

AKTUELNOST I ZNAČAJ POSEBNIH UZANSI O GRAĐENJU

ACTUALITY AND IMPORTANCE OF THE PARTICULAR USAGE OF CONSTRUCTION

Dr Goran ĆIROVIĆ, dipl. građ. inž.

REZIME

Cilj rada je da ukcže na značaj Posebnih uzansi o građenju - saveznog propisa koji je još uvek na snari, i koji na adekvatan način određuje proceduru ponašanja svih učesnika u realizaciji investicionih projekata.

Ključne reči: građenje, kvalitet radova, kontrola, naplata.

SUMMARY

The purpose of the paper is to point out the importance of The Particular Usage of Construction - the current federal regulation which on adequate manner defines the behaviour procedure of all the participant in investment project realization.

Key words: construction, quality of works, supervision, payment.

1. UVOD

Pre više od 20 godina Skupština Privredne komore Jugoslavije je, na osnovu svog Statuta i Zakona o udruživanju privrednih organizacija u Privrednu komoru Jugoslavije [1], donela Posebne uzanse o građenju [2].

Posebnim uzansama o građenju (u daljem tekstu Uzanse) ureduju se odnosi između ugovarača - naručioca i izvođača radova u poslovima izvođenja radova na građevinskim objektima. Ovaj savezni propis još uvek važi, budući da ni jednim aktuelnim zakonskim aktom nije stavljen van snage. Smatra se da su ugovarači pristali na primenu uzansi prilikom građenja objekta, ukoliko ove uzanse ugovorom o izvođenju radova i opremanju objekta nisu u celini ili delimično isključene (član 2.).

Uzanse (latinski: *usus* - upotreba, običaj, navika; francuski: *usage* - običaj koji je u trgovini usvojen kao zakon [3]; ono što je uobičajeno u trgovačkom poslovanju [4]) sadrže sledeće delove:

- opšte odredbe,
- sastavni delovi ugovora,
- proučavanje i izmena tehničke dokumentacije,
- odstupanje od predmeta ugovora,
- cene,
- rokovi za izvođenje radova,
- uvođenje izvođača u posao,
- ustupanje radova trećem licu,
- ugovorna kazna,
- plaćanje,
- privremeno obustavljanje izvođenja radova,
- kvalitet radova i materijala,
- garancija za kvalitet izvedenih radova,
- materijal i oprema koje nabavlja naručilac,

- osiguranje,
- snošenje rizika,
- stručni nadzor naručioca,
- odgovornost izvođača za stabilnost i sigurnost objekta,
- mere sigurnosti,
- obezbeđenje i čuvanje gradilišta,
- primopredaja izvedenih radova,
- konačni obračun,
- posledice raskidanja ugovora, i
- uređenje gradilišta.

Osnovni cilj rada je da komentariše ovaj akt u vezi sa savremenim shvatanjem upravljanja investicionim projektima, posebno da podrobno navede odredbe ovog akta i analizira ih u odnosu na aktuelne zakonske propise, pre svega na *Zakon o izgradnji objekata Republike Srbije* [5], i neka njegova podzakonska akta, kao što su *Pravilnik o sadržini i načinu vršenja stručnog nadzora u toku izgradnje objekata* [6], *Pravilnik o sadržini i načinu vođenja knjige inspekcije i građevinskog dnevnika* [7], *Pravilnik o sadržini i načinu osmatranja tla i objekta u toku građenja i upotrebe* [8], kao i u odnosu na *Zakon o standardizaciji* [9], i *Zakon o obligacionim odnosima* [10].

2. POSEBNE UZANSE O GRAĐENJU

Detaljno će se prikazati pojedini delovi Uzansi. Većina njih nije decidirano predviđena aktuelnim zakonskim propisima, ali ih oni i ne isključuju.

Prema Zakonu o izgradnji objekata Republike Srbije, izvođač je dužan da radove izvodi prema propisima, standardima i tehničkim normativima, kao i odobrenoj tehničkoj dokumentaciji. On je obavezan da ugrađuje materijal koji odgovara standardima, odnosno koji ima potrebne ateste. Izvođač je dužan da preduzima mere za *sigurnost* objekta, radova, opreme, uređaja i postrojenja, kao i *bezbednost* radnika, prolaznika, saobraćaja i susednih objekata, a posebno mere za *zaštitu* životne i radne sredine. Sve ovo, na neki način, propisuju i Posebne uzanse o građenju.

2.1. Opšte odredbe

Kao što je prethodno rečeno, "posebne uzanse o građenju primenjuju se ako su ugovarači pristali na njihovu primenu, tj. ukoliko njihova primena nije ugovorom o izvođenju radova na građevinskim objektima isključena u celini ili delimično." Pri tome, polazi se od načela poštenja i savesnosti, kojeg se ugovarači moraju pridržavati. Predviđa se da obe ugovorne strane postupaju sa pažnjom dobrog privrednika, što je često i sadržina posebnog člana u ugovorima o izgradnji i opremanju objekata. Posebno se predviđa da ugovarači ispunjavaju svoje obaveze u predviđenim rokovima. Ako su rokovi za ispunjenje obaveza određeni u danima, računaju se kalendarski dani.

O svim smetnjama u ispunjenju ugovora ugovarač je dužan da blagovremeno obavesti drugog ugovarača u pismenoj formi ili upisom u građevinski dnevnik.

Naročito se definišu pojedini pojmovi. Izrazi upotrebljeni u Uzansama imaju sledeća značenja:

"1) *naručilac* je lice koje je ugovorom zaključenim sa izvođačem naručilo izvođenje radova koji su predmet ugovora;

2) *izvođač* je lice koje je ugovorom zaključenim sa naručiocem prihvatilo obavezu da izvede radove koji su predmet ugovora;

3) pod *radovima na građevinskim objektima* podrazumeva se izvođenje građevinskih,

montažnih, instalaterskih i završnih radova, kao i ugrađivanje uređaja, postrojenja i opreme, na novim i postojećim objektima ili njihovim delovima" (prema Zakonu o izgradnji objekata "izgradnja objekta" je skup radnji koji obuhvata: prethodne radove, izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta, kontrolu tehničke dokumentacije, stručni nadzor u toku građenja objekta, pripremne radove za građenje i građenje objekta; a "građenje objekta" je izvođenje građevinskih i građevinsko-zanatskih radova, ugradnja instalacija, postrojenja i opreme i rekonstrukcija objekta);

4) *građevinski objekti* su: zgrade, brane, mostovi, tuneli, vodovodi, kanalizacije, putevi, železničke pruge, bunari i ostale građevine koje predstavljaju zaokruženu funkcionalnu celinu" (prema Zakonu o izgradnji objekata "objekat" je građevina koja predstavlja fizičku i tehničko-tehnološku ili biotehničku celinu sa svim instalacijama, postrojenjima i opremom, odnosno same instalacije, postrojenja i oprema koja se ugrađuje u objekat ili samostalno izvode - zgrade svih vrsta, saobraćajni, vodoprivredni i energetski objekti, unutrašnja i spoljna mreža instalacije, objekti komunalne infrastrukture, industrijski, poljoprivredni i drugi privredni objekti, javne zelene površine, objekti sporta i rekreacije, groblja, skloništa i dr.);

5) *viškovi radova* su količine izvedenih radova koje prelaze ugovorene količine radova;

6) *manjkovi radova* su negativna odstupanja izvedenih radova u odnosu na ugovorene količine radova;"

7) *nepredviđeni radovi* su oni radovi koji ugovorom nisu obuhvaćeni, a koji se moraju izvesti;

8) *naknadni radovi* su oni radovi koji nisu ugovoreni i nisu nužni za ispunjenje ugovora, a naručilac zahteva da se izvedu;

9) *gradilište* je zemljište na kome se izvode radovi i zemljište koje izvođač koristi radi izvođenja radova;

10) *primerenim rokom* se smatra rok u kome se po redovnom toku stvari može izvršiti obaveza kojaje u pitanju u konkretnom slučaju."

Ovde se naglašava da u aktuelnoj građevinskoj praksi postoje slučajevi u kojima dolazi do nedoumica oko toga šta su viškovi i manjkovi radova, a naročito šta su nepredviđeni i naknadni radovi, naročito kada se radi o realizaciji ugovora o izgradnji i opremanju objekata u kojima ovi pojmovi nisu eksplicitno definisani.

2.2. Sastavni delovi ugovora

Sastavni delovi ugovora su, prema Uzansama:

"1) tehnička dokumentacija sa svim grafičkim, računskim i opisnim prilogima potrebnim za izvođenje radova koji su predmet ugovora", koju je naručilac dužan da preda izvođaču pre početka izvođenja radova.

"2) posebni i drugi uslovi naručioca, koji su ugovorom određeni."

"Dinamički plan radovaje sastavni deo ugovora, ako su ugovarači tako odredili."

U praksi je zaživeo običaj da izvođač, najčešće posle izvesnog vremena od zaključenja ugovora, odnosno posle izvesnog vremena od početka radova, dostavi naručiocu, odnosno njegovom nadzornom organu ili predstavniku, dinamički plan realizacije radova, koji se zajednički usaglašava. Tok i dinamiku realizacije radova na objektu, uobičajeno, ne prati potreban broj rebalansa dinamičkih planova. U članu 9. Zakona o izgradnji objekata navodi se da glavni projekat naročito sadrži (između ostalog) tehničko-tehnološka i organizaciona rešenja za izgradnju objekta. U praksi, izvođač radova sačini odgovarajući projekat organizacije i tehnologije građenja, čiji je sastavni deo detaljan dinamički plan izvođenja radova i realizacije objekta u celini. Pravilnik o sadržini i načinu pripreme tehničke

dokumentacije, koji predviđa da glavni projekat obavezno sadrži tehničko-tehnološka i organizaciona rešenja aktivnosti u toku izgradnje objekta, još uvek je u nacrtu (postupku donošenja). Međutim, obično naručilac i izvođač predvide dinamički plan kao sastavni deo ugovora.

2.3. Proučavanje i izmena tehničke dokumentacije

Prema Uzansama "izvođač je dužan da blagovremeno i detaljno prouči tehničku dokumentaciju na osnovu koje se izvode ugovoreni radovi i da od naručioca blagovremeno zatraži objašnjenje o nedovoljno jasnim detaljima."

Takođe, "izvođač nema pravo da menja tehničku dokumentaciju", osim ako u njoj uoči nedostatke, ili mogućnost za poboljšanje. Posebno su predviđene situacije ako uočeni nedostaci u tehničkoj dokumentaciji ugrožavaju sigurnost objekta, život ili zdravlje ljudi, saobraćaj ili susedne objekte, kada izvođač može da obustavi izvođenje radova i preduzme mere za otklanjanje nedostataka.

Sa druge strane, "naručilac ima pravo da menja tehničku dokumentaciju na osnovu koje se izvode radovi." Uzansama se podrazumeva da se, u slučaju izmene tehničke dokumentacije, na odgovarajući način menjaju ugovorena cena, rok za izvođenje radova i drugi delovi ugovora na koje utiču izmene tehničke dokumentacije.

Ovde treba naglasiti da su izmene projektne dokumentacije česte u toku realizacije investicije. Poseban problem predstavljaju izmene dokumentacije u toku samog procesa građenja objekta. Izmene se dešavaju iz razloga različite prirode: nedostatka finansijskih sredstava, posebnih zahteva investitora, na predlog izvođača, zbog promene uslova okoline, itd. [11]. Izmene vrši i projektant (zbog naknadnog usaglašavanja sa odgovarajućim propisima) i investitor odnosno, prema Uzansama, naručilac (najčešće zbog promene namena prostorija) i izvođač (najčešće zbog projektovanja izvođenja konstrukcije objekta). Izmene koje se dešavaju kao posledica projektovanja, mogu se razvrstati na sledeći način [12]:

- konstruktivne izmene (obično izazivaju zastoj, jer se ne vrše na vreme, već u toku građenja),
- izmene materijala (obično u korist izvođača, zbog lakše ugradnje ili manje cene materijala koji se ugrađuje u odnosu na cenu projektom predviđenog materijala),
- izmene u tehnologiji (obično prouzrokuju drugačij i raspored radne snage, što ide na štetu izvođača ukoliko izaziva znatne izmene prvobitno planiranog dinamičkog plana radne snage, naročito ako se radi o diskontinuiranom rasporedu pojedinih vrsta izvršilaca),
- izmene u troškovima građenja i ceni objekta (povećane troškove građenja izvođač u praksi teško može da naplati), i
- izmene roka (kao logična posledica prethodno nabrojanog).

Izmenama u projektnoj dokumentaciji u toku procesa građenja često se dobija veća neto površina objekta od prvobitno projektovane. Ovo upućuje na zaključak da je, sa stanovišta izvođača, naknadne radove do kojih dolazi u toku građenja objekta zbog neadekvatnih projektnih rešenja i neblagovremeno rešenih izmena u projektu, često bolje naplatiti po m neto površine, a ne po jedinici mere izvedenih naknadnih radova, bez obzira kako je objekat ugovoren. Naime, ne radi se samo o izmeni neke pozicije radova, kao što je npr. više m³ ugrađenog betona, već i o dodatnoj oplat, većem angažovanju mehanizacije, kao i izmenama u već planiranoj tehnologiji i dinamici izgradnje, što izaziva i dodatne organizacione napore.

Prema Uzansama, troškove izmene tehničke dokumentacije, odnosno "troškove i naknadu štete koji su nastali izmenom ili otklanjanjem nedostataka tehničke dokumentacije snosi naručilac." Međutim, "ako je tehničku dokumentaciju izradio ili obezbedio izvođač,

troškove i naknadu štete koji su nastali otklanjanjem nedostataka dokumentacije snosi izvođač."

Prema Uzansama "projekat izvedenih radova su crteži i proračuni izvršenih izmena i dopuna tehničke dokumentacije i stvarno izvedenih radova na osnovu tih izmena i dopuna. Projekat izvedenih radova izvođač predaje naručiocu po završetku radova, odnosno po raskidanju ugovora." Analogno, Zakon o izgradnji objekata predviđa da se "projekat izvedenog objekta izrađuje za potrebe korišćenja i održavanja objekta, i to za sve objekte za koje se po odredbama ovog zakona pribavlja građevinska dozvola Projekat izvedenog objekta je glavni projekat sa izmenama nastalim u toku građenja objekta. U slučaju da u toku građenja objekta nije odstupljeno od glavnog projekta, investitor i izvođač radova na glavnom projektu konstatuju da je izvedeno stanje jednako projektovanom stanju."

2.4. Odstupanje od predmeta ugovora

Uzanse formulišu da je "izvođač dužan da izvede ugovorene radove na način i u rokovima koji su određeni ugovorom, propisima i pravilima struke." Ugovorenim radovima se smatraju i viškovi radova. Posebno su predviđene situacije koje se tiču izvođenja nepredviđenih radova, pogotovu ako su oni nužni za obezbeđenje stabilnosti objekta. Izvođenje naknadnih radova je, prema Uzansama, naručilac dužan da ponudi prvenstveno izvođaču.

2.5. Cene

Jedno veliko poglavlje Posebnih uzansi odnosi se na cene. Pre svega, govori se o određivanju cene. "Cene radova određuju se na način utvrđen uslovima naručioca za podnošenje ponuda i ugovaranje predmetnih radova, i to za jedinicu mere radova koji su predmet ugovora (jedinična cena), kao i u ukupnom iznosu za vrednost celog objekta, ili dela objekta, ili određenih radova."

Naglašeno je i da "jedinična cena važi i za viškove, odnosno manjkove radova, ako ne prelaze 10% od ugovorenih količina radova."

2.5.1. Izmene cene zbog promenjenih okolnosti

Naročito je važan deo Uzansi koji razmatra izmenu cene zbog promenjenih okolnosti. Član 23. Posebnih uzansi o građenju predviđa izmenu cene zbog izmenjenih okolnosti: "Svaki ugovarač ima pravo da zahteva izmenu ugovorene cene u slučaju nastupanja vanrednih događaja koji utiču na visinu cene." Naročito se vanrednim događajima smatra promena cena materijala i usluga trećih lica na tržištu, kao i promena troškova života. Obračun razlike u visini cene vrši se tako što se na vrednost ukupnih radova izvedenih na objektu u obračunskom periodu primenjuje koeficijent povećanja usled dejstva klizne skale.

Uopšteno govoreći, klauzula revizije cene je predviđena ugovorom o građenju, a predstavlja i element ponude. Razlika u ceni treba da pokrije inflatorno obezvređenje pogodbene cene i da se na taj način približi realnoj ceni (prodajnoj, tržišnoj) u momentu završetka objekta. Ona treba da doprinese konačnom ekonomskom uspehu projekta, nezavisno od dužine trajanja projekta i promena na tržištu [13]. Zbog toga je potrebno da se u ugovoru o izgradnji i opremanju objekta ugovori način revalorizacije ugovorene cene, odnosno način obračuna razlike u ceni - klizna skala.

2.5.1.1. Klizna skala

Zakon o obligacionim odnosima reguliše pravne odnose između subjekata koji nastaju u oblasti prometa robe i usluga. Zakon predviđa pravičnu naknadu, kroz načelo jednake vrednosti davanja u dvostranim ugovorima. Posebno smatra relevantnim one okolnosti koje nastupe posle zaključenja ugovora, naročito koje otežavaju ispunjenje obaveza jedne strane. U tom smislu se u članu 397. posredno uvodi pojam "klizna skala". Klizna skala predstavlja zaštitu, naročito izvođača, od inflatornih kretanja na tržištu. Ovaj član doslovno glasi: "U ugovorima u kojima se jedna strana obavezuje da izradi i isporuči određene predmete dozvoljeno je ugovoriti da će cena zavisiti od cena materijala i rada, kao i od drugih elemenata koji utiču na visinu troškova proizvodnje, u određeno vreme na određenom tržištu". Ceo jedan odeljak Zakon o obligacionim odnosima posvećen je ugovorima o građenju, kroz članove koji bliže određuju cenu građenja, naročito uslove za promenu cene.

Analogno pravilima da izvođač radova ima pravo da zahteva povećanje ugovorene cene, i naručilac radova ima pravo da zahteva sniženje ugovorene cene.

Tekst klauzule o reviziji ugovorene cene u ugovoru o građenju treba da prati opšti oblik matematičke formule klizne skale, iz koga se može izvesti algebarski izraz pogodan za svaku priliku i sticaj poslovnih i tržišnih okolnosti. Klauzula predviđa da će, ukoliko u toku trajanja ugovorenog roka građenja u zemlji gde se nalazi gradilište ili u zemljama odakle se izvođač najpovoljnije snabdeva potrebama za izvršenje zadatka nastanu bitne izmene promenljivih troškova građenja, koji su uzeti za bazu, konačna cena građevinskog proizvoda biti izračunata primenom formule klizne skale [14]. Uz ovu klauzulu obavezno se navodi izvor podataka o kretanju varijabilnih faktora formule klizne skale (statistički bilteni, specijalizovana glasila, i sl.) za kretanje cena ili indeksa cena uzetih za bazu.

Razlika u ceni, praktično, predstavlja odnos između aktuelne i bazne cene. Bazni datum je datum formiranja ugovorene cene u odnosu na koji se obračunava celokupna klizna skala. To je datum kalkulacije u ponudi ili datum zaključenja ugovora. Tekući datum je datum na koji se vrši obračun. To može biti datum neke isplate, najčešće mesečne situacije. Podrazumeva se da je to datum unutar roka građenja. Razlika u ceni je nadoknada za inflaciju i kao takva može biti jednaka, veća ili manja od inflacije. Kada je razlika u ceni veća od inflacije, na njoj izvođač radova zarađuje. Kada razlika u ceni ne može da "pokrije" inflaciju, izvođač se obraća naručiocu sa zahtevom za preugovaranje radova.

Obračun razlike u ceni vrši se na sredstva koja investitor nije platio izvođaču. Važno je kojom metodologijom se izvodi taj obračun. Tokom poslednjih godina metodologije za obračun su se menjale, shodno uslovima okruženja. Razlika u ceni se nekada obračunavala šestomesečno ili godišnje (kada je inflacija na godišnjem nivou bila 20%). Kada se razlika isplaćivala na duži period, radio se i obračun razlike u ceni na razliku u ceni, ili obračun kamate na kasnije isplaćenu razliku u ceni.

2.5.2. Uticaj docnje na izmenu cena

Uzanse formulišu da "ugovarač ne može zahtevati izmenu cene zbog promenjenih okolnosti koje su nastupile po isteku roka određenog za ispunjenje njegove obaveze, osim ako je za docnju kriva druga ugovorna strana." Analogno, Zakon o obligacionim odnosima kaže: "Izvođač se ne može pozivati na povećanje cena elemenata na osnovu kojih je određena cena radova, ako je do povećanja cene došlo nakon njegovog dolaska u docnju. (član 636.)"

Izuzetno, prema Uzansama, izmena ugovorene cene može se zahtevati ako su u pitanju promenjene okolnosti koje bi nastupile i da je ugovorna obaveza ispunjena u predviđenom roku.

2.5.3. Uticaj klauzule o nepromennjivosti cena

Uzanse predviđaju: "Ako je ugovoreno da se cena ne menja zbog nastupanja promjenjenih okolnosti, izmena ugovorene cene se može zahtevati ako se cena zbog promjenjenih okolnosti poveća ili smanji za više od 10%. Može se zahtevati samo razlika u ceni koja prelazi 10%."

Analogno, Zakon o obligacionim odnosima kaže: "Ako je ugovoreno da se cena radova neće menjati u slučaju da se posle zaključenja ugovora povećaju cene elemenata na osnovu kojih je ona određena, izvođač može, i pored ovakve odredbe ugovora, zahtevati izmenu cene radova ako su se cene elemenata povećale u tolikoj meri da bi trebalo da cena radova bude veća za više od 10%, ... u kom slučaju izvođač može zahtevati samo razliku u ceni radova koja prelazi 10%, osim ako je do povećanja cene elemenata došlo posle njegovog dolaska u docnju. (član 637.)"

2.5.4. Ostale odredbe koje se odnose na cenu

Ostale odredbe poglavlja Posebnih uzansi o građenju koje se odnosi na cenu bave se uticajem primljenog a na ugovorenu cenu, koji pokriva eventualnu izmenu cena materijala; kao i uticajem kvaliteta materijala na ugovorenu cenu, pri čemu se podrazumeva pravo naručioca na srazmerno smanjenje cene ukoliko je kvalitet upotrebljenog materijala ili izvedenih radova ispod ugovorenog, ali i pravo izvođača da, uz saglasnost naručioca, poveća cenu za upotrebljeni materijal boljeg kvaliteta od ugovorenog.

Uzanse definišu i uticaj viškova i manjkova radova i nepredviđenih radova na cenu određenu u ukupnom iznosu: "Cena određena u ukupnom iznosu ne menja se zbog nastalih viškova i manjkova radova. Cena određena u ukupnom iznosu obuhvata i vrednost nepredviđenih radova za koje je izvođač u vreme zaključenja ugovora znao ili je morao znati da se moraju izvesti. Za ostale nepredviđene radove cena se naknadno utvrđuje ugovorom."

Takode, Uzansama je predviđena odredba u ugovoru "ključ u ruke", što podrazumeva da cena obuhvata i vrednost svih nepredviđenih radova i viškova radova i da je isključen uticaj manjkova radova na ugovorenu cenu. Odredba "ključ u ruke" ne isključuje izmenu ugovorene cene zbog nastupanja promjenjenih okolnosti i plaćanje naknadnih radova.

Prema Uzansama, ugovorena cena ne obuhvata vrednost naknadnih radova. Cena naknadnih radova određuje se ugovorom o izvođenju naknadnih radova.

2.6. Rokovi za izvođenje radova

Pod rokovima za izvođenje radova Uzanse podrazumevaju i rokove za završavanje pojedinih faza radova koji su predviđeni dinamičkim planom radova, ako su ugovarači tako odredili. Ako nije drukčije ugovoreno, rok za izvođenje radova teče od uvođenja izvođača u posao, i izvođač je dužan da započne radove odmah po uvođenju u posao.

Ako izvođač ne započne radove u roku koji je određen ugovorom, naručilac može raskinuti ugovor i zahtevati od izvođača naknadu štete.

Ako postoji opravdana sumnja da će radovi biti izvedeni u ugovorenom roku, naručilac ima pravo da zatraži od izvođača da preduzme potrebne mere kojima se obezbeđuje odgovarajuće ubrzanje radova i njihovo uskladjivanje s ugovorenim planom građenja.

Ako je naručilac ustupio izvođenje radova dvojici ili većem broju izvođača na istom objektu, dužan je da koordinira rad tih izvođača u pogledu rokova za izvršenje tih radova. Samim tim, on prihvata dodatne obaveze, naročito u pogledu ostvarivanja potpune neposredne kontrole nad izvođačima svih radova na objektu [15].

Prema Uzansama, izvođač ima pravo da zahteva produženje roka za izvođenje radova

u slučaju u kome je zbog promenjenih okolnosti ili neispunjavanja obaveza naručioca bio sprečen da izvodi radove, naročito usled delovanja prirodnih događaja (požar, poplava, zemljotres) i izuzetno loših vremenske prilika neuobičajenih za godišnje doba i za mesto na kome se radovi izvode, mera predviđenih aktima nadležnih organa, uslova za izvođenje radova u zemlji ili vodi koji nisu predviđeni tehničkom dokumentacijom, zakašnjenja uvođenja izvođača u posao, zakašnjenja u isporuci opreme koju nabavlja naručilac ili je isporučuje lice koje je naručilac odredio, nepredviđenih radova za koje izvođač prilikom zaključivanja ugovora nije znao niti je mogao znati da se moraju izvesti, kao i viškova radova preko 10% od ugovorenih količina radova. Posebno, izvođač ima pravo na produženje roka ukoliko naručilac nije na vreme otklonio nedostatke u tehničkoj dokumentaciji, isplatio avans ili privremenu situaciju izvođača, zbog čega izvođač može i da privremeno obustavi izvođenje radova (član 70. Uzansi).

2.7. Uvođenje izvođača u posao

Uzanse "pod uvođenjem izvođača u posao podrazumevaju ispunjenje onih obaveza naručioca bez čijeg prethodnog ispunjenja započinjanje radova faktički nije moguće ili pravno nije dozvoljeno".

Uvođenje izvođača u posao obuhvata naročito:

"1) predaju gradilišta (obezbeđenje i predaja izvođaču parcele ili dela parcele na kojoj će se izvoditi ugovoreni radovi, sa obeleženim linijama, osovinama i visinskim tačkama, kao i obezbeđenje izvođaču prava pristupa na gradilište);

2) predaju izvođaču tehničke dokumentacije za izvođenje radova u potrebnom broju primeraka;

3) predaju izvođaču odobrenja za izgradnju;

4) obezbeđenje sredstava za finansiranje izgradnje objekta i sredstava za plaćanje obaveza po zaključenom ugovoru i pružanje dokaza o tome." Ovde je posebno potrebno napomenuti da je poslednjih godina ovaj četvrti važan uslov za uvođenje izvođača u posao skoro potpuno zanemaren, pogotovu što aktuelni zakonski propisi, pa ni Zakon o izgradnji objekata, ne obavezuje naručioca, odnosno investitora, da investicioni program bude sastavni deo investiciono-tehničke dokumentacije. Međutim, investicioni program je, pored ugovora o gradnji, ključni dokument za upravljanje investicijom u finansijskom smislu. Takođe, skoro da se ne vodi računa o obezbeđenju "instrumenata" plaćanja, tako da su česti slučajevi da su na mnogim, čak i kapitalnim objektima, radovi obustavljeni više puta, ili čak obustavljeni na neodređeno vreme, što neosporno prouzrokuje neprocenjivu štetu.

O uvođenju izvođača u posao sastavlja se poseban zapisnik, i to se konstatuje u građevinskom dnevniku. Ovaj deo Uzansi predviđa i okolnosti koje mogu da produže rok uvođenja u posao.

2.8. Ustupanje radova trećem licu

Prema Uzansama, "izvođač može izvođenje pojedinih ugovorenih radova da ustupi trećem licu. Izvođač vrši izbor lica kome ustupa izvođenje radova."

Ustupanje radova trećem licu je uobičajena pojava u građevinskoj praksi. Najčešće osnovni izvođač izvodi konstrukciju objekta i neke vrste zanatskih i instalaterskih radova, a sve ostale radove poverava podizvođačima. Praksa je da izvođač obavesti naručioca o svojim podizvođačima, ali i ne mora da traži saglasnost za njihovo angažovanje. Pomoću svojih službi izvođač prikuplja ponude za kooperantske/podizvođačke radove i zaključuje ugovore, uvodi podizvođače u posao, obezbeđuje potrebne uslove za rad na oformljenom gradilištu, koordinira njihov rad i odgovoran je pred nadzornom službom naručioca za celokupne radove

- kvalitet i dinamiku izvođenja. Izvođač, takode, obračunava izvršene kooperantske radove i vrši njihovu isplatu, sve to objedinjuje u zajedničku privremenu ili okončanu situaciju za naplatu izvršenih radova i prezentira je naručiocu. Prilikom tehničkog pregleda objekta izvođač pribavlja ateste, saglasnosti na izvedeno stanje od gradskih komunalnih preduzeća, organizuje rad komisije za tehnički pregled sa odgovornim rukovodiocima podizvođačkih radova, kao i odgovarajućim nadzornim organima.

Za ovakav posao glavni izvođač finansijsku nadoknadu ostvaruje kroz cenu ugovorenih radova. Od kooperantskih radova glavni izvođač zadržava za sebe razliku od ugovorene cene sa investitorom i cene koju je ugovorio sa kooperantom. Koji će razliku u odnosu na ugovorenu cenu sa investitorom postići za pojedine radove zavisi od više faktora: tržišnih uslova u tom trenutku, vremena koje je prošlo od formiranja cene prema investitoru, kao i marketinških sposobnosti ugovarača 15).

2.9. Ugovorna kazna

Ako je ugovorom predviđena ugovorna kazna, a nije određeno u kojim slučajevima se plaća, smatra se, prema Uzansama, daje kazna ugovorena za slučaj neurednog ispunjenja ugovornih obaveza. Ovakva formulacija koja se tiče prava na naknadu štete, ispunjenje obaveze i posledice neispunjenja, kao i ugovorne kazne, odgovarajućaje odredbama Zakona o obligacionim odnosima. Uobičajeno se ugovorima o građenju predviđala sledeća kazna za kašnjenje izvršenja radova (član 52. Uzansi): "Ugovorna kazna iznosi 1‰ (1 promil) od ukupne ugovorene cene radova za svaki dan zakašnjenja ako se radovi ne završe u predviđenom roku, s tim što iznos tako određene ugovorne kazne ne može da pređe 5% od ukupne cene rada." Kasnije je ovaj koncept, koji konkretno propisuje visinu ugovorne kazne napušten, najčešće usled nemogućnosti naručioca da garantuje urednu dinamiku isplate realizovanih radova, kao i poremećaja na tržištu, kada se radi o redovnom snabdevanju građevinskim materijalom. Analogno ugovornoj kazni, ranije je bila predviđena i premija za radove izvedene pre roka naznačenog u ugovoru.

Ugovorna kazna se obračunava do roka primopredaje objekta, odnosno dela objekta koji predstavlja ekonomsko-tehničku celinu i može se samostalno koristiti. Zahtev za ostvarivanje prava na ugovornu kaznu može se istaći najdocnije do završetka konačnog obračuna.

2.10. Plaćanje

Član 58. Uzansi navodi: "Izvedeni radovi plaćaju se na osnovu privremenih situacija i okončane situacije." Ova procedura se i sada poštuje. Privremene situacije i okončana situacija ispostavljaju se na osnovu izvedenih količina ugovorenih radova i ugovorenih cena. Situacijama se prikazuju radovi na način i po specifikaciji koja je data u tehničkoj dokumentaciji.

Privremenim situacijama obračunava se vrednost radova izvedenih u toku građenja, za period od mesec dana. Okončanu situaciju izvođač sastavlja i podnosi na isplatu po izvršenoj primopredaji izvedenih radova. Privremene situacije i okončana situacija sadrže podatke o količinama i cenama izvedenih radova, ukupnoj vrednosti izvedenih radova, ranije isplaćenim iznosima i iznosu koji treba platiti na osnovu ispostavljene situacije.

Ako je ugovoren i plaćen avans, izvođač ga vraća sukcesivno srazmerno primljenom avansu i vrednosti ugovorenih a neizvršenih radova.

"Na osnovu privremene situacije isplata se vrši u roku od 8 dana od dana prijema privremene situacije, a na osnovu okončane situacije - u roku od 15 dana od dana prijema okončane situacije. (član 63.)" U ranijim uslovima stabilnog tržišta ovo se poštovalo. U

sadašnjim uslovima se može dogoditi da izvođač čeka i duži period na plaćanje nesporno izvršenih radova, zavisno od naručioca i usled nedostatka finansijskih sredstava.

Naručilac može privremene situacije osporavati u pogledu cene, količine i vrste izvedenih radova. Takođe, naručilac ima pravo da zadrži srazmerni deo cene za otklanjanje nedostataka utvrđenih prilikom primopredaje radova.

2.11. Privremeno obustavljanje izvođenja radova

"Izvođač ima pravo da privremeno obustavi izvođenje radova, ako je postupcima, naručioca sprečen da izvodi radove ili je zbog tih postupaka izvođenje radova znatno otežano. (član 70. koji je već ranije pomenut)" Misli se na neispunjenje ili neuredno ispunjenje obaveza naručioca kao što su otklanjanje nedostataka u tehničkoj dokumentaciji na osnovu koje se izvode radovi, isplata avansa i isplata privremene situacije.

U slučaju obustavljanja radova izvođač je dužan da već izvedene radove zaštiti od propadanja preduzimanjem samo mera zaštite koje su nužne.

Ugovarač koji je odgovoran za obustavljanje radova dužan je da drugom ugovaraču naknadi štetu koju je pretrpeo zbog obustavljanja radova.

2.12. Kvalitet radova i materijala

Ovaj deo Uzansi odnosi se na pravilnost tehničkih rešenja, kvalitet materijala, posledice nekvalitetnog rada i materijala, kontrolu kvaliteta i otklanjanje nedostataka.

"Izvođač je dužan da u objekat ugrađuje materijal i opremu koji odgovaraju propisanom ili ugovorenom kvalitetu. Ako je potrebno, izvođač je dužan da izvrši odgovarajuće ispitivanje materijala..... Troškove ispitivanja materijala snosi izvođač. (član 76.)" Ako izvođač ne izvodi radove po ugovorenoj tehničkoj dokumentaciji, tehničkim propisima i standardima, kao i prema rezultatima sopstvenog ispitivanja i pravilima struke, naručilac ima pravo da zahteva obustavljanje daljeg izvođenja radova, odnosno da zahteva promenu materijala ili upotrebu materijala i opreme odgovarajućeg kvaliteta. Ako je na taj način dovedena u pitanje sigurnost objekta, života ljudi ili susednih objekata, naručilac ima pravo da zahteva da izvođač poruši izvedene radove i da radove ponovo izvede o svom trošku na način koji je ugovoren.

Važnost propisanog kvaliteta i ispitivanja materijala posebno je istaknuta u *Zakonu o standardizaciji*, koji uređuje donošenje i primenu standarda i tehničkih propisa; usaglašava procese, proizvode i usluge sa propisima i standardima. *Standardi* su dokumenta kojim se utvrđuju pravila, smernice ili karakteristike za određene aktivnosti ili njihove rezultate. Primena standarda je obavezna, ukoliko je to određeno tehničkim ili drugim propisom. Jugoslovenski standardi utvrđuju namenu i svojstva procesa, proizvoda i usluga, zahteve u pogledu tipizacije i unifikacije proizvoda, tehničko-tehnološke uslove za proizvodnju, izvođenje radova i usluge, metode i postupke obezbeđivanja kvaliteta, uslove i metode i postupke za kontrolisanje i ispitivanje procesa, metode za osposobljavanje lica za ocenu sistema kvaliteta, jednoobrazne definicije, simbole, znake, kao i zahteve koji se odnose na rukovanje, transport i skladištenje proizvoda. *Tehnički propisi* sadrže tehničke i druge zahteve za procese, proizvode i usluge. Oni utvrđuju zahteve od kojih zavisi stabilnost objekata, bezbednost ljudi, sigurnost pri izvođenju radova, zaštita životne sredine, itd. Utvrđivanje usaglašenosti procesa, proizvoda i usluga sa tehničkim propisima i standardima je obavezna, a vrše je pravna lica akreditovana za sertifikaciju procesa, proizvoda i usluga, ispitivanje proizvoda i kontrolu usaglašenosti. *Akreditovanje* je postupak u kome savezni organ utvrđuje osposobljenost pravnog lica za obavljanje sertifikacije. *Sertifikacija* je postupak u kome se izdavanjem sertifikata potvrđuje da su određeni procesi, proizvodi i usluge usaglašeni sa

propisom ili specifikacijom.

Prema Uzansama, izvođač je dužan da pruži dokaze o kvalitetu upotrebljenog materijala i opreme i izvedenih radova i da naručiocu omogući kontrolu. Svi nalazi kontrole izvođača i kontrole naručioca upisuju se u građevinski dnevnik. Uzanse predviđaju i propisuju i proceduru otklanjanja nedostataka na izvedenim radovima.

2.13. Garancija za kvalitet izvedenih radova

Prema Uzansama, izvođač garantuje da su izvedeni radovi u vreme primopredaje u skladu sa ugovorom, propisima i pravilima struke i da nemaju mana koje onemogućavaju ili umanjuju njihovu vrednost ili njihovu podobnost za redovnu upotrebu, odnosno upotrebu određenu ugovorom. Garantni rok počinje da teče od primopredaje objekta.

"Garantni rok za kvalitet izvedenih radova iznosi dve godine, ako ugovorom ili propisima nije drukčije određeno. (član 85.)" Prema Zakonu o obligacionim odnosima, "istekom dve godine od prijema obavljenog posla, naručilac se više ne može pozvati na nedostatke. (član 615.)"

Za opremu koju ugrađuje izvođač važi u pogledu sadržine i roka, garancija proizvođača opreme s tim što je izvođač dužan da svu dokumentaciju o garancijama proizvođača opreme, zajedno sa uputstvima za upotrebu pribavi i preda naručiocu.

Uobičajeno je da se u ugovoru naznače garantni rokovi za pojedine vrste radova ili delova objekta (konstrukcije).

Izvođač je dužan da o svom trošku otkloni sve nedostatke koji se pokažu u toku garantnog roka, a koji su nastupili usled toga što se izvođač nije držao svojih obaveza u pogledu kvaliteta radova i materijala.

Ranije je bilo uobičajeno da, za dobro izvršenje posla, izvođač obezbedi bankarsku garanciju (što je u skladu sa Zakonom o obligacionim odnosima, ili da naručiocu preda blanko akceptne naloge.

2.14. Materijal i oprema koje nabavlja naručilac

Prema članu 92. Uzansi, "ako je ugovorom između naručioca i izvođača predviđeno da izvođač ugrađuje određenu opremu i materijal koje nabavlja naručilac, izvođač je dužan da materijal i opremu koje primi od naručioca uskladišti, čuva i održava do ugrađivanja."

2.15. Osiguranje

Ranije je bila zakonska obaveza osiguranja objekta u toku gradjenja. Troškovi osiguranja objekta u gradnji su iznosili određeni procenat od ugovorene vrednosti objekta. U skladu sa tim, uzanse predviđaju da "izvođač osigurava radove, materijal i opremu za ugrađivanje od uobičajenih rizika do njihove pune vrednosti." Premiju osiguranja plaća izvođač.

2.16. Snošenje rizika

"Do primopredaje izvedenih radova, rizik slučajne propasti i oštećenja radova, materijala i opreme snosi izvođač. (član 97.)"

2.17. Stručni nadzor naručioca

"Naručilac ima pravo da vrši stručni nadzor nad radovima izvođača radi proveravanja i

obezbeđenja njihovog urednog izvođenja, naročito u pogledu vrsta, količina i kvaliteta radova, materijala i opreme i predviđenih rokova..... Stručni nadzor vrši lice koje naručilac odredi. (član 99.)" Izvođač je dužan da naručiocu omogući vršenje stručnog nadzora.

Primerbe u pogledu načina izvođenja radova, upotrebljenog materijala ili toka izvođenja radova naručilac je dužan da bez odlaganja saopšti izvođaču. Sve primerbe i nalazi naručioca saopštavaju se u pismenoj formi ili upisuju u građevinski dnevnik. Prema članu 13. *Pravilnika o sadržini i načinu vođenja knjige inspekcije i građevinskog dnevnika*, "nadzorni organ unosi u građevinski dnevnik podatke, zapažanja i naloge koji se odnose na:

- 1) kvalitet i postojanje sertifikata za materijal i produkte koji se ugrađuju;
- 2) kvalitet i postupak izvršenja pojedinih radova;
- 3) izvršeni pregled radova koji se u kasnijim fazama ne mogu kontrolisati (temeljna jama, oplata, armatura i dr.);
- 4) potpunost tehničke dokumentacije i dopunska objašnjenja projektanta;
- 5) uslove i postupak izmene tehničke dokumentacije i odobravanja izvođenja viška ugovorenog, odnosno naknadnih radova;
- 6) dopunsku tehničku i drugu dokumentaciju koja je dostavljena izvođaču radova;
- 7) primerbe i zapažanja koja su u građevinski dnevnik upisala ovlašćena lica;
- 8) druge primerbe i zapažanja koja smatra korisnim za usmeravanje daljeg procesa građenja."

Zakon o obligacionim odnosima predviđa članom 632. da je "izvođač dužan omogućiti naručiocu stalan nadzor nad radovima i kontrolu količine i kvaliteta upotrebljenog materijala."

Takode, Zakonom o izgradnji objekata određena je obaveza investitora da obezbedi stručni nadzor za kontrolu izvođenja radova. Član 35. ovog zakona predviđa da "stručni nadzor obuhvata: kontrolu da li se građenje vrši prema dokumentaciji po kojoj je izdata građevinska dozvola; kontrolu i proveru kvaliteta izvođenja svih vrsta radova i primenu propisa, standarda i tehničkih normativa; proveru da li postoje dokazi o kvalitetu materijala, opreme i instalacija koje se ugrađuju; davanje uputstva izvođaču radova...". Analogno, prema odredbama člana 12. *Pravilnika o sadržini i vršenju stručnog nadzora u toku izgradnje objekata* "lice koje vrši stručni nadzor u toku vršenja stručnog nadzora pismeno konstatuje nad kojim radovima je izvršio stručni nadzor, uočene nedostatke pri izvođenju radova, mere koje je preduzeo ili je na njih uputio izvođača radova, odnosno rukovodioca građenja, rokove koje je dao za njihovo otklanjanje, primerbe u pogledu kvaliteta..." Ove podatke nadzorni organ upisuje u građevinski dnevnik. Član 10. istog *Pravilnika* propisuje "kada utvrdi nepravilnosti čije otklanjanje ne trpi odlaganje lice koje vrši nadzor obaveštava nadležni inspeksijski organ radi preduzimanja potrebnih mera (izdavanje izvođaču radova naloga za preduzimanje neophodnih mera za sprečavanje i otklanjanje štetnih posledica, obustavljanje radova u svim slučajevima kada dođe do zaključka da se pri izvođenju radova odstupa od tehničke dokumentacije i kada konkretna odstupanja mogu da budu od uticaja na nosivost, upotrebljivost, trajnost, cenu i ostvarivanje projektantskog koncepta objekta, ili mogu da dovedu do materijalne štete i ljudskih žrtava i dr.)".

2.18. Odgovornost izvođača za stabilnost i sigurnost objekta

Prema Uzansama, "izvođač odgovara za nedostatke objekta u pogledu njegove stabilnosti i sigurnosti, koji bi se pokazali za vreme od 10 godina od dana primopredaje radova (član 104). Izvođač se oslobađa od odgovornosti, ako su nedostaci posledica grešaka u projektu koji je obezbedio naručilac i ako on te greške nije mogao uočiti. Za nedostatke u pogledu stabilnosti i sigurnosti objekta izvođač odgovara naručiocu i svakom drugom korisniku objekta. Naručilac i svaki drugi korisnik objekta dužni su da o utvrđenim

nedostacima obaveste izvođača, bez odlaganja". Takođe, u delu Zakona o obligacionim odnosima koji se odnosi na odgovornost izvođača i projektanta za solidnost građevine, "izvođač odgovara za nedostatke u izradi građevine koji se tiču njene solidnosti, ukoliko bi se ti nedostaci pokazali za vreme od deset godina od predaje i prijema radova. (član 644.)"

Prema Zakonu o izgradnji objekata izvođač je dužan da obezbedi merenje i geodetsko osmatranje ponašanja tla i objekta u toku građenja (član 34. stav 6).

Pravilnikom o sadržini i načinu osmatranja tla i objekta u toku građenja i upotrebe utvrđena je sadržina i način osmatranja ponašanja tla i objekta u toku građenja i upotrebe objekta. Ovaj pravilnik bliže formuliše i proceduralno određuje osmatranje tla i objekta, koje obuhvata proveru ponašanja tla i objekta koje se dešava u toku građenja i upotrebe objekta, putem registrovanja početnih stanja i praćenja promena u tlu i objektu. Osmatranje se vrši vizuelnim opažanjem ili vizuelnim opažanjem i merenjem pomoću instrumenata.

Način i sadržina osmatranja ponašanja tla i objekta određuje se posebnim projektom za osmatranje ponašanja tla i objekta. Glavni projekat osmatranja ponašanja tla i objekta sadrži, između ostalog, projekat geodetskih radova osmatranja, merna mesta, instrumente za merenje, plan i program merenja, način obrade merenja, kriterijume za upoređivanje rezultata merenja sa dozvoljenim vrednostima, kao i način praćenja i interpretacije rezultata osmatranja ponašanja tla i objekta. Rezultati posmatranja ponašanja tla i objekta služe za ocenu stanja tla i objekta, kao i za blagovremeno ustanovljavanje tendencije ponašanja tla i objekta. Zajedno sa drugim faktorima ovo doprinosi utvrđivanju uzroka nepredviđenog ponašanja tla i objekta i određivanju potrebnih mera za obezbeđenje sigurnosti objekta u toku građenja i upotrebe.

Pravilnikom o sadržini i načinu osmatranja tla i objekta u toku građenja i upotrebe predviđene su i situacije kada rezultati osmatranja ponašanja tla i objekta dostignu granične vrednosti i kada ukazuju na mogućnost oštećenja ili ugrožavanja stabilnosti i sigurnosti.

Takođe, shodno Pravilniku o sadržini i načinu vršenja stručnog nadzora u toku izgradnje objekata, stručni nadzor obezbeđuje kontrolu usklađenosti svih radova sa tehničkom dokumentacijom, posebno blagovremeno uočavanje promena uslova gradnje i preduzimanje potrebnih mera u slučaju da ti uslovi utiču na dalje izvođenje radova (npr. procena parametara utvrđenih geotehničkim elaboratom). Jedan od tih uslova je nosivost.

Prema Pravilniku o sadržini i načinu vršenja tehničkog pregleda objekta i izdavanju upotrebne dozvole, pregledom ispravnosti osnovnih elemenata konstrukcije objekta proverava se naročito, između ostalog, položaj i fizičke i tehničke karakteristike svih značajnih elemenata konstrukcije objekata (temelji, stubovi, ...).

2.19. Mere sigurnosti

"Izvođač je dužan da na gradilištu preduzima mere radi obezbeđenja sigurnosti objekta i radova, opreme, uređaja i instalacija, radnika, prolaznika, saobraćaja, susednih objekata i okoline. (član 107.)" Takođe, Uzanse propisuju da se ukoliko obezbeđenje susednih objekata i druge mere sigurnosti zahtevaju izvođenje radova koji nisu predviđeni ugovorom, takvi radovi smatraju nepredviđenim radovima.

2.20. Obezbeđenje i čuvanje gradilišta

Prema Uzansama, izvođač na pogodan način obezbeđuje i čuva izvedene radove, opremu i materijal od oštećenja, propadanja, odnošenja ili uništenja, i snosi troškove tog obezbeđenja i čuvanja.

2.21. Primopredaja izvedenih radova

Uzanse predviđaju da odmah po završetku radova izvođač obaveštava naručioca da su radovi koji čine predmet ugovora završeni, posle čega su naručilac i izvođač dužni da bez odlaganja pristupe primopredaji i konačnom obračunu.

Prema članu 113. "o primopredaji se sastavlja zapisnik koji sadrži naročito sledeće podatke:

- 1) da li su radovi izvedeni po ugovoru, popisima i pravilima struke;
- 2) da li kvalitet izvedenih radova odgovara ugovorenom kvalitetu, odnosno koje radove izvođač treba o svom trošku da doradi, popravi ili ponovo izvede i u kom roku to treba da učini;
- 3) o kojim pitanjima tehničke prirode nije postignuta saglasnost između ovlašćenih predstavnika ugovarača;
- 4) konstataciju o primopredaji garantnih listova i atesta;
- 5) datum završetka radova i datum izvršene primopredaje."

2.22. Konačni obračun

Prema Uzansama, konačan obračun, kojim se raspravljaju odnosi između ugovarača i utvrđuje izvršenje njihovih međusobnih prava i obaveza iz ugovora, vrši se po primopredaji izvedenih radova. Konačnim obračunom obuhvataju se svi radovi izvedeni na osnovu ugovora, uključujući i nepredviđene i naknadne radove kojeje izvođač bio dužan ili ovlašćen da izvede, bez obzira da li su radovi obuhvaćeni privremenim situacijama.

Prema članu 119. "konačan obračun sadrži naročito:

- 1) vrednost izvedenih radova prema ugovorenim cenama;
- 2) iznos razlika u ceni;
- 3) iznos isplaćen po osnovu situacija;
- 4) konačan iznos koji izvođač treba da primi ili vrati po nespornom delu obračuna
- 5) iznos cene koji naručilac zadržava za otklanjanje nedostataka;
- 6) podatak da li je objekt završen u ugovorenom roku, a ako nije, koliko iznosi prekoračenje roka;
- 7) podatak o tome koji ugovarač, po kom osnovu i u kom iznosu zahteva naplatu ugovorne kazne i naknade štete, kao i njihove osporene i neosporene iznose;
- 8) ukupni iznos cene izvedenih radova;
- 9) podatke o drugim činjenicama o kojima nije postignuta saglasnost ovlašćenih i predstavnika ugovarača."

2.23. Posledice raskidanja ugovora

Uzanse predviđaju da je "ako dođe do raskidanja ugovora, naručilac dužan da izvođaču plati izvedene radove i u slučaju u kome je izvođač odgovoran za raskidanje." Ugovarač koji je odgovoran za raskidanje ugovora dužan je da drugom ugovaraču naknadi štetu koja je nastala raskidanjem ugovora. U slučaju raskidanja ugovora izvođač je dužan da izvedene radove zaštititi od propadanja. Pri tom preduzima samo mere zaštite koje su nužne, kao što je prethodno navedeno u delu koji se odnosi na zaštitu privremeno obustavljenih radova.

2.24. Uredjenje gradilišta

Prema Uzansama, "po završenim radovima, odnosno po raskidanju ugovora, izvođač

je dužan da sa gradilišta povuče svoje radnike, ukloni preostali materijal, opremu i sredstva za rad, kao i privremene objekte koje je sagradio i očisti objekat i gradilište. (član 126.)"

3. ZAKLJUČAK

Posebne uzanse o građenju predstavljaju pravni akt koji upućuje učesnike u investicionom poduhvatu, pre svega naručioca i izvođača radova, u tzv. dobru praksu realizacije objekata. Naročito se ukazuje na propisivanje strogih pravila prilikom realizacije, kao i na procedure da se u celosti obezbedi finansiranje objekta. Naime, mnogi članovi ovog akta su i dalje aktuelni, jer adekvatno razmatraju probleme koji se i danas svakodnevno dešavaju u vezi sa realizacijom investicija, naročito kada su u pitanju operativni poslovi na gradilištu i poslovi u vezi sa tehničkom i finansijskom dokumentacijom.

Pre svega, načelo poštenja i savesnosti je osnovno načelo kojeg se ugovarači pridržavaju, u težnji da ostvare ciljeve koje su ugovorom postavili. U tom smislu, ugovarač koji trpi posledice neizvršenja neke obaveze mora da preduzme sve što je potrebno i moguće da bi štetu koja može nastati sveo na najmanju meru. Sledstveno tome, ako tako ne postupi, može od drugog ugovarača da zahteva naknadu samo one štete koju nije mogao izbeći.

Druga važna procedura koju Uzanse propisuju je dužnost ugovarača da nastoje da svoje obaveze ispunjavaju u predviđenim rokovima. Predviđeno je, ukoliko ugovarač ne ispuni svoju obavezu u predviđenom roku, da mu drugi ugovarač može odrediti naknadni primereni rok za ispunjenje ugovorene obaveze, osim u slučajevima ako je u pitanju obaveza koja se po svojoj prirodi mora ispuniti u predviđenom roku, ukoliko je određeno da se rokovi neće menjati ili ako jedan ugovarač ne može ili neće da izvrši svoju obavezu.

Još jedna bitna procedura koju Uzanse propisuju je određivanje cene radova i izmene cene zbog promenjenih okolnosti. Ove odredbe omogućavaju periodično usaglašavanje ugovorenih cena inflatornim promenama u toku izgradnje objekata. Razlika u ceni treba da pokrije to inflatorno obezvređenje pogodbene cene.

Posebno, Uzanse propisuju doktrinu isplate izvršenih radova izvođaču od strane investitora putem privremenih i okončane situacije, kao i mehanizam konačnog obračuna. Ovo je postao uobičajen način finansijskog poslovanja između naručioca i izvođača radova.

Pored ovoga, Uzanse posebno formulišu, definišu i razmatraju sastavne delove ugovora o izvođenju radova na građevinskim objektima, proučavanje i izmenu tehničke dokumentacije, odstupanje od predmeta ugovora, okolnosti uvođenja izvođača u posao i ustupanje radova trećem licu, ugovornu kaznu za slučaj neurednog ispunjenja ugovornih obaveza, privremeno obustavljanje izvođenja radova, kvalitet radova i materijala, garanciju za kvalitet izvedenih radova, materijal i opremu koje nabavlja naručilac, osiguranje radova, materijala i opreme za ugrađivanje, rizik do primopredaje izvedenih radova, stručni nadzor naručioca nad izvođenjem radova, odgovornost izvođača za stabilnost i sigurnost objekta, mere radi obezbeđenja sigurnosti objekata, radova i ljudi, obezbeđenje i čuvanje gradilišta, primopredaju izvedenih radova, posledice raskidanja ugovora, kao i uređenje gradilišta po završetku radova.

Uzanse su, po svojoj suštini, usled ozbiljne i široke problematike koju obuhvataju, a što je posledica kompleksnosti i složenosti procesa i odnosa tokom realizacije jedne investicije, neposredno u vezi sa mnogim zakonima i podzakonskim aktima. Njihova aktuelnost je u tome što su uspešno trasirale put za dobru praksu tokom investicionih poslova.

Zbog svega ovoga, iako nastale pre više od dvadeset godine, Posebne uzanse o građenju imaju veliki značaj za odnose naručioca i izvođača. Proces građenja se shvata kao ozbiljan čin, koji podleže strogoj proceduri verifikacije. Sam proces podrazumeva poštovanje toka velikog broja dokumenata, koji su od značaja za realizaciju, naročito finansijskih dokumenata i dokumenata koji se tiču rokova izgradnje. Poštovanje ovih tokova i procesa

omogućava korektan odnos između naručioca i izvođača i međusobno poštovanje svih učesnika u investicionom poduhvatu.

LITERATURA

- [1] Zakon o udruživanju privrednih organizacija u Privrednu komoru Jugoslavije, Službeni list SFRJ 23/72
- [2] Posebne uzanse o građenju, Službeni list SFRJ 18/77
- [3] Vujaklija, M.: Leksikon stranih reči i izraza, Prosveta, Beograd, 1954., str. 982.
- [4] Klaić, B.: Rječnik stranih reči, Zora, Zagreb, 1962., str. 1547.
- [5] Zakon o izgradnji objekata Republike Srbije, Službeni glasnik RS 44/95, 24/96, 16/97
- [6] Pravilnik o sadržini i načinu vršenja stručnog nadzora u toku izgradnje objekata, Službeni glasnik RS 58/97
- [7] Pravilnik o sadržini i načinu vođenja knjige inspekcije i građevinskog dnevnika, Službeni glasnik RS 25/97
- [8] Pravilnik o sadržini i načinu osmatranja tla i objekta u toku građenja i upotrebe, Službeni glasnik RS 13/98
- [9] Zakon o standardizaciji, Službeni list SRJ 30/96, 59/98
- [10] Zakon o obligacionim odnosima, Službeni list SFRJ 29/78, 39/85, 57/89, Službeni list SRJ 31/93
- [11] Ćirović, G.: Izmene projektne dokumentacije i građenje, Izgradnja 4/91, str. 35-39.
- [12] Ćirović, G.: Construction Project Management Triggered by Designing, Proceedings of the European Conference on Management of Tehnology, Birmingham, 1995, pp. 556-568.
- [13] Ćirović, G., Jovović, S., Luković, O.: Revalorizacija cena dugotrajnih investicionih projekata, Časopis Izgradnja br. 52(1998)8, str. 359-368.
- [14] Tešić, M.: Klauzula revizije cene u domaćim i međunarodnim ugovorima o građenju - Klizna skala, Savremena administracija, Beograd, 1989.
- [15] Ćirović G., Luković O.: Nivoi koordinacije u upravljanju izgradnjom objekata, Časopis Izgradnja 48(1994)4, str. 157-160.