osigurava glavni i izvedbeni projekt, to znači da ugovorena cijena radova predviđenih projektom obuhvaća i vrijednost onih radova koji nisu obuhvaćeni troškovnikom, ali su predviđeni grafičkim dijelovima projekta, te da na promjenu cijene ne utječu više ili manje radnje radova (izvedenih radova/usluga). Takva formulacija upućuje na zaključak da nema

¹⁵⁰ Ibidem.

¹⁵¹ Momčinović, Hrvoje, Ugovor o građenju, Hrvatska pravna revija, srpanj 2002., str. 63. i Andrija, Eraković, Ugovor o građenju, Pravo i porezi, 1997., broj 9., str. 888.

promjene cijene čak i ako je projekt izradio naručitelj. S druge strane, odredba „ključ u ruke“ prema uzanci 26 st. 2. ne isključuje izmjenu ugovorene cijene zbog 1. nastupanja promijenjenih okolnosti¹⁵², 2. izvantroškovničkih radova koji nisu predviđeni grafičkim dijelovima projekta, 3. promjene tehničke dokumentacije koju je zatražio naručitelj.

Ovdje je bitno spomenuti osnovno načelo ugovornog prava „*pacta sunt servanda*“ sadržano u čl. 9. ZOO prema kojem je sudionik u obveznom odnosu dužan ispuniti svoju obvezu i odgovoran je za njezino ispunjenje. Prema profesoru Vukmiru ovo se načelo kod ugovora o građenju primjenjuje nešto elastičnije (blaže) zbog same prirodu građevinskih radova koji su redovito takve prirode da je teško očekivati da unatoč inicijalno dogovorenim opsegu posla neće doći do naknadne izmjene opsega radova.¹⁵³

Obično je kod ugovora o građenju prije početka radova teško precizno procijeniti količine materijala koje je potrebno pribaviti da bi se neki objekt izgradio. Prema tome, viškovi radova su veće količine predviđenih radova, dok su manjkovi radova manje količine od predviđenih radova. Prema profesoru Vukmiru „*viškovi i manjkovi radova smatraju se kao da su ugovoreni i ponuditelji ih moraju izvesti bez potrebe promjene ugovora. Prema tome, za viškove i manjkove radova nije potrebno neko posebno odobrenje ili suglasnost jer se s njima računa od samog početka.*“¹⁵⁴ Međutim, kod ugovaranja klauzule „ključ u ruke“ utjecaj viškova i manjkova radova ne može utjecati na ugovorenu cijenu jer se količine neće mjeriti. Takav stav zauzela je DKOM¹⁵⁵ u kojem je naglasila da se kod ugovora s klauzulom „ključ u ruke“ izvođač obvezuje izvesti sve potrebne radove za izgradnju i uporabu građevine te da manjak radova neće utjecati na ugovorenu cijenu. Također, DKOM uz to naglašava da je odredba kojom naručitelj navodi da će se konačna vrijednost radova utvrditi na temelju stvarno izvedenih radova čije su količine utvrđene u građevinskoj knjizi suprotna klauzuli „ključ u ruke.“ U tom smislu navodi da kad je cijena radova ugovorena po sistemu „ključ u ruke“, građevinska knjiga služi kao evidencija o izvedenim radovima a ne kao podloga za izračun cijena. Prema Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske¹⁵⁶ kada stranke sklope ugovor o građenju s odredbom „ključ u ruke“, izvođač ima pravo potraživati ukupnu ugovorenu cijenu neovisno o tome što

¹⁵² Presuda Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske, posl. broj: PŽ-4779/2022 od 20. prosinca 2023.g.

¹⁵³ Vukmir, op.cit. u bilj. 1., str. 337.

¹⁵⁴ Ibidem.

¹⁵⁵ Rješenje Državne komisije za kontrolu postupka javne nabave KLASA: UP/II-034-02/09-01/1418, Urbroj: 354-01/10-11 od 16. ožujka 2010.g.

¹⁵⁶ Presuda Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske u presudi posl. broj: PŽ-5888/06 od 27. siječnja 2009.g.

dio radova koji su obuhvaćeni s klauzulom „ključ u ruke“ na naknadni zahtjev naručitelja nije izveden, a naručitelj za dio neizvedenih radova nema pravo potraživati povrat uplaćenog iznosa cijene za te radove. Što se tiče manjkova, za njih vrijedi isto pravilo kao i za viškove radova koji su obuhvaćeni klauzulom „ključ u ruke“.

Uglavnom, ako je naručitelj naručio od projektanta da napravi projektnu dokumentaciju i troškovnik, a potom se ispostavi da takva dokumentacija nije izrađena kvalitetno (npr. pogrešno su projektirane suvišne količine, odnosno da se funkcionalna podobnost građevine mogla postići i s manje količina), tada će štetu pretrpjeti naručitelj, dok će koristi imati izvođač jer će on biti namiren za sve učinjene radove, a također isto može biti i obratno. Stoga se može dogoditi veliki raskorak između ugovorene cijene i one koja je bila stvarna za izvedbu. Iz tog razloga prilikom ugovaranja klauzule „ključ u ruke“ treba dobro znati procijeniti projektnu dokumentaciju, jer ako jedna od ugovornih strana bude značajno oštećena, to će redovito biti nepotreban povod za nastanak spora.

6. IZVANTROŠKOVNIČKI RADOVI

Izvantroškovnički ili vanstroškovnički radovi dijele se na nepredviđene i naknadne radove, s tim da se u PUG za razliku od ZOO preciznije definira što su točno nepredviđeni a što su naknadni radovi. Prema uzanci broj 6. PUG izvantroškovnički radovi su nepredviđeni i naknadni radovi čije izvođenje nije predviđeno u ugovorenom troškovniku. Osnovna razlika između nepredviđenih i naknadnih radova je u tome što su nepredviđeni radovi potrebni i nužni za realizaciju ugovorenog projekta, a naknadni radovi su radovi koji nisu potrebni za realizaciju projekta.¹⁵⁷

6.1. NAKNADNI RADOVI

Naknadni radovi su izvantroškovnički radovi (tzv. VTR) te su najčešće posljedica traženja i želje naručitelja da se nešto izmjeni u ugovorenim radovima, posebno se naručuju i plaćaju, a njihova izvedba nije uzrokovana nužnošću za zaštitom sigurnosti građevine, ljudi i okoliša. Također se ne može isključiti mogućnost da naknadne radove traži i izvođač kojemu je u interesu da poveća opseg inicijalno ugovorenih radova jer time povećava svoj dobitak. Ukoliko je troškovnikom predviđena tehnologija koja je obrađena kroz projektno rješenje, a naknadno

¹⁵⁷ Prema definicijama PUG iz uzance broj 6 st. 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, dok su naknadni radovi definirani u istoj uzanci st. 9. kao oni radovi koji nisu ugovoreni i nisu nužni za ispunjenje ugovora, a naručitelj zahtjeva da se izvedu - izvođač nije obavezan naručitelju ponuditi izvođenje naknadnih radova.

se pokaže da je potrebno zamijeniti tu tehnologiju novom koja nije sastavni dio troškovnika tada bi se i u tom slučaju prema mišljenju autora radilo o naknadnim radovima. Međutim, izvođač ne može zahtijevati povećanje ugovorene cijene za radove ako ih je izveo bez suglasnosti naručitelja.¹⁵⁸ U presudi¹⁵⁹ Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske zauzeto je stajalište da ako bi izvođač izveo naknadne radove bez pisane suglasnosti naručitelja tada ne bi imao pravo na isplatu cijene za te radove.

U tijeku obavljanja građevinskih radova mogu se pojaviti brojne okolnosti koje nisu bile poznate u vrijeme sklapanja ugovora.¹⁶⁰ Odstupanje od projekta najčešće ima za posljedicu da se izvrše naknadni radovi, a što te radove ujedno razlikuje od viškova i manjkova radova kod kojih dolazi do odstupanja u troškovniku. ZOO propisuje da za svako odstupanje od projekta, odnosno za odstupanje od ugovorenih radova treba postojati pisana suglasnost naručitelja.¹⁶¹ Prema odredbama ZOO o ugovoru o djelu i ugovoru o građenju nije predviđena obveza izvođača da mora izvršiti naknadne radove koji nisu bili ugovoreni, a koje naručitelj traži da se izvedu. Prema uzanci broj 16 izvođač može izvođenje naknadnih radova prihvatiti ili odbiti. Prema toj uzanci naručitelj mora izvođenje tih radova prvo ponuditi izvođaču, a tek ako on to odbije, može izvođenje tih radova povjeriti trećoj osobi (npr. jer inicijalno zamišljena tehnologija nije pogodna za postizanje cilja ugovora).

Nadalje, prema uzanci broj 27 ugovorena cijena kod ugovora o građenju s klauzulom „ključ u ruke“ ne obuhvaća naknadne radove i oni se moraju posebno platiti. Na temelju iste uzance u st. 2. cijena naknadnih radova određuje se dogovorom između naručitelja i izvođača u skladu s cijenama na tržištu istih ili sličnih radova i u skladu s uvjetima izvršenja nepredvidivih radova vodeći računa o jediničnim cijenama ugovorenih radova. Procjena radi li se kod ugovora „ključ u ruke“ o naknadnim radovima ili o radovima koje izvođač mora izvršiti u okviru svoje obveze izgradnje upotrebljive (funkcionalne) građevine, ovisna je o okolnostima svakog pojedinog slučaja, kao i o dogovorenom načinu plaćanja.¹⁶² Primjerice, ako bi izvođač ugradio bolji materijal od onog koji je ugovoren, niti prešutna suglasnost naručitelja za takve izmjene neće nužno predstavljati suglasnost na dodatno plaćanje. Međutim, moglo bi se tumačiti da ako je naručitelj dao suglasnost za odstupanje od projekta odnosno od ugovorenih radova da je samim time pristao i na povećanu cijenu koja je rezultat takvog odstupanja. Prema mišljenju profesora

¹⁵⁸ Čl. 623. st. 2. ZOO

¹⁵⁹ Presuda Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske, posl. broj PŽ-1680/1997 od 24. lipnja 1997.

¹⁶⁰ *Vukmir*, op.cit. u bilj. 1., str. 337.

¹⁶¹ Čl. 623. st. 1. ZOO

¹⁶² *Vukmir*, op.cit. u bilj. 1., str. 338.

Vukmira odobrenje naručitelja za odstupanje od projekta samo po sebi još uvijek ne znači i suglasnost naručitelja za dodatno plaćanje, osim ako iz svih okolnosti slučaja ne bi proizlazilo drugačije, odnosno ako se može pretpostaviti da je naručitelj znao da će izmjene imati za posljedicu i povećanje cijene.¹⁶³

Odredbom čl. 620. st. 2. ZOO propisano je da ugovor o građenju mora biti sklopljen u pisanom obliku, stoga je i za odstupanje od projekta ili /i za odstupanje od ugovorenih radova potrebna pisana suglasnost (odobrenje) naručitelja. Prema tome, najtransparentnije je da se naknadni radovi ugovaraju sastavljanjem aneksa ugovoru, odnosno u onom istom obliku u kojem je sklopljen ugovor o građenju. Međutim, sudska praksa odstupa od navedenog pravila. Tako je Visoki trgovački sud Republike Hrvatske u presudi¹⁶⁴ zauzeo stajalište:

„...iz spisa proizlazi da je naručitelj dao tu suglasnost izvođaču, premda je istu dao nakon obavljenih radova... ta suglasnost ne mora biti izričita, već može biti vidljiva iz naručiteljeva ponašanja iz kojeg se nedvojbeno može zaključiti da je odobrio radove koji odstupaju od projekta, na primjer iz njegove izjave da je spreman platiti naknadne radove... Upravo time što je izjavio da je spreman platiti naknadne radove, naručitelj je naknadno dao suglasnost za izvedene radove pa je cijenu tih naknadno izvedenih radova u obvezi isplatiti izvođaču.“

U tom smislu prema uzanci broj 16 st. 3. izvođač ima pravo na naknadu izvantroškovničkih radova čak i kad za njihovo izvođenje nije sklopljen dodatak ugovoru o građenju u pisanom obliku, a izveden je po pisanom nalogu naručitelja.

6.2. NEPREDVIĐENI I HITNI RADOVI

Već smo ranije rekli kako čl. 630. st. 3. ZOO između ostalog propisuje kako ugovorna cijena kada ugovora klauzula „ključ u ruke“ obuhvaća i vrijednost svih nepredviđenih radova. To je pod pretpostavkom da nije došlo do izmjene opsega ugovorenih radova na temelju sporazuma ugovornih strana ili iz razloga za koje odgovara naručitelj. Nepredviđeni radovi su oni koji nisu ugovoreni, ali ih je nužno izvesti, često bez odgađanja, zbog čega takve hitne radove treba promatrati odvojeno od nepredviđenih radova. Prema profesoru Bukljašu nepredviđeni radovi u pravilu nastaju zbog slučaja ili više sile, bez krivnje bilo koje stranke ugovora o građenju.¹⁶⁵

¹⁶³ Gorenc, Vilim, Kačer, Hrvoje, Momčinović, Hrvoje, Slakoper, Zvonimir, Vukmir, Branko, Belanić, Loris, op.cit. u bilj. 16., str. 341.

¹⁶⁴ Presuda Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske, posl. broj PŽ-2843/04 od 13. veljače 2007.

¹⁶⁵ Vizner, Boris, Bukljaš, Ivan, Komentar zakona o obveznim (obligacionim) odnosima, knjiga 3., Zagreb, 1978. str. 1963.-1964.

U čl. 624. ZOO definira radove koji će se smatrati kao nepredviđeni u okolnostima postojanja hitnosti. Nepredviđenim radovima sukladno st. 2 navedenog članka ZOO smatraju se oni radovi koje je nužno izvesti:

- radi osiguranja stabilnosti građevine, radovi koji su potrebni za sprječavanja opasnosti za život i zdravlje ljudi, okoliš, prirodu, druge građevine i stvari ili radovi koji su potrebni za stabilnost tla na okolnom zemljištu, a izazvana je izvanrednim i neočekivanim događajima
- radovi koji su potrebni za sprječavanje nastanka štete
- radovi koji su potrebni na temelju odluke mjerodavnog tijela javne vlasti.

U gore navedenim slučajevima ne radi se uvijek o izmjeni dogovorenoj između naručitelja i izvođača, već često i o izmjeni koju izvođač obavlja po vlastitoj procjeni i u hitnim slučajevima, kako bi se osigurala stabilnost objekta ili otklonio nastanak štete.¹⁶⁶

Iako ZOO u čl. 624. st. 1. propisuje da izvođač pod navedenim hitnim okolnostima može izvesti nepredviđene radove i bez suglasnosti naručitelja kada zbog hitnosti radova nije mogao prethodno pribaviti tu suglasnost, ali je tada bez odgađanja dužan izvijestiti naručitelja čim je to prema redovnom tijeku stvari moguće. Ako bi izvođač to propustio učiniti bio bi sukladno čl. 348. ZOO odgovoran za štetu koju je pretrpio naručitelj zbog toga što nije bio na vrijeme obaviješten, a izgubio bi pravo na naknadu tako izvršenih radova.

Budući da cijena nepredviđenih radova nije ugovorom dogovorena, izvođač ima pravo na pravičnu naknadu.¹⁶⁷ Kakva će biti pravična naknada ovisi o okolnostima svakog pojedinog slučaja. Ako je cijena za tu vrstu radova (ne i nastali opseg tih radova) predviđena ugovorom, nesumnjivo je da će te odredbe biti putokaz u određivanju pravične naknade.¹⁶⁸ U slučaju spora o visini pravične naknade sudovi prvenstveno primjenjuju tržišnu cijenu ukoliko ona postoji.¹⁶⁹ Sud će u slučaju spora iznos pravične naknade odrediti imajući u vidu opseg radova koje je trebalo izvesti i materijalne troškove koje je izvođač imao prilikom njihova izvođenja.¹⁷⁰ Prema tome, pravična naknada utvrđuje se analizom cijena tih radova imajući u vidu važeće normative i konkretnu tehničku opremljenost izvođača (različiti izvođači mogu koristiti različite

¹⁶⁶ Vukmir, op.cit. u bilj. 1., str. 343.

¹⁶⁷ Čl. 624. st. 4. ZOO

¹⁶⁸ Gorenc, op.cit. u bilj. 118., str. 987.

¹⁶⁹ Blagojević, T., Borislav, Krulj, Vrlita, Komentar zakona o obligacionim odnosima, II. knjiga, drugo izdanje Savremena administracija, Beograd, 1983., str. 1533.

¹⁷⁰ Ćesić, op.cit. u bilj. 46., str. 708.

tehnologije i metodologije obavljanja iste vrste radova iz čega proizlazi i različita cijena za istu vrstu rada).¹⁷¹

Prema čl. 624. st. 5. ZOO naručitelj može raskinuti ugovor ako bi zbog izvođenja hitnih nepredviđenih radova ugovorena cijena morala biti znatno povećana. Opravdano se može postaviti pitanje kada se može smatrati da je cijena znatno povećana. ZOO ne daje mjerilo za procjenu znatnog povećanja, nego se ocjena prepušta naručitelju, odnosno u slučaju spora sudovima. Prema tome, naručitelj bi mogao raskinuti ugovor ako bi uslijed hitnih nepredviđenih radova ugovorenu cijenu trebalo povećati u toj mjeri da je očigledno da ugovor više ne odgovara njegovoj svrsi, očekivanjima ugovornih strana i da bi po općem mišljenju bilo nepravično održati ga na snazi.¹⁷²

Ako naručitelj raskine ugovor zbog nepredviđenih povećanih troškova dužan je izvođaču isplatiti odgovarajući dio cijene za već izvedene radove, a i pravičnu naknadu za učinjene nužne troškove.¹⁷³ Pod pravičnom naknadom za neophodne troškove se podrazumijeva, primjerice, naknada za neamortizirane pripremne radove, naknada za objekte koji ostaju na gradilištu, naknada za nemogućnost iskorištavanja mehanizacije.¹⁷⁴

Prema uzanci broj 33 iz 1977.god. nepredviđeni radovi obuhvaćeni su ugovorenom cijenom ako je cijena ugovorena u paušalnom iznosu, a izvođač je za njih znao ili morao znati u vrijeme sklapanja ugovora. To znači da nepredviđeni radovi nisu obuhvaćeni ugovorenom cijenom ako ih izvođač nije uzeo u obzir u vrijeme sklapanja ugovora zbog obične nepažnje. S druge strane, uzanca broj 25 sadrži drukčije rješenje prema kojem u slučaju ugovaranja cijene u paušalnom iznosu cijena ne obuhvaća nepredviđene radove.

Kod ugovora o građenju s klauzulom „ključ u ruke“ ugovorena cijena obuhvaća i nepredviđene radove. Isto rješenje prihvaćeno je i u uzanci broj 34 iz 1977.g., dok uzanca broj 26 st. 1. određuje da kod ugovora o građenju s klauzulom „ključ u ruke“ 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 (izvedbenih radova/usluga), sve pod pretpostavkom da naručitelj osigurava glavni i izvedbeni projekt.

¹⁷¹ Blagojević, T.,Borislav, Krulj, Vrleta, op.cit. u bilj. 169., str. 1533.

¹⁷² Perović, Slobodan, Stojanović, Dragoljub, Komentar zakona o obligacionim odnosima, Pravni fakultet Kragujevac i Kulturni centar Gornji, Milanovac, knjiga 2., 1980.god., str. 340.

¹⁷³ Čl. 624. st. 6. ZOO

¹⁷⁴ Blagojević, T.,Borislav, Krulj, Vrleta, op. cit. u bilj. 169., str. 1533.

U presudi Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske broj PŽ-5532/2011 zauzeto je stajalište:

„...ne radi se o radovima koji su bili izazvani izvanrednim i neočekivanim događajem kada je izvođač izveo radove „razupiranja rova“ da bi osigurao sigurnost za svoje radnike, jer je takvu mogućnost trebao predvidjeti s obzirom na opis radova i kategoriju zemlje...“

7. IZMIJENA CIJENE „KLJUČ U RUKE“

Čini se da se na promjenu ugovorene cijene primjenjuju zakonske odredbe čl. 627. ZOO bez obzira radi li se o ugovoru „ključ u ruke“ kod kojeg je ugovorena paušalna cijena ili jedinična cijena.¹⁷⁵ Već je navedeno da se kod ugovora o građenju s klauzulom „ključ u ruke“ cijena može ugovoriti u paušalnom iznosu ili jedinično te da se u praksi kod klauzule „ključ u ruke“ u pravilu ugovara paušalna cijena. Odredba članka 627. ZOO¹⁷⁶ odnosi se na situaciju kada su se naručitelj i izvođač prilikom zaključenja ugovora o građenju sporazumjeli da nikakvo povećanje cijena elemenata na osnovu kojih je određena cijena radova neće imati za posljedicu povećanje cijene radova, odnosno kad su stranke ugovorile nepromjenjivu cijenu.¹⁷⁷

O pravnoj prirodi i dosezima odredbe 627. ZOO ne postoji suglasje. Dio autora smatra da je riječ o kogentnoj odredbi¹⁷⁸, te iz njihovih shvaćanja proizlazi da je zakonodavac odrekao ugovornim stranama mogućnost da se drugačije dogovore. Drugi odredbu smatraju dispozitivnom. Prema tim shvaćanjima proizlazi da ne bi bilo dovoljno ugovoriti da je cijena čvrsta, već bi iz ugovora moralo dodatno jasno proizlaziti da su ugovorne strane željele isključiti primjeni odredbe č. 627. ZOO.¹⁷⁹ Nadalje, smatraju da se tumačenjem *a maiorem ad minus*

¹⁷⁵ Drugačije razmišljanje vidjeti: Milotić, op. cit. u bilj. 70., str. 72. – „Ako bi tijekom trajanja ugovornog odnosa došlo do promjena cijena elemenata ili drugih čimbenika koji bi, primjerice, kod klasičnog ugovora o građenju doveli do mogućnosti primjene čl. 626. ili 627. ZOO i određenih izmjena cijene, takva situacija na ugovor o građenju s odredbom „ključ u ruke“ neće imati utjecaj. Kakva god bila ta promjena cijene i neovisno o njezinu intenzitetu (kvantifikaciji), dokle god je u građevinskom i projektnom smislu sve jednako sadržaju ugovora o građenju u trenutku njegova sklapanje, cijena se ne može mijenjati.“

¹⁷⁶ Čl. 627. ZOO glasi: (1) Ako je ugovoreno da se cijena radova neće mijenjati u slučaju da se nakon sklapanja ugovora povećaju cijene elemenata na temelju kojih je ona određena, izvođač može, usprkos takvoj odredbi ugovora, zahtijevati izmjenu cijene radova ako su se cijene elemenata, a bez njegova utjecaja, povećale u tolikoj mjeri da bi cijena radova trebala biti veća za više od deset postotaka. (2) Ali i u tom slučaju izvođač može zahtijevati samo razliku u cijeni, osim ako je do povećanja cijene elemenata došlo poslije njegova dolaska u zakašnjenje.

¹⁷⁷ Pojam „nepromjenjiva cijena“ nije definiran u ZOO, već se radi o uobičajenoj trgovačkoj terminologiji kojom se želi označiti da cijena nije podložna prilagođavanjima odnosno da je nepromjenjiva.

¹⁷⁸ Tako, Blagojević, T., Borislav, Krulj, Vrleta, op.cit. u bilj. 169., str. 1537., Vizner, Boris, Bukljaš, Ivan, op.cit. u bilj. 165., str. 1974., Gorenc, V., op.cit. u bilj. 118., str. 999.

¹⁷⁹ Perović, S., Stojanović, D., op.cit. u bilj. 172., str. 349.

mora ugovornim stranama dopustiti i da isključuje utjecaj promjene cijena elemenata na cijenu radova.¹⁸⁰

Prema profesoru Markovinoviću valja se prikloniti stajalištu da je riječ o kogentnoj odredbi, bez obzira koliko god ta usporedba s institutom *clausulae rebus sic stantibus* bila uvjerljiva. Prema profesorovom mišljenju u prilog kogentnoj naravi odredbe čl. 627. ZOO govori njezina dikcija koja ne spominje mogućnost drukčijeg ugovaranja. Prema njemu, ako bi se prihvatilo da se radi o odredbi koja je dispozitivne naravi, proizlazili bi apsurdni zaključci. Naime, proizlazilo bi da se razlikuje „nepromjenjiva cijena“ (koja bi u stvari bila „promjenjiva“ jer bi potpadala pod primjenu odredbe čl. 627. ZOO) i „stvarno nepromjenjivu cijenu“ (koja bi doista bila nepromjenjiva jer se za nju ne bi primjenjivala odredba čl. 627. ZOO). Prema tome, izrazu nepromjenjiva cijena pridavalo bi značenje koje taj termin nema, a istovremeno bi se ugovornim stranama omogućilo da pod nekim drugim izričajem ugovore cijenu koja zaista ne bi bila nepromjenjiva.¹⁸¹

Rizik povećanja cijene radova zbog povećanja cijene elemenata na temelju kojih je ona određena je načelno identičan, ali u stvarnosti zapravo i nešto manji u slučaju ugovaranja klauzule „ključ u ruke“. Razlog tome je u načinu dokazivanja razlike u cijeni¹⁸² jer kod ugovora „ključ u ruke“ načelno nema troškovnika s jediničnim cijenama koje bi mogle biti pojedinačno analizirane s ciljem utvrđivanja njihove promjene. Prema tome, kod jedinične ugovorene cijene ne primjenjuje se razlika u cijeni prema čl. 627. ZOO na jednak način kao kod paušalne cijene ugovorene kod „ključa u ruke“, već u odnosu na pojedinačne stavke.¹⁸³ S obzirom na navedeno izvođač ima daleko složeniji zadatak dokazivanja utjecaja promjena cijena elemenata na njegovu ukupnu ugovorenu cijenu. Otegotna okolnost za izvođača, a olakotna za naručitelja pri tome je činjenica kako se kod utvrđivanja razlike u cijeni, uobičajeni zakonski rizik izvođača od 10%, promatra u odnosu na ukupnu ugovorenu cijenu, a ne u odnosu na pojedinačne jedinične cijene.

U praksi bi stoga izvođač, na identičnom projektu ugovorenom po principu troškovnika s jediničnim cijenama mogao imati na naplatu razlike u cijeni ukoliko bi postojao utjecaj odredbe

¹⁸⁰ Cigoj, S., op.cit. u bilj. 119., str. 1855., Perović, S., Stojanović, D., op.cit. u bilj. 172., str. 349.

¹⁸¹ Markovinović, H., op.cit. u bilj. 75., str., str. 509.

¹⁸² Da bi izvođač mogao tražiti razliku u cijeni zbog povećanja pojedinih elemenata cijene, trebaju se ispuniti sljedeći uvjeti: povećanje mora biti iznad 10% od ukupno utvrđene cijene, b) povećanje cijene ne smije nastupiti nakon zakašnjenja izvođača, c) do povećanja cijene nije smjelo doći pod utjecajem izvođača i d) izvođač ima pravo na razliku one cijene koja je iznad 10% povećanja.

¹⁸³ Tako Ljubenko, Mičo, Nagy, Tena, Kako primijeniti odredbu ZOO-a o nepromjenjivosti cijena, Novi Informator, br. 6800, od 11. rujna 2023., str. 2.

čl. 627. ZOO na svega par jediničnih cijena iako je taj utjecaj na ukupnu ugovorenu cijenu samo npr. 3%. U slučaju da je ugovor sklopljen temeljem odredbe „ključ u ruke“ izvođač bi ostao uskraćen za to pravo sve dok ukupna ugovorna cijena ne bi bila viša od 10%.

Čini se kako je čl. 627. ZOO prisilne prirode, a čl. 626. ZOO dispozitivne prirode.¹⁸⁴ Prema tome, ni cijena određena klauzulom „ključ u ruke“ nije izuzeta od općeg režima revalorizacije cijena u građevinarstvu. Takvo kogentno rješenje iz čl. 627. ZOO nepotrebno ograničava načelo autonomije ugovornih strana.

Za međunarodne ugovore o građenju takve odredbe nisu uobičajene jer se smatra da se zakonodavac ne treba brinuti za cijene koje ugovaraju izvođači i naručitelji, a posebno se ne smatra da bi kogentno rješenje iz čl. 627. ZOO trebalo imati učinak u slučajevima kada se ugovorne strane izričito dogovore da će cijena biti čvrsta. Ako su se ugovorne strane izričito dogovorile o čvrstim cijenama, tada je taj dogovor zaista veoma relativan ako izvođač ipak može tražiti povećanje cijena u slučaju da one porastu ukupno za više od 10%.¹⁸⁵

Nadalje, na temelju članka 630. st. 3. ZOO određeno je da se cijena „ključ u ruke“ može izmijeniti u dva slučaja:

- 1) ukoliko se opseg ugovornih radova poveća na temelju sporazuma stranaka
- 2) iz razloga za koje odgovara naručitelj.

Ovdje je bitno naglasiti da ugovor o građenju mora biti sklopljen u pisanom obliku,¹⁸⁶ pa tako i sporazum stranaka (aneks) također treba biti sklopljen u tom obliku, odnosno u onom obliku u kojem je sklopljen ugovor. Međutim, treba naglasiti kako je sudska praksa odstupila od navedene interpretacije čl. 620. st. 2. ZOO u ranije izloženoj presudi¹⁸⁷ Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske.

Osim što se cijena kod ugovora „ključ u ruke“ može izmijeniti sporazumom ugovornih stranaka kada se opseg ugovornih radova poveća, ona se može izmijeniti i iz razloga za koje odgovara naručitelj. U tom smislu smatraju se situacije u kojima je do izvođenja nepredviđenih radova ili viškova radova, koji su posljedica zahtjeva naručitelja, došlo nakon sklapanja ugovora, zatim

¹⁸⁴ Na to upućuje izričaj odredbe čl. 626. st. 1. ZOO prema kojem se ta odredba primjenjuje ako ugovorom u pogledu cijene nije predviđeno što drugo. Odredba čl. 626. ZOO izričito dopušta drugačije ugovorno određenje. Prema tome, ugovornim strankama je prepušteno da u pogledu izmjene cijena ugovorom predvide drugi mehanizam izmjene cijene koji će u tom slučaju imati prednost pred zakonskim rješenjem iz čl. 626. ZOO.

¹⁸⁵ Vukmir, op.cit. u bilj. 1., str. 345.-346.

¹⁸⁶ Čl. 620. st. 2. ZOO: „Ugovor o građenju mora biti sklopljen u pisanom obliku“.

¹⁸⁷ Presuda Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, poslovni broj Pž-2843/04 od 13. veljače 2007.

ako su takvi radovi posljedica izmjene projekta na zahtjev naručitelja nakon sklapanja ugovora ili ako su radovi posljedica više sile.¹⁸⁸

Naime, ako je do izmjene projekta došlo zbog traženja naručitelja onda se prema navedenoj odredbi ZOO može kod ugovora s klauzulom „ključ u ruke“ ponovno definirati cijene i odnose između ugovornih strana. Budući da se radi o izmjenama projekta koje nisu bile sastavni dio ugovora o građenju s klauzulom „ključ u ruke“ ponovno će se dodatno obračunavati koliko koštaju ti radovi, a što treba jako pažljivo i precizno napraviti iz razloga što će se dosta toga poremetiti, npr. rokovi dovršetka radova kao i cijene drugih ranije ugovorenih radova na koje utječu izmjene projekte.

PUG u uzanci broj 26 st. 2. kao dodatne razloge za izmjenu cijene kod klauzule „ključ u ruke“ navodi:

- 1) nastupanje promjenjivih okolnosti
- 2) izvantroškovničkih radova koji nisu predviđeni grafičkim dijelovima projekta
- 3) promjene tehničke dokumentacije¹⁸⁹ koju je zatražio naručitelj.

Uzancom broj 18 st. 1. definirane su promjenjive okolnosti na način da svaki ugovaratelj ima pravo zahtijevati izmjenu ugovorene cijene (jedinične ili ukupno ugovorene, ovisno o tome koja je cijena ugovorena) ako dođe do promijenjenih okolnosti koje utječu na visinu te cijene. U st. 2. predmetne uzance promjenjive okolnosti su okolnosti koje se u vrijeme sklapanja ugovora nisu mogle predvidjeti, a čije se nastupanje nije moglo izbjeći niti njihovo djelovanje otkloniti.

U st. 3. iste uzance promijenjene okolnosti su osobito: a) mjere utvrđene aktima nadležnih tijela, b) promjene cijena građevnih proizvoda/opreme/usluga na tržištu, c) uvjeti za izvođenje radova u zemlji ili vodi koji nisu predviđeni tehničkom dokumentacijom, d) prekoračenje roka gradnje radi izvođenja izvantroškovničkih radova. Definicija pojma promjenjivih okolnosti iz uzanci sadrži razlike u odnosu na čl. 369. ZOO.

Promijenjene okolnosti određene su i u čl. 369. st. 1. ZOO koji izričito glasi: *Ako bi zbog izvanrednih okolnosti nastalih nakon sklapanja ugovora, a koje se nisu mogle predvidjeti u vrijeme sklapanja ugovora, ispunjenje obveze za jednu ugovornu stranu postalo pretjerano*

¹⁸⁸ Periša, Igor, Šimić, Željko, op.cit. u bilj. 42., str. 27.

¹⁸⁹ U uzanci broj 6 st. 15. tehnička dokumentacija je definirana kao skup, elaborata, projekata, troškovnika i opisa koji definiraju predmet radova i na temelju kojih je moguće pristupiti građenju.

otežano ili bi joj nanijelo pretjerano veliki gubitak, ona može zahtijevati da se ugovor izmijeni ili čak i raskine.“

Vidljiva je razlika između definicija pojma promijenjenih okolnosti u PUG od one u ZOO. U PUG je istaknuto da su promjenjive okolnosti utjecale na visinu cijene, a ne da je njima nastao pretjerano veliki gubitak ili je dužnik doveden u pretjerano otegotan položaj kako je propisano ZOO. Iz PUG proizlazi da su promjene cijena automatski promijenjene okolnosti, a što ne bi bilo u skladu s naravi odredbi ZOO o promijenjenim okolnostima. Uglavnom, stranke ugovora sukladno odredbi ZOO mogu odrediti što smatraju promijenjenom okolnošću i na taj se način odreći pozivanja na određene promijenjene okolnosti, osim ako bi to bilo protivno načelu savjesnosti i poštenja.

8. ODGOVORNOST ZA PROJEKT

Kod ugovora o građenju uobičajena je situacija da projekt neke građevine izrađuje projektant po narudžbi naručitelja odnosno da naručitelj daje projekt na temelju kojeg izvođač izvodi radove. Kod ugovora o građenju, ali i kod ugovora o građenju s klauzulom „ključ u ruke“ kod kojih je projekt izostavljen iz ugovora, odnosno kada je izvođač ugovorio samo izvođenje građevinskih radova bez projektiranja, postavlja se pitanje može li izvođač tražiti naknadu štete od projektanta. U starijoj praksi bio je zauzet stav: da ako bi izvođač pretrpio štetu zbog propusta projektanta, izvođač ne bi naknadu štete mogao tražiti od projektanta već od naručitelja jer izvođač nije ni u kakvom pravnom odnosu s projektantom. Takav stav je prevladavao sve dok zakonodavac u čl. 636. st. 4. ZOO¹⁹⁰ nije izričito propisao mogućnost da izvođač direktno tuži projektanta za štetu koju je naknadio naručitelju.

Naime, izmjena manjkavog projekta može rezultirati privremenom obustavom radova koja nije zakonski regulirana. U tom se slučaju, izvođač može osigurati samo ugovornim odredbama od snošenja troškova te obustave. Prema profesoru Vukmiru dobro rješenje je da ugovorne odredbe sadrže rok trajanja takve obustave, te pravo ugovornih stranaka da raskinu ugovor ako takva obustava traje dulje vrijeme od ugovorenog roka.¹⁹¹

Kod ugovora o građenju s klauzulom „ključ u ruke“ postoji i mogućnost da projekt izrađuje izvođač. To je slučaj kad su poslovi projektiranja sastavni dio ugovora, odnosno kad je obveza izvođača da pribavi projektno rješenje. U situaciji kada je izvođač dužan projektirati gradnju,

¹⁹⁰ Čl. 636. st. 4. ZOO glasi: „Izvođač koji je naknadio štetu nastalu zbog nedostatka u izvedenim radovima ima pravo zahtijevati naknadu od projektanta u mjeri u kojoj nedostaci u izvedenim radovima potječu od nedostataka u projektu.“

¹⁹¹ Vukmir, op.cit. u bilj. 1., str. 515.

naručitelj nije ni u kakvoj vezi s projektantom zbog čega sva odgovornost, vezano za projekt, pada na izvođača. U tom slučaju, izvođač naknadu štete može izravno tražiti od projektanta.

Također, za nedostatke u projektu može biti odgovoran i revident.¹⁹² Prema čl. 49. st. 2. ZOG projektiranje, kontrolu i nostrifikaciju projekta, građenje i stručni nadzor građenja investitor mora pisanim ugovorom povjeriti osobama koje ispunjavaju uvjete za obavljanje tih djelatnosti prema posebnom zakonu, ako tim zakonom nije drukčije propisano.¹⁹³ Sukladno čl. 63. st. 1. ZOG revident je odgovoran da projekt ili dio projekta za koji je proveo kontrolu i dao pozitivno izvješće udovoljava zahtjevima iz ZOG, posebnih zakona i propisa donesenih na temelju tih zakona, tehničkih specifikacija i pravila struke u pogledu kontroliranog svojstva. Osim toga u stavku 2. istog članka ZOG propisano je da se na revidenta na odgovarajući način primjenjuju odredbe ZOG o odgovornosti projektanta. Prema tome, revident radi po nalogu investitora¹⁹⁴, te ako revident potvrdi projekt, a projekt ne udovoljava zahtjevima ZOG, prema odredbama ZOG odgovara za prekršaj i za štetu koja je nastala izvođaču zbog učinjenih propusta u izvedenim radovima.

Prema FIDIC-u odgovornost izvođača za projekt ovisi o vrsti ugovora koji izvođač sklapa s naručiteljem. Kod FIDIC-ove Crvene knjige ponuditelji nemaju odgovornost za projekt jer projekt dobiva od naručitelja. Međutim, u čl. 4.1. t. 3. Crvene knjige nije isključena mogućnost da izvođač projektira određene dijelove građevine. U tom slučaju izvođač odgovara za projekt koji je izradio.

Kod ugovora opisanih u FIDIC-ovoj Žutoj knjizi (*design build*) i Srebrnoj knjizi (*turnkey*) od izvođača radova očekuje se da se radovi izvode prema projektu koje je izradio izvođač. Međutim, odgovornost izvođača za projekt prema Žutoj i Srebrnoj knjizi nije identična. Prema čl. 5.1. Žute knjige izvođač ima obvezu osigurati izradu projekta od ovlaštenih projektanata koji se moraju pridržavati zahtjeva naručitelja. Od izvođača se očekuje da pregleda sve zahtjeve naručitelja i da pravovremeno obavijesti naručitelja o mogućim pogreškama, nedostacima ili drugim manjkavostima u tim zahtjevima. Izvođač neće imati pravo na produljenje rokova i izmjenu cijene ako bi se naknadno pokazalo da izvođač nije otkrio pogreške ili nedostatke u

¹⁹² Prema čl. 61 ZOG: Revident je fizička osoba ovlaštena za kontrolu projekta prema propisu kojim se uređuje udruživanje u komoru arhitekata i komore inženjera u graditeljstvu i prostornom uređenju.

¹⁹³ Mišljenje Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja KLASA: 360-01/20-02/316, URBROJ:531-09-1-20-2 od 9. srpnja 2020.

¹⁹⁴ Čl. 49. st. 1. ZOG: „Investitor je pravna ili fizička osoba u čije ime se gradi građevina“.

zahtjevima naručitelja, pod pretpostavkom da bi iskusni izvođač uz dužnu pažnju takve pogreške morao uočiti.¹⁹⁵

Izvođač, nakon što je saznao ili je mogao saznati za okolnost ili događaj iz kojeg bi proizašla eventualna izmjena, mora najkasnije u roku od 28 dana o tome obavijestiti inženjera¹⁹⁶ i naručitelja. Ako izvođač ne dostavi obavijest u roku od 28 dana, rok se neće produžiti i izvođač nema pravo na dodatno plaćanje, a naručitelj će biti oslobođen od svih obveza u vezi s takvim potraživanjem.¹⁹⁷

Za razliku od Žute knjige kod Srebrne knjige odgovornost izvođača za projekt je povećana jer se u čl. 5.1. te knjige određuje da naručitelj ne odgovara za bilo kakve pogreške i nedostatke u zahtjevima naručitelja kao ni za točnost svojih zahtjeva. Ipak, ta je odgovornost djelomično umanjena iznimkama koje se odnose na one podatke koje naručitelj proglasi nepromjenjivima, za određivanje svrhe ugovorenih radova, kriterija za testiranje postrojenja te podatke koje izvođač nije u stanju provjeriti.¹⁹⁸

U čl. 5.8. Žute i Srebrne knjige propisano je: ako bi se u projektu izvođača naknadno otkrili nedostaci zbog čega bi se trebala mijenjati tehnička dokumentacija ili ugovoreni radovi, troškovi ispravljanja tih nedostataka padaju na teret izvođača, bez obzira na to je li prethodno dobivena naručiteljeva suglasnost ili odobrenje za takav projekt.

Slijedom navedenog, projektant može, ali i ne mora biti u ugovornom odnosu s naručiteljem. To ovisi o tome je li projekt sastavni dio ugovor s klauzulom „ključ u ruke“ između naručitelja i izvođača ili nije, a što ujedno i utječe na odnose između naručitelja, izvođača, projektanta i revidenta.

9. RIZIK KONTROLE KVALITETE KOD KLAUZULE „KLJUČ U RUKE“

Kao što je prethodno navedeno kod ugovora o građenju gdje je ugovorena klauzula „ključ u ruke“, načelno postoje dvije faze realizacije projekta. To je faza projektiranja i faza građenja, ali se ponekad takav ugovor sklapa kada je projektna dokumentacija prethodno izrađena zbog čega se faza projektiranja preskače. U tom ugovoru treba vrlo detaljno urediti pitanje

¹⁹⁵ Ipak, čini se da prema čl. 1.9. Žute knjige, pogreške i nedostaci mogu biti otkriveni i nakon početka radova, a ne samo prije sklapanja ugovora, ako je zahtjev predan u skladu s čl. 20.1.

¹⁹⁶ Čl.1.1.2.4. FIDIC Žute knjiga iz 1999: *Inženjer je osoba koju imenuje naručitelj da djeluje kao inženjer u vezi s ugovorom i koja je navedena u dodatku ponudi ili druga osoba koju naručitelj povremeno može imenovati i o kojoj je izvođač obavješten.*

¹⁹⁷ Čl. 20.1.t.1.-t.2. FIDIC Žute knjiga iz 1999.

¹⁹⁸ Čl. 5.1. t.1.- t.4.. FIDIC Srebrne knjige iz 1999.

odgovornosti za prethodno izrađenu projektnu dokumentaciju, neovisno o tome tko ju je izradio, odnosno po čijem je nalogu izrađena.

Kontrola kvalitete u fazi projektiranja svodi se na kontrolu ispunjenja zahtjeva naručitelja, odnosno na implementaciju svih zahtjeva naručitelja u projektnu dokumentaciju. Pod pretpostavkom da je projektna dokumentacija izrađena sukladno zahtjevima naručitelja i sukladno odredbama relevantnih zakonskih i podzakonskih propisa, kontrola u fazi građenja identična je kontroli bilo kojeg drugog projekta bez obzira na klauzulu „ključ u ruke“.

U praksi klauzula „ključ u ruke“ se često ugovara do *roh bau* izvedbe¹⁹⁹ i to zato što je kod grubih radova do *roh bau* stanja lakše definirati kvalitetu radova (tehnički lako definirana kroz mjere, količine, itd.) nego kod završnih radova koji idu nakon *roh bau* izvedbe gdje je puno izraženiji aspekt kvalitete radova.

Slijedom navedenog, stava sam da kontrola kvalitete radova kod klauzule „ključ u ruke“ ne snosi nikakve dodatne rizike u odnosu na projekte realizirane putem drugih tipova ugovora, naravno sve to pod pretpostavkom da je naručitelj svoje zahtjeve jasno i nedvosmisleno unaprijed definirao.

10. ZAKLJUČAK

Završavajući obradu teme „Klauzula „ključ u ruke“ kod ugovora o građenju potrebno je u nekoliko zaključnih misli istaknuti neke temeljne odrednice koje se odnose na ovu problematiku.

Klauzula „ključ u ruke“ česta je klauzula kod ugovora o građenju, kao trgovačkog ugovora, i to kako u hrvatskom pravnom prometu tako i u drugim državama. Radi se o posebnoj klauzuli trgovačkog prava koja ima izrazit učinak na prava i obveze ugovornih strana u odnosu na opća pravila ugovora o građenju. U domaćoj poslovnoj praksi, naručitelji i izvođači često sklapaju ugovor o građenju s klauzulom „ključ u ruke“ bez znanja i promišljanja o posljedicama koje ta klauzula donosi (često zbog manjka vremena pri izradi projekta i prikupljanja tehničke dokumentacije troškovnik nije izrađen kvalitetno, što rezultira pogrešnim procjenama i velikim gubicima) za razliku od međunarodne prakse gdje se postupa puno ozbiljnije.

Klauzula „ključ u ruke“ naručitelja, u fazi realizacije, oslobađa dosta „glavobolja“, a sve iz razloga što je većina rizika na strani izvođača. Naručitelji moraju biti svjesni kako je priprema

¹⁹⁹ Način gradnje stambenih i poslovnih objekata kod kojeg se objekt dovede do određenog stupnja gotovosti, a kupac preuzima dovršenje.

projekta, kada je ugovorena ta klauzula, daleko zahtjevniji zadatak od pripreme projekta po „običnom“ ugovoru što mnogi od njih zaboravljaju ili podcjenjuju. Naime, ako naručitelj želi zadržati kontrolu nad provedbom projekta, odnosno, ako naručitelj želi kao konačni proizvod dobiti upravo onakvu građevinu kakvu je i zamislio, onda u pripremi ugovora s izvođačem radova mora precizno specificirati sva bitna obilježja te građevine, što često nije slučaj. Naručitelj tada tijekom realizacije projekta pribjegava raznim intervencijama u specifikacijama, što nije nedozvoljeno, ali utječe na prava i obveze izvođača čime se narušava ono što je inicijalno ugovoreno pod pogodbom „ključ u ruke“.

Ugovaranje klauzule „ključ u ruke“ pretpostavlja izvođačevu obvezu izgradnje kompletnog objekta do njegove pune funkcionalnosti i obvezu projektiranja do barem razine glavnog projekta, a onda i izvedbenog projekta. Drugim riječima, ako dođe do kakvog propusta u pogledu ispunjenja tih obveza, cjelokupan rizik snosi izvođač. U tom smislu naručitelji su, upravo radi smanjena vlastitog rizika, spremni za to platiti veću cijenu kako bi bez previše uloženog truda i uplitanja u sam proces izgradnje dobili gotov objekt, odnosno predmet gradnje.

Odredbe čl. 630. ZOO o klauzuli „ključ u ruke“ ne odražavaju prevladavajuće shvaćanje i razumijevanje te klauzule u međunarodnoj praksi da izvođač ne može preuzeti odgovornost za rješenja koja je naručitelj ili njegov projektant ugradio u projekt. Punu odgovornost za funkcionalnost i kompletnost ugovorenih radova izvođač može preuzeti samo ako je projekt izradio osobno izvođač ili projektant kojeg je izabrao i kojeg kontrolira. Također i FIDIC-ova „Srebrna knjiga“ navodi kako izvođač mora izraditi projekt na temelju kojeg se treba graditi i ispitati zemljište na kojem će se graditi.

Stoga je potrebno *de lege ferenda* izmijeniti čl. 630. ZOO upravo onako kako je profesor Vukmir predlagao. Prije svega, st. 1. tog članka bi trebao glasiti: „Ako ugovor o građenju sadrži odredbu „ključ u ruke“ ili neku drugu sličnu odredbu, izvođač se samostalno obvezuje izvesti projektiranje i sve radove potrebne za izgradnju i uporabu građevine.“ Predloženom bi promjenom klauzula „ključ u ruke“, kod ugovora o građenju, odgovarala razumijevanju te klauzule u međunarodnoj praksi.

Također je potrebno istaknuti kako uređenje klauzule „ključ u ruke“ u PUG nije protivno uređenju te klauzule u ZOO. Naručitelji i izvođači trebaju dobro razmisliti hoće li prilikom ugovaranja isključiti primjenu PUG ili bi u postupku javne nabave primijenili automatizam iz čl. 219. ZJN. Naime, ako su stranke u ugovoru isključili primjenu PUG i ako ugovorom nisu definirali odredbe koje su predmet uređenja uzancom broj 26, a kojom se uređuje utjecaj

klausule „ključ u ruke“ na ugovorenu cijenu, stranke preuzimaju značajan rizik da bi se mogle susresti s problemom oko nastupanja određenog pravnog učinka koji se veže za prava i obveze jer je izostala podloga u uzancama, a ZOO o tome ništa ne određuje. U tom slučaju ugovorne stranke bi se mogle naći u problemu jer je izostalo izričito pravno rješenje za njihova prava i obveze zbog čega će se morati poslužiti sličnim i općim pravilima obveznog prava, a u najgorem slučaju će pravno rješenje tražiti i u primjeni općih načela obveznog prava.

Ugovaranje klauzule „ključ u ruke“ preporučljivo je kod jednostavnijih vrsta građevine s aspekta tehnološke izvedbe (npr. načelno niskogradnja). Razlog tome je što se tu nailazi na nekoliko osnovnih vrsta radova na dužim trasama i jednog izvođača: kako se radi početak trase, tako će se napraviti sredina i kraj trese. Jednostavnija građevina ne znači da je ona manje vrijedna, ona može biti jednostavnija za izgradnju, a u konačnici može biti skuplja nego neka druga građevina koja je složenija za izgradnju. Međutim, bitno je da se napravilo dobro ispitivanje tla i da se što bolje informira kroz šta se prolazi (npr. zemlja, kamen itd.) kako se izvođač ne bi naknadno našao u problemu jer je na to pristao. Također, preporučljivo je klauzulu „ključ u ruke“ ugovarati kod izgradnje onih građevina koje su visokogradnja, ali ne zahtijevaju nekakvu visoku sofisticiranost u završnim radovima (npr. kod osnovnih škola, vrtića), samo što tu projekt mora biti potpuno jasan glede „projektних kriterija“ koji sadržavaju standarde kvalitete, kapacitet objekta, tehnološki projekt, popis opreme.

Ugovaranje klauzule „ključ u ruke“ nije preporučljivo za radove u tlu kad se ide u dubinu (to nije niskogradnja), kad se radovi rade radi gradnje garaže na dubini od 20 m (minus dva, tri, četiri) pa se još gradi sofisticirano u visinu (npr. trgovački centri) jer se na toj dubini teško može imati dobre i pouzdane geotehničke podatke (gdje su podzemne vode, a gdje nisu). Moguće su pojave fizičkih zapreka koje se nisu mogle utvrditi pregledom prije sklapanja ugovora s klauzulom „ključ u ruke“, a to je naročito slučaj s fizičkim uvjetima ispod površine tla. U tom slučaju je izgledno da će izvođač radova imati značajne dodatne troškove u realizaciji ugovora. Naručitelju nije u interesu da ugovori prava i obveze koje će na kraju odvesti izvođača u stečaj. Interes naručitelja je da se ugovoreni projekt realizira. Prema tome, za duboka kopanja u tlu i za sofisticiranu izgradnju, kao što su hoteli, nije preporučljivo ugovarati klauzulu „ključ u ruke“.

U praksi postoje razni pojavni oblici ugovora o građenju s klauzulom „ključ u ruke“ kao što su ugovori s paušalnom cijenom ili pak ugovori kod kojih naručitelj projektira glavni projekt. U poslovnoj praksi nalazimo i oblike ugovora s klauzulom „ključ u ruke za stavke troškovnika“ gdje je odgovornost samo za provjeru količina, zatim kad naručitelj projektira jer se radi u BIM-

u itd. Međutim, onaj pravi ugovor o građenju s odredbom „ključ u ruke“ predstavlja slučaj kad izvođač daje svoj „know-how“ i za njega preuzima punu odgovornost. Stoga je najvažniji izvor za ugovor o građenju sam ugovor kojeg sklapa izvođač i naručitelj. Ugovorne strane su načelno slobodne ugovoriti različite uvjete ugovora, odrediti podjelu rizika između ugovornih strana, specificirati kontrolu obavljenih radova i slično jer je većina odredaba ZOO kod ugovora o građenju dispozitivne naravi.

POPIS LITERATURE:

Knjige:

1. Barbić, Jakša, Primjena običaja u hrvatskom trgovačkom pravu, Hrvatska akademija znanosti i umjetnosti, Zagreb, 2005.
2. Blagojević, T., Borislav, Krulj, Vrleta, Komentar zakona o obligacionim odnosima, I. knjiga, drugo izdanje Savremena administracija, Beograd, 1983.
3. Blagojević, T., Borislav, Krulj, Vrleta, Komentar zakona o obligacionim odnosima, II. knjiga, drugo izdanje Savremena administracija, Beograd, 1983.
4. Cigoj, Slobodan, Komentar obligacijskih razmerij: Veliki komentar Zakona o obligacijskih razmerijih, Časopisni zavod Uradni list SR Slovenije, 1984.
5. Crnić, Ivica, Zakon o obveznim odnosima s izmjenama iz 2018. i dodatnom sudskom praksom, Organizator, Zagreb, 2018.
6. Ćesić, Zlatko, Komentar Zakona o obveznim odnosima, posebni dio, Knjiga druga, Libertin naklada d.o.o., Rijeka, 2021.
7. Goldštajn, Aleksandar, Trgovačko ugovorno pravo, Narodne novine, Zagreb, 1991.
8. Gorenc, Vilim, Kačer, Hrvoje, Momčinović, Hrvoje, Slakoper, Zvonimir, Vukmir, Branko, Belanić Loris, Obvezno pravo, Posebni dio I., Pojedini ugovori, Novi informator, Zagreb, 2012.
9. Gorenc, Vilim, Trgovačko pravo – Ugovori, Školska knjiga, Zagreb, 2000.
10. Gorenc, Vilim, Komentar Zakona o obveznim odnosima, RRIF, Zagreb, 2005.
11. Gorenc, Vilim, Komentar zakona o obveznim odnosima, Narodne novine, Zagreb, 2014.
12. Klarić, Petar, Vedriš, Martin, Građansko pravo, Narodne novine, Zagreb, 2008.
13. Rummel, Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch
14. Schwimann, Praxiskommentar zum ABGB samt Nebengesetzen
15. Tonković, Pavao, Odgovornost projektanta i graditelja za nedostatke građevine, Croatiaknjiga, Zagreb, 2001.
16. Turudić, Marko, Komentar Zakona o javnoj nabavi, Zgombić i partneri, Zagreb, 2018.
17. Vizner, Boris, Bukljaš, Ivan, Komentar zakona o obveznim (obligacionim) odnosima, knjiga 3., Zagreb, 1978.
18. Vukmir, Branko, Kratki komentar FIDIC-ovih općih uvjeta građenja, RRIF, Zagreb, 2013.
19. Vukmir, Branko, Ugovori o građenju i uslugama savjetodavnih inženjera, RRIF, Zagreb, 2009.

Članci:

1. Barbić, Jakša, Primjena običaja u hrvatskom trgovačkom pravu, Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse, godišnjak 12/2005, Organizator, Zagreb, 2005.
2. Bukša, Davor, Posebnosti ugovora o izvozu inženjering djelatnosti, Zbornik radova Pravnog fakulteta u Splitu, 2005. god. 42.
3. Eraković, Andrija Ugovor o građenju, Pravo i porezi, 1997., broj 9.
4. Gotovac, Marko, Odredba „ključ u ruke“ i ugovori o izvozu inženjering djelatnosti, Pravo i porezi, 2012., broj 12/12
5. Kapor, V., Antonijević, Z.: Privredno pravo, Beograd, 1961. prema Vilus, Ugovor građenju,
6. Ljubenko, Mićo, Nagy, Tena, Kako primijeniti odredbu ZOO-a o nepromjenjivosti cijena, Novi Informator, br. 6800, od 11. rujna 2023.
7. Markovinović, Hrvoje, Izmjena cijene u ugovoru o građenju, Zbornik radova Pravnog fakulteta u Splitu, god. 60, 3/2023.
8. Martinek, Michael, Moderne Vertragstypen, Turnkeyverträge, Band III, V. Beck, 1993.
9. Milić, Ivan, Izmjena cijena kod ugovora o građenju. Usporedni pregled pravila Zakona o obveznim odnosima i Posebnih uzanci o građenju, Pravo i porezi, Zagreb, 2022., broj 3.
10. Momčinović, Hrvoje, Ugovor o građenju, Privreda i pravo: časopis za privredno-pravnu teoriju i praksu, Vol. 31 (1992).
11. Momčinović, Hrvoje, Ugovor o građenju, Hrvatska pravna revija, srpanj 2002.
12. Nikšić, Saša, Cijene kod ugovora o građenju, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, Rijeka 2024., vol. 45., broj. 1.
13. Periša, Igor, Šimić, Željko, Ugovor o građenju, priručnik za polaznike pravosudne akademije, 2017.
14. Sadrić, Tomislav, Pogled na Posebne uzance o građenju iz javnonabavne perspektive, Pravo i porezi, Zagreb, 2022., broj 1.
15. Skendrović, Vladimir, seminar – radni materijal Primjena FIDIC ugovora održanog 27. rujna 2023.g. u Zagrebu organizaciji tvrtke Mapa znanja d.o.o.
16. Slakoper, Zvonimir, Hijerarhija izvora prava trgovačkih ugovora u hrvatskom pravu, Zbornik Pravnog fakulteta u Zagrebu, 2022.
17. Vukmir, Branko, Ugovori „ključ u ruke“, Pravo i porezi, 2007., br. 12.

18. Vukmir, Branko, Ugovori o izvođenju investicijskih radova međunarodni, Centar za informacije i publicitet, Zagreb, 1980.

19. Zubović, A, Primjena trgovačkih običaja, Zbornik pravnog fakulteta u Rijeci, vol. 27., br. 1., 2006.

20. Wade, Chrristopher, The FIDIC Contract Forms and the new MDB Contract, str. 9., ICC-FIDIC Conference Paris, 2005.

21. Wade, Chrristopher, Sweco Int., The Silver Book; The Reality, Letter to the International Construction Law Review, March 2001.

22. Wallace, D.: Hudson's Building and Engineering Contracts, 11. izdanje, London 1995.

Zakoni:

1. Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch, austrijski Opći građanski zakonik

2. Bürgerliches Gesetzbuch, njemački Građanski zakonik

3. Code civile, talijanski Građanski Zakonik

4. Zakon o obveznim odnosima, Narodne novine, broj 35/05, 41/08, 125/11, 29/18, 126/24, 114/22, 156/22, 155/23.

5. Zakon o obveznim odnosima, Narodne novine, broj 53/91, 73/91, 111/93, 3/94, 7/96, 91/96, 112/99, 88/01.

6. Zakon o gradnji, Narodne novine, broj 15/13, 20/17.

7. Zakon o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje, Narodne novine, broj 78/15.

8. Zakon o građevnim proizvodima, Narodne novine, broj 76/13, 30/14, 130/17, 39/19, 118/20.

9. Posebne uzance u građenju, Narodne novine, broj 137/2021.

10. Posebne uzance o građenju iz 1977. koje je donijela Skupštine Privredne komore Jugoslavije, Službeni list SFRJ, broj 18/77.

11. Zakon o javnoj nabavi, Narodne novine, broj 120/16, 114/22.

Sudske odluke:

1. Presuda Visokog trgovački sud Republike Hrvatske, posl. broj PŽ-5888/06 od 27. siječnja 2009.

2. Rješenje Vrhovnog privrednog suda SI-606/66 od 12. srpnja 1966.

3. Presuda Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske, posl. broj PŽ-654/94 od 6. rujna 1994.
4. Presuda Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske, posl. broj: PŽ-4779/2022 od 20. prosinca 2023.
5. Presuda Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske u presudi posl. broj: PŽ-5888/06 od 27. siječnja 2009.
6. Presuda Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske, posl. broj PŽ-1680/1997 od 24. lipnja 1997.
7. Presuda Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske, posl. broj PŽ-2843/04 od 13. veljače 2007.
8. Presuda Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, posl. broj PŽ-2843/04 od 13. veljače 2007.
9. Presuda Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske, posl. broj PŽ-2843/04 od veljače 2007.
10. Presuda Vrhovnog suda Republike Hrvatske, Rev-166/82 od 1. ožujka 1983.

Rješenja:

Rješenje Državne komisije za kontrolu postupka javne nabave KLASA: UP/II-034-02/09-01/1418, URBROJ: 354-01/10-11 od 16. ožujka 2010.

Rješenje Državne komisije za kontrolu postupka javne nabave KLASA: UP/II-034-02/13-01/340, URBROJ: 354-01/16-8 od 15. lipnja 2016.

Mišljenja:

Mišljenje Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja KLASA: 360-01/20-02/316, URBROJ: 531-09-1-20-2 od 9. srpnja 2020.