

Zakon o obligacionim odnosima - neke odredbe koje se odnose na građevinarstvo

Dr Goran Ćirović

Zakon o obligacionim odnosima ("Službeni list SFRJ" br. 29/78, 39/85 i 57/89, "Službeni list SRJ" br. 31/93, dalje: ZOO) reguliše pravne odnose između subjekata koji nastaju u oblasti prometa robe i usluga. Pored ostalog, ZOO predviđa pravičnu naknadu, kroz načelo jednake vrednosti davanja u dvostranim ugovorima. Posebno smatra relevantnim one okolnosti koje nastupe posle zaključenja ugovora, naročito koje otežavaju ispunjenje obaveza jedne strane.

NOVČANE OBAVEZE

U članu 397. ZOO posredno uvodi pojam "klizna skala", koja predstavlja zaštitu, između ostalih naročito izvođača, od inflatornih kretanja na tržištu: "U ugovorima u kojima se jedna strana obavezuje da izradi i isporuči određene predmete **dozvoljeno je ugovoriti da će cena zavisi od cena materijala i rada**, kao i od drugih elemenata koji utiču na visinu troškova proizvodnje, **u određeno vreme na određenom tržištu**". Slično, *Posebne uzanse o građenju* ("Službeni list SFRJ" br. 18/77, dalje: Uzanse), kojima se uređuju odnosi između ugovarača - naručioca i izvođača radova u poslovima izvođenja radova na građevinskim objektima, predviđa izmenu cene zbog izmenjenih okolnosti: "Svaki ugovarač ima pravo da zahteva izmenu ugovorene cene u slučaju nastupanja vanrednih događaja koji utiču na visinu cene:" (član 23.) Naročito se vanrednim događajima smatra promena cena materijala i usluga trećih lica na tržištu, kao i promena troškova života. Obračun razlike cena vrši se tako što se na vrednost ukupnih radova izvedenih na objektu u obračunskom periodu primenjuje koeficijent povećanja usled dejstva klizne skale. U građevinarstvu je ova situacija karakteristična zbog dugotrajne realizacije investicionih poduhvata.

Prema ZOO (iz 1978. godine) bila je predviđena *indeksna klauzula* - član 396: "Ništava je odredba ugovora kojom se iznos novčane obaveze u domaćem novcu vezuje za promene cena dobara, roba i usluga izraženih indeksom cena utvrđenim od strane ovlašćene organizacije (indeksna klauzula), ali će biti punovažna ako je izabrani indeks u neposrednoj ekonomskoj vezi sa predmetom posla tako da nema spekulativan značaj ili je takva odredba ugovorena radi obezbeđenja životnog standarda ugovorene strane". Ovaj član je brisan Zakonom o izmenama i dopunama ZOO (iz 1993. godine), što znači da je indeksna klauzula sada dozvoljena.

ZOO se opredelio za *monetarni nominalizam* propisujući "da je dužnik dužan isplatiti onaj broj novčanih jedinica na koji obaveza glasi..." (član 394.), ali i za *valutu obaveze* propisujući članom 395. da "ako obaveza glasi na plaćanje u nekoj stranoj valuti, njeno ispunjenje se može zahtevati u domaćem novcu prema kursu koji važi u trenutku ispunjenja obaveze" (Zakon o izmenama i dopunama ZOO iz 1993. godine), a ne u trenutku nastanka obaveze (ZOO iz 1978. godine), odnosno, važi *valutna klauzula*.

UGOVOR O GRAĐENJU

Ceo jedan odeljak ZOO posvećen je ugovorima o građenju, "kao vrsti ugovora o delu, prema kojem se **izvođač** obavezuje da prema određenom **projektu** sagradi u ugovorenom **roku**

određenu **građevinu** na određenom zemljištu,, a **naručilac** se obavezuje da mu za to isplati određenu **cenu**." (član 630.) Predviđena je pismena saglasnost naručioca izvođaču za svako odstupanje od projekta (član 633.).

Cena radova se određuje ili kao **jedinična** (po jedinici mere ugovorenih radova), ili kao **ukupno ugovorena** cena (u ukupnom iznosu za ceo objekat) (član 635.). Posebno je (članom 634.) propisano da **nepredviđene radove** (koji su nužni radi sprečavanja nastanka štete) izvođač može, zbog hitnosti, izvesti i bez prethodne saglasnosti naručioca, za šta ima pravo na pravičnu naknadu. Prema članu 640. "ukoliko ugovor o građenju sadrži odredbu "ključ u ruke" ..., izvođač se obavezuje da izvrši sve radove, u kom slučaju ugovorena cena obuhvata i vrednost svih nepredviđenih radova i viškova radova, a isključuje uticaj manjkova radova na ugovorenu cenu."

Odredbe ZOO, kroz članove koji bliže određuju cenu građenja, naročito uslove za promenu cene, predviđaju: "Ako ugovorom u pogledu izmene cene nije predviđeno drugačije, izvođač koji je svoju obavezu ispunio u predviđenom roku može zahtevati povećanje cene radova ako su se u vremenu između zaključenja ugovora i njegovog ispunjenja povećale cene elemenata na osnovu kojih je određena cena radova za više od 2%, u tom slučaju izvođač može zahtevati samo razliku u ceni radova koja prelazi 2% ." (član 636.)

"U slučaju da izvođač svojom krivicom nije izveo radove u roku predviđenom ugovorom, on može zahtevati povećanje cene radova ako su se u vremenu između zaključenja ugovora i dana kada je po ugovoru trebalo da radovi budu završeni povećale cene elemenata na osnovu kojih je određena cena radova tako da bi trebalo da ona, prema novim cenama tih elemenata, bude veća za više od 5%, ... u kom slučaju izvođač može zahtevati samo razliku u ceni radova koja prelazi 5%." (takođe član 636. stav 2 i 3)

"Izvođač se ne može pozivati na povećanje cene elemenata na osnovu kojih je određena cena radova, ako je do povećanja cene došlo nakon njegovog dolaska u docnju." (takođe član 636. stav 4) Slično, Uzanse formulišu da "ugovarač ne može zahtevati izmenu cene zbog promenjenih okolnosti koje su nastupile po isteku roka određenog za ispunjenje njegove obaveze, osim ako je za docnju kriva druga ugovorna strana." (član 27.) Izuzetno, prema Uzansama, izmena ugovorene cene može se zahtevati ako su u pitanju promenjene okolnosti koje bi nastupile i da je ugovorna obaveza ispunjena u predviđenom roku.

"Ako je ugovoreno da se cena radova neće menjati u slučaju da se posle zaključenja ugovora povećaju cene elemenata na osnovu kojih je ona određena, izvođač može, i pored ovakve odredbe ugovora, zahtevati izmenu cene radova ako su se cene elemenata povećale u tolikoj meri da bi trebalo da cena radova bude veća za više od 10%, ... u kom slučaju izvođač može zahtevati samo razliku u ceni radova koja prelazi 10%, osim ako je do povećanja cene elemenata došlo posle njegovog dolaska u docnju ." (član 637. ZOO) Analogno, Uzanse predviđaju: "Ako je ugovoreno da se cena ne menja zbog nastupanja promenjenih okolnosti, izmena ugovorene cene se može zahtevati ako se cena zbog promenjenih okolnosti poveća ili smanji za više od 10%. Može se zahtevati samo razlika u ceni koja prelazi 10%." (član 28.)

Analogno pravilima da izvođač radova ima pravo da zahteva povećanje ugovorene cene, i naručilac radova ima pravo da zahteva sniženje ugovorene cene. Naime, odredbe ZOO predviđaju sledeće: "Ako je došlo do sniženja cena elemenata na osnovu kojih je određena cena radova, naručilac ima pravo da traži odgovarajuće sniženje ugovorene cene." (član 639.)

ODGOVORNOST ZA NEDOSTATKE

Prema ZOO, **"istekom dve godine od prijema obavljenog posla, naručilac se više ne može pozvati na nedostatke."** (član 615.) Prema Uzansama, izvođač garantuje da su izvedeni radovi u vreme primopredaje u skladu sa ugovorom, propisima i pravilima struke i da nemaju mana koje onemogućavaju ili umanjuju njihovu vrednost ili njihovu podobnost za redovnu upotrebu, odnosno upotrebu određenu ugovorom. Garantni rok počinje da teče od primopredaje objekta. "Garantni rok za kvalitet izvedenih radova iznosi dve godine, ako ugovorom ili propisima nije drukčije određeno." (član 85. Uzansi)

U skladu sa ZOO, ranije je bilo uobičajeno da, za dobro izvršenje posla, izvođač obezbedi bankarsku garanciju (član 1083.).

Takođe, ZOO obavezuje naručioca i izvođača radova na nepokretnosti da solidarno odgovaraju trećem licu za štetu koja nastane izvođenjem radova (član 206.).

NADZOR NAD IZVOĐENJEM RADOVA

ZOO predviđa članom 632. da je **"izvođač dužan omogućiti naručiocu stalan nadzor nad radovima** i kontrolu količine i kvaliteta upotrebljenog materijala." Analogno, ***Zakon o izgradnji objekata*** ("Službeni glasnik RS", br. 44/95, dalje: ZIO) određuje obavezu investitora da obezbedi stručni nadzor za kontrolu izvođenja radova. Član 35. ZIO predviđa da "stručni nadzor obuhvata: kontrolu da li se građenje vrši prema dokumentaciji po kojoj je izdata građevinska dozvola; kontrolu i proveru kvaliteta izvođenja svih vrsta radova i primenu propisa, standarda i tehničkih normativa; proveru da li postoje dokazi o kvalitetu materijala, opreme i instalacija koje se ugrađuju; davanje uputstva izvođaču radova...". Takođe, prema odredbama člana 12. ***Pravilnika o sadržini i vršenju stručnog nadzora u toku izgradnje objekata*** ("Službeni glasnik RS" br. 58/97), "lice koje vrši stručni nadzor u toku vršenja stručnog nadzora pismeno konstatuje nad kojim radovima je izvršio stručni nadzor, uočene nedostatke pri izvođenju radova, mere koje je preduzeo ili je na njih uputio izvođača radova, odnosno rukovodioca građenja, rokove koje je dao za njihovo otklanjanje, primedbe u pogledu kvaliteta..."

ODGOVORNOST IZVOĐAČA I PROJEKTANTA ZA SOLIDNOST GRAĐEVINE

U delu ZOO koji se odnosi na odgovornost izvođača i projektanta za solidnost građevine, propisano je da **"izvođač odgovara za nedostatke u izradi građevine koji se tiču njene solidnosti**, ukoliko bi se ti nedostaci pokazali za vreme od deset godina od predaje i prijema radova.... Izvođač odgovara i za nedostatke zemljišta za vreme od 10 godina od dana primopredaje radova, osim ako je specijalizovana organizacija dala stručno mišljenje da je zemljište pogodno za građenje.... (član 644.)" Isto važi i za projektanta, za nedostatke u planu. Prema Uzansama, "izvođač odgovara za nedostatke objekta u pogledu njegove stabilnosti i sigurnosti, koji bi se pokazali za vreme od 10 godina od dana primopredaje radova" (član 104.) Takođe, prema ZIO izvođač je dužan da obezbedi merenje i geodetsko osmatranje ponašanja tla i objekta u toku građenja (član 34. stav 6). ***Pravilnikom o sadržini i načinu osmatranja tla i objekta u toku građenja i upotrebe*** ("Službeni glasnik RS" br. 13/98) utvrđena je sadržina i način osmatranja ponašanja tla i objekta u toku građenja i upotrebe objekta. Takođe, prema ***Pravilniku o sadržini i načinu vršenja tehničkog pregleda objekta i izdavanju upotrebne dozvole*** ("Službeni glasnik RS" br. 58/97), pregledom ispravnosti osnovnih elemenata konstrukcije objekta proverava se naročito, između ostalog, položaj i fizičke i tehničke karakteristike svih značajnih elemenata konstrukcije objekata (temelji, stubovi, ...) (član 5.).

"Izvođač se ne oslobađa odgovornosti zbog štete nastale za radove izvršene po zahtevu naručioca" (član 646. ZOO) Istim članom je predviđeno smanjenje odgovornosti ukoliko je izvođač blagovremeno upozorio naručioca na opasnost od štete. Član 614. obavezuje naručioca da pregleda radove čim je to moguće i o nađenim nedostacima bez odlaganja obaveti izvođača. Takođe, članom 642. je predviđeno da "prava naručioca prema izvođaču zbog nedostatka građevine prelaze i na sve docnije sticaoce građevine"

Ako su i projektant i izvođač odgovorni za štetu, njihova pojedinačna odgovornost se određuje prema veličini njihove krivice (član 647.)

USTUPANJE UGOVORA

Ustupanje radova (odnosno dela ugovora) podizvođaču (kooperantu) od strane osnovnog izvođača je uobičajena pojava u građevinarstvu. Tako, ZOO predviđa: "Svaka strana u dvostranom ugovoru može, ako na to pristane druga strana, ustupiti ugovor nekom trećem licu, koje time postaje nosilac svih njenih prava i obaveza iz tog ugovora." (član 145.) U tom slučaju ZOO predviđa odgovornost kooperanata na sledeći način - član 506.: "Kad je u izradi pojedinih delova stvari ili u izvršenju pojedinih radnji učestvovalo više samostalnih prodizvođača, njihova odgovornost prema finalnom proizvođaču za neispravno funkcionisanje stvari koje potiču od tih delova ili od tih radnji prestaje kad prestane odgovornost finalnog proizvođača prema kupcu stvari."