

---

## VI UGOVARANJE

---

### 6.1 Ugovor o građenju

Ugovor je, generalno gledano, svaka saglasnost volja dvaju ili više lica, kojom se postiže neko pravno dejstvo. Pravno dejstvo se može sastojati ili u zasnivanju pravnog odnosa ili u izmeni nekog postojećeg pravnog odnosa ili, najzad, u njegovom ukidanju. Po svojoj teorijskoj izgrađenosti, množini oblika i primeni u praksi najznačajniji su obligacioni ugovori, a među njima, praktično, najvažniji su oni kojima se stvaraju obligacije - vezane dužnosti, obaveze. U prethodnom poglavlju ukazano je da ugovori nastaju na taj način što jedna strana - ponuđač dostavlja ponudu drugoj strani - u našem slučaju investitoru, a ova strana tu ponudu prihvata. Ponuda i prihvatanje ponude su, dakle, dve radnje iz kojih se sastoji zaključenje ugovora. Na slici 5-2 ugovaranje je izdvojeno kao posebna faza i definisano je kao usaglašavanje slobodne volje kupca i prodavca usluga, odnosno investitora i generalnog izvođača. Iako je prisutna težnja da se u tenderskoj (ponudbenoj, predugovornoj) dokumentaciji definišu svi budući odnosi, naročito opšti i posebni uslovi, u praksi je uobičajeno da investitor i generalni izvođač pregovaraju pre samog čina potpisa ugovora. Sam tok pregovora se koristi za bliže definisanje međusobnih odnosa, a značajan deo pregovora je, po pravilu, posvećen definisanju cene, rokova, načina plaćanja i vrlo često potencijalnih isporučilaca opreme i materijala. Zato je i uvedena konstatacija da je proces ugovaranja u stvari period međusobnog usaglašavanja. Taj period je značajno duži u situaciji kada je upit investitora definisan funkcionalnim parametrima.

Ugovor o građenju je ugovor o delu kojim se izvođač radova obavezuje da naručiocu - investitoru izgradi određen građevinski objekat ili da izvede određene građevinske radove na postojećem građevinskom objektu, a naručilac se obavezuje da izvođaču za to plati ugovorenu cenu. Režim kojim je podvrgnut ugovor o građenju u našem pravnom sistemu sastoji se, pored pravila obligacionog prava, i od pravila administrativnog karaktera. U materiji čije je regulisanje prepušteno dispoziciji ugovarača važe odredbe Zakona o obligacionim odnosima, članovi 630 - 647, kao i Posebne uzanse o građenju koje je 1977. godine donela Privredna komora Jugoslavije. Primena ovih uzansi zasniva se na pristanku ugovarača za koji se smatra da postoji i onda kada ih ugovarači ugovora o građenju nisu u celini ili delimično isključili.

**Predmet ugovora** o građenju je građevinski objekat ili deo objekta pod uslovom da čini ekonomsko-tehničku celinu. Zakon o obligacionim odnosima koristi u tom smislu izraz "građevina" i daje definiciju tog pojma (čl. 631). U suštini, predmet ugovora o građenju svodi se na građevinske radove. Oni se odnose na izgradnju građevinskog objekta, na ugrađivanje i montažu uređaja ili opreme, kao i na rekonstrukciju i adaptaciju postojećeg objekta. U praksi se pojavljuju i završni radovi (stolarski, parketarški, izolaterski, itd.), ali se smatra da su oni sastavni deo izgradnje objekta. Od građevinskih radova treba razlikovati pripremne i prethodne radove, koji se odlikuju određenim specifičnostima. **Pripremni radovi** se, po pravilu, ugovaraju zajedno sa izgradnjom objekta, ali se mogu ugovarati i posebno. Oni obuhvataju izgradnju pristupnih puteva, privremenih objekata za smeštaj i ishranu radnika, privrednog gradilišta i slično. **Prethodni radovi** (izrada studija, prethodna istraživanja, izmeštanja značajnijih objekata, itd.) ne ulaze u ugovore o građenju, jer se oni izvode pre donošenja odluke o izgradnji građevinskog objekta. Tokom izvođenja radova često se pojavljuju i tzv. **nepredviđeni radovi**. To su radovi koji nisu obuhvaćeni ugovorom, a moraju se izvesti zbog osiguranja stabilnosti objekta ili radi sprečavanja nastanka šteta. Javljaju se usled neočekivano teže prirode zemljišta, neočekivane pojave voda ili drugih vanrednih i neočekivanih događaja. Izvođač je dužan o ovima pojavama da obavesti investitora i ima pravo na pravičnu naknadu za tako izvedene radove. Investitor po pravilu može raskinuti ugovor, ako bi usled nepredviđenih radova ugovorena cena bila znatno povećana, s' tim što je, u tom slučaju, dužan da isplati izvođaču odgovarajući deo cene za već izvedene radove, kao i pravičnu naknadu za neophodno učinjene troškove. **Naknadni radovi** nisu obuhvaćeni ugovorom, obično su posledica zahteva investitora i ponekad nisu ni nužni za ispunjenje ugovora. Ukoliko naručilac zahteva od izvođača da te radove izvede, dužan je da ih posebno plati.

**Cena** je drugi bitan element ugovora o građenju. Obično se određuje po jedinici mere ugovorenih radova (jedinčna cena) ili u ukupnom iznosu (paušalna cena). Između ove dve varijante u praksi postoje mnogi modaliteti. Izmena cena, inače česta u građevinarstvu, može da se zahteva "ako su se u vremenu između zaključivanja ugovora i njegovog ispunjenja povećale cene radova, tako da bi trebalo da ta cena bude viša za dva procenta" (Zakon o obligacionim odnosima, čl. 636). Izvođač ne može po ovom osnovu da zahteva izmene cena ako je u zakašnjenju na izvođenju preuzetih radova. Ako se ugovorne strane sporazumeju da se fiksna cena neće menjati zbog promenjenih okolnosti, smatra se da je time izvođač preuzeo "povećani" rizik, koji je u građevinarstvu često limitiran (npr. najviše deset posto od ugovorene cene).

**Rokovi** u građevinarstvu su posebno važni, te i zato odgovarajući zakonski propisi predviđaju obavezu za stranke da odrede rokove izvođenja radova koji su predmet ugovora. Sa tim u vezi značajni su rokovi uvođenja izvođača u posao, dinamički plan izvođenja radova i rokovi za predaju građevinskog objekta, odnosno pojedinih faza radova. Radi obezbeđenja ugovorne discipline ugovorne strane, po pravilu, unose u ugovor o građenju odredbe o ugovornoj kazni za slučaj neurednog ispunjavanja ugovornih obaveza.

Osim predmeta, cene i roka, ugovor o građenju bliže određuje i ostale, manje bitne elemente, kao što su kvalitet radova, preciznija uloga učesnika, način kontrole realizacije, mogućnost raskida ugovora i slično. Na međunarodnom tržištu usluga rešenja ugovornih odnosa su raznolika, od ugovora formularskog tipa u slučaju dobro pripremljenje tenderske dokumentacije (vidi poglavlje V) do ugovora napisanih u vidu romana u okviru kojih

ugovorne strane teže da smeste sve svoje stavove i ograde od potencijalnih problema. Međutim, suština je uvek ista. Uvek postoji predmet posla koji se realizuje u određenom vremenskom roku, za određenu cenu i pod definisanim uslovima. Sve što je u suprotnosti sa važećim pravom zemlje u kojoj se radovi izvode, a navedeno je u ugovoru, nema važnost. U ovom poglavlju dati su i primeri opštih uslova u okviru kojih se, na tržištima na kojima najčešće nastupaju naši izvođači, pokušavaju da sagledaju i reše sve moguće sporne situacije u realizacije ugovora.

## **6.2 Osnovni tipovi ugovornih strategija za realizaciju projekata u građevinarstvu**

### **6.2.1 Faktori koji utiču na izbor ugovorne strategije**

Izbor tipa ugovornih odnosa između učesnika na projektu direktno je zavisano od prioriteta osnovnih ciljeva projekta (troškova, vremena, kvaliteta, rizika i sl) i karakteristika objekta koji se gradi (kompleksnost, izvodljivost, primena specifičnih tehnologija i sl). Može se reći i da je izbor tipa ugovornih odnosa u građevinarstvu često posledica analize mogućnosti i želja, pre svega investitora, a zatim i okruženja u kome funkcionišu ostali potencijalni učesnici u poslu. Pri tome treba imati u vidu da je investitor taj koji odlučujuće utiče na definisanje ciljeva projekta i lokacije gradnje, pa i na izbor odgovarajuće ugovorne strategije.

Na primer, ukoliko je želja investitora da što više poslova prenese na izvođača, uz maksimalnu sigurnost u pogledu roka i konačne cene objekta, logično je da će postojati težnja da se sa jednom kvalitetnom firmom zaključi ugovor i za projektovanje i za izgradnju (sa što jasnijim opisom izgleda i funkcija budućeg objekta) za unapred definisanu ukupnu cenu. Ukoliko je, sa druge strane, investitor opremljeniji za kontrolu realizacije projekta i rok nije najvažniji faktor, možda će se strategija zasnivati na tome da se prvo zaključi ugovor sa projektantskom firmom i detaljno definiše obim posla, a potom, uz postojanje odobrene i revidovane dokumentacije, izgradnja objekta poveri drugoj firmi.

Iskusan izvođač, sa svoje strane, takođe nije bez šansi da pre potpisivanja ugovora utiče na njegovu formu i sadržaj, pogotovu ako je solidno istražio tržište i ponudio niz besplatnih usluga investitoru u fazi koncipiranja posla. Za izvođača je veoma važno da pravilno sagleda i ugovorom definiše obim i cenu posla, kao i metodologiju plaćanja izvedenih radova. Metodologija plaćanja uslovljena je načinom na koji je formirana ugovorna cena.

Kada je tip ugovornih odnosa jednom definisan, on ima veoma veliki uticaj na rok i troškove realizacije projekta. Zbog toga stručna udruženja širom sveta, pa i veće firme, sagledavaju i publikuju tipske ugovore, sa namerom da što bolje standardizuju proces ugovaranja u građevinarstvu. Praksa razvijenih zemalja nalaze da se profesionalan pristup ugovaranju radova u građevinarstvu bazira na primeni i/ili adaptaciji poznatih modela ugovora, u skladu sa prethodno izvršenom analizom konkretnih uslova u kojima se realizuje projekat.

## 6.2.2 Osnovna podela ugovora o građenju

U referenci [37] izvršena je podela ugovora na **klasične i kompleksne** ugovore. Ona je, svakako, i dalje aktuelna, a ovde dajemo nove podele prema tri osnovne grupacije:

1. podela ugovora prema načinu utvrđivanja cene;
2. podela ugovora na osnovu odnosa ključnih učesnika na projektu; i
3. podela ugovora prema načinu finansiranja.

Podela ugovora po raznim osnovama već je nagoveštena u poglavlju IV. U tom poglavlju, tipovi ugovora prema načinu utvrđivanja cene i načinu finansiranja sagledani su prvenstveno sa aspekta istraživanja tržišta, dok na ovom mestu suštinski analiziramo moguće ugovorne varijante sa raznih aspekata.

Prema načinu utvrđivanja cene, rečeno je da ugovorna cena može biti definisana na tri principijelna načina: kao ukupni (paušalni) iznos, bez detaljnijih podataka o količinama radova; na osnovu direktnog merenja i vrednovanja izvršenih radova, zasnovano na unapred dogovorenom sistemu merenja radova; ili na bazi stvarnih troškova koje izvođač ima tokom svog poslovanja, uključujući unapred definisane fiksne troškove i zaradu izvođača. Svaki od navedenih tipova ugovorne cene može se u praksi primeniti sam ili u kombinaciji sa drugima.

Što se tiče podele prema načina finansiranja, ona je relativno opširno razmatrana u poglavlju 4.4. Podrazumeva se da postoje ugovori za koje je obezbeđeno kompletno gotovinsko ili kreditno finansiranje, zatim ugovori kod kojih se deo ugovorene cene ili kompletna cena plaća isporukom roba, kao i ugovori u kojima izvođač finansira deo cene projekta koji gradi. U poslednjem slučaju zaključuju se dva ugovora i to jedan o izvođenju radova i drugi o izvođačevom finansiranju projekta. Posebna vrsta ugovora o finansiranju su ugovori kod kojih investitor, umesto da zaključuje ugovor sa izvođačem o vraćanju primljenog kredita, nudi, sada zajmodavcu, da naplatu datog kredita obavlja naplatom potraživanja prodajom proizvoda ili usluga objekta koji je gradio i kreditirao, sve dok ne naplati celokupni iznos kredita i pripadajućih kamata. U ovu grupaciju, svakako, spadaju i BOT projekti s obzirom da pružaju šansu izvođačima da budu i finansijeri, i da naplatu svog predfinansiranja obave eksploatacijom izgrađenog objekta.

Podela ugovora na osnovu ključnih odnosa na projektu veoma je značajna za izvođača, jer definiše učesnike koji mogu biti uključeni u realizaciju projekta i njihovu hijerarhiju. Na primer, ukoliko je investitor odlučio da, pored izvođača, anažuje i nezavisnog *project manager-a*, u ugovoru mora biti definisana njegova nadležnost i akcije koje može da sprovodi prema izvođaču u ime investitora. Slično važi za posebno imenovanog projektanta, isporučioća / izvođača koga investitor obavezno želi da uključi u realizaciju ili specijalne konsultante investitora. Izbor ključnih odnosa na projektu, pošto je definisan ugovorom, predstavlja volju investitora i ima za posledicu čitav niz ugovornih i proceduralnih specifičnosti. Njegovim utvrđivanjem investitor, u stvari, definiše ključnu organizacionu šemu za realizaciju projekta sa svog stanovišta, koja izvođaču treba da služi kao osnova za dalje planiranje svog delovanja i formiranje sopstvene organizacione šeme.

U praksi je posebno aktuelna i na mnogo mesta analizirana podela ugovora u odnosu na način formiranja cene i u odnosu na izbor ključnih odnosa učesnika tokom realizacije projekta, pa tim pitanjima i ovde posvećujemo dužnu pažnju.

### **6.2.3 Tipovi ugovora u odnosu na način formiranja cene**

Cena se u građevinarstvu određuje na nekoliko načina: paušalno, ili na osnovu direktnog merenja i vrednovanja izvršenih radova ili na bazi stvarnih troškova koje izvođač ima tokom svog poslovanja.

U prvom slučaju, reč je o ugovorima sa ukupnom paušalnom cenom bez pokazatelja količina radova.

U drugom slučaju, koji je mnogo češći kod velikih projekata, primenjuje se neka od poznatih metoda merenja i računanja cene na osnovu fizičkih pokazatelja o obimu radova. Tipovi ugovora koji su zasnovani na ovom principu uključuju nekoliko varijanti između dve krajnosti: ugovorene ukupne cene bez ikakvih količina i cene iskazane detaljnim predračunom radova.

U trećem slučaju se stvarni troškovi, sa dokazima o njihovoj veličini, fakturišu investitoru zajedno sa nekim procentom unapred dogovorenih fiksnih troškova i zarade izvođača. Ovaj princip je u praksi mnogo manje zastupljen.

Mnogi standardni tipovi ugovora odvojeno tretiraju svaku od pomenutih alternativa, usklađujući ostale elemente ugovora sa propisanim načinom formiranja cene. Evidentno je da takav pristup prihvata činjenicu da pristup sagledavanju troškova u građevinarstvu odlučujuće utiče na izbor tipa ugovora, a samim tim i na način upravljanja projektom.

#### **Ugovori sa ukupnom (paušalnom) cenom (Lump Sum Contract)**

Ugovor sa ukupnom cenom često ne sadrži nikakve pokazatelje o količinama radova, već samo crteže, tehničke opise (specifikacije) i uslove za izvođenje radova. On predstavlja najjednostavniji tip ugovora u građevinarstvu sa stanovišta definisanja cene. Prilikom nuđenja radova sa definisanom ukupnom (paušalnom) cenom izvođač, po pravilu, nije obavezan da obrazloži način na koji je cena formirana.

Ukoliko tehnička dokumentacija to dozvoljava, može (ali ne mora) da se formira predmer radova. Često se za ceo objekat ili pojedine njegove delove, zavisno od tipa, koriste metode brze procene da bi se odredila cena, npr. elementarni model troškova. Ako postoji predmer radova za pojedine poslove iz predmeta ugovora, on može da se priključi ugovornim dokumentima, najčešće tehničkom opisu radova, sa ciljem da se predmet posla što bolje definiše. Tada se može govoriti o ugovoru sa definisanom ukupnom cenom sa ili bez iskazanih količina radova. Postojanje i tačnost predmera ne mogu da utiču na ukupnu cenu radova, bez obzira na kasnije utvrđenu činjenicu da su neki radovi količinski precenjeni ili potcenjeni. Promenljivost ugovorene paušalne cene obično je uslovljena jedino izmenama koje eksplicitno, u pismenoj formi, naloži investitor ili njegov ovlašćeni predstavnik.

Ugovor sa definisanom ukupnom cenom bez iskazanih bilo kakvih količina radova posebno je pogodan za ugovaranje manjih poslova, u cilju uštede vremena i novca potrebnih za detaljnu analizu količina. Za veće poslove, praksa nalaže, raste potreba za pokazateljima fizičkog obima radova, posebno u fazama kada se porede ponude izvođača ili kada se rešavaju sporne situacije u vezi sa plaćanjem. Obzirom da ukupna cena radova iskazana bez pojedinačnog sagledavanja pozicija radova sadrži i kompenzaciju za povećani rizik koji takav pristup sadrži, jasno je da treba težiti bar što boljem opisnom sagledavanju obima posla.

Za potrebe privremenog obračuna i plaćanja izvršenih radova poželjno je da se cena u ugovoru iskaže razbijeno, u formi plana plaćanja, sa ciljem da se tokom realizacije projekta izbegnu nesporazumi u vezi plaćanja izvršenih radova. Pravilan pristup nalaže da se plan plaćanja prilagodi dinamici izvršenja radova na gradilištu, sa jasno definisanim kontrolnim tačkama koje su uslov za naplatu. Ovakvi ugovori de facto predstavljaju proširenje koncepta ukupne (paušalne) ugovorene cene i mogu se nazvati *ugovori sa listom (spiskom) radova* "Lista radova" može da bude u formi grubog predmera i predračuna, koji se može koristiti za potrebe kontrole realizacije radova, ili u formi tabele sa nazivima i cenama za pojedine vrste posla ili faze radova. Bez obzira na priloge koji ugovorenu cenu bliže objašnjavaju, ona je faktički u dobroj meri fiksirana i podložna promenama samo u slučaju očigledne promene obima ili uslova realizacije posla. Izvođač treba da bude vrlo vešt i naplatu podesi tako da obezbedi dovoljan priliv sredstava, da bi radove mogao normalno da obavlja. Ovo je posebno važno kod ugovora kod kojih nije predviđen avans. Jasno je da u toj situaciji izvođač treba da bude sposoban da obezbedi takav priliv sredstava koji bi pokrio početne troškove građenja.

Kod ovakvih ugovora, vrlo je važno pitanje o obimu izvođačeve obaveze u okviru ukupne (paušalne) cene. Najčešća odredba u ugovorima ove vrste glasi: da je izvođač dužan da izvede sve one radove koji su opisani tenderskim dokumentima, kao i one radove koje je neophodno izvesti da bi objekat mogao da služi svrsi zbog koje se gradi. Ovom odredbom investitor pokušava da propuste svog projektanta prebaci na izvođača postavljajući pred njega zahtev da, kao prosečno kvalifikovani izvođač, mora da uzme u obzir i one radove koje je eventualno projektant ispustio. Bez obzira na postojanje ove odredbe, kojom se na teret izvođača stavljaju i propusti investitora, to nije u praksi sasvim moguće uraditi. Mora se imati u vidu da ugovor ne sme da dovede nijednu ugovornu stranu u neravnopravan položaj, pa je teško ostvarivo da investitor traži od izvođača da izvede, recimo, dva puta veći obim radova. U tom pogledu važi pravilo da sve ono što nije bilo sadržano u tenderskoj dokumentaciji, a jednom iskusnom izvođaču nije bilo moguće da pretpostavi da je potrebno i neophodno da se izvrši, mora izvođaču da bude posebno plaćeno. Naravno, svi radovi koje investitor naknadno traži da se izvedu, a nisu bili predmet ugovora, treba, takođe, da budu posebno plaćeni.

U praksi, prisutne su dve potpuno suprotne tendencije investitora i izvođača. Dok investitor teži da sve dodatne i naknadne radove koji se pojave tokom izvođenja radova tretira kao radove obuhvaćene paušalnom cenom, izvođač teži suprotno. Svrha ugovora je upravo da ovakve situacije predvidi i reši unapred. Na primer, ako se izvođač ugovorom obavezao da izvrši betoniranje površina za koje mu je potrebna skela i oplata, a ni skela ni oplata nisu bili navedeni u tenderskoj dokumentaciji, on ipak nema prava da traži dodatna sredstva, jer se, po prirodi posla, smatra da je izvođač posla morao da zna da su mu i skela i oplata

neophodni za tu vrstu posla. Ukoliko, pak, investitor tokom realizacije radova insistira na posebnoj, a u inicijalnoj dokumentaciji ne naznačenom kvalitetu betonskih površina, za šta je potrebna oplata posebnog kvaliteta, postoji realna osnova za dodatno plaćanje.

U praksi se često misli da sistem ukupne (paušalne) cene za čitav objekat podrazumeva isti princip kao i "ključ u ruke". Međutim, to mišljenje nije ispravno, jer je kod ugovora "ključ u ruke" akcenat dat na obavezi izvođača da sa stanovišta kompletnosti i funkcionalnosti, obavi svoju ugovornu obavezu, a ne o ceni (vidi detaljnije u nastavku poglavlja). Sa druge strane, kod ugovora sa ukupnom (paušalnom) cenom upravo je dat akcenat na cenu koja je paušalno određena za unapred utvrđen obim radova, pa se cena na osnovu utvrđenog obima posla ne može menjati. Nije retka ni praksa da se ugovara po sistemu "ključ u ruke" za paušalnu cenu.

Takođe, ne treba poistovećivati pojmove ukupna (paušalna) cena i fiksna cena. Fiksna cena može da se odnosi na bilo koji tip ugovora i detaljnije je razmatrana na kraju ovog poglavlja.

### **Ugovori zasnovani na predmeru i predračunu radova (*Bills of Quantities Contract*)**

Ovaj tip ugovora obavezno sadrži predmer i predračun radova, pripremljen na osnovu nekog standarda o merenju radova. Ovakav koncept, zasnovan na jediničnim cenama, počiva na principu da cena posla direktno zavisi od količina izvršenih radova. Samim tim, ona je podložna promenama tokom gradnje. Predmer i predračun radova treba da sadrže i obaveze izvođača u pogledu pripremljenih radova, obezbeđenja mehanizacije, osiguranja i sličnih poslova koji ne podrazumevaju direktnu ugradnju materijala i opreme u objekat. Cena za ove prateće poslove ponekad se ne iskazuje posebnim stavkama u predračunu, ali ona tada obavezno mora da bude uključena u ostale pozicije, koje opisuju direktno izvođenje radova na izgradnji objekta. Jasno je da ovakav pristup zahteva obimniju pripremu posla i izvesne početne troškove koje učesnici treba da predvide u svom budžetu.

Ugovaranje radova na osnovu unapred pripremljenog predmera i predračuna ima više prednosti, od kojih je najvažnija da se postiže jednaka startna pozicija za izvođače i obezbeđuje objektivniji izbor najpovoljnijeg izvođača. Pored toga, postojanje predmera i predračuna radova stvara preduslove za bezbolnije rešavanje konflikata tokom realizacije projekta, jer su njime unapred definisane jedinične cene za eventualne naknadne radove i viškove radova. Na kraju, izvođač ima mnogo jasnije početne parametre za planiranje izvođenja radova i naručivanje materijala.

Formiranje predmera radova je najvažnije pitanje prilikom razmatranja ove vrste ugovora. Težnja, svakako, treba da bude ka standardizaciji ovog posla i omogućavanju primene unapred definisanih profesionalnih pravila. Standardizacija tehnologije za izradu predmera radova obično je zadatak stručnih inženjerskih udruženja i naučno-obrazovnih institucija. Propisivanjem odgovarajuće stručne procedure "obezbeđuje se razlikovanje klasa radova i vrsta radova slične prirode koji se izvode na različitim lokacijama, u cilju boljeg sagledavanja troškova" (definicija iz procedure *Civil Engineering Standard Methods of Measurement - CESMM*, izdanje engleskog udruženja građevinskih inženjera, ICE).

Standardizaciji merenja je više mesta posvećeno u poglavlju V, koje se bavi izradom ponude.

Postojanje predmera radova ne znači i dovoljno tehničkih podataka za sagledavanje cene. Svrha predmera je da dovoljno konciznim i opštim opisima i količinama da jasnu sliku o obimu posla, a ne i da posao potpuno definiše. Prilikom određivanja cena treba uzeti u obzir i dodatne informacije sadržane u tehničkim opisima (specifikacijama) i na detaljnim crtežima. Nepostojanje standardnog načina izrade predmera i predračuna obično podrazumeva navođenje nepotrebnih tehničkih detalja u opisu pozicija, što otežava sistemski pristup upravljanju projektima. Formiranje cena za stavke u premeru može da se obavlja uz korišćenje zvaničnih publikacija sa cenama za standardne pozicije radova na određenom tržištu.

Utvrđivanje ukupne cene zbirom proizvoda ugovorenih jediničnih cena i procenjenih količina predstavlja jedan od klasičnih način ugovaranja u međunarodnim ugovorima. Taj način je prihvaćen i u Okviru opštih uslova FIDIC-a. Suština ovakvog ugovora da se između investitora i izvođača postiže dogovor o jediničnim cenama svake pozicije radova, dok se količine radova u ugovoru definišu u procenjenim vrednostima (*estimated quantities*). Za ovakvu vrstu ugovora izvođač podnosi ponudu na osnovu investitorovog predmera i sopstvenog predračuna radova. Obzirom da su količine u ugovornom predmeru i predračunu radova samo procenjene, stvarne količine se utvrđuju tek na osnovu izvršenih radova, koje meri Inženjer. Ovakva vrsta ugovora zahteva od obe ugovorne strane vrlo pažljivo vođene evidencije o nalogima i prepisci tokom realizacije projekta. Izvođač, posebno, treba da vodi računa o celokupnom sistemu upravljanja dokumentacijom i da, u tom pravcu, formira i svoju strategiju upravljanja projektom.

Kod ove vrste ugovora plaćanje se obavlja na osnovu tzv. privremenih - mesečnih situacija i radova, kao i na osnovu okončane - završne situacije koja predstavlja ukupnu vrednost radova. Prednost ovakvih ugovora je što se evidentiraju stvarno izvršene količine radova, pa izvođač obično ne preuzima preveliki rizik za količine, kao što je to slučaj kod ugovora sa ukupnom (paušalnom) cenom. U ovaj tip ugovora, najčešće se unose i odredbe da jedinične cene koje se ugovaraju važe i u slučaju povećanja ili smanjenja procenjenih količina u okvirima  $\pm 10-15\%$ . Ukoliko se količine, tokom realizacije projekta, povećaju ili smanje, izvođač obično ima pravo da traži izmenu ugovorenih jediničnih cena. Izvođač, takođe, ima pravo da traži da se ugovorima predvidi eventualno usklađivanje cena primenom klizne skale, ukoliko se radi o višegodišnjim projektima. Varijante ugovora zasnovanih na predmeru i predračunu su prilično brojne, sa različitim stepenom odgovornosti izvođača i investitora u slučaju značajnije promene jediničnih cena i/ili procenjenih količina.

U praksi se sreću i tzv. **ugovori sa listom jediničnih cena** (*schedule contracts*), gde su definisane samo jedinične cene za pojedine radove, bez količina (*schedule of rates*). Tokom realizacije projekta, na osnovu kasnije utvrđenih količina i prethodno datih jediničnih cena dolazi se do cene radova. Time se investitor štiti od nepovoljne situacije da o jediničnim cenama raspravlja posle potpisivanja ugovora, kada ima značajno lošiju poziciju za pregovaranje. Liste unapred utvrđenih jediničnih cena često se pridodaju premeru i predračunu radova, sa ciljem da se pripreme parametri za obračun naknadnih radova i nepredviđenih radova.

## **Ugovori koji predviđaju nadoknadu učinjenih troškova (*Cost Reimbursement Contract*)**

Ugovor koji predviđa nadoknadu učinjenih troškova predviđa plaćanja u skladu sa stvarno učinjenim troškovima, plus određena procentualna (*Cost Plus %*) ili fiksna (*Cost Plus Fee*) nadoknada na ime indirektnih troškova i zarade. Pri tome treba precizno navesti spisak troškova koji su uključeni u nadoknadu koja se isplaćuje preko stvarnih troškova. Obzirom da je indirektno troškove teško normirati ili standardizovati, oni su predmet direktne pogodbe izvođača i investitora.

Postavlja se pitanje kakav treba da bude stav izvođača prema korišćenju ugovora tipa *Cost Plus* ili "troškovi zajedno sa". Ovaj tip ugovora je, na prvi pogled, idealan za izvođača jer se po osnovnom konceptu cena utvrđuje tako što se izvođaču priznaju učinjeni troškovi na izvođenju radova, pa se na tako proračunate troškove isplaćuje određeni procenat ili iznos. Neiskusni izvođač može vrlo lako biti privučen osnovnim konceptom ugovora, računajući da će mu svi troškovi biti priznati i da je njegova veština jedino u tome da ugovori što veći "plus", tj. svoju dobit. Međutim, odredbama kojim se utvrđuje šta su troškovi koje investitor priznaje, čitav koncept može da se pretvori u veoma nepovoljan ugovor po izvođača, naravno, ukoliko nije ugovorio dobar način na koji će mu se troškovi priznavati. Naime, ugovorom se investitor obavezuje da će priznati samo troškove neophodne za izvršenje posla. Tu se posebno regulišu pitanja broja izvršilaca radova, kao i normativi materijala koji se upotrebljavaju. Sva priznanja troškova u vezi materijala, opreme i/ili obezbeđenja radne snage na gradilištu, po pravilu, uslovljavaju se ispunjenjem određenih procedura pri kupovini ili podugovaranju. Ove procedure su pokušaj investitora da se obezbedi od neregularnih aranžmana prilikom nabavke.

Čest slučaj kod ovog tipa ugovora je da izvođač finansira troškove radova, a investitor mu te troškove s vremena na vreme plaća. U praksi se mogu sresti razne varijante priznavanja efektivnih troškova i nagrade u procentualnom ili fiksnom iznosu, kao na primer:

- troškovi zajedno sa procentom od troškova (*Cost Plus Percentage of Cost*);
- troškovi zajedno sa fiksnim honorarom izvođača (*Cost Plus Fixed Fee*);
- troškovi sa fiksnim honorarom i podelom profita (*Cost Plus Fixed Fee with a Profit Sharing Clause*);
- troškovi sa fiksnim honorarom i klauzulom o nagradi (*Cost Plus Fixed Fee with a Bonus Clause*);
- troškovi sa kliznom skalom honorara (*Cost Plus Fixed Fee with a Sliding Scale of Fees*);
- troškovi sa limitom koji se nikako ne sme premašiti (*Cost Plus with Guaranteed Sealing Price*).

Tip ugovora u kojem se utvrđuje cena koja se nikako ne sme premašiti (*Sealing Price*) je posledica prigovora osnovnom tipu ugovora (*Cost Plus % ili Cost Plus Fee*) da investitor nikad ne zna unapred kakvi i koliki će biti troškovi građenja. Karakteristika ovog tipa ugovora je da, u slučaju prekoračenja utvrđene gornje granice troškova, izvođač sam snosi rizik tog povećanja. Na ovaj način investitor se osigurava od neopravdanih zahteva izvođača

za dodatnim isplatama zbog povećanja troškova. Sa druge strane, izvođač ozbiljnije i preciznije sagledava svoje troškove, jer, na taj način, direktno određuje nivo profita koji se nalazi u okviru, tzv. fiksnog honorara.

Sistem nadoknade stvarnih troškova ne motiviše izvođača da te troškove optimalno kontroliše. Ovakav tip ugovora zato treba koristiti samo u slučajevima kada nije opravdano ili moguće zahtevati od izvođača da proceni vrednost određenog posla. Takvi su slučajevi iznenadnih i hitnih sanacija, specifičnih istražnih radova i sličnih teško predvidivih radova. O relativno retkoj primeni svedoči i činjenica da u anglo-saksonskej praksi tip ugovora po ovom sistemu određivanja cene radova praktično ne figuriše [69], osim kao predlog u formularima NEC (*New Engineering Contract*).

## **Kombinacije osnovnih tipova ugovora i mogućnost fiksiranja ugovorne cene**

Pored napred jasno definisanih, česti su i **hibridni ugovori**, u kojima se, zavisno od vrste i veličine projekta, kombinuje način definisanja ugovorne cene. Za kompleksnije projekte ovo je i neophodno, pogotovu kada se imaju u vidu specifičnosti procene troškova u građevinarstvu. Na primer, za obimnije radove ispod kote 0.00 obično je nepovoljno primeniti model ugovora sa ukupnom (paušalnom) cenom, zbog uslova rada u tlu. Ozbiljniji radovi u tlu po pravilu se ugovaraju na osnovu predmera i predračuna, sa plaćanjem stvarno potrebnih i izvršenih količina. Sa druge strane, za standardne radove iznad kote 0.00, gde se troškovi mogu dobro proceniti i bez detaljnog predmera i predračuna radova, primena koncepta ukupne (paušalne) cene je uobičajena.

Nezavisno od odabranog tipa ugovora i način formiranja cene, može se postaviti pitanje o promenljivosti cena tokom realizacije ugovore. Investitori u praksi teže da cenu što je moguće više fiksiraju, uključujući što je moguće veći obim radova. Njihov cilj je da time utvrde budžet za realizaciju projekta i izbegnu njegove kasnije izmene.

Naš Zakon o obligacionim odnosima takođe sadrži odredbe o **fiksnoj ceni**, ali kao što ćemo videti, ta cena je fiksna samo do određene granice. Time se štiti izvođač i pruža mu se šansa da se izbori za promenu cene ukoliko je došlo do značajnih promena u odnosu na odredbe definisane ugovorom, i stanja u okruženju pri skalpanju ugovora (čl. 636):

1. Ako je ugovoreno da se cena radova neće menjati u slučaju da se posle zaključenja ugovora povećaju cene elementa 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%;
2. U ovom slučaju izvođač može zahtevati samo razliku u ceni koja prelazi 10%, osim ako je do povećanja cene elemenata došlo posle njegovog dolaska u zakašnjenje.

Bilo koji od navedenih tipova ugovora može biti ugovor sa fiksiranom cenom bez mogućnosti promene, ili ugovor kod koga je moguće da cena se usklađuje u zavisnosti od okolnosti.

Na međunarodnom tržištu primena ugovora sa fiksnom cenom podrazumeva da se cena ne može menjati usled promenjenih okolnosti na tržištu i predstavlja veliki rizik za izvođača. Ovakvi ugovori mogu da rezultiraju nerealnom ugovornom cenom, jer svaki izvođač, znajući da mu se neće priznati klizna skala (usklađivanje cene u zavisnosti od promene cena materijala i radne snage), nastoji da u svoje cene pod kojima nudi posao, unese što više rezervi i obezbeđenja od rizika, za slučaj da dođe do porasta cena u toku izvođenja radova. Pošto investicioni poslovi traju, po pravilu, od jedne do pet i više godina, svaki izvođač je prinuđen da se bavi predviđanjima i procenama o porastu troškova, tj. cena svih onih elemenata koji utiču na njegovu cenu. U takvim predviđanjima uvek postoje dve krajnosti. U prvom slučaju, izvođač može da pretera sa procenom rizika i da proračuna tako visoke cene koje ga eliminišu u fazi nuđenja, a u drugom da potceni budući posao, i ponudi najnižu cenu, a da kasnije, nakon ugovaranja, ne bude u mogućnosti da ga izvede.

Ovaj tip ugovora zahteva oprez i sa strane investitora, kome je, pre svega, stalo da izgradi objekat i puštanjem objekta u funkciju obezbedi profit i vraćanje eventualno podignutih kredita. U slučaju da izvođač ne može da realizuje objekat u okviru ugovorene cene, gubi i investitor, zbog velikih zastoja koji nastaju na gradilištu i problema sa nedovoljnim obezbeđenjem finansiranja u završnoj fazi radova. Situacija može da bude i nepovoljnija za investitora ukoliko u toku izvođenja radova ne dođe do nekog značajnog povećanja cena, a prethodno su svi ponuđači, a prema tome i izabrani ponuđač i izvođač, u svoju cenu ugradili velike rezerve za slučaj povećanja cena.

Na kraju se može zaključiti, da ugovor sa fiksnom cenom nije poseban tip ili vrsta ugovora i da se svaki od analiziranih tipova ugovora može klauzulom o nepromenljivosti cene pretvoriti u ugovor sa fiksnom cenom. Na našem tržištu je mnogo češći slučaj da se cena ugovora u skladu sa cenama na dan podnošenja ponude ili potpisa ugovora, a da se strankama ostavlja mogućnost da cene usklađuju tokom izvođenja radova. U principu, zaštitnim klauzulama nazivaju se one klauzule koje osiguravaju vrednost novca u kojem je izražena obaveza iz ugovora. Zaštitna klauzula, koja ugovorenu cenu vezuje uz kretanje cene radne snage ili roba, naziva se "klizna skala". Klauzule koje cenu izraženu u nekoj valuti vezuju za zlato nazivaju se "zlatne klauzule", dok se vezivanje valute, u kojoj je izražena cena, za neku drugu valutu naziva "paritetna klauzula".

## **6.2.4 Tipovi ugovora u odnosu na izbor ključnih odnosa na projektu**

Ne može se reći da izbor tipa ugovora o građenju ne zavisi od predmeta posla, naprotiv. Vrsta radova koji se ugovaraju (građevinski, mašinski, elektro) i kompleksnost projekta itekako su važni za investitora koji razmišlja o započinjanju novog posla. Uobičajeno je da se prema vrsti rada, tj. predmetu posla uopšteno govori o podeli na ugovore za:

1. izvođenje samo građevinskih radova;
2. montažu elektro-mašinske opreme u okviru kojih se može ugovarati:
  - samo isporuka opreme;
  - samo montaža opreme;

- isporuka i montaža opreme, ili
  - ili sva tri prethodna posla sa nadzorom radova;
3. izgradnju sa ili bez opremanja objekta, sa raznim nivoima obaveza izvođača u pogledu projektovanja i upravljanja projektom.

Investitor za jedan investicioni objekat može da zaključi posebno ugovore o izvođenju građevinskih i građevinsko-zanatskih radova i proizvodnju, transport i montažu opreme. Međutim, u takvoj situaciji često se postavlja niz pitanja koja treba da daju odgovor o odgovornosti za eventualne propuste i nedostatke koji se pojavljuju na objektu. Zato investitori sve više pribegavaju izdavanju posla jednom izvođaču, tako da mu taj izvođač, sada generalni izvođač, odgovara za ukupan posao. Angažovanje drugih podizvođača i kooperanata postaje obaveza generalnog izvođača koji u takvoj situaciji odgovara za koordinaciju na celom projektu. Time investitor prebacuje svu odgovornost na generalnog izvođača.

Generalno, investitor i njegovi konsultanti mogu da izaberu između nekoliko različitih ugovornih strategija. U većem broju zemalja stručna regulativa i preporuke za rad prepoznaju ove strategije i unose ih u tipske formulare ugovora u građevinarstvu, nazivajući ih ponekad različitim imenima, ali bez većih suštinskih razlika. Može se reći da izabrani tip ugovornih odnosa automatski definiše osnovnu organizacionu šemu realizacije posla sa stanovišta investitora, imenujući ključne učesnike i propisujući njihovo mesto u hijerarhiji rukovođenja.

Osnovne ugovorne strategije, uzimajući u obzir nekoliko izvora [11,12,18,23,69], su:

- **tradicionalna** (*traditional*), koja podrazumeva da izgradnja, za koju je ugovorom zadužen jedan (glavni) izvođač, ne može započeti pre nego što je izrađena i odobrena kompletna projektna dokumentacija ili bar veći njen deo;
- **upravljanje građevinskim projektom** (*construction management*), gde investitor angažuje profesionalnog konsultanta za upravljanje projektom i plaća mu nadoknadu (*fee*), a sam potpisuje ugovore ili direktno sa svim učesnicima ili samo sa projektantom i profesionalnim konsultantom (koordinatorom za izvođenje radova), prepuštajući mu da on preko svojih podizvođača, a pod kontrolom investitora i konsultanta, zaokruži proizvodni proces;
- **"ključ u ruke"** (*turn-key*), koja je proširenje prethodne strategije, obzirom da obim posla iz jednog ugovora sa glavnim izvođačem uključuje i projektovanje i izgradnju, bilo da je u pitanju angažovanje proizvodnih kapaciteta glavnog izvođača za izgradnju ("**projektuj i izgradi**", *design & build*), samo koordinacija izvođenja u organizaciji glavnog izvođača ("**projektuj i upravljaj**", *design & manage*) ili čak garantovanje projektovanih performansi u toku eksploatacije objekta ("**proizvod u ruke**");
- razne specifične i kompleksne strategije, koje proističu iz prethodnih, kao što je "**izgradi, koristi i predaj**" (*build, operate & transfer - BOT*), gde se jednom glavnom izvođaču poverava da objekat izgradi, koristi ga određeni period vremena

i potom preda određenom licu, obično uz učešće u finansiranju izgradnje i kompleksnije ugovorne aranžmane.

Sve navedene ugovorne strategije razlikuju se jedna od druge u pogledu:

- finansijskog rizika kojima su investitor i izvođač izloženi,
- stepena direktne kontrole koju investitor ima nad procesom projektovanja i izgradnje,
- angažovanja izvođača u predugovornoj fazi,
- količine informacija i predradnji koje su potrebne da gradnja započne,
- organizacionih aspekata, tj. linije rukovođenja i kontrole.

Nije retka praksa da se za izgradnju jednog objekta kombinuje više različitih ugovornih strategija, na primer da se konstrukcija izvodi po tradicionalnom principu, a instalacija neke specifične opreme po principu "ključ u ruke". Razlog za ovakav pristup je pokušaj da se navedene razlike između ugovornih strategija pomire u raznim fazama realizacije projekta.

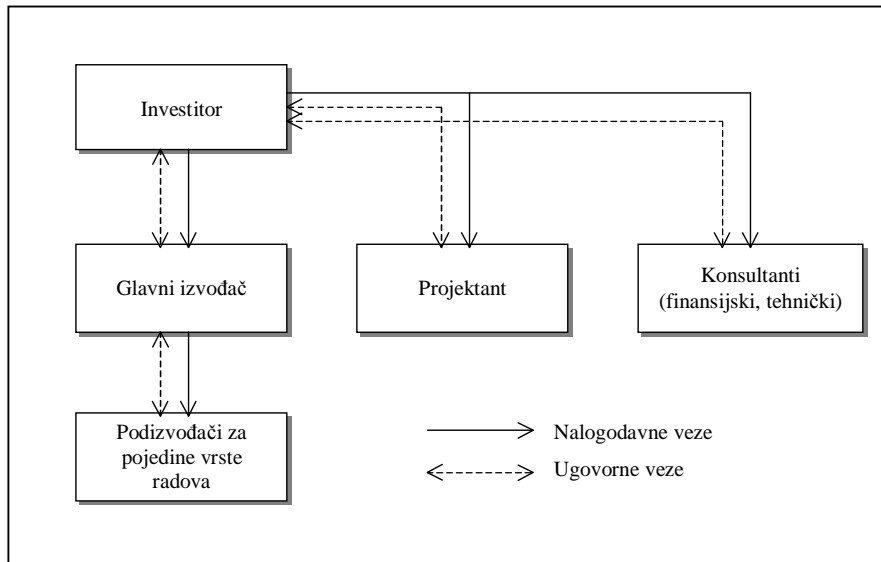
Kada je opredeljena ugovorna strategija, tj. kada je investitor doneo odluku na koji način da podeli obaveze na realizaciji posla, pristupa se formulisanju teksta ugovora. Da bi se izbegle nedoumice i veći propusti, u praksi postoje preporučeni standardni formulari za ove namene, izdati od strane raznih profesionalnih udruženja. Za državne projekte u pojedinim zemljama ili za projekte koje realizuju veće firme često se eksplicitno navodi koji formular za ugovor treba koristiti, tj. investitor koristi prirodno pravo da nametne tip ugovornog odnosa koji je u skladu sa njegovim ciljevima. Izvođač, sa svoje strane, mora da poznaje sve ugovorne alternative i svoj nastup prilagodi početnim uslovima koje je definisao investitor.

### **Tradicionalni tip ugovora**

Ovakav tip ugovora podrazumeva srednji nivo rizika za investitora. Izvođač je odgovoran za izvođenje radova na gradilištu, dok investitor preuzima rizik za rad projektantskog tima. Investitor direktno sklapa ugovor sa projektantom, pokušavajući da preko svog direktora projekta usmerava i kontroliše njegov rad. Na taj način priprema se da u posao uvede izvođača sa što manje nepoznanica, uz maksimalno umanjenje verovatnoće da loša projektna dokumentacija bude izgovor u fazi izgradnje. Po pravilu, projektovanje bi trebalo da se potpuno završi pre početka radova na gradilištu, što omogućava veoma precizno prognožiranje troškova.

U praksi nisu retki pokušaji da se ovako duga procedura sekvencijalnog projektovanja i izgradnje ubrza preklapanjem ovih funkcija. Takav pristup zaista omogućuje kraće rokove, ali je i izvor mogućih problema u vezi sa preuzimanjem odgovornosti za neusklađenost poslova u birou i na gradilištu, za koje su zaduženi različiti izvršioc.

Organizaciona struktura za tradicionalni tip ugovora data je na slici 6-1.



**Slika 6-1** - Organizaciona struktura za tradicionalni tip ugovora

Dobre strane tradicionalnog načina gradnje su poštovanje prirodnog redosleda posla (kompletno projektovanje, pa onda građenje), mogućnost dostizanja visokog kvaliteta u projektovanju i građenju, dobre mogućnosti za procenu i kontrolu troškova, direktna ugovorna kontrola investitora u svim fazama realizacije projekta. Loše strane su relativno dugo trajanje, potreba da investitor bude solidno stručno osposobljen, nemogućnost izvođača da utiče na proces projektovanja i time u projektna rešenja ugrađuje svoju tehnologiju rada.

U pogledu načina definisanja cene, u primeni su razne varijante, od fiksne paušalne cene do utvrđenih jediničnih cena za najsitnije pozicije radova.

## Upravljanje građevinskim projektom

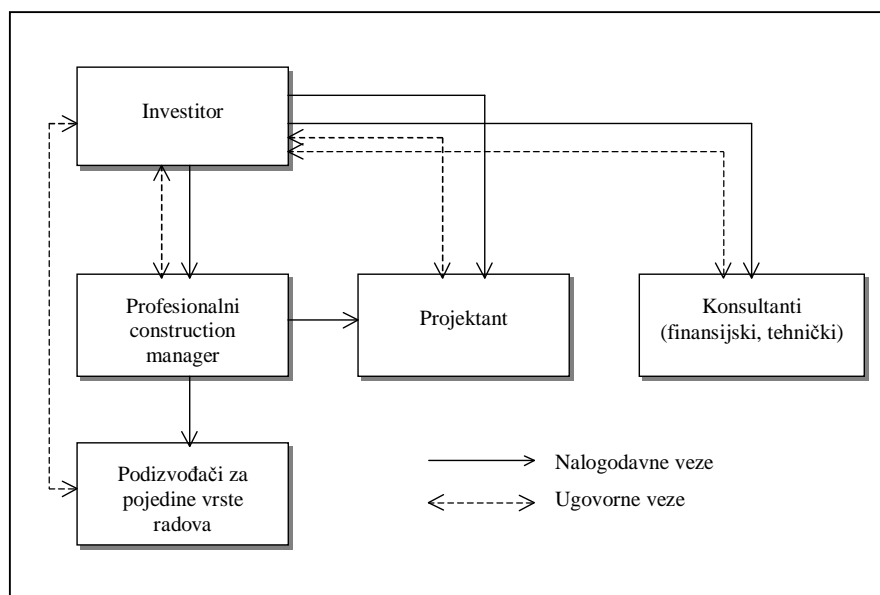
Izborom ove strategije investitor se opredeljuje da samostalno sa svakim od učesnika sklopi ugovor, a da bi obezbedio potreban nivo koordinacije angažuje profesionalnog konsultanta, koji u njegovo ime upravlja građenjem (*construction manager*). Na taj način izbegava se rizik poveravanja kompletnog obima posla jednoj firmi (u određenom smislu, nema klasičnog glavnog izvođača), a preko konsultanta se ostvaruje koordinacija i kontrola radova u fazi projektovanja i izgradnje. Konsultant, tj. onaj kome je povereno upravljanje građenjem, po pravilu nema mogućnost ostvarenja ugovornih obaveza sa izvođačima. Samim tim, njegova finansijska odgovornost je minimalna i prvenstveno počiva na obavezi da profesionalno i bez zanemarivanja obavlja ekspertske usluge, koje naplaćuje u određenom fiksnom procentu od vrednosti posla (obično 3 - 8 %).

Kod kompleksnijih projekata posebno su delikatna pitanja odnosa projektanta tehnologije i izvođača. Pošto se često na toj relaciji javljaju sporovi o odgovornosti, investitori ponekad pribegavaju rešenju da se upravljanje izgradnjom (*construction management*) objekta poveri organizaciji koja je projektovala tehnologiju. Time se solidna odgovornost, što je i logično, daje projektantu tehnologije, jer mu se obezbeđuje mogućnost da utiče na izvođenje radova na objektu.

Da bi mogao da analizira preporuke konsultanta kome je poverio upravljanje projektom i donosi odluke, investitor treba da bude administrativno i stručno dovoljno pripremljen. To se posebno odnosi na ključne komercijalne odluke, pri čijem donošenju neiskusni ili nedovoljno stručni investitor svakako lako može da napravi grešku.

Upravljanje građevinskim projektom, kao zaokružen sistem realizacije projekta, omogućava istovremeno odvijanje projektovanja i izvođenja radova. Ova činjenica je potencijalni izvor sukoba i dodatnih finansijskih potraživanja učesnika, pa se posebno preporučuje pažljivo rukovanje projektnom dokumentacijom i evidentiranje kompletnog toka radova, što i jeste jedan od osnovnih zadataka profesionalnog konsultanta.

Moguća organizaciona struktura za strategiju upravljanja projektom data je na slici 6-2, uz napomenu da je u praksi često objedinjavanje konsultantskih usluga i koncentrisanje investitora na saradnju sa jednom većom konsultantskom firmom, pogotovu ako su kapaciteti i znanja investitora u ovoj oblasti ograničeni.



**Slika 6-2** - Organizaciona struktura za tip ugovora "upravljanje projektom" (var. A- "construction management")

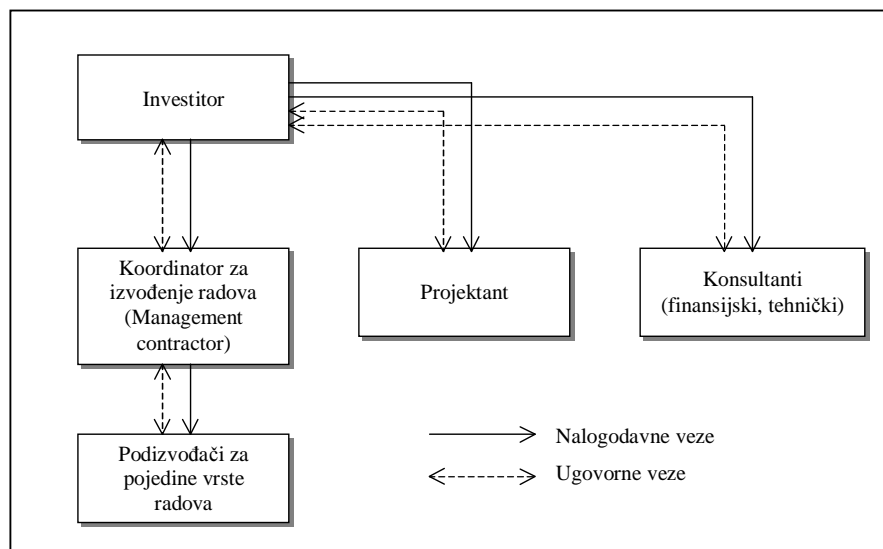
Dobre strane ove strategije su: istovetnost ciljeva konsultanta i investitora, bez veće mogućnosti da konsultant svesno naruši profitabilnost projekta, paralelnost projektovanja i izvođenja radova i dobro amortizovanje tehničkih izmena, pogodna organizaciona struktura za upravljanje kompleksnim projektima, direktna kontrola nad projektovanjem, lakše

uklanjanje neodgovornih podizvođača. Loše strane su: nepreciznija procena troškova koja je kompletno moguća tek završetkom poslednjeg crteža i sklapanjem ugovora sa svim podizvođačima, potreba da investitor bude kadrovski solidno osposobljen za administraciju većeg broja ugovora, velika odgovornost koju investitor preuzima na sebe direktnim ugovaranjem sa svim učesnicima, izrazita potreba za dodatnom koordinacijom tokom rada.

Kao posebna varijanta sistema upravljanja projektom, investitor može veću dozu rizika za izvođenje radova da prebaci na odabranog profesionalnog konsultanta, unapređujući ga u glavnog koordinatora kome poverava upravljanje građenjem i dopušta mu da ima direktne ugovorne veze sa isporučiocima i podizvođačima. Osim upravljanja građenjem, za šta prima nadoknadu, glavni koordinator najčešće još i organizuje gradilište (privremeni objekti, mehanizacija i sl) i obezbeđuje funkcionisanje zajedničkih servisa na gradilištu (čuvanje, administrativne službe i sl). Za izvođenje radova angažuje druge firme, težeći da zaokruži i dobro iskoordinira proizvodni proces. To je i osnovna razlika u odnosu na tradicionalni način izgradnje, gde je glavni koordinator istovremeno i glavni izvođač. Investitor, sa svoje strane, zadržava kontrolu nad projektovanjem i kontrolom troškova celog projekta. Opisana varijanta upravljanja projektom se u anglosaksonskoj literaturi naziva *management contracting*.

Ovakav način upravljanja projektom omogućuje veliku paralelizaciju projektovanja i izvođenja, lakše unošenje izmena u obim posla i stalnu kontrolu projektnih rešenja. Sa druge strane, veoma teško se u početnim fazama definišu ukupni troškovi, a glavni koordinator ima previše slobode u fazama gde se sa podizvođačima donose ključne komercijalne odluke. Investitor, po pravilu, ima pravo na kontrolu i odobravanje svih podizvođačkih ugovora i direktno plaćanje po njima, ali je često isključen iz procesa pregovaranja i pripreme njihovog potpisivanja.

Organizaciona šema za realizaciju ove varijante upravljanja projektom data je na slici 6-3.



**Slika 6-3 -** Organizaciona struktura za upravljanje projektom preko glavnog koordinatora za izvođenje radova (var. B- "*management contracting*")

## Ključ u ruke

Termin "**ključ u ruke**" je relativno novijeg porekla. Njegova upotreba počinje tek posle II svetskog rata, kao posledica povećanja obima radova za investicione projekte i želje investitora da jedan izvođač objedini sve potrebne radove na nekom objektu i isporuči kompletan objekat. Prema tome, izraz "ključ u ruke" u prenosnom značenju treba da stvori utisak da investitor dobija gotov objekat za koji mu izvođač predaje ključ kao simbol mogućnosti i njegove gotovosti za upotrebu. Umesto da zaključi više ugovora sa više izvođača, montažera, dobavljača, itd., investitor zaključuje jedinstveni ugovor sa generalnim izvođačem građevinskih radova ili isporučiocem opreme, koji preuzimaju, ili jedan ili drugi, na sebe obavezu da će objediniti sve ugovore potrebne za završetak objekta. U takvom odnosu ugovor "ključ u ruke" je samo usavršena i kompletna vrsta "jedinstvenog ugovora" u kojem generalni izvođač, u stvari, preuzima ulogu investitora u odnosu prema na ostale učesnike u poslu.

Da bi jedan ugovor bio označen kao ugovor "ključ u ruke", potrebno je da jedan izvođač preuzme obavezu projektovanja, isporuke i izvođenja radova, što znači da se odgovornost izvođača ne može ograničiti samo na pojedine poslove koji se moraju izvesti. Dodatna odgovornost koju preuzima nosilac ugovora "ključ u ruke", odnosi se i na obavezu koordinacije rada svih učesnika u izgradnji jednog objekta. Generalni izvođač preuzima obavezu da sinhronizuje radove svih učesnika na jednom objektu i da, u njihovom međusobnom odnosu, usklađuje rokove isporuke i izvođenja radova, kako bi se do unapred ugovorenog roka objekat predao investitoru.

Naš Zakon o obligacionim odnosima definiše ugovor "ključ u ruke" na sličan način, kombinujući ga sa elementima ukupne (paušalne) cene (čl. 640):

1. Ako ugovor o građenju sadrži odredbu "ključ u ruke" ili neku sličnu odredbu, izvođač se samostalno obavezuje da izvrši skupa sve radove za izgradnju i upotrebu određenog i celovitog objekta.
2. U tom slučaju ugovorena cena obuhvata i vrednost svih nepredviđenih radova i viškova radova, a isključuje uticaj manjkova radova na ugovorenu cenu.
3. Ako u ugovoru "ključ u ruke" učestvuje kao ugovorna strana više izvođača, njihova odgovornost prema naručiocu je solidarna.

Razna tržišta imaju različit tradicionalni odnos prema ugovoru tipa "ključ u ruke". Na primer, na ruskom tržištu ovaj ugovor je često zastupljen i zahtevan od strane investitora. U anglosaksonskoj praksi nije tako čest, jer se smatra da su ovakvi ugovori mnogo skuplji od odvojenih ugovora, kod kojih postoji podela rizika između investitora i izvođača. Takva konstatacija ima puno opravdanja. U slučaju kada postoji nekoliko izvođača na jednom projektu, vezanih za investitora posebnim ugovorima, postoji disperzija rizika. U takvoj situaciji svaki izvođač se oslanja na izvršenje obaveze drugih izvođača, a svako zakašnjenje i neizvršavanje obaveza tih drugih izvođača umanjuje njegov rizik za zakašnjenje i daje mu mogućnost da vlastito zakašnjenje ili neizvršavanje "sakrije ili pokrije" zakašnjenjem ili neizvršavanjem obaveza drugih izvođača. Ta je činjenica vrlo bitna za smanjenje rizika i normalno je da koncentracija odgovornosti u jednom izvođaču, kod ugovora sa odredbom "ključ u ruke", nužno treba da rezultuje i povećanjem cene. Veća cena ne obuhvata samo stavke za navedene rizike, nego i povećane troškove za dodatne dužnosti koordinacije svih

radova koje preuzima nosilac ugovora "ključ u ruke". Tipiski opšti uslovi ugovora o građenju udruženja FIDIC tek od nedavno (1997) uključuju varijantu ugovora tipa "ključ u ruke", koja još nije ni ušla u širu primenu.

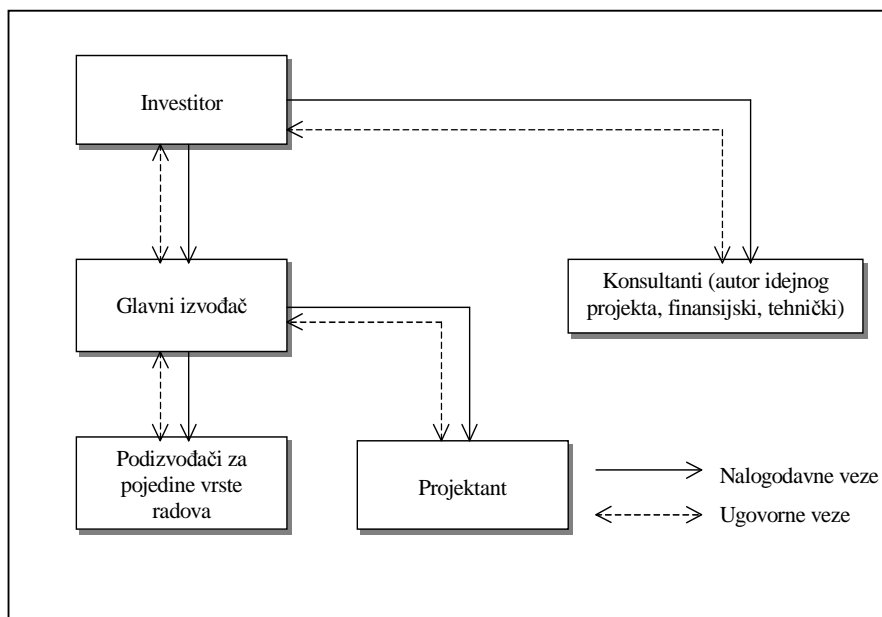
Za industrijske i uopšte proizvodne objekte, investitori, u traženju rešenja da na izvođača prebace kompletnu odgovornost za ceo poduhvat, idu i dalje u svojim zahtevima tražeći da mu izvođač garantuje da će određeni proizvodni objekta ne samo funkcionisati, nego i da će davati projektovanu, odnosno predviđenu proizvodnju po kvalitetu i obimu. Ovo je i uobičajena formulacija za ugovore po principu "**proizvod u ruke**". Predmet tog tipa ugovora je izgradnja objekta, isporuka i montaža opreme, uvođenje objekata u proizvodnju i, na kraju, garancija da će proizvodnja zbog koje je objekat i izgrađen, imati ona svojstva i količine koje su projektom predviđene. Jasno je kakve se sposobnosti traže od izvođača, koji za realizaciju ovakvog tipa ugovora treba da poseduje daleko šira znanja i iskustva od običnog građevinara.

Ugovor po sistemu "ključ u ruke" podrazumeva, dakle, koncentrisanje odgovornosti za projektovanje i izvođenje. Generalno, kao najčešće varijante mogu se razmatrati principi "projektuj i upravljaj" (*design & manage*) i "projektuj i izgradi" (*design & build*). Na njih se može nadograditi pružanje kompletne usluge tipa "proizvod u ruke", koja obuhvata izgradnju i opremanje industrijskih objekata sa garancijom za performanse, tj za postizanje projektovanih kapaciteta.

Strategija "projektuj i upravljaj" je proširenje prethodno opisane strategije "upravljanje projektom". U obim posla glavnog koordinatora, pored koordinacije izvođenja, spada i projektovanje. Time se stvaraju mogućnosti za još bolje preklapanje raznih faza realizacije projekta, a jedan potpisnik ugovora sa investitorom ima kompletan uvid u pripremu i realizaciju projektnih rešenja. Na taj način se, posebno za kompleksnije projekte, tehnologija građenja pravovremeno ugrađuje u projektnu dokumentaciju. Naravno, loše strane ovog pristupa su što investitor gubi direktnu kontrolu nad fazom u kojoj se definišu glavni troškovi projekta i kvalitet radova - projektovanjem.

Kao kompletnija varijanta figuriše i strategija "projektuj i izgradi", gde jedan glavni izvođač potpisuje ugovor sa investitorom za projektovanje i izvođenje svih radova, garantujući ugovorene funkcionalne parametre objekta. Za investitora je u ovom slučaju posebno važno da *pre* potpisivanja ugovora dovoljno detaljno definiše obim i kvalitet posla kroz tehnički zadatak, tehničke opise i specifikacije. Većina poznatijih modela ugovora ima tipiski formular za ovu ugovornu strategiju, često kombinujući izdavanje kompletnog obima posla sa fiksnom paušalnom cenom za sve radove.

Organizaciona šema za realizaciju ipa ugovora "projektuj i izgradi" prikazana je na slici 6-4.



**Slika 6-4 - Organizaciona struktura za upravljanje projektom po sistemu "projektuj i izgradi"**

## Uporedna analiza ugovornih strategija

Već je rečeno, izbor ugovorne strategije je ozbiljna odluka koju na samom početku realizacije projekta donosi investitor sa svojim najbližim konsultantima. Donošenju ove odluke svakako prethodi uporedna analiza ciljeva projekta, njihovo međusobno poređenje i definisanje prioriteta. Izbor ugovorne strategije je retko kada kristalno jasan postupak i izbor između "pravilnog" i "pogrešnog". To je mnogo pre vrednovanje različitih alternativa i pokušaj da se ciljevi projekta realizuju po prioritetu koji je važan za investitora.

Dužnost dobrog izvođača je da istraži preference i želje investitora i prouči ugovorne alternative pre finalizacije ponude, ukoliko mu je za to ostavljena mogućnost. Takvim pristupom izvođač će pravilnije proceniti osnovne elemente budućeg ugovora, a istovremeno zaštititi sebe u fazi izvođenja radova.

U tabeli na sl. 6-5 su sumirane dobre i loše strane raznih ugovornih strategija i data okvirna uputstva za primenu u zavisnosti od ciljeva projekta, prema iskustvu autora i preporukama iz literature [18]. Treba napomenuti da u praksi valjanost ugovorne strategije u zavisnosti od cilja projekta nije tako oštro izdiferencirana, već zahteva angažovanje iskusnih stručnjaka i iterativni pristup.

Ciljevi projekta		Valjanost ugovorne strategije za ispunjenje cilja				
Parametar	Cilj	Tradicionalna	Upravljanje projektom (var. A) construction management	Upravljanje projektom (var. B) management contracting	Projektuj i upravljaj	Projektuj i izgradi sa paušalnom cenom
Vreme	Rani završetak	-	+	+	+	+
Troškovi	Pouzdana procena troškova pre početka izgradnje	+	-	-	-	+
Kvalitet	Prestizian nivo projektovanja i izgradnje	+	+	+	-	-
Izmene	Izbegavanje dodatnih troškova zbog izmena u projektima tokom izgradnje	+	+	+	+	-
Kompleksnost	Kompleksni sadržaji ili tehnička izvedba objekta	-	+	+	-	-
Ugovorna odgovornost	Ugovor sa samo jednom firmom	-	-	-	+	+
Profesionalna odgovornost	Direktna veza investitora i projektanta	+	+	+	-	-
Smanjenje rizika	Prebacivanje celokupnog rizika na izvođača	-	-	-	-	+
Naknada štete	Mogućnost naknade štete od druge ugovorne strane	+	-	+	+	+
Izvodljivost projekta	Korišćenje tehnoloških znanja izvođača radi smanjenja cene projekta	-	+	+	+	-

+ Povoljno

- Nepovoljno

**Slika 6-5** - Analiza povoljnosti primene ugovornih strategija u zavisnosti od ciljeva projekta

## 6.2.5 Zaključak o pristupu ugovaranju radova u građevinarstvu

Na osnovu svega rečenog, jasno je da profesionalan pristup ugovaranju radova u građevinarstvu treba bazirati na primeni i/ili adaptaciji poznatih modela, u skladu sa prethodno izvršenom analizom konkretnih uslova u kojima se realizuje projekat. Prilagođavanje stručno formulisanih i u praksi ispitanih ugovornih modela konkretnom

projektu standardizuje proces upravljanja projektom i pojednostavljuje rešavanje nesporazuma koji se evidentiraju u toku njegove realizacije.

Prethodno, potrebno je stvoriti sledeće preduslove za sistematičan pristup primeni analiziranih ugovornih strategija:

- omogućiti konstituisanje i rad profesionalnih konsultantskih firmi,
- formirati standardnu metodologiju merenja radova,
- proučiti, sistematizovati i preporučiti standardne tipove ugovora,
- forsirati primenu standardnih tipova ugovora za radove u nadležnosti države,
- vršiti edukaciju učesnika u realizaciji projekata u pogledu efekata primene dobro sagledanih i predefinisanih ugovornih odnosa i sl.

U međunarodnoj praksi figuriše veliki broj tipskih ugovornih dokumenata (FIDIC, JCT, ICE, AIA, NEC) koji su zasnovani na ranije objašnjenim principima formiranja ugovorne cene i definisanja ključnih odnosa na projektu. Ove dokumente izdaju i periodično inoviraju stručna udruženja profesionalnih konsultanata, građevinskih inženjera i arhitekata. Njihovu primenu u originalnom ili nešto modifikovanom obliku često propisuju države za projekte koji su u njihovoj nadležnosti.

Obzirom na značaj ove materije, evidentna je potreba da se intenzivira njeno sistematsko proučavanje u Jugoslaviji i primena tako dobijenih rezultata, sve u cilju standardizacije građevinskog poslovanja.

### **6.2.6 Primer: Kratka analiza i komentar opštih uslova ugovora o izgradnji po sistemu "ključ u ruke" na ruskom tržištu**

Ugovorom po sistemu "ključ u ruke", koji je čest i omiljen na tržištu bivšeg Sovjetskog Saveza, obično se podrazumeva da izvođač i projektuje i izvodi objekat, ali se često unose i elementi ugovora tipa "proizvod u ruke", tj. izvođač se obavezuje da izgrađeni objekat pusti u proizvodnju, obuči radnike investitora i dokaže kapacitet instaliranih tehnoloških linija i kvalitet izlaznog proizvoda. Prema načinu formiranja cene, omiljeni su ugovori sa ukupnom (paušalnom) cenom, iskazanom u obliku liste radova koja grubo grupiše troškove po pojedinim vrstama radova, delovima objekata ili fazama gradnje.

Ovaj primer je nastao kroz istraživački i praktičan rad na Katedri za menadžment i tehnologiju građenja Građevinskog fakulteta. Primerom se prezentira skraćen informativni pregled "prosečnih" opštih uslova po kojima jugoslovenske firme ugovaraju realizaciju investicionih projekata na tržištu Rusije, isključivo u cilju ilustracije ugovornih principa i "duha" ugovora koji očekuje izvođača. Svrha primera je, svakako, da upozori izvođače na ozbiljnost i kompleksnost usluga koje ih očekuju na ruskom tržištu i da ukaže na značaj pripreme sopstvenog predloga teksta ugovora u fazi nudiđenja. Takav pristup je veoma

poželjan, obzirom da na ruskom tržištu ne postoje standardni optši uslovi ugovora o građenju. Kao osnova za pripremu sopstvenog predloga ugovora, mogu se koristiti principi iskazani u ovom poglavlju knjige.

U daljem tekstu će se za potpisnike ugovora koristiti termini **Naručilac** i **Izvođač**, a pojmovi za koje je uobičajeno da se u ugovoru pišu velikim slovom i ovde će se tako pisati (**Objekat**, **Ugovor**, **Prilozi uz Ugovor** i sl).

## **Predmet Ugovora**

Uslovi "ključ u ruke", u smislu koji je naveden, obavezuju Izvođača da izvodi radove svojim snagama i sredstvima, kao i materijalima koje eventualno isporučuje Naručilac (u skladu sa Prilozima uz Ugovor, tehničkim zadatkom Naručioca u okviru Ugovora za projektovanje i izgradnju, a sve u skladu sa građevinskim i drugim normama), da obavlja isporuku i montažu građevinske mehanizacije i tehnološke opreme na gradilištu, oprema Objekat instalacijama i rezervnim delovima u garantnom periodu, osigurava Objekat i radove, radi transfer tehnologije, obuku kadrova Naručioca, preda završen Objekat sa tehničkom dokumentacijom potrebnom za dalju eksploataciju.

## **Obaveze Izvođača**

Obaveze Izvođača su obično sledeće:

- preuzima na sebe obavezu da projektuje i izgradi Objekat pod uslovima "ključ u ruke" i da preda Objekat naručiocu u rokovima i prema uslovima predviđenim Ugovorom, u stanju koje omogućava njegovu brzu eksploataciju i postizanje parametara garantovanih Ugovorom;
- otklanja sve nedostatke Objekta utvrđene za vreme prijema i garantne eksploatacije Objekta;
- podiže na gradilištu sve privremene objekte i komunikacije potrebne za izvođenje radova;
- isporučuje na gradilište sve materijale, opremu i građevinsku tehniku neophodnu za izvođenje radova i zadržava pravo vlasništva nad njom, snosi rizike od eventualnih gubitaka i oštećenja do predaje Objekta;
- sprovodi na gradilištu mere protivpožarne zaštite, zaštite na radu i zaštitu čovekove okoline koje važe u Rusiji;
- zaštićuje gradilište i imovinu koja se tu nalazi, osvetljava i obeležava, a, po završetku radova, čisti gradilište;
- plaća sve poreze, carine i druge dažbine koje se uzimaju na teritoriji SRJ ili trećih zemalja vezane za izvršenje Ugovora;
- do predaje Objekta u garantnu eksploataciju, obučava u fabrikama u SRJ ili trećih zemalja i na Objektu u Rusiji potreban broj stručnjaka Naručioca;
- dostavlja svakog meseca izveštaj Naručiocu o toku izvršenja radova.

## Obaveze Naručioca

Ugovorom se Naručilac obavezuje da uradi sledeće:

- predaje Izvođaču posebnim aktom u roku navedenom u Ugovoru, a za period izgradnje Objekta, gradilište pogodno za početak radova prema uslovima Ugovora. Gradilište se predaje ograđeno ili neograđeno, obično sa mogućnošću korišćenja privremenih priključaka;
- isporučuje o svom trošku na gradilište, na mesto o kom su se Direkcije obe strane dogovorile, građevinski materijal koji ne ulazi u obim isporuke Izvođača, u asortimanu i količini koja je navedena u Prilozima uz Ugovor, sve sa ciljem smanjenja troškova gradnje;
- plaća Izvođača za izvršene radove na način i prema uslovima Ugovora;
- omogućava Izvođaču da, pod određenim uslovima, za period izgradnje Objekta koristi stambeno naselje za smeštaj ili mu pruža formalnu pomoć u kontaktima i obezbeđenju smeštaja blisko lokaciji gradnje;
- pomaže Izvođaču u obezbeđenju medicinskih usluga radnom osoblju Izvođača;
- oslobađa Izvođača od plaćanja carina i drugih poreza na teritoriji Rusije koji se odnose na uvoz opreme, materijala i proizvoda neophodnih za izvođenje radova po Ugovoru i za izvoz iz Rusije materijala i građevinske tehnike koja je ostala po završetku radova, a pripada Izvođaču (ova stavka je veoma bitna i u interesu je Izvođača da postoji u Ugovoru);
- ne oslobađa Izvođača od plaćanja carina i poreza za uvoz duvanskih proizvoda, alkoholnih pića, prehrambenih namirnica i ličnih stvari osoblja Izvođača od količina većih od onih predviđenih carinskim propisima Rusije;
- kontroliše i odobrava radove, a u optimalnom roku od dana potpisivanja Ugovora pismeno dostavlja Izvođaču spisak dokumenata koji su potrebni za predaju Objekta u garantnu eksploataciju;
- obezbeđuje stalne komunikacije saobraćajnica, tople i hladne vode, kanalizacije, gasa, električne energije i komprimovanog vazduha do granica koje odrede ugovorne strane.

## Projektovanje

Projekat i izvođačku dokumentaciju potrebnu za izvođenje radova i predaju Objekta u garantnu eksploataciju Izvođač radi u metričkom sistemu na ruskom jeziku i oni mora da odgovaraju tehničkim uslovima Ugovora i ruskim građevinskim normama i propisima. Ove odredbe se treba striktno pridržavati.

Od dana potpisivanja Protokola o konačnoj predaji Objekta u eksploataciju, na Naručioca prelazi pravo vlasništva na tehnološku i projektnu dokumentaciju.

U slučaju raskida Ugovora, projektna dokumentacija ili njen deo, koju je Izvođač dostavio Naručiocu prelazi u vlasništvo Naručioca, koji je može, prema svom nahođenju, predati drugom Izvođaču radi završetka Objekta.

Izvođač izrađuje projektnu dokumentaciju u obimu navedenom u prilogu Ugovora i dostavlja je Naručiocu u ugovorenom roku na odobravanje. U određenom roku (npr. 30 dana) od prijema projektne dokumentacije, Naručilac treba da je odobri ili da Izvođaču pismeno dostavi svoje primedbe na istu.

Izvođač treba sukcesivno da radi izvođačku dokumentaciju u skladu sa usvojenom dinamikom i da je dostavi Naručiocu na odobrenje. Izvođačka dokumentacija mora da sadrži specifikaciju opreme, materijala i rezervnih delova uz naznaku tipa, proizvođača, kapaciteta, snage pritiska, broja obrtaja, težine i drugih karakteristika.

Izvođač predaje urađenu izvođačku dokumentaciju koju Naručilac mora da odobri ili dostavi svoje primedbe u određenom roku (npr. 15 dana). Ukoliko Naručilac to ne učini u predviđenom roku, Izvođač ima pravo da pristupi radovima.

Naručilac ne može da preda i koristi dokumentaciju u trećim zemljama.

## **Izgradnja**

Naručilac određuje na gradilištu "Direkciju" koja će u njegovo ime, u okviru svojih ovlašćenja, da nadzire i kontroliše izvršenje radova, proverava kavalitet i usklađenost sa važećim normama. Direkcija ne sme da se meša u operativni rad Izvođača.

Izvođača na gradilištu predstavlja Direkcija Izvođača, koja je dužna da periodično ispituje i proverava izvedene radove i kvalitet materijala koji se ugrađuju. Ako predstavnik Naručioca ne želi da prisustvuje ovakvoj proveru, provera se obavlja bez njegovog prisustva.

Ukoliko se otkriju nekvalitetno izvršeni radovi, Izvođač je dužan da svojim snagama i bez povećanja ugovorene cene, u najkraćem mogućem roku, ponovo izvrši radove i obezbedi kvalitet prema odredbama Ugovora.

Ako Izvođač ne otkloni nedostatke kod nekvalitetno izvršenih radova, Naručilac ima pravo da angažuje druga lica koja će za odgovarajuću cenu ponovo izvesti radove, pri čemu sve troškove snosi Izvođač.

Od početka do završetka radova, predstavnik Izvođača je dužan da vodi Dnevnik o izvršenim radovima sa kopijom na ruskom jeziku. Dnevnik mora da sadrži celokupan tok izvođenja radova i potpisuju ga predstavnici Izvođača i Naručioca. Predstavnik Naručioca unosi u Dnevnik eventualno neslaganje sa tokom i kvalitetom radova, što obavezuje Izvođača da u kratkom roku (obično par dana) otkloni greške.

Izvođač je obavezan da svakog meseca dostavlja Naručiocu kraći tehnički izveštaj o izvedenim radovima u prethodnom mesecu. Tehnički izveštaj treba da sadrži poređenje ostvarenog i planiranog stanja po više parametara, opis eventualnih zastoja i problema i spisak mera koje će se preduzeti da se takvo stanje otkloni.

## **Inspekcija i ispitivanje**

Naručilac ima pravo da (o svom trošku) pošalje svoje inspektore u fabrike Izvođača, radi posmatranja toka izrade različitih materijala i opreme i provere njihovog kvaliteta. Kvalitet proverava Izvođač, u skladu sa ruskim normama. Ukoliko kvalitet nije zadovoljen, Izvođač preuzima na sebe odgovornost i obavezu da sve greške, bez odlaganja i o svom trošku, otkloni, bez prava na produženje rokova.

## **Zaštita**

Od početka radova pa do predaje Objekta Naručiocu u garantnu eksploataciju, Izvođač snosi punu odgovornost za zaštitu svoje imovine, materijala, opreme, građevinske tehnike, radova i privremenih objekata.

## **Osiguranje**

Izvođač je obavezan da kod ruskog osiguravajućeg društva osigura transport materijala, opreme, konstrukcije i proizvoda koji se ugrađuju od fabrika u SRJ ili u nekoj drugoj zemlji do gradilišta, osigura objekat od vatre i elementarnih nepogoda, kao i građevinsko-montažnih rizika za sve vreme izvođenja radova od momenta početka radova do konačne predaje Naručiocu.

## **Viša sila**

Ugovorne strane se oslobađaju odgovornosti za delimično ili potpuno neizvršenje obaveza po Ugovoru, ako je ona nastala usled sledećih okolnosti: elementarne nepogode, rat i blokada. Rok za izvršenje se pomera u skladu sa okolnostima. Da bi se ove okolnosti uzimale u obzir, druga strana mora da bude obavestena u roku od nekoliko (10-15) dana, uz priložene dokaze.

Ako opisane okolnosti traju duže (npr. više od 6 meseci), Naručilac ima pravo da raskine ugovor potpuno ili delimično, bez naknade zbog mogućih gubitaka.

Izvođač je obavezan da vrati Naručiocu sva plaćanja na ime avansa koja nisu opravdana kroz obračun za izvršene radove.

## **Arbitraža**

Ako strane ne mogu mirnim putem da reše spor proistekao iz Ugovora ili u vezi sa njim, onde za rešavanje spora kompetentan odgovarajući arbitražni sud u Moskvi, ređe u stranoj zemlji.

Protivtužba i poravnanje, koje proizlazi iz istog pravnog odnosa kao i osnovna tužba, predaju se na razmatranje istoj arbitraži koja razmatra osnovnu tužbu. Odluke arbitraže su konačne i obavezne za obe strane.

## **Sankcije (penali)**

Ako se ne izvrše radovi na odgovarajući način ili se ne preda Objekat u roku predviđenim Ugovorom, Izvođač se obavezuje da uplati Naručiocu ugovornu kaznu. Ova kazna može da bude formulisana na različite načine, na primer: "u visini od 0,1% od ukupne vrednosti predmeta Ugovora za svaku celu nedelju zakašnjenja u toku prve četiri nedelji i 0,2% od ukupne vrednosti za svaku narednu nedelju. Ukupna vrednost ugovorne kazne ne može biti veća od 5 % ukupne vrednosti Ugovora i ne može se menjati arbitražom".

Ugovorna kazna se prvenstveno odbijati od računa Izvođača kod plaćanja od strane Naručioca ili se plaćati po računima Naručioca u roku od 30 dana od datuma njihovog ispostavljanja.

Ako predaja objekta u garantnu eksploataciju zakasni krivicom Izvođača duži period vremena (npr. preko 3 meseca), Naručilac ima pravo da udalji izvođača sa gradilišta, a da ga, pri tome, ne oslobodi odgovornosti iz Ugovora.

## **Posledice neizvršenja obaveza Izvođača**

Ako Izvođač:

1. odbije izvršenje Ugovora;
2. bez opravdanog razloga ne pristupi izvođenju radova u izvesnom roku (npr. 30 dana) od dana potpisivanja Akta o predaji gradilišta ili prekine radove na duže od 30 dana od dana prijema pismene opomene Naručioca da pristupi radovima;
3. ne izvodi radove u skladu sa Ugovorom ili očigledno izbegava izvršenje svojih ugovornih obaveza;
4. ne pristupa otklanjanju nedostataka na radovima koje Naručilac nije prihvatio i to u nekom roku (npr. 30 dana) od dana kada je primio pismenu opomenu Naručioca,

Naručilac ima pravo da nakon upućivanja pismenog obaveštenja, odstrani Izvođača, ne raskidajući Ugovor i ne oslobađajući ga preuzetih obaveza ili odgovornosti. U tom slučaju, Naručilac ima pravo da sam okonča radove ili da angažuje drugog Izvođača.

Od dana kada je uručen pismeni nalog Naručioca Izvođaču da se povuče sa gradilišta, prestaje isplata za izvedene radove, a svi materijali, oprema, građevinska tehnika, privremeni objekti i ostale materijalne vrednosti (uključujući i projektnu dokumentaciju) koje je Izvođač doneo na gradilište postaju vlasništvo Naručioca. Svi troškovi izgradnje i okončanja izgradnje Objekta padaju na teret Izvođača.

Nakon odstranjivanja Izvođača, Naručilac treba da u određenom roku (npr. 60 dana) od završetka svih ugovorenih radova, obračuna svoje troškove i štete na koje ima pravo. Ako se pokaže da troškovi i gubici Naručioca prekoračuju iznos isplaćen Izvođaču za kvalitetno izvedene radove, onda je Izvođač dužan da, na zahtev Naručioca, vrati postojeću razliku u roku od 30 dana od dana dobijanja zahteva Naručioca. U slučaju da su ti troškovi i gubici manji od iznosa koji pripada Izvođaču za kvalitetno izvedene radove do momenta njegovog

odstranjivanja, onda je Naručilac dužan da postojeću razliku isplati Izvođaču u roku od 30 dana.

Ukoliko Naručilac ne izvršava svoje Ugovorom utvrđene obaveze, Izvođač ima pravo na srazmerno produženje rokova i eventualnu nadoknadu, ukoliko se za to pravo izborio ugovorom.

### **Primopredaja objekta**

Po završetku svih radova na Objektu čija je izgradnja predmet Ugovora, Izvođač ga predaje Naručiocu u garantnu eksploataciju. Strane su dužne da pristupe primopredaji Objekta u nekom roku (npr. 15 dana) od dana kada Direkcija Naručioca dobije pismeno obaveštenje Izvođača o završenim radovima.

Primopredaja se obavlja inspekcijom svih građevinskih i zanatskih radova, opreme, instalacija, kao i Objekta u celini i potpisivanjem Protokola o predaji Objekta u garantnu eksploataciju. Od tog momenta, Objekat je vlasništvo Naručioca i teče mu garantni rok.

### **Postizanje garantovanih parametara Ugovora**

Izvođač mora da zadovolji garantovane parametre po Ugovoru, da obezbedi potreban broj stručnjaka koji će sa stručnjacima Naručioca uhodati proizvodnju. Nakon isteka perioda garantne eksploatacije i otklanjanja svih primećenih defekata i nedostataka u skladu sa odredbama Ugovora, strane će sastaviti Protokol o konačnom prijemu Objekta, kojim se završavaju sve obaveze Izvođača i Naručioca.

### **Komentar**

Kratak prikaz opštih uslova karakterističnih za rusko tržište imao je za cilj da informiše o uslovima ugovaranja na tom tržištu, a ne da predstavi ceo sadržaj mogućih ugovornih odnosa. Taj prikaz formiran je kao "prosek" nekoliko analiziranih ugovora, jer, na ruskom tržištu, ne postoje zvanični opšti uslovi koje je izdala neka nadležna institucija.

Predmet analiziranih ugovora je uglavnom bila izgradnja industrijskih objekata, uključujući projektovanje, isporuku i montažu građevinske mehanizacije i tehnološke opreme, opremanje objekata instalacijama i rezervnim delovima u garantnom periodu, osiguranje objekata i radova, transfer tehnologije i obuku kadrova investitora. Ovako definisan predmet ugovora podrazumeva, dakle, mnoštvo obaveza izvođača radova i praktično ima za cilj da investitoru (Naručiocu) isporuči potpuno funkcionalan objekat (fabriku, pogon, postrojenje), uključujući i kompletno rešenje proizvodnje u podignutom objektu. Takav koncept omogućava izvođaču da u projektna rešenja ugradi svoja, već proverena rešenja i tehnologiju kojom je ovladao. Sa druge strane, pred njega se postavlja i izuzetno obiman zadatak da investitorovu želju, iskazanu preko funkcionalnih parametara koji karakterišu budući objekat, pretoči u projektnu dokumentaciju i čestu razradu varijantnih rešenja.

O projektovanju, treba imati u vidu da se Projektna dokumentacija, prema ruskim propisima, radi u dve etape. Prva etapa je *tehnički projekat* (ili samo projekat), koji odgovara našoj predstavi o veoma dobro razrađenom idejnom projektu, a druga etapa je tzv.

*izvođačka ili radna dokumentacija*, koja sadrži detalje za izvođenje, radne crteže i uopšte odgovara najvišem mogućem nivou razrade. Pored tehničkog projekta i radne dokumentacije, treba pomenuti i tehnološki projekat, kojim se razrađuje tehnologija proizvodnog procesa u izgrađenom objektu. Tehnološki projekat daje veliki broj ograničavajućih ulaznih podataka za izradu tehničkog projekta i radne (izvođačke) dokumentacije.

Pri projektovanju, neophodno je da izvođač u potpunosti poznaje ruske propise i norme. Ruska regulativa o tome je izuzetno precizna i obimna, a naročito su strogi protivpožarni i ekološki propisi. Njima se zahteva preduzimanje niza mera na gradilištu u toku izgradnje i ugrađivanje posebnih rešenja u projektnu dokumentaciju za budući objekat. Izvođači ponekad trpe velike materijalne štete ako zanemare striktnu primenu ovih propisa. Primera radi, mere za zaštitu okoline u toku građenja obavezno uključuju otprašivanje i ugradnju taložnika za odvajanje čvrstih čestica kod fabrika betona, dok mere protivpožarne zaštite diriguju način izvođenja privremenih objekata. Kod obrade otpadnih voda za izgrađeni objekat ponekad se, recimo, zahteva ugrađivanje postrojenja za prečišćavanje koje će obezbediti takvu čistoću voda da se one mogu ponovo koristiti za gajenje ribe ili kao tehnička voda u domaćinstvima.

Specifičnost analiziranih ugovora predstavlja i pravo koje investitori u Rusiji obavezno zadržavaju za sebe, a to je isporuka određenih građevinskih materijala, a često i obezbeđenje dela mehanizacije i izvođenje nekih grubih radova. Na taj način, investitor pokušava da smanji ukupne troškove, ali time istovremeno znatno doprinosi kompleksnosti odnosa na projektu, jer inicira preplitanje svojih obaveza i obaveza izvođača u toku izgradnje. Naravno, iako investitor za sebe zadržava deo poslova na isporuci materijala i izvođenju dela radova, kompletna odgovornost za kvalitet i funkcionalnost objekta prenosi se na izvođača radova. Zato izvođač izuzetno pažljivo radi na pripremi ugovaranja i realizacije, kao i na upravljanju projektom.

Kvalitetna priprema realizacije i upravljanje projektom donose rezultate naročito u toku izgradnje. U delu ugovora koji se bavi neispunjenjem obaveza jedne ili druge strane, obavezno se pominju dokazi neispunjenja tih obaveza i instance u rešavanju (dogovor, arbitraža). O rokovima, na primer, "ukoliko Naručilac ne izvršava svoje Ugovorom utvrđene obaveze, Izvođač ima pravo na srazmerno produženje rokova". To svoje pravo Izvođač može da ostvari samo ukoliko je na vreme razgraničio pitanje odgovornosti za pojedine aktivnosti, unapred osmislio dobar informacioni sistem na projektu i predvideo metodologiju kontrole realizacije radova u roku. Ako je svoje rokove uslovio rokovima za koje je nadležan Investitor, Izvođač ima veće šanse u rešavanju spornih situacija.

Da bi se uspešno upravljalo projektom u skladu sa opisanim opštim uslovima na ruskom tržištu, jedna od ključnih stvari je, dakle, pravovremeno i precizno razgraničenje obaveza Investitora i Izvođača. Ovo razgraničenje treba predložiti Investitoru još u fazi izrade ponude i po usvajanju ga obavezno uneti u Ugovor. U narednoj tabeli (tabela 6-6 prvi deo i 6-6 drugi deo) dali smo pregledan primer ugovornog razgraničenja obaveza između Investitora i Izvođača, zasnovan na konkretnom Ugovoru.

**Sl. 6-6 (prvi deo)**

**Sl. 6-6 (drugi deo)**

## 6.3 FIDIC - opšti uslovi međunarodnog udruženja konsultanata

U poglavljima IV i V ukazano je na osnovne elemente pravne regulative kojim se definišu odnosi između investitora i generalnog izvođača, kao i odnosi između generalnog izvođača i njegovih podizvođača i kooperanata. Rečeno je da su Opšti uslovi međunarodnog udruženja konsultanata (FIDIC) rezultat rada na sagledavanju toka projekta i svih mogućih spornih situacija. Znači, njima pokušavaju da se uoče najčešći mogući problemi na projektu i definiše odgovornost ugovornih strana u njihovom rešavanju. Zato su analizirana pojedina poglavlja FIDIC-ovih uslova u ovoj tački, a u poglavlju IX analiziran je način naplate izvršenog posla u ugovorima sklopljenih na osnovu FIDIC-ovih opštih uslova.

### 6.3.1 Definicije i tumačenja (čl. 1) *Definitions and Interpretation*

U ovom poglavlju date su definicije i tumačenja svih bitnih pojmova u I i II delu:

- lica (naručilac, izvođač, Inženjer, podizvođač, zastupnik inženjera)
- dokumenti (ugovor, specifikacija, nacrti ...)

Naglašavamo da je ovo poglavlje bitno prošireno u odnosu na treće izdanje, radi bližeg objašnjavanja sadržaja pojedinih pojmova, što je, svakako, u interesu svih ugovornih strana. Međutim, izmenjena je definicija Inženjera i to na štetu izvođača. Naime, u trećem izdanju **Inženjer** je definisan kao osoba koja je "**kao takva označena u II delu, ili drugi inženjeri koje naručilac imenuje s vremena na vreme i o tome pismeno obavesti izvođača da će ovaj delovati kao Inženjer za potrebe ugovora, umesto već određenog Inženjera**". U periodu do objavljivanja četvrtog izdanja, stizale su primedbe da bi izvođaču trebalo dati pravo da dā mišljenje o promeni Inženjera. Bez obzira na to koliko je ovakav zahtev bio opravdan, on ne samo da je odbačen, nego je u četvrtom izdanju definicija Inženjera redukovana i to na štetu izvođača, jer više ne sadrži obavezu naručioca da ga pismeno obavesti o eventualnoj promeni Inženjera.

Ovo poglavlje sadrži, naročito za izvođača veoma važnu odredbu, prema kojoj sva odobrenja, dopuštenja, sertifikati i odluke moraju biti u pisanoj formi. U tom pogledu bi svaki izvođač trebalo da obrati pažnju, naročito u fazi izvođenja radova na gradilištu, jer ta prepiska ne samo da, u fazi finansijske realizacije predstavlja osnovu za naplatu posla, nego, što je vrlo bitno, predstavlja bazu na kojoj se gradi odštetni zahtev (claim), bilo finansijski, bilo vremenski.

### 6.3.2 Inženjer i zastupnik inženjera (čl. 2) *Engineer and Engineer's representative*

Ovo poglavlje definiše dužnosti, prava i ovlašćenja inženjera i zastupnika Inženjera.

**Dužnosti Inženjera** se utvrđuju ugovorom, dok je za njegova ovlašćenja predviđeno da mogu biti data ugovorom, ali ih u nekim slučajevima može dobiti pismeno od naručioca, što se precizira u delu II. Zastupnika inženjera imenuje sam Inženjer, i u pismenoj formi dodeljuje mu zadatke i ovlašćenja.

Za izvođača je veoma bitno da, u fazi izvođenja radova, dobro poznaje dužnosti i ovlašćenja Inženjera i njegovog zastupnika. Treba naglasiti da, što se tiče Inženjera, on prema ovim uslovima nema ovlašćenja da oslobodi izvođača od bilo kakve njegove obaveze prema ugovoru. Osim toga, sva uputstva izvođaču Inženjer mora da da u pisanoj formi, a ukoliko ih da usmeno, priznaju se samo ako ih je izvođač u roku od 7 dana pismeno potvrdio. Izvođač posebno treba da obrati pažnju na tačku 2.6., koja se odnosi na situacije utvrđene ugovorom, gde inženjer postupa prema svom nahodjenju, jer je tu sadržana mogućnost da se svaki takav postupak otvori, ponovo ispita i revidira, što je vezano za jedno od najvažnijih poglavlja ovih uslova - Rešavanje sporova.

Za izvođača je, takođe, vrlo bitno da strogo razlikuje ovlašćenja data zastupniku Inženjera od onih koja ima sam Inženjer. Iako svako saopštenje koje zastupnik Inženjera da izvođaču, prema tač. 2.3. ima isti značaj kao da ga je dao sam Inženjer, prema istoj tački, ako zastupnik inženjera propusti da ne odobri neke radove, materijale ili postrojenja, to ne utiče na ovlašćenja Inženjera da to učini. Izvođač bi, svakako, trebalo da pazi na tu odredbu u fazi izvođenja radova, naročito pri njihovom prijemu. U suštini, sva neslaganja između izvođača i zastupnika inženjera na gradilištu rešava sam Inženjer, čije je tumačenje obavezuje izvođača.

Na kraju, napominjemo da je ovo poglavlje znatno izmenjeno u odnosu na treće izdanje FIDIC-ovih uslova, naročito preciznijim definisanjem uloge zastupnika inženjera, ali i ovlašćenja i postupanja inženjera.

### **6.3.3 Prenos i podugovaranje (čl. 3, 4)** *Assignment and Subcontracting*

Prema odredbama člana 3. ovog poglavlja, izvođač ne može bez prethodnog odobrenja naručioca da prenese ugovor ili neki njegov deo na treće lice. Izuzetak od toga čini mogućnost da izvođač prenese novčana potraživanja svojoj banci, pri čemu mu odobrenje od naručioca nije potrebno. Ovim se izašlo u susret praksi banaka, pošto u većini slučajeva banke izvođača daju garancije za dobro izvršenje posla, a za uzvrat traže od izvođača da im ustupe pravo na svoja novčana potraživanja od naručioca, radi smanjenja rizika za izdate bankovne garancije.

Član 4. ovog poglavlja, koji je bitno proširen i preciziran u odnosu na treće izdanje, odnosi se na podugovaranje. Osim što ne može da podugovara celokupne radove, za svakog od podizvođača, izvođač mora da obezbedi odobrenje Inženjera. Ovakva odredba bi značajno vezivala ruke izvođaču za izbor podizvođača, da nisu navedeni i slučajevi kada nije dužan da obezbedi Inženjerovo odobrenje. Pošto je jedan od tih slučajeva i onaj koji se odnosi na podugovaranje dela radova za koje je podizvođač imenovan u ugovoru, izvođač bi trebalo da, još u fazi izrade ponude i sklapanja ugovora, ponudi naručiocu spisak podizvođača sa po nekoliko alternativa za svaki od važnijih radova i da nastoji da ih uvrsti u ugovor. U vezi

sa tim, izvođač bi trebalo da u svojoj banci podataka sačuva podatke o podizvođačima sa kojima je već sarađivao, a, takođe, u fazi istraživanja da prikupi podatke o podizvođačima koji se tradicionalno javljaju na pojedinim tržištima, da bi sebi omogućio da u kasnijim fazama izrade ponude i ugovaranja ima podlogu na osnovu koje će formirati spisak mogućih podugovarača i pokuša da nametne naručiocu u ugovoru one koji njemu odgovaraju.

### **6.3.4. Ugovorni dokumenti (čl. 5-7)** *Contract Documents*

Ovo poglavlje obuhvata odredbe koje se odnose na ugovorna dokumenta, postupke sa nacrtima i dokumentima i dokumenta (nacrte, specifikacije i dr.) koje prema Ugovoru obezbeđuje Izvođač.

Paragraf 5.2., u kome se izričito precizira prioritet ugovornih dokumenata, bitno se razlikuje od odgovarajućeg paragrafa u trećem izdanju. Osim što je tačno navedena lista prioriteta koja glasi:

- 1. Sporazum o Ugovoru**
- 2. Pismo o prihvatu**
- 3. Ponuda**
- 4. Deo II ovih Uslova**
- 5. Deo I ovih Uslova**
- 6. Svaki drugi dokument koji čini deo Ugovora,**

Ovde je izvršena i izmena u redosledu u odnosu na treće izdanje. Naime, iz odgovarajućih odredbi u trećem izdanju proisticalo je da prioritet u tumačenju imaju odredbe dela II i dela I ovih uslova, čime su u podređen položaj dovođeni ponuda i sam ugovor (*Contract Agreement*), pa je stavljena primedba, koju je i uvažilo više izvođača da bi trebalo da se redosled izmeni.

Za izvođača je veoma bitna odredba da se ugovorna dokumenta međusobno objašnjavaju, a da, u slučaju nejasnoća ili dvosmislenosti, Inženjer ih tumači i daje uputstva izvođaču. S obzirom na to izvođač treba, da bi izbegao komplikacije u fazama izvođenja radova i naplate posla usled mogućih po njega nepovoljnim tumačenja, koje daje Inženjer, da, još u fazi izrade ponude i sklapanja ugovora, nastoji da u ovim dokumentima ostane što manje nejasnoća i dvosmislenosti.

Odredbe člana 6. odnose se na postupanje sa nacrtima, specifikacijama i drugim dokumentima koji se koriste u toku izvođenja radova na gradilištu, a obezbeđuje ih bilo koja od ugovornih strana. Za izvođača su veoma bitne tačke 6.3. i 6.4., jer se u njima precizira situacija u kojoj može da ostvari finansijski i vremenski odštetni zahtev. Naime, ukoliko Inženjer nije na vreme obezbedio nacрте ili druge dokumente, usled čega će doći do poremećaja u napredovanju radova, izvođač pismeno obaveštava o tome Inženjera i naručioca, navodeći pojedinosti o traženim dokumentima i zakašnjenju ili poremećaju do

kjih će doći ukoliko se kasni sa njihovom primopredajom. Treba reći da je ova odredba ista kao u trećem izdanju, mada su izvođači primećivali da bi trebalo da bude dužnost Inženjera da dostavi ta dokumenta, bez ovakvog pismenog obaveštenja izvođača. Ukoliko je izvođač u takvoj situaciji pretrpeo dodatne troškove i/ili zakašnjenje, Inženjer posle konsultacije sa njim i naručiocem određuje iznos koji se dodaje ugovornoj ceni i/ili produžetak trajanja radova. U ovom delu je poštovana primedba izvođača, koji su, prema trećem izdanju, imali pravo na priznavanje dodatnih troškova, ali ne i na produžetak radova. Ovaj član, svakako, daje izvođaču solidnu bazu za pokretanje odštetnog zahteva, s tim da je neophodno da u fazi izvođenja radova vrlo pažljivo vodi korespondenciju sa Inženjerom, na osnovu koje će moći da ga realizuje.

Prema odredbama člana 7. Inženjer je ovlašćen da povremeno izdaje izvođaču dodatne nacрте i uputstva za izvođenje radova, prema kojima je ovaj dužan da postupa. Osim toga, izvođač ima i obavezu da sve nacрте, specifikacije i druge informacije koje se odnose na onaj deo trajnih radova za koji prema ugovoru radi projektnu i tehničku dokumentaciju, podnese na odobrenje Inženjeru. Ova odredba je proširenje u odnosu na treće izdanje, a dodata je zbog potrebe da se opštim uslovima obuhvate i slučajevi kada Izvođač obezbeđuje projektnu dokumentaciju za neki deo radova, s tim treba da naglasimo da ga prema tački 7.3. odobrenje Inženjera ne oslobađa od bilo kakve obaveze koja proističe iz ugovora.

### **6.3.5. Opšte obaveze (čl. 8-33)** *General Obligations*

Ovo je najopširnije poglavlje FIDIC-ovih Opštih uslova, u kome se definišu način izvođenja radova, obaveze ugovornih strana, kao i postupci sa različitim vrstama garancija.

Član 8. odnosi se na opšte obaveze izvođača o radu na gradilištu i načinu izgradnje. Ovaj član je za izvođača veoma važan, jer predstavlja ključ za tumačenje njegovog položaja u odnosu na druge ugovorne strane, pri čemu treba da se naglasi da je upravo tu načinjeno bitno odstupanje od britanskog izvora i to u izvođačevu korist. Suština je u tome da je izričito navedeno da on nije odgovoran za nacрте i specifikacije koje nije sam pripremio, što mu, tumačeno zajedno sa članovima o plaćanju i izmeni količina radova, omogućava da naplati eventualno prekoračenje količina radova u odnosu na one iz predmera.

Član 9. se odnosi na sklapanje sporazuma o ugovoru. Prema ovom članu izvođač je dužan da se odazove pozivu naručioca da takav oblik sporazuma potpiše, ali da to nije uslov za postojanje ugovora, jer je, sa pravnog aspekta, ugovor zaključen kada je naručilac pismeno prihvatio izvođačevu ponudu.

Član 10. se odnosi na garanciju za dobro izvršenje posla koju izvođač daje naručiocu, na način njenog pribavljanja, vreme njene valjanosti i prava naručioca za njeno korišćenje. Ova garancija predstavlja takav odnos između izvođača, naručioca i banke koja garanciju daje, prema kome banka garantuje naručiocu isplatu određenog iznosa u slučaju da izvođač načini nekakav propust. Garanciju za dobro izvršenje posla izvođač pribavlja u određenom roku po sklapanju ugovora i ona mu se vraća u određenom roku posle izdavanja jemstva za otklanjanje nedostataka. Bez obzira što su neke primedbe izvođača na ovaj član u trećem

izdanju uvažene, ipak odredbe o ovoj garanciji ostaju i u četvrtom izdanju veoma nepovoljne po njega. Forma garancije i institucije koja je daje podložne su odobrenju naručioca, što stavlja izvođača u veoma nepovoljan položaj, s obzirom, da u okviru današnjih tendencija, investitori najčešće traže garancije "na prvi poziv", tj. one koje su naplative bez ulaženja u razloge i opravdanost zahteva za naplatom. Izvođači su, zaštite radi, tražili izmenu ovog člana, u smislu da mu se doda odredba da pre ulaska u postupak naplate garancije naručioca, Inženjer treba pismeno da obavesti izvođača o primedbama i da mu dā određeni rok da postupi po njima, pa tek ako ovaj do isteka roka ne otkloni nedostatke, garancija se naplaćuje. Međutim, ovakav predlog nije uvažen, nego u četvrtom izdanju član 10. sadrži odredbu prema kojoj je obaveza naručioca da pre potraživanja prava prema garanciji samo obavesti izvođača o tome i o prirodi propusta na osnovu koga to pravo potražuje.

Članovi 12. i 13. odnose se na pregled Gradilišta i **odgovornost za stanje pod zemljom**. Ukratko, izvođač sastavlja ponudu na osnovu podataka koje je dobio od naručioca i na osnovu rezultata pregleda gradilišta koje je sam izvršio. Za sve zaključke koje je iz tih podataka izvukao odgovara samo izvođač i jedino u slučaju da su teškoće u izvođenju nastale iz razloga "**koje iskusni izvođač nije mogao predvideti**", Inženjer će doneti odluku o produženju rokova i/ili dodatku ugovornoj ceni zbog dodatnih radova.

Ovi članovi su izuzetno značajni za izvođača, ne samo zbog niza nepreciznih formulacija, koje bez obzira na primedbe nisu izmenjene ni u četvrtom izdanju, nego, pre svega, zbog prirode svog sadržaja, koji obuhvata neka od najspornijih pitanja građevinske prakse. Najpre treba istaći činjenicu da je ovde prihvaćeno rešenje prema kome je izvođač odgovoran i za podatke koje je dobio od naručioca i za podatke koje je sam prikupio na licu mesta, što, u odnosu na prva dva izdanja, predstavlja povratak na britanski uzor, koji je, kao što je već rečeno, izrazito nepovoljan za izvođača. Osim toga, postavlja se pitanje kako tumačiti, inače nepreciznu formulaciju, o obavezi izvođača da pre izrade ponude pregleda gradilište "**u onoj meri u kojoj je to izvodivo uzimajući u obzir troškove i vreme**". Postojao je zato predlog da se obim tih istražnih radova čvršće veže za neke tehničke i ekonomske kriterijume, ali ni u četvrtom izdanju to nije učinjeno. I na kraju, vrlo je nepovoljno po izvođača to što mu pravo na nadoknadu troškova i produžetak rokova pripada samo u slučaju teškoća "koje iskusan izvođač nije mogao predvideti", pogotovu u situaciji kada Inženjer donosi odluku o takvoj kvalifikaciji teškoća.

U skladu sa svim što je rečeno, izvođač, pre svega, treba da još u fazi izrade ponude bude vrlo oprezan kod korišćenja podataka koje je dobio od naručioca i da obavi što je moguće opsežnije, istražne radove. Osim toga, u ugovorima koji se odnose na radove pod zemljom, treba da nastoji da u delu II što preciznije formuliše situacije u kojima neće snositi odgovornost za nastale teškoće. Svakako, za izvođača i dalje ostaje problem kako da u fazi izvođenja radova i naplate posla, u slučaju teškoća, dokaže da su nastale iz razloga koje "iskusan izvođač nije mogao predvideti".

U članu 13. je sadržana obaveza izvođača da postupa "u skladu sa ugovorom i na zadovoljstvo Inženjera".

Tačke člana 14. odnose se na postupke u programu radova koje izvođač priprema. Za izvođače je povoljno odstupanje koje je ovde učinjeno u odnosu na britanske uslove.

Naime, prema ovim odredbama, izvođač u određenom roku, koji se navodi u delu II, posle datuma pisma o prihvatu, dostavlja Inženjeru na odobrenje program radova, a ukoliko ovaj to zatraži, može mu dostaviti i informaciju o predviđenim načinima rada. Prema britanskim uslovima odobrenju Inženjera bili su podložni i načini rada, što je dovelo do sporova sa izvođačima, kojima su bile nametane metode izvođenja radova koje im ne odgovaraju. U FIDIC-ovim opštim uslovima ovi sporovi su eliminisani i to u korist izvođača, kome je dato pravo da odredi način na koji će izvoditi radove. Osim programa, on priprema i daje za informaciju Inženjeru i detaljnu procenu priliva i odliva finansijskih sredstava, s tim da su svi ovi dokumenti, na zahtev Inženjera, podložni reviziji i modifikacijama da bi se osigurao završetak radova u predviđenom roku.

Članovi 15. i 16. odnose se na nadzor izvođača i njegovo osoblje. Bitno je naglasiti da Inženjer ima pravo da osoblje izvođača i lica koja za njega vrše nadzor udalji sa radova, ukoliko proceni da ne obavljaju svoje dužnosti na odgovarajući način. Ovako velika ovlašćenja Inženjera bila su predmet primedbi izvođača na treće izdanje, ali ni u četvrtom nisu promenjena.

Članovi 17. i 18. sadrže obaveze i odgovornosti izvođača u dodatnim istražnim bušotinama i iskopavanjama, kao i iskolčavanja i obeležavanja. Ovde je bitno da se naglasi slučaj kada je greška u obeležavanju nastupila usled propusta Inženjera, koji je rešen vrlo nepovoljno po izvođača, pošto mu je dato pravo na nadoknadu troškova, ali ne i na produžetak rokova.

Odredbe člana 20. odnose se, pre svega, na izvođača, tj. njegove obaveze u brizi za radove, ispravku šteta ili gubitaka usled sopstvene greške, greške drugih strana ili rizika naručioca. Brigu za radove izvođač preuzima od datuma započinjanja i sve do datuma izdavanja sertifikata o preuzimanju celokupnih radova (ili dela trajnih radova), traje njegova obaveza čuvanja svih nedovršenih radova, materijala i postrojenja. Što se gubitaka i oštećenja tiče, dužnost je izvođača da ih sanira, samo što u slučaju svog propusta sam snosi troškove, a ako su uzrok tzv. rizici naručioca, tada troškove snosi naručilac. Treba naglasiti vrlo nepovoljnu okolnost po izvođača, koji u fazi izvođenja radova i naplate posla treba da ima u vidu da, u slučajevima kada su oštećenja nastupila usled rizika naručioca, nema pravo i na produžetak rokova. Inače, rizici naručioca su poimenice nabrojani u tački 20.4., pri čemu treba naglasiti da je to uži pojam od specijalnih rizika navedenih u članu 65.

Sadržaj članova 21-25 odnosi se na razne vidove osiguranja. Prema FIDIC-ovim uslovima, mogu se razlikovati dve vrste obaveznih polisa osiguranja. Prva polisa osiguranja je kojom izvođač osigurava radove, materijale i postrojenja u vrednosti kojom se mogu zameniti, u svoje i naručiočevo ime, a, takođe, i opremu izvođača i to samo u svoje ime. Druga polisa osiguranja je "protiv trećih lica", koju obezbeđuje izvođač u svoje ime i u ime naručioca. Članovima koji se odnose na prvu polisu predviđeno je protiv kojih rizika je izvođač obavezan da se osigura, a protiv kojih nije, ali, svakako, pri sastavljanju polise treba da nastoji da njome obuhvati što više slučajeva. Osim toga, izvođač treba da obrati pažnju da polisa osiguranja sadrži i takvu kliznu skalu za sračunavanje vrednosti osigurane imovine i troškova zamene, koja mu u fazi izvođenja radova obezbeđuje sigurnost da će, u slučaju potrebe da se polisa realizuje, dobijena sredstva biti dovoljna. Ovim članovima su, osim navedenog, precizirani i postupci oko pribavljanja polisa osiguranja, a, takodje, i slučajevi kada izvođač nadoknađuje troškove naručiocu i obrnuto.

U odnosu na treće izdanje, najveće izmene u članova o osiguranju pretrpeo je član 23., koji se odnosi na polisu osiguranja protiv trećih lica, a koji je proširen i izmenjen u korist izvođača. Prema tačkama ovog člana, polisu osiguranja protiv trećih lica obezbeđuje izvođač u svoje ime i u ime naručioca, s tim što se u nju uključuje i klauzula o uzajamnoj odgovornosti, tako da se osiguranje primenjuje na njih kao na posebne stranke. Minimalni iznos ove vrste osiguranja navodi se u prilogu ponudi.

Treba reći da su članovi 21.-25. pretrpeli dosta izmena u odnosu na treće izdanje i da su sastavljeni tako da više pogoduju izvođaču nego naručiocu. Dakle, obema stranama je u interesu da se pri sklapanju polisa osiguranja pokrije što više rizika, izvođaču zato što ga to štiti od mogućih dodatnih troškova, a naručiocu zato što mu pokrivanje tih troškova garantuje da će izvodjač dovesti radove do kraja. Ipak, moglo bi se reći da ovakav sistem "rascepkanog" osiguranja sprečava naručioca da pokrije što veće polje rizika, a pored toga povećava mu i troškove osiguranja. Smatra se da bi mnogo bolje rešenje bilo da naručilac sâm organizuje jedinstveno osiguranje za sve objekte i učesnike u poslu, a da se pojedinim odredbama uslova ugovora reguliše njegov odnos sa izvođačem i Inženjerom o osiguranju i naknadi troškova. Ovakvo rešenje predlagano je za četvrto izdanje, ali nije prihvaćeno, već je samo usavršeno postojeće.

Osim do sada navedenih, za izvodjača su u ovom poglavlju posebno je interesantan i član 30., koji se odnosi na druge izvođače. Prema članu 30. sve troškove oko transporta nestandardnih tereta (materijala, postrojenja, izvođačeve opreme i privremenih radova) javnim saobraćajnicama snosi sam izvodjač, koji je obavezan da te terete preraspodeli, izvrši ojačanja, zaštitu i doterivanje na javnim saobraćajnicama i preduzme sve ostale potrebne mere da bi se njihovo oštećivanje izbeglo. Ukoliko do oštećenja ipak dođe, naručilac pregovara i plaća, a ukoliko je izvođač kriv za ta oštećenja, naručilac iznos nadoknađuje od njega. Ovaj član je pretrpeo izmene u odnosu na treće izdanje, međutim, time su se u četvrtom izdanju pojavile nepreciznosti i praznine, koje u suštini idu na štetu izvođača. Zato je vrlo bitno da izvođač u fazi izrade ponude, unese u predračun troškove o transportu nestandardnih tereta (što je u trećem izdanju i bilo naglašeno, a u četvrtom je ispušteno), da bi, u fazi finansijske realizacije, te troškove i naplatio, jer u protivnom, prema sadašnjoj formulaciji, dolazi u situaciju da zbog dodatnih troškova podiže finansijski odštetni zahtev koji je teško realizovati.

Što se tiče odnosa sa drugim izvođačima, koji su regulisani članom 32., izvođač je dužan da omogući uslove za njihov rad na zahtev Inženjera. Međutim, ono na šta izvođač mora da obrati pažnju je da taj zahtev mora da bude u pismenoj formi, jer mu to omogućava da kasnije, u fazi finansijske realizacije, naplati eventualne troškove, čime se još jednom podvlači presudan značaj precizne korespondencije na relaciji izvođač - Inženjer - naručilac u fazi izvođenja radova.

### **6.3.6. Radna snaga (čl. 34,35)**

#### *Labour*

Ovo poglavlje se odnosi na obavezu izvođača da obezbedi sve aranžmane oko zapošljavanja celokupne radne snage i osoblja, njihovog plaćanja, smeštaja, ishrane i transporta. Takođe, izvođač je dužan da, na zahtev Inženjera i u vremenskom razdoblju

koje ovaj propiše, dostavlja izveštaj o radnoj snazi i osoblju koje povremeno zapošljava na gradilištu i informacije o opremi. Za izvođača je veoma važno da, u fazi izvođenja radova, pažljivo vodi spiskove radne snage i da ih redovno dostavlja Inženjeru, s obzirom da ta vrsta informacija, zajedno sa dnevnim izveštajima i drugim dokumentima predstavlja moguću bazu za pokretanje odštetnog zahteva. Osim toga, dokumentacija o radnoj snazi je veoma značajna i u fazi formiranja i proširenja baze istorijskih podataka, s obzirom da se tako pripremljene informacije koriste kao osnova za planiranje i izradu ponude.

Na kraju treba reći da je poglavlje "Radna snaga" znatno promenjeno u odnosu na treće izdanje, zato što je skraćeno, a većina odredbi je svrstana u deo II.

### **6.3.7 Materijali, postrojenja i izrada (čl. 36-39)** *Materials, Plant and Workmanship*

Ovo poglavlje sadrži detaljne odredbe koje se odnose na kvalitet materijala i rada, kontrolu tog kvaliteta, kao i na ovlašćenja naručioca i Inženjera o proveru već završenih radova.

Svi materijali, postrojenja, izrada i njihova ispitivanja, koja određuje Inženjer, utvrđuju se u ugovoru. Inženjer ima ovlašćenja da zahteva određena ispitivanja uzoraka pre ugrađivanja, a obaveza izvođača je da mu to o svom trošku omogući, ukoliko je to ugovorom predviđeno. Ukoliko zahtevi Inženjera o ispitivanju odstupaju od ugovora, a pokaže se da su materijali, postrojenje ili izrada u skladu sa zahtevima ugovora, izvođač ima pravo na naknadu troškova i produžetak rokova. Treba reći da je ovde uneta izmena u njegovu korist, s obzirom da mogućnost produženja rokova u trećem izdanju nije bila predviđena.

Član 37., koji sadrži detaljno opisanu proceduru kontrole kvaliteta, u četvrtom izdanju je znatno proširen i vrlo precizno formulisan, sa tačno definisanim postupcima i rokovima za njihovo sprovođenje. Ono što je ovde vrlo bitno je značaj pravovremenih i, što je najvažnije, u pismenoj formi datih obaveštenja na relaciji izvođač - Inženjer, pošto veoma često, baš ta dokumentacija, predstavlja bazu za pokretanje odštetnog zahteva. Zato je u fazi izvođenja radova za izvođača važno dobro poznavanje procedura o kontroli kvaliteta, koje su date odredbama člana 37. Ova primedba, takođe, važi i za radove koji se pokrivaju ili zaklanjaju od pogleda, a na koje se odnosi član 38. Bilo o kojim materijalima, postrojenjima ili radovima da je reč, izvođač pismeno obaveštava Inženjera da su spremni za ispitivanje, a Inženjer, takođe pismeno, obaveštava izvođača o terminu (i eventualno mestu) ispitivanja. Nepojavljivanje jedne od strana omogućava drugoj da postupi prema svom nahođenju i da o tome, opet u pisanoj formi, obavesti drugu stranu.

U slučaju da materijali, postrojenja ili radovi nisu u skladu sa ugovorom, Inženjer izdaje uputstva za njihovo uklanjanje, zamenu ili ponovno izvođenje. Ukoliko izvođač propusti da postupi prema takvom uputstvu, naručilac može da, o njegovom trošku, angažuje nekog drugog da to uradi.

O ovom poglavlju treba naglasiti još nekoliko momenata vrlo bitnih za izvođača. U fazi izrade ponude i sklapanja ugovora izvođač treba da insistira na vrlo preciznim definicijama zahtevanog kvaliteta radova, materijala i postrojenja i da u skladu sa tim, unese u predračun

troškove ispitivanja. Takođe, u fazama istraživanja tržišta i formiranja baze istorijskih podataka, treba da nastoji da obezbedi što više relevantnih podataka o toj problematici.

### **6.3.8 Obustava (čl. 40)** *Suspension*

Članom 40. se definišu postupci, obaveze i ovlašćenja ugovornih strana o obustavi radova. Ovo poglavlje je uvedeno u četvrto izdanje, dok je, u ranijim izdanjima, član vezan za obustavu pripadao prethodnom poglavlju.

Izvođač obustavlja radove prema uputstvu Inženjera i, ukoliko je prema Inženjerovom mišljenju potrebno, u toku obustave ih propisno štiti i osigurava. Ukoliko obustava nije prouzrokovana propustom izvođača ili klimatskim uslovima, ako je potrebna da bi se obezbedila sigurnost radova zbog rizika naručioca ili ukoliko nije predviđena ugovorom, izvođač ima pravo na nadoknadu troškova i produžetak rokova.

Posebna procedura primenjuje se u slučaju da obustava traje duže od 84 dana, posle čega izvođač traži dozvolu od Inženjera da nastavi sa radovima, a ako je posle 28 dana ne dobije, stiče pravo da to tretira kao propust naručioca i, u skladu sa tim, okonča svoj angažman po ugovoru. Odredbe koje se odnose na obustavu dužu od 84 dana dopunjene su u odnosu na treće izdanje (osim što je promenjen rok sa 90 na 84 dana) i to u korist izvođača, pošto su povezane sa odredbama iz poglavlja "Propust naručioca".

### **6.3.9 Započinjanje radova i zakašnjenja (čl. 41-48)** *Commencement and Delays*

Ovo poglavlje sadrži odredbe koje se odnose na početak i završetak radova, produžetak rokova i ugovorne kazne.

Izvođač počinje sa radovima pošto primi pismeno obaveštenje od Inženjera, koje ovaj izdaje u određenom roku posle datuma pisma o prihvatu. Istovremeno Inženjer daje i pismeni nalog naručiocu da izvođaču obezbedi potreban deo gradilišta i pristup, s tim da je njihov obim ili određen ugovorom ili ga naručilac sam određuje na osnovu programa i/ili konsultacija sa izvođačem. Sa napretkom radova, naručilac je obavezan da, u skladu sa programom, dalje obezbeđuje izvođaču potrebne delove gradilišta i pristup za nastavljanje radova, a ukoliko to propusti da učini, izvođač ima pravo da traži produžetak rokova i nadoknadu troškova koje određuje Inženjer. Vreme završetka za celokupne radove ili deo trajnih radova daje se u prilogu ponudi, a računa se od datuma započinjanja.

Član 41. koji se odnosi na Inženjerevo ovlašćenje da izvođaču da obaveštenje o započinjanju radova, na izvestan način nije usklađen sa samim ugovorom, pošto se u njemu preciziraju uslovi koje je potrebno obezbediti da bi radovi otpočeli. Iako je u tom smislu data primedba na treće izdanje, ni u četvrtom izdanju nije izričito precizirano da Inženjer izdaje obaveštenje o početku tek pošto se ti uslovi ispune.

Ovde, takođe, treba naglasiti i više mogućnosti za izvođača da učvrsti svoj položaj u odnosu na obaveze koje naručilac prema njemu ima u obezbeđivanju prostora i pristupa gradilištu. Iz ovih odredbi proističe da izvođač još u fazama izrade ponude, sklapanja ugovora i izrade izvođačkog projekta i pripreme posla može da bilo ugovorom, bilo programom radova obezbedi sebi pozicije, koje mu, u slučaju kašnjenja radova zbog propusta naručioca, omogućavaju da dobije i naknadu troškova i produžetak rokova.

Prema članu 45., radovi se ne izvode noću i u lokalne dane odmora, osim u određenim slučajevima kada Inženjer to odobri. To ukazuje na potrebu izvođača da prikupi informacije još u fazi istraživanja tržišta, odnosno iz sopstvene baze podataka, o lokalnim uslovima i da ih uzima u obzir pri izradi dinamičkih planova.

Član 46. odnosi se na situaciju kada izvođač nema pravo na produžetak rokova, pa usled kašnjenja mora da ubrza odvijanje radova, o čemu odluku donosi Inženjer. Ovakva situacija je izrazito nepovoljna za izvođača, jer on ne samo da snosi sve troškove za ovakav postupak, nego i nadoknađuje naručiocu eventualne troškove koji zbog ubrzanja radova mogu nastati.

Odredbe člana 47. odnose se na ugovornu kaznu - "*Liquidated Damages*". To je iznos koji izvođač plaća naručiocu u slučaju prekoračenja rokova završetka i to za svaki dan prekoračenja, s tim što ukupna suma ne može preći neki unapred ugovoren iznos, koji je, kao i visina ugovorne kazne, dat u prilogu ponudi. Osim toga, navedene su i okolnosti u kojima se visina ugovorne kazne može smanjiti. U odnosu na treće izdanje, ovaj član je izmenjen i to radi prilagođavanja pravnim sistemima koji nisu bazirani na "*Common Law*". Naime, britansko pravo, za razliku od ostalih, poznaje dve vrste ugovornih kazni: "*Liquidated Damages*" i "*Penalties*". "*Liquidated Damages*" su ugovorne kazne čiji je iznos unapred određen i koje se naplaćuju bez obzira da li je naručilac i u kom iznosu pretrpeo štetu, dok se "*Penalties*" naplaćuju u slučaju i u iznosu stvarne štete koju je naručilac pretrpeo. U prethodnim izdanjima FIDIC-ovih opštih uslova članovi o ugovornim kaznama bili su formulisani na takav način, da su dopuštali upotrebu obe vrste kazni, što je pri sporovima dolazilo u koliziju sa lokalnim pravnim sistemima. Zato je u četvrtom izdanju, u članu 47., uvedena formulacija da je u slučaju prekoračenja rokova iznos "*Liquidated Damages*... jedini novac koji je izvođač dužan za takav propust", čime su FIDIC-ovi uslovi o ovome pitanju postali kompatibilni i sa pravnim sistemima koji nisu utemeljeni na "*Common Law*".

Član 48. odnosi se na procedure o završetku radova. Kada su radovi završeni i prošli probe predviđene ugovorom, izvođač o tome pismeno obaveštava Inženjera, uz pismenu obavezu da će nedovršeni posao završiti u toku perioda odgovornosti za nedostatke. U roku od 21-og dana Inženjer ili izdaje izvođaču certifikat o preuzimanju ili mu daje pismena uputstva o poslovima koje ovaj treba da završi da bi certifikat bio izdat. Na isti način može da se izda certifikat o preuzimanju za grupu radova ili za deo trajnih radova koje naručilac želi da uzme u posed i koristi, što može biti predviđeno ugovorom ili prosteći iz dogovora između izvođača i naručioca.

### **6.3.10 Odgovornost za nedostatke (čl. 49, 50)** *Defects Liability*

Ovo poglavlje odnosi se na period odgovornosti za nedostatke, koji počinje od datuma izdavanja certifikata o preuzimanju za celokupne radove ili deo trajnih radova, a trajanje mu je dato u prilogu ponudi. U toku tog perioda izvođač završava poslove koji nisu bili završeni u momentu izdavanja certifikata i radi sve popravke i rekonstrukcije i ispravlja sve nedostatke koje mu Inženjer naloži da obavi. Ukoliko su ti radovi posledica upotrebe materijala, postrojenja ili izrade koji nisu u skladu sa ugovorom, ili propusta u projektu koji je izvođač obezbedio za deo trajnih radova, ili bilo kog drugog izvođačevog propusta, on sam snosi troškove, a u ostalim slučajevima ti radovi se tretiraju kao dodatni, a troškove snosi naručilac. U slučaju da izvođač propusti da izvrši ove svoje obaveze, naručilac može da angažuje treće lice da ih završi, a troškove snosi onaj ko bi ih snosio i u slučaju da je izvođač obavio te radove. Izvođačeva obaveza je da ispita, na osnovu pismenog uputstva Inženjera, uzroke svih propusta i grešaka na radovima, s tim da troškove ispitivanja snosi ili naručilac ili izvođač, u zavisnosti od toga čiji je propust prouzrokovao tu grešku.

Period odgovornosti za nedostatke je nova formulacija u odnosu na prethodna izdanja, gde se ovo razdoblje definisalo kao period održavanja. Ovaj novi naziv predstavlja značajnu promenu u korist izvođača, jer ne samo što je u pitanju preciznija formulacija, nego podrazumeva i mnogo manje dužnosti za njega. Međutim, za izvođača je vrlo važna činjenica da je ova problematika u većini građanskih zakonika pokrivena prisilnim odredbama u trajanju perioda odgovornosti za nedostatke, što znači da to razdoblje, bez obzira na ugovor, traje onoliko koliko zakon zemlje u kojoj se radovi izvode nalaže. Prema tome, bez obzira na trajanje precizirano u prilogu ponude i koje je ušlo u ugovor, izvođač bi morao da poznaje odredbe lokalnih građanskih zakonika, o čemu bi trebalo da vodi računa još u fazi istraživanja tržišta, ali i u fazi formiranja i proširenja baze istorijskih podataka.

### **6.3.11 Izmene, dopune i ispuštanja (čl. 51, 52)** *Alterations, Additions and Omissions*

U ovu kategoriju spada promena količina radova uključenih u ugovor, izostavljanje pojedinih poslova, promena prirode, kvaliteta ili vrste radova, nivoa, linije, pozicije i dimenzije bilo kojeg dela radova, promena redosleda i tempa i izgradnje bilo kog dela radova i dodatni poslovi bilo koje vrste potrebni za završetak radova. Ako Inženjer nalazi da je bilo koja od ovih promena potrebna, on ima pravo da naloži izvođaču da je izvrši, s tim da ovaj ništa ne menja bez pismenog uputstva Inženjera. Ukoliko su promene bile potrebne zbog prekida ugovora ili izvođačevog propusta, on ih obavlja o svom trošku. Promenjeni poslovi vrednuju se po cenama i stopama iz ugovora, ukoliko postoje, a ukoliko su neodgovarajuće ili ih nema, Inženjer ih određuje na osnovu konsultacija sa izvođačem i naručiocem. Dok se takva cena ne utvrdi, Inženjer može da odredi privremene cene i stope, da bi se omogućile isplate koje ulaze u certifikate. Ovakvo vrednovanje biće izvršeno samo u slučaju da je u roku od 14 dana po izdavanju uputstva Inženjera, a pre započinjanja promenjenog posla, dato ili obaveštenje izvođača Inženjeru o nameri da traži ekstra plaćanje ili izmenu iznosa i cena, ili obaveštenje Inženjera izvođaču o nameri da ih izmeni.

Ova odredba je veoma bitna za izvođača, jer izostanak ovih obaveštenja može da ga dovede u situaciju da o svom trošku obavi promenjeni posao.

Tačka 52.3. odnosi se na slučaj kada se posle izdavanja sertifikata o preuzimanju za celokupne radove utvrdi da su dodaci ili smanjenja ugovornoj ceni prekoračili 15% njene vrednosti. Tada se u obzir, osim promena izvršenih po nalogu Inženjera (*Variation Order*), uzimaju i promene količina radova u odnosu na predmer, a prekoračenja preko ugovorne cene vrednuju se po cenama i stopama koje u dogovoru odrede izvođač i Inženjer, odnosno samo Inženjer ako je nemoguće postići sporazum. Treba reći da je ovaj član izmenjen na štetu izvođača, jer je i limit od 10% ugovorne cene, koji je bio propisan u trećem izdanju, bio dovoljan da zaštiti naručioca, dok je novi limit od 15% vrlo visok za izvođača i smanjuje mu šanse da naplati razlike količina u odnosu na predmer.

### **6.3.12 Postupak za odštetni zahtev (čl. 53)** *Procedure for Claims*

Ovo poglavlje obrađuje jedno od najvažnijih pitanja izvođačke prakse - proceduru pokretanja i realizacije odštetnog zahteva. Za razliku od prethodnih izdanja, u četvrtom je ova procedura znatno preciznije definisana, tačno su formulisane obaveze i prava svih ugovornih strana, a ovim sadržajima je posvećeno posebno poglavlje, umesto samo jedne tačke.

Izvođač koji želi da pokrene postupak za ostvarivanje odštetnog zahteva, najpre o tome šalje Inženjeru obaveštenje kojim najavljuje svoju nameru, i to u roku od 28 dana posle događaja zbog koga se pojavljuje zahtev. Izvođač je obavezan da, pošto se taj događaj odigrao, vodi ažurnu evidenciju kojom bi podržao zahtev, s tim što Inženjer ima pravo da pregleda takve zapisnike i naredi izvođaču da ih i dalje vodi i dostavlja mu kopije. U već navedenom roku od 28 dana, izvođač dostavlja Inženjeru obrazloženje zahteva i obračun, s tim što se, ukoliko događaj koji je prouzrokovao zahtev i dalje traje, obračun smatra privremenim, a izvođač dalje periodično šalje Inženjeru nove privremene obračune sa akumuliranim iznosima, sve dok mu, u roku od 28 dana po okončanju događaja, ne pošalje konačni obračun.

Ako izvođač propusti da zadovolji neku od ovih procedura, tada njegov zahtev ne može da premaši iznos koji mu, na osnovu postojeće evidencije, a prema odredbama o rešavanju sporova, odrede Inženjer ili arbitraža.

Izvođač ima pravo da vrednost realizovanog odštetnog zahteva priključi bilo kom privremenom plaćanju koje je potvrdio Inženjer. Visinu tog iznosa određuje Inženjer, posle konsultacija sa izvođačem i naručiocem, ukoliko mu je izvođač prethodno dostavio sve potrebne podatke, a u koliko oni nisu dovoljni, izvođaču pripada onaj deo iznosa koji se, prema dospelim podacima, može utvrditi.

### **6.3.13 Oprema izvođača, privremeni radovi i materijali** **(čl. 54) - Contractor's Equipment, Temporary Works** **and Materials**

Ovo poglavlje odnosi se na onu opremu, privremene radove i materijale koje izvođač doprema na gradilište, a za koje se smatra da su namenjeni isključivo za izvođenje radova i sa gradilišta se mogu ukloniti samo uz pristanak Inženjera. U odnosu na treće izdanje, u četvrtom je ova formulacija proširena utoliko što je naglašeno da za transportna sredstva ova dozvola nije potrebna. Naručilac nije odgovoran za štete na izvođačevoj opremi, privremenim radovima i materijalima, osim u slučajevima rizika naručioca i specijalnih rizika, ali ima obavezu da pruži pomoć izvođaču za carinu i dozvolu pri uvozu i ponovnom izvozu opreme.

U četvrtom izdanju poglavlje je prošireno odredbama koje se odnose na postupanje sa iznajmljenom izvođačevom opremom u slučaju okončanja ugovora, koje se inače razmatra u poglavlju "Pravni lekovi". Ovim se štite interesi naručioca, jer mu se omogućava da, u slučaju da izvođač iznajmljuje opremu, to bude takav sporazum sa vlasnikom opreme, koji mu omogućava da posle okončanja ugovora najam opreme pređe na njega pod istim uslovima ili na druge izvođače koje zaposle da završe posao. Ukoliko ovakav sporazum ne postoji, izvođač može na gradilište da dopremi bilo koju iznajmljenu opremu, ali ukoliko postoji, izvođač to ne može. Na taj način, naručilac je zaštićen od prevelikih troškova u slučaju okončanja ugovora, a, takođe, u njegovom je interesu olakšano održavanje kontinuiteta u izvođenju radova.

Za izvođača su posebno važne poslednje dve tačke ovog poglavlja. Prema tački 54.7. izvođač je dužan da u podugovore uvrsti odredbe ovog poglavlja, koje se odnose na opremu i materijale koje podizvođač doprema na gradilište. Time se štite ne samo interesi naručioca, nego i izvođača, što proizlazi iz članova u poglavlju "Prenos i podugovaranje". Tačka 54.8. precizira da postupci koje ovo poglavlje sadrži ne uključuju odobrenje Inženjera za materijale i ne sprečavaju ga da ih u bilo koje vreme odbije. Za izvođača to, pre svega, znači da se, bez obzira na prava koja su mu ovim odredbama data, mora strogo pridržavati specifikacija koje su uključene u ugovor, a koje se odnose na materijale i opremu koje on obezbeđuje.

### **6.3.14 Merenje (čl. 55-57)** **Measurement**

Odredbama ovog poglavlja dati su postupci i procedure za merenje izvršenih količina radova, što inače predstavlja najčešći predmet sporova između izvođača i Inženjera.

Kako se izričito precizira u članu 55., količine iz predmera su predviđene količine za radove, ali ne mogu se uzeti kao stvarne i tačne, koje izvođač treba da ostvari da bi ispunio svoje obaveze prema ugovoru. On naplaćuje radove na osnovu količina koje merenjem utvrdi Inženjer. Pre nego što pristupi merenju, Inženjer o toj svojoj nameri pismeno obaveštava ovlašćenog zastupnika izvođača, a ovaj je dužan da dostavi sve potrebne podatke koje Inženjer od njega zahteva i da prisustvuje merenju. Ako izvođač, lično ili

preko zastupnika, ne prisustvuje merenju koje obavlja Inženjer, ono se ipak smatra ispravnim. Nacrte i podatke potrebne za merenje priprema na vreme Inženjer, a izvođač je dužan da u roku od 14 dana pošto bude pozvan da to učini, pregleda i ispita te dokumente, složi se sa njima i potpiše ih, jer ako to propusti da učini, smatraće se da je sa njima saglasan. Ukoliko izvođač ima primedbi na te nacрте i podatke ili ih ne potpiše, onda mora da u roku od 14 dana posle ispitivanja dostavi Inženjeru pismeno obaveštenje o njihovoj neispravnosti, a ovaj ih pregleda, menja ili potvrđuje. Ukoliko izvođač propusti da dostavi takvo obaveštenje, smatraće se da je saglasan sa tim podacima i nacrtima. Radovi se mere neto, osim ako ugovorom nije drugačije predviđeno.

Ove odredbe odnose se na radove koji su ugovoreni po jediničnim cenama, čime se ne obuhvataju ugovori koji sadrže radove po paušalnim cenama. Da bi se pokrili ugovori, zasnovani na paušalima, ili kombinaciji paušalnih i jediničnih cena, u četvrtom izdanju dodata je tačka 57.2., koja omogućava i tu vrstu plaćanja, a prema kojoj, izvođač u roku od 28 dana po primanju pisma o prijehu, dostavlja Inženjeru na odobrenje specifikacije za svaku stavku paušalnog iznosa iz ponude.

U vezi sa sadržajem ovog poglavlja, još jednom treba podvući značaj pravovremene i potpune korespondencije između izvođača i Inženjera u fazi izvođenja radova, posebno u situaciji kada svaki propust na tom planu za izvođača znači da se saglasio sa postupcima i odlukama Inženjera i time izgubio šansu da zaštiti svoje interese. Osim toga, treba ukazati i na činjenicu da ni u četvrtom izdanju, bez obzira na primedbe, nije precizirano u kom roku od završetka radova Inženjer treba da pristupi merenju izvršenih količina, što je nedostatak koji svakako ide na štetu izvođača.

### **6.3.15 Privremeni iznosi (čl. 58)**

#### *Provisional Sums*

Pod ovim pojmom podrazumevaju se iznosi uključeni u ugovor i tako označeni u predmeru i predračunu, za izvođenje bilo kog dela radova, nabavku materijala, robe, postrojenja ili usluga i za nepredviđene događaje. Takav iznos se koristi isključivo prema odluci i uputstvima Inženjera i može se utrošiti u celosti, samo delimično ili uopšte ne. Bez obzira na to da li te iznose koristi izvođač ili podizvođač, oni se dostavljaju izvođaču, a on isplaćuje podizvođača u skladu sa odgovarajućim članovima ovih uslova. Sa svoje strane, izvođač je obavezan da dostavi Inženjeru sve ponude sa cenama, fakture, potvrde, obračune i priznanice o ovim iznosima, osim u slučajevima kada se posao vrednuje u skladu sa cenama i stopama iz ponude.

Pojam "privremenih iznosa" uveden je, pre svega, da bi se pri izradi ponude i sklapanju ugovora omogućilo određivanje cena i za one radove za koje u tom trenutku nije jasno da li će se i na koji način izvesti, a odnosi se i na instituciju imenovanog podugovarača, koja je definisana u sledećem poglavlju.

### **6.3.16 Imenovani podizvođači (čl. 59.)** *Nominated Subcontractors*

Pod ovim pojmom podrazumevaju se oni podizvođači koje bira i imenuje naručilac, a izvođač sklapa sa njima podugovor, zato što je prema odredbama ugovora dužan da to učini, ili za poslove i usluge za koje su u ugovoru predviđeni privremeni iznosi. Podugovor sa imenovanim podizvođačem mora da sadrži odredbe kojima podizvođač preuzima takve obaveze i odgovornosti koje izvođaču omogućuju da ispuni svoje obaveze prema naručiocu i obezbeđuju ga u slučaju propusta podizvođača i mogućih šteta i potraživanja koje može zbog njih da ima. Ukoliko imenovani podizvođač odbije da sklopi takav podugovor, ili ukoliko izvođač može protiv njega da uloži "razuman prigovor", naručilac i Inženjer nemaju prava da smatraju da je izvođač dužan da angažuje takvog imenovanog podizvođača. Imenovanog podizvođača plaća izvođač, koji ima pravo na nadoknadu tih troškova, s tim da dokaz o njima dostavi Inženjeru. Ako propusti da isplati podizvođača na vreme, izvođač mora da dostavi Inženjeru pismeno obaveštenje da ima razuman razlog zbog čega to nije još uvek učinio i dokaz da je o tome pismeno obavestio imenovanog podizvođača, jer ukoliko to ne učini, naručilac je ovlašćen da direktno isplati podizvođača, a da troškove prebijanjem naplati od izvođača.

Za izvođača je pitanje podugovaranja, naročito imenovani podizvođači, jedno od najosetljivijih kod izvođenja radova, kako sa aspekta odgovornosti koje podizvođač ima prema njemu, i sa aspekta odgovornosti koju on ima prema naručiocu obavezama podizvođača. Zato posebno treba obratiti pažnju, i to iz više razloga, na odredbe tačke 59.2. koje se odnose na slučajeve u kojima izvođač ima pravo da odbije da angažuje imenovanog podizvođača. Iako iz tih odredbi proizlazi da je podugovarač u ugovornom odnosu samo sa izvođačem, po izvođača je vrlo povoljna široka formulacija koja se odnosi na odbijanje uz "razuman prigovor", pošto implicira odgovornost naručioca za izbor imenovanog podizvođača. Međutim, sadržaj ovih odredbi praktično osigurava izvođača samo prema naručiocu, dok prema podizvođaču može da se osigura samo podugovorom, iz čega proizlazi da je za izvođača veoma važno precizno definisanje odredbi podugovora. Ipak, i o ovom pitanju je tačka 59.2. vrlo povoljna po izvođača, pošto striktno navodi neke osnovne odredbe podugovora koje imenovani podizvođač mora da prihvati, tako da izvođaču ostaje da nastoji da i ostatak podugovora formuliše tako da, u što većoj meri, zaštiti svoje interese.

### **6.3.17 Sertifikati i plaćanje (čl. 60-62)** *Certificates and Payment*

U ovom poglavlju utvrđuju se sadržaji i načini formiranja različitih dokumenata o plaćanju, njihovo overavanje, isplatu, kao i rokove za pojedine akcije u okviru ovih procedura.

Mesečna plaćanja se obavlja na taj način što izvođač dostavlja Inženjeru izjavu koja sadrži iznos na koji izvođač ima pravo s obzirom na vrednost izvršenih trajnih radova, bilo koju stavku iz predmeta, procenat vrednosti dobavljenog, a još neugrađenog materijala i opreme ili bilo koji drugi iznos na koji prema ugovoru ima pravo. Na osnovu tog iznosa, eventualnih odbitaka koje izvođač treba da isplati naručiocu i retencionog iznosa, Inženjer u roku od 28 dana od prijema izjave potvrđuje naručiocu iznos koji treba da isplati izvođaču,

s tim što nije obavezan da ga potvrdi ukoliko je niži od minimalnog iznosa privremenog certifikata koji se navodi u prilogu ponudi. Inženjer ima pravo da privremenim certifikatima koriguje bilo koji od prethodnih koje je izdao i da, ako neki posao nije zadovoljavajuće izveden, ispusti ili reducira njegovu vrednost u bilo kom privremenom certifikatu.

**Retenciona svota** je iznos, najčešće u visini od 5-10% od ugovorne cene, koju izvođač polaže naručiocu kao garanciju za dobro izvršenje radova, bez obaveze da pribavi i bankovnu garanciju za dobro izvršenje poslova, s tim što se procenat retencije i njen maksimalni iznos daju u prilogu ponudi. Izvođaču se deo te svote vraća po izdavanju certifikata o preuzimanju, a ostatak posle isteka perioda odgovornosti za nedostatke.

Najkasnije 84 dana pošto je izdat certifikat o preuzimanju u odnosu na celokupne radove, izvođač dostavlja Inženjeru izjavu o završetku, koja sadrži sve dokumente kojima se prikazuje konačna vrednost izvršenog posla, bilo koji iznos za koji smatra da treba da mu se isplati i pregled vrednosti za koje predviđa da će mu biti isplaćene prema ugovoru.

Najkasnije 56 dana po izdavanju garancije za otklanjanje nedostataka, izvođač dostavlja Inženjeru nacrt konačne izjave sa pripadajućim dokumentima, koji sadrže vrednost sveg obavljenog posla prema ugovoru i sve dalje iznose za koje izvođač smatra da mu po ugovoru pripadaju. Ovaj nacrt je podložen promenama, u skladu sa zahtevima Inženjera i dodatnim informacijama koje bi mu izvođač mogao dostaviti, posle čega izvođač dostavlja Inženjeru i konačnu izjavu i daje naručiocu pismenu potvrdu da je svota u konačnoj izjavi ukupan i konačan iznos koji mu ovaj prema ugovoru duguje. U roku od 28 dana posle toga, Inženjer dostavlja naručiocu konačni certifikat, u kome navodi konačni iznos koji je ovaj prema ugovoru dužan i iznos koji duguje izvođaču ili izvođač njemu, kada se od konačnog iznosa odbiju sva plaćanja koja je naručilac već izvršio i eventualna ugovorna kazna.

Mesečna plaćanja naručilac je dužan da izvrši u roku od 28 dana pošto je primio privremeni certifikat, a plaćanja po konačnom certifikatu u roku od 56 dana. Ukoliko propusti da izvrši plaćanje, na te iznose se dodaju kamate po stopi iz priloga ponudi, počev od datuma do kog su morali biti plaćeni.

Ugovor se smatra izvršenim tek kada Inženjer potpiše certifikat za otklanjanje nedostataka, u kome se navodi datum do kog je izvođač morao da ispuni sve svoje obaveze i dostavi ga naručiocu. Ovaj certifikat se izdaje u roku od 28 dana po isteku perioda odgovornosti za nedostatke, ali bez obzira na to izvođač i naručilac ostaju odgovorni za ispunjavanje bilo koje ugovorne obaveze koja se pre toga pojavila, a bila je neizvršena u trenutku obaveze koja se pre toga pojavila, a bila je neizvršena u trenutku izdavanja certifikata i sve do njenog ispunjenja smatra se da između stranaka ugovor ostaje na snazi.

U odnosu na prethodna izdanja, ovo poglavlje je pretrpelo najveće izmene. Ranije je vladalo mišljenje da uslovi o plaćanju i cene ne mogu da se unificiraju i da je bolje posebno ih ustanovljavati za svaki konkretan ugovor, pa su, kao posledica toga, odredbe o ovoj oblasti spadale u deo II, a u delu I su bile definisane neke minimalne opšteprimenjivane procedure i pravila. Međutim, praksa je pokazala da je potrebno da se čvršće formulišu prava i obaveze ugovornih strana o finansijskoj realizaciji posla, a, takođe, i da je i za izvođače i za investitore korisnije da se definišu što sveobuhvatniji opšti uslovi kojima bi se pokrila ova oblast. Rezultat takvog stava je znatno prošireno poglavlje "Certifikati i

plaćanje" četvrtog izdanja FIDIC-ovih opštih uslova, gde su definisani svi bitni postupci i procedure, rokovi za njihovo sprovođenje, kao i sadržaj i formulisanje svih ključnih dokumenata, dok se u delu II samo preciziraju pitanja valuta, mesta plaćanja i avansa.

### **6.3.18 Pravni lekovi (čl. 63, 64)** *Remedies*

Odredbama ovog poglavlja definisana su prava, ovlašćenja, obaveze i načini postupanja ugovornih strana u situaciji kada zbog nekakvog propusta izvođača naručilac stiče pravo na okončanje ugovora. U takvim slučajevima, koji su navedeni u tački 63.1., naručilac ima pravo da posle 14 dana pošto je o tome obavestio izvođača, uđe na gradilište, okonča njegov angažman prema ugovoru i zatim sam završi radove ili angažuje drugog izvođača da to učini, pri čemu ima pravo da za to iskoristi izvođačevu opremu, privremene radove i materijal, ukoliko smatra da su podesni. Posle ulaženja i okončanja, izvođač u roku od 14 dana prenosi na naručioca i sve privilegije bilo kog sporazuma o nabavci roba, materijala, usluga ili izvođenja, koje je do tada sklopio, a nije realizovao. Izvođač ima pravo na sumu koju je do tada zaradio prema ugovoru, kao i na naknadu za opremu, privremene radove i materijale koje je naručilac zadržao na gradilištu. Ako posle okončanja radova i postupaka iz poglavlja "Certifikati i plaćanje" treba izvršiti još neka plaćanja na relaciji izvođač - naručilac, ona se tek tada obavljaju.

U vezi sa ovim odredbama treba naglasiti da po njima naručilac pokreće postupak okončanja ugovora pošto je dobio od Inženjera pismenu potvrdu da su nastupile okolnosti koje mu to omogućavaju. Bilo je mišljenja da ovakvo rešenje nije zadovoljavajuće i da bi ispravnija bila procedura po kojoj bi, u slučaju navedenih propusta, Inženjer najpre pismeno obavestio izvođača o nameri da izda pismenu potvrdu naručiocu, pa tek ukoliko ovaj u određenom roku ne otkloni te propuste, izdao potvrdu. Takvo rešenje bi išlo pre svega u prilog izvođaču, ali i naručiocu, koji u suštini snosi odgovornost prema izvođaču u slučaju da je potvrda prema kojoj je postupio bila neistinita, ali bez obzira na to ovaj predlog nije usvojen.

Osim svega navedenog, za izvođača je bitno da se skrene pažnja i na činjenicu da, bez obzira na ovde definisane sankcije, prava naručioca ne isključuju i primenu onih mera koje lokalni pravni sistem predviđa za slučaj neizvršavanja ili lošeg izvršavanja ugovornih obaveza, što bi izvođač trebalo da ima u vidu još u fazi istraživanja tržišta, da bi se na vreme informisao o tim merama.

Ovo poglavlje sadrži i član koji se odnosi na situaciju kada, zbog određenih okolnosti, Inženjer proceni da je potrebno da izvođač preduzme neke hitne postupke zbog sigurnosti radova. Ukoliko izvođač neće ili ne može da ih sprovede, naručilac ima pravo da angažuje druge osobe da to učine i da, posle toga, od izvođača nadoknadi troškove.

### **6.3.19 Specijalni rizici (čl. 65)** *Special Risks*

U specijalne rizike spadaju svi rizici naručioca, osim ako naručilac upotrebi ili zauzme radove, greške u projektima Inženjera, delovanja prirodnih sila i ratova, oružanih pobuna i revolucija van zemlje u kojoj se radovi izvode. U slučaju specijalnih rizika izvođač nije obavezan da plati odštetu za razaranja i štete na radovima, imovini naručioca ili trećih osoba, povrede ili gubitak života. To i jeste suštinska razlika između specijalnih i rizika naručioca, pošto rizici naručioca definišu okolnosti koje oslobađaju izvođača od snošenja rizika za radove u toku izgradnje do izdavanja potvrde o završetku radova, dok specijalni rizici definišu finansijske posledice šteta koje bi, zbog navedenih okolnosti, mogle da nastanu, čime se taj pojam vezuje uglavnom za fazu finansijske realizacije posla.

Svi povećani troškovi izvođača, koji su posledica specijalnih rizika, nadoknađuju mu se tako što Inženjer određuje dodatak ugovornoj ceni, s tim što treba naglasiti obavezu izvođača da, čim ti troškovi nastanu, o tome pismeno obavesti Inženjera.

U slučaju izbijanja rata za vreme trajanja ugovora, izvođač je dužan da preduzme sve što je u njegovoj moći da završi radove, pod uslovom da naručilac ima pravo da okonča ugovor tako što o tome pismeno obaveštava izvođača. Pri tome je naručilac dužan da plati izvođaču za sve izvršene radove prema dokumentaciji, materijale i postrojenja isporučena izvođaču za potrebe radova, uklanjanje izvođačeve opreme i njeno otpremanje u glavno sedište u domovini, povratak osoblja i radnika, a izvođač je dužan da vrati naručiocu nevracene avanse. Sve ove iznose utvrđuje Inženjer.

Ove odredbe, koje se odnose na slučaj ratne situacije u zemlji u kojoj se radovi izvode, bile su kritikovane posle objavljivanja trećeg izdanja, ali ni jedna od primedbi i predloga nisu prihvaćeni ni u četvrtom izdanju. Najviše je kritikovano rešenje prema kome pravo da raskine ugovor u slučaju rata ima samo naručilac, a ne i izvođač, što je smatrano za neprihvatljivo. Osim toga, misli se da bi pravo da se raskine ugovor trebalo da postoji ne samo ako dođe do izbijanja rata u toku izvršenja ugovora, nego i ukoliko rat postoji u toku sklapanja ugovora, ali se štetne posledice rata pojave kasnije u toku izvršenja, što takođe nije prihvaćeno. I na kraju, postojao je i predlog, za poglavlje "Obustava", prema kome bi, u slučaju izbijanja rata, ugovorne strane imale pravo ne samo na raskid ugovora, već i na mogućnost da samo privremeno obustave izvršenje ugovora, ali se ni to nije našlo u četvrtom izdanju.

### **6.3.20 Oslobođenje od izvršenja (čl. 66)** *Release from Performance*

Ovo poglavlje odnosi se na situaciju kada su posle izdavanja pisma o prihvatu nastupile okolnosti koje su van kontrole ugovornih strana, a zbog kojih je bilo koja strana sprečena ili zakonski onemogućena da ispunjava svoje ugovorne obaveze, tako da se stranke oslobađaju daljeg izvršenja ugovora. U tom slučaju naručilac isplaćuje izvođača kao da je ugovor okončan zbog specijalnih rizika.

Sadržaj ovog poglavlja baziran je na pojmu "*frustration*", koji označava nemogućnost ispunjenja ugovornih obaveza usled okolnosti van kontrole ugovornih strana, a koji je jedna od karakterističnih institucija britanskog pravnog sistema. Nastala je sredinom XIX veka, kao posledica nastojanja da se ublaži jedan od tipičnih stavova engleskog prava, prema kome ne postoje okolnosti koje bi opravdale ugovornu stranu koja je sklapanjem ugovora preuzela obavezu, da tu obavezu ne ispuni. Po svojoj prirodi "*frustration*" je najbliži pojmu "više sile", koji primenjuje evropsko kontinentalno pravo, ali njihova suštinska razlika je u tome što "viša sila" može biti privremenog karaktera, dok je "*frustration*" događaj koji definitivno onemogućava izvršenje ugovora. U tom smislu je predlagano da se odredbe ovog poglavlja približe nešto elastičnijem pojmu kakav je "viša sila", ali ni u četvrtom izdanju to nije učinjeno, tako da treba naglasiti da je u pitanju primene, neophodno poznavanje suštine i sadržaja pojma "*frustration*" u okviru "*Common Law*".

### **6.3.21 Rešavanje sporova (čl. 67)** *Settlement of Disputes*

Ako se pojavi bilo kakav spor na relaciji izvođač - naručilac, takva sporna stvar se prvo upućuje Inženjeru, sa pismenim obaveštenjem drugoj strani, a Inženjer najkasnije 84 dana nakon toga obaveštava obe strane o svojoj odluci, pri čemu izvođač obavezno nastavlja sa radovima. Ako neka od strana nije zadovoljna odlukom, u roku od 70 dana obaveštava drugu stranu, uz kopiju Inženjeru, da namerava da započne sa arbitražom. Posle toga, ugovorne strane imaju 56 dana da reše spor mirnim putem, ukoliko to žele, mada na to nisu obavezne, a posle isteka tog roka, spor dolazi na arbitražu. Arbitraža može započeti pre ili posle završetka radova, pod uslovom da se obaveze naručioca, izvođača i Inženjera nisu promenile zbog arbitraže koja se vodila u toku radova.

Ukoliko naručilac ili izvođač propuste da obaveste o nameri da započnu arbitražu, odluka Inženjera o spornom pitanju postaje punovažna, pa ako bilo koja strana propusti da joj udovolji, druga strana ima pravo da odmah preda spor na arbitražu.

Kao i poglavlje "Postupak za odštetni zahtev" i ovo poglavlje je značajno revidirano u odnosu na treće izdanje. Promene su se, uglavnom, kretale ka preciznijem definisanju procedura oko ovih problema, kao i tačnijeg formulisanja prava, dužnosti i ovlašćenja koja izvođač, naručilac i Inženjer u takvim slučajevima imaju. Iako su ovakve izmene bile u interesu svih učesnika u izvršavanju ugovora, treba reći, s obzirom da je u ovim poglavljima sadržana suština kvazi-arbitražne uloge Inženjera i da takva njihova priroda nije izmenjena ni u četvrtom izdanju, da je za izvođača izuzetno značajno da u svim fazama realizacije investicionog projekta, a posebno u fazi izvođenja radova na gradilištu, naročitu pažnju obrati na odredbe ovih poglavlja.

### **6.3.22 Obaveštenja (čl. 68)** *Notices*

Prema odredbama ovog poglavlja, svi sertifikati, obaveštenja ili uputstva koja naručilac ili Inženjer prema ugovoru treba da daju izvođaču, dostavljaju mu se poštom ili na neki drugi

način, na adresu koju je odredio. Ukoliko Naručilac ili izvođač menjaju adresu u zemlji gde se izvode radovi, o tome pismeno obavestavaju drugu stranu, uz kopiju Inženjeru. Ukoliko Inženjer to čini, on o promeni adrese obavestava pismeno obe strane. Ovo poglavlje je za izvođača značajno zato što dokumentacija, koja se formira ovakvom korespondencijom u toku izvođenja radova, u fazi finansijske realizacije posla predstavlja osnov za naplatu izvršenih radova, i bazu na osnovu koje se formira odštetni zahtev.

### **6.3.23 Propust naručioca (čl. 69)** *Default of Employer*

Postoje situacije u kojima zbog propusta naručioca, a to su prema odredbama ovog poglavlja neplaćanje, neizdavanje potrebnih certifikata, stečaj i obaveštenje izvođaču da više nije u mogućnosti da izvršava svoje ugovorne obaveze zbog nepredviđenih teškoća ili privrednih promena, izvođač ima pravo da okonča svoj angažman prema ugovoru. On to čini tako što naručioca pismeno obavestava o odluci da okonča ugovor i kada posle 14 dana ta odluka postane punovažna, uklanja svoju opremu sa gradilišta. Naručilac tada plaća kao da su u pitanju specijalni rizici, ali i nadoknađuje sve gubitke i štete koje izvođač trpi zbog okončanja ugovora.

Kada izvođač ne plaća, izvođač ima mogućnost i da obustavi posao ili da smanji tempo odvijanja radova, 28 dana pošto je o toj nameri pismeno obavestio naručioca i Inženjera. Kada naručilac izmiri svoje dugove u iznosu koji čine sva dospela plaćanja i kamate na njih, izvođač nastavlja radove, s tim da ima pravo da mu se nadoknade troškovi zbog kašnjenja, u iznosu koji određuje Inženjer i koji se dodaje ugovornoj ceni.

U ovom poglavlju IV izdanja, povoljnije je definisana zaštita interesa izvođača i povećana su njegova prava pri okončanju ugovora zbog propusta naručioca, u odnosu na ona koja je imao prema trećem izdanju. Posebno treba naglasiti dve izmene, a obe se odnose na neispunjavanje obaveza naručioca pri plaćanju. Kao jedna od sankcija uvedene su kamate, danas jedna od osnovnih zaštita u takvim slučajevima, a, koje u trećem izdanju nisu ni pominjane. Izvođač bi, znači, u fazi izrade ponude i sklapanja ugovora, trebalo da nastoji da visina te kamate bude utvrđena tako da premašuje kamatu koja se normalno primenjuje za valutu u kojoj se plaća. Druga izmena definiše mogućnost koja je data izvođaču, da, kao meru koja u slučaju neplaćanja prethodi okončanju ugovora, primeni smanjenje brzine odvijanja ili privremenu obustavu radova. Formalno, ovakvo rešenje pogoduje obema stranama, ali, suštinski je štiti interese izvođača, koji je u proces realizacije investicionog projekta ušao radi ostvarenja profita, i za koga raskid ugovora, iz bilo kojih razloga, znači da taj cilj neće postići.

### **6.3.24 Promene u troškovima i zakonodavstvu (čl. 70)** *Changes in Cost and Legislation*

Usled promena u troškovima rada i materijala, ugovorna cena se može promeniti za neki iznos koji se određuje na način utvrđen u delu II.

Ugovorna cena može da se promeni i usled promena u zakonodavstvu zemlje u kojoj se radovi izvode, a poštuju se samo one promene koje nastanu od 28 dana pre poslednjeg datuma za dostavu ponuda za ugovor pa nadalje. U tom slučaju, Inženjer utvrđuje iznos za koji se menja ugovorna cena posle konsultacija sa izvođačem i naručiocem i o tome ih pismeno obaveštava.

Sa aspekta izvođača, u ovom poglavlju, važno da se prate promene u zakonodavstvu i kretanja cena, ne samo u fazama istraživanja tržišta i formiranja baze istorijskih podataka, već i u fazi formiranja ponude, kada je blagovremena i sveobuhvatna informisanost o tim oblastima posebno značajna.

### **6.3.25 Devize i devizni kurs (čl. 71, 72)** *Currency and Rates of Exchange*

Ovim poglavljem su određena prava izvođača na naknadu štete ili gubitaka od strane naručioca, ukoliko u zemlji u kojoj se radovi izvode, i to od 28 dana pre poslednjeg datuma za dostavljanje ponude i nadalje, dođe do promene deviznih tečajeva ili nametanja ograničenja u transferu deviza.

Osim toga, odredbama ovog poglavlja pokriven je i slučaj kada naručilac zahteva od izvođača da ponudu izrazi samo u jednoj valuti, a da se plaćanje obavlja u više valuta. Tada se stope zamena valuta daju u delu II, a, ako se to ne učini, usvajaju se one koje daje centralna banka zemlje u kojoj se radovi obavljaju, na dan 28 dana pre poslednjeg datuma za podnošenje ponude.

Pošto i ovo poglavlje, kao i prethodno, u suštini služi da zaštiti izvođača od promena u lokalnoj ekonomiji i pravu, to i ovde treba istaći značaj informisanosti izvođača o tim kretanjima, naročito u fazi formiranja ponude, ali i u svim ostalim fazama realizacije investicionog projekta.

## 6.4 Pravni propisi o izgradnji objekata na našem tržištu

### 6.4.1. Zakon o izgradnji objekata

Osnovna pravila građenja objekata kod nas navedena su u Zakonu o izgradnji objekata ("Sl. glasnik RS", br. 44/95 i 24/96).

Prema Zakonu način ustupanja radova (a pod radovima se uglavnom podrazumeva izrada tehničke dokumentacije i gradjenje objekta), definiše investitor. Na raspolaganju su mu tri, ranije pomenuta, modela:

- neposredna pogodba.
- javno nadmetanje (ili javna licitacija), i
- pozivna licitacija prikupljanjem ponuda.

Da bi neka firma mogla da učestvuje u izradi projektne dokumentacije i građenju objekta, potrebno je da poseduje ovlašćenje, koje izdaju nadležni državni organi, tj. Ministarstvo građevina. Osim ove činjenice, Zakon praktično ne postavlja druge formalne uslove investitoru za izbor izvođača. Registracija, odnosno licenziranje firmi za rad u građevinarstvu, obuhvaćeno je članovima 15 i 32 Zakona i to je uobičajen način predkvalifikacije u građevinskoj praksi mnogih zemalja. Posebno, za državne projekte za koje je nadležno Ministarstvo građevina, uslovi dobijanja licenzije su pooštreni.

U Zakonu je dobro razrađena metodologija ustupanja radova. U slučaju javne licitacije, potrebno je da investitor javno oglasi uslove ustupanja radova i ostavi rok od najmanje 15 dana za dostavu ponuda. Da bi obezbedio učešće samo ozbiljnih ponuđača, investitor može da uvede obavezu polaganja ponudbene garancije, koja se u slučaju ne prihvatanja ponude vraća izvođaču. U uslovima javnog ustupanja radova se navode kriterijumi kojima će se investitor rukovoditi prilikom selekcije ponuda, a mora biti ispoštovana i procedura zvaničnog otvaranja ponuda. Posebno je interesantan član 48 Zakona, tačka 8, u kojoj se nagoveštava da će Ministarstvo građevina u budućnosti bliže definisati način ustupanja radova putem javnog nadmetanja, što bi možda trebalo da rezultira i prvim zvaničnim tipskim ugovornim uslovima za rad u građevinarstvu na našem tržištu. Ovakav pristup zaslužuje ohrabrenje i pohvalu. U međuvremenu, kao ilustracija, može se pogledati primer dat u poglavlju 6.4.2, gde je prikazan pokušaj iz prakse da se formalizuje ustupanje radova na izgradnji jednog poslovnog objekta.

Za nestandardnije projekte preporučljiva je primena pozivne licitacije, tj. prikupljanje ponuda izvođača koji su, po mišljenju investitora, podobni za realizaciju projekta. Podobnost izvođača investitor može oceniti slobodno, ili može organizovati javni predkvalifikacioni konkurs. Iako je ovaj način ustupanja radova manje razrađen u Zakonu, bez bližeg definisanja ulaznih podataka (upita) za izradu ponude, može se reći da se on razlikuje od javne licitacije uglavnom po tome što investitor poziva samo *određene* izvođače, a ne *sve* zainteresovane.

Važno je još jednom naglasiti da uslove za ustupanje radova, bilo da je u pitanju javna ili pozivna licitacija, određuje investitor. Ustupanje izvođenja poslova građenja izvođaču čija ponuda nije najpovoljnija u smislu utvrđenih kriterijuma, daje pravo najpovoljnijem ponuđaču na naknadu štete. Šteta u tom slučaju, po pravilu, obuhvata samo troškove učešća ponuđača u postupku prikupljanja ponuda, a ne i izgublenu dobit (jer ugovor još nije ni zaključen). Za ocenu koja je ponuda najpovoljnija nije, naravno, uvek odlučujuća samo niža cena radova, jer je cena samo jedan od elemenata koji se imaju uzeti u obzir kad se odlučuje o najpovoljnijoj ponudi. Ocenjivanje najpovoljnije ponude vrši se prema *svim* uslovima investitora, među kojima značajno mesto treba da zauzima podobnost izvođača (dosadašnje izvođačke reference na istim ili sličnim projektima, kadrovska i materijalna ekipiranost i dr.). [81]

Prilikom ustupanja radova neposrednom pogodbom, investitor neposredno bira ponuđača kome želi da ustupi radove. Ovaj oblik ustupanja radova se najčešće primenjuje kod manjih radova, kada je u pitanju ograničeni broj subjekata koji su u stanju da obave određene radove ili da isporuče određenu vrstu usluga, kada su radovi hitne prirode ili se radi o radovima čija je vrednost mala. Bilo kakvo nametanje "pravila igre" za ovu vrstu uspostavljanja poslovnog kontakta između privrednih subjekata bilo bi necelishodno. Iz tog razloga čl. 48 Zakona o izgradnji objekata Republike Srbije predviđa da će se odgovarajućim podzakonskim aktom (tj. preporučenim opštim uslovima) urediti samo postupak javnog nadmetanja i prikupljanja ponuda. [81]

Zakon definiše i pravila kojih se treba pridržavati tokom izrade tehničke (projektne) dokumentacije. Ova dokumentacija radi se u nekoliko etapa (generalno rešenje, idejni projekat, glavni projekat, izvođački projekat, projekat izvedenog objekta). Propisani su minimalni uslovi koje projektanti moraju da zadovolje, posebno za standardne objekte, a posebno za kompleksnije državne objekte od šireg značaja. Izrada projektne dokumentacije podleže zakonskoj kontroli (reviziji) i proveri usaglašenosti sa dokumentima višeg nivoa, kao što je urbanistička i planska dokumentacija. Detaljnije se tehnologijom i regulativom u oblasti projektovanja bavi poglavlje VII.

#### **6.4.2. Primer: Obrazac ponude i posebni uslovi za ustupanje izvođenja radova na izgradnji poslovnog objekta**

U svetskoj, pa i jugoslovenskoj praksi nije neobično da značajniji investitori pokušavaju da zaštite svoje interese i obezbede bolju kontrolu realizacije projekta propisujući sopstvene uslove ustupanja radova. Takav pristup je i opravdan, kada se ima u vidu da investitoru, koji želi i može da izgradi određen objekat, niko ne može nametati ugovorna rešenja koja nisu u skladu sa njegovim interesima. Investitor, jedino, prilikom koncipiranja svojih uslova za prikupljanje ponuda, vrednovanje izvođača i izdavanje radova mora da vodi računa o zakonskoj regulativi i poštovanju zakonskih normi (kod nas je reč prvenstveno o Zakonu o izgradnji, ali i o drugim relevantnim zakonima). U nastavku navodimo primer dokumenata kojima investitor poziva izvođače da daju svoje ponude, propisujući istovremeno pravila igre za fazu izgradnje objekta kroz posebne uslove budućeg ugovora o izgradnji.

## Tekst konkursa

Na osnovu odluke Komisije koju je formirao generalni direktor FIRME pozivamo vas da učestvujete u prikupljanju ponuda za ustupanje radova za izgradnju poslovnog objekta PALATA FIRME na uglu Ulice 1 i Ulice 2 u Beogradu.

1. Predmet ustupanja je:
  - izvođenje radova na sanaciji temeljne jame za projektovani objekat;
  - izvođenje građevinskih i građevinsko-zanatskih radova;
  - izvođenje radova na unutrašnjim instalacijama;
  - izvođenje građevinskih i građevinsko-zanatskih radova na trafo i dizelagregatskoj stanici;
  - opremanje objekta fiksnim nameštajem.
2. Objekat ima neto površinu \_\_\_\_\_
3. Planirani početak radova je \_\_\_\_\_
4. Rok završetka radova je \_\_\_\_\_  
*Završetkom radova smatra se dan dobijanja upotrebne dozvole*
5. Elaborat za nadmetanje sadrži:
  - Poziv za učestvovanje na pozivnoj licitaciji
  - Licitacioni elaborati
6. Elaborat za nadmetanje se preuzima od investitora uz dokaz da je izvršena uplata \_\_\_\_\_ din. na žiro račun FIRME br. \_\_\_\_\_
7. Tehnička dokumentacija se stavlja na uvid ponuđačima u prostorijama FIRME svakog radnog dana od \_\_ do \_\_ časova. Za sva potrebna tumačenja izvođač se mora najaviti ovlašćenom licu naručioca \_\_\_\_\_ na tel. \_\_\_\_\_ i ugovoriti svoj dolazak.
8. FIRMA zadržava isključivo pravo da u periodu koji je određen za davanje ponude, vrši dopune i izmene licitacione dokumentacije. Sva eventualna objašnjenja, izmene i dopune daće se isključivo pisano u formi aneksa koji potpisuje i overava ovlašćeno lice FIRME.
9. Ponuđači mora da ponude izvođenje svih radova predviđenih tehničkom dokumentacijom.
10. Ponudu formirati uz uvažavanje Posebnih uslova. Ovi uslovi su sastavni deo ponude.
11. Dokumentacija uz ponudu pored uobičajene dokumentacije koja se dostavlja uz ponudu i one koja je predviđena Posebnim uslovima treba da sadrži i izjavu da je Ponuđač posetio i brižljivo ispitao lokaciju budućeg gradilišta, bližu i dalju okolinu, da se detaljno upoznao sa prirodom i obimom predstojećih radova, položajem svih podzemnih i nadzemnih instalacija, lokacijom deponija, načinom održavanja komunalija i svim eventualnim smetnjama i ograničenjima u prilasku

gradilištu, da je ispitao i utvrdio izvore snabdevanja materijalom i energijom, kao i sve ostale okolnosti koje utiču na davanje ponude i izvođenje radova.

Posebno je važno da Ponuđač sagleda i obuhvati svojom ponudom i radove koji su uslov za nesmetano funkcionisanje ostalog dela objekta kao i radove na zaštiti okolnih objekata.

Takođe, u Izjavi treba da stoji da je Ponuđač upoznat sa tehničkom dokumentacijom i da su ponudom obuhvaćeni svi radovi koji garantuju funkcionalnost objekta, kao i da je izvršena kontrola količina iz licitacionog elaborata.

Sadržaj Ponude i prateće dokumentacije detaljno je prikazan u Posebnim uslovima.

12. Licitaciona dokumentacija, ponuda i prilozi uz ponudu predstavljaju sastavni deo ugovora i iz tog razloga mora da budu obrađeni na sledeći način:

- Ponuđač mora sve stranice licitacionog elaborata da overi svojim pečatom čime potvrđuje da je detaljno proučio dokumentaciju. Sva prazna mesta mora da popuni čitkim štampanim slovima, mastilom.
- Ponuđač ne sme da briše tekstove u licitacionom elaboratu, a u slučaju ispravljanja grešaka u tekstu ili ciframa, dužan je da napisano precrta i iznad toga upiše ispravan tekst ili cifre. Ispravke mora da budu overene parafom i pečatom.
- Ukoliko Ponuđač upiše u licitacioni elaborat nejasan tekst ili cifre, odnosno ne postupa u svemu kako je naznačeno u ovom uputstvu, FIRMA može takvu ponudu da smatra neispravnom.
- FIRMA ne priznaje Ponuđaču bilo kakve troškove koje može imati oko pripreme i izrade svoje ponude.

13. Dostavljanje ponude:

- ponuda se dostavlja na licitacionom elaboratu investitora;
- ponuda se dostavlja u posebnom zapečaćenom kovertu sa naznakom: "PONUDA ZA IZGRADNJU OBJEKTA" i "NE OTVARAJ";
- sve ponude koje stignu u Firmu posle \_\_\_\_\_ neće se uzeti u obzir.

14. Sve ponude koje dospeju u FIRMU u roku (navedenom u prethodnom članu) biće otvorene komisijski i u prostorijama FIRME, adresa \_\_\_\_\_. O danu i vremenu otvaranja ponuda Ponuđač će biti naknadno pismeno obavešten.

Otvaranju ponuda mogu prisustvovati ovlašćeni predstavnici Ponuđača koji Komisiji za izbor izvođača predaju uredno ovlašćenje.

O rezultatu nadmetanja učesnici će biti obavešteni u roku od 15 dana od dana otvaranja ponuda.

Sva obaveštenja o nadmetanju mogu se pribaviti kod investitora, lično ili telefonom \_\_\_\_\_.

## Obrazac ponude

Na osnovu pismenog poziva Br. \_\_\_\_\_ od \_\_\_\_\_ i preuzetog Licitacionog elaborata podnosimo

### PONUĐU

za izgradnju poslovnog objekta PALATA FIRME na uglu Ulice 1 i Ulice 2 u Beogradu , a prema sledećem:

1. Prihvatamo da radove izvedemo u svemu prema odobrenoj tehničkoj dokumentaciji i Posebnim uslovima koje smo detaljno proučili i prihvatamo ih u celosti, što potvrđujemo potpisom uslova.

Ukoliko budemo izabrani za izvođača radova, prihvatamo da ugovor o izvođenju radova zaključimo u svemu prema priloženim Posebnim uslovima za ustupanje izvođenja radova na izgradnji poslovnog objekta PALATA FIRME.

2. Nudimo izvođenje radova sa sledećim elementima:

- a) Izvođenje svih radova uključujući i sve eventualne viškove i nepredviđene radove za ukupnu sumu od \_\_\_\_\_ din/DEM (slovima: \_\_\_\_\_) sa važnošću na dan \_\_\_\_\_.
- b) Rok završetka svih radova je \_\_\_\_\_ od dana uvođenja u posao nezavisno od viškova, nepredviđenih i naknadnih radova.
- c) Opcija ponude je \_\_\_\_ kalendarskih dana
- d) Iznos činidbene garancije daćemo, u roku od \_\_\_\_\_ dana nakon isteka opcije ponude, pristupiti sklapanju ugovora po ponuđenim uslovima je \_\_\_\_\_ din/DEM (slovima \_\_\_\_\_).
- e) Garantni rok za izvršene radove iznosi \_\_\_\_\_ .

3. Sastavni deo ove ponude čine:

- a) Potpisani Posebni uslovi za ustupanje izvođenja radova
- b) Predmer radova sa ponuđenim jediničnim cenama po pozicijama radova i ukupnom cenom koštanja.
- c) Izjava da je ponuđač pre podnošenja ponude upoznat sa dokumentacijom i lokacijom na kojoj će se graditi objekat, položajem svih podzemnih i nadzemnih instalacija, lokacijom deponija, načinom održavanja komunalija i svim eventualnim smetnjama i ograničenjima u prilasku gradilištu, da je ispitao i utvrdio izvore snabdevanja materijalom i energijom, kao i sve ostale okolnosti koje utiču na davanje ponude i izvođenje radova, da je ponuda sačinjena na osnovu tehničke dokumentacije i Posebnih uslova, da je izvršena kontrola količina i da su ponudom obuhvaćeni svi radovi koji garantuju funkcionalnost objekta.
- d) Generalni dinamički plan izvođenja svih radova na objektu formiran je primenom tehnike mrežnog planiranja uz korišćenje jednog od savremenih računarskih programa za planiranje.
- e) Jedinične cene radne snage sa važećom vrednošću obračunskog faktora na radnu snagu F sa važnošću na dan iz tačke 2.a)
- f) Rezultati poslovanja za prethodne dve godine overeni od poslovne banke.

- g) Podaci o stručno-tehničkom kadru, mehanizaciji i stručnim radnicima koje bismo angažovali na predmetnim radovima.
- h) Spisak sličnih poslova koje smo izveli.
- i) Spisak potencijalnih kooperanata koje nameravamo da angažujemo.
- j) Izjava o naknadi eventualno pričinjene štete Naručiocu u slučaju odustajanja od navedenog posla.
- k) Akceptni nalog u ponuđenom iznosu činidbene garancije da ćemo pristupiti zaključivanju ugovora u svemu prema Elaboratu za nadmetanje i dostavljenoj ponudi
- l) Spisak poslova na kojima smo trenutno angažovani, sa rokovima kada ih završavamo.
- m) Spisak ukupne mehanizacije i stručnih kadrova.

**(Napomena:** Potrebno je kompletan materijal složiti po tačkama iz ponude i jasno naznačiti na koju se tačku ponude odnosi. )

U Beogradu, \_\_\_\_\_ godine

IZVOĐAČ:

### **POSEBNI USLOVI**

za ustupanje izvođenja radova na izgradnji poslovnog objekta

#### **PALATA FIRME**

na uglu Ulice 1 i Ulice 2 u Beogradu

### **I OSNOVNE ODREDBE**

#### Član 1.

Ovim posebnim uslovima bliže se određuju prava i obaveze između:

**NARUČIOCA RADOVA:** FIRMA, (Adresa) (u daljem tekstu "NARUČILAC")  
i

**IZVOĐAČA RADOVA:** Preduzeće koje bude izabrano za izvođenje radova  
(u daljem tekstu ovih Uslova "IZVOĐAČ")

između kojih će biti zaključen ugovor o izgradnji PALATE FIRME.

#### Član 2.

Definicije pojmova:

U ugovoru između Naručioca radova i Izvođača radova, kao i u ovim uslovima, sledeće reči i izrazi imaće značenje koje im se ovim članom određuje.

"Naručilac" - znači stranku koja zapošljava Izvođača .

"Izvođač" - znači preduzeće koje je izabrano za izvođenje radova, čiju je ponudu Naručilac prihvatio, sa njim zaključio ugovor i obuhvata njegove predstavnike i preduzeća na koje je Izvođač, na osnovu dozvole Naručioca, preneo svoja određena prava i obaveze.

"Nadzorni organ" - znači inženjer ili inženjeri koje Naručilac imenuje i o tome pismeno obavesti Izvođača da će delovati kao nadzorni organi za potrebe realizacije ugovora

"Konsultant" - znači stručno lice koje angažuje Naručilac radi što bržeg, ekonomičnijeg i kvalitetnijeg ostvarenja ugovora

"Radovi" - obuhvataju sve radove predviđene projektom, pripremne i privremene radove, obuhvaćene ili neobuhvaćene u investiciono-tehničkoj dokumentaciji, neophodne za izgradnju i upotrebu i funkcionalnost objekta

"Naknadni radovi" - obuhvataju radove, odnosno pozicije radova, za koje Naručilac daje poseban pismeni nalog Izvođaču i pre izvođenja ovih radova mora da su pismeno utvrđene količine i cene radova.

"Privremeni radovi" - znače sve privremene radove, ma koje vrste, koji su potrebni za ili oko izvršenja ili održavanja radova.

"Dinamički plan" - znači terminisanje izvođenja Radova, količina bitnih resursa i finansija u toku vremena

"Gradilište" - znači zemljište ili druga mesta na kojima se radovi obavljaju, te ma koje drugo zemljište ili mesto koje Naručilac odredi kao mesto za rad ili za bilo koju drugu svrhu.

"Troškovi" - uključuju i režijske troškove, kako one na gradilištu tako i one van gradilišta.

Reči u jednini takođe obuhvataju i množinu, kao i obratno, gde to celokupni smisao iziskuje

### Član 3.

Radovi moraju da budu izvedeni u svemu prema:

- zaključenom ugovoru;
- odobrenoj tehničkoj dokumentaciji za izvođenje radova koju je obezbedio Naručilac;
- važećim tehničkim propisima, standardima i normativima za radove;
- Zakonu o izgradnji objekata;
- tehničkom uputstvu nadležnog nadzornog organa Naručioca, bez prava nadzornog organa da stvara nove finansijske obaveze mimo obaveza po Ugovoru o izvođenju radova;
- tehničkim i drugim uputstvima Konsultanta Naručioca;
- prema odredbama ovih Uslova.

### Član 4.

Ovi uslovi su sastavni deo Ugovora o izgradnji. U slučaju nesaglasnosti Uslova i Ugovora, važe odredbe Ugovora.

Potpisivanjem Ugovora Izvođač prihvata ove uslove u celosti i obavezuje se da izvrši sve svoje obaveze prema Naručiocu u skladu sa ovim Uslovima.

## **II PREDMET USTUPANJA, UGOVARANJA I IZVOĐENJA RADOVA**

### **Član 5.**

Predmet ustupanja, ugovaranja i izvođenja radova je poslovna palata FIRME na uglu Ulice 1 i Ulice 2 u Beogradu, kao i Trafo-stanica i Dizelagregatska stanica sa poslovnim prostorom u Ulici 1.

Radovi obavezno obuhvataju sledeće:

1. građevinske i zanatske radove na obezbeđenju temeljne jame;
2. građevinske i građevinsko-zanatske radove na izgradnji objekta;
3. instalaterske radove na izgradnji objekta;
4. opremanje objekta fiksnim nameštajem.

Izvođač će, o svom trošku, izvršiti građevinske, zanatske, instalaterske, završne i druge radove, koji se ne navode odvojeno, ali su neophodni za kompletiranje i funkcionalnost objekta.

Predmet ovih uslova je bliže određen odobrenom investiciono-tehničkom dokumentacijom.

## **III CENA**

### **Član 6.**

Cena se daje po jedinici mere i ukupno za svaku poziciju radova i to posebno cena materijala i posebno cena radne snage. Množenje cena materijala i radne snage po jedinici mere pozicije sa količinom radova te pozicije daje cenu te pozicije radova, primenom sledeće formule:

$$K \times M + K \times R = C$$

Gde je :        K - količina radova;  
                  M - cena materijala po jedinici mere pozicije;  
                  R - cena radne snage po jedinici mere pozicije;  
                  C - ukupna cena pozicije.

Cene će biti date u dinarima, sa važnošću na dan \_\_\_\_\_godine. Cene uvoznih materijala i opreme biće date u DEM.

Zbir vrednosti svih pozicija radova predstavlja ukupnu cenu koja obuhvata i sve nepredviđene i viškove radova koji se mogu ili su se mogli sagledati do zaključenja

ugovora, a na osnovu tehničke dokumentacije, stanja na terenu za izvođenje, prethodnih ispitivanja, merenja, istraživanja terena i podataka iz katastra podzemnih instalacija.

#### Član 7.

Ugovorena cena izvršenja radova sa važnošću na dan \_\_\_\_\_ godine može se menjati do roka završetka pozicije radova predviđenog dinamičkim planom, ako u ovom periodu dođe do povećanja cena prema zvaničnim podacima Saveznog zavoda za statistiku koji se objavljuju u časopisu "Indeks".

U slučaju iz prethodnog stava Izvođač ima pravo na priznavanje razlike u ceni ako povećanje cene pozicije prelazi 10% (deset procenata), s tim da se razlika u ceni priznaje samo na vrednost iznad ugovorene cene pozicije uvećane za 10%, sve prema odredbama Člana 9. Uslova.

#### Član 8.

Izvođač se obavezuje, da pored količina radova iz ponude, izvede i sve eventualne viškove radova i nepredviđene radove neophodne za funkcionalnost objekta bez promene cene pozicije i produženja roka i to bez naplate tog viška.

#### Član 9.

Izvođač se obavezuje da izvede i eventualne naknadne radove na zahtev Naručioca, a na osnovu usvojene ponude Izvođača i sklopljenog ugovora o izvođenju naknadnih radova.

Naknadni radovi, bez pismenog ugovora, neće se priznavati.

#### Član 10.

Ukoliko posle \_\_\_\_\_ godine dođe do promene elemenata na osnovu kojih su formirane jedinične cene, Naručilac će priznati razliku u ceni prema zvaničnim podacima Saveznog zavoda za statistiku objavljenom u časopisu "Indeks", a prema sledećoj formuli:

$$P_p = (0,60 M/M_0 + 0,40 T_{\check{z}}/T_{\check{z}0}) - 1,10$$

$P_p$  - povećanje troškova građenja u obračunskom periodu;

$M/M_0$  - povećanje troškova proizvoda i materijala u obračunskom periodu;

$T_{\check{z}}/T_{\check{z}0}$  - povećanje troškova života u obračunskom periodu.

#### Član 11.

Obračun razlike u ceni vršiće se i plaćati kroz privremene situacije.

#### Član 12.

Izvođač ne može zahtevati i neće mu se priznati razlika u ceni za pojedine radove čiji završetak kasni u odnosu na dinamički plan građenja, a čije je prolongiranje van slučajeva iz Člana 14. Uslova.

#### Član 13.

Ukoliko dođe do produženja roka završetka pozicija radova iz dinamičkog plana, iz opravdanih razloga, što pismeno utvrđuje predstavnik Naručioca i Izvođača, razlika u ceni se priznaje Izvođaču do produženog roka predviđenog u revidovanom i obostrano potpisanom novom dinamičkom planu i to samo za radove koji se izvode u produženom roku.

U slučaju iz prethodnog stava usklađuje se (reviduje) dinamički plan što overavaju predstavnici obe ugovorne strane.

### IV DINAMIKA IZVRŠENJA RADOVA

#### Član 14.

Rok završetka građenja se utvrđuje ugovorom, na osnovu ponude Izvođača, a ne može biti duži od \_\_\_\_\_ meseci.

Uslovljeni reporni rokovi realizacije aktivnosti iz ovih uslova su sledeći:

- početak izvođenja radova preciziran obostranim potpisom ugovora i uvođenjem u posao;
- završetak svih radova prema ugovoru smatra se dan dobijanja upotrebne dozvole.

Izvođač je dužan da u roku od 20 dana od zaključenja ugovora uradi i preda Naručiocu detaljni dinamički plan izvođenja radova. Ovaj plan je Izvođač dužan da uradi tehnikom mrežnog planiranja, a da za obradu i prezentaciju koristi neki od savremenih programa za planiranje dinamike izvođenja radova na računaru. Pri planiranju izvođenja radova Izvođač je dužan da koristi mogućnost definisanja organizacionih nivoa i u okviru njihovih odgovarajućih organizacionih kodova kako bi time stvorio uslove za formiranje odvojenih izveštaja po različitim vrstama radova i delovima objekta.

U okviru dinamičkog plana podrazumeva se prezentacija dinamičkih planova bitnih resursa i finansijskih sredstava.

Izvođač je dužan da na disketi snimi i dostavi mrežni plan urađen prema prethodnim zahtevima. Naručilac će analizirati i uneti izmene za koje smatra da su neophodne.

Navedeni dinamički plan predstavljaće osnovu za izradu mesečnih preseka stanja radova.

Dinamički plan potpisuju obe ugovorne strane i on predstavlja sastavni deo ugovora o izvođenju radova.

#### Član 15.

Rok završetka radova je fiksni i bitan element ugovora.

Rok završetka radova može se menjati samo zbog nastanka neke od sledećih okolnosti:

1. vanredni događaji odbrane zemlje koji nisu bili poznati ugovornim stranama i nisu mogli biti predviđeni u momentu zaključenja Ugovora;
2. elementarne nepogode (požar, poplave, zemljotres);
3. ako Naručilac ne plati privremenu mesečnu situaciju u roku od 30 dana od dana predaje overene privremene situacije Naručiocu radi isplate;
4. ako Naručilac naredi delimično ili u celosti obustavu izvođenja ugovorenih radova, zbog izmene tehničkih rešenja za izvođenje radova .

Produženje roka završetka radova Izvođač ima pravo za onoliko koliko su trajale okolnosti iz tačke 1 do 4 prethodnog stava i to za onoliko dana koliko su trajale te okolnosti.

Ekonomski blokada Jugoslavije ne smatra se višom silom i ne daje pravo Izvođaču na produženje roka.

#### Član 16.

Izvođač je dužan da zahtev za produženje roka podnese Naručiocu čim sazna za razlog produženja roka, a najkasnije u roku od 3 dana. U protivnom Izvođač gubi pravo na produženje roka.

Izvođač ne može tražiti produženje roka zbog okolnosti koje su nastupile po isteku roka za završetak radova.

#### Član 17.

Ako Izvođač ne započne radove odmah po uvođenju u posao, a najkasnije u roku od 15 dana, Naručilac može, bez ostavljanja naknadnog roka za otpočinjanje radova raskinuti ugovor i zahtevati od Izvođača naknadu štete odnosno da naplati činidbenu garanciju.

#### Član 18.

Ako, na osnovu mesečnog preseka stanja radova, Naručilac zaključi da postoji opravdana sumnja da će radovi biti izvedeni u ugovorenom roku, Naručilac ima pravo da traži od Izvođača da preduzme potrebne mere kojima se obezbeđuje potrebno ubrzanje radova i njihovo usklađivanje sa ugovorenim planom građenja.

#### Član 19.

Naručilac može raskinuti ugovor o izgradnji i pre isteka roka za izvršenje obaveze, kada je očigledno, na osnovu aktuelnog preseka stanja radova, da Izvođač neće ispuniti svoju obavezu u ugovorenom roku.

Naručilac ima isto pravo i u slučaju kad Izvođač, u vezi odredbi prethodnog člana , ne preduzme odgovarajuće mere za ubrzanje radova i njihovo usaglašavanje sa ugovorenim

dinamičkim planom, odnosno ako i po preduzimanju tih mera nastupi kašnjenje, tako da postoji opravdana sumnja da će radovi biti završeni u ugovorenom roku.

Naručilac je dužan da, u slučaju raskida ugovora po odredbama stava 1. i 2. ovog člana, obavesti Izvođača bez odlaganja. U tom slučaju Naručilac ima pravo da od Izvođača traži naknadu štete odnosno da naplati garanciju i do tada zadržani depozit iz Člana 28.

#### Član 20.

U slučaju raskida ugovora po Članu 18. Uslova Naručilac ima pravo da zadrži celokunu opremu Izvođača, koja se nalazi na gradilištu, materijale namenjene za izgradnju objekta, pomoćne objekte i inventar sve do završetka izgradnje objekta.

Zadržanu opremu, materijal, pomoćne objekte i inventar Naručilac ima pravo da besplatno koristi i/ili da ustupi novom Izvođaču ili da ih proda radi namirenja štete.

#### Član 21.

Ako Izvođač ne izvrši svoju obavezu u ugovorenom roku, obavezuje se da Naručiocu plati penale u visini od 0,2% vrednosti ugovorenih radova za svaki dan zakašnjenja, ali ne više od 5% od vrednosti ugovorenih radova.

Visinu penala utvrdiće ugovorne strane konačnim obračunom.

Ako je šteta koju je pretrpeo Naručilac usled neurednog ili neblagovremenog ispunjavanja ugovorenih obaveza Izvođača veća od ugovorenih penala, Naručilac će zahtevati, pored ugovorenih penala, naknadu štete koja prelazi ugovorene penale.

#### Član 22.

Ugovorom o građenju Naručilac se može obavezati da Izvođaču plati premiju za izvršenje radova pre ugovorenog roka.

### **V OBAVEZE IZVOĐAČA**

#### Član 23.

Izvođač je obavezan da Radove izvede svojom radnom snagom, svojim materijalom za građenje i elementima za ugrađivanje, građevinskom mehanizacijom i pogonskom energijom, kao i uz eventualnu pomoć odabranih kooperanata za specijalizovane poslove, i to u ugovorenom roku, za ugovorenu cenu i prema propisanom kvalitetu, u svemu prema pravilima struke.

#### Član 24.

Izvođač je dužan da, u okviru ugovorene cene, naročito izvrši i sledeće radove, bez posebne nadoknade:

1. da kontroliše sve količine iz predmera i obuhvati svojom ponudom i sve radove neophodne za funkcionalnost objekta, a nisu obuhvaćeni predmerom;

2. da izradi projekat organizacije gradilišta, sa organizacijom izvođenja pripremnih i glavnih radova, sa predviđenim privremenim priključcima na instalacije komunalne infrastrukture kao i sa predviđenom zaštitom susednih objekata i prolaznika ogradom gradilišta i sa merama ZNR i PPZ na gradilištu;
3. da podnese projekat organizacije gradilišta na odobrenje Naručiocu, a potom da obezbedi odobrenje projekta organizacije gradilišta od javnih komunalnih preduzeća, od Gradskog sekretarijata za saobraćaj i nadležnih opštinskih organa i da obezbedi neophodno zauzeće javnih saobraćajnica o svom trošku;
4. da prijavi početak radova u zakonskom roku nadležnim organima;
5. da izradi detaljni dinamički plan izvođenja radova sa resursnim planovima (plan angažovanja radne snage, plan angažovanja mehanizacije, plan nabavke materijala i plan finansijske realizacije po mesecima) koji treba da prihvati Naručilac. Predmetne planove je Izvođač dužan da uradi i dostavi Naručiocu u roku od 20 (dvadeset) dana u skladu sa Članom 13;
6. da izvrši: obeležavanje objekta, geodetski kontroliše građenje, prati sleganje objekta i susednih objekata, izvrši sva geodetska snimanja saglasno zakonskim odredbama;
7. da nabavi i isporuči na gradilište materijale, opremu, inventar, komponente, privremene objekte i građevinsku opremu neophodnu za izvršenje radova;
8. da obezbedi primenu higijensko-tehničkih i protivpožarnih mera zaštite, i mera zaštite na radu od dana prijema zemljišta za izvođenje radova do dana predaje izvedenih radova Naručiocu, a prema projektu organizacije gradilišta i važećim propisima;
9. da obezbedi ateste za ugrađene materijale i opremu, kao i sva ispitivanja instalacija;
10. da osigura sve radove od rizika od početka radova do predaje objekta Naručiocu;
11. da izradi projekat izvedenog stanja radova, tj. da u jednom primerku investiciono tehničke dokumentacije jasno unese sve izmene nastale tokom građenja;
12. da ispravno vodi i čuva gradilišnu dokumentaciju;
13. da, po završetku radova, ukloni sve privremene objekte, deponije materijala, mehanizaciju, šut i otpatke;
14. da obezbedi dve kancelarije sa nameštajem i telefonom na gradilištu za potrebe nadzorne službe, Konsultanata i Naručioca;
15. da obezbedi prisustvo svojih predstavnika i predstavnika podizvođača u radu komisije za tehnički pregled i prijem radova;
16. da otkloni sve nedostatke po zapisnicima komisije za tehnički pregled i primopredaju izvedenih radova u roku koji je dat u zapisnicima;
17. da učestvuje u radu komisije za konačni obračun objekta;
18. da otkloni sve eventualne nedostatke koji bi se pojavili u garantnom roku;
19. da otkloni sve štete koje bi eventualno Izvođač naneo tokom građenja, postojećim instalacijama, objektima, saobraćajnicama, javnim površinama i trećim licima;
20. da obezbedi nesmetan nastavak poslovanja Naručioca u postojećim zgradama u Ulici 1;

21. da 30 dana pre početka korišćenja građevinskih materijala, materijala završne obrade i opreme dostavi Naručiocu uzorke materijala i odgovarajuće kataloge za opremu. Ukoliko uzorci ne odgovaraju normama i estetskim zahtevima Izvođač je dužan da isporuči druge uzorke;
  22. izvođač može angažovati kooperante za izvođenje radova samo uz prethodnu pismenu saglasnost Naručioca. Uz pismeni zahtev za dobijanje saglasnosti od Naručioca Izvođač je dužan da dostavi podatke o kooperantu sa referencama;
- Pri tome, Izvođač je odgovoran Naručiocu za radove koje izvode njegovi kooperanti.

## **VI OBAVEZE NARUČIOCA**

### Član 25.

Obaveze Naručioca na realizaciji radova iz ovih uslova su sledeće:

1. Da ustupi građenje predmetnog objekta po odredbama ovih uslova i na osnovu usvojene ponude Izvođača.
2. Da odmah, po potpisivanju ugovora, preda Izvođaču odobrenu tehničku dokumentaciju za izvođenje radova i odobrenje za gradnju.
3. Da, na ugovoreni dan uvede Izvođača u posao, odnosno u posed zemljišta za izvođenje radova, sa rešenim imovinsko-pravnim pitanjima i koje je slobodno za izvođenje radova. Uvođenje Izvođača u posao obavlja se zapisnički, a zapisnik potpisuju ovlašćena lica Naručioca i Izvođača. Datum uvođenja Izvođača u posao upisuje se u građevinski dnevnik.
4. Da vrši izmirenje obaveza prema Izvođaču za izvršene radove, na osnovu privremenih i okončanih situacija, isplatom ili kompenzacijom u zakonskim rokovima.
5. Da pre uvođenja Izvođača u posao, pismenim aktom, imenuje svoje nadzorne organe, o tome obavesti Izvođača i da, u toku izvođenja radova, obezbedi stalan i efikasan stručni nadzor.
6. Da u toku izvođenja radova blagovremeno rešava sledeća pitanja:
  - izmene i dopune u odobrenoj tehničkoj dokumentaciji za izvođenje radova;
  - blagovremeno ugovori sa Izvođačem naknadne radove;
  - zahteve za produženje roka izvođenja radova, koje pismeno podnosi Izvođač sa detaljnim obrazloženjem razloga zbog kojih se traži produžetak roka .
7. Da obavesti Izvođača i nadzorni organ o postavljanju Konsultanta Naručioca čija se prava određuju rešenjem o postavljenju.
8. Naručilac je dužan da uzorke materijala i kataloge opreme razmotri i odobri u roku od 14 dana od dana njihove predaje predstavniku Naručioca. Ukoliko u utvrđenom roku Naručilac ne dostavi Izvođaču svoje primedbe, smatraće se da je Naručilac odobrio uzorke. Pri tome, Izvođač se ne oslobađa odgovornosti za njihov dobar kvalitet i za adekvatnost normama.

## Član 26.

Materijale i opremu iz inostranstva nabavlja Naručilac preko svojih predstavništava u inostranstvu, sporazumno sa Izvođačem, a na osnovu spiska opreme i materijala koji će se sastaviti kod definitivnog ugovaranja.

O poslovima iz stava 1 ovog člana zaključuje se poseban ugovor kojim se reguliše: vrsta opreme i materijala, količina opreme i materijala, cena i dinamika isporuke.

## VII PLAĆANJE

### Član 27.

Izvršeni radovi plaćaju se na osnovu overenih privremenih mesečnih situacija i putem okončane situacije, koja se ispostavlja nakon konačnog obračuna radova između Naručioca i Izvođača.

Privremene mesečne situacije će se ispostavljati na osnovu ugovorenih jediničnih cena i količina radova prema građevinskoj knjizi (uz ograničenja prema Članu 7.). Izvođač je dužan da u privremenoj mesečnoj situaciji posebno prikaže planiranu realizaciju, izvršenu realizaciju i razliku realizacije.

Izvođač je dužan da privremene mesečne situacije ispostavi Naručiocu najkasnije do 5-og u mesecu za radove izvedene u prethodnom mesecu. Situacije potpisuju ovlašćena lica Naručioca i Izvođača.

### Član 28.

Privremenim situacijama Izvođač može, uz saglasnost Naručioca, naplatiti i nabavljeni materijal i opremu za ugradnju ako su oni dopremljeni i skladišteni na gradilištu, ili je njihova nabavka naručena i plaćena što se vidi iz fakture, a prema dinamičko-finansijskom planu. Postojanje navedenih činjenica potvrđuje nadzorni organ upisom u građevinski dnevnik i prilaganjem fotokopija fakture uz privremenu situaciju.

### Član 29.

Plaćanje privremenih situacija Naručilac će vršiti u roku od 20 dana po overi situacije od strane Nadzornog organa.

U slučaju da je deo situacije sporan, Naručilac će isplatiti nesporni deo u roku iz prethodnog stava.

Ako Naručilac kasni sa isplatom u odnosu na rok iz ovog člana Izvođač ima pravo na naplatu zakonske zatezne kamate.

Od svake privremene situacije Izvođaču se zadržava 10% (deset procenata) od njene vrednosti do konačnog obračuna.

Na zadržani iznos iz prethodnog stava primenjujeće se indeks povećanja cena od baznog dana do konačnog obračuna.

#### Član 30.

Rok za isplatu okončane situacije je 20 dana po završenom konačnom obračunu i ispostavljenj okončanoj situaciji.

#### Član 31.

Naručilac i Izvođač su saglasni da sva svoja međusobna potraživanja mogu regulisati kompenzacijom - razmenom naloga o prenosu sredstava.

#### Član 32.

Ako se ugovorom predvidi plaćanje avansa za izvršenje radova, avans će biti plaćen avansnom situacijom pre početka radova. U tom slučaju, Izvođač je dužan da prethodno obezbedi avansnu garanciju banke.

Izvođač nema pravo na obračun razlike u ceni za iznos primljenog avansa. Procenat, koji se dobije odnosom avansa i ugovorene vrednosti radova po ugovoru, biće koeficijent po kome će se umanjivati mesečne privremene situacije, pa, na tako smanjeni iznos mesečne privremene situacije, primenjivaće se odredbe o pravu i obračunu razlike u ceni.

### **VIII STRUČNI NADZOR**

#### Član 33.

Izvođač je dužan da obezbedi sopstvenu unutrašnju kontrolu ispravnog ispunjenja svojih obaveza.

#### Član 34.

Izvođač je dužan da omogući Naručiocu stalni stručni nadzor kvaliteta i kvantiteta izvršenih radova, pa je dužan da, u tom cilju, obezbedi odgovarajuću prostoriju sa nameštajem i telefonom.

#### Član 35.

Naručilac obezbeđuje stručni nadzor od početka do završetka građenja i izdavanja upotrebne dozvole.

Naručilac je dužan da zvanično obavesti Izvođača, pre uvođenja Izvođača u posao, koga je ovlastio za vršenje stručnog nadzora.

#### Član 36.

Prava i dužnosti nadzornog organa određeni su Zakonom o izgradnji objekata i Pravilnikom o vršenju stručnog nadzora nad gradnjom objekata.

Nadzorni organ i projektant nisu ovlašćeni da menjaju investiciono-tehničku dokumentaciju po kojoj se izvode radovi, ugovorenu cenu ili druge odredbe ugovora, niti da sa Izvođačem ulaze u druge ugovorne obaveze. Ovo pravo isključivo pripada Naručiocu.

Nadzorni organ samo daje stručno mišljenje u pismenoj formi Naručiocu o opravdanosti ili neopravdanosti zahteva Izvođača za stvaranje novih finansijskih obaveza mimo zaključenog ugovora o izvođenju radova.

## **IX GRADILIŠNA DOKUMENTACIJA**

### **Član 37.**

Pored tehničke dokumentacije za izvođenje radova, na gradilištu se obavezno vodi i sledeća dokumentacija:

1. građevinski dnevnik;
2. građevinska knjiga;
3. knjiga inspekcije;
4. dinamički plan izvođenja radova;
5. atesti ugrađenih materijala i opreme;
6. zapisnici o ispitivanju uređaja i instalacija;
7. druga dokumentacija u skladu sa važećim propisima.

Svu navedenu dokumentaciju na gradilištu ustrojava, čuva i vodi Izvođač.

### **Član 38.**

U građevinski dnevnik se upisuju sve činjenice i okolnosti koje nastaju tokom građenja, a naročito: dan uvođenja u posao, dan početka radova, tok izgradnje, sve bitne činjenice koje se odnose na stabilnost i sigurnost objekta, prirodni i drugi uslovi građenja, činjenice koje su dovele ili mogle da dovedu do prekida ili zastoja radova, vreme trajanja prekida i ponovnog početka radova i sve drugo što može uticati na kvalitet radova i sigurnost objekta, datum završetka radova i datum predaje objekta Naručiocu. Građevinski dnevnik se vodi u 2 istovetna primerka od kojih jedan uzima Naručilac, a drugi ostaje Izvođaču.

Nadzorni organ Naručioca i Izvođač su dužni da, najkasnije do početka građenja, sporazumno utvrde način overavanja dnevnika.

Vođenje dnevnika se okončava danom predaje objekta Naručiocu.

### **Član 39.**

Građevinska knjiga se vodi u dva primerka od kojih je jedan za Naručioca, a drugi za Izvođača.

U građevinsku knjigu se unose svi grafički i numerički podaci o stvarno izvršenim radovima.

Građevinska knjiga je dokument za obračun.

Ovlašćeni predstavnici Naručioca i Izvođača potpisuju svaku stranu građevinske knjige i svaki list izvedenih nacрта.

#### Član 40.

Izvođač je dužan da o nalazu inspekcije u vezi sa građenjem pismeno izveštava Naručioca radi zajedničkog ili pojedinačnog izvršavanja naloga inspekcije. Uz svoj izveštaj Izvođač je dužan da dostavi Naručiocu i fotokopiju nalaza i naloga inspekcije

#### Član 41.

Pri konačnom obračunu izvedenih radova Izvođač je dužan da svu tehničku i drugu dokumentaciju sredi i zapisnički preda Naručiocu.

### **X TEHNIČKI PREGLED I KONAČNI OBRAČUN**

#### Član 42.

Izvođač je dužan da odmah po završetku radova o tome pismeno obavesti Naručioca.

Naručilac je dužan da, odmah po obaveštenju Izvođača da su radovi završeni, podnese zahtev nadležnom organu za tehnički pregled.

Troškove prvog tehničkog pregleda snosi Naručilac, a troškove ostalih tehničkih pregleda snosi Izvođač.

#### Član 43.

Naručilac i Izvođač su dužni da odmah po dobijanju dozvole za upotrebu pristupe međusobnoj primopredaji objekta. Objekat primaju ovlašćeni predstavnici obe ugovorne strane i o tome sastavljaju i potpisuju zapisnik.

U primopredaji objekta učestvuju obavezno nadzorni organ Naručioca i rukovodilac radova Izvođača.

Troškove primopredaje snose Naručilac i Izvođač u jednakim delovima.

#### Član 44.

Zapisnikom o primopredaji se konstatuje naročito:

1. da li je objekat izveden u skladu sa odobrenjem za izgradnju i sa odobrenom investiciono-tehničkom dokumentacijom;
2. da li kvalitet izvedenih radova odgovara ugovorenom kvalitetu, odnosno da li ima i koji su radovi koje Izvođač treba o svom trošku da dovede do ugovorenog kvaliteta i u kom roku (taj rok ne može biti duži od 15 dana računajući od dana kada komisija završi sa radom);
3. da li su nedostaci iz prethodnog stava otklonjeni konstatuju zapisnički predstavnici Naručioca i Izvođača i to nakon isteka utvrđenog roka za njihovo otklanjanje. Naknadni rok se ne mora dati;
4. da li je postupljeno po nalogima inspekcija i organa uprave;

5. da li ima i koja su pitanja o kojima ugovorne strane nisu postigle saglasnost;
6. da li su predati svi garantni listovi i uputstva za upotrebu.

#### Član 45.

Konačni obračun izvršenih radova mora da se završi najkasnije u roku od 60 dana od dobijanja upotrebne dozvole za objekat.

Konačni obračun daje komisija koja je izvršila i primopredaju objekta, ukoliko se ne donese drugačija odluka.

Konačni obračun se radi na osnovu zapisnika o primopredaji objekta i svih drugih raspoloživih dokumenata.

#### Član 46.

Konačni obračun sadrži naročito:

1. vrednost izvedenih radova prema ugovorenim cenama;
2. posebno iskazan nesporni, a posebno sporni iznos ugovorenih radova, penala, kamata, šteta, odbitaka zbog nedovoljnog kvaliteta, premija, itd;
3. iznos do tada plaćenih situacija;
4. konačni iznos koji Izvođač treba da primi ili vrati po nespornom delu obračuna;
5. sporni iznos;
6. podatak da li je objekat završen u ugovorenom roku, a ako nije, koliko je prekoračenje;
7. pitanja o kojima nije postignuta saglasnost ugovornih strana;
8. datum završetka konačnog obračuna.

#### Član 47.

Za eventualne neotklonjene nedostatke po zapisniku o primopredaji radova Izvođaču će se, pri konačnom obračunu, trajno odbiti njihova vrednost u iznosu koji sigurno obezbeđuje njihovo otklanjanje preko drugog izvršioca u momentu konačnog obračuna radova.

#### Član 48.

Ugovorna strana, koja po konačnom obračunu treba drugoj ugovornoj strani da isplati određeni iznos, dužna je da ovu svoju obavezu ostvari u roku od 20 dana od potpisa konačnog obračuna i prijema okončane situacije.

## **XI GARANCIJE**

#### Član 49.

Izvođač je dužan da uz svoju ponudu dostavi izjavu da će uz potpis ugovora o izgradnji predati Naručiocu garanciju banke za uspešno izvršenje posla u iznosu od \_\_\_% vrednosti ugovorenih radova.

Garanciju iz prethodnog stava Izvođač je dužan da dostavi Naručiocu u roku od 15 (petnaest) dana nakon potpisivanja ugovora.

U slučaju da Izvođač ne izvrši svoje obaveze u roku i kvalitetno, Naručilac je ovlašćen da iskoristi garanciju za finansiranje radova na dovršenju objekta, otklanjanju nedostataka i naplatu penala.

#### Član 50.

Izvođač garantuje Naručiocu za kvalitet izvedenih radova i upotrebljenih materijala. Za ugrađenu opremu važi, u pogledu sadržine i roka, garancija proizvođača opreme koju je zajedno sa uputstvom za upotrebu Izvođač dužan da preda Naručiocu.

#### Član 51.

Izvođač nema pravo da menja investiciono-tehničku dokumentaciju.

Izvođač je dužan da o svim eventualno uočenim nedostacima dokumentacije, ili mogućim poboljšanjima, blagovremeno obavesti Naručioca.

Ako eventualni nedostaci u dokumentaciji ugrožavaju sigurnost objekta, život i zdravlje ljudi, saobraćaj ili susedne objekte, Izvođač je dužan da obustavi radove sve do otklanjanja nedostataka.

#### Član 52.

Izvođač je dužan da ponudi garantni rok za izvedene radove, koji ne može biti kraći od rokova utvrđenih Odlukom o minimalnim garantnim rokovima, a za konstrukciju objekta Članom 644. Zakona o obligacionim odnosima.

Garantni rok počinje da teče od primopredaje objekta ili dela objekta, odnosno od početka korišćenja, ako je korišćenje počelo pre primopredaje.

#### Član 53.

Izvođač je dužan da o svom trošku otkloni sve nedostatke koji se pokažu u garantnom roku, a do kojih je došlo krivicom Izvođača.

Naručilac će odrediti Izvođaču primeren rok za otklanjanje ovih nedostataka.

Naručilac ima pravo na naknadu štete po osnovu ovog člana.

#### Član 54.

Ako Izvođač ne otkloni nedostatke u određenom roku, Naručilac će angažovati treće lice za otklanjanje nedostataka na račun Izvođača iz sredstava garancije banke ili drugih sredstava

Izvođača koji se nalaze kod Naručioca, a ako i ova sredstva nisu dovoljna, Izvođač je dužan da razliku uplati Naručiocu.

## **XII RASKID UGOVORA**

### **Član 55.**

Ugovor o izvođenju radova raskida se pismenim dokumentom jedne od ugovornih strana, kojim se obaveštava druga ugovorna strana o raskidu ugovora sa obrazloženjem razloga na takav korak.

Ugovor se može raskinuti i sporazumom obeju ugovornih strana.

### **Član 56.**

Naručilac može pristupiti jednostranom raskidu ugovora u sledećim slučajevima:

1. ako cena izvođenja objekta znatno premaši sredstva po investicionom programu;
2. ako Izvođač izjavi da ne može izvršiti ugovorne obaveze;
3. ako Izvođač znatno kasni sa izvođenjem radova u odnosu na ugovorenu dinamiku i ne preduzima mere za skraćenje i eliminaciju kašnjenja;
4. ako Izvođač ne izvodi radove u skladu sa usvojenom tehničkom dokumentacijom;
5. ako Izvođač radove izvodi nekvalitetno;
6. ako Izvođač ne postupa po nalogima nadzornih organa;
7. ako Izvođač ne započne radove u roku od 15 dana od uvođenja u posao.

Izvođač može raskinuti ugovor ako Naručilac neizvršavanjem svojih ugovornih obaveza dovede Izvođača u situaciju da i Izvođač ne može izvršavati svoje obaveze iz ugovora.

### **Član 57.**

Sve štete koje nastanu raskidom ugovora o izvođenju radova snosi ona ugovorna strana koja je svojim postupcima ili razlozima dovela do raskida ugovora.

Iznos štete utvrđuje komisija sastavljena od predstavnika Naručioca i Izvođača.

Pri nastavku posla prednost za sticanje prava za njihovo izvođenje imaće izabrani Izvođač, ukoliko do raskida ugovora nije došlo krivicom Izvođača.

## **XIII OSTALE ODREDBE**

### **Član 58.**

Naručilac i Izvođač su saglasni da se svi eventualni sporovi koji proisteknu iz zaključenih ugovora, prvenstveno rešavaju međusobnim sporazumom.

Ukoliko se sporovi ne bi mogli rešiti sporazumom, svaka ugovorna strana može da se obrati stvarno nadležnom sudu u Beogradu.

IZVOĐAČ:

NARUČILAC: