

УНИВЕРЗИТЕТ ПРИВРЕДНА АКАДЕМИЈА
ПРАВНИ ФАКУЛТЕТ ЗА ПРИВРЕДУ И ПРАВОСУЂЕ
НОВИ САД

ОДГОВОРНОСТ ИНВЕСТИТОРА И ИЗВОЂАЧА РАДОВА ЗА
ШТЕТУ ПРОИСТЕКЛУ ИЗ УГОВОРА О ГРАЂЕЊУ

ДОКТОРСКА ДИСЕРТАЦИЈА

Ментор:

ПРОФ.ДР АЛЕКСАНДАР РАДОВАНОВ

Кандидат:

МСР. МАРКО СТАНКОВИЋ

НОВИ САД, 2017. ГОД

**UNIVERSITY BUSINESS ACADEMY
LAW FACULTY FOR COMMERCE AND JUDICIARY
NOVI SAD**

**RESPONSIBILITY OF INVESTORS AND CONTRACTORS FOR
THE DAMAGES ARISING FROM THE CONSTRUCTION
CONTRACT**

DOCTORAL DISSERTATION

MENTOR:

PhD Aleksandar Radovanov

PhD Candidate:

LL.M Marko Stankovic

NOVI SAD, 2017.

УНИВЕРЗИТЕТ ПРИВРЕДНА АКАДЕМИЈА У НОВОМ САДУ

ПРАВНИ ФАКУЛТЕТ ЗА ПРИВРЕДУ И ПРАВОСУЂЕ

У НОВОМ САДУ

КЉУЧНИ ПОДАЦИ О ЗАВРШНОМ РАДУ

Врста рада:	Докторска дисертација
Име и презиме аутора:	Марко Станковић
Ментор (титула, име, презиме, звање, институција)	Проф.др Александар Радованов, професор емеритус, Универзитет Привредна академија, Правни факултет за привреду и правосуђе
Наслов рада:	Одговорност инвеститора и извођача радова за штету проистеклу из уговора о грађењу
Језик публикације (писмо):	Српски језик, ћирилично писмо

<p>Физички опис рада:</p>	<p>Број страница: 265 страница</p> <p>Број поглавља: 8</p> <p>Референци: 379</p> <p>Табела: 0</p> <p>Слика: 0</p> <p>Графикона: 54</p> <p>Прилога: 13</p> <p>Број литература: 182</p>
<p>Научна област:</p>	<p>Привредноправна</p>
<p>Предметна одредница, кључне речи:</p>	<p>Одговорност за накнаду штете, инвеститор, извођач радова, накнада штете, уговор о грађењу</p>
<p>Извод (апстракт или резиме) на језику завршног рада:</p>	<p>Уговор о грађењу је релативно млад именовани уговор који је регулисан у Закону о облигационим односима. Пре доношења Закона о облигационим односима, уговор о грађењу је био нормативно обухваћен кроз уговор о делу. Историјски посматрано уговор о грађењу се спомиње у законцима земаља у Старом веку, за време Хеленизма и старог Рима. У касном средњем веку и у модерно доба, налази се у скоро сваком грађанском закону. Најпознатији писани траг уговора о грађењу је изградња фабрике поморског арсенала у луци Пиреј, 347-346 пре нове ере. Стари Римљани су користећи уговоре <i>locatio conductio</i> у уговор о грађењу уносили све детаље и о самом предмету грађења. У упоредноправном погледу, анализирана су законодавства бивших чланица СФРЈ и то законодавства Републике Хрватске, Републике Словеније, Републике Црне Горе, Републике Македоније и Федерације Босне и Херцеговине. Што се тиче меродавних националних поредака представљена су законодавства Немачке, Француске, Аустрије, Швајцарске и Либије. Обрађено је разграничење</p>

неких уговора који су слични са уговором о грађењу. У неким законодавствима се аналогно примењују одредбе уговора о продаји у недостатку одредби уговора о грађењу. Уговор о пројектовању треба разграничити и одвојити од уговора о грађењу јер је ужи и регулише само једну област приликом грађења.

Уговор о грађењу је дефинисан у Закону о облигационим односима у члану 630. и гласи уговор о грађењу је уговор о делу којим се извођач обавезује да према одређеном пројекту сагради у уговореном року одређену грађевину на одређеном земљишту, или да на таквом земљишту, односно на већ постојећем објекту изврши какве друге грађевинске радове, а наручилац се обавезује да му за то исплати одређену цену. Доношењем Закона о облигационим односима 1978.године, дефинисан је појам и правна природа уговора о грађењу. У наведеном члану је наведена је још једна карактеристика уговора о грађењу, а то је форма уговора тј. уговор о грађењу мора бити закључен у писаној форми. Особине уговора о грађењу су следеће: двостран, теретан, комутативан и са трајним престацијама. Уговор о грађењу за обе уговорне стране производи одређена права и обавезе. У томе се огледа двостраност уговора о грађењу. То значи да извођач радова има обавезу да сагради одређени објекат придржавајући се одређеног пројекта, одређеног земљишта, и наравно поштујући уговорене рокове, а инвеститор има обавезу да извођачу радова плати цену. Теретност уговора о грађењу се огледа што свака од уговорених страна добија одговарајућу противвредност као битан елемент уговора о грађењу, теретност је тачно одређена већ у моменту уговорања. За разлику од добротних уговора битна карактеристика теретних је строга одговорност услед неиспуњења уговорних обавеза. Како су уговором о грађењу детаљно регулисана права и обавезе извођача радова и инвеститора као и њихово чињење и давање већ у моменту закључења уговора, то је битна особина комутативности уговора о грађењу. Особина комутативности уговора о грађењу је та да се свака страна уговорница појављује и као дужник и као поверилац. Субјекти у реализацији уговора о грађењу су: инвеститор и извођач радова. Поред њих, као врло важни су сви остали субјекти без којих не би било могуће спровести уговор о грађењу у живот. Зависно од предмета грађења и типа та лица могу бити: пројектант, надзорни инжењер, шеф градилишта, подизвођачи радова. Битни елементи уговора о грађењу предмет, цена и рок. То су основни елементи који су потребни за пуноважност уговора о грађењу. Одговорност је један од

најважнијих појмова који се среће код уговора о грађењу, и то је обавеза извођача и инвеститора да поступају савесно и са пажњом доброг привредника приликом извођења радова. Одговорност извођача радова је врло комплексна и има више различитих облика. Извођач радова је лице чијом ингеренцијом се спроводи грађење, одабир материјала и уградња тог материјала, па је зато и одговорност за стабилност и солидност те грађевине на извођачу. Извођач мора са посебном пажњом да води рачуна да су квалитет радова и квалитет употребљеног материјала тесно повезани, па се стога не може говорити о успешно изведеним радовима, ако није употребљен одговарајући материјал, као што не може бити говора о квалитетном материјалу, ако није уграђен на квалитетан начин. У вези са квалитетом радова и материјала је гаранција коју извођач даје у погледу квалитета материјала, радова и функционисања објекта. Одговорност се може поделити на одговорност извођача радова пре отпочињања самих радова, па затим за време извођења радова као и након завршетка и примопредаје предмета грађевине. Извођач радова има одговорност за квалитет и одабир грађевинског земљишта, за квалитет материјала, за квалитет извођења и начин извођења самих радова. Одговорност инвеститора је мало другачија, па он одговара за уредне имовинскоправне односе у вези са земљиштем, одговорност за одабир материјала, има одговорност за испуњење каузе уговора, тј. исплате цене, као и одговорност према трећим лицима, каснијим стицаоцима права својине на тим непокретностима. У грађевинарству, у случају одговорности за штету, најчешће долази у обзир примена правила о објективној одговорности за штету, што значи да за одговорност за штету уопште није релевантна кривица. Штета је умањење нечије имовине (обична штета) и спречавање њеног повећања (измакла корист), као и наношење другог физичког или психичког бола или страха (нематеријална штета). Ово је дефиниција коју даје наш Закон о облигационим односима. Како је Законом о облигационим односима нормирано свако је дужан да се уздржи од поступка којим се може другом проузроковати штета, тако долазимо до закључка да је у ствари штета противправно поступање или радња пропуштања. То је неко ускраћивање законитог права или губитак тог права услед поступања друге стране за које је поступање тај неко одговоран. Штета код уговора о грађењу је врло важна јер може имати несагледиве негативне последице и по инвеститора и по извођача радова. Штетни догађај могу изазвати било радње субјекта уговора о грађењу својим чињењем или нечињењем, а

могу га изазавати и трећа лица или та штета бити уперена против трећих лица. Ако је штета настала између субјеката, страна уговорница, то је уговорна штета. Камата је грчког порекла и значи муку, труд, зараду, добитак. Може бити уговорна, законска, редовна, затезна. У овој ситуацији реч је о затезној камати коју плаћа дужник који је пао у доцњу у погледу испуњења новчане обавезе. Камата је неизоставна код уговора о грађењу јер представља један вид обезбеђења да ће предмет уговора бити испуњен на време. У супротном дужник пада у доцњу која неизоставно повлачи камату као цену за накнаду стварне штете или измакле добити коју трпи поверилац из овог уговора због немогућности коришћења средстава из предмета уговора. Након завршетка радова, штета је могућа од стране саме грађевине. Грађевина након завршетка изградње поприма обележје ствари која постоји у правном промету. Тако да једном завршена грађевина има животни век и одговорност која проистиче из њеног функционисања. Али грађевина не може саму себе да заступа, она има власника који је одговорно лице. Ако је грађевина у јавној својини, за њу је одговорна јединица локалне самоуправе или Република Србија, а ако је у приватној својини лице које је уписано у катастар непокретности као власник. То лице је одговорно и дужно накнадити штету коју трећа лица имају од грађевине. Истраживање емпиријски показује да је грађење динамична делатност која се стално мења и има тенденцију раста, те је потребно да законска регулатива у овој сфери прати реалну ситуацију у стварности. Истраживање је спроведено је да би се потврдила хипотеза која гласи: Како грађење из године у годину прогресивно напредује, са новијим материјалима, техникама и технологијом, императивни законски прописи не могу испратити тај тренд и не успевају да одрже корак у смислу имовинскоправне заштите која је потребна ради накнаде штете која произилази из уговора о грађењу, како у националном законодавству тако и у упоредноправном законодавству. Анкетни упитник је спроведен над инвеститорима и извођачима радова. Анкетирано је 64 инвеститора и 72 извођача радова. На основу истраживања је закључено да је потребно кориговати и уредити постојеће одребе ЗОО у делу који регулише уговор о грађењу у смислу шружања адекватније и боље заштите уговорним странама.

<p>Датум одбране:</p> <p>(Попуњава накнадно одговарајућа служба)</p>	
<p>Чланови комисије:</p> <p>(титула, име, презиме, звање, институција)</p>	<p>Проф. др Милан Почуча, редовни професор, грађанскоправна и привредноправна ужа научна област, изабран у звање 2017.године, запослен на Правном факултету за привреду и правосуђе, Универзитета Привредна академија у Новом Саду, председник Комисије.</p> <p>Проф. др Александар Радованов, редовни професор, професор емеритус, Грађанскоправна и привредноправна ужа научна област, изабран у звање 2015. године, запослен на Правном факултету за привреду и правосуђе Универзитета Привредна академија у Новом Саду, ментор и члан Комисије.</p> <p>Проф. др Небојша Шаркић, редовни професор, ужа научна област: Привредноправна, изабран у звање 2004. године, запослен на Правном факултету, Универзитет Унион у Београду, члан Комисије.</p>
<p>Напомена:</p>	<p>UDC 347.4/.5</p>

UNIVERSITY BUSINESS ACADEMY IN NOVI SAD
FACULTY OF LAW FOR COMMERCE AND JUDICIARY
IN NOVI SAD

KEY WORD DOCUMENTATION

Document type:	Doctoral dissertation
Author:	Marko Stankovic
Menthor (title, first name, last name, position, institution)	Aleksandar Radovanov, PhD, Professor emeritus, Faculty of Law for commerce and judiciary, University Bussines Academy, Novi Sad
Title:	Responsibility of investors and contractors for the damages arising from the construction contract
Language of text (script):	Serbian language, cyrilic font
Physical description:	Number of: Pages: 265 Chapters: 8 References: 379 Tables: 0 Illustrations: 0

	<p>Graphs: 54</p> <p>Appendices: 13</p> <p>Literature: 182</p>
Scientific field:	economically legal
Subject, Key words:	Liability for damages, investor, contractor, damage compensation, construction contract
Abstract (or resume) in the language of the text:	<p>The construction contract is a relatively young contract that is regulated in the Law on Obligations. Prior to the adoption of the Law on Obligations, the construction contract was regulated by a contract of work. A historically-viewed construction contract is mentioned in the codes of the ancient world, during Helenism and ancient Rome. In the late Middle Ages and in modern times, it is found in almost every civil code. The most famous written sign of the construction contract is the construction of a marine arsenal factory in the port of Piraeus, 347-346 B.C. The ancient Romans used the contracts of locatio conductio in the construction contract to enter all details about the object of the building itself. In comparative law, the legislation of the former members of the SFRY was analyzed. The legislation of the Republic of Croatia, the Republic of Slovenia, the Republic of Montenegro, the Republic of Macedonia and the Federation of Bosnia and Herzegovina are represented. Regarding the relevant national regulations, the legislation of Germany, France, Austria, Switzerland and Libya was presented. The delimitation of some contracts that are similar to the construction contract has been processed. In some jurisdictions, the terms of the contract of sale are analogously applied in the absence of the provisions of the contract of construction. The design contract should be demarcated and separated from the construction contract because it is narrower and regulates only one area during construction. A construction contract is defined in the Law on Obligations in Article 630 and reads the contract of construction is a contract of work by which the contractor undertakes to construct a certain building on a given land according to a specific project, or that on such land, or on</p>

several the existing facility performs other construction works, and the contracting authority undertakes to pay a certain price for it. By the adoption of the Law on Obligations of 1978, the construction contract is regulated and the concept and legal nature of the construction contract is defined. In this article, another feature of the construction contract is stated, which is the form of the contract ie. the construction contract must be completed in writing. The characteristics of the contract of construction are the following: double-sided, gym, commutative and with permanent ceasefire. The construction contract for both parties creates certain rights and obligations. This is reflected in the bilaterality of the construction contract. This means that the contractor is obliged to construct a certain object, adhering to a specific project, a certain land, and of course respecting the agreed deadlines, and the investor is obliged to pay the contractor the price. The burden of the construction contract is that each of the contracted parties receives the appropriate equivalent as an essential element of the contract of construction, the burden is fixed at the time of the contract. Unlike good contracts, an important characteristic of freight is a strict liability due to failure to fulfill contractual obligations. As the contract of construction detailed the rights and obligations of the contractor and investor, as well as their making and giving already at the moment of concluding the contract, this is an important feature of the commutativity of the construction contract. The status of commutativity of the contract of construction is that each contracting party appears both as a debtor and as a creditor. Entities in realization of the construction contracts are: investor and contractor. In addition to them, it is very important that all other subjects without which it would not be possible to implement the construction contract into life. Depending on the object of construction and type, these persons can be: designer, supervising engineer, site manager, subcontractors. Important elements of the contract of construction object, price and deadline. These are the basic elements necessary for the validity of the construction contract. Responsibility is one of the most important concepts encountered in the construction contract, and it is the

obligation of contractors and investors to act conscientiously and with the care of a good businessman when carrying out works. The responsibility of the contractor is very complex and has several different forms. The contractor is the person whose construction is carried out, the selection of materials and the installation of this material, and therefore the responsibility for the stability and solidity of this building on the contractor. The contractor must pay particular attention to the fact that the quality of the work and the quality of the material used are closely connected, and hence it can not be said about the successfully performed works, if the material is not used, as it can not be said about the quality material, if it is not applied on quality way. Regarding the quality of works and materials, the guarantee is given by the contractor in terms of the quality of materials, works and the functioning of the facility. Responsibility can be divided under the responsibility of the contractor before the commencement of the works itself, then during the execution of the works, as well as after the completion and handover of the object of the building. The contractor has responsibility for the quality and selection of construction land, for the quality of materials, for the quality of the performance and for the manner of carrying out the works themselves. The responsibility of the investor is slightly different, so he is responsible for proper property-related property relations, the responsibility for selecting the material, has the responsibility to fulfill the demand of the contract, i.e. the payment of the price, as well as the liability to third parties, to the subsequent acquirers of the ownership right on these real estate. In the construction industry, in the event of liability for damage, the application of the rules on objective liability for damage is most often taken into account, which means that liability for damages is not relevant at all. Damage is the reduction of one's property (ordinary damage) and the prevention of its increase (loss of benefit), as well as the infliction of another physical or psychological pain or fear (non-material damage). This is the definition given by our Law on Obligations. As the Law on Obligatory Relations is standardized, everyone is obliged to refrain from the procedure that could cause

damage to the other, so we come to the conclusion that in fact damage is unlawful treatment or a leak. It is a denial of a lawful right or a loss of that right due to the conduct of the other party for whom the conduct of that person is responsible. The damage to the construction contract is very important because it can have unexpected negative consequences for both the investor and the contractor. A harmful event can cause any actions of the subject of a contract of construction by their act or not, and may be caused by third parties or that damage is directed against third parties. If the damage is incurred between the parties, the contracting party, that is the contractual damage. The interest is of Greek origin and it means suffering, effort, earnings, gain. It can be contractual, legal, regular, tight. In this situation, it is a tentative interest paid by a debtor who has failed to meet the obligation to fulfill the monetary obligation. The interest is irrelevant in the construction contract as it is one of the forms of ensuring that the subject of the contract will be fulfilled on time. Otherwise, the debtor falls in arrears, which inevitably entails interest as a price for compensation of actual damage or loss of profits suffered by the creditor under this contract because of the inability to use the funds from the subject of the contract. After the works are completed, damage is possible by the building itself. After the completion of the construction, the building takes on the character of the thing that exists in the legal circulation. So once completed the building has a lifetime and responsibility that arises from its functioning. But the building itself can not represent itself, it has the owner who is the responsible person. If the building is a public property, the local self-government unit or the Republic of Serbia is responsible for it, and if it is a private property, the person who is registered in the real estate cadastre as the owner. This person is responsible and obligated to compensate the damage that third parties have from the building. Research empirically shows that building is a dynamic activity that is constantly changing and has a tendency to grow, and it is necessary that the legislation in this sphere monitors the real situation in reality. It was implemented to confirm the hypothesis that reads: As progress is progressing

	<p>progressively from year to year, with newer materials, techniques and technology, imperative legislation can not follow this trend and fail to keep up the step in terms of property protection required for compensation damage arising from the contract of construction, both in national legislation and in comparative legislation. The survey questionnaire was conducted over investors and contractors. 64 investors and 72 contractors were interviewed. Based on the research, it was concluded that it is necessary to correct and regulate the existing provisions of the ZOO in the part regulating the construction contract in terms of providing more adequate and better protection for the contracting parties.</p>
<p>Defended: (The faculty service fills later.)</p>	
<p>Thesis Defend Board: (title, first name, last name, position, institution)</p>	<p>Ph.D. Milan Počuča, full professor, civil law and commercial law scientific field, elected to the position of full professor in 2017, employed at the Law Faculty for commerce and judiciary, University Business Academy, Novi Sad, President of the Commission.</p> <p>Ph.D. Aleksandar Radovanov, full professor, professor emeritus, civil law and commercial law scientific field, elected to the position in 2015, employed at the Law Faculty for commerce and judiciary, University Business Academy, Novi Sad, Mentor and Member of the Commission.</p> <p>Prof. Prof. Dr. Nebojša Šarkić, full professor, commercial law scientific field, elected to the position of full professor in 2004, employed at the Faculty of Law, University Union in Belgrade, Member of the Commission.</p>
<p>Note:</p>	<p>UDC 347.4/.5</p>

САДРЖАЈ:

1.УВОДНА РАЗМАТРАЊА.....	7
1.1 Предмет истраживања	8
1.2 Циљ истраживања	11
1.3 Задатак истраживања	11
1.4 Полазна хипотеза.....	12
1.5 Методе истраживања	12
1.6 Научна оправданост дисертације и њена примењивост	13
ПРВА ГЛАВА.....	15
1. ПОЈАМ УГОВОРА КАО ИНСТИТУТА ОБЛИГАЦИОНОГ ПРАВА	15
1.1 Карактеристике и основна обележја уговора	16
1.2 Пословна способност уговарања	17
1.3 Сагласна изјава воље.....	18
1.4 Предмет уговора.....	23
1.5 Основ уговора.....	24
ДРУГА ГЛАВА	27
ИСТОРИЈСКОПРАВНИ ПРИКАЗ И ИЗВОРИ УГОВОРА О ГРАЂЕЊУ	27
1. Стари век, средњи век и модерно доба	27
1.1 Уговор о грађењу у праву СФРЈ	30
1.2 Уговор о грађењу у позитивном праву Републике Србије.....	30
1.3 Национални извори уговора о грађењу.....	31
1.4 Међународни извори уговора о грађењу	34
ТРЕЋА ГЛАВА	38
УПОРЕДНОПРАВНИ ПРИКАЗ ДОМАЋЕГ И МЕЂУНАРОДНОГ ЗАКОНОДАВСТВА У ВЕЗИ СА УГОВОРОМ О ГРАЂЕЊУ И ОДГОВОРНОСТИ ИНВЕСТИТОРА И ИЗВОЂАЧА РАДОВА.....	38
1.1 ПРАВО РЕПУБЛИКЕ ХРВАТСКЕ	39

1.2 ПРАВО РЕПУБЛИКЕ СЛОВЕНИЈЕ.....	43
1.3 ПРАВО РЕПУБЛИКЕ МАКЕДОНИЈЕ.....	46
1.4 ПРАВО РЕПУБЛИКЕ ЦРНЕ ГОРЕ.....	48
1.5 ПРАВО ФЕДЕРАЦИЈЕ БиХ.....	50
1.6 ПРАВО РЕПУБЛИКЕ НЕМАЧКЕ.....	52
1.7 ПРАВО РЕПУБЛИКЕ ШВАЈЦАРСКЕ.....	55
1.8 ПРАВО РЕПУБЛИКЕ АУСТРИЈЕ.....	57
1.9 ПРАВО РЕПУБЛИКЕ ФРАНЦУСКЕ.....	58
1.10 ПРАВО РЕПУБЛИКЕ ЛИБИЈЕ.....	63
 ЧЕТВРТА ГЛАВА.....	 66
РАЗГРАНИЧЕЊЕ УГОВОРА О ГРАЂЕЊУ СА НЕКИМ ДРУГИМ УГОВОРИМА.....	66
1.1 Разграничење уговора о грађењу са уговором о продаји.....	66
1.2 Разграничење уговора о грађењу са уговором о делу.....	68
1.3 Разграничење уговора о грађењу са уговором о пројектовању.....	70
 ПЕТА ГЛАВА.....	 72
УГОВОР О ГРАЂЕЊУ.....	72
1. Појам и правна природа уговора о грађењу.....	72
1.1 Елементи уговора о грађењу.....	75
1.2 Предмет уговора о грађењу.....	77
1.3 Цена као елемент уговора о грађењу.....	79
1.4 Рок као елемент уговора о грађењу.....	83
2. Врсте уговора о грађењу: опште и посебне поделе.....	86
2.1 Неки посебни уговори о грађењу – Инжењеринг.....	87
2.2 Уговор о консалтинг инжењерингу.....	88
2.3 Уговор са клаузулом кључ у руке.....	89
2.4 Остали облици уговора о грађењу.....	92
3. Средства обезбеђења уговора о грађењу.....	94
3.1 Уговорна казна.....	94
3.2 Одустаница.....	98
3.3 Капара.....	99

3.4 Кауција	99
3.5 Хипотека	100
3.6 Јемство	100
3.7 Банкарска гаранција	101
3.8 Аванс	102
3.9 Право ретенције (право задржавања).....	102
4. Субјекти у реализацији уговора о грађењу.....	104
4.1 Инвеститор.....	104
4.2 Извођач радова	105
4.3 Остала лица која учествују у изградњи.....	106
4.3.1 Пројектант	106
4.3.2 Шеф градилишта.....	106
4.3.3 Надзорни орган	107
4.4 Подизвођачи радова	108
5. Специфичности уговора о грађењу	109
5.1 Административно-правне обавезе наручиоца радова	109
5.2 Доношење одлуке о изградњи објекта	114
5.3 Обезбеђење финансијских средстава	114
5.4 Прибављање одобрења за градњу.....	115
5.5 Начин закључења уговора.....	115
5.6 Критеријуми за уступање радова.....	119
5.7 Форма уговора о грађењу (forma ad solemnitatem).....	119
6. Обавезе уговорних страна пре отпочињања радова на изградњи објекта.....	121
6.1 Обавезе инвеститора	122
6.1.1 Обавеза прибављања одобрења за градњу	122
6.1.2 Обавеза пријаве припремних радова и обавештења о почетку извођења радова, увођење извођача у посао	123
6.1.3 Обавеза обезбеђења пројектно - техничке документације	125
6.1.4 Обавеза координације радова.....	125
6.1.5 Обавеза вршења стручног надзора и саопштавања примедба извођачу	126
6.1.6 Обавеза плаћања цене	126

6.1.7 Прекид извођења радова од стране службених органа	128
6.2 Обавезе извођача радова.....	128
6.2.1 Обавезе извођача радова према Закону о планирању.....	129
6.2.2. Обавезе извођача радова према Закону о облигационим односима.....	131
6.2.3. Обавезе извођача радова према Посебним Узансама о грађењу	133
7. Примопредаја објекта и коначни обрачун	136
ШЕСТА ГЛАВА	141
ОДГОВОРНОСТ ИНВЕСТИТОРА И ИЗВОЂАЧА РАДОВА	141
1. ОДГОВОРНОСТ ИЗВОЂАЧА РАДОВА	143
1.1 Одговорност извођача радова пре отпочињања грађевинских радова	143
1.2 Одговорност извођача радова у току извођења радова	148
1.3 Одговорност извођача радова после завршетка радова и примопредаје.....	153
1.4 Гарантни рок.....	158
2. ОДГОВОРНОСТ ИНВЕСТИТОРА	161
3. ОДГОВОРНОСТ ПРОЈЕКТАНТА	166
4. Одговорност за штету према трећим лицима.....	169
5. Одговорност за штету од грађевине.....	172
6. Право осигурања грађевинских радова.....	173
СЕДМА ГЛАВА	176
НАКНАДА ШТЕТЕ	176
1. Последице неизвршења уговорних обавеза.....	176
1.1 Право на раскид уговора	179
1.1.1 Право инвеститора на раскид уговора.....	180
1.1.2 Право извођача радова на раскид уговора	184
2. Одштетни захтеви	186
3. Појам и врсте штете	190
4. Појам проузроковања штете	194
5. Обим накнаде штете у зависности од повреде уговора о грађењу.....	196
6. Искључење и ослобођење од уговорне одговорности.....	198
6.1 Искључење и ограничење одговорности.....	199

6.2 Ослобођење од одговорности.....	200
7. Застарелост потраживања.....	201
8. Покретање поступка пред надлежним органима	203
8.1 Поступак пред судом.....	203
8.2 Поступак пред арбитражом	204
ОСМА ГЛАВА	206
ИСТРАЖИВАЊЕ	206
ЗАКЉУЧНА РАЗМАТРАЊА	246
ЛИТЕРАТУРА, ПРОПИСИ И ИНТЕРНЕТ ИЗВОРИ	252

1. УВОДНА РАЗМАТРАЊА

„Људи су одувек имали потребу за усавршавањем и напредовањем у технолошком смислу. Кроз различите цивилизације развијали су се разни стилови и облици градње. У почетку као номадска племена, у сталној потрази за храном, нису придавали већи значај обезбеђењу стамбеног простора. Зависно од поднебља у коме су се налазили, користили су материјале који су им приступачни за градњу. Од примитивних заједница, користили су разне отворе, рупе, пећине, па кроз период глине, трске и блата, преко дрвених објеката сојеница и брвнара, до камених и стабилних утврђења“¹. Тренутно су актуелне модерне стамбене јединице изграђене од чврстих и дуготрајних материјала као што су челик, цемент, бетон и блок.

Како је цивилизација напредовала и сазревала, упоредо се развијао и државни апарат који је регулисао правно уређење грађења. Доносе се прописи који уређују права и обавезе становника. Почињу да се формирају први градови око сливова река, где се подижу грађевине. Граде се аквадукти, водоводи, канализације, у источњачким деспотијама монументалне грађевине као што су Велике пирамиде у Египту, Висећи вртови из Вавилона, Фарос у Александрији, Кинески зид у Кини², једна од највећих грађевина на свету, који је дуг 8.851км (главни део 2.450 км) са висинама од 10 до 16 метара и ширином од 8 метара, итд. У Европи у старом веку се такође подижу велике грађевине Колосеум у Риму, Партедон у Грчкој, Колос на Родосу. Око великих грађевина стварани су градови са свом потребном инфраструктуром, бедемима, зидинама.

Према професору Јелени Даниловић, први уговори о грађењу се јављају још у време старог Рима, као државе, око 105 године п.н.е. „То је био уговор који је био закључен у форми *locatio conductio operis faciendi*. Био је закључен између предузимача и дуловира града Путеоли. Основна обавеза предузимача је да изгради цео објекат од свог материјала и у својој организацији. Обавеза наручиоца по овом уговору је била да исплати уговорену цену која је била одређена у фиксном износу и то у две рате. Прву рату је био дужан да плати на самом почетку, а другу након примопредаје објекта. Одређено је тачно и место на

¹ Станковић, М., Станковић, М., Грађење – кривичноправна заштита у Републици Србији и земљама у окружењу, Часопис Култура Полиса, год. XIII (2016), број 31, стр. 467.

² Статистички подаци преузети са сајта https://sr.wikipedia.org/wiki/Кинески_зид, дана 10.10.2016. године

коме ће се градити. То указује да у том времену градитељи нису могли да буду сиромашни грађани јер је њихова обавеза да приликом склапања уговора комплетан објекат изграде од свог материјала и од свог новца. Због важења правила *superficies solo cedit*, материјал који се уграђивао прелазио је у својину наручиоца као и објекат који се градио на том земљишту, тиме се отежавао поред финансијског и правни положај градитеља³.

1.1 Предмет истраживања

Теза ће се бавити анализом уговора о грађењу као и одговорности инвеститора и извођача радова за штету која проистекне из уговора. Према Закону о облигационим односима уговор о грађењу је уговор којим се извођач обавезује да према одређеном пројекту сагради у уговореном року одређену грађевину на одређеном земљишту, или да на таквом земљишту, односно на већ постојећем објекту изврши какве друге грађевинске радове, а наручилац се обавезује да му за то исплати одређену цену. Овим уговором се једна страна извођач обавезује да ће према датом пројекту изградити објекат или ће извршити радове на већ постојећем, док се друга страна – наручилац радова обавезује да му за те радове плати одређену цену. Уговор о грађењу је сложен уговор, јер он у себи садржи елементе уговора о делу, који су регулисани члановима 600.- 629. ЗОО, али за разлику од наведеног уговора, који је његов темељ, уговор о грађењу је регулисан и посебним члановима ЗОО и то од члана 630. до члана 647. ЗОО. Једна од разлика између уговора о грађењу и уговора о делу је та што се уговор о грађењу закључује углавном између правних лица, за разлику уговора о делу код којих једна страна увек мора бити физичко лице.

Уговор о грађењу је основни уговор у својој области и може се означити родоначелником групације грађевинских уговора у ужем смислу, који за предмет имају грађевинске радове. Аутор ће му посветити највећу пажњу, кроз обраду свих релевантних сегмената који прате сагледавање целине једног уговора, кроз битне елементе, права и обавезе, форму, специфичности, правну природу. Међутим, уговор о грађењу зависно од потребе има

³ Даниловић Ј., Уговор о грађењу у римском класичном праву, Анали Правног факултета, Београд, 1991, број 1-3, стр. 87-88

различите модалитете. Два уговора коју су изузетно блиска уговору о грађењу су уговор о делу и уговор о пројектовању. А постоје још и уговор о изградњи инвестиционог објекта, уговор о грађењу са одредбом кључ у руке, уговор о грађевинском надзору, уговор о изградњи инвестиционо техничке документације, уговор о заједничкој изградњи стамбене зграде, уговор о заједничком улагању ради израде објекта, уговор о извођењу завршних и монтажних радова, угово о надзиђивању, уговор о инжењерингу, итд.

Као што се може видети, из наведеног, уговор о грађењу, као и уговори који проистичу из њега представљају сложену материју облигационог права. Предмет истраживања ће представљати анализа самог уговора уопште, затим понаособ сваки од уговора који произилази и који је у вези са уговором о грађењу, на њихове битне елементе, особине, значај који имају у вези са наведеним уговором у робном промету, правима и обавезама, правној природи, дејству, испуњењу уговорних одредби као и самом престанку. У самом раду ће се обрадити и сличности и разлике ради разграничавања са осталим уговорима робног промета као и облигационог права, са уговором о купопродаји, уговором о пројектовању, уговором о делу. Што се тиче испуњења уговорних одредби, у случају да не дође до њих, а што се у пракси дешава, као последица наступа одговорност из уговора и накнада штете која је произашла из тог односа. ЗОО познаје одговорност за недостатке, који су регулисани у члановима 641- 647 ЗОО, а у случају неких недостатака који нису обухваћени овим члановима, аналогно се примењују одредбе 614.-621. ЗОО из уговора о делу. Наиме, у уговору о грађењу су регулисана права и обавезе уговорних страна, а наведена је и одговорност за неиспуњење уговорних обавеза. Обавеза извођача да приликом извођења грађевинских радова поступа са пажњом доброг привредника, затим да обави све радове који су уговором предвиђени и то на начин који је уговором одређен, да обавештава и упозорава наручиоца радова о значајним догађајима приликом извршења уговорних радова. Врло битне обавезе су и да се извођач придржава рокова за израду радова, као и да води књиге о грађењу, да обезбеди градилиште, осигура употребљени материјал. Извођач радова има и обавезу на плаћање уговорне казне ако уредно не изврши у предвиђеном року грађевинске радове, тзв пенале. И на крају, обавеза извођача је да преда изграђени објекат инвеститору, тј наручиоцу радова. Прихваћена је одговорност у два облика. Први облик је правна одговорност која је садржана у прописима иза којих стоји држава, која има и монопол да примењује санкције за непридржавање уговорних

обавеза. Други облик је ванправни, а то су морал и обичаји. У раду ће конкретно бити објашњена грађанскоправна одговорност која је у правним оквирима јер је садржана у законима иза којих стоји држава. Накнада штете која се јавља као последица повреде права из уговора има сама по себи карактер санкције. Из законске дефиниције произилази да је уговор о грађењу сложени, посебно именовани, реални, двострано обавезујући, комутативан, теретан уговор. Он је уговор са трајним престаџама. Законом је прописана писана форма за закључење уговора (чл. 630 ст.2 ЗОО). Форма *Ad solemnitatem* представља битну форму за саму пуноважност уговора. Ако уговор није сачињен у овој форми ништав је. Уговор о грађењу престаје његовим извршењем битних елемената. До самог престанка може доћи и раније сагласном изјавом воље, на основу накнадног споразума странака или због немогућности испуњења обавеза које проистекну од стране трећих лица, државних органа, итд. Недостатак интереса за даљу градњу такође може произвести престанак уговора о грађењу.

Током историје човечанство се доста развијало, од примитивних заједница до данашњег савременог друштва. Развијала се и потреба за што бољом инфраструктуром, путевима, каналима, канализацијом, саобраћајницама, као и самим стамбеним грађевинама. Овај техничко технолошки развој неопходно је било да прати и развој правних норми које је штитило и уређивало понашање субјеката. Уговор о грађењу је у нашем праву релативно млад именовани уговор који је проистекао из уговора о делу. Потреба је образложити настанак уговора, како се кретао кроз различите епохе времена, као и кроз различите правне системе, а како се користи данас у позитивном праву. Видети све позитивне и негативне особине као и недостатке уговора о грађењу. Наше позитивно законодавство, тачније Закон о облигационим односима познаје уговор о грађењу, али га за сва нерешена питања која се могу јавити упућује на уговор о делу. Истраживаћу, приликом израде дисертације, и одговорност инвеститора и извођача радова и накнаду штете, која проистиче из уговора о грађењу.

1.2 Циљ истраживања

Циљ истраживања ће бити потврђивање или оповргавање хипотезе: Како грађење из године у годину прогресивно напредује, са новијим материјалима, техникама и технологијом, императивни законски прописи не могу испратити тај тренд и не успевају да одрже корак у смислу имовинскоправне заштите која је потребна ради накнаде штете која произилази из уговора о грађењу, како у националном законодавству тако и у упоредноправном законодавству.

Сама дисертација има за циљ доказивање наведене хипотезе, која ће се бавити позитивном националном легислативом Србије, као и упоредно правном легислативом земаља у окружењу, тачније земљама бивше СФР Југославије и то : Хрватском, Словенијом, Македонијом, Црном Гором, Босном и Херцеговином.

Како се наше грађанско право, базира на германском праву, извршиће се истраживање у законодавствима Немачке, Швајцарске, Аустрије, као и у земљама чија законодавства регулишу норме о грађењу као што су Француска и Либија. Овом дисертацијом аутор планира да да друштвени допринос правној заједници која ће се ближе упознати са уговором о грађењу као и о одговорности инвеститора и извођача радова и накнади штете која произилази из уговора о грађењу.

1.3 Задатак истраживања

Задатак истраживања ове докторске дисертације ће се кретати у два правца:

Први задатак ће бити теоријско проналажење решења које ће олакшати примену законских прописа приликом закључивања самог уговора о грађењу. Јер дефинитивно законодавство се није у довољној мери променило да би пратило савремене трендове грађења и да би пружило имовинскоправну заштиту у погледу накнаде штете која произилази из одговорности услед неиспуњења уговора. Такође помоћи младим инвеститорима или извођачима радова око самог разумевања грађења и шта је све потребно за један успешно

завршен пројекат. А ако дође до судског спора како се понашати пред судом и знати које све институте имају на располагању.

Други задатак је практичне природе где се долази до статистичких података колико је успешно закључених уговора о грађењу спроведено у дело? Да ли је било покретаних спорова и који су разлози за покретање спорова? Како је пресуђено? И на шта треба обратити пажњу приликом закључивања самог уговора, тј. шта су најчешћи разлози за покретање поступака за накнаду штете поводом одговорности инвеститора или извођача радова проистекле из уговора о грађењу.

1.4 Полазна хипотеза

Што се тиче хипотезе, постављена је хипотеза која ће се проверити у овом раду.

ХИПОТЕЗА гласи: Како грађење из године у годину прогресивно напредује, са новијим материјалима, техникама и технологијом, законски прописи не могу испратити тај тренд и не успевају да одрже корак у смислу имовинскоправне заштите која је потребна ради накнаде штете која произилази из уговора о грађењу, како у националном законодавству тако и у упоредноправном законодавству.

1.5 Методе истраживања

Како је тема дисертације изузетно комплексна, јер спаја две различите гране права, привредноправну и грађанскоправну област, те да би у што бољој мери била образложена и објашњена тема, циљ и предмет истраживања, користиће се велики дијапазон метода. Методе⁴ које ће бити коришћене су следеће: 1. историјски метод, 2. упоредноправни (компаративни) метод, 3. нормативни метод, 4. анализа и синтеза, 5. метод индукције и дедукције, 6. метод доказивања, 7. дескриптивни метод, 8. методе апстракције и конкретизације.

⁴ Више о методама које се користе приликом израде научноистраживачког рада у : Закић, М., Зиндовић, И., Методологија научно-истраживачког рада, Београд, Пословни Биро, 2010. год, стр. 141-153, као и у Жеж, З., Општа методологија научноистраживачког рада у друштвеним наукама, Универзитет Привредна академија, Нови Сад, 2015. год, стр.56-86.

Наравно, као што све почиње од темеља тако ћемо и путем историјског метода, пронаћи настанак и корен самог уговора о грађењу, који се јавља кроз уговор од делу још у римском праву, а у Хамурабијевом законнику о конкретним нормама које се тиче одговорности градитеља.

Упоредноправном методом или комаративном, уговор о грађењу у облигационом и у привредном праву биће анализирани заједнички елементи уговора о грађењу са уговорима који су проистекли из њега као именовани уговори, као и уговора из којих је протекла уговор о грађењу као самосталан уговор, као и поређење дефинисања уговора о грађењу у изабраним законодавствима.

Путем нормативног метода анализираће се норме уговора о грађењу у позитивном праву где ће посебан нагласак бити стављен на анализу актуелних домаћих закона у оквиру којих је дефинисан уговор о грађењу, док ће анализа садржаја обухватити свеукупну и детаљну анализу уговора о грађењу, уговора који су проистекли из њега, али и уговора са којима има заједничке елементе.

Метод индукције ће бити коришћен да из појединачних, посебних знања, користећи литературу, дођемо до постављене хипотезе, да сагледавајући појединачне ставове на крају имамо слику комплетног предмета истраживања. Дедукцијом ћемо рашчланити општи став, хипотезу до појединачних ставова.

1.6 Научна оправданост дисертације и њена примењивост

У овој дисертацији аутор ће настојати да покаже кретање уговора о грађењу кроз историју, као и упоредноправна решења уговора о грађењу другим земљама, а и међународних организација која би по мишљењу аутора законодавац требало да прихвати и нормира у нека будућа акта. У раду ће се указати и на проблеме који претходе самом отпочињању и приступу реализације уговора о грађењу које се огледа у прикупљању разне документације и дозвола. Овим радом ће се доћи до неких нових сазнања из области уговора о грађењу као и могућностима правне заштите. Како је експанзија грађења у току, у свим сферама друштва, почев од мега грађевина, великих пројеката, преко стамбених блокова, јединица,

па све до једноставних објеката за потребе домаћинства, неминовно је да ће приликом те изградње долазити до проблема, у виду непоштовања уговора, до непоштовања одређених уговорних клаузула. Такође ће се обрадити и сви видови накнаде штете, до којих се може доћи приликом уговора, од стране инвеститора, извођача радова па све до трећих лица, каснијих стизалаца права својине или наручиоца послова. Рад ће представити шири научни допринос, научној заједници и приказати у што бољем светлу схватања и нове тенденције из области грађевинарства и накнаде штете проузроковане неиспуњењем уговора о грађењу.

ПРВА ГЛАВА

1. ПОЈАМ УГОВОРА КАО ИНСТИТУТА ОБЛИГАЦИОНОГ ПРАВА

Облигационо право је позитивно право и бави се материјом *inter vivos* то јесте међу живим људима. Искључена је могућност закључења уговора са лицем које није међу живима. Облигационо право се бави односима између повериоца и дужника. У неким правима се користи термин облигација од латинске речи *obligatio* што значи обавезати се. Међутим, постоји разлика у схватању термина облигација и облигациони однос. Облигација је уже схватање од термина облигациони однос⁵. У нашем позитивном праву облигације нормира Закон о облигационим односима⁶ који прати актуелне трендове који се могу јављати у облигационим односима између странака. Сам ЗОО је врло мало мењан и допуњаван, што показује да и даље држи корак са актуелном легислативом у Србији. Користе и Опште правилнике (нпр: Правилник о општим правилима за парцелизацију, регулацију и изградњу), као и Посебне узансе о грађењу, које подводе вољу странака уговорница под уређен ниво, у оној мери где сам Закон није посебно обрадио ту област или ако су се странке приликом закључења уговора изричито позвале на њих.

Уговор је закључен када су се уговорне стране сагласиле о битним састојцима уговора.⁷

Врло је важно напоменути да када се спомиње сагласност она буде дефинисана. Није свака сагласност обавезујућа и испуњава форму за уговор. Сагласна изјава да ће се више пријатеља окупити на кошарци одређеног дана и недолазак једног од њих не повлачи одговорност у виду накнаде штете за то. Или ако се договоре да ће гледати филм, или плесати итд. недолазак једног не ствара последицу за накнаду штете. Дакле сагласност мора бити у вези са правним обавезама и јасно и прецизно дефинисана да би уговор настао. Обавеза мора бити усмерена на одређено давање, чињење или нечињење, трпљење или пропуштање. „У облигационом праву влада начело слободе уговарања које треба схватити као најважнији део приватне аутономије воље будући да се она остварује

⁵ Види више, Радишић, Ј. Облигационо право, општи део, Номос, Београд, 2008, стр.40-43, где наводи да је разлика у томе што је облигација изједначена са термином обавеза. И једна облигација је једна обавеза. Облигациони однос са друге стране представља само изузетно једну обавезу. У супротном то је скуп више облигација и више обавеза. Примери су однос продаје, закупа, зајма итд.

⁶ Закон о облигационим односима, Сл. лист СФРЈ, бр. 29/78, 39/85, 45/89 – одлука УСЈ и 57/89, Сл. лист СРЈ, бр. 31/93 и Сл. лист СЦГ. бр. 1/2003- Уставна повеља. (у даљем тексту Закон о облигационим односима)

⁷ Члан 26. Закона о облигационим односима.

претежно преко уговора“⁸ Слобода уговорања је једна од најбитнијих одлика облигационог односа. Сви уговори које не садрже овај институт су ништави и подложни раскиду.

„Облигација је правни однос што значи да је заштићен санкцијом“⁹, а та се санкција остварује путем тужбе надлежном суду.

1.1 Карактеристике и основна обележја уговора

Свака облигација садржи одређени скуп карактеристика који дају основна обележја уговору. и само тада испуњава све основне елементе које прописује закон за форму уговора. У правној теорији су изнета одређена становишта, тако професор Радованов наводи пет карактеристика уговора¹⁰, и то да је уговор правни однос, а то значи да уговор ужива правну заштиту државе и судског апарата у случају непоштовања уговорних обавеза, да је то однос између тачно одређених лица, где најмање могу бити два лица у односу повериоца и дужника, а може их бити и више с'тим што свако мора бити таксативно наведен и одређен у својству повериоца или дужника. Да уговор мора имати одређену садржину са тачно наведеним обавезама и повериоца и дужника.

Следећа карактеристика је имовинска вредност самог уговора, јер без ње сам уговор не би имао карактеристику правног односа. Обично је предвиђено да сам уговор има за последицу имовинску вредност која се изражава кроз новчане јединице. Релативност самог уговора се огледа у томе да је облигација сагласна изјава воље двеју или више таксативно одређених страна и она делује само према њима. Има дејство *inter partes*, а не *erga omnes*, тј према ширем броју неодређених људи.

⁸ Радишић, Ј. нав.дело, стр.73

⁹ Радованов, А., Облигационо право општи део, Правни факултет за привреду и правосуђе Нови Сад, 2009.,стр. 37, где се наводи да је та санкција у виду заштите коју пружа држава са својим апаратом, а до заштите се долази преко тужбе надлежном суду који је својим одлукама спроводи у дело. Лице које је повредило уговор неиспуњењем уговорне обавезе у остављеном добровољном року након правноснажности пресуде ако не испуни ту обавезу, подлеже принудном извршењу преко извршитеља. У томе се огледа заштитна санкција.

¹⁰ Радованов, А., нав дело, стр. 37, облигација има следеће карактеристике: 1. облигација је правни однос, 2. Облигација је однос између одређених лица, 3. облигација је однос са одређеном садржином, 4. облигација је однос који има имовинску вредност, и 5. облигација је однос релативног карактера.

1.2 Пословна способност уговарања

Наш правни систем познаје три врсте способности¹¹ које су потребне за функционисање лица кроз правни живот. То су правна способност, пословна способност и деликтна способност. Правна способност се стиче рођењем физичког лица или оснивањем правног лица. Деликтна способност са навршених 14 година живота код физичких лица, док је код правних¹² подразумевана датумом оснивања. Пословна способност правних лица настаје актом оснивања и уписом у регистар правних лица, док се код физичких лица стиче са навршених 18 година, у неким случајевима и пре (еманципација).

Пословна способност је потребна за пуноважно закључивање уговора у правном промету. То значи да су лица која су закључила уговор знала и морала да знају да ће њихова сагласна изјава воље производити правно дејство. Ако једна страна није располагала са таквим знањем онда ће доћи до ништавости таквог уговора. Друга страна која је била савесна приликом закључивања уговора има право на накнаду штете коју је претрпела ништавим уговором. Уговори којима недостаје пословна способност једне стране приликом закључења уговора могу се конвалидирати у случајевима када то лице стекне пословну способност, а друга страна уговорница се не жали на недостатак пословне способности лица које је није имало у тренутку закључења уговора. Или ако накнадно правно лице преко свог заступника да сагласност након потписивања да је сагласно са потписаним уговором и тиме га накнадно конвалидира.

Пословна неспособност је немогућност одређеног лица да закључује уговоре у правном промету, то су малолетна лица пунолетно лице које иако је навршило 18 година живота, због немогућности психичког расуђивања му је пословна способност одузета. Одузимање пословне способности може бити потпуно или делимично, где је остављена могућност да неке ситуације у правном промету може да обавља самостално, а неке уз сагласност законског заступника, старатеља, орган старатељства, итд. Пословна неспособност постоји и код правних и код физичких лица.

¹¹ Види више: Бабић, И., Основи имовинског права, Службени гласник, 2008., стр. 73-81.

¹² Види више: Станковић, М., Деликтна одговорност правних лица, Часопис Право - теорија и пракса, Нови Сад, 2015, вол. 32, број 10-12, стр 36-37, где се наводи подела на три врсте одговорности заштићене и то: прекршајним законом, као најслабијим видом заштите, па привредним преступима који су регулисани у Закону о привредним друштвима и на крају Законом о одговорности правних лица за кривична дела, који регулише најстроже деликте правних лица.

1.3 Сагласна изјава воље

Фундамент сваког уговора је сагласна изјава воље. Та сагласност се огледа у два фактора, унутрашњи и спољашњи. Назива се другачије и уговорна воља. Али треба правити разлику између воље и изјаве воље. Постоји основна подела воље на психолошку и правну. Психолошки фактор сваког лица као изјава унутрашње воље отвара пандорину кутију и постоје различита и опречна мишљења по овом питању. Једни теоретичари заузимају став да је психолошка воља као унутрашњи елемент сваког лица узета и изјављена воља као спољашњи елемент. Други теоретичари сматрају да долази до одступања између стварне воље и изјављене воље. Та унутрашња воља се ни у једном делу не приказује, није стварна осим што се налази у „души“ сваког лица. Правна је услов настанка пуноважног уговора. „Воља мора бити изјављена слободно и озбиљно“¹³. Недостатак те воље може произвести рушљивост уговора. Ово је важно питање зато што ако изјављена воља није у складу са стварном вољом, онда је у ствари дошло до закључења уговора са маном воље (принуда, превара, заблуда, претња).

Заблуда је погрешно стање свести поводом неке чињенице. Или другачије речено, „Заблуда је погрешна представа (несвесни несклад између унутрашње воље и њене изјаве) о неком елементу правног посла или другој правној чињеници која утиче на њену пуноважност“.¹⁴ Иако не постоје врсте заблуде као поделе, већ се говори о заблуди генерално, направимо приказ ради што лакшег разумевања. Најчешћа заблуда је према личности уговарача. Може бити једностарана и обострана заблуда у погледу личности. Друга врста заблуде је о предмету уговора. То је најчешћи вид заблуде који се среће у пракси и највише правника баш овај вид сматра битном.¹⁵ Трећа врста је о каузи или услову. Четврта је о врсти уговора. Све заблуде могу бити једностране или двостране.

По члану 65. Закона о облигационим односима, превара је изазвана заблуда код друге стране или одржавана већ учињена заблуда са намером да се та страна наведе на закључење уговора. И као таква, страна која је закључила уговор под преваром има право на накнаду трошкова због штете која јој је изазвана.

¹³ Закон о облигационим односима, чл.28, став други.

¹⁴ Попов, Д., Заблуда и превара као разлог рушљивости правног посла у домаћем и упоредном праву, Зборник радова Правног факултета у Новом Саду, бр.3 , 2013., стр.107

¹⁵ Салма, Ј., Облигационо право, Правни факултет Нови Сад, 2009., стр 252.

Као једна од мана воље принуда је озбиљнији облик. Принуда мора бити изражена озбиљно. Овде долази до директног напада на унутрашњу вољу лица које закључује уговор. Као што смо напоменули, да би уговор био пуноважан, мора доћи до сагласности воље и изјављене воље. Код принуде тога нема. Аутори раздвајају две врсте принуда. Апсолутна принуда је физичка или психичка пресија на личност и директно утицање на одлуку за закључивање уговора. Лицу које се налази под директним утицајем принуде се сугерише шта и како мора да учини. Нема алтернативно решење. Релативна је другачаји облик и она се огледа у утицању на одлуку у виду пресије на лице које закључује уговор, али не директни напад на његову личност већ на личност чланова његове породице или имовине.¹⁶ Међутим, сваки облик мана воље је подложен рушљивости. То је предвиђено у Закону о облигационим односима у члану 111.¹⁷ Друга страна која није знала да се лице налази под утицајима ван своје воље може захтевати поништај уговора.

Претња је један од видова мане воље. То је недозвољена радња којом једно лице врши присилу над другим лицем које би требало да потпише уговор противно својој вољи. Та претња може бити исказана на два начина: физичким или психичким путем. Физичким путем је када се директно утиче мучењем, наношењем повреда, ударањем. Психичка претња је дејство на психу лица над којим се спроводи тако што наговештава неку извесну опасност по њега самог, на чланове његове породице, људи блиских њему или његовој имовини. Та психичка претња мора бити озбиљна, да има непосредни утицај на саму одлуку лица које потписује и да је противна императивним прописима.

Симуловани послови представљају један вид фиктивних уговора, који не производе правно дејство. То су прикривени послови. Имамо два уговора. Један стварни и други фиктивни уговор. Циљ тог фиктивног уговора је да прикрије стварни уговор.

То се у пракси најчешће среће код теретних уговора, па се ту појављује симуловани уговор који је у форми доброчиног уговора, да би се избегло одређено плаћање или пореза, других дажбина, итд.

¹⁶ Види више: Салма, Ј., наведено дело, стр. 256

¹⁷ Закон о облигационим односима, чл.111, „Уговор је рушљив када га је закључила страна ограничено пословна, кад је при његовом закључењу било мана у погледу воље страна, као и када је то овим законом или посебним прописом предвиђено“

Код одсуства намере за закључење уговора могу бити основ за каснију накнаду штете. „Случајеви одсуства намере за закључење уговора могу бити различити. Први од њих постоји када је један преговарач отпочео преговоре да би другој страни нанео штету, а не зато да са њим закључи уговор. Оваква намера сама по себи представља основ одговорности.“¹⁸

Преговори настају пре самог закључивања уговора. „Позив на преговоре није каузално обећање и оно зато не обавезује“¹⁹ Нису обавезни али у суштини помажу приликом одређивања и усаглашавања свих битних одредби једног уговора. Нису обавезни код неких једноставнијих уговора где постоји једна или две облигације, али код сложенијих уговора су итекако потребни. У преговорима се обе стране упознају са садржином и потребама око испуњења уговора. Тако се смањује могућност каснијих злоупотреба и позивања на неке од наведених мана воље. Конкретно, приликом сачињавања сваког сложенијег уговора, претходно су одржавани преговори, који се могу одржавати и више пута све док се стране не усагласе са уговорним одредбама око сваког детаља појединачно и тако постигну сагласност за закључење уговора. Али не воде сви преговори до успешног закључења уговора. Много пута се у пракси дешавало да се странке једноставно не могу договорити око детаља у вези са одредбама уговора. Тада не долази до закључења уговора већ се тражи друга страна са коректнијом понудом. Стране имају слободну да ако се не сложе око неких детаља, одустану од преговора, без накнаде штете другој страни. Како је уговор о грађењу сложени уговор, потребно је усагласити изузетно много детаља и испунити одређене процесне услове за закључење уговора. Ту се уређује обавезе инвеститора, пројектује се динамика исплате цене, затим обезбеђивања локације, пројекта, дозвола, рокова изградње, док код извођача радова се тражи адекватна радна снага и стручни ресурси, механизација, потребан материјал, поштовање рокова, адекватан одабир подизвођача, итд.

Како у преговорима обе стране улажу ресурсе и напоре да постигну сагласност за закључење уговора, она страна која то чини, али без искрене намере или жеље, друга страна може тражити надокнаду трошкова у виду накнаде штете, због утрошка времена и новца приликом припремања за закључивање уговора, или због одуговлачења и завлачења

¹⁸ Орлић, М., Одговорност за прекид уговора, Уговори у међународној трговини IV, Институт за правне и друштвене науке, Београд, 1987. год. стр.389

¹⁹ Антић, О., Облигационо право, Правни факултет, Београд, 2010., стр.304

без искрене намере за закључење, а може поставити и одштетне захтеве због кашњења и непридржавања рокова за отпочињање радњи из уговора о грађењу. То је нормирано у Закону о облигационим односима, у члану 30. у ставу 2.²⁰

Понуда је једностранни акт који претходи закључењу уговора. Понудом се позива понуђени да прихвати понуду. Постоје два типа понуде. Општа понуда и индивидуално одређена понуда. Да би понуда могла да се узме у разматрање, она првенствено мора да садржи низ важних елемената. То надаље значи да мора да буде таква да се њеним прихватањем у већем делу може закључити уговор. Каже се у већем делу, а не у целости зато што већина правних теоретичара заузима тај став да понуда треба да буде јасна, недвосмислена и да испуњава прописане услове да се поступајући по њој може закључити уговор. Али приликом прихвата понуде не морају се усагласити све одредбе из понуде, већ само оне битне. Око споредних елемената из понуде могу се правити корекције приликом закључивања уговора и даље кроз разне анексе уговора, до саме реализације. Понуда као акт треба да садржи име понудиоца, назив, седиште и адресу. Предмет понуде треба бити истакнут недвосмислено. Цена и рок морају бити назначени.

Ако се понуда објављује према свима то значи да се она поставља као оглас и да се сви прихвати који пристигну на адресу понудиоца морају сагледати и узети у обзир. Наравно да је овај начин највише либералан и да пружа највише сигурности у поштен и адекватан аспект закључења уговора. Али није баш најсигурнији јер је и он подложен намештањима. Понудилац, може ради испуњавања законских услова да распише јавну понуду за закључивање неког уговора, али такође може унети у исту понуду и одређене елементе који ће одговарати тачно одређеном лицу па се та понуда само узима у разматрање као меродавна и она која испуњава услове са јавног објављивања понуде.

Индивидуално одређена понуда је она понуда која се упућује таксативно одређеном лицу, или одређеној групи лица. Она је уско одређена и усмерена према индивидуално одређеним лицима за позивом за закључење уговора.

Дејство понуде настаје оног тренутка када понуђени пристане на понуду, тј. прихвати понуду. Понудилац је обавезан да испуни предмет из дате понуде осим ако се унапред није

²⁰ Закон о облигационим односима, чл. 30. ст.2, „Али страна која је водила преговоре без намере да закључи уговор одговара за штету насталу вођењем преговора“

оградио на испуњење обавеза из понуде. Закон о облигационим односима признаје да дејство понуде неће наступити ако је понудилац опозвао понуду и опозив послао у исто време када и понуду или је понуђени примио опозив пре понуде²¹.

Прихват понуде наступа када понуђени учини неку радњу којом прихвата услове из понуде, а то може бити изведено разним поступањем. Може је и прећутно прихватити једноставним испуњењем предмета из добијене понуде. Међутим, како се у овом раду обрађује уговор о грађењу, а он је именовани и сложени уговор за који је прописана обавезна писана форма у којој мора бити сачињен, тако да је сваки другачији вид прихвата понуде осим онај у писаној форми неизводљив. А опозив прихвата понуде за понудиоца наступа исто као и опозив понуде достављене понуђеном од стране понудиоца. Понуђени може да одустане од понуде опозивом у исто време га достављајући када је доставио и прихват понуде или да је прво доставио опозив понуде а да је након тога стигао прихват.

Место и време закључења уговора је важно због касније надлежности суда ако дође до спора, ако пророгацијом није другачије уређено. Сматра се да је дошло до прихвата понуде оног тренутка када понудилац примио изјаву о прихвату понуде од стране понуђеног. Место се узима место понудиоца одакле је понуда отпослата или где се налази седиште понудиоца.

Још један корак након прихвата понуде може постојати али није обавезан према закону. Користи се у пракси јер се њиме ближе одређују појединости који ће касније олакшати закључење уговора. Тај корак је предуговор. Предуговор као институт постојао је још и у римско доба, са термином *actum de contrahendo*. У суштини, предуговор обавезује стране које га закључују на касније закључење главног уговора. Предуговор мора садржати све елементе који се прописују за главни уговор у погледу форме и садржине и само тада је правно обавезујући за стране која су га потписале. То је један од услова за закључење предуговора, да буде у истој форми која се прописује за закључење уговора. Други услов је сагласна изјава воље за приступање и закључење предуговора, „Предуговор престаје да важи тренутком закључења главног уговора, као и у случају да ниједан од субјеката закључења предуговора не затражи закључење главног уговора“²²

²¹ Закон о облигационим односима, чл. 36 ст.2

²² Драшковић, Б., Упоредна анализа Уговора о грађењу и FIDIC Услови уговарања у правном систему Републике Србије, Докторска дисертација, Правни факултет за привреду и правосуђе, Нови Сад, 2013., стр.52

1.4 Предмет уговора

Као један од основних елемената за закључење пуноважног уговора је предмет. Предмет представља садржину или саму срж уговора. Једна облигација - један предмет уговора. Али уговор може имати и много међусобних облигација, тако да оне све представљају предмете уговора. У суштини, сам предмет егзистира кроз обавезе које су утаначене у уговору. „Уговор рађа тражбину чију садржину чине права и обавезе њених субјеката, а предмет – дугована чинидба или престација“²³ „ Она мора бити могућа, допуштена и одређена односно одредива“²⁴

„ Предмет уговора везан је за питање на шта се дужник обавезује (quid debetur),а то су одређене престације давање, чињење, нечињење, трпљење.“²⁵

Предмет представља један од најбитних елемената за закључење уговора, поред способности, изјаве воље и основа²⁶, па је потребно детаљно га објаснити ради што јаснијег схватања. Сам предмет уговора је нека вољна радња једне или обеју страна уговорница. Може се испољити кроз разво давање, чињење, нечињење, трпљење или било коју другу радњу. Предмет уговора мора бити допуштен, мора бити законит и легалан. Не сме бити противан јавном поретку, принудним прописима и моралу. Та дозвољеност је једна од најважнијих карактеристика предмета уговора. У суштини, недопуштени су уговори који имају у себи за предмет уговора било који од наведених недостатака. Предмет мора бити одређен приликом самог закључивања уговора, а ако није одређен,

²³ Види више: Радишић, Ј., нав.дело, стр. 79

²⁴ Чл. 46. ст2 Закона о облигационим односима.

²⁵ Антић, О., Облигационо право, Службени Гласник, Београд, стр. 246, слично Перовић, С., Облигационо право, Београд, 1973.год., стр. 208.

²⁶ Према француском грађанском закону, по члану 1108, четири услова су потребна за пуноважност уговора. Сагласна изјава воље, способност уговарања, објекат или предмет и кауза или основ. Види оригинал : Article 1108 Code Civil - Chapitre II : Des conditions essentielles pour la validité des conventions - Quatre conditions sont essentielles pour la validité d'une convention :

Le consentement de la partie qui s'oblige, Sa capacité de contracter, Un objet certain qui forme la matière de l'engagement, Une cause licite dans l'obligation.

онда мора бити одредив²⁷ по основу одређених карактеристика које важе за такву или сличну престацију која се иначе уговара за исте или сличне уговоре.

Међутим, може се догодити да се не испуни предмет уговора. То неиспуњење или неизвршење предмета може бити везано за сам предмет или за извршиоца, тј. дужника. Ако је везано за предмет, па исти није постојао у време уговарања, онда говоримо о неважећим уговорима. Ако је везано за личност, лице које треба да испуни престацију, предмет, обавезу, онда се тражи разлог таквог непоступања. Ако је лице преминуло или је до неиспуњења дошло услед *Vis мајор*²⁸, онда неће доћи до испуњења уговора оправдано, нема терета нити накнаде штете. А неиспуњење предмета од стране лица које је требало да испуни предмет, а није то учинило, и нема предуслова за неку од наведених услова где се може искључити *Vis мајор*, онда се то лице позива на одговорност за накнаду штете услед неиспуњења предмета уговора, тј. уговорних обавеза и дужно је да накнади штету услед претрпљених трошкова због неиспуњења предмета уговора.

И у случају „Ако је дужник био у доцњи па дође до пропасти ствари која је предмет уговора, тада је дужник дужан да надокнади штету повериоцу“²⁹. Дешава се да је једна страна испунила предмет уговора, где је након тог испуњења друга страна била обавезна на испуњење своје чинидбе, а до ње није дошло услед пропасти ствари. Тада је та страна дужна да накнади штету услед пропасти ствари.

1.5 Основ уговора

Кауза или основ уговора према нашем Закону о облигационим односима³⁰ је један од услова за пуноважност уговора. Основ уговора је основ обавезивања. Ту се појављује више теорија које покушавају да објасне да ли је тај основ потребан за пуноважност уговора. По Закону о облигационим односима недостатак би довео до ништавости правног посла – у

²⁷ Одредив у смислу одредби чл.50. Закона о облигационим односима, у супротном биће ништав. Ништавост је немогућност произвођења правног дејства уговора. Такви уговори су забрањени јер су противни јавном поретку, принудним прописима и моралу. Не могу конвалидирати нити накнадно стећи правно дејство.

²⁸ Етимолошко порекло речи *Vis мајор* потиче из латинског језика и означава Вишу силу. То је невољна радња услед које је дошло до немогућности добровољног испуњења уговорене престације.

²⁹ Радованов, А., нав.дело, стр.107

³⁰ Види више: члан 51. и члан 52. Закона о облигационим односима.

овом случају уговора. Одговор на питање предмета уговора је *cur debetur* – разлог обавезивања³¹. Кауза, као правно питање се јавља у упоредном праву више земаља. Јавља се у грађанском законнику Француске (*Code Civil*) у члану 1108., затим Италије (*Il Codice Civile Italiano*)³², као и важећем Закону о облигационим односима Србије. Наведени спадају у групу каузалистичких схватања Немачки грађански законик (*BGB*) као и Аустријски (*AGBO*) је не спомињу, тј. не захтевају је за пуноважност уговора. Они припадају групи антикаузалистичких схватања. „Опште је прихваћено мишљење да је прву заокружену теорију о каузи дао Жан Дома (*Jean Domat*), припадник школе природног права.“³³ Мада је његово схватање у садашњем позитивном праву доста оспорено, ипак има аутора који заузимају његов став и оправдавају каузу. Најједноставније објашњено, по Доми, кауза је обавеза друге стране да испуни своју престацију. То је код теретних, двострано обавезујућих уговора. А сматрао је да каузе нема код добротних уговора. Нашем схватању је најприближнија економска теорија, коју је заступао Андрија Гамс³⁴. Схватање је „Ако се кауза објашњава економским разлогом, онда се код двостраних теретних уговора циљ једне стране састоји у еквиваленту који обезбеђује давање друге стране.“³⁵.

У суштини, основ мора бити допуштен, као и да није у супротностима са јавним поретком, принудним прописима и моралом. У супротном производиће неважност тог правног посла. Тада неће доћи до заштите користећи правну регулативу и захтевати испуњење. Такви уговори су ништави. Код двострано теретних уговора кауза обавеза друге стране да испуни свој део предмета уговора. Ту се најчешће долази до схватања да је то и једино

³¹ Више о: Антић, О., нав.дело, стр.247

³² За разлику од француског грађанског законика, Италијански у члану 1325 наводи четири услова за пуноважност уговора, а то су споразум странака, предмет уговора, основ и форма за закључење уговора. Види оригинал:

Il Codice Civile Italiano, Libro quarto Delle obbligazioni - CAPO II - Dei requisiti del contratto - Art. 1325
Indicazione dei requisiti:

I requisiti del contratto sono:

1) l'accordo delle parti (1326 e seguenti, 1427);

2) la causa (1343 e seguenti);

3) l'oggetto (1346 e seguenti);

4) la forma, quando risulta che è prescritta dalla legge sotto pena di nullità (1350 e seguenti).

³³ Дудаш, А., Римско право је ипак познавало појам каузе уговорне обавезе, Зборник радова у Новом Саду, Правни факултет Нови Сад, број 1, 2009., стр. 343, где још наводи да је том својом теоријом Дома отворио „ландорину кутију“ и од тада још увек није усаглашено значење и схватање потребе овог услова за настанак уговора. Колико аутора сматра да је потребно толико њих да је сувишно.

³⁴ Гамс, А., Кауза и правни основ, *Анали Правног факултета у Београду*, број 2, 1959, стр.170

³⁵ Салма, Ј., Кауза облигационих уговора, Зборник радова у Новом Саду, Правни факултет Нови Сад, број 2, 2006. стр.179

важно да тај основ, мора бити истинит³⁶. Ако узмемо за пример уговор о купопродаји непокретности, предмет ће бити та непокретност, а основ новац. То је разлог обавезивања друге стране.

³⁶ Члан 63. Закона о облигационим односима, нормира да када странке верују да су сагласне, а у ствари међу њима постоји неспоразум о природи уговора или о основу или о предмету обавезе, уговор не настаје.

ДРУГА ГЛАВА

ИСТОРИЈСКОПРАВНИ ПРИКАЗ И ИЗВОРИ УГОВОРА О ГРАЂЕЊУ

Уговор о грађењу је релативно млад именовани уговор, који је регулисан у Закону о облигационим односима. Пре доношења Закона о облигационим односима, уговор о грађењу је био нормативно обухваћен кроз уговор о делу. Историјски посматрано уговор о грађењу се спомиње у законима земаља у Старом веку, за време Хеленизма и старог Рима. У касном средњем веку и у модерно доба, налази се у скоро сваком грађанском законнику.

1. Стари век, средњи век и модерно доба

Одредбе о грађењу су постојале у Египту, Вавилонији, Месопотамији, али само кроз кривична законодавства, где су предвиђане казне за извођаче радова или надзорнике грађевина ако се грађевина уруши, или не направи у одређеном року. Занимљива је једна одредба из Хамурабијевог законика, члан 230., где се наводи да је „ако је грађевинар несолидно саградио кућу па се ова сруши и убије власниковог сина, имао се убити син грађевинара“³⁷ Такође, у Хамурабијевом законнику се спомињу још три члана везана за градитеља и то чланови 228. 229. и 231.³⁸ Заштитна улога државе коју је пружало тадашње законодавство кроз драстичне кривичне санкције су биле делотворне. Држава се и тада мешала у послове грађења, јер су то били подухвати који су изискивали велика материјална средства и на којима је ангажован велики број људи који је учествовао у грађењу. Нису сачувани писани трагови уговора о грађењу на Блиском истоку и Египту, јер су рађени на неким врстама материјала који нису опстали кроз епохе времена. Први писани трагови уговора се срећу у VI веку пре нове ере у тадашњој Грчкој. Рађени су утискивањем длетом у мермерне плоче па су изузетно добро сачувани. Може се видети да су и тада постојале клаузуле којима су детаљније решавана питања у погледу избора материјала, локације за изградњу, вредности саме изградње, па затим и имена самих

³⁷ Павловић, М., Општа историја света, Нео бранд ИНЦ, Крагујевац, 2005., стр.67

³⁸ Више, King., L.W. The Code of Hammurabi, стр.38

жираната који јемче изградњу објеката, имена надзорног органа и инспекција које ће надгледати као и саме казне за непоштовање одредби из уговора. Најпознатији писани траг уговора о грађењу је изградња фабрике поморског арсенала у луци Пиреј, 347-346 пре нове ере³⁹. Овај уговор садржи прецизан и детаљан опис посла који треба да буде урађен од стране извођача радова. Није било познато да ли су уз уговор о грађењу коришћени цртежи, скице или на неки начин приказан изглед будуће грађевине. Када је у 19. веку ископано то археолошко место, темељи те грађевине су указали да је дошло до врло мало одступања од пројектованог и уцртаног плана у мермеру приликом првобитног закључења уговора о грађењу.

Стари Римљани су користећи уговоре *locatio conductio* у уговор о грађењу уносили све детаље о самом предмету грађења. Уговора о грађењу из тог периода је мало сачувано, због самих материјала на којима је вршен запис. Најпознатији сачувани уговор о грађењу је на исклесан мермеру и то је Lex Puteolana⁴⁰, уговор о доградњи и рестаурацији светилишта Серапис, из 105. године пре нове ере, којим је уговорена исплата од 1.500 сестерција за урађен посао. Мермерна плоча се тренутно налази у музеју у Напуљу.

У Месопотамији се долази до записа на којима је нађено да су се користиле мерне јединице за површину, обим, итд.⁴¹

Од пада Западног римског царства у V веку нове ере, па све до пада Источног римског царства у XV веку нове ере, долази до нових облика грађења. Прво се укида робовласнички систем и прелази на феудални систем. То ће значити да се мења стил грађења и да је потребно уводити нове практичне системе у виду механизације, зато што више не постоје робови као главна радна снага, а мења се и тадашњи вид механизације. Римска војна механизација се преуређује и претвара у грађевинску. Најпознатије грађевине из тог периода катедрале Нотр Дам у Паризу и Дуомо у Милану, као и разни дворци, манастири. Те грађевине су и сачувале податке о грађењу у виду разних уговора и скица, модела који су тада коришћени. Користе се нови материјали приликом грађења.

³⁹ Wright, G.R.H., Ancient Building Technology, volume 3 - Construction, Brill, Boston, 2009. str. 10

⁴⁰ LEX PARIETI FACIENDO PUTEOLANA, Construction contract (*locatio operis faciendi*) entered into by the colony of Pozzuoli, vidi više na: http://droitromain.upmf-grenoble.fr/Negotia/Puteolana_CIL.htm

⁴¹ Wright, G.R.H., Ancient Building Technology, volume 3 - Construction, Brill, Boston, 2009. str. 12, где је назначено да једна серија броји 720 цигли и да је то површина зида од 18 метара квадратних, који представља пропорцију зида и укупне површине грађевине. У Египту су такође нађени слични подаци о мерама. Не постоји ниједна грађевина која је била предмет геодетских опсервација до сада као што су Велике пирамиде у Гизи.

Модерно доба, доба нагле експанзије и индустријализације од краја XVIII века доводе до савременијих облика грађења. Изузетно, кренуло је и са уређивањем законодавстава, долази до падова разних монархија и аутократија по свету и разних револуција. Америка је кренула да се развија и у технолошком и у индустријском смислу. Долази до кодификација права. Француска доноси свој Code Civil 1804. године⁴². Аустрија свој (AGBO 1811.)⁴³, Немачка (BGB 1896.)⁴⁴, Швајцарска (ZGB 1907.)⁴⁵, Италија (CCI 1942.)⁴⁶.

Питање облигација, неке земље су то решиле тако што су укомпоновале закон о облигационим односима у грађански законик, па тако облигације се у Немачкој налазе у другој књизи BGB од члана 241. до члана 843. У Аустрији централне одредбе уговора се налазе у другој и трећој књизи AGBO од члана 859. до члана 1342. Швајцарска је то урадила другачије, доста слично нама, па она има посебно кодификован Закон о облигацијама⁴⁷ из 1911. године. У Француској, Code Civil регулише главне одредбе из облигационог права, тј. у њему су садржане. Такође, и грађански закон Италије, Il Codice Civile Italiano регулише одредбе из облигационог права.

Наведени законици су са одређеним изменама, допунама и даље на снази што показује на озбиљност и квалитет приликом њихове израде.

Англосаксонско право мало другачије обрађује институт уговора о грађењу и самих облигација кроз посебне акте. Они не поседују кодификован законик као земље које почивају на римско-континенталном систему, већ формирају скуп понашања у одређеним ситуацијама кроз разне преседане, или пресуде које су донете у таквим или сличним ситуацијама. Најприближнији класичном закону је у Америци United States Contract Law⁴⁸, али он није федерални, то јест није обавезан на целокупној територији Сједињених америчких држава већ је овлашћена свака држава, чланица федерације да одлучи да ли ће га примењивати, као и да га прилагоди својим приликама у погледу примене на физичким лицима. Такође се користи и Uniform Commercial Code⁴⁹, који је кодификован и садржи све

⁴² Француски грађански законик - Code Civil,

https://www.legifrance.gouv.fr/content/download/1950/13681/version/3/.../Code_22.pdf

⁴³ Аустријски грађански законик www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/agbg/gesamt.pdf

⁴⁴ Немачки грађански законик www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/bgb/gesamt.pdf

⁴⁵ Швајцарски грађански законик <https://www.admin.ch/ch/e/rs/2/210.en.pdf>

⁴⁶ Италијански грађански законик www.jus.unitn.it/cardozo/obiter_dictum/codciv/Codciv.htm

⁴⁷ Швајцарски закон о облигацијама <https://www.admin.ch/ch/e/rs/2/220.en.pdf>

⁴⁸ О покушају имплементације Contracts law

http://www3.uninsubria.it/uninsubria/allegati/pagine/1438/Prof_Mootz.pdf

⁴⁹ Види више о: <https://www.law.cornell.edu/ucc/2/>

најбитније акте које су донете по разним питањима везаним за облигације. Restatement (Second) of Contracts⁵⁰, представљају класичне зборнике – збирке судских пресуда. Тиме се показује да англосаксонско право нема јединствен став по питању самог уговора о грађењу, нити о накнади штете која проистиче из уговора.

1.1 Уговор о грађењу у праву СФРЈ

Када је реч о законодавству СФРЈ обухваћен је период после Другог светског рата, од 1945. године па све до 1992. године. У послератном периоду држава није одмах у форми закона регулисала одредбе из уговора о грађењу већ је то урадила у форми правилника, 1961. године. Па тако,, пре доношења Основног закона о изградњи инвестиционих објеката из 1961. године у Југославији су се примењивали Општи услови пословања у грађевинарству и општи услови за извођење грађевинских објеката и радова који су чинили саставни део Правилника о уступању извођења грађевинских објеката и радова (Сл.лист ФНРЈ бр. 13/57, 1/59 и 42/60)⁵¹ Затим се касније формирају кодификовани трговачки обичаји који се називају узансе, у један зборник са називом Посебне узансе о грађењу, који је донет 1. маја 1977. године од стране Привредне коморе Југославије. Закон о облигационим односима је донет 1978. године и од тада овај закон регулише уговор о грађењу.

1.2 Уговор о грађењу у позитивном праву Републике Србије

Уговор о грађењу је заступљен у позитивном праву као именовани, теретни, двострано обавезујући, формални уговор. Као правни сукцесор и наследник СФРЈ и република Србија је одржала на снази Закон о облигационим односима. Он уговору о грађењу посвећује 18 чланова (од 630. до 647.). Ако се узме у обзир да је код овог уговора дозвољена аналогија и да се сходно празнинама које не покривају наведени чланови користе чланови којима је регулисан уговор о делу, то је додатних 30 чланова. За уско тумачење за све случајеве који се могу десити код уговора о грађењу се користе и други

⁵⁰ Више о <http://www.nylitigationfirm.com/files/restat.pdf>

⁵¹ Симоновић, Д., Уговори из области грађевинарства, Грађевинска књига, Београд, 2010., стр.18

закони, као на пример Закон о планирању и изградњи, Закон о јавним набавкама, Закон о озакоњењу, па затим разни Правилници којима се утврђују стандарди и нормативи, надзор, начин извођења радова, Посебне узансе о грађењу, а код уговора о грађењу са страним извођачима радова поред примена правних прописа домаћег законодавства могу се уговорити и примена стандардизованих правних прописа FIDIC општих услова пословања, као модела уговора међународно удружење саветодавних инжењера.

1.3 Национални извори уговора о грађењу

Као најосновнији извор уговора о грађењу је Закон о облигационим односима који регулише те одредбе од члана 630. до члана 647. Уговор је дефинисан као „ уговор о грађењу је уговор о делу којим се извођач обавезује да према одређеном пројекту сагради у уговореном року одређену грађевину на одређеном земљишту, или да на таквом земљишту, односно на већ постојећем објекту изврши какве друге грађевинске радове, а наручилац се обавезује да му за то исплати одређену цену.“⁵² У следећем члану 300-а под грађевином⁵³ се сматрају зграде, бране, мостови, тунели, водоводи, канализације, путеви, железничке пруге, бунари и остали грађевински објекти чија израда захтева веће и сложеније радове. Закон је у овом члану навео да су то сви они објекти који при својој изради захтевају сложеније радове или радови већег обима. То је наведено из простог разлога да би се направила једна од разлика код уговора о делу.

Затим следе чланови са надзором над радовима и контрола материјала у члану 632. Закона о облигационим односима, па одступање од пројекта у члану 633. 300. Што се тиче члана 634. 300, хитни непредвиђени радови, ту је нормирано да кад дође до неких непредвиђених радова који нису предвиђени уговором, али су морали да се обаве јер у супротном би угрозили стабилност грађевине, услед урушавања земљишта, појаве воде, одрона, или другим ванредним и непредвиђеним догађајима, извођач је дужан да их отклони, али да одмах након интервенције обавести инвеститора. Инвеститор је дужан да му за те непредвиђене радове да правичну накнаду, а ако то не уради, инвеститор може раскинути уговор и одмах обавестити извођача о томе. Такође је дужан да исплати до тада изведене радове извођача и да плати део накнаде за непредвиђене, а изведене радове.

⁵² Закон о облигационим односима, члан 630.

⁵³ Закон о облигационим односима, члан 631.

Цена и измена цене је уређена чл. 635., чл. 636., чл. 637., чл. 638., и чл. 639. ЗОО и биће објашњена у овом раду у делу где се спомиње цена као битан елемент уговора о грађењу. У одељку два је наведен уговор о грађењу са посебном одредбом у чл.640. ЗОО. Ту се мисли на одредбу кључ у руке и сличне одредбе као фиксни производ, без утицаја на промену цене или неких делова уговора, и без обзира на непредвиђене околности. У трећем одељку уговора о грађењу се налази одговорност за недостатке у три члана, 641., 642., 643. ЗОО, Одељак четири нормира одговорност извођача и пројектанта за солидност грађевине. То се односи на рокове које мора да грађевина да издржи у виду њене солидности, рокови када се може стицалац те непокретности може позивати на одговорност извођача и пројектанта, и када долази до смањења и искључења одговорности. Регрес је обрађен у завршном члану уговора о грађењу 647. Закона о облигационим односима.

Други национални извор уговора о грађењу је Закон о планирању и изградњи који детаљније регулише предмет уговора о грађењу. Донет је 2009. године и до сада је имао много измена и допуна. Броји 223 члана и регулише „услове и начин уређења простора, уређивање и коришћење грађевинског земљишта и изградња објеката, вршење надзора над применом одредаба овог закона и инспекцијски надзор, друга питања од значаја за уређење простора, уређивање и коришћење грађевинског земљишта и за изградњу објеката“⁵⁴

Као један од извора, може се прихватити и врло битан услов за признавање саграђеног објекта и добијање употребне дозволе. Република Србија има доста потешкоћа на том плану. До сада је променила већи број закона и даље се труди да нађе адекватно решење за легализацију објеката. Прво је донет Закон о посебним условима за издавање грађевинске односно употребне дозволе за одређене објекте, објављен у Сл. Гласнику број 16/97. Међутим Закон је захтевао изузетно сложу документацију за прикупљање, а са друге стране никакав вид санкције од стране државе, па су приступили изради закона који ће уредити и на том плану. Издат је Закон о планирању и изградњи који је у себи садржавао одредбе о бесправно саграђеним објектима, из 2003, 2006, 2009, 2011. год. да би на крају

⁵⁴ Закон о планирању и изградњи, Сл. гласник РС, бр. 72/2009, 81/2009-исп. 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014 и 145/2014, члан 1.

био донет Закон о легализацији објеката, објављен у Сл. Гласнику РС, број 95/2013. и 117/2014. Упоредо са овим законом је донет и Закон о посебним условима за упис права својине на објектима изграђеним без грађевинске дозволе " Службени гласник РС ", број 25. од 15. марта 2013. Овим законом уређују се посебни услови за упис права својине на објектима, односно деловима објеката који су изграђени без грађевинске дозволе до 11.септембра 2009. године, односно који се користе без употребне дозволе⁵⁵. Како нису постигнути жељени ефекти донет је, а још увек је на снази важећи Закон о озакоњењу објеката, објављен у Сл. Гласнику број 96/2015, као закон који је донет по хитном поступку. Сви горе наведени закони су имали су и имају за циљ озакоњење и легализацију бесправно саграђених непокретности и објеката. Важећи закон, а и закони пре њега су то имали за циљ добијање употребне дозволе, али услед великих компликација, преобимне документације и необучене и споре администрације није им полазило за руком. Код Закона о јавним набавкама, регулише се „предмет о јавној набавци радова о извођењу или пројектовању и извођењу радова... „⁵⁶ који се сматра једним од извора националног законодавства код примене уговора о грађењу.

Посебне узансе о грађењу су кодификовани обичаји који су донети 1977. године и који се и дан данас уговарају. Искључиво се користе аутономијом воље, њихова примена није обавезана императивним прописима од стране државе. Сматра се да је примена Посебних узанси искључена када су странке прећутно или изричито нагласиле у уговору да искључују примену наведених узанси. У супротном сматра се да су пристале и да су сагласне на одредбе које ће се примењивати из њих. Закон о облигационим односима их предвиђа само ако су изричито уговорене јер оне су се користиле до изласка Закона о облигационим односима који је преузео на себе регулисање уговора о грађењу.

Постоје мала спорења око момента примене узанси и када су оне искључене, да ли примена Закона о облигационим односима као императивног прописа и у хијерархији правних аката јачег од узанси сматра да ако није изричито наведена њихова примена, да се сматра искљученом. Или посматрајући члан 2. Посебних узанси где је наведено да примењују се ако су уговарачи пристали на њихову примену. Сматра се да су уговарачи

⁵⁵ Закон о посебним условима за упис права својине на објектима изграђеним без грађевинске дозволе " Службени гласник РС ", број 25 од 15. марта 2013., члан 1.

⁵⁶ Види више: Закон о јавним набавкама, Сл.Гласник бр. 124/2012, 14/2015 и 68/2015, члан број 5.

пристали на примену ако њихова примена није уговором о извођењу радова на грађевинским објектима искључена у целини или делимично.

Од правилника навешћемо само неке, као што је Правилник о садржини и начину вођења стручног надзора, објављен у Сл. Гласник 22/2015, па Правилник о објектима на којима се не примењују поједине одредбе закона о планирању и изградњи, Сл. Гласник 85/2015., Правилник о енергетској ефикасности зграда, Сл. Гласник бр. 61/2011., Правилник о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда, Сл. Гласник 69/2012., Правилник о квалитету цемента, Сл. Гласник бр. 34/2013, 44/2014., Правилник о начину, поступку и садржини података за утврђивање испуњености услова за издавање лиценце за израду техничке документације и лиценце за грађење објеката за које грађевинску дозволу издаје министарство односно аутономна покрајина, као и о условима за одузимање тих лиценци, Сл. Гласник бр. 24/2015., Правилник о изменама правилника и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова, Сл. Гласник бр. 58/2012, 74/2015, 82/2015., Правилник о начину затварања и обележавању затвореног градилишта, Сл. Гласник бр.22/2015., Правилник о поступку доношења и садржини програма за уклањање објеката, Сл. Гласник 27/2015., Правилник о садржини и начину вођења књиге инспекције, грађевинског дневника и грађевинске књиге, бр. 22/2015.. Правилник о садржини и начину вршења техничког прегледа објекта, саставу комисије о утврђивању подобности објекта за употребу, осматрање тла и објекта у току грађења и употребе и минималним гарантним роковима за поједине врсте објеката, Сл. Гласник 27/2015.

1.4 Међународни извори уговора о грађењу

Код међународних извора је прича мало другачија. Европска Унија још увек није преузела на себе решавање питања из области грађевинарства. Зато нема директива, регулатива и осталих упустава из ЕУ као са осталим областима права, већ је то остављено разним организацијама на аутономно решавање. Постоје разне међународне агенције и организације које се баве овим питањем и оне издају разне моделе и типове уговора, за различите облике грађења. Па тако постоји, Институција Цивилних Инжењера (Institution

of Civil Engineers - ICE)⁵⁷ која је основана 1818. године са седиштем у Лондону и опстаје дан данас. Присутна је у целом свету, а само у Европи броји око 2000 чланова. Напорно раде да промовишу професију грађевинарства скоро 200 година и верују да грађевински инжењери играју важну улогу у свакодневном животу. Они користе типске или формуларне уговоре у грађевинарству под називом NEC (New Engineering Contract) од 1993. године. То је био радикалан приступ новим типовима уговора о грађењу са начином самог састављања уговора за разлику од претходних начина. 1995 године долази до другог издања типских уговора са модификацијама пројектовања и изградње и новим под-уговорима. Треће издање је настало после десет година, 2005. године и уредило је нове услове пословања као и говор о снабдевању⁵⁸. Ажуриран је и сређен са 39 докумената у 2013. години. У Републици Србији се ретко користе њихови савети, услови и модели закључивања уговора.

Краљевски институт британских архитеката (Royal Institute of British Architects - RIBA)⁵⁹ основан 1834. године. Имају око 40.000 чланова и не финансира их ниједна влада нити држава, већ црпе средства од чланарина. Сврха постојања је да олакшају напредак цивилне архитектуре као и развој и промовисање знања и средстава из области грађења.

Европска комора инжењера (European Engineers Chamber - ЕЕС) је основала Европски савет комора инжењера (European Council of Engineers Chambers – ЕСЕС)⁶⁰ и представља професионални интерес овлашћених инжењера на европском нивоу. Њени чланови су националне коморе или други законом утврђени државни органи и представљају овлашћене инжењере. У Савету је тренутно 16 комора и преко 300.000 високо квалификованих европских овлашћених инжењера који су чланови у овим коморама.

Према Мирку Васиљевићу, а подржан је и од стране великог броја других аутора који се баве тематиком уговора о грађењу, постоје још и „ Општи услови за набавку машина и опреме Економске комисије УН за Европу (Општи услови ЕЦЕ), Општи услови за монтажу машина и опреме Економске комисије УН за Европу (Општи услови за монтажу ЕЦЕ), Модели уговора за изградњу фабрика вештачких ђубрива ОУН за индустријски развој (УНИДО Модел уговори), Међународни образац и међународна општа правила за

⁵⁷ О њима: <https://www.ice.org.uk/about-us> приступио 22.12.2016.

⁵⁸ Више: <https://www.neccontract.com/About-NEC/History> (приступио 23.12.2016)

⁵⁹ Види о оснивању и детаљније на <https://www.architecture.com/RIBA/Aboutus/Whoweare/Ourhistory.aspx> (приступио 23.12.2016)

⁶⁰ <http://www.ecec.net/about-ecec/about-ecec/> (приступио 23.12.2016.)

споразуме између наручиоца инжењера консултаната за прединвестиционе студије (ИГРА 1976. P.I.), Водич за изградњу објеката које финансира Светска банка и Међународна банка за развој, Међународни образац и међународна општа правила за споразуме између наручиоца и инжењера консултаната за пројектовање и надзор над извођењем грађевинских радова (ИГРА 1976. D&S), Једнообразна правила UNCITRAL⁶¹-а о уговореној суми за случај неиспуњења уговора или неуредног испуњења.⁶²

У Републици Србији се највише користе услови и упутства за закључивање уговора када је инострани елемент у питању преко FIDIC општих услова уговарања.

FIDIC је скраћеница од речи International Federation of Consulting Engineers или на српском Међународна федерација инжењера консултаната. Они постављају и израђују међународне стандарде за закључивање уговора. Основани су 1913. године од стране три државе; Француске, Белгије и Швајцарске, са седиштем у Женеви. Тренутно имају 97 активних земаља чланица. Услов да би неко постао њихов члан је да постоји национално удружење инжењера консултаната те земље која амплицира за чланство. Република Србија преко своје Националне асоцијације инжењера и консултаната (ACES – Association of consulting engineers in Serbia) је члан ове организације⁶³.

Самом појавом, FIDIC општих услова начињен је велики корак у развоју даљих уговора о грађењу и отклоњене недоумице које су се јављале приликом закључивања уговора са иностраним елементом. То су формални, типизирани уговори са унапред одређеним члановима и у многоне олакшавају спровођење уговора. Наравно, ако дође до одређених проблема, пружају одличну заштиту оштећеној страни.

FIDICова издања у Србији се користи кроз преведена и хармонизована издања. До сада се на српском језику нашло четири издања и то су : Услови уговора о грађењу МДБ Хармонизовано издање, Црвена књига – Услови уговарања за грађевинске радове, Жута књига – Услови пројектовања за постројења и пројектовање – изградњу, Наранџаста књига – Услови уговарања по систему кључ у руке, Жута књига (стара) – Услови уговора за електро и машинске радове, Зелена књига – Кратка форма уговора, Златна књига – Услови

⁶¹ UNCITRAL (United Nations Commission on International Trade Law) – је 1994. године представила Модел закона о набавкама добара и грађевинских услуга, (UNCITRAL Model Law on Procurement of Goods, Construction and Services)

⁶² Види још више о изворима: Васиљевић, М., Пословно право, Удружење правника у привреди СР Југославије, Београд, 2001. стр.648

⁶³ Види: <http://fidic.org/organization/161> (приступио дана 24.12.2016.) о чланству ACES који је приступио у априлу 2009. године у организацију, као и о детаљнијим подацима.

уговорања за пројектовање, изградњу и експлоатацију, Бела књига – Модел уговора између клијента и консултанта.

У књизи, Услови уговора о грађењу детаљно су објашњене све одредбе као и појмови који се тичу грађења. Па тако су објашњени термини о наручиоцу радова, о инжењеру, извођачу радова, о именованим подизвођачима, особљу и радној снази. Објашњено је шта су постојења, материјали и сама израда, начин реализације, узорци, преглед радова, испитивање и одбијање, као и отклањање недостатака. Почетак радова, рок за завршетак, програм за извођење радова, продужење рока за завршетак радова, кашњење приликом извођења радова, напредовање, уговорна казна, привремена обустава радова плаћање за материјале и машине приликом обуставе, наставак радова су објашњени у осмој глави овог издања. Испитивање по завршетку радова од стране извођача предвиђено је у деветој глави. А преузимање радова и ометање испитивања по завршетку у следећој глави. У овом раду је најбитнија глава у којој се спомиње одговорност за недостатке. Наиме, одговорност је предвиђена у још две главе ових Улова уговора о грађењу али о њима ће бити речи кроз касније излагање структуре садржаја. У овом делу где се спомиње одговорност за недостатке се обрађује завршетак осталих рокова, трошкови отклањања недостатака, продужење рока за отклањање недостатака, као и пропуст за отклањање. Право приступа, испитивања, потврда о обављеном послу, неиспуњење обавезе и чишћење градилишта. Надаље, обрађене су главе са мерењем и вредновањем квалитета грађвине, измене и ускладиштења, уговорна цена и плаћање, раскид од стране наручиоца, обустава и раскид од стране извођача радова, па онда опет долазимо до одговорности и ризика као и осигурање. То су исто важне главе за овај рад, јер нам помажу да видимо схватање других законодавстава и праксе. У одговорностима су обрађена обештећења, старање о радовима од стране извођача, ризици наручиоца, као и последице ризика и ограничење одговорности. До краја овог издања се обрађује још и виша сила као и захтеви, спорови и арбитраже.⁶⁴

⁶⁴ Више у Услови уговора о грађењу, МДБ хармонизовано издање Мултилатералних развојних банака , 2010. год, стр. i-v.

ТРЕЋА ГЛАВА

УПОРЕДНОПРАВНИ ПРИКАЗ ДОМАЋЕГ И МЕЂУНАРОДНОГ ЗАКОНОДАВСТВА У ВЕЗИ СА УГОВОРМ О ГРАЂЕЊУ И ОДГОВОРНОСТИ ИНВЕСТИТОРА И ИЗВОЂАЧА РАДОВА

Иако је уговор о грађењу познати уговор са свим карактеристикама које га означавају у нашем законодавству, у овој глави се представљају и законодавства која такође користе уговор о грађењу у својим националним законодавствима. То је врло корисно знати како се државе које се налазе у нашем окружењу или водеће државе Европе на којима почивају данашња законодавства (мисли се на француско и немачко законодавство) односе према уговору о грађењу. Значајно је из више разлога. Прво је класична компарација законодавства која су слична нашем законодавству. Друга је да ли је потребно унапредити својства уговора у неком погледу? Да ли је потребно ускладити уговор са модерним трендовима напреднијих земаља ради што веће конкурентности и привлачења страних инвеститора и извођача радова, који неће имати бојазни од испуњења и заштите уговора зарад неадекватности саме форме уговора.

Због тога, ова глава се базира на приказу других решења по питању уговора о грађењу. Ради најбоље компарације, по Радбруховом схватању, не могу се упоредити два законодавства без неког меродавног извора, нечега на чему ће се бележити позитивне и негативне стране сваког наведеног законодавства⁶⁵. У том смислу треба поставити идеални систем на коме ће се мерити сва остала упоредна законодавства. Теоретичари сматрају да је за европско законодавство најбоље узети за идеал римско право, као поредак из кога су проистекла сва остала законодавства. Тако би се касније могло упоредити институционални систем са пандектним системом и увидети позитивне и негативне стране сваког законодавства понаособ.

⁶⁵ Поповић, Д., Увод у упоредно право, Правни факултет Универзитета Унион, Службени Гласник, Београд, 2008. год, стр. 24: „Двоје се не може непосредно упоређивати. При таквом поступку би увек недостајало нешто треће, с чиме се врши поређење, или у односу на шта се пореди. То треће је теорија назвала *tertium comparationis*. Поставио је питање који то правни систем са којим се може упоредити било који поредак националног права. Такав систем представља оно што треба да буде, те стога не може бити непосредно изведен из онога што јесте“

У овој глави су представљена решења по питању уговора о грађењу из земаља у окружењу. Представљена се законодавства Републике Хрватске, Републике Словеније, Републике Црне Горе, Републике Македоније и Федерације Босне и Херцеговине.

Код националних поредака који нису са нашег говорног подручја, за представљање аутор је одабрао законодавства Немачке, Француске, Аустрије, Швајцарске и Либије.

Првих пет законодавстава се базирају на правном скоро сличном законодавству које је било јединствено на целој територији СФРЈ. Постоје мала или никаква одступања од важећег законодавства Србије по питању самог уговора о грађењу.

Осталих пет законодавстава се другачије представљају, имамо законодавства која почивају на институционалном систему као што је француско и аустријско право, а код пандектног правног система имамо немачко и швајцарско право. Од шеријатског права представљено је законодавно решење о уговору о грађењу Либије које у ствари почива на француском законодавном поретку.

Одговорност правних лица (као што су наручилац или инвеститор и извођач радова) може бити имовинска и деликтна. Имовинска (грађанска) одговорност је заштићена грађанским законима у неким земљама, а у неким земљама законима, као што је закон о облигационим односима или посебним законима *lex specialis* који регулишу материју грађења. Деликтна одговорност може бити кривична, привреднопреступна и прекршајна.

1.1 ПРАВО РЕПУБЛИКЕ ХРВАТСКЕ

Република Хрватска је након иступања из СФРЈ задржала правни поредак који је имала и у Федерацији. Сада је чланица Европске Уније. Уговор о грађењу се наводи у Закону о облигационим односима из 1978. године, сада познат као Закон о обвезним односима⁶⁶. Закон је доживљавао разне измене и допуне, Народне Новине 35/05, 41/08, 125/11, 78/15 па је на снази од 01.08.2015 године. У одсјеку 12, у члановима 620. до 636. наведеног закона се регулишу одредбе уговора о грађењу. Дефиниција уговора о грађењу је слична дефиницији из законодавства Републике Србије „Уговором о грађењу се извођач обвезује према одређеном пројекту изградити у уговореном року одређену грађевину на одређеном

⁶⁶ Више на: <https://www.zakon.hr/z/75/Zakon-o-obveznim-odnosima> Народне Новине 35/05, 41/08, 125/11, 78/15 на снази од 01.08.2015 године, у члановима од 620. – 636.

земљишту, или на таквом земљишту односно на постојећој грађевини извести какве друге грађевинске радове, а наручилац се обавезује исплатити му за то одређену цијену“

Законодавство Републике Србије у односу на горе наведену дефиницију задржава оригиналну дефиницију законодавства ФНРЈ, па поред наведене дефиниције у почетку каже „ Уговор о грађењу је уговор о делу којим се извођач обавезује... “ која до краја дефиниције остаје непромењена. Хрватски законписци су искључили из дефиниције став да је уговор о грађењу уговор о делу јер сматрају да уговор о грађењу треба постати потпуно независан и самосталан уговор без упућивања на остале уговоре у недостатку норми по овом уговору.

Али већ у члану 631. у трећем делу – Одговорност за недостатке они су контрадикторни својој првобитној дефиницији и пребацују се на дефиницију српског Закона о облигационим односима па кажу „Ако у следећим одредбама није друкчије одређено, на одговорност за недостатке примјењују се одговарајуће одредбе уговора о дјелу“. Тиме показују да ипак иако су искључили из уговорне дефиниције грађења, да је уговор о грађењу уговор о делу те у овом делу не одступају од решења из првобитног оригиналног Закона о облигационим односима.

У скоро свим осталим члановима су идентични са решењима Закона о облигационим односима Републике Србије осим што немају један члан који се налази у нашем ЗОО. То је члан 643. које регулише посебна права носиоца станарског права. Тај члан је по законодавству Хрватске сувишан јер су они решили питање друштвене својине (постоји државна и приватна својина) и извршили конверзију грађевина и земљишта у транзиционом периоду приликом приступних преговора са Европском унијом. Закон предвиђа да се уговор о грађењу закључује у писаној форми као обавезној форми за закључење уговора.

Следећи правни пропис који се доводи у везу са грађењем су Посебне узансе о грађењу. Оне су донете 1977. године у тада СФРЈ, а већ следеће године доношењем Закона о облигационим односима стављене у други план по начину примене и судској заштити коју пружају, јер ЗОО обрађује уговор о грађењу и пружа бољу судску заштиту. У Хрватској се и даље алтернативно примењују ове узансе из 1977.год на начин када су обе стране уговорнице договориле и изричито изјавиле да прихватају њихову примену.

Хрватска господарска комора и Хрватска удруга послодаваца темељем чланка 199. Закона о градњи (НН 153/2013)⁶⁷ су објавиле приједлог текста нацрта посебних узанци о грађењу који је у фази израде. Старе Посебне узансе о грађењу су садржавала 127 узанси. У новом Нацрту је обрађено 118 узанси.

Трећи пропис који се овде представља је Закон о градњи⁶⁸ који је донет 18.12.2013. године, са пролонгираним ступањем на снагу, у периоду од 2014. године до 2016. године. Тај закон је сличан нашем Закону о планирању и изградњи. Овај закон је у складу са Европском директивом 2010/31 ЕУ о енергетској учинковитости зграда. Сам закон садржи 203 члана.

Постоји 11 области у Закону и то су:

Опће одредбе од члана 1. – 6.,

Темељни захтјеви за грађевину од чл.7. – 19.

Енергетско својство зграде од чл. 20. – 47.,

Судионици у градњи од 48. – 63.,

Пројекти од чл. 64. – 98.

Тијела надлежна за издавање грађевинске и упорабне дозволе од чл.99 – 105.

Грађење грађевине од члана 106.– 135.

Упораба, евидентирање, одржавање и уклањање грађевина од чл. 136. – 155.,

Надзор од члана 156. – 161.,

Прекршајне одредбе од чл. 162. – 172.,

Пријелазне и завршне одредбе од чл. 173. – 203.

Као поређење наш Закон о планирању и изградњи⁶⁹ садржи 223 члана плус 12 самосталних чланова истог закона.

Има 16 области у закону (две су брисане и физички видљиве 14) и то су:

Опште одредбе од чл. 1. – 9.,

Просторно и урбанистичко планирање од чл. 10. – 81.

⁶⁷ Види више о нацрту Посебних узанци о грађењу на <http://www.hgk.hr/documents/prijedlog-nacrta-posebnih-uzanci-o-gradenju58dd025998311.pdf> (приступио дана 10.06.2017. год)

⁶⁸ Закон о градњи http://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2013_12_153_3221.html (приступио дана 10.06.2017. год)

⁶⁹ Закон о планирању и изградњи ("Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014 i 145/2014)

Грађевинско земљиште од чл. 82. – 109.,
Изградња објеката од чл. 110., - 132.,
Грађевинска дозвола од чл. 133. – 147.
Грађење од чл. 148. – 153.,
Употребна дозвола од чл. 154. – 160.,
Стручне лиценце за одговорног планера, урбанисту, пројектанта и извођача радова од чл. 161. – 162.
Инжењерска комора Србије од чл. 163. – 166.,
Уклањање објеката од чл. 167. – 171.,
Надзор од чл. 172. – 200.,
Овлашћење за доношење подзаконских аката од чл. 201. – 201.,
Казнене одредбе од чл. 202. – 212.,
Прелазне и завршне одредбе од чл. 213. – 223.

Може се закључити да је наш закон о грађењу старији по доношењу као и да доста темељније регулише материју грађења од закона о градњи Хрватске. У казним одредбама предвиђа деликтну одговорност која се предвиђа за учиниоце.

Одговорност се спомиње у два одељка и то у одељку 3. и одељку 4. у члановима 631. – 636. У трећем одељку је позивање на примену одредби из уговора о делу, као и прелазак одговорности на следеће стицаоце те грађевине.

Имовинска одговорност је предвиђена у Закону о облигационим односима, у чл.633. – 636. У члану 633. је наведено шест одговорности за битне недостатке грађевине. Наведено је да извођач одговара за недостатке грађевине у року од десет година за солидност грађевине од дана предаје, да је то право преносиво на следеће стицаоце непокретности и да у томе одговарају извођач радова, лице које врши надзор и пројектант.

У чл. 636 су Регреси. Ту су обрађене шест ситуација до којих може доћи до позивања на одговорност⁷⁰:

1. Када су за штету одговорни извођач, пројектант и особа која обавља надзор, одговорност сваког од њих се одређује сразмерно њиховој кривици.

⁷⁰ <https://www.zakon.hr/z/75/Zakon-o-obveznim-odnosima>, чл. 636

2. Пројектант коме је поверен и надзор над извођењем планираних радова одговара и за недостатке у изведеним радовима настале кривицом извођача, ако их је могао опазити савесним надгледањем радова, али има право захтевати од извођача одговарајућу накнаду.
3. Особа која обавља надзор одговара и за недостатке у изведеним радовима настале кривицом извођача, ако их је могла опазити савесним надзором радова, али има право захтевати од извођача одговарајућу накнаду.
4. Извођач који је накнадио штету насталу због недостатка у изведеним радовима има право захтевати накнаду од пројектанта у мери у којој недостаци у изведеним радовима потичу од недостатка у пројекту.
5. Извођач који је накнадио штету насталу зог недостатка у изведеним радовима има право захтевати накнаду од особе која је надзирала извођење радова у мери у којој недостаци у изведеним радовима потичу од недостатака у провеи надзора.
6. Кад је за недостатак одговорна особа којој је извођач био поверио обављање једног дела посла, извођач је, ако намерава од ње захтевати накнаду, мора обавестити о постојању недостатка у року од два месеца рачунајући од дана кад је он сам обавештен од наручиоца о истом недостатку.

Ово су три велика прописа која регулишу материју из области грађења Републике Хрватске па су само они представљени, док се мањи прописи остављају за неке друге радове и исти нису од важности за представљање у овој дисертацији.

1.2 ПРАВО РЕПУБЛИКЕ СЛОВЕНИЈЕ

Република Словенија је бивша република СФРЈ и она је чланица Европске уније. Као и све бивше чланице СФРЈ и Словенија уговор о грађењу регулише кроз ревидиран Закон о облигационим односима који је првобитно наслеђен из 1978. године са последњим

изменама из 2004. године⁷¹. Закон регулише грађење у Одељку 12., у члановима 649. – 665. За уговор о грађењу се захтева писана форма као обавезна форма за закључење уговора. Дефиниција уговора о грађењу је идентична као што је у важећем српском ЗОО. И остале одредбе уговора су исте као и у нашем ЗОО. Ту немамо посебно шта представити јер одредбе уговора о грађењу нису мењане. И у члану 660. је наведено да ће се у недостатку одредби из овог уговора применити одредбе уговора о делу.

Следећи пропис који се користи у Републици Словенији су Посебне узансе о грађењу или Посебне градбене узанце⁷². На снази су и даље оне из 1977. године. Имају 127 узанси. Примена Посебних узанси о грађењу се мора добровољно уговорити јер су по важности испод Закона о облигационим односима.

Што се тиче закона о грађењу, на снази је Градбени Закон који је донет 2015. године. Има девет области и 126 чланова.

Сплошне долочбе – *Опите одредбе* – од члана 1. - 15.,

Биствене Захтеве - *Основни захтеви* - од чл. 16. – 29.,

Пројектирање – *Пројектовање* - од чл. 30. – 35.,

Постопковне долочбе - *Процедуралне одредбе* - од чл. 36. – 63.,

Извајање посега в простор – *Реализација грађења у простору* - од чл. 64. – 71.,

Пријава докончања посега в простор ин упорабно довољење – *Обавештење о завршетку грађења и употребној дозволи* од чл. 72. – 83.,

Инспекцијско надзорство – *Инспекцијски надзор* - од чл. 84. – 112.,

Казенске долочбе – *Казнене одредбе* - од чл. 113. – 116.,

Преходне ин коначне долочбе – *Претходне и завршне одредбе* - од чл. 117. – 126.

У словенском закону, идентично је решена одговорност, у два одељка, одељку број 3. и одељку број 4, од чланова 660. – 665.

⁷¹ Закон о обвезним односима Републике Словеније, више http://www.uil-sipo.si/fileadmin/upload_folder/zakonodaja/povezano/Obligations-Code_Slovenia_2001.pdf (приступило дана 10.06.2017. год)

⁷² Посебне узансе о грађењу https://www.gzs.si/zbornica_gradbenistva_in_industrije_gradbenega_materiala/vsebina/Pogodbe-v-gradbeni%C5%A1tvu/Posebne-gradbene-uzance (приступило дана 11.06.2017. год)

Члан 660. упућује на коришћење одредби уговора о делу, док следећи члан упућује на прелазак одговорности и према следећим стицаоцима непокретности. Имовинска одговорност је предвиђена у закону у члановима 662. - 665.

Исто је дефинисано као и у осталим облигационим законима да је одговорност извођача, надзорног органа и пројектанта десет година за солидност грађевине.

Чланом 665. у четири става, су наведене ситуације⁷³:

1. Ако су у вези са наручиоцем и извођач и пројектант су одговорни за недостатке. Њихова одговорност ће бити солидарна.
2. Пројектант који је направио пројекат грађевине и који је био задужен за надгледање извршења радова одговоран је и за недостатке у извршеним радовима који су се десили због разлога због којих је извођач одговоран, ако би могли бити примећени током обичајног и одговарајућег надзора над радовима, али има право да захтева одговарајућу надокнаду од извођача радова.
3. Извођач радова који је надокнадио штету насталу услед недостатка извршених радова има право да захтева надокнаду од пројектанта у мери у којој недостаци у извршеним радовима потичу од недостатака у пројекту.
4. Ако је лице коме је поверен део посла од стране извођача радова одговорно за неисправност, извођач мора, уколико намерава захтевати одштету од ње, обавестити то лице о недостатку у року од два месеца након што је обавештен од стране наручиоца.

Из приложеног се може видети да је Словенија задржала идентичне одредбе везане за уговор о грађењу из Закона о облигационим односима из 1978. године као и Посебне узансе о грађењу из 1977. год без икаквих модификација. Код закона о грађењу, који је доста је сажетији и конкретнији од нашег закона и не покрива све области у грађењу, тако да се слободно може рећи да је Закон о планирању и изградњи Србије доста напреднији и даје бољу правну заштиту за разлику од закона Републике Словеније која је 10 и више година чланица Европске уније.

⁷³ Закон о облигационим односима Словеније, чл. 665

1.3 ПРАВО РЕПУБЛИКЕ МАКЕДОНИЈЕ

Република Македонија је држава која је била у саставу СФРЈ. Као и претходне две државе, наследила је Закон о облигационим односима из 1978. године или на македонском Закон за облигационите односи⁷⁴. Уговор о грађењу се обрађује од чл. 649. до чл. 666. У глави четвртој, у одељку другом, у члану 649. дефинишу појам уговора (договора) о грађењу који гласи „ *Договорот за градење е договор за дело со кој изведувачот се обврзува да изгради според определен проект во договорениот рок определен градеж на определено земјиште, или да изврши на такво земјиште односно на веќе постоен објект некакви други градежни работи, а начувачот се обврзува за тоа да му исплати определена цена.*“ У овој дефиницији се може видети да нема никаквих одступања од актуелне дефиниције у српском Закону о облигационим односима. Чак и они прихватају да је „*уговор (договор) о грађењу уговор о делу...*“. У члану 660. исто упућују да у недостатку одредби које регулишу овај уговор аналогно се примењују одредбе уговора о делу.

Република Македонија је наследила од законодавства СФРЈ Посебне узансе о грађењу из 1977. год и данас их користи у неизмењеном облику. Примена ових узанси се мора изричито уговорити код обе стране уговорнице.

Закон о грађењу или на македонском Закон за градење претрпео је велики број измена и допуна и донет је 2009. године. У закону је 12 поглавља и има 173 чланова основног закона. Треба напоменути да поред ових чланова закон има изузтено велики број допуна чланова па укупан број чланова прелази наведени број чланова. Поглавља која обрађује су:

Опште одредбе од члана 1. – 2.

Општи услови грађења од чл. 3. – 11в.

⁷⁴ Македонски Закон о облигационим односима је објавен во „Службен весник на Република Македонија“ бр. 18/2001. Изменет е со Законот за изменување и дополнување на Законот за облигационите односи објавен во “Службен весник на Република Македонија” бр. 4 д 25 јануари 2002 година, Законот за изменување на Законот за облигационите односи објавен во „Службен весник на Република Македонија“ бр. 5/2003 од 31 јануари 2003 година, Законот за изменување и дополнување на Законот за облигационите односи објавен во “Службен весник на Република Македонија” бр. 84 од 11 јули 2008 година, Законот за изменување на Законот за облигационите односи објавен во „Службен весник на Република Македонија“ број 81 од 30.06.2009 година и Законот за изменување и дополнување на Законот за облигационите односи објавен во „Службен весник на Република Македонија“ број 161 од 30 декември 2009 година.

Учесници у градњи од члана 12. – 42.

Пројектна документација од члана 43. – 55.

Одобрење за градњу од члана 56. – 81.

Градилиште од члана 82. – 86.

Одобрење за употребу од члана 87. – 96.

Употреба, одржавање и рушење саграђеног објекта од чл. 97 – 101а.

Комора за лиценцирање инжењера и комора за лиценцирање пројектаната од чл. 102. – 126

Надзор од члана 127. – 149.

Прекршајне одредбе од члана 150. – 165.

Прелазне и завршне одредбе од чл. 166 – 173.

Имовинска одговорност је наведена у члановима 660. - 666. У чл. 660. је упућивање на одредби уговора о делу, док је у следећем члану прелазак одговорности на касније стицаоце непокретности.

Од чланова 662. – 666. је одговорност иста као и до сада, период од десет година на саобразност и стабилност грађевине, позивају се на одговорност извођач радова, надзорни орган и пројектант.

У чл. 666. је регрес Закона о облигационим односима⁷⁵ и то у шест ставова:

1. Када је за штету одговоран извођач, пројектант или лице које надгледа, одговорност сваког од њих одређује се величином њихових радњи.
2. Пројектант који је припремио пројекат за грађевину и који је поверен надзор над извршењем планираних радова, одговоран је за пропусте у извршеним радовима настале кривицом извођача ако су могли да буду нормално и разумно уочени

⁷⁵ <http://pravda.gov.mk/documents/05%20ZAKON%20ZA%20OBLIGACIONITE%20ODNOSI.pdf> у чл. 666.

надзором над радовима, али има право да захтева од извођача одговарајућу накнаду.

3. Лице које врши надзор одговара и за недостатке за извршене радове, ако може да их уочи при савесном надзору на радовима, али има права да од извођача радова потражује надокнаду трошкова.
4. Извођач радова који је надокнадио штету изазвану недостацима у изведеним радовима има право да тражи накнаду од пројектанта у мери у којој су недостаци у извршеним радовима настали из тог пројекта.
5. Извођач радова који је надокнадио штету изазвану недостацима у изведеним радовима има право да тражи накнаду од лица које врши надзор над радом у сразмери у којој су ови недостаци произашли из недостатака у надзору.
6. Када је недостатак од стране одговорног лица коме је извођач поверио радове само на том делу, ако извођач жели да тражи накнаду, потребно је да га обавести о постојању недостатака у року од два месеца од дана када је и сам извођач упознат за исти недостатак

1.4 ПРАВО РЕПУБЛИКЕ ЦРНЕ ГОРЕ

Црна Гора је држава која је задња иступила из Савезне Републике Југославије, наследнице СФРЈ. Она је такође преузела Закон о облигационим односима из 1978. године. Закон је задњи пут мењан и допуњаван 2008. године⁷⁶. Одредбе уговора о грађењу се налазе од чланова 699. – 715. У глави XVII у одељку првом, у чл. 699. је дефиниција уговора о грађењу. Дефиниција уговора о грађењу је идентична као и у српском ЗОО, тј. није претрпела никакве преправке или мењања као што је урађено у хрватској дефиницији где су изузете речи да је уговор о грађењу „уговор о делу“. У другом ставу се наводи да је обавезна писмена форма.

Одговорност за недостатке се спомиње у два одељка и то у члановима 710. до 715.

У члану 710. се упућује на коришћење одредби уговора о делу у недостатку одредаба из уговора о грађењу, а у следећем члану на прелазак одговорности на наредне стицаоце грађевине.

⁷⁶ Закон о облигационим односима, „Сл. Лист ЦГ“ бр. 47-2008, чл. 699 – 715.

Имовинска одговорност је у одељку 4. у чл. 712.-715.

У члану 712. је наведена одговорност извођача радова за солидност грађевине у периоду од десет година, од дана пријема и предаје радова. Исто се односи и на пројектанта. Такође се одговорност преноси на следеће стицаоце непокретности и не може се искључити.

У чл. 715. је регрес, који се предвиђа у четири ситуације:⁷⁷

1. Кад су за штету одговорни извођач и пројектант, одговорност сваког од њих одређује се према величини његове кривице.
2. Пројектант који је израдио пројекат грађевине и коме је повјерен надзор над извршењем планираних радова одговара и за недостатке у извршеним радовима настале кривицом извођача ако их је могао уочити нормалним и разумним надгледањем радова, али има право да захтијева од извођача одговарајућу накнаду.
3. Извођач који је накнадио штету насталу услед недостатака у извршеним радовима има право да захтијева накнаду од пројектанта у мјери у којој недостаци у извршеним радовима потичу од недостатака у пројекту.
4. Кад је за недостатак одговорно лице коме је извођач повјерио обављање једног дијела посла, извођач, ако хоће да од њега захтијева накнаду, мора да га обавијести о постојању недостатка у року од два мјесеца, рачунајући од дана кад је он сам обавијештен од наручиоца о истом недостатку.

Посебне узансе о грађењу су наслеђене из бивше заједничке државе. На снази су и даље из 1977. године без измена, а уговарање је могуће само уз изричит договор обе стране.

Закон о уређењу простора и изградњи је на снази од 2008. године⁷⁸. Има 175 чланова који регулишу материју грађења. Сам закон има 9 поглавља ;

Опште одредбе од члана 1. – 9.

Уређење простора од чл. 10 – 67.

Изградња објеката од чл. 68. – 133.

Лиценца од члана 134. – 138.

⁷⁷ Закон о облигационим односима, „Сл. Лист ЦГ“ бр. 47-2008, чл.715.

⁷⁸http://www.arhitektura.mrt.gov.me/images/Dokumentacija/Zakon_o_uredjenju_prostora_i_izgradnji_objekata.pdf више о закону (приступио дана 20.06.2017. год)

Инжењерска комора Црне Горе од члана 139. – 141.

Уклањање објеката од чл.142. – 143.

Надзор од члана 144. – 153.

Казнене одредбе од члана 154. – 161.

Прелазне и завршне одредбе од чланова 162. – 175.

Само законодавство има најмање одступања од важећег законодавства Републике Србије у погледу одговорности које су нормиране, што је и очекивано јер су се формално одвојили 2005. године.

1.5 ПРАВО ФЕДЕРАЦИЈЕ БиХ

Бивша република СФРЈ, Федерација Босне и Херцеговине почива на истом правном поретку као и претходно наведене републике. Има наслеђени Закон о облигационим односима који је усвојила у своје позитивно законодавство. Уговор о грађењу је наслеђен у потпуности тако да се налази у одељку 12. од чланова 630. – 647.

Дефиниција уговора о грађењу у чл. 630. је идентична као у важећем закону Србије.

Одговорност је обрађена у два одељка, у одељку 3. и одељку 4.

У чл. 641. се упућује на коришћење одредни уговора о делу у недостатку решења одредби уговора о грађењу. У члану 642. се уређује прелазак одговорности на следеће савесне стицаоце непокретности услед недостатка, али не могу да добијају нов рок, већ се рачуна рок од првог пријема или предаје радова.

У трећем одељку, у чл.644. је регулисано у пет ставова одговорност извођача радова и пројектанта, за саобразност и солидност грађевине у трајању од 10 година од пријема или предаје радова, која је преносива и не може се уговором искуључити.

Имовинска одговорност се огледа кроз члан 647. под називом регрес. У четири ситуације је предвиђена одговорност и то:⁷⁹

1. Када су одговорни извођач и пројектант, одговорност сваког од њих се одређује се према величини њихове кривице.
2. Пројектант који је израдио пројекат грађевине и коме је поверен надзор над извршењем планираних радова, одговара и за недостатке у извршеним радовима, настале кривицом извођача, ако их је могао опазити нормалним разумним надгледањем радова, али има право захтевати од извођача одговарајућу накнаду.
3. Извођач који је накнадио штету, насталу услед недостатака у извршеним радовима, има право захтевати од пројектанта у мери у којој недостаци у извршеним радовима потичу од недостатака у пројекту.
4. Када је за недостатак одговорно лице коме је извођач поверио обављање једног дела посла, извођач, ако хоће да од њега захтева накнаду, мора се обавестити о постојању недостатка у року од два месеца, рачунајући од дана када је он сам био обавештен од наручиоца о истом недостатку.

Како је Федерација БиХ наследила комплетан правни поредак бивше СФРЈ тако су у употреби и Посебне узансе о грађењу из 1977. године, које се и код њих могу уговорити али уз изричиту сагласност обе стране уговорнице.

Један од важнијих прописа за грађење је Закон о уређењу простора и грађењу Републике Српске, који је донет 2013. године⁸⁰. Броји 199 чланова и има 9 поглавља:

Основне одредбе од члана 1. – 9.

Просторно планирање од чл. 10. – 66.

Грађевинско земљиште од члана 67. - 85.

Грађење од чл. 86. – 150.

Легализација од члана 151. – 168.

Надзор од члана 169. – 171.

⁷⁹ Закон о облигационим односима Федерације БиХ, објављен у Службеном Листу СФРЈ бр. 29/78, 39/85, 45/89, 57/89, Службеном Листу РБиХ, бр. 2/92, 13/93, 13/94, Службене Новине ФБиХ, 29/03, 42/11., члан 647.

⁸⁰ Закон о уређењу простора и грађењу Сл. Гласник РС, бр. 40/13

Инжењерска комора Републике Српске од члана 172. – 175.

Казнене одредбе од члана 176. - 188.

Прелазне и завршне одредбе од чл. 189. – 199.

1.6 ПРАВО РЕПУБЛИКЕ НЕМАЧКЕ

Савезна Република Немачка је једна од економско водећих држава Европске уније. Правни поредак се заснива на пандектном систему. Што се тиче уговора о грађењу, није нормиран у Грађанском Законику (BGB)⁸¹, већ се аналогно користе одредбе уговора о делу. У Уговорним процедурама⁸² (VOB teil A и teil B) се конкретно регулишу одредбе уговора о грађењу, али оне немају императивну снагу као законодавни пропис, већ се остављају на диспозитивно уговарање међу странкама, нешто слично као Посебне узансе о грађењу у Србији.

У Грађанском законику је у 9. глави, поднаслову 1., од чланова 631. – 651. нормиране одредбе које се користе за уговор о делу јер они немају у грађанском законику класичне одредбе о уговору о грађењу, већ се користе одредбе уговора о делу. У члану 631. је наведено да уговарач мора платити уговорену цену за извршене услуге/дело. Није важно шта може бити предмет уговора све док постоји могућност успешног извршења. У члану 632. и 632а. је уговорена накнада и њено плаћање. Ако накнада није прецизирана, сматра се да се плаћа колико се иначе уобичајена цена радова за такав вид посла. У члану 634а „Право из члана 634. застарева за пет година код неког грађевинског објекта или дела чији успех зависи од услуга планирања или надзора. Наручилац има право на накнаду штете уколико предузетник не испуни уредно своју обавезу, а може и сам отклонити недостатке ако предузетник из неоправданог разлога то не учини. У том случају наручилац има право

⁸¹ Burgelisches Gesetzbuch, (BGB), Titel 9, Werkvertrag und anliche Verträge, Untertitel 1, Werkvertrag, art. 631. – 651.

⁸² Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) teile A und teile B.

на накнаду неопходних трошкова као и право да захтева од предузетника предујам за трошкове који су потребни за отклањање недостатака⁸³

Међутим, одредбе у овим члановима нису само одредбе уговора о делу, већ се у доста чланова спомиње грађење, грађевина, грађевинар, солидност и стабилност грађевине, одговорност за грађевину, па тако у члану 632а, у другом ставу „ Ако је предмет уговора изградња куће или реконструкција постојеће...“, или у следећем ставу „ Ако је наручилац корисник и ако је предмет уговора изградња или адаптација куће или упоредиве зграде, наручилац мора да да као средство обезбеђења 5% од захтева за накнаду извршења првог дела плаћања ...“. У члану 634а у ограничењу захтева за недостатке, у другом ставу „ У периоду од 5 година у случају зграде и у случају радова чији се резултат састоји у пружању услуга планирања и праћења за ту сврху...“. Члан 648. у првом ставу – Хипотека извођача радова се спомиње извођач радова „Извођач радова за зграду или појединачни део зграде може захтевати за задовољење својих потраживања по уговору, да се одобри хипотека над грађевинском парцелом купца. Ако посао још није завршен, онда он може затражити да се одобри хипотека за део накнаде која одговара обављеном послу и за трошкове који нису укључени у накнаду.“ Такав вид обезбеђења се спомиње и у члану 648а., „Извођач радова за објекат, објекте на отвореном или део истог може захтевати обезбеђење од стране наручиоца, а накнада се такође дозвољава у додатним провизијама која није плаћена, укључујући и пратећа неподвижна потраживања, које треба проценити на 10% од захтева за надокнаду да се обезбеди. Одредба 1 такође се примењује у истом степену према захтевима који надокнађују накнаду. Потраживање од стране извођача ради сигурности не искључује купац који може тражити испуњење или прихватити рад. Захтеви са којима наручилац може одбити од стране извођача радова на накнаду не узимају се у обзир приликом обрачуна накнаде, осим ако нису спорни или су изречени у складу са законском снагом. Обезбеђење се сматра довољним чак и ако добављач обезбеђења задржава право да повуче обећање у случају значајног погоршања финансијских околности клијента, чиме се примењује захтев за надокнаду за грађевинске послове које извођач није још извршио када је одлука о поништењу примљена.“ У следећем ставу се наводи да се као средство обезбеђења може прихватити и гаранција неке институције или

⁸³ Зељковић, М., Правни аспекти одговорности извођача грађевинских радова у упоредном праву, Докторска дисертација, Универзитет у Бањој Луци, Правни факултет, Бања Лука, 2014.год, стр. 21

банкарска гаранција. У трећем ставу наведеног члана „Извођач радова мора платити клијенту уобичајене трошкове обезбеђења до максималног износа од два процента годишње. Ово се не примењује у мери у којој се сигурност мора одржати због приговора купца на захтев за накнаду извођача радова, а приговоре се испостављају као неосновани.“

Немачки грађански законик је ревидирао одређене чланове и убацио нове додатне са дефинисаним одребама о грађењу и одговорности која проистиче из самог грађења.

Уговорне Процедуре или Правила VOB/B нису ни закон нити припадају законској регулативи већ се преводе као Уговорне процедуре за уговарање које су доста сличне нашим Посебним узансама о грађењу. Некада се се звале регулативе за грађевинске радове. Прва правила су донета 2002. године. Немају законску снагу и обавезну примену осим ако се обе стране уговорнице не сагласе да желе примену ових правила. Прихватају се уговори о грађењу који садрже као одредбе ова Правила у смислу чланова уговора или као Анекса уговору. Органи који одлучују о издавању грађевинске дозволе, дозволе издају када су уговарачи сагласни са овим правилима. Није у сукобу са грађанским закоником јер не регулише детаљно материју грађења па се ова Правила прихватају и као општи услови за закључење уговора. Уговарају се како међу правним лицима, тако и између правних и физичких лица, али уз потпуну сагласност физичких лица. Има више различитих процедура везаних за грађење, па постоје VOB/A, VOB/B, VOB/B 2002, VOB/A 2006, VOB/A 2009, VOB/A 2012, VOB/C.

Поред Правила, користе се и „Vergabe- und Vertragsordnung für Leistungen“ или VOL, који су као уговори за услуге и дела, са VOL/A VOL/B типовима процедура.

Немачки закон о грађењу (Baugesetzbuch - BauGB) је донет 1960. године и до данас је на снази. Врло важан закон који регулише материју грађења и просторног планирања. Има четири тома:

Први том су Општи услови урбанизма и планирања. Они имају седам делова:

1. Коришћење земљишта
2. Очување градског земљишта
3. Одредбе о грађењу и другом коришћењу: Компезација
4. Регулација тла
5. Експропијација

6. Развој
7. Мере за природно очување

Други том су Посебни услови урбанизма и планирања и има девет делова:

1. Мере за обнављање градског земљишта
2. Главне мере за градско земљиште
3. Градско обнављање
4. Социјални развој града
5. Приватне иницијативе
6. Очување и градски развој
7. Груби социјални план
8. Уговори о издавању у закуп и лизингу
9. Мере урбаног развоја везане за мере за побољшање пољопривредне структуре

Трећи том се назива Остале одредбе и има три дела:

1. Калкулације
2. Опште одредбе, Одговорности, Административне процедуре и план очувања
3. Поступање за грађевинско земљиште пре Сената

Четврти том су завршне и прелазне одредбе и има два дела:

1. Прелазне одредбе
2. Завршне одредбе

1.7 ПРАВО РЕПУБЛИКЕ ШВАЈЦАРСКЕ

Швајцарска је федеративна држава коју сачињавају 26 кантона. Међу првим државама донела је грађански законик, 1907. године са почетком важења 1912. године. Узор је био француски Code Civil из 1804. године и аустријски грађански законик. Али овај грађански законик не регулише одредбе о грађењу у ужем смислу, као што то има у осталим упоредноправним законицима.

За разлику од ових овде међународних наведених земаља она има Законик о облигацијама – назван Швајцарски законик о облигацијама. Ступио је на снагу исте године када и

грађански законик.⁸⁴ Регулише облигационоправну материју. Сматра се допуном грађанског законика и представља његов четврти део. У овом делу се обрађује материја уговорног права, али и овај закон не познаје уговор о грађењу као самостални именовани уговор него се за његово коришћење користе одредбе уговора о делу. У једанаестој глави законика од чланова 363. – 379. се налазе одредбе уговора о делу. За грађење нема посебних одредби нити се спомињу у овом законнику. Постоји јасна дефиниција за уговор о делу која је идентична као у нашем законнику.

Швајцарска нема један јединствен закон о планирању и градњи, који важи на територији целе федерације већ има 26 законика колико има и кантона⁸⁵. Закон се прво доноси на немачком језику, а затим на француском. Осталим језицима се преводи (италијански и романски). Од федералних закона се користи Федерални закон о земљишту и планирању.⁸⁶

Накнада имовинске штете је покривена законом о облигацијама. У чл. 158 је наведена капара и одустаница, уговорна казна у чл.160 – чл.163.

⁸⁴ Швајцарски законик о облигацијама, од 30.марта 1911. године, чл.1 до чл.551., Институт за упоредно право, Серија Е-број 57, Савремена Администрација, Београд, 1976. год

⁸⁵ Више о законима о планирању и грађењу на : <http://www.building-law.ch/building-procedure>, (приступио дана 06.07.2017. године), на коме је наведено : Иако постоје 26 различитих закона о градњи, сви кантони захтевају грађевинске дозволе. Основне дозволе коју су свуда исте су за: Изградња објеката одређене величине или запремине, Деконструкција објеката одређене величине или запремине, Радови ископавања одређене величине, Модификације постојећих зграда одређене величине, Модификације употребе постојећих објеката под одређеним околностима.

Грађевинске дозволе нису потребне за: Мање зграде које се придржавају правила и захтева које одређују кантони или локалне заједнице, Минорне модификације постојећих зграда које нити структурно не мењају зграду нити изгледају, Одржавање зграда.

Сви кантони захтевају следеће за издавање грађевинске дозволе, Приказ димензија зграде користећи профиле на лицу места, сви документи неопходни да би власти могле проценити пројекат, извод из регистра власништва (катастарски регистар), детаљне цртеже и планове имовине и зграде, ако је потребно, потребна је додатна документација: фото-документација, модели, статичке прорачуне, пуномоћје, ако подносилац пријаве није власник предметне имовине.

Процедура је следећа : Локални орган за изградњу испитује пријаву за грађевинску дозволу и координира са другим органима за даље дозволе, ако је потребно, захтева модификације планова или других докумената, одобрава апликацију на прелиминарној основи и објављује пројекат у службеном гласилу. Пружа јавни приступ целој документацији за одређени период, нпр. 20 дана. Доноси коначну одлуку и одобрава пријаву и издаје грађевинску дозволу, или одбија и не дозвољава грађење. Одлука надлежних за изградњу да (и) ускрати грађевинску дозволу или, у случају заинтересиране треће стране (нпр. суседа), додели грађевинску дозволу, може се поднети жалба вишем управном органу. Швајцарски савезни закон прописује да одлуке управних органа морају бити поднесене жалбама на суд. Швајцарски савезни суд има коначну надлежност да одлучује у тим стварима.

⁸⁶ Више: Федерални закон о земљишту и планирању - Raumplanungsgesetz, „RPG“ из 1979.год са последњим измена 2016. године на <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19790171/index.html> (приступио дана 07.07.2017.)

1.8 ПРАВО РЕПУБЛИКЕ АУСТРИЈЕ

Аустрија у свом грађанском законнику из 1811. године, не нормира одредбе уговора о грађењу посебно већ то ради кроз одредбе уговора о делу. У поглављу двадесет шестом, о погодбама врху услуга за плаћу, у чл 1152. „Чим је ко наручио какву радњу или дело, узима се да је пристао и на пристојну плату. Ако плата није установљена ни уговором ни законом, одређује је суд.“ Уговор о делу су чланови од 1165 – 1171. законика. Он овде не наводи дефиницију уговора о делу у члану 1165. осим следеће „Списатељ је обавезан дати дело по уговору, а издавалац одмах пошто му је предао дело дужан је платити уговорену награду“⁸⁷. Законодавац наводи да су уговором о делу обухваћене мапе – топографске, рисовања и музичке саставе.

Уговор о делу упућује и на чланове 922-933. законика „Прописује да је предузетник дужан лично извршити радове или дати да се ураде под његовом личном одговорношћу. Ради се о купопродајном уговору ако предузетник испоручује материјал за израду, а о уговору о делу ако материјал даје наручилац. Код недостатака на делу примењују се опште одредбе које важе за уговоре о узајамним услугама предвиђено члановима 922-933б. (гаранција, услови гаранције, гарантни рок, накнада штете).“⁸⁸

Имају пар закона који су у вези грађењем. Закон о координацији и грађењу - Bauarbeitenkoordinationsgesetz – BauKG⁸⁹ из 1999. године који је новелиран више пута. Он

⁸⁷ Опћи аустријански грађански законик , 29. студенога 1852. године, Тисак и наклада књижаре Л.Хартмана, Загреб, Илица 30, стр. 359. чланови 1165. – 1171.

⁸⁸ Зељковић, М. нав.дело, стр. 24

⁸⁹ Bauarbeitenkoordinationsgesetz – BauKG, Stammfassung BGBl. I Nr. 37/1999, BGBl. I Nr. 85/1999 (BauKG-Novelle), BGBl. I Nr. 136/2001 (2. Euro-Umstellungsgesetz - Bund), BGBl. I Nr. 159/2001 (Arbeitnehmerschutz-Reformgesetz). од чланова 1 – 12. више на : <http://www.sidoun.at/de/produkte/baukoordination/sigedokumente/Bauarbeitenkoordinationsgesetz.pdf> (приступио дана 08.07.2017. год)

има 12 чланова који регулише координацију и грађење. Користе и Закон који регулише зграде и станове⁹⁰.

Као што се може видети, накнада штете се упућује на грађански законик и на опште одредбе из чл 922.-933. законика.

1.9 ПРАВО РЕПУБЛИКЕ ФРАНЦУСКЕ

Француска има један од најстаријих овде обрађиваних грађанских законика. Донет је 1804. године у време владавине Наполеона. Назива се Наполеонов грађански законик или сада Code Civil. Као и наведени законици, нормира уговор о делу у члану 1710. и наводи „Уговор о делу је уговор којим се једна страна обавезује да нешто уради за другу страну на терет цене која је договорена између њих.“

Одредбе уговора о грађењу се спомињу у чл. 1787⁹¹. „Када неко упуту особу да ради, може се договорити да ће он само пружити свој рад или своје машине, или ће такође доставити и свој материјал.“ У члану 1788.⁹² се нормира пропаст ствари па каже „У случајевима када извођач испоручује материјал, а ствар настрада, на било који начин, пре него што се испоручи, губитак пада на извођача, осим ако је наручилац добио обавештење да је прими.“, као и у следећем члану „У случају да извођач испуни свој посао, а пропаст ствари се случајно деси, одговорност је само његова.“⁹³ Накнаду може да тражи само у случају да је ствар пропала услед некавалитета материјала као што је нормирано у чл. 1790.⁹⁴ „У случајевима из претходног члана, пропаст ствари се десио, иако без било каквих грешака

⁹⁰ Закон о зградама и становима из 2017. године, више на:

<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=20003223>,

(приступио дана 08.07.2017. год)

⁹¹ Оригинал у члану 1787. Code Civil “Lorsqu'on charge quelqu'un de faire un ouvrage, on peut convenir qu'il fournira seulement son travail ou son industrie, ou bien qu'il fournira aussi la matière.“

⁹² Оригинал у члану 1788. Code Civil „Si, dans le cas où l'ouvrier fournit la matière, la chose vient à périr, de quelque manière que ce soit, avant d'être livrée, la perte en est pour l'ouvrier, à moins que le maître ne fût en demeure de recevoir la chose.“

⁹³ Оригинал у члану 1789. Code Civil “ Dans le cas où l'ouvrier fournit seulement son travail ou son industrie, si la chose vient à périr, l'ouvrier n'est tenu que de sa faute.“

⁹⁴ Оригинал у члану 1790. Code Civil „Si, dans le cas de l'article précédent la chose vient à périr, quoique sans aucune faute de la part de l'ouvrier, avant que l'ouvrage ait été reçu et sans que le maître fût en demeure de le vérifier, l'ouvrier n'a point de salaire à réclamer, à moins que la chose n'ait péri par le vice de la matière.“

на делу радника, пре него што је рад примљен, а пре него што га је наручилац примио, радник не може тражити никакву накнаду, осим ако је ствар пропала због недостатка квалитета самог материјала.“ Члан 1791. уређује „ Када се изводе радови из неколико делова или по мерама, може се проверити по деловима: сматра се да је провера извршена за све делове који су плаћени, ако наручилац плаћа извођача у сразмери са обављеним радом“.⁹⁵ Одговорност извођача радова је нормирана у члану 1792. „Сваки извођач радова је одговоран према власнику зграде или купцу, због оштећења, чак и због недостатка тла који угрожава солидност зграде или који утичући на стабилност у једном од саставних делова или у квалитету опреме, чини их неодговарајућим за своје потребе. Таква одговорност се не дешава када извођач докаже да је штета настала због више силе или неког догађаја на који није имао утицај.“⁹⁶ У јануару 1978. године је дошло до ревизије чланова па се извођачем радова сматра по члану 1792-1. законика 1. Архитекта, извођач радова, техничар или друго лице везано за власника зграде уговором о запошљавању; 2. Свака особа која продаје, након завршетка, рад који је саградио или изградио; 3. Свака особа која, иако дјелује у својству заступника за власника зграде, обавља дужности сличне онима који раде са привременим радником.⁹⁷ Претпоставка одговорности утврђена претходним чланом се односи и штету која утиче на квалитет опреме и материјала која је уграђена. али само ако су она нераздвојна и инкорпорисана у саставни део грађевине, а то значи да уклањање тог елемента или материјала неће моћи без тешког оштећења грађевине или неког њеног дела.⁹⁸ Гарантни рок је у периоду од две године од датума пријема .⁹⁹

⁹⁵ Оригинал у члану 1791. Code Civil „S'il s'agit d'un ouvrage à plusieurs pièces ou à la mesure, la vérification peut s'en faire par parties : elle est censée faite pour toutes les parties payées, si le maître paye l'ouvrier en proportion de l'ouvrage fait.

⁹⁶ Оригинал у члану 1792. Code Civil „Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère”

⁹⁷ Оригинал у члану 1792-1 Code Civil „Est réputé constructeur de l'ouvrage :

1° Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ;

2° Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire ;

3° Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage.”

⁹⁸ Оригинал у члану 1792-2 Code Civil „La présomption de responsabilité établie par l'article [1792](#) s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un ouvrage, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert.

Солидарна одговорност произвођача материјала или дела опреме који се продаје извођачу и који извођач користи је нормирана у члану 1792-4 „Произвођач елемента, дела грађевине или елемента опреме дизајнираног и произведеног за испуњавање прецизних и унапред утврђених захтева када је у поступку грађења, солидарно одговара за обавезе из чланова 1792, 1792-2 и 1792 -3 са извођачем који је ван посла и који је без измена и у складу са упутствима произвођача користио опрему, део посла или елемент опреме. За потребе овог члана третирају се на исти начин као и произвођачи: Особа која је увезла посао, део посла или елемент опреме произведене у иностранству; Особа која је то представила као свој рад својим именом, његовом жигом или било којим другим знаком разликује се на њему.“¹⁰⁰

Гаранција на изведене радове настаје након пријема. „Одобрење је акт којим власник објекта изјављује да прихвата рад са резервацијом или без ње. То се дешава на захтеву прве странке која је тражила, било пријатељски или судски. Гаранција усаглашеног завршетка, на коју се извођач радова држи у периоду од једне године, након одобрења, проширује се на поправке свих недостатака које је назначио власник зграде, било путем резервација наведених у меморандуму о одобрењу, или путем писменог обавештења о онима откривеним након одобрења. Периоди потребни за обављање радова поправке утврђују се заједнички споразумом од стране власника зграде и дотичног извођача радова. Ако не успе такав споразум или у случају неизвршења у утврђеном року, радови могу, након што је обавештење о неизвршењу остало неефективно, извршити по трошковима и ризицима уговорног новог извођача. Извођење радова који се траже у складу са гаранцијом о усавршеном завршетку утврђују се заједничким споразумом или, ако то не

Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage.“

⁹⁹ Оригинал у члану 1792-3 Code Civil „Les autres éléments d'équipement de l'ouvrage font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de sa réception.“

¹⁰⁰ Оригинал у члану 1792-4 Code Civil „Le fabricant d'un ouvrage, d'une partie d'ouvrage ou d'un élément d'équipement conçu et produit pour satisfaire, en état de service, à des exigences précises et déterminées à l'avance, est solidairement responsable des obligations mises par les articles [1792](#), [1792-2](#) et [1792-3](#) à la charge du locateur d'ouvrage qui a mis en oeuvre, sans modification et conformément aux règles édictées par le fabricant, l'ouvrage, la partie d'ouvrage ou élément d'équipement considéré.“

Sont assimilés à des fabricants pour l'application du présent article :

Celui qui a importé un ouvrage, une partie d'ouvrage ou un élément d'équipement fabriqué à l'étranger ;

Celui qui l'a présenté comme son oeuvre en faisant figurer sur lui son nom, sa marque de fabrique ou tout autre signe distinctif.

буде, судски. Гаранција не обухвата радове потребне за отклањање ефеката нормалног хабања или употребе.“¹⁰¹

Ако се архитекта или извођач радова обавезу да изграде зграду по фиксној цени, према плану који је договорен и сагласан са власником земљишта, они не може тражити било какво повећање цене, било под изговором повећања радне снаге или материјала, или под оним изменама или допунама направљеним у плану, осим ако су те измене или допуне биле писмено одобрене и цена договорена са власником земљишта.¹⁰² Наручилац може сам раскинути уговор „кључ у руке“ иако су радови почели, накнадом извођачу за све проузроковане трошкове у материјалу и раду као и пропуштену добит коју је могао да оствари.¹⁰³ Уговор о грађењу се може раскинути и смрћу извођача, архитекте или наручиоца.¹⁰⁴ Власник је у обавези да плати за успешно извођење, сукцесивно по успеху извођења договора, вредност радова и припремљеног материјала, само када су ти материјали корисни за њега.¹⁰⁵ Извођач је одговоран за поступке радника које је

¹⁰¹ Оригинал у члану 1792-6 Code Civil „La réception est l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves. Elle intervient à la demande de la partie la plus diligente, soit à l'amiable, soit à défaut judiciairement. Elle est, en tout état de cause, prononcée contradictoirement.

La garantie de parfait achèvement, à laquelle l'entrepreneur est tenu pendant un délai d'un an, à compter de la réception, s'étend à la réparation de tous les désordres signalés par le maître de l'ouvrage, soit au moyen de réserves mentionnées au procès-verbal de réception, soit par voie de notification écrite pour ceux révélés postérieurement à la réception.

Les délais nécessaires à l'exécution des travaux de réparation sont fixés d'un commun accord par le maître de l'ouvrage et l'entrepreneur concerné.

En l'absence d'un tel accord ou en cas d'inexécution dans le délai fixé, les travaux peuvent, après mise en demeure restée infructueuse, être exécutés aux frais et risques de l'entrepreneur défaillant.

L'exécution des travaux exigés au titre de la garantie de parfait achèvement est constatée d'un commun accord, ou, à défaut, judiciairement.

La garantie ne s'étend pas aux travaux nécessaires pour remédier aux effets de l'usure normale ou de l'usage.

¹⁰² Оригинал у члану 1793. Code Civil „Lorsqu'un architecte ou un entrepreneur s'est chargé de la construction à forfait d'un bâtiment, d'après un plan arrêté et convenu avec le propriétaire du sol, il ne peut demander aucune augmentation de prix, ni sous le prétexte de l'augmentation de la main-d'oeuvre ou des matériaux, ni sous celui de changements ou d'augmentations faits sur ce plan, si ces changements ou augmentations n'ont pas été autorisés par écrit, et le prix convenu avec le propriétaire.“

¹⁰³ Види члан 1794. Code Civil „Le maître peut résilier, par sa seule volonté, le marché à forfait, quoique l'ouvrage soit déjà commencé, en dédommageant l'entrepreneur de toutes ses dépenses, de tous ses travaux, et de tout ce qu'il aurait pu gagner dans cette entreprise.“

¹⁰⁴ Види у оригиналу 1795. Code Civil „Le contrat de louage d'ouvrage est dissous par la mort de l'ouvrier, de l'architecte ou entrepreneur.“

¹⁰⁵ Оригинал у члану 1796. Code Civil „Mais le propriétaire est tenu de payer en proportion du prix porté par la convention, à leur succession, la valeur des ouvrages faits et celle des matériaux préparés, lors seulement que ces travaux ou ces matériaux peuvent lui être utiles.“

запослио.¹⁰⁶ Одговорност зидара, столара и других радника који су били запослени у изградњи зграде, или других радова направљених уговором о делу, поступају против лица за које су радови извршени само до износа за који је то лице је дужник према уговарачу, у време када је њихов рад покренут¹⁰⁷. Зидари, столари, бравари и други радници који улазе директно у уговоре за одређену паушалну суму подлежу правилима прописаним у овом одељку: они су извођачи радова у вези са делом који обављају.¹⁰⁸

Други по представљању је Закон о грађењу и становању¹⁰⁹ који је ревидиран у јулу 2017. године. У овом закону се обрађује материја грађења, као и материја самог уређења становања. Има два велика дела.

Први део се назива законодавни део и има седам глава:

1. Опште одредбе
2. Статус грађевинара
3. Различита помоћ за изградњу кућа и побољшање становања - персонализована помоћ при стамбеном збрињавању
4. Станови са умереним закупом
5. Безвредна станишта
6. Мере за решавање изузетних стамбених проблема
7. Грађевине у облику кондоминијума

Други део се назива регулаторни део и има 9 глава:

1. Опште одредбе
2. Статус грађевинара
3. Различита помоћ за изградњу кућа и побољшање стамбеног простора - персонализована помоћ за становање.
4. Станови са умереним закупом

¹⁰⁶ Види у оригиналу члана 1797. Code Civil „L'entrepreneur répond du fait des personnes qu'il emploie”.

¹⁰⁷ Више о члану 1798. Code Civil „Les maçons, charpentiers et autres ouvriers qui ont été employés à la construction d'un bâtiment ou d'autres ouvrages faits à l'entreprise, n'ont d'action contre celui pour lequel les ouvrages ont été faits, que jusqu'à concurrence de ce dont il se trouve débiteur envers l'entrepreneur, au moment où leur action est intentée.”

¹⁰⁸ Више у оригиналу чл 1799. Code Civil „Les maçons, charpentiers, serruriers et autres ouvriers qui font directement des marchés à prix fait, sont astreints aux règles prescrites dans la présente section : ils sont entrepreneurs dans la partie qu'ils traitent.”

¹⁰⁹ Закон о грађењу и становању - Code de la construction et de l'habitation, Version consolidée au 1 juillet 2017, више на: <https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?cidTexte=LEGITEXT000006074096> (приступио дана 12.07.2017.год)

5. Грађевине које пропадају и које су пропале
6. Одредбе које се баве посебним проблемима становања
7. Грађевине у статусу комдоминијума

1.10 ПРАВО РЕПУБЛИКЕ ЛИБИЈЕ

Либија је узета као модел за упоредноправни приказ законодавног решења државе Афричког континента, која почива на подручју шеријатског права. Тренутно је ванредна ситуација и ратно стање у овој држави, али узета је као модел за упоређивање због уређења саме државе која је била једна од најразвијенијих афричких земаља. Као бивша француска колонија у време Наполеонових ратова користи као грађанско право – Грађански законик који је израђен по моделу француског и италијанског грађанског законика. Одредбе о уговорима обрађује у грађанском законнику у члановима од 89 – 163. „По овим одредбама, основа уговора је намера уговорних страна да постигну законитост објекта или предмета уговора у замену за против услугу уговор“.¹¹⁰ Грађански законик Либије је донет 1954. године. Као и у француском законнику који је представник институционалног система, који прави поделу на ствари, лица и тужбе, тако је и у овом регулисана материја грађанског права. У овом законнику су одредбе уговора о делу нормиране у Трећој глави законика, одељку првом, од члана 645. до члана 672. Међутим, у овом законнику се јављају поред класичних одредби уговора о делу и одредбе којима се регулише надзор, грађење, архитекте, одговорност за стабилност, солидност и саобразност предмета уговора.

У чл. 645. законика је дефинисано шта је уговор о делу: „ Уговором о делу једна од уговорних страна се обавезује да уради део посла или изврши разматрање одређеног посла, док је друга страна обавезна да за то плати цену.“¹¹¹ Одредбе су доста сличне са француским закоником јер му је он био модел по које је рађен. Тако у чл. 647¹¹². се налази

¹¹⁰Mukhtar, Mahmud R., et al, Libya, A guide to commercial law, banking law and accounting, GMB Publishing Ltd. London, 2008. стр. 43

¹¹¹ Meredith O. A. and Ibrahim Massaud al. Arif, The Libyan Civil Code an English translation and a comparison with Egyptian Civil Code , The Oleander Press, New York, 1954. стр. 104

¹¹² Више о члану: Meredith O. A. and Ibrahim Massaud al. Arif, нав.дело, стр. 104, члан 647.

гаранција извођача, у чл. 648¹¹³. је набављање материјала од стране наручиоца, раскид уговора од стране извођача у члану 649¹¹⁴. Одговорност архитекте и извођача радова за рушење се налази у члану 650¹¹⁵. законика и прецизно дефинише одговорност за недостатке грађевине и њену стабилност и саобразност за период од десет година. И архитекта и извођач солидарно одговарају за период од десет година за недостатке грађевине у смислу стабилности и саобразности грађевине или земљишта на коме је грађевина направљена, чак и ако је наручилац дозволио неисправну конструкцију или темељ. А ако је архитекта ангажован само да изради пројекат, али неће бити надзорни орган над спровођењем пројекта у дело, он одговара само за недостатке у пројекту.¹¹⁶

Обавезе наручиоца радова су обрађење у чл. 654. – 659. законика и оне обухватају прихватање завршених радова, исплату, прекорачење уговорене цене, паушалну исплату цене, када цена није унапред утврђена, накнаду за архитекту. Код подизвођења и ангажовања подизвођача, права и обавезе су обрађење у посебни члановима. У члану 660. је обрађено да подизвођач може бити ангажован од стране наручиоца радова за извођење једног или више делова на грађевини, а у чл. 661. су регулисана права подизвођача радова која су иста као и код извођача радова.¹¹⁷

Завршетак уговора може се спровести на више начина. Може доћи раскида уговора од стране наручиоца на два начина¹¹⁸. Први начин је да може у било које време и због било којих разлога наручилац раскинути уговор али је у обавези да извођачу радова надокнади све трошкове које је имао до тог тренутка као и будуће, тј. пропуштену добит, да је уговор испоштован до краја. Други начин је када Суд може одлучити да смањи накнаду коју наручилац има према извођачу ако докаже да је до раскида дошло услед непоштовања уговорних одредби од стране извођача. У случају немогућности извођења такође може

¹¹³ Више о члану: Meredith O. A. and Ibrahim Massaud al. Arif, нав.дело, стр. 104, члан 648.

¹¹⁴ Више о члану: Meredith O. A. and Ibrahim Massaud al. Arif, нав.дело, стр. 104, члан 649.

¹¹⁵ Више о члану: Meredith O. A. and Ibrahim Massaud al. Arif, нав.дело, стр. 105, члан 650, Liability of architect and contractor for demolition. 1. The architect and contractor are jointly and severally responsible for a period of ten years for the total or partial demolition of construction or other permanent works erected by them, even if such destruction is due to defect in the ground itself, and even if the master authorised the erection of the defective construction, unless, in this case the constructions were intended by the parties to last for less than ten years. 2. The warranty imposed by the preceding paragraph extends to defects in constructions and erections which endanger the solidity and security of the works, 3. The period of ten years runs from the date of delivery of the works, 4. This Article does not apply to the rights of actions which a contractor may have against his sub-contractors.

¹¹⁶ Више о: Meredith O. A. and Ibrahim Massaud al. Arif, нав.дело, стр 105., члан 651.

¹¹⁷ Више о: Meredith O. A. and Ibrahim Massaud al. Arif, нав.дело, стр 106., чланови 660. – 661.

¹¹⁸ Више о члану: Meredith O. A. and Ibrahim Massaud al. Arif, нав.дело, стр 106., члан 662. став 1. и став 2.

доћи до раскида уговора, ако се докаже да је немогуће испунити одредбе уговора који је закључен. Услед уништења материјала, а који није испоручен наручиоцу, накнада штете пада на терет стране која је добављач. Ако пак материјал добавља наручилац радова, онда је за све видове штете који настану услед коришћења тог материјала одговоран наручилац радова и нема право на накнаду услед недостатака који могу настати а ако је пре тога извођач упозорио наручиоца да је материјал лошег квалитета.¹¹⁹ Као и у француском закону, до раскида може доћи и услед смрти извођача радова. Али и тада, наручилац радова је у обавези да исплати цену за до тада изведене радова извођача радова члановима породице извођача.¹²⁰

¹¹⁹ Више о: Meredith O. A. and Ibrahim Massaud al. Arif, нав.дело, стр 107. чл. 664.

¹²⁰ Више о члану: Meredith O. A. and Ibrahim Massaud al. Arif, нав.дело, стр 107., чл. 665. и 666.

ЧЕТВРТА ГЛАВА

РАЗГРАНИЧЕЊЕ УГОВОРА О ГРАЂЕЊУ СА НЕКИМ ДРУГИМ УГОВОРИМА

Иако је уговор о грађењу самостални именовани уговор, он то није одувек био. У овом делу је направљено разграничење неких уговора који су слични са уговором о грађењу. Уговор о грађењу је проистекао из уговора о делу па је потребно извршити разграничење између ова два уговора. У неким законодавствима се аналогно примењују одредбе уговора о продаји у недостатку одредби уговора о грађењу. Уговор о пројектовању треба разграничити и одвојити од уговора о грађењу јер је ужи и регулише само једну област приликом грађења.

Направљена су три разграничења у односу на уговор о грађењу, и то са уговором о продаји, уговором о делу и уговором о пројектовању.

1.1 Разграничење уговора о грађењу са уговором о продаји

Као најближи уговор са уговором о грађењу је уговор о продаји.

Према члану 454. ЗОО „Уговором о продаји обавезује се продавац да пренесе на купца право својине на продату ствар и да му је у ту сврху преда, а купац се обавезује да плати цену у новцу и преузме ствар.“¹²¹ Као што се из дефиниције може видети, уговор о продаји настаје сагласном изјавом воље између купца и продавца. Продавац може бити физичко и правно лице. Предмет продаје може бити покретна и непокретна ствар. Продавац у тренутку продаје мора располагати са предметном ствари и тада се врши пренос права својине са продавца на купца. Уговори о покретним стварима не морају бити закључени у писменој форми док се уговори о продаји непокретности по сили закона морају закључити у писаној форми и потписа уговорних страна морају бити оверени од стране јавног бележника под претњом ништавости¹²². Пренос покретних ствари се најчешће врши преласком из руку продавца у руке купца. Пренос права својине код непокретности се

¹²¹ Члан 454. Закона о облигационим односима

¹²² Члан 455. Закона о облигационим односима

врши уписом у катастар, након овереног уговора о продаји пред надлежним јавним бележником. Ризик чувања ствари од пропасти код покретних ствари је на продавцу све док се ствар налази у његовом поседу. Она престаје тренутком предаје ствари купцу. Основна обавеза купца је плаћање куповне цене.¹²³

Карактеристике уговора о купопродаји су да је то самосталан, именован, консенсуалан уговор, двострано обавезујући, комутативан, теретан, са тренутним или трајним извршењем престација, каузалан и у зависности од врсте предмета продаје може бити формалан и неформалан.

Уговор о продаји има два битна елемента уговора. Без тих елемената нема уговора, тј. уговор не може бити пуноважан. Ти елементи су предмет и цена уговора. Предмет не мора бити само физичка ствар већ може бити и неко право. Цена у уговору о продаји треба бити формирана и позната. Мада у пословању привредних субјеката она не мора бити позната већ се узима за ону цену нормално плаћање у промету за исту или сличну ствар коју је купац плаћао при таквом пословању.

Обавезе уговорних страна су познате још током закључења уговора. Обавезе продавца ради испуњења уговора о купопродаји су да изврши испоруку ствари и преда је у својину купцу, а обавезе купца су да прими ствар и плати цену.¹²⁴

Разлике између уговора о продаји са уговором о грађењу се огледају у :¹²⁵

1. преласку ризика везаног за примопредају грађевине,
2. рокови код приговора везано за застарелост,
3. различита одговорност за скривене мане.

Разграничење уговора о продаји од уговора о грађењу су следеће:

1. Уговор о продаји може зависно од предмета бити и неформалан док је уговор о грађењу искључиво формалан и као обавезна форма је предвиђена писана форма.

¹²³ Више о: Кашанин, Р., Кукољац, В., Опште узансе за промет робом и њихова примена у пракси, Финансијски студио, Београд, 1967. год., стр.140

¹²⁴ Капор, В., Уговор о куповини и продаји робе према Општим узансама за промет робом, са текстом, Савремена Администрација, Београд, 1957.год, стр. 43

¹²⁵ Разлике се огледају према др Зељковић, М., Правни аспекти одговорности извођача грађевинских радова у упоредном праву, Докторска дисертација, Правни факултет, Универзитет у Бањој Луци, Бања Лука, 2014. год, стр. 9

2. Уговор о купопродаји је једноставан уговор који се огледа у предаји ствари у својину купцу, који као обавезу има да плати цену за ту ствар, док код уговора о грађењу као сложен уговор има за предмет реконструкцију или израду грађевине или извођење грађевинских радова, а наручилац обавезу да плати накнаду за те радове.
3. Треба направити разлику у продаји непокретности као изграђеног објекта или у току градње са извођењем грађевинских радова који по природи представља широк дијапазон радова, почев од припремања грађевинског земљишта, израде темеља, самог објекта, завршетка и на крају предају наручиоцу или инвеститору или реконструкцију постојећег објекта и извођења радова на санацији.

1.2 Разграничење уговора о грађењу са уговором о делу

Уговор из кога је проистекао уговор о грађењу и на кога упућују законске одредбе које не регулишу детаљно уговор о грађењу јесте уговор о делу. По законској дефиницији „Уговором о делу посленик (предузимач, извођач радова) обавезује се да обави одређени посао, као што је израда или оправка неке ствари или извршење неког физичког или интелектуалног рада и сл., а наручилац се обавезује да му за то плати накнаду.“¹²⁶

Уговор о делу је самостални, именовани уговор, консенсуалне природе, двострано обавезујући, комутативан, теретан, са трајним извршењем престација, каузалан и неформалан.

Битни елементи уговора о делу су дело или предмет којим се посленик обавезује да испуни и накнада за извршено дело. Специфичност уговора о делу је у смислу предмета уговора је да „Уговор о делу није чисто правни, већ фактички посао, а у смислу ангажовања физичких и умних способности посленика како би се извршио одређени рад. Он се може манифестовати кроз израду или оправку неке ствари, у извршењу разних уметничких,

¹²⁶ Закон о облигационим односима, чл.600.

новчаних, књижевних или других интелектуалних радњи. Ради се о широкој скали послова које могу бити предмет уговора о делу“¹²⁷

Обавезе посленика су да изради предмет или дело уговора и да га преда у својину наручиоца, а обавезе наручиоца су да прими израђено дело или предмет и плати накнаду посленику.

Разграничење уговора о делу са уговором о грађењу је у следећем:

1. Уговор о делу може бити и уговор о ангажовању израде било којих умно физичких дела било књижевних, ликовних, техничких, док је уговор о грађењу јасно дефинисан уговор о изради или реконструкцији грађевине и грађевинских радова.
2. Уговор о делу је само уговор облигационог права док је уговор о грађењу уговор поред облигационог и уговор привредног права, затим уговор о делу може бити закључен између физичких лица као наручиоца и посленика, док се уговор о грађењу закључује између правних и физичких или само између правних лица.
3. Уговор о делу је неформалан уговор и није обавезна писана форма, док је код уговора о грађењу обавезна искључиво писана форма као битна и доказна форма због саме сложености уговора о грађењу.
4. Разлика, ако можемо аналогно применити одредбе чл.601.300¹²⁸ па уместо продаје користити грађење, наводи на следеће. Уговором о делу се сматра послеников рад и материјал који он користи за израду дела или предмета уговора о делу, док код уговора о грађењу, може подразумевати израду грађевине или радова, које се поступа по налогу наручиоца са претходним пројектом и материјалом који може а и не мора бити набављен од стране извођача.
5. Уговором о делу се може израдити и покретна ствар, дело, предмет, слика, композиција, скулптура, док је уговором о грађењу искључиво израда

¹²⁷ Зиндовић, И., Облигационо право посебни део, Пословни Биро, Бирографија, Београд, 2010. год, стр. 165., слично Огњановић, С., Облигационо право, Посебан део, Универзитет Привредна академија, Нови Сад, 2010. год., стр. 183

¹²⁸ Закон о облигационим одредбама, Однос са уговор о продаји, чл. 601., став1. Уговор којим се једна страна обавезује да изради одређену покретну ствар од свог материјала сматра се у сумњи као уговор о продаји. Став 2. Али уговор остаје уговор о делу ако се наручилац обавезао дати битан део материјала потребан за израду ствари. Став3. У сваком случају уговор се сматра уговором о делу ако су уговарачи имали у виду нарочито послеников рад.

непокретности или радови на непокретности који су саставни њен део и инкорпорисани у њу.

1.3 Разграничење уговора о грађењу са уговором о пројектовању

Уговор о пројектовању је узет у разматрање и упоређивање из разлога што је то један од уговора који су неизоставни код озбиљнијих грађевинских подухвата. Али уговор о пројектовању није именовани уговор у нашем законодавству. Иако постоје тенденције да се осамостали и буде самостални именовани уговор, за сада се доводи у вези са два именована уговора облигационог права. Доводи се у везу са уговором о делу и уговором о заступању. Најприближније схватање је да је уговор о пројектовању уговор о делу зато што се ангажује посленик да испуни предмет уговора о делу тако што ће ангажовати своје интелектуалне способности приликом израде скице, нацрта, пројекта, а за то ће примити накнаду. Тачно овим битним елементима уговора испуњава се циљ уговора о делу. Међутим овде не стаје ангажованост посленика у овом случају архитекте или пројектанта. Он за потребе наручиоца, у овом случају наручиоца радова или инвеститора израђује пројекат којим ће се поступати приликом израде објекта. Али ако се тај архитекта или пројектант ангажује да врши надзор над извођењем радова, он ће добити статус заступника инвеститора или наручиоца радова те се то својство добија уговором о заступању. „Судска пракса и теорија су сагласне да се уговор између наручиоца и пројектанта коме је поверена само израда пројекта и предрачуна трошкова оквалификује као уговор о делу. Међутим када пројектант врши надзор, наша судска пракса је и делимично сматрала да је ту реч о уговору о заступању.“¹²⁹ Постоји једна дефиниција уговора о пројектовању коју је дао Золтан Биро да је „Уговор о пројектовању је уговор којим се пројектант обавезује да за уговорену накнаду изради пројект према програму (наруцби) наручиоца и да му га преда уговореном року.“¹³⁰

¹²⁹ Више у: Стојичић, Р., Одговорност пројектаната и извођача за штету по уговору о пројектовању и надзору, Грађевинска књига, Београд, 2008. год, стр. 23

¹³⁰ Биро, З., Грађанскоправна одговорност пројектанта на основу уговора о пројектовању, Правни живот, 1975, бр.8-9, стр. 13

Одговорност се јавља у два облика.

Први је одговорност коју има пројектант за израду пројекта. „Пројектант у првом реду одговара за недостатке у пројекту, и то у случају када није учествовао у његовој изради. Та одговорност остаје без обзира да ли је наручилац или орган власти одобрио тај пројекат, да ли га је израдио други пројектант, јер је онај који га је прихватио дао тиме и гаранцију његове предности, да ли пројекат долази од извођача, да је достављен пројектанту да га прегледа и унесе измене које сматра потребним, јер је на начин потврђујући пројекат, преузима и одговорност у погледу његове исправности“¹³¹ Други облик одговорности је када је пројектант надзорни орган или организација на терену и прати спровођење пројекта у дело. Код мањих грађевинских активности није потребно поседовати надзорни орган у смислу пројектанта, али код већих подухвата, не да је потребно него чак и обавезно имати надзорни орган. Тај надзор може бити „ контрола да ли се грађење врши према техничкој документацији по којој је издата грађевинска дозвола, контролу и проверу квалитета извођења свих врста радова и примену прописа, стандарда и техничких норматива, проверу да ли постоје докази о квалитету материјала, опреме инсталација која се уграђује, давање упустава извођачу радова, сарадња са пројектантом ради обезбеђења детаља технолошких и организационих решења за извођење радова и решавање других питања која се појаве у току извођења радова.“¹³²

Разграничење уговора о пројектовању и надзору са уговором о грађењу :

1. Уговор о пројектовању је у суштини уговор о делу и уговор о заступању, док је уговор о грађењу самостални именовани уговор којим се као предмет уговора изводе грађевински радови.
2. Уговором о пројектовању се ангажује одређено лице са стручним знањима и лиценцама да направи скицу, нацрт, пројекат, одређене грађевине и ако је потребно да врши надзор на спровођењем својих аката на терену, док се уговором о грађењу извођач радова обавезује да ће извести одређене радове на реконструкцији, санацији или изради новог објекта по упуству надзорног органа и главног пројектанта од стране наручиоца радова.

¹³¹ Више у: Стојичић, Р., нав. дело, стр. 41

¹³² Више у : Стојичић, Р., нав. дело, стр. 65

ПЕТА ГЛАВА

УГОВОР О ГРАЂЕЊУ

1. Појам и правна природа уговора о грађењу

Уговор о грађењу је дефинисан у Закону о облигационим односима у члану 630. и гласи „ Уговор о грађењу је уговор о делу којим се извођач обавезује да према одређеном пројекту сагради у уговореном року одређену грађевину на одређеном земљишту, или да на таквом земљишту, односно на већ постојећем објекту изврши какве друге грађевинске радове, а наручилац се обавезује да му за то исплати одређену цену “¹³³

У нашој правној теорији, постоји истоветност у погледу појма уговора о грађењу, који не праве одступања приликом дефинисања. Нека од схватања аутора су:

Капор и Царић сматрају да "Уговором о грађењу ствара се основна обавеза једне уговорне стране – извођача радова, да изгради одређени грађевински објекат или да изврши одређене грађевинске радове другој уговорној страни, а друга уговорна страна, наручилац градње (инвеститор) се обавезује да обави све радње којима се омогућује извршење грађевинских радова и да за извршене грађевинске радове плати извођачу одређену цену." ¹³⁴

Јанковец, И. и Мићовић, М. наводе да " Уговором о грађењу извођач се обавезује да према одређеном пројекту сагради у уговореном року одређену грађевину на одређеном земљишту, или да на таквом земљишту, односно већ постојећем објекту изврши какве друге грађевинске радове, а наручилац се обавезује да му за то исплати одређену цену." ¹³⁵

¹³³ Закон о Облигационим односима, Сл. лист СФРЈ, бр. 29/78, 39/85, 45/89 – одлука УСЈ и 57/89, Сл. лист СРЈ, бр. 31/93 и Сл. лист СЦГ. бр. 1/2003- Уставна повеља.

¹³⁴ Капор, В. Царић, С. Уговори робног промета, Нови Сад, Универзитет Привредна Академија, 2007, стр. 507

¹³⁵ Јанковец, И. и Мићовић, М., Привредно право, Крагујевац, Правни факултет Универзитета у Крагујевцу, 2004, стр. 288

Према Бабићу, " Уговор о грађењу је споразум којим се извођач (градитељ, грађевинар) обавезује наручиоцу (инвеститору) да ће, за одређену цену, у предвиђеном року, саградити одређену грађевину, односно извести друге грађевинске радове.¹³⁶

Антонијевић сматра да се " Под уговором о грађењу подразумева такав уговор на основу кога се једна странка (грађевинар, извођач радова) обавезује да изгради неки грађевински објект, (односно да изврши неке грађевинске радове на већ постојећем објекту) док друга странка (инвеститор, наручилац радова) преузима на себе обавезу да за то плати одређену накнаду (цену).¹³⁷

Славнић дефинише " Уговор о грађењу је правни посао из кога за једну страну – извођача, произилази обавеза да према одређеном пројекту изгради у уговореном року одређену грађевину на одређеном земљишту, или да на таквом земљишту, односно на већ постојећем објекту изврши какве друге грађевинске радове за другу уговорну страну – наручиоца, за шта се ова страна обавезује да му за то плати одређену цену.¹³⁸

Код наведених мишљења поменутих аутора у теоријском смислу, не налазимо конкретно одређивање правне природе уговора о грађењу, јер сматрају да је уговор о грађењу у суштини уговор о делу, и да регулисање свих обавеза које проистичу из самог уговора, а тичу се физичких лица представља уговор о делу. Међутим, доношењем Закона о облигационим односима 1978.године, који је био испред свог времена уговор о грађењу је регулисан у целој једној глави и то од чланова 630. – 647. У члану 630. конкретно је одређен сам појам и правна природа уговора о грађењу. То је потпуна и одређена дефиниција. У наведеном члану се такође наводи још једна карактеристика уговора о грађењу, а то је форма уговора гј. уговор о грађењу мора бити закључен у писменој форми. То је битан услов за постојање уговора о грађењу, јер кроз пуноважност се омогућује правна заштита. Уговор о грађењу који је закључен у усменој форми не производи правно дејство, то је ништав уговор. Особине уговора о грађењу су следеће: двостран, теретан, комутативан и са трајним престацијама. Уговор о грађењу за обе уговорне стране производи одређена права и обавезе. У томе се огледа двостраност уговора о грађењу. То значи да извођач радова има обавезу да сагради одређени објекат придржавајући се

¹³⁶ Бабић, И., Послово право, Београд, Универзитет Сингидунум, 2009, стр. 309

¹³⁷ Антонијевић, З., Привредно право, Београд, Савремена Администрација, 1976, стр. 369

¹³⁸ Славнић, Ј., Привредно право, Београд, Научна књига, 1986, стр. 408

одређеног пројекта, одређеног земљишта, и наравно поштујући уговорене рокове, а инвеститор има обавезу да извођачу радова плати цену. Теретност уговора о грађењу се огледа што свака од уговорених страна добија одговарајућу противвредност као битан елемент уговора о грађењу, теретност је тачно одређена већ у моменту уговорања. За разлику од добротних уговора битна карактеристика теретних је строга одговорност услед неиспуњења уговорних страна. Како су уговором о грађењу детаљно регулисана права и обавезе извођача радова и инвеститора као и њихово чињење и давање већ у моменту склапања уговора то је особина комутативног уговора о грађењу. Особина комутативности уговора о грађењу је та да се свака страна уговорница појављује и као дужник и као поверилац¹³⁹.

Институт римског права о уговору о делу (*locatio conductio operis faciendi*) није довољан да би се њиме регулисали сложени односи који произилазе из градње објеката, а посебно не инвестиционих објеката. Због тога се у вези са уговором о грађењу користе и посебна правна правила – узансе. Овде долазимо до улоге управног права, неки аутори користе назив административно право, која је веома велика – већа него код било којих других уговора облигационог права. Уговор о грађењу не може се закључити уколико претходно није добијена дозвола надлежних органа. Треба поштовати прописе у погледу обележавања градилишта, заштите пролазника, заштите радника, прилаза и пролаза на градилишту, као и самог функционисања радника на градилишту, њихова координација и управљање ресурсима и материјалима. Код изградње објеката инвестиционог типа који су од велике важности и сложености улога административног права се огледа у контроли надлежних инспекција и ревизија које својим надзором утврђују да ли објекат одговара својој намени и сврси и да ли су поштовани прописи у погледу сигурности и безбедности као и изградњи и функционалности. Улога управног права изузетно присутна у развијеним земљама где се градови плански развијају шире и користе тзв. плански уговори. То су уговори формуларног типа долази до врло малих или никаквих одступања приликом изградње. Међутим, како долази до све веће експанзије градова и услед велике прогресије становништва уговор о грађењу се максимално стандардизује користећи препоруке

¹³⁹ Бубало, П., Уговор о грађењу са освртом на уговор са клаузулом кључ у руке, Нови Сад, Магистарски рад, 1985, стр. 8

одређених организација (FIDIC, ICE, RIBA). Те уговоре састављају професионалне организације инжењера, консултаната и архитеката и изузетно се примењују свуда у свету због њихове једноставне примене и максималне правне заштите. Једна од позитивних особина типских уговора је њихова флексибилност, а то се огледа у могућности да се усаглашавају и прилагођавају новим трендовима, сазнањима и достигнућима у области грађевинарства.

Када је у питању међународни уговор о градњи „ он постоји чак иако није тако хомоген као државни уговор. Међународни карактер операције градње показује на то да припада транснационалном правном поретку. Тежња ка стандардизовању у пракси се ослања пре свега на стварање трговачких обичаја и уговорних техника и израза које уводе или развијају учесници градње.¹⁴⁰ Те тенденције дефинитивно постоје јер грађење је одавно озашло из домаћег дворишта и попримило светске размере. Домаће фирме су присутне свуда у свету и изводе најразличитије грађевинске подухвате. Зависно од државе у којој изводе радове, користе се или општим условима за грађење као што је FIDIC или неким сличним. Ретко се уговара као меродавно право домаће право те земље, јер се онда доводи у инфериоран положај лице које је странац. Све се више прибегава међународним уговорима који ће бити позитивно заступљени за обе стране приликом спора. Као надлежни органи за решавање тих спорова по међународним уговорима су арбитраже које су уговарају приликом закључивања уговора.

1.1 Елементи уговора о грађењу

Сваки уговор мора садржати одређене елементе која су основна карактеристика. Уговор о грађењу садржи као битне елементе који су неопходни за постојање самог уговора. Према Јелени Вилус, битни елементи су по природи правног посла предмет и цена.¹⁴¹ Елементи који нису од суштинске важности за пуноважност самог уговора о грађењу, али у многоме могу да утичу и помогну приликом спора јесу рок почетка радова и завршетка, пројекција плаћања, гаранције, уговорне казне и премије, гарантном року о надзору инвеститора,

¹⁴⁰ Крвавац, М., Међународни уговор о грађењу и транснационални правни поредак, Правни живот, бр. 11/2011., стр. 464.

¹⁴¹ Вилус, Ј., Уговор о грађењу, Грађевинска књига, Београд, 1968, стр.15

обавези извођача да грађевински објекат изгради према пројекту и према свим важећим прописима. Да ли може по наведеном аутору уговор о грађењу бити пуноважан ако садржи само наведене битне елементе, а изоставе се остали елементи? Како би се у случају спора могло тврдити да је извођач радова пропустио рок за завршетак радова или да се у току радова користе некавалитетни материјали, да се не поступа по пројекту, грађевина не одговара плану, долази до несаобразности грађевине или се не поштују уговорене пројекције плаћања, ако би сви ови наведени елементи били небитни приликом закључења. Суд би онда био у немогућности да поступи по тужбеном захтеву и да донесе мериторну одлуку. Ако се погледа законско одређење уговора о грађењу у члану 630. ЗОО, наведено је „Уговор о грађењу је уговор о делу којим се извођач обавезује да према одређеном пројекту сагради у уговореном року одређену грађевину на одређеном земљишту или да на таквом земљишту, односно на већ постојећем земљишту изврши какве друге грађевинске радове, а наручилац се обавезује да му за то исплати одређену цену.“¹⁴² Тумачећи ову законску дефиницију долазимо да су битни елементи поред предмета и цене још и рок за извођење радова, одређено земљиште и пројекат изградње. Међутим, постоји дилема да ли се о пројекту и земљишту може говорити као о самосталним битним елементима уговора о грађењу, јер пројекат служи одређивању предмета уговора, а на земљишту се гради грађевина можемо закључити да им је основни задатак да ближе одреде предмет уговора о грађењу у коме су и наведени.¹⁴³ Немогуће је приликом закључивања уговора о грађењу унети све елементе у вези предмета уговора па би уговор о грађењу могао да прати и одговарајућа инвестиционо - техничка документација.¹⁴⁴ Такође као елемент који је од значаја са сам уговор је и рок коме је инвеститор дужан да уведе у посао извођача радова. Без ове уговорне одредбе не би могао да отпочне рок за отпочињање радова па самим тим ни спровођење уговора о грађењу у живот. Сачињава се записник приликом примопредаје земљишта и инвестиционо техничке документације и од тог тренутка почиње да тече рок за извођење радова.

¹⁴² Закон о облигационим односима, Сл. лист СФРЈ, бр. 29/78, 39/85, 45/89 – одлука УСЈ и 57/89, Сл. лист СРЈ, бр. 31/93 и Сл. лист СЦГ. бр. 1/2003- Уставна повеља.

¹⁴³ Бубало, П., нав. дело, стр. 23-24

¹⁴⁴ Закон о планирању и изградњи

1.2 Предмет уговора о грађењу

Предмет уговора о грађењу по законској дефиницији подразумева извођење грађевинских радова на новим или постојећим објектима. „Битни елементи уговора о грађењу су уговорени рок градње, радови на грађевини која је на одређеном земљишту и уговорена цена. По природи посла, битни елементи уговора о грађењу су уствари једино грађевински радови и цена грађевинских радова“.¹⁴⁵ Под појмом предмета имамо „радове на грађевини која је на одређеном земљишту“. Постојећим се подразумева адаптација, проширење, доградња, надоградња, реконструкција или извођење других грађевинских радова у већем обиму. Да би ближе одредили предмет уговора о грађењу прво се морају видети његови саставни елементи. На првом месту се налази инвестициона - техничка документација, јер без ње предмет уговора о грађењу не би био одредив. У том смислу мора се одредити појам грађевине, а под законском одредбом у члану 631.300 се подразумева, зграде, бране, мостови, тунели, водоводи, канализација, путеви, железничке пруге, бунари, и остали грађевински објекти чија израда захтева веће и сложеније радове. Законодавац је поред наведених облика грађевине оставио могућност да то могу бити и грађевине и остали грађевински објекти чија израда захтева веће и сложеније радове, али није јасно дефинисао нити одредио који су то већи и сложенији објекти и шта то може бити? Да ли то представља скуп више грађевина или то може бити изградња Града? Што се тиче предмета уговора о грађењу праве се разлике и у другим правним системима. Тако у француској теорији у вези са радовима разликовања се врши на: нове радове, реконструкције и радове за одржавање.¹⁴⁶ Совјетски писци истичу да капитална изградња представља делатност усмерену на стварање нових и проширење реконструкцију постојећих објеката.¹⁴⁷

Други елемент који је важан за одређивање предмета уговора о грађењу по законској дефиницији јесте земљиште. Оно мора бити одређено и папиролошки припремљено осим ако инвеститор и извођач радова другачије не договоре. Што се тиче папиролошки одређеног земљишта под тим се не сматра само купљено земљиште или очишћено земљиште, већ земљиште које је уређено са свим имовинскоправним односима са претходним власницима и са свом пратећом документацијом у погледу дозвола од стране

¹⁴⁵ Царић, С., ет ал, Привредно право, Универзитет Привредна академија, Нови Сад, стр. 248.

¹⁴⁶ Вилус, Ј., нав. дело стр. 22

¹⁴⁷ Совјетское Гражданское право (изд. 1965), (стр. 153) (према др Јелени Вилус нав. дело стр. 22)

општинских власти, као и разних података о особинама земљишта, подземним инсталацијама. Сва ова припремљена документација се предаје извођачу радова који приликом примопредаје сачињава записник о примљеној документацији и тиме почиње да тече рок за поступање по уговору о грађењу. Извођач радова је у обавези да проучи инвестициону - техничку документацију и све планове и скице које иду уз њу. Како је инвеститор лице које наручилац послова он нема потребних сазнања и не мора да има о исправности те инвестиционе - техничке документације. Извођач је у обавези да након што проучи инвестиционо-техничку документацију укаже инвеститору на могуће недостатке или неправилности у изради саме документације. Ти недостаци могу бити материјалне природе у погледу стабилности објекта, сигурности извођења радова, безбедносне природе која се тиче здравља и живота радника или трећих лица. Он може указати инвеститору на те недостатке и може предложити измену предмета уговора о грађењу. Та измена се може огледати у промени одређених делова инвестиционе - техничке документације у погледу самог плана или у погледу избора материјала и начина изградње. То се може урадити или променом и допуном уговора или анексом уговора о грађењу. Сврха је да не дође до велике промене у цени измењених делова јер ако би дошло, а инвеститор не прихвати да исплати разлику онда би извођач радова био на губитку. По законској одредби члана 633. ЗОО инвеститор је у обавези да свако одступање од предвиђене инвестиционо - техничке документације у писменој форми да сагласност или налог извођачу радова који у исто време представља измену предмета уговора о грађењу. Ако би извођач радова мимо знања инвеститора својеволјно изменио одређене делове у инвестиционој - техничкој документацији, инвеститор би имао основа за накнаду штете због непоштовања уговора о грађењу, а извођач радова би произвео себи трошкове који му неће бити надокнађени тако да би био на великом губитку. Међутим, и инвеститор има законску обавезу поштовања уговора услед чијег непоштовања би дошло до раскида уговора уколико би у битнијој мери изменио инвестициону – техничку документацију која знатно одступа од уговорене и тада би извођач радова имао право на раскид уговора о грађењу због битно измењених околности. Инвеститор је ограничен самим изменама и одступањима од усвојене инвестиционе – техничке документације, на којој је дата сагласност од стране надлежних органа услед чијег не предржавања би дошло до забране грађења и тражења нове сагласности на тада већ измењену инвестиционо – техничку документацију.

1.3 Цена као елемент уговора о грађењу

Други битан елемент уговора о грађењу је цена¹⁴⁸. Ако цена не буде уговорена сматра се да уговор о грађењу није закључен. У земљама англосаксонског права цена није битан елемент за закључења уговора о грађењу и уговор може бити пуноважан без ње. Сматра се да инвеститор након завршених радова и примопредаје објекта исплаћује цену која се иначе исплаћује за израду таквих или сличних објеката. То је ткз. систем преседана. У Републици Србији, приликом закључења уговора о грађењу цена мора бити одређена или одредива, тј. ако је одредива онда морају бити познати и утврђени елементи на основу којих ће то бити урађено. Ако не постоје ти елементи не може се утврдити цена, а како је она битан елемент за пуноважност уговора тако неће бити ни уговора. Законодавац је оставио могућност избора приликом закључивања уговора о грађењу између два начина плаћења цене. Један је начин јединичне цене (по јединици мере), други начин паушалне или укупне цене. „Уговори о грађењу се могу разликовати и према начину утврђивања цене за грађевинске радове. Цене за извршене грађевинске радове са уговорима о грађењу се углавном одређује на два начина: на основу јединичних цена и на паушалан начин“¹⁴⁹

Што се тиче укупне цене (паушална, ђутуре) она може бити одређена за цео објекат, за један део објекта или за поједине фазе градње. Ту се јављају одређени проблеми приликом коришћења оваквог начина одређивање цене. Да би извођач радова могао да одреди укупну цену за извођење радова он би морао добро да проучи инвестиционо - техничку документацију и да сагледа све могуће трошкове који ће се направити у току извођења радова јер ако то лепо не сагледа неће имати могућност за накнаду тих трошкова. Та могућност за накнаду трошкова предвиђена је Посебним узансама о грађењу и у Закону о облигационим односима. Према Посебним узансама о грађењу, у узанси 23. да би нека од уговорених страна имала право да захтева измену уговорене цене потребно је да наступе ванредни догађаји, а у то спада виша сила или догађај који наступају мимо воље уговорених страна. То је дозвољено коришћењем клаузуле *rebus sic stantibus* (промењене околности), то значи да се прихвата систем ревалоризације на основу унапред утврђеног плана утврђивања цене која може бити по систему клизне скале или по захтеву једне

¹⁴⁸ Дедеић П., Ђурић, Ђ., Пословно право, Београдска Банкарска академија, Београд, 2009. год, стр. 181

¹⁴⁹ Капор, В., Царић, С., Уговори робног промета, Научна књига, Београд, 1990. год, стр.535

стране а обично извођача радова. То је омогућено у Закону о облигационим односима у члану 636.став.1. Инвеститор може раскинути уговор о грађењу ако је дошло до наведених ситуација али уз обавезу да надокнади штету и трошкове које је имао извођач. Извођач има право на накнаду трошкова приликом извођења радова и након завршетка истих радова само ако укупна разлика прелази 10 % од укупно одређене цене, и само ако су наступиле ванредни догађаји како је то предвиђено у Посебним узансама. Према Закону о облигационим односима, извођач радова има право на накнаду разлике у висини од преко 2%, а ако је пао у доцњу онда преко 5% у односу на уговорени рок за извођење радова, али у наведеним случајевима може захтевати само разлику у цени која прелази наведене проценте. То је дозвољено у случају промена цена материјала на тржишту или промена цене радне снаге. Овакав начин закључења уговора о грађењу врло незахвалан и по једну и по другу страну. Извођач радова да би испоштовао уговор (*pacta sunt servanta*) може користити материјале који су доста јефтинији или користити неквалитетну физичку радну снагу и смањити број ангажованих радника, а све на уштрб задовољења одређене цене у уговору. Са друге стране инвеститор у овако одређеној цени може добити неквалитетнију грађевину или да услед коришћена неквалитетних материјала извођач радова оствари већу зараду. Постоји могућност да дође до измене цена и услед снижења цена материјала или радне снаге што се у пракси врло ретко дешава, скоро никад. Ако инвеститор авансно исплати целокупан одређен износ извођачу радова пре отпочињања радова извођач неће имати право на накнаду било каквих трошкова услед промењених околности.

Што се тиче уговарања цене по јединици мере (јединичне цене), она има позитивне и негативне стране. Позитивна страна је што се она може одредити за сваку врсту појединачних послова и ту постоји најмања могућност штете по обе стране. То је најчешћи начин уговарања послова јер се њоме прецизно и такстативно уговарају радови за одређени посао. Она може бити одређена по дужном метру, по квадратном метру, по кубном метру или на било који други јединичан начин. Како је уговор о грађењу изузетно сложен, изузетно је незахвално израчунати сваки појединачан посао и могућност накнадних (непредвиђених) послова, те је и овај вид одређивања цене неприступачан по извођача радова. Да би се он заштити он би морао да унесе клаузулу у уговор о грађењу да инвеститор не сме мењати план, пројекат и инвестициону – техничку документацију.

Постоје још два вида одређивања цене, један је применом система кључ у руке који је изузетно близак паушалном систему, разлика је само у томе што за разлику од паушалне цене, цена се односи на комплетан објекат где поред саме градње спадају и пројектовање, надзор и извођење свих грађевинских радова до потпуног оспособљавања грађевине за њену сврху. „ Паушална цена се утврђује унапред и односи се само на уговорене, не и на накнадне радове.“¹⁵⁰ Што се тиче система клизне скале то је комбинација паушалног система и система јединице мере. Она је најзахвалнија за уговарање зато што она штити и инвеститора и извођача радова од промена цена на тржишту. Промена цена може бити у промени цене материјала и радне снаге услед разних пореских оптерећења, услед разних царинских, административних, економских и других околности.

Из судске праксе:

Измена цене из уговора о грађењу

Након доласка у доцњу са извођењем радова, извођач нема право на повећање цене односно примену клизне скале по члану 397. у вези чл. 636. и 637. Закона о облигационим односима. Примена клизне скале након истека уговореног рока била би могућа само ако извођач докаже да је дошао у доцњу са завршетком радова због неизвршења обавеза и пропуста наручиоца.

Из образложења:

Пресудом привредног суда, коју је потврдио Виши привредни суд, усвојен је тужбени захтев и тужени је обавезан да плати тужиоцу уговорену цену на име главног дуга. **Ревизија туженог је уважена.** Врховни суд налази да се у ревизији основано указује на то да је спорни однос између странака расправљен уз погрешну примену материјалног права и то одредбу чл. 636. и 637. Закона о облигационим односима који говоре о измени цена код уговора о грађењу. Наиме, анексом уговора померен је рок завршетка радова на 1. јул 1995. године, у односу на првобитно уговорени рок постављен на 1. децембар 1994. године. С друге стране, тужилац није завршио одређене геодетске радове практично све до закључења главне расправе (14. маја 1996. године), с тим да су радови коначно завршени 4.

¹⁵⁰ Визнер, Б., ет ал, Уговори грађанског и привредног права, Ријечка Тискара, Ријека, 1971. год, стр. 952

априла 1996. године. Након 1. јула 1995. године тужилац је у доцњи са извођењем радова, јер их није привео крају у предвиђеном року, па се не може позивати на измену цене, у смислу члана 636. став 4. Закона о облигационим односима. Тужилачка страна која захтева измену цене не може се позивати на промене околности које су наступиле по истеку уговореног рока за извођење радова. Након доласка у доцњу са извођењем радова, тужилац извођач нема право на повећање цене, односно примену клизне скале по члану 397. Закона о облигационим односима, а у вези чл. 636. и 637. Закона о облигационим односима и члана 5. Анекса уговора. Клизна скала као заштитна монетарна клаузула којом се врши ревизија цене геодетских радова у случају варијација самих цена материјала, рада и других елемената, такође се везује за уговорени рок завршетка радова, тако што се имају у виду промене цена елемената онако како се користе у појединим фазама премера непокретности. Примена клизне скале након истека уговореног рока била би могућа само ако извођач докаже да је дошао у доцњу са завршетком радова због неизвршења обавеза и пропуста наручиоца као друге стране уговорнице, што овде није био случај.

(Из решења Врховног суда Србије, Прев. 123/97 од 9. априла 1997. године)¹⁵¹

Ако је до промене цене дошло услед непредвиђених радова, извођач има право тражити промену цене и накнаду тих тошкова уз изричит или прећутан пристанак инвеститора на извођење.

Из судске праксе:

Измена цене из уговора о грађењу због непредвиђених радова

Измена првобитно уговорене цене може се тражити у случају када у току извршења посла настане потреба за непредвиђеним радовима који нису били узети у обзир код одређивања висине цене, а пристанак наручиоца за извођење таквих радова може бити испољен не само изричитим путем, већ и посредно тј. ако је знао за радове а није се успротивио њиховом извођењу.

Из образложења:

¹⁵¹ Пример из судске праксе преузет из електронске базе Интермекс, са веб адресе www.sudskapraksa.com (приступио дана 04.06.2017.год)

Сходно члану 600. *Закона о облигационим односима* извођачу радова који је обавио одређени посао припада накнада која мора бити правична јер представља противвредност коју наручилац дугује извршиоцу радова за извршени посао. Како из изведених доказа произилази да је тужилац **извео непредвиђене радове**, да је тужени о томе био благовремено обавештен, а радовима се **није успротивио**, то основано произилази његова обавеза да наведени износ плати тужиоцу са законском затезном каматом од дана утврђивања висине вредности извршених радова до исплате.

(Из пресуде Вишег трговинског суда, Пж 1607/02)¹⁵²

1.4 Рок као елемент уговора о грађењу

Иако многи аутори који се баве питањем уговора о грађењу сматрају да рок није битан елемент, по природи правног посла уговора о грађењу, без њега не би дошло до испуњења самог уговора или би дошло у неодређеном временском интервалу. То није добро ни за једну страну уговорница тако да инвеститор не би могао да рачуна на завршетак грађевине, а извођач радова на исплату цене након завршетка. Закон овај елемент нормира другачије у дефиницији у члана 630. ЗОО, „Уговор о грађењу је уговор о делу којим се извођач обавезује да према одређеном пројекту сагради у уговореном року одређену грађевину на одређеном земљишту, или да на таквом земљишту, односно већ постојећем објекту изврши какве друге грађевинске радове, а наручилац се обавезује да му за то исплати одређену цену.“, тако да је рок према Закону о облигационим односима битан елемент уговора о грађењу. „ У закону нема посебних одредаба о роковима за извршење обавеза из уговора о грађењу.“¹⁵³ Постоје различите врсте рокова. Постоји главни рок који је јасно и недвосмислено одређен за званични завршетак радова, он може бити одређен у данима, месецима или годинама. На основу главног рока, се формирају други рокови који су обично краћи и формирану су за одређене етапе у процесу грађења, али сви су они везани и усаглашени са главним роком. Да би се то испоштовало потребно је сачинити динамички план расподеле рокова такозвани Гантов дијаграм. Врло је важно препознати

¹⁵² Пример из судске праксе преузет из електронске базе Интермекс, са веб адресе www.sudskapraksa.com (приступио дана 04.06.2017.год)

¹⁵³ Милисављевић, О., Изградња објеката, грађевинско земљиште, планирање и уређење простора и насеља, Марком-публик, Београд, 2000. год, стр. 47

када је рок отпочео да тече, јер од тог тренутка почињу да теку сва права и обавезе из уговора о грађењу. То може бити остављено на аутономији воље – слободном договору између инвеститора и извођача радова да се они споразумеју или може бити стриктно одређено у уговору, али тада повлачи законске последице услед непоштовања рокова. Када је остављено на аутономији воље онда се инвеститор и извођач договарају о почетку сваког рока у свакој етапи грађења и о времену завршетка. Када је законски одређен рок почетка извођења радова сматра се или моменат предаје градилишта или одмах након увођења извођача радова у посао. Неки аутори сматрају да извођач радова може отпочети радове на градилишту и пре него што инвеститор радова прибави грађевинску дозволу да би тиме добили на времену. Међутим, такво схватање је погрешно јер ако се радови отпочну, а претходно није прибављена грађевинска дозвола тиме извођач радова, а и инвеститор као наручилац радова чине привредне преступе и повлаче кривичну одговорност. Наиме, извођач радова је у обавези да приликом отпочињања радова обавести инвеститора. Пожељно је то урадити у писменој форми и завести у грађевински дневник, ради евентуалног доказивања. Такође у обавези је и да обавести грађевинску инспекцију и то у року од 8 дана пре отпочињања било каквих радова на градилишту. Тај рок се сматра довољним да се грађевинска инспекција упозна са дозволом органа, као и техничко-инвестиционом документацијом, као и да ће се поштовати план изградње. Провериће се локација, терен, извођач радова, одговорно лице, надзорни орган и да је све у складу са поднетим захтевом и добијеном дозволом. У супротном самовољно отпочињање радова може проузроковати забрану извођења даљих радова и затварање градилишта. Рок као битан елемент је каузалној вези са ценом, од чега зависи да ли ће доћи до промене цене материјала и радова у смислу повећања или снижења цене, као и зависно да ли је предмет уговора завршен у року или протеком уговореног рока. То је битно приликом захтева за продужењем рока, код спречености извођача радова услед промењених околности. Те околности су таксативно наведене у Посебним уансама број 42¹⁵⁴. Не

¹⁵⁴ Уанса број 42, Посебне уансе о грађењу, Сл.Лист СФРЈ број 18/77, - нарочито се сматрају: природни догађаји (пожар, поплава, земљотрес, изузетно лоше време неуобичајено за годишње доба и за место на коме се радови изводе), мере предвиђене актима надлежних органа, услови за извођење радова у земљи или води који нису предвиђени техничком документацијом, закашњење увођења извођача у посао, поступци наручиоца из уансе 70, закашњење у испоруци опреме ако опрему набавља наручилац или је испоручује лице које је наручилац одредио, непредвиђени радови за које је извођач приликом закључивања уговора није знао нити је могао знати, као и вишкови радова преко 10% од уговорених количина радова.

морају те околности бити скривљене само од стране извођача радова.¹⁵⁵ Извођач радова је у каузалној вези са инвеститором и њихови односи су у сталној интеракцији.

Након протекла рока за завршетак радова, извођач радова нема право да тражи продужетак рока осим ако није наступила нека од последица из горе наведених узанси. Он тиме упада у доцњу¹⁵⁶ и дугује накнаду штете инвеститору за закашњење приликом незавршетка радова. И инвеститор може пропуштањем својих обавеза да упадне у доцњу и да извођачу радова дугује законску затезну камату због кашњења у испуњавању својих обавеза. Поред наведених могућности које су предвиђене узансама може доћи и до продужења рокова за испуњење уговорних одредби. Извођач радова не може увек, а и било би врло незахвално да припреми и поседује целокупан потребни материјал за извођење радова и комплетну механизацију и радну снагу, као и да може одлучивати о ценама радне снаге и материјала на тржишту. Продужење рока се помера све до оне мере док траје сметња. Чим се сметња отклони, извођач радова је дужан да приступи настављању радова. Извођач радова не може злоупотребљавати ове могућности и да стално тражи продужење рокова услед своје неспособности или незнања да заврши предмет уговора јер инвеститор има могућност да одустане од уговора о грађењу и откаже извођачу радова даљу сарадњу.

По завршетку радова, извођач радова обавештава инвеститора, који заједно са њим образује комисију за преглед предмета уговора о грађењу и тиме сачињавају записник. То је битно јер ће се тиме утврдити да ли је испоштована дозвола и техничко инвестициони план градње, као и да завршени радови одговарају наведеном плану. Након успешно спроведене комисије инвеститор и извођач радова сачињавају коначан обрачун.

¹⁵⁵ Узанса број 70, Посебне узансе о грађењу, Сл. Лист СФРЈ број 18/77, Случајеви у којима се радови могу обуставити су следећи, извођач има право да обустави извођење радова, ако је поступцима наручиоца спречен да изводи радове или је због тих поступака извођење радова знатно отежано. Поступцима наручиоца у смислу одредбе става 1 ове узансе сматрају се неиспуњење или неуредно испуњење његових обавеза као што су отклањање недостатака у техничкој документацији на основу које се изводе радови, исплата аванса, исплата привремене ситуације. Извођач може обуставити радове због неиспуњења обавезе наручиоца тек по истеку примереног рока који је оставио наручиоцу за испуњење обавезе.

¹⁵⁶ Више, чл 133 ст.3 ЗОО, „Странка која захтева раскид уговора не може се позивати на промењене околности које су наступиле по истеку рока одређеног за испуњење њене обавезе.“

2. Врсте уговора о грађењу: опште и посебне поделе

Уговор о грађењу има своје модалитете зависно од сложености самог посла. Уговор о грађењу се узима као општи уговор о грађењу у ужем смислу „на основу којег грађевинар преузима само обавезу да изведе грађевинске, грађевинско-занатске и грађевинско-монтажне радове (као и радове који су са њима повезани), као и да изведе завршне радове на неком грађевинском објекту.“¹⁵⁷ Посебни су сви остали уговори који имају неки модалитет уз само грађење. Као такав, уговор може бити, зависно од обима који наручилац стави пред извођача радова само извођење грађевинских радова, а може бити и сложеније природе где поред извођења радова, наручилац жели и да му се изради пројектна документација, прибаве све административно-техничке дозволе, изгради објекат, изведу завршни радови, изврши инсталација опреме и машина, стави у пробни погон, изврши обука будућих кадрова на тој опреми. Због тога, поред уговора о грађењу је потребно закључити још један број посебних уговора са сваким субјектом понаособ. Да то наручилац не би радио и долазио у неприлике око правилног одабира сваког субјекта понаособ и компатабилности као и правилном координацијом, он може закључити један уговор са извођачем радова и ангажовати га да изведе све горе наведене радове. Тако ће наручилац скинути са себе одговорност за евентуалне недостатке приликом одабира пројектанта, или материјала, подизвођача ако ангажује. Сва одговорност за солидност, стабилност, саобразност грађевинског објекта прелази у руке извођача до момента предаје објекта наручиоцу или инвеститору. Уговор о инжењерингу који може бити саветодавни или консалтинг инжењеринг или комплетан инжењеринг са одредбом кључ у руке.¹⁵⁸

Врсте уговора о грађењу по проф. Антонијевићу су:¹⁵⁹

1. Уговор о грађењу у ширем смислу – Инвестициона изградња грађевинског објекта као целина.

¹⁵⁷ Антонијевић, З., Уговори у привреди, Савремена Администрација, Београд, 1968.год, стр. 281, исто Гаљак, И., Радуловић,З., Пословно право, Висока школа за пословну економију и предузетништво, Београд, 2012.год.149.

¹⁵⁸ Више о Уговору о инжењерингу у : Капор, В., Царић, С., Уговори робног промета, Универзитет Привредна академија, Правни факултет за привреду и правосуђе, Нови Сад, 2007.год , стр. 533 - 536

¹⁵⁹ Више о врсти уговора о грађењу у : Антонијевић. З., Привредно право, 1976. год, стр.369, тадашња подела уговора о грађењу проф. Антонијевића се није задржала до данас код вечине аутора, па ћемо се прихватити подела проф. Царића и Васиљевића на инжењеринг уговор у ужем смислу као консалтинг уговор и ширем као кључ у руке, у општем ужем смислу као по чл. 630 Закона о облигациони односима и општем ширем смислу као изградња инвестиционих објеката у целини.

2. Уговор о грађењу у ужем смислу – чл- 630. ЗОО
3. Уговор о грађењу „ кључ у руке“
4. Инжењеринг.

2.1 Неки посебни уговори о грађењу – Инжењеринг

Уговор о грађењу је самостални именовани уговор који за предмет има изградњу одређене грађевине или реконструкцију и адаптацију постојеће. И то се закључује уговором о грађењу. Али ако наручилац жели израду комплетног грађевинског објекта, он мора закључити доста појединачних уговора са разним уговорним странама, да ангажује пројектанта да му изради пројекат, па затим извођача радова да изведе тај објекат, па онда да купи машине и осталу опрему, па да инсталира ту опрему у том новосаграђеном објекту, па онда да ангажује обуку радне снаге на тој новој опреми и машинама, па да ангажује по потреби додатно сређивање завршних радова. Ту се јавља доста засебних уговора; уговор о пројектовању, уговор о грађењу, уговор о продаји, уговор о заступању, уговор о делу. Због тога, ако наручилац радова не жели да закључује више уговора са разним лицима у смислу појединачних активности и послова на својој грађевини он може закључити један са једним лицем и њему поверити комплетан посао. Такав уговор се назива уговор о инжењерингу. Инжењеринг¹⁶⁰ као један од видова уговора о грађењу се може поделити на уже и шире схватање. Уже схватање би било консалтинг инжењеринг или инжењеринг у чистом облику. Под консалтинг инжењерингом се сматра ангажовање извођача радова који ће извршити одређене послове на неком грађевинском објекту, према проф. Васиљевићу под консалтинг инжењеринг се подразумева „ Обављање одређених услуга интелектуалног карактера, као што су давање идеја, израда студија (техничких, економских, финансијских) пружање савета и стручне помоћи у току изградње и у радовима на изграђеном објекту, стручно-технички надзор над извођењем радова и над изградњом грађевинског објекта, координација свих учесника у изградњи објеката, итд.“¹⁶¹ Шире схватање инжењеринга је „Уговор о грађењу са клаузулом кључ у руке“. То је уговор који је скупне природе јер обухвата више подуговора у себи. „Основна одлика свих

¹⁶⁰ Вучичевић С., Бјелић, М., Привредно право, Београдска пословна школа, Београд, 2011. год, стр. 173

¹⁶¹ Васиљевић, М., Трговинско право, Универзитет у Београду, Правни факултет, Београд, 2006. год, стр. 186

модалитета овог уговора је преузимање од једног извођача обавезе да изврши скупа све радове неопходне за изградњу и употребу одређеног целовитог грађевинског објекта (израда пројектно-техничке документације, прибављање грађевинске дозволе, изградња објекта, куповина и монтажа инвестиционе опреме и пуштање објекта у пробни погон). Предмет обавезе извођача радова код овог уговора може да буде и стручни надзор над извођењем радова, али је чешћи случај да наручилац за ове потребе закључи посебан уговор са другим субјектом о консалтинг инжењерингу¹⁶².

2.2 Уговор о консалтинг инжењерингу

Један од ужих схватања уговора о инжењерингу и облик уговора о грађењу је уговор о консалтинг инжењерингу. У природи посла, под овим уговором се сматра савет и надзор приликом изградње грађевинском објекта. Под консалтинг инжењерингом се сматра обављање одређених услуга интелектуалног карактера¹⁶³ и да је велика грешка што се у правној литератури наводи „да је у непосредном извођењу грађевинских радова и у набавци инвестиционе опреме, да се у тој фази остварење подухвата своди на управљање, саветовање и надзор над радовима.“¹⁶⁴ Консалтинг потиче од енглеске речи што значи саветовање, тако да ће се прихватити став проф. Васиљевића да се под консалтинг инжењерингом сматра саветовање, пружање интелектуалне логистичке подршке, а не грађевински приступ у смислу извођења грађевинских радова. Консалтинг инжењеринг је у вези са Инжењеринг уговором кључ у руке у смислу да наручилац посла, обично закључи уговор о консалтинг инжењерингу са независном организацијом у смислу надзора на радовима ако са другим субјектом закључи инжењеринг уговор кључ у руке. Тако ће имати независан и објективан приступ информацијама о свим информацијама које

¹⁶² Васиљевић, М., нав. дело, стр. 185

¹⁶³ Већ смо навели да под појмом консалтинг инжењеринга, проф. Васиљевић сматра да су то разни видови давања предлога и идеја, израда студија у техничком, економском, финансијском смислу, пружање савета и стручне помоћи у току изградње и приликом радова на изграђеном објекту, стручно технички надзор над извођењем радова и над изградњом грађевинског објекта, као и координација учесника у изградњи. Више о консалтинг инжењерингу: Царић, С., ет ал, Привредно право, Универзитет Привредна академија, Нови Сад, 2016. год, стр.274, слично Симовић, В., Оргински, М., Неки аспекти нуђења и уговарања објеката кључ у руке са фиксном ценом без примене клизне скале, Зборник радова инжењера и техничара, Београд, 14-15.11.1983., стр. 101

¹⁶⁴ Васиљевић, М., Пословно право, Удружење правника у Југославији, Београд, 2001. год, стр. 662.

наручилац добија од извођача радова, а који се тичу самог пројекта, извођења грађевинских радова, инсталације опреме, завршних радова и др.

2.3 Уговор са клаузулом кључ у руке

Можда и најзаступљенији од посебних уговора о грађењу је уговор о грађењу са клаузулом кључ у руке. Најкомплетнији уговор који садржи грађење као основу. Овај уговор о инжењерингу у себи садржи изузетно широк дијапазон уговора робног промета. Овај уговор нуди all inclusive услугу наручиоцу радова, јер је заштићен од свих могућих недостака и ризика. „Склапање уговора кључ у руке треба сматрати методом уговарања пакета обвеза онако и онолико колико их уговорне странке одреде уз цену која с односи на цијели тако уговорени предмет уговора.“¹⁶⁵ Сва одговорност је на извођачу радова. Уговор је нормиран и у Закону о облигационим односима, у члану 640¹⁶⁶. Ту је назначено да је извођач у обавези да изведе све радове и да је заштићен ценом која је назначена у уговору, а која обухвата све непредвиђене и вишкове радова. Ако наручилац ангажује више извођача, у случају накнаде штете сви извођачи солидарно одговарају према наручиоцу. „Овај уговор код кога се наручилац објекта ослобађа дужности да на било који начин интервенише у току градње треба разликовати од уговора о продаји и куповини грађевинског објекта.“¹⁶⁷ Срж овог начина закључења је да извођач радова самостално преузима на себе извођење целокупног пројекта, од израде пројектно техничке документације, преко добијања грађевинске дозволе, израде свих грађевинских радова, израду завршних и монтажних радова, куповину опреме и машина, инсталацију и постављање опреме и машина, обуку кадрова за рад на машинама, пуштање у пробни рад опрему и машине, добијање употребне дозволе, итд. Овај уговор може у себи садржати и одредбе о надзору над извођењем грађевинских радова као и даљи поступак

¹⁶⁵ Барбић, Ј., Правна проблематика изведбе – Уговор кључ у руке, Приручник за планирање инвестицијских пројеката, Удружење банака Југославије, Привредна штампа Београд, 1981.год, стр.708-709.

¹⁶⁶ Члан 640. Закон о облигационим односима „Ако уговор о грађењу садржи одредбу кључ у руке или неку другу сличну одредбу извођач се самостално обавезује да изврши скупа све радове потребне за изградњу и употребу одређеног целовитог објекта.“ у ставу два је наведено „У том случају уговорена цена обухвата и вредност свих непредвиђених радова и вишкова радова, а искључује утицај мањкова радова на уговорену цену.“ став 3. говори о солидарној одговорности, „Ако у уговору кључ у руке уествује као уговорна страна више извођача, њихова одговорност према наручиоцу је солидарна.“

¹⁶⁷ Славнић, Ј., Уговори у привреди – према закону о облигационим односима, Научна књига, Београд, 1979. год., стр. 169.

имплементације, инсталације и пуштање у погон опреме, али наручилац ради заштите својих интереса и права, ангажује независну инжењерску организацију преко уговора о консалтинг инжењерингу, која врши горе поменуте послове на градилишту. Цена у овом начину закључења уговора је закључена на паушалан начин. Може се исплатити након изградње и пуштања у погон целокупног објекта, а може се уговорити да се авансно уплати одређени износ новца по уговору. „Паушалном ценом се извођач радова обавезује да изгради објекат на основу техничке документације без обзира на касније колебање у цени, ако та колебања нису већа од поскупљења у укупном износу од 2% од укупне вредности рада. То је уговор о грађењу са клаузулом под кључем, јер се симболички указује да се цена односи за све радове који претходе предаји кључева готовог објекта наручиоцу радова.“¹⁶⁸ Још једна повољност за наручиоца овог уговора је да клаузула *rebus sic stantibus* која означава да се уговорне одредбе морају поштовати и ако дође до повећања цене преко 2%. „Спорно је у литератури да ли се ово правило може применити када се трошкови повећају за 2%. Сматрају да је исправније схватање да да уговор о грађењу са овом клаузулом треба сматрати фиксним послом и да се самим тим не треба допустити ревизија цене ако трошкови поскупе за преко 2% јер је овде цена битан елемент уговора по природи посла.“¹⁶⁹ Други начин обрачуна цене може бити **цена трошкова заједно са процентом од трошкова**, „при којој извођач прихвата да реализује целокупни подухват а наручилац плаћа све трошкове који настану у вези изградње, а који су уговором идентификовани, плус хонорар извођачу коме је основ за обрачун збир трошкова.“¹⁷⁰ Када је у питању изградња инвестиционих радова, нарочито у иностранству¹⁷¹, најчешће се користе одредбе и начин овог уговора. Он се још назива и „пакет послови, односно уговори, големи или џамбо послови, а у пракси се наилази на појам комбиновани уговор

¹⁶⁸ Види више: Капор, В., Царић, С., нав.дело, стр. 515.

¹⁶⁹ Више у : Капор, В., Царић, С., нав.дело, стр. 515, где наводе да како извођач има право да задржи вишак који је стекао уштедом на материјалу и радовима, тако да нема право да тражи ревизију цене услед поскупљења. То је ризик који је преузео извођач радова приликом потписивања уговора.

¹⁷⁰ Бубало, П., Уговор о грађењу са освртом са клаузулом „кључ у руке“, Магистарски рад, Универзитет у Новом Саду, Правни факултет, Нови Сад, стр. 155 – 156, наводи још: утврђивање цене се заснива на стварним трошковима, а одређени проценат који се односи на услуге и добит извођача важи и за све касније измене код подухвата тако да у моменту њихове извесности није потребно мењати уговорне одредбе. Неповољно за наручиоца овог посла је што он своје трошкове може сазнати тек на завршетку изградње инвестиционог објекта.“

¹⁷¹ Више: Костадиновић, С., Међународно привредно право, Универзитет у Новом Саду, Економски факултет у Суботици, Суботица, 1995. год., стр. 155, слично Славнић, Ј., Уговори у привреди, Научна лъига, Београд, 1979. год., стр. 169.

или комбиновани инжењеринг и грађевински посао или јендоставно пројектантски и грађевински уговор. Код изградње индустријских и енергетских објеката посао кључ у руке добија једну инетересантну варијанту. Од извођача се тражи не само гаранција да ће изграђено постројење функционисати већ у извођачеве обавезе улази и надзор над радом постројења све док не достигне одређени капацитет производње. Овакви уговори се називају **производи у руке**.¹⁷²

Из судске праксе:

Уговор о грађењу са клаузулом кључ у руке

И код закљученог уговора о грађењу који садржи одредбу "кључ у руке" односно да се цена радова неће мењати, извођач може захтевати измену цене радова ако су се после закључења уговора цене елемената повећале у толикој мери, да би требало да цена радова буде већа за више од 10%. У том случају извођач може тражити само разлику у цени која прелази 10%, осим ако је до повећања цене елемената дошло после доцње извођача.

Из образложења:

Пресудом привредног суда одбијен је тужбени захтев којим је тужилац тражио разлику у цени радова по закљученом уговору о грађењу јер тај уговор садржи одредбу "кључ у руке", односно одредбе о непроменљивости цене. Виши привредни суд је потврдио првостепену пресуду. Врховни суд Србије је уважио ревизију тужиоца. По становишту ревизијског суда, сама по себи чињеница што је између странака закључен уговор о грађењу који садржи одредбу "кључ у руке" не значи да тужилац нема право на разлику у цени. Одредба из члана 640. Закона о облигационим односима искључује обрачун по јединици мере код уговора о грађењу, дакле искључује право извођача на вишкове радова, када је закључен уговор који садржи одредбу о фиксној цени "кључ у руке", а не искључује право извођача да потражује разлику у цени. Према одредби члана 637. Закона о облигационим односима, ако је уговорено да се цене радова неће мењати, у случају да се

¹⁷² Пауновић, М., Правне особености уговора о грађењу у земљама у развоју, Докторска дисертација, Правни факултет, Универзитет у Београду, Београд, 1982. година, стр. 17-18, поред наведених модалитета уговора кључ у руке, споменућемо још и „Обезбеђењем тржишта или гарантовањем тржишта“ где се извођач радова обавезује наручнику да ће откупити производе изграђеног постројења односно да ће организовати и обезбедити њихову продају у одређеном периоду.

после закључења уговора повећавају цене елемената на основу којих је она одређена, извођач може захтевати измену цене радова ако су се цене елемената повећале у толикој мери да би требало да цена радова буде већа за више од 10%. У том случају извођач може захтевати само разлику у цени која прелази 10%, осим ако је до повећања цене елемената дошло после његовог доласка у доцњу.

(Из решења Врховног суда Србије, Прев. 262/94 од 21. септембра 1994. године)¹⁷³

2.4 Остали облици уговора о грађењу

Уговор о грађењу има и друге појавне облике поред наведених који у суштини представљају неки од модалитета уговора о грађењу:

Уговор о надзиђивању стамбене зграде је уговор којим се „уређује међусобни односи стамбене зграде и инвеститора којим се уређују услови под којима се даје на коришћење заједнички део зграде ради надзиђивања. Он садржи податке о згради, рок за завршетак извођења радова, рок за прикључење на инсталацију зграде посебне обавезе за поједине власнике односно кориснике посебних делова зграде, правне последице у случају неизвршења обавеза из уговора “¹⁷⁴ Како је зграда правно лице, потребна је сагласност скупштине стара и дозвола за надзиђивање стамбене зграде.

Уговор о реконструкцији поткровља је сличан уговору о надзиђивању зграде и важе исте одредбе за њега. Ту је потребна сагласност скупштине станара да се дозволи надзиђивање или реконструкција таванског дела или поткровља и адаптација и мењање њене садржине. Извођач је у обавези да у одређеном временском периоду, поштујући пројектно техничку документацију изведе радове на санацији, реконструкцији или адаптацији поткровља, а наручилац посла је у обавези да плати цену за изведене радове.

Уговор о грађевинском надзору је већ наведен у досадашњем излагању рада. Овај уговор треба разграничити од грађевинске инспекције као органа општине који је издао грађевинску дозволу и који води рачуна о њеном поштовању. Уговор о грађењу може бити

¹⁷³ Пример из судске праксе преузет из електронске базе Интермекс на веб адреси: <http://www.sudskapraksa.com/> (приступило дана 04.06.2017.год)

¹⁷⁴ Срдиф, М., Пословно и финансијско право, Виша пословна школа Чачак, Београд, 2006. год, стр.221

закључен као инжењерски консалтинг уговор где ће се ангажовати инжењерска организација која ће водити рачуна о изградњи објекта и спровођењу пројектно-техничке документације или уговор између пројектанта или анучиоца где ће пројектант вршити надзор над извођењем радова. Обавеза инвеститора је да плати цену, а извођача да савесно обавља своју делатност која је предмет овог уговора.

Уговор о извођењу завршних и монтажних радова је сличан уговору о грађењу, мада може имати карактеристике и уговора о делу. Закључује се ради завршних радова на грађевинском објекту који могу бити разне грађевинске или занатске природе. Могу се закључити са инвеститором и извођачем радова, са инвеститором и подизвођачима радова, могу бити између извођача радова и подизвођача. Овде је потребно да извођач прати техничку документацију и изведе радове по њој, као и да достави одговарајуће атесте за употребљени материјал и радове.

Уговор о пројектовању је уговор којим се извођач обавезује да за рачун наручиоца посла изради инвестиционо техничку документацију за грађење објекта. То су пројекти различите садржине и обима. Извођач је у обавези да изради документацију у складу са својом савести, правилима струке и важећим законским прописима. Наручилац је у обавези да извођачу стави на располагање податке потребне за израду инвестиционо техничке документације.¹⁷⁵ Обавеза наручиоца је да плати цену, а извођача да изради предмет уговора.

Уговор о заједничком улагању ради израде објекта је уговор којим два или више субјектата уговарају заједничко деловање са истим циљем а то је израда објекта. Овде се могу јавити у уговорном односу и финансијер и инвеститор, ради заједничке изградње објекта, било у виду концесије, или неког капиталног објекта. Обично се овакви уговори закључују код субјектата који изграђују објекат велике вредности па ради суфинансирања изградње.

¹⁷⁵ Више о: Срдиф, М., ет ал, Уговори у пословању привредних друштава и предузетника, са примерима уговора и судском праксом, Привредни саветник, Београд, 2005. год., стр.555, то су пројекат регулације, копију плана, програме за архитектонске и инсталатерске пројекте, услове за прикључке на инсталације, водовод и канализацију, јака и слаба струја, централно грејање, урбанистичке услове за водовод, податке о геомеханичким испитивањима терена и др.

Уговор о заједничкој изградњи стамбене зграде је уговор између два или више инвеститора или наручиоца посла, а може бити између инвеститора и извођача радова, као и инвеститора и власника земљишта о заједничкој изградњи стамбене зграде. Уговор се јасно прецизира изградња стамбене зграде, са јасним уделитема у каснијој власничкој структури која ће бити подељена или по стамбеним једницима или по бруто квадратури или процентуално након изграђеног објекта у квадратури.

3. Средства обезбеђења уговора о грађењу

Поред наведених основних елемената уговора о грађењу и то предмета, цене и рока, можемо слободно рећи да постоје споредни елементи који су у каузалној вези са главним. Од изузетне су важности за испуњење обавеза из уговора о грађењу као и саме заштите инвеститора приликом пријема предмета уговора о грађењу. Средства обезбеђења штите једног субјекта уговора од евентуалног неиспуњења уговорне обавезе друге стране или услед неблагоприятног испуњења. Та средства можемо поделити на лична и стварна. Лична средства су **уговорна казна, одустаница и јемство**. Стварна су **капара, кауција, залога, хипотека и аванс**, а у неким ситуацијама се користи и **право ретенције** (право задржавања). Уговор о грађењу познаје и лична и стварна средства обезбеђења, а код већих градитељских подухвата она су неминовна и неизоставна. Изузетно је тешко ослонити се само на добру веру међу субјектима закључења, а не ставити као уговорну одредбу или клаузулу бар један вид обезбеђења уредног испуњења уговора.

3.1 Уговорна казна

При заснивању уговорног односа уговарачи полазе од чињенице да ће обавезе из уговора о грађењу испунити у свему како је уговорено. У пракси то не бива увек тако, понекад из објективних, а понекад из субјективних разлога.¹⁷⁶ Као средство обезбеђења да ће се уговор испоштовати, стране могу уговорити уговорну казну као начин гаранције над поштовањем рокова из уговора о грађењу. Уговорна казна је диспозитивног карактера и тиче се обе стране уговорнице. Уговорна казна је још један битан елемент уговора о

¹⁷⁶ Даниловић, Т., Ограничење и искључење уговорне одговорности, Свет Књиге, Београд, 2012. стр. 152

грађењу, али не по природи посла.¹⁷⁷ Она не сматра битним елементом уговора о грађењу, али се у последње време налази у 99,9 % уговора о грађењу. Закон о облигационим односима је наводи у члановима 270¹⁷⁸ до 276. Међутим она не представља само средство обезбеђења – (тзв. одштетна функција – накнада штете) да ће се уговор испоштовати, већ и казну као репресивну меру за страну која није поступила по уговорним одредбама. Уговорна казна је акцесорног карактера и увек је споредна ствар која мора да прати уговор о грађењу и без њега нема функцију., Мора бити уговорена у оној форми која је прописана за главну обавезу.“¹⁷⁹ Уговорна казна се може унети у уговору о грађењу у виду клаузуле. Мада, она се може уговорити и у посебном уговору али се мора везати за главни уговор о грађењу У англосанксонском правном систему уговорна казна је унапред одређена и унета у уговор у грађењу. Тај институт се означава (liquidated damages) или споразум о накнади штете. Правна пракса је подељена па уговорној казни приступају двојачко. Старија правна доктрина сматра уговорну казну као један вид накнаде штете за доцњу у којој се нашао извођач радова који му на време није завршио предмет уговора о грађењу. Тако се може рећи да уговорна казна има одштетну функцију. Новији је сматрају поред накнаде штете и репресивном функцијом, тј. као права казна за непоступање по уговору. Сматра се право на уговорну казну као вид накнаде штете има она страна уговорнице којој друга страна након протекла рока није испунила предмет из уговора о грађењу. То је принцип кумулације. Ако код овог принципа наручилац изричито не наведе да жели да му се исплати и уговорна казна приликом испуњења чинидбе коју је казна обезбеђивала, губи право на касније позивање за исплату уговорне казне¹⁸⁰. Ако је дошло до неиспуњења обавезе једне стране уговорнице, а та страна није пала у доцњу онда поверилац може по систему алтернатије да захтева или испуњење чинидбе или исплату уговорне казне¹⁸¹. Уговорна казна се не може уговорити код новчаних уговора. Начин утврђивања уговорне казне се разликује у законским прописима. Закон о облигационим односима оставља

¹⁷⁷ Масникоса, В., Уговор о грађењу, Магистарски рад, Универзитет Привредна Академија, Правни факултет за привреду и правосудје, Нови Сад, 2010., стр.68, слично Радишић, Ј., Облигационо право, општи део, Номос, Београд, 2008. год, стр. 318.

¹⁷⁸ Чл. 270. став 1. ЗОО, „Поверилац и дужник могу уговорити да ће дужник платити повериоцу одређени новчани износ или прибавити неку другу материјалну корист ако не испуни своју обавезу или ако задоцни са својим испуњењем“ у ставу 2. „ Ако што друго не произилази из уговора, сматра се да је казна уговорена за случај да дужник задоцни са испуњењем.“

¹⁷⁹ Ракић, Г., Уговорна казна, Правни живот, број 10/2006, Том 2, 2006. година, стр. 1155

¹⁸⁰ Више, Даниловић, Т., Уговорна казна у праву, пракси и теорији, Свет Књиге, Београд, 2011. стр.269-270

¹⁸¹ Симоновић, Д., Уговори у области грађевинарства, Грађевинска књига, 2010., стр. 70

слободној аутономији воље да одреде висину уговорне казне у уговору о грађењу. Ако је уговорна казна превисоко постављена па ставља у непогодан положај дужника или уопште није одређена али је унета у уговору о грађењу суд ће је у току поступка одредити имајући у виду реално стање код извођача радова на терену. Посебне узансе о грађењу нормирају другачије начин одређивања уговорне казне. Постоје три начина: 1. у одређеном проценту 1‰ (једном промилу) од уговорене вредности за сваки дан закашњења¹⁸². 2. у одређеном новчаном износу за сваки дан кашњења. 3. у одређеном износу за цео период кашњења¹⁸³. Према посебним усансама о грађењу први начин за одређивање уговорне казне износи 1 промил од укупно уговорене цене радова за сваки дан закашњења ако се радови не заврше у предвиђеном року с тим, што износ тако одређене уговорне казне не може да пређе 5% од укупне цене радова. По члану 1107. ст. 3 ЗОО¹⁸⁴ гласи ако су опште или посебне усансе или други трговински пословни обичаји супротним диспозитивним одредбама ЗОО, примењиваће се одредбе ЗОО, изузев ако су уговорне стране изричито уговориле примену узанси односно других трговинских пословних обичаја. Примењују се посебне узансе само ако изричито стране уговорнице уговоре да их желе у супротном оне нису у складу са законом о облигационим односима који је у својим члановима другачије нормирао поступање у случају уговорне казне. Ако штета по Посебним усансама о грађењу број 56 прелази висину уговорне казне поверилац може захтевати исплату накнаде штете за ту разлику висине уговорне казне. У пракси се често дешава да поверилац захтева исплату уговорене казне од дужника све до техничког пријема предмета уговора о грађењу, међутим тај став је неприхватљив и суд је заузео став да поверилац има право на исплату уговорне казне од тренутка када је дужник пао у доцњу до тренутка када је дужник предао документа за технички пријем, јер све преко тога није у његовој надлежности, тј. изван његових реалних могућности. И треба напоменути као врло важно да поверилац има право тражити исплату уговорне казне све до коначног обрачуна. После тога губи праву да захтева накнаду штете. Саопштење наручиоца извођачу радова да задржава право на уговорну казну може бити учињено и преко грађевинског дневника чију

¹⁸² Посебне узансе о грађењу, број 52

¹⁸³ Стојичић Р., Одговорност извођача грађевинских радова за штету која је настала неизвршавањем уговора о грађењу, ДИП Грађевинска књига, Београд, 1997, стр. 87

¹⁸⁴ Закон о облигационим односима, члан 1107. став 3.

су сваку страницу овериле обе уговорне стране.¹⁸⁵ Треба направити разлику између уговорне казне и споразума о накнади штете, а разлика је у следећем. Споразум о накнади штете (liquidated damages)¹⁸⁶ може бити било који износ, реални али и нереални и он се уговара приликом самог сачињавања уговора о грађењу. Изузетно се примењује у англосанксонском праву и у међународном праву (FIDIC,RIBA, ICE.)¹⁸⁷. Споразум о накнади штете је најчешће одређен у фиксном износу.

Код употребе уговорне казне приликом неиспуњења обавезе након раскида уговора о грађењу, судска пракса је неуједначена, где,, Полазећи од акцесорне природе уговорне казне, с једне стране, и последица раскида уговора због неиспуњења, односно правила да се раскидом уговора уговорне стране ослобађају својих обавеза, с друге стране, добар део наших судова изричито одбија повериоцу право на наплату уговорне казне уговорене за случај неиспуњења након раскида уговора.¹⁸⁸

Из судске праксе:

Уговорна казна због неиспуњења обавезе и задоцнело испуњење

Кад је уговорна казна уговорена за случај неиспуњења обавезе, поверилац може захтевати или испуњење обавезе или уговорну казну, с тим да поверилац не може захтевати уговорну казну због задоцњења, ако је примио испуњење обавезе, а није без одлагања саопштио дужнику да задржава своје право на уговорну казну, као унапред уговорену накнаду штете за задоцњење са испуњењем обавезе.

Из образложења:

Захтев тужиоца у овом спору односи се на **исплату уговорне казне због задоцњења** у испуњењу обавезе (члан 273. став 5. Закона о облигационим односима). Према утврђеном чињеничном стању, странке су закључиле уговор о купопродаји локала у Тржно - пословном центру "К..." у Н. по коме је тужени био у обавези да локал преда тужиоцу до

¹⁸⁵ Јанковец,И. и Мићовић, М. Привредно право, Правни факултет Крагујевац, Крагујевац, 2006. стр. 304. према Пресуда Врховног привредног суда, Сл 2239/70 од 23.03.1971. Збирка судских одлука , књига XVI, свеска 3, одлука под бројем 420

¹⁸⁶ Вилус,Ј., нав.дело, стр. 78

¹⁸⁷ Бубало, П., нав.дело, стр. 47

¹⁸⁸ Грујић, Н., Право на уговорну казну у случају раскида уговора због неиспуњења, Правни записи, год 7, бр. 2, 2016. год, стр. 343.

31. децембра 1991. године. Тужилац је своје обавезе као купац извршио у свему према уговору и исплатио купопродајну цену. Тужени своју обвезу **није извршио на време**, већ је локал завршио и предао тужиоцу 1. јула 1993. године. Тужени је **каснио са испуњењем обавезе без оправданог разлога**. На записнику о пријему локала констатовани су недостаци, чије отклањање је тужилац тражио. Недостаци су отклоњени током 1994. године, које је поднета и тужба. Према одредби члана 273. став 5. **Закона о облигационим односима** кад је уговорна казна уговорена за случај неиспуњења обавезе, поверилац може захтевати или испуњење обавезе или уговорну казну, с тим да поверилац **не може захтевати уговорну казну због задоцњења** ако је **примио испуњење обавезе, а није без одлагања саопштио дужнику да задржава своје право на уговорну казну**. У конкретном случају, тужилац је примио локал записнички, а на записнику су констатовани недостаци градње са обавезом њиховог уклањања, **али тужилац није без одлагања саопштио дужнику да задржава право на уговорну казну**, што је битан услов за остварење овог права. У таквим околностима, а у одсуству посебног захтева тужиоца којим недвосмислено изражава своју вољу на задржавање права на уговорну казну код примопредаје локала, тужилац је **изгубио право да накнадно потражује уговорну казну** као унапред уговорену накнаду штете, због задоцњења у предаји локала. Примањем испуњења, **сврха уговорне казне** да осигура извршење уговора, **изгубила је значај**, јер је уговор испуњен. Стога тужилац, не може накнадно потраживати уговорну казну као унапред уговорену накнаду штете за задоцњење у испоруци локала. *(Из пресуде Врховног суда Србије, Рев. 4070/2001 од 14. фебруара 2002. године)¹⁸⁹*

3.2 Одустаница

Као лично средство обезбеђења, одустаница се користи код уговора о грађењу. Одустаница је специфичан облик обезбеђења и слична је уговорној казни, али она се може предати унапред за разлику од уговорне казне која се може активирати само након протеча времена за испуњење чинидбе. „Уговором о одустаници сауговорачи предвиђају овлашћење за једну уговорну страну или и за једну и за другу, да може ако то жели, одустати од уговора с тим да плати другој страни одређену суму новца или јој преда неку

¹⁸⁹ Пример судске праксе преузет из електронске базе Интермекс на веб адреси www.sudskapraksa.com (приступио 07.03.2017.)

другу имовинску корист. У пракси се обично уговара да ће страна која овлашћена да одустане од уговора, морати да плати одустаницу, тек пошто одустане од уговора, али је могуће и да се одустаница преда унапред, у тренутку закључења споразума или одмах после тога.¹⁹⁰ Одустаница се уговара и постоје два начина за њено коришћење¹⁹¹. Може се обећати, а може се приликом уговарања одмах и предати. Коришћење одустанице је врло лако. Довољно је да једна од страна изјави другој страни да одустаје од уговора. Тиме се аутоматски раскида уговор. Кривица није потребна за оправдавање коришћења одустанице већ само изјава воље. Једном изјављена воља за раскидом уговора и одустајањем нема ретроактивно дејство, тј. не може се повући.

3.3 Капара

Капара је стварно средство обезбеђења. Користи се и у грађевинарству. „Капара је она сума новца или нека друга имовинска вредност која се предаје приликом закључења уговора као знак да је уговор закључен и као средство обезбеђења његовог извршења.“¹⁹² Треба правити разлику између капаре и аванса. Капара се даје као чин закључења уговора, тиме се показује да је уговор закључен, док се аванс даје на име делимичног испуњења уговорне обавезе. Приликом одустанка и раскида уговора, капара се не враћа даваоцу капаре већ пропада заједно са уговором. Зато се она и сматра средством обезбеђења, јер њеним давањем, странка је у обавези да поштује уговор, у супротном ће се суочити са губитком капаре, који није занемарљив у погледу финансијског дела.

3.4 Кауција

Стварно средство обезбеђења као и капара. Кауција се такође користи код уговора о грађењу. Даје се у новцу приликом закључења уговора. Уобичајено је полагање кауције приликом закључења уговора путем јавног надметања. „Кауција такође гарантује

¹⁹⁰ Ђорђевић, Ж., Станковић, В., Облигационо право, Савремена Администрација, Београд, 1980., год., стр. 559

¹⁹¹ Голдштајн, А., Привредно уговорно право, Информаторов приручник за кадрове, Загреб, 1967. год, стр. 178

¹⁹² Милошевић, Љ., Облигационо право, Универзитет у Новом Саду, Научна књига, Београд, 1972. год, стр. 81

испуњење уговора, јер давалац губи кауцију, уколико не би био извршен уговор без обзира да ли због његове кривице или без његове кривице.“¹⁹³

3.5 Хипотека

Стварно средство обезбеђења које најчешће користе банке приликом давања кредита. „Хипотека је заложно право на непокретним стварима које се стиче уписом повериочевог права у јавне књиге, а оптерећена непокретност остаје и даље у државини дужника.“¹⁹⁴ Сврха овог средста обезбеђења јесте да дужник може користити непокретност, али у смислу државине. Он ту непокретност користи и располаже са њом у погледу убирања плодова којима отплаћује уговор са повериоцем. Он нема право отуђења непокретности све док не измири уговорне обавезе према повериоцу.

3.6 Јемство

Код сложених грађења користи се лично средство обезбеђења где се јавља треће лице, које гарантује исплату дуга који направи дужник. Ово средство је више личне природе, и лице које гарантује исплату дуга се назива јемац. Јемство могу дати обе стране да ће уредно испоштовати обавезе из уговора о грађењу. „Уговором о јемству се јемац обавезује према повериоцу да ће испунити пуноважну и доспелу обавезу дужника, ако то овај не учини.“¹⁹⁵ Уговор о јемству ће бити валидан само ако је сачињен у писаној форми. Јемство се може дати за било коју правно-пуноважну обавезу, без обзира на њен предмет. Јемство поверилац може да прихвати, а ако сумња у извршење јемца према дугу дужника, он може тражити од дужника и додатне видове обезбеђења извршења уговора. Уговор о јемству се може раскинути и пре него што настане обавеза, а може се дати и за будуће и недоспеле обавезе. Јемац се позива на извршење обавезе из уговора, само када је поверилац про писаним путем позвао дужника да измири обавезе, а ако је овај инсолвентан онда поверилац позива јемца на то испуњење. Поверилац може прескочити дужника и директно

¹⁹³ Милошевић, Љ., нав.дело, стр. 82

¹⁹⁴ Станковић, О., Орлић, М., Стварно право, Номос, Београд, 1996.год, стр. 269

¹⁹⁵ Закон о облигационим односима, члан 997.

позвати јемца на исплату ако је очигледно да дужник не располаже средствима за испуњење или је пао у стечај¹⁹⁶.

3.7 Банкарска гаранција

Банкарска гаранција је најчешћи вид обезбеђења код уговора о грађењу са освртом на велике инвестиционе подухвате. „Сврха и смисао сваке гаранције је да пружи заштиту ономе у чију корист је дата. То је заштита од комерцијалних ризика, ризика неизвршења или непотпуног извршења преузетих уговорних обавеза. Највећи је међутим ризик од платежне неспособности и инсолвентности дужника, од којих повериоца штити банкарска гаранција.“¹⁹⁷ Најсигурнији начин исплате дуговања једној страни је банкарска гаранција. „Банкарском гаранцијом се обавезује банка према примаоцу гаранције (кориснику) да ће му за случај да му треће лице не испуни обавезу о доспелости измирити обавезу ако буду испуњени услови наведени у гаранцији.“¹⁹⁸ Мора бити издата у писаној форми. Овде се као јемац, гарант јавља банка, која је стабилна финансијска институција и ту нема места сумњи око исплате дуга. „После издавања гаранције банка је дужна да изврши исплату у висини гарантног износа предвиђеног гаранцијом, а није у обавези да исплати пре него што настане правна чињеница из основног уговора (најчешће је то неиспуњење или неуредно испуњење обавезе).“¹⁹⁹ У оквиру овог института „могу се разликовати три правна односа: однос између банке и корисника гаранције, однос банке и налогодавца по банкарској гаранцији и однос корисника и налогодавца по банкарској гаранцији као однос између повериоца и дужника из основног посла.“²⁰⁰ Ту обавезу исплате гаранције може извршити било која банка која потврди обавезе из гаранције. „Иако банка гарант према кориснику преузима самосталну обавезу, она то чини по налогу и захтеву другог лица – налогодавца и за његов рачун. На тај начин је ризик настанка штете који постоји у случају

¹⁹⁶ Више о јемству: Закон о облигационим односима, чл. 997-1012.

¹⁹⁷ Велимировић, М., Инвеститорска банкарска гаранција, Право и привреда, Београд, бр.5-8/2007., стр. 548

¹⁹⁸ Банкарска гаранција, Закон о облигационим односима, чланови од 1083 – 1087.

¹⁹⁹ Више: Бијорац, Р., Штете по основу банкарских гаранција, Правни живот, бр. 9-10, 1992. год, стр. 1613

²⁰⁰ Више види у: Дејановић, Љ., Банкарска гаранција, Правни живот, број 11/2011, Том 3, 2011. година, стр. 609.

неиспуњења обавезе од стране дужника из основног посла пребачен или подељен са трећим лицем – банком гарантом.²⁰¹

3.8 Аванс

Аванс или предујам је стварно средство обезбеђења, али не у потпуности. То је начин исплате дела уговора у самом почетку реализације уговора. „То је сума новца коју једна уговорна страна предаје другој у тренутку закључења уговора, као делимично испуњење своје обавезе из уговора, унапред, пре доспелости те обавезе. Предмет аванса је најчешће сума новца, али то може бити и свака друга заменљива ствар.“²⁰² Најчешће се користи у грађевинарству јер тиме инвеститор даје део новца, цене из уговора о грађењу извођачу радова где му помаже да овај набави средства за рад или прибави опрему и материјал.

3.9 Право ретенције (право задржавања)

Средство обезбеђења које се користи у реалном обезбеђењу. Поверилац доспелог потраживања у чијим се рукама налази нека дужникова ствар има право задржати ту ствар све док му не буде исплаћено потраживање.²⁰³ Ако дужник достави средство обезбеђења да ће бити исплаћена обавеза, поверилац је дужан да ствар врати дужнику. Он ствар може продати само ако претходно обавести дужника, да ће ствар продати и наплатити се из њене вредности.²⁰⁴

Из судске праксе:

Законска залога извођача и право задржавања наручиоца из уговора о грађењу - ретенција – *ius retentionis*

Наручилац грађевинских радова нема законско заложно право на машинама и опреми извођача, ради обезбеђења наплате штете проузроковане престанком извођења радова или повраћаја аванса, по члану 628, већ законско право залогe има

²⁰¹ Вукадиновић, Р., Међународно пословно право посебни део, Институт за правне и друштвене науке, Крагујевац, 2009. год, стр. 481.

²⁰² Ђорђевић, Ж., Станковић, В., нав.дело, стр. 567.

²⁰³ Закон о облигационим односима, чл. 286.

²⁰⁴ Закон о облигационим односима, чл. 288.- 289.

само извођач радова ради наплате цене изведених радова, а да би остварио право задржавања (ретенције) из члана 286. истог закона наручилац мора доказати да има доспела потраживања према извођачу.

Из образложења:

Неосновани су жалбени наводи да се одређивањем привремене мере наведене садржине онемогућава тужени да обезбеди своје потраживање по основу **повраћаја аванса**, по праву задржавања, јер су странке биле у међусобном пословном односу по основу уговора о грађењу, који је по својој правној природи **уговор о делу**. Код уговора о делу одредбама члана 628. Закона о облигационим односима предвиђено је **право залогe ради обезбеђивања наплате потраживања за посленика** - извођача радова и то на стварима које је он направио и осталим предметима које му је наручилац предао у вези са његовим радом, а што у наведеној ситуацији није случај, јер се ради о **задржавању машина** посленика од стране наручиоца. Да би сходно одредбама члана 286. Закона о облигационим односима тужени имао право задржавања туженикових ствари - машина ради обезбеђења доспелог потраживања туженог према тужиоцу, на њему је био терет доказивања да има доспело потраживање према тужиоцу, а што у конкретном случају он није учинио. Стога како не постоји на страни туженог законом успостављено право задржавања, нити је он доказао да има доспела потраживања према тужиоцу, да би сходно члану 286. **Закона о облигационим односима** могао **задржати** његове ствари - машине, а задржавањем истих се тужиоцу онемогућава вршење делатности за коју је регистрован и тиме му се наноси штета у висини добити коју би остварио вршењем исте, то је правилно нашао првостепени суд да су испуњени законски услови за одређивање предложене привремене мере **враћања** задржаних машина тужиоцу.

(Из решења Вишег трговинског суда Пж. 134/06 од 22. марта 2006. године)²⁰⁵

²⁰⁵ Пример из судске праксе преузет из електронске базе Интермекс, са веб адресе www.sudskapraksa.com (приступио дана 09.03.2017.год)

4. Субјекти у реализацији уговора о грађењу

Главни субјекти који учествују у реализацији уговора о грађењу су инвеститор и извођач радова. Поред њих, као врло важни су сви остали субјекти без којих не би било могуће спровести уговор о грађењу у живот. Зависно од предмета грађења и типа та лица могу бити: пројектант, надзорни инжењер, шеф градилишта, подизвођачи радова.

4.1 Инвеститор

Главна личност, иницијатор уговора о грађењу. У нашем позитивном праву је устаљен термин наручилац радова. Закон о облигационим односима га користи. То се може схватити у ужем смислу. Инвеститор је шири појам, јер се поред наручиоца радова може третирати и као финансијер радова. У пракси је много већи проценат овог типа где је инвеститор радова и наручилац. Економски је исплативије било да се ради о приватној градњи, било да је у питању градња у јавном интересу од стране државе и јавних предузећа. Може бити и физичко, а и правно лице. Физичко лице може бити када наручује послове за своје личне потребе, приватна градња, или потребе чланова уже породице. У правној теорији се често узима термин инвеститор. Међутим многи правници критикују термин инвеститор јер је то значење економског типа, а не правног. А може се десити да инвеститор и наручилац радова буду различита лица. Ипак, аутор овог рада се одлучио за назив инвеститор јер је доста садржајнији од термина наручилац радова, разумљивији и учесталији у свакодневном коришћењу.

Инвеститор је лице за чије потребе се гради објекат, он финансира изградњу објекта и на његово име се издаје грађевинска дозвола.²⁰⁶ Тај став је заузео некадашњи закон о изградњи објеката²⁰⁷ док у важећем закону је дошло до одступања и раздвајања тог института. Па закон сада раздваја инвеститора и финансијера. Инвеститор је лице за чије потребе се гради објекат и на њега гласи грађевинска дозвола док је финансијер лице које финансира или суфинансира изградњу и има сва права као инвеститор осим права својине на објекту који се гради.

²⁰⁶ Закон о изградњи објеката СЛ.Гласник РС, број 44/95, 24/96, 16/97, чл.2 ст.16

²⁰⁷ Закон о изградњи објеката СЛ.Гласник РС, број 44/95, 24/96, 16/97,

4.2 Извођач радова

Једна од најбитнијих личности код уговора о грађењу. Наравно, велика одговорност која се може произвести приликом грађења најчешће се приписује управо извођачу радова. Јер управо је извођач радова оно лице које је у првим редовима на терену и у првом контакту са грађевиним. Па се због таквог својства и први позива на одговорност накнаде штете која проистекне из уговора о грађењу. Према посебним узањима о грађењу извођач се дефинише као правно или физичко које је уговором закљученим са наручиоцем прихвати обавезу да изведе радове који су предмет уговора²⁰⁸. То становиште које је заузето пре 40 година у тадашњем законодавству и данас није начелно промењено. Више не постоје организације удруженог рада као и могућност да физичко лице обавља делатност извођача радова. Важећи закон о планирању и изградњи нормира извођача радова у свом члану 150²⁰⁹. Не може било који извођач радова да изводи било који предмет уговора о грађењу. Закон познаје више структура извођача радова зависно од сложености саме грађевине. Па је тако за извођење одређених радова за које дозволу за грађење издаје министар потребно да извођач радова поседује и одређене квалификације уз прописане услове, а то је да је већ градио исте или сличне објекте тј. да има одређене стручне резултате²¹⁰. Такође, извођач радова мора имати и одређени број лица са квалификацијама и потребним лиценцама да би могли бити одговорна лица на градилишту и водити градилиште. Предузетник као физичко лице, може бити извођач радова али његове могућности што се тиче послова градње су доста сужене, има ограничења.

²⁰⁸ Шурлан П., Золтан Б., Збирка прописа о изградњи инвестиционих објеката, са објашњенима, судском праксом и примерима уговора и посебне узање о грађењу, Привредна штампа, Београд, 1981, стр. 578-579, где је наведено: „Извођач може бити организација удруженог рада, или друго правно лице које испуњава за то прописане услове и које је регистровано за делатност у коју спадају уговорени радови. Извођач може бити и физичко лице тј. ималац самосталне занатске радње регистроване за извођење односних радова, с тим да вредност радова који се уступају самосталном занатлији према ограничењима која важе у СР Србији не може прећи износ од 500.000 динара за цео пројекат односно за радове који се изводе у току једне године“.

²⁰⁹ Закон о планирању и изградњи, Сл Гласник РС бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014 и 145/2014), члан 150. став 1, наводи: „Грађење објеката, односно извођење радова може да врши привредно друштво, односно друго правно лице или предузетник (у даљем тексту: извођач радова)“

²¹⁰ Види више; Закон о планирању и изградњи, чл. 150. став 2. и став 3.

4.3 Остала лица која учествују у изградњи

Већ смо рекли да су инвеститор и извођач радова главна лица код уговора о грађењу. Међутим, улога осталих лица је од изузетне важности.

4.3.1 Пројектант

Пројектант је термин који се користи у нашем праву. Познат је још као и архитекта. То је лице које има завршену високу школу и потребне лиценце за обављање послова. Оно мора поседовати форму правног лица, тј. мора бити уписано у регистар агенције за привредне регистре.

Пројектант израђује пројектно(инвестиционо)-техничку документацију. Ангажован је од самог почетка где израђује скицу идејног решења, па ако би инвеститор био задовољан онда до саме израде пројектно-техничке документације, са комплетним упуштвима о величини зграде, фасади, облику, материјалима који ће се користити за њену израду. Према FIDIC²¹¹ упуштвима, пројектанти се могу сматрати и консултантима. То су лица која могу иступати у име и за рачун инвеститора.

Он може бити у уговорном односу са инвеститором и тај уговор се зове уговор о пројектовању²¹². (Више о пројектанту ће бити у глави о одговорности пројектанта.)

4.3.2 Шеф градилишта

Извођач радова именује лице које ће бити одговорно лице на градилишту и које представља извођача радова. Оно руководи изградњом на градилишту. Закон²¹³ познаје термин одговорни извођач радова. То лице је у директној вези са надзорним органом - инжењером који представља интересе инвеститора. Та два лица представљају директне представнике страна уговорница на градилишту. За одговорног извођача зависно од врсте грађевине, прописани су одређени услови и квалификације које оно мора да испуњава. То

²¹¹ FIDIC Услови уговора о грађењу, МДБ Хармонизовано издање, 2010.год, стр. 11, чл. 3.1

²¹² Више о уговору о пројектовању у делу разграничење уговора о грађењу са уговором о пројектовању

²¹³ Више, Закон о планирању и изградњи, чл. 151.

је степен образовања, лиценца, радно искуство и стручни резултати. Стручни резултати се мере по броју грађевина на којима је руководио грађењем. Извођач радова је дужан да обавести инвеститора о личности одговорног извођача радова односно шефа градилишта.

4.3.3 Надзорни орган

Постоје два типа надзора код уговора о грађењу.

Први тип је надзор локалних управних органа у виду разних инспекција који надгледају ток изградње и да ли извођач радова поступа по датом плану. То је инспекцијски надзор. Лица које врше овај вид надзора не могу да учествују као стручни орган надзора одређен од стране инвеститора²¹⁴.

Други тип је надзор од стране инвеститора преко свог надзорног органа - инжењера који је у директном контакту са грађевином и прати сам ток изградње. Проверава да ли се поступа по инвестиционо техничкој документацији, да ли се поштује употреба предвиђених материјала, ког квалитета, итд. Лице које врши стручни надзор иступа у име инвеститора, али само са одређеним овлашћењима. Он даје стручна упутства извођачу радова која су за њега обавезна али тек када их уписује у дневник грађења. Јер лице који врши стручни надзор може утицати на ток градње али само у оквиру овлашћења. Он не може закључивати нове уговоре са извођачем нити мењати инвестиционо техничку документацију осим ако нема специјално овлашћење инвеститора. Надзор овог типа је детаљније објашњен у посебним узансама о грађењу у узанси број 99.²¹⁵ Извођач радова је дужан да наручиоцу омогући вршење стручног надзора.²¹⁶ Наручилац може стручни

²¹⁴ Закон о планирању и изградњи, чл.153, став 2.,3. и 4.

²¹⁵ Посебне узансе о грађењу, број 99, „Наручилац има право да врши стручни надзор над радовима извођача ради проверавања и обезбеђења њиховог уредног извођења, нарочито у погледу врста, количина и квалитета радова, материјала и опреме и предвиђених рокова.“ у другом ставу „Ради вршења стручног надзора наручилац има право приступа на градилиште, у радионице, погоне, и места за ускладиштење материјала.“ у трећем и четвртном ставу „Стручни надзор врши лице које наручилац одреди и о лицу одређеном да врши стручни надзор и његовим овлашћењима наручилац обавештава извођача.“

²¹⁶ Посебне узансе о грађењу, број 100, исто решење видети и у члану 632. Закона о облигационим односима „Извођач је дужан омогућити наручиоцу сталан надзор над радовима и контролу количине и квалитета употребљеног материјала.“

надзор вршити сам, уколико у радном односу има запослене раднике са потребном стручном квалификацијом. Пошто је ово ређи случај, наручилац стручни надзор поверава пројектантској организацији која је израдила инвестиционо-техничку документацију или организацији специјализованој за вршење стручног надзора.²¹⁷ Вршење стручног надзора представља право наручиоца, а не обавезу.²¹⁸

4.4 Подизвођачи радова

Подизвођачи су она правна лица која ступају у уговорни однос на два начина.

На први начин подизвођачи могу ступити у контакт са главним извођачем радова и преко њега добити одговарајуће стручне послове у изградњи. У овом случају, они су за саобразност градње и квалитет изведених радова одговорни извођачу радова. За сваки недостатак касније, инвеститор може захтевати накнаду штете од извођача радова а не од датог подизвођача.

Други начин је да подизвођачи дођу у контакт са послом је директно од стране инвеститора који ће их ангажовати за одређене послове на грађевини. Тада су директно одговорни за свој рад инвеститору који их је и ангажовао.

„Постоји могућност да приликом уговарања извођења радова, инвеститор :

- ❖ Све радове уступи једном извођачу који ће затим ангажовати подизвођаче за поједине врсте радова,
- ❖ Да уступи извођење радова већем броју извођача што се дешава код сложених инвестиционих захвата где се радови фазно изводе. Тада постоје две могућности:
 - по једној опцији да ангажовани извођачи радова заврше посао градње у целини (сваки свој део)
 - да један или више или сви извођачи ангажују подизвођача, односно подизвођаче.²¹⁹

²¹⁷ Бубало, П., нав. дело, стр. 79

²¹⁸ Закон о облигационим односима, чл 603. „ Наручилац има право да врши надзор над обављањем посла и даје упуства кад то одговара природи посла, а посленик је дужан да му то омогући.“

²¹⁹ Лончар Ђетковић, З., Одговорност извођача радова код уговора о грађењу са посебним освртом, нав. дело, стр. 159

Само ангажовање подизвођача је у природи грађевинских послова,“ По правилу, извођач има право да повери извођење радова трећем лицу. Наиме, сложеност реализације већих инвестиционих подухвата захтева учешће више лица у извршењу уговореног посла.“²²⁰

5. Специфичности уговора о грађењу

Основни елементи за пуноважност уговора по Закону о облигационим односима су способност уговарања, сагласна изјава воље, предмет и кауза. Већ смо навели да су битни елементи уговора о грађењу предмет, цена и рок. То су основни елементи који су потребни за пуноважност уговора о грађењу. Уговор о грађењу за разлику од других уговора робног промета и уговора трговинског права има одређене специфичности који га чини самосталним, посебним уговором и одваја од других њему сличних уговора, као што су уговор о делу, уговор о инжењерингу, уговор о пројектовању. Те специфичности су својствене само уговору о грађењу. Под специфичностима уговора о грађењу спадају административно-правне обавезе наручиоца радова, доношење одлуке о изградњи објекта, обезбеђење финансијских средстава, прибављање одобрења за градњу. Закључење уговора о грађењу може бити путем јавног надметања, прикупљањем понуда или непосредном погодбом, а изабрани начин ће диктирати критеријум по коме ће се одабрати понуда и закључити уговор о грађењу у писаној форми. Под специфичностима се подразумевају и обавезе инвеститора и обавезе извођача радова, као и примопредаја завршеног објекта, као предмета уговора.

5.1 Административно-правне обавезе наручиоца радова

Под административно-правним обавезама се подразумевају оне обавезе које се намећу и претходе инвеститору као наручиоцу радова да обави и испуни да би могао да отпочне поступак грађења. То су норме, које доноси управни орган који одлучује у поступку давања разних дозвола. Оне су императивног карактера и то значи да нема дискреционог

²²⁰ Мартиновић, Д., Преузимање испуњења извођача и подизвођача грађевинских радова, Правни живот, бр.11/1997, стр.219.

одлучивања о захтеву за издавање дозволе²²¹. Као на пример код грађевинске дозволе „Грађевинска дозвола је управни акт коју надлежни орган издаје на захтев инвеститора. Надлежни орган нема овлашћења да бира између разних алтернатива и решења већ је његово понашање унапред одређено одговарајућим чињеничним стањем и правним прописом који се у конкретном случају примењује, дакле ако сте испунили све прописане услове, надлежни орган вам дозволу мора издати“.²²² У суштини, овај поступак претходи закључењу уговора о грађењу, а да би се он могао спровести у дело потребно је да се испуне одређени процесни услови. Ти услови се тичу одобрења главног пројекта као саме основе уговора, као и давање „зеленог светла“ за грађење. Ту спада одобрење локације као подобне за такав вид грађевине која је предвиђена у главном пројекту, а и давање грађевинске дозволе за покретање радова. Али да би се добили локацијски услови (некада се звала урбанистичка дозвола – локацијска дозвола) може се претходно тражити од органа који издаје грађевинску дозволу да достави информације о локацији у погледу спратности, облика грађевине, намене дате локације самог грађевинског земљишта, пре него што поднесе захтев за испуњавање локацијских услова.

Грађевинско земљиште је дефинисано Законом о планирању и изградњи²²³ и има предвиђену намену коришћења. Оно може бити у свим облицима својине. Грађевинско земљиште може бити изграђено и неизграђено као и уређено и неуређено.²²⁴

„Што се тиче грађења на туђем земљишту у римском праву постоји институт *superficies solo cedit* где је изграђена непокретност на туђем земљишту пратила судбину земљишта и постајала власништво власника те земље.“²²⁵ То је данас доста ублажено и оригинерним стицањем својине власник грађевине постаје и власник земљишта, ако је власник грађевине био савестан и није знао да гради на туђем земљишту а власник земљишта несавестан и знао је да се изводе радови на његовом земљишту али у периоду од 3 године од дана завршетка грађења а најкасније 10 година није захтевао од власника грађевине да му исплати вредност земљишта. Када је ситуација обрнута, па градитељ зна да гради на

²²¹ Више: Констадиновић, Д., Основе привредног права, Београд, 2004.год, стр. 263.

²²² Ђурић, Н. Спајић, М., Приручник о грађењу објектата, Службени Гласник, Београд, 2000. година, стр. 34

²²³ У члану 82. је наведено да је грађевинско земљиште оно земљиште које је одређено законом или планским документом за изградњу и коришћење објектата, као и земљиште на којем су изграђени објекти у складу са законом.

²²⁴ Закон о планирању и изградњи, Сл. Гласник РС, бр.72/2009, 81/2009 -испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011., 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014 и 145/2014, чл. 84 - 87

²²⁵ Бабић, И., Правна природа грађевинског земљишта, Правни живот, број 10/2005, Том 2, 2005. год.,стр. 555

туђем земљишту, а власник земљишта не зна да се изводе радови на његовом земљишту, тада власник земљишта може да добије право својине на објекту, може да захтева рушење и уклањање објекта и накнаду стварне штете као и измакле добити, а може и градитељу продати земљиште.

Грађење не може почети без грађевинске дозволе. То значи да ако градитељ нема грађевинску дозволу представља противправно грађење супротно важећим правним прописима и подложно је затварању градилишта, а касније ако се накнадно не добије (конвалидира) грађевинска дозвола и рушењу започетих радова и трајном затварању градилишта. Извођач радова може да крене са грађењем тек оног дана када се донесе грађевинска дозвола, а никако пре. Пракса говори да извођач радова ипак креће са радовима на градилишту пре правноснажности грађевинске дозволе, а када је она коначна, у смислу припреме и чишћење терена, допремања материјала, ангажовања радних машина, обележавања терена, оградавања градилишта и обезбеђења приступа на градилиште. То се спроводи за време док се грађевинска дозвола очекује да се не би губило на времену и пробијању рокова за саму градњу.

Грађевинска дозвола је најбитнији документ од ког све зависи. То је документ који издаје орган локалне самоуправе или град, а негде и министарство зависно од облика и степена грађевине²²⁶. Издаје се у форми решења и представља управни акт. Да би се ова дозвола издала постоје одређени услови који се морају испунити. Они садрже више различитих фактора који сви кумулативно морају бити испуњени да би дошло до одобрења и издавања грађевинске дозволе. Прво је потребно упутити захтев за издавање грађевинске дозволе, па прибавити локацијске услове. Затим, доказ о власништву над земљиштем над којим ће се предмет уговора о грађењу спроводити. То је врло специфичан услов јер лице не мора имати само право својине на земљишту већ може бити и у другим видовима поседа на том земљишту. То може бити право закупа на грађевинском земљишту у јавној својини, као и право коришћења грађевинског земљишта које је уписано у одговарајућу евиденцију.²²⁷ Потребно је још доставити пројекат за издавање грађевинске дозволе (треба доставити у 3 примерка, али сада је све чешћа пракса да се доставља у електронској

²²⁶ Закон о планирању и изградњи, чланом 133. је таксативно наведено којим све условима грађевинску дозволу издаје министарство или покрајински секретаријат. У свим осталим случајевима грађевинску дозволу издаје орган локалне самоуправе или град.

²²⁷ Види више о правима на земљишту у : Закон о планирању и изградњи, чл. 135.

форми, зато што је сада поступак обједињене процедуре по коме грађевинска дозвола треба да се добије у року од 28 дана од дана подношења захтева до дана издавања дозволе) као и доказ о измиреним административним таксама.

Садржина грађевинске дозволе је таксативно наведена у чл.136. Закона о планирању о изградњи. Она треба да садржи податке о инвеститору, објекту чије се грађење дозвољава са подацима о габариту, висини, укупној површини и предрачунској вредности објекта, катастарској парцели, постојећем објекту који се уклања или реконструише, року важења грађевинске дозволе као и документацију на основу које се издаје. *Грађевинска дозвола се издаје у року од 5 радних дана* од дана подношења захтева за њено издавање. На решење о грађевинској дозволи се може поднети жалба у року од 8 радних дана, док на решење министарства или покрајинских органа може се тужбом покренути управни спор. Грађевинска дозвола се може издати и на инвеститора и на финансијера ако се инвеститор сагласи са тим захтевом, међутим новина је да инвеститор и финансијер одговарају солидарно за све обавезе према трећим лицима који проистичу из тог уговора. Важење грађевинске дозволе је две године од тренутка издавања, а максимално трајање је 5 година до тренутка када се треба добити употребна дозвола.

Локацијски услови – некада су се звали урбанистичка дозвола, су акт органа локалне самоуправе којим се дозвољава грађење на одређеној локацији – грађевинском земљишту. Детаљније је регулисана Уредбом о локацијским условима²²⁸. Локацијски услови садрже²²⁹, све урбанистичке, техничке и друге услове и податке потребне за израду

²²⁸ Уредба о локацијским условима, Сл. Гласник, 35/2015, 145/2015.

²²⁹ Уредба о локацијским условима, члан 2. ст.1, а у ставу 4. садрже врло битне податке као што су број катастарске парцеле, као и назив катастарске општине, површину катастарске парцеле, означење класе и намене објекта за чије се грађење издају, бруто површину објекта за чије грађење се издају уколико се услови издају за зграде, податке о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, услове за пројектовање и прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру прибављене увидом у плански документ и/или сепарат о техничким условима изградње, као и назив тог планског документа и/или сепарата, односно услова за прикључење, прибављење од имаова јавних овлашћења који нарочито садрже податке о капацитетима, начину и техничким условима за прикључење, месту прикључења на систем, техничким карактеристикама прикључка, року за прикључење, износу накнаде за прикључење и накнаде стварних трошкова израде услова, које наплаћује имаалац јавних овлашћења, податке о постојећим објектима које је потребно уклонити пре грађења, рок важења, друге податке у складу са посебним законом. Такође врло важно да локацијски услови морају садржати и информацију да у моменту издавања локацијских услова нема фактичких услова за изградњу објекта у складу са поднетим захтевом, као и да је закључење уговора о изградњи недостајуће инфраструктуре са одговарајућим имаоцем јавних овлашћења, претходни услов за издавање грађевинске дозволе, ако се у условима за пројектовање и прикључење које је издао имаалац јавних овлашћења констатује да се објекат за који је поднет захтев не може изградити без изградње или доградње комуналне или друге инфраструктуре, односно додатног припремања или опремања грађевинског земљишта.

идејног пројекта, пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење радова у складу са Законом о планирању и изградњи. Локацијски услови се издају на период важења у трајању од 3 године. Једна позитивна ствар је та да издати локацијски услови не гласе на име подносиоца захтева већ се могу користити у грађевинској дозволи издатој на друго лице. Пре захтева за издавање локацијских услова, инвеститор или наручилац може да захтева информацију о локацији и подобним начинима за грађење на тој парцели. Тиме ће моћи да максимално искористи дату парцелу. Након добијања информације о локацији, он подноси захтев за добијање локацијских услова, који су саставни део грађевинске дозволе.

Доказ о власништву је један од кључних, потребних услова за добијање грађевинске дозволе. У претходним решењима законодаваца, било је потребно да је инвеститор и власник катастарске парцеле на којој ће се спроводити у живот уговор о грађењу, било да је рушење, грађење, адаптација или реконструкција постојеће непокретности. Сада важећи Закон о планирању и изградњи нормира да поред могућности да инвеститор или наручилац радова буде власник непокретности, може бити и у закупу грађевинског земљишта које је у јавном власништву као и по основу уговора о коришћењу земљишта ако је уписано у одговарајуће земљишне књиге.

Главни пројекат је део техничке документације и улази у састав грађевинске дозволе као основ издавања грађевинске дозволе. Техничку документацију сачињавају више докумената зависно од фазе у којој се налази инвеститор. Па тако постоји генерални пројекат, идејни пројекат, главни пројекат, извођачки пројекат и пројекат изведеног стања. Главни пројекат је дело архитекте или пројектанта који је ангажован уговором о пројектовању да изради у име и рачун инвеститора. Садржи изглед будуће грађевине, са свим габаритима, као и материјалима и бруто ценом за израду.

Административне таксе – како је издавање грађевинске дозволе управни поступак, тако се сходно томе наплаћују административне таксе у корист буџета, па таксе морају бити наплаћене пре издавања решења о грађевинској дозволи.

5.2 Доношење одлуке о изградњи објекта

Доношење одлуке о изградњи објекта спада у основне и фундаменталне радње инвеститора. Наручилац посла или инвеститор доноси одлуку о изградњи на начин предвиђен својим актима, односно актима државе и обезбеђује финансијска средства за изградњу.²³⁰ То је индивидуална ствар код сваког инвеститора тако да не постоји неки законски пропис који би обавезивао инвеститора да поступи по њему. Сама одлука се заснива на економско-финансијској конструкцији. Локације подобне за изградњу, које су врло атрактивне, а имају могућности за изградњу вишеспратница су актуелне и инвеститори се врло лако одлучују да изводе грађевинске подухвате.

Када се као орган који одлучује о изградњи објекта јавља Држава, она то ради мало другачије, а то су најчешће капитални подухвати који изискују велика новчана средства и базирају се на великим грађевинама. Ту се јавља ревизија пројекта од стране министарства и давање сагласности на тај пројекат. након тога се приступа одабиру извођача радова.

Као први у поступку доношење одлуке је диспозитивног карактера и она производи све остале правне ситуације кроз уговор о грађењу. Након одлуке да изгради објекат, јавља се одлука да се нађе подобна локација, затим да се среде имовинскоправни односи у вези са локацијом, па онда тражење информација о локацији и добијање локацијских услова за подобност грађевине. Онда израдити пројекат па добити грађевинску дозволу. Након тога треба одабрати адекватног извођача радова коме ће се уступити извођење радова, пратити сам ток грађења. Све време треба обезбеђивати новац за несметан тог грађења. На крају преузети изграђени објекат као и испунити техничке услове за пријем објекта и добијање употребне дозволе. И ту није крај за инвеститора. Он мора бити доступан и одговоран за недостатке који се буду јавили у року гаранције.

5.3 Обезбеђење финансијских средстава

Зависно од степена грађења, величине или карактеристика самог предмета уговора о грађењу, потребне су одређене гаранције у виду обезбеђења несметаног тока извођења

²³⁰ Зељковић, М., Неке специфичности код закључења уговора о грађењу, Годишњак Правног факултета Универзитета у Бањој Луци, бр. 33/2011, стр. 264.

радова на предмету уговора. Да ли ће инвеститор финансијска средства обезбедити путем разних субвенција, кредита, личних средстава или банкарских гаранција, независно од тога, он пред сам почетак мора имати затворену „финансијску конструкцију“ јер у супротном би довео у питање само извођење радова. Неки страни закони предвиђају да се инвеститору пре давања грађевинске дозволе провери бонитет и ликвидност, као и пословање друштва протеклих година, а ако постоје сумње у његову финансијску стабилност тражи се обезбеђење у виду залогa, јемста, кауције или гаранције.

5.4 Прибављање одобрења за градњу

Прибављање одобрења за градњу је један од специфичних елемената код уговора о гађењу, а не тиче се мериторног приступа грађењу већ спада у процесне услове. Само прибављање дозволе је од велике важности за испуњење и спровођење уговора о грађењу. Али да би до самог плана дошло и до израде инвестиционо – техничке документације мора се прво прибавити одобрење за градњу. То је процесни акт који издаје орган локалне самоуправе и има велику важност за инвеститора као наручиоца радова. На основу тог одобрења инвеститор може почети са формирањем идејног решења самог објекта на датој локацији. Одобрење за изградњу се другачије зове грађевинска дозвола. Њу издаје надлежни орган локалне самоуправе, на чијој се територији налази катастарска парцела. Одобрење за изградњу је сложен управни акт који зависи од више докумената. И сви они морају бити позитивни и решени у супротном дозвола се не може добити јер она није дискреционог карактера већ императивног, где сви прописани законом услови за њено издавање морају бити испуњени и тада су у обавези да је издају.

5.5 Начин закључења уговора

Постоје више начина за закључење уговора о грађењу.²³¹ Наиме, како је се уговором о грађењу може приступити само као пословање два правна лица – субјекта у

²³¹ Више о начинима уговарања: Ћировић, Г., Луковић, О., Финансијско пословање и инвестиције у грађевинарству, Виша грађевинско-геодетска школа у Београду, 2005. год ,стр. 121-123

уговору, тако и сам начин закључења мора бити на том нивоу. То значи да закључење уговора може бити путем *а) јавног надметања, б) прикупљање понуда и ц) непосредном погодбом.*

Јавно надметање²³² – представља облик закључења уговора о грађењу где једна страна расписује конкурс за закључење уговора са непознатим и неодређеним бројем извођача радова. Тим конкурсом прописује одређене услове који су потребни да тај извођач радова поседује у виду стручне оспособљености, претходним искуством на истим или сличним предметом уговора о грађењу, па затим потребном квалификованом радном снагом, механизацијом, људством, итд. На јавно објављен и расписан конкурс могу се јавити сва правна лица која испуњавају прописане услове. Тај конкурс може бити у виду огласа у најтиражнијим или другим најтиражнијим новинама, или путем других средстава информисања. На њему се такође објављује где и када се може извршити увид у пројекат и инвестициону техничку документацију, као и која је вредност те грађевине и рок почињања као и завршетка. Понуде се достављају у затвореним ковертама на адресу која је објављена такође у конкурсу. Извођачи који прихвате дату понуду дужни су да се исте придржавају у целости без иједне промене у конкурсу. Јавно надметање је предвиђено да би се смањио утицај и корупција која се одвија баш у овим околностима. Некада је јавно надметање било типично за државне органе када се јављају у улози инвеститора, док је сада сваки већи пројекат било приватних инвеститора било државних у овом начину закључења уговора о грађењу. То је добро из више разлога. Прави се већа конкурентност између привредних субјеката који се баве извођењем радова, а то доводи до снижавања цене, боље понуде, све већом тежњом ка квалитетнијом механизацијом, радном снагом и бољим квалитетом извођења радова. Такође, као новина коју смо усвојили од западних земаља је кауција која је потребна да се приложи уз прихват понуде са јавног надметања, а поводом гаранције да ће прихваћени извођач радова прихватити и закључити уговор о грађењу са инвеститором, као и да ће завршити предмет уговора о грађењу. Није баш тачно одређено и креће се од 10% од бруто предвиђене цене предмета уговора па се негде спомињу и клизне скале зависно од степена изграђености предмета уговора. Код

²³² Више у: Положај извођача радова на лицитацијама и при извршавању уговора о грађењу, Опште удружење грађевинарства и индустрије грађевинског материјала Југославије, Београд, 1986. год, стр. 97-109

капиталних уговора о грађењу, где су велика новчана улагања, као гаранције се јављају разне банке које дају своје гаранције на страни прихваћеног извођача радова.

Закон о јавним набавкама²³³ уређује планирање јавних набавки, услови, начин и поступак јавне набавке, регулише централизацију јавних набавки. Наручилац или инвеститор по овом Закону је државни орган или правно лице за задовољење потреба у општем интересу које нема индустријски или трговински карактер.²³⁴

Код грађења, посебан начин јавних набавки је регулисан члановима 4. 5. и 6. Закона о јавним набавкама. „У члану 4. је наведена набавка добара, а то су куповина добара, закуп добара, лизинг добара. Уговор о јавној набавци добара може обухватити и пружање услуга ако су оне нужно везане за јавну набавку добара (монтажа, превоз, осигурање или друге услуге дефинисане од стране наручиоца). Предмет уговора о јавној набавци добара је и набавка добара из става 1. овог члана коју наручилац финансира у износу који прелази 50%. За примену одредаба овог закона у случају из става 3. овог члана одговоран је наручилац који финансира набавку добара“.²³⁵ У 5. члану је наведена Набавка радова, која гласи „Предмет уговора о јавној набавци радова је: 1) извођење радова или пројектовање и извођење радова описаних у Уредби о класификацији делатности, Сектор Ф - Грађевинарство ("Службени гласник Републике Србије", број 54/2010); 2) извођење радова на изградњи грађевинског објекта узетог као целина који испуњава све економске и техничке захтеве наручиоца. Предмет јавне набавке радова је и извођење радова описаних у Уредби о класификацији делатности, Сектор Ф - Грађевинарство ("Службени гласник Републике Србије", број 54/2010), који се непосредно или посредно финансирају од стране наручиоца у износу који прелази 50% вредности набавке. За примену одредаба овог закона у случају из става 2. овог члана одговоран је наручилац који финансира извођење радова.“²³⁶ У члану 6. истог Закона наведена је Набавка услуга „Предмет уговора о јавној набавци услуга су услуге наведене у Прилогу 1. Уговором о јавној набавци услуга сматра

²³³ Више у :Закон о јавним набавкама, Сл. Гласник РС, бр. 124/2012, 14/2015 и 68/2015.

²³⁴ Исто, чл. 2, више у члану: 1) државни орган, орган аутономне покрајине и орган локалне самоуправе; 2) правно лице основано у циљу задовољавања потреба у општем интересу, које немају индустријски или трговински карактер, уколико је испуњен неки од следећих услова: (1) да се више од 50 % финансира из средстава наручиоца; (2) да надзор над радом тог правног лица врши наручилац; (3) да више од половине чланова органа надзора или органа управљања тог правног лица именује наручилац.

²³⁵ Исто, чл. 4

²³⁶ Исто, чл. 5

се и уговор о јавној набавци чији је предмет: 1) услуге и добра ако процењена вредност услуга прелази процењену вредност добара обухваћених тим уговором; 2) услуге и пратећи радови из члана 5. овог закона који су неопходни за извршење уговора. Одредбе овог закона примењују се и на набавке услуга које се непосредно или посредно финансирају од стране наручиоца у износу од преко 50% вредности набавке. За примену одредаба овог закона, у случају из става 3. овог члана одговоран је наручилац који финансира пружање услуге.²³⁷

Прикупљање понуда – је начин врло сличан начину јавног надметања. Ту такође постоје две стране. Инвеститор који расписује конкурс за прикупљање понуда од стране извођача радова. Капитална разлика између ова два начина је баш у овоме. У начину јавног надметања позив је јаван и упућен *erga omnes* извођачима радова. Па тако сви извођачи радова који испуњавају прописане услове конкурса су конкуренти и ако дају адекватне понуде у смислу испуњавања новчаних гаранција и осталим условима прописаним конкурсом могу закључити уговор. Код овог другог начина прикупљање понуда иде другачије. Ту инвеститор упућује *intuitu personae*, тачно одређеним привредним друштвима извођачима радова понуде за прихват и позив за закључење уговора о грађењу. Разлика је што је у јавном надметању непознат и неодређен број извођача радова, а код прикупљања понуда су познати извођачи радова који су у мањем броју, само се између њих бира онај са најбољим и најодговарајућим условима. Овај начин се користи и када су у питању било државни било приватни наручиоци радова али је доста садржајнији и конкретнији од јавног надметања који траје доста дуго и изузетно је скуп.

Непосредна погодба – је наједноставнији облик закључења уговора где се јављају само два лица. Понуђач и понуђени. То је начин када су оба приватна субјекта, када нема државне понуде за извођењем радова. Доста је непоуздан начин, некоректан и склон је малверзацијама када би се користио у прихвату понуде где се као понудилац јавља држава јер тада јавност не би имала увид у сам уговор као ни у услове који су уговорени за тај правни посао. Ту би се поставило питање ко има дискреционо право да одабере баш тог одређеног извођача радова, под којим условима, на који начин.

²³⁷ Исто, чл.6.

5.6 Критеријуми за уступање радова

Зависно од начина на који је извођач радова прихватио понуду уговора о грађењу са инвеститором, он је у обавези да закључи тај уговор о грађењу. Који су то критеријуми који одлучују о прихвату понуде извођача радова. Код начина за закључење путем јавног надметања и путем прикупљања понуда, комисија одабира најкоректнију понуду. Не бира се најјефтинија нити најеконимичнија већ најкоректнија понуда. Дискреционо право комисије је да одлучи која је то понуда. Пракса говори да су то оне понуде које поред испуњавања тражених услова нуде богато искуство у сличним пословима као и да поседују најквалитетнију радну снагу и механизацију, када је у питању понудилац као приватно лице. Када је у улози понудиоца држава онда је врло незгодно одабрати правог извођача радова, а да не дође до сумње у непристрасног одабира као и у квалитет самог извођача. Међутим дешава се да дође до обарања конкурса на начин што оштећен учесник конкурса докаже да је дошло до злоупотребе положаја или корупције у комисији која бира и одлучује о прихвату понуде. Да би конкурс добио судски епилог морао би да докаже да му је проузрокована штета приликом прихвата понуде на конкурс, а то би било изводљиво тек када би прихват понуде оштећеног прво био прихваћен, па затим одбијен, а да је он у том периоду ангажовао новчана средства као и механизацију и људство. Ако је прихват понуде изведен у законом прописаној форми, иако изабрани извођач радова нуди скупље услуге од оног извођача који је нудио јефтније и у скоро свим осталим условима су слични, не може оборити конкурс нити тражити судску заштиту јер је то дискреционо право комисије које се може правдати разним специфичностима прихваћеног извођача радова.

5.7 Форма уговора о грађењу (*forma ad solemnitatem*)

Приликом закључења уговора о грађењу мора се водити рачуна о форми. Како је то сложен уговор који има изузетно много одредби мора бити урађен у писаној форми²³⁸. *Форма ad solemnitatem* је битна форма уговора која је прописана у Закону о облигационим односима у чл. 630. ст.2 као потребна форма за закључење и то је да уговор о грађењу мора

²³⁸ Више: Букљаш, И., Привредно право, с основама права, Школска књига, Загреб, 1979., стр. 393.

бити закључен у писаној форми. Тумачи се да се уговор о грађењу не мора закључити у писаној форми када су радови већ изведени или су радови мањег обима и захтевности, као и да су обе стране задовољне постигнутим. Али у случају спора, накнаде штете или одговорности и позива на гаранцију неће бити могуће извести баш из разлога недостатка писане форме која ће имати улогу форме *ad probationem* која има доказно дејство у случају судског поступка. Форма *ad solemnitatem* је форма која постоји у свим законодавствима која познају уговор о грађењу као посебног самосталног именованог уговора. Писана форма је такође битна код уговора о грађењу велике вредности када се стране банке и инвестициони фондови јављају као гаранција за испуњење уговорних обавеза, а то је битно да би се евентуално у случају спора могло судски доказивати. Најважнији разлог по коме је потребна писана форма за каснији промет непокретности : „ Разлози ради оправдања писане форме за уговоре о промету непокретности : 1. онемогућавање да се прекорачи максимум својине на непокретностима, 2. обезбеђивање плаћања фискалних обавеза, 3. остваривање права прече куповине и 4. обезбеђење правне сигурности.“²³⁹

Из судске праксе:

Када је у питању уговор о грађењу закон прописује обавезну писмену форму која се подразумева не само за уговор, него и за сву пратећу документацију.

Из образложења:

Другостепени суд налази да испостављени рачуни - отпремнице који садрже спецификацију уграђене опреме, монтаже и повезивања, са таксативно наведеним радовима у конкретном случају, испуњавају садржај који би био предмет записника о примопредаји радова према члану 7. уговора, с обзиром да тужени није спорио квантитет и квалитет рада и обрачуна.

Такође, задовољење форме и закључење уговореног и тако насловљеног записника о примопредаји радова сходно члану 7. уговора о извођењу радова од ... године, био би од значаја, само да је реч о уговору о грађењу, за који закон прописује обавезну писмену форму, која се подразумева не само за уговор, него и за сву пратећу писану документацију.

²³⁹ Трифковић, М., Форма уговора и правна сигурност, Правни живот, ГОД 37, број. 12/87, 1987. год. стр. 1334.

Овде је реч о мешовитом уговору о продаји и извршеном делу, након чијег извршења је фактура - отпремница доказ да је посао извршен, посебно у ситуацији пасивног држања купца, односно налогодавца, у погледу рекламације и приговарања квантитета и квалитета извршеног посла и испоручене опреме, те су неосновани жалбени наводи туженог да није закључен записник о примопредаји радова, те да је на тај начин првостпена пресуда донета уз битну повреду одредаба парничног поступка...

(Из пресуде Привредног апелационог суда, П 5277/2012 од 26. децембра 2013. год.)²⁴⁰

6. Обавезе уговорних страна пре отпочињања радова на изградњи објекта

Стране у уговору имају одређена права али и одређене обавезе. Те обавезе су многобројне на обе стране али су такође и битне јер од њиховог испуњења или неиспуњења зависи сам ток спровођења уговора. Обавезе инвеститора као и извођача радова су дефинисане у разним прописима. Највише их има у Посебним узајансама о грађењу, која се и најконкретније бави проблематиком самог грађења. Неке одредбе административно-правног карактера се налазе у Закону о облигационим односима као и у Закону о планирању и изградњи. Ипак материја о уговорима о грађењу у Србији је на изузетно ниском нивоу, са врло мало правника који се баве овом материјом. Има неколико методологија којим се наводе детаљније разумевање обавеза које произилазе из уговорног односа било инвеститора било извођача радова. Аутор се одлучио да се користи методологијом обавеза инвеститора и обавеза извођача коју је навео Драгољуб Симоновић²⁴¹ јер је доста детаљнија, богатија и свеобухватнија од подела коју наводе други аутори у својим делима.²⁴²

²⁴⁰ Пример из судске праксе преузет из електронске базе Интермекс, са веб адресе www.sudskapraksa.com (приступио дана 01.08.2017.год)

²⁴¹ Симоновић, Д. Уговори у области грађевинарства, Грађевинска књига, Београд, 2010. год, стр. 48-102

²⁴² Види више о самим обавезама инвеститора и извођача код проф. Јелене Вилус у Уговори у Грађењу, Грађевинска књига, Београд, 1968. год, стране од 53 – 103., као и у Предраг Бубало у Уговор о грађењу са освртом са клаузулом „кључ у руке“, Магистарски рад, Универзитет у Новом Саду, Правни факултет, Нови сад, 1985.год, стр. 81 – 106.

6.1 Обавезе инвеститора

Обавезе инвеститора или наручиоца радова се деле на обавезе пре отпочињања грађења као и за време и након завршетка грађења. Неке су административног карактера, као што су прибављање одобрења за отпочињање грађења, као и пријава припремних радова, затим обавештење о почетку извођења радова и да обезбеди појектно-техничку документацију. То су обавезе пре отпочињања радова, и махом су административног карактера где је потребно обезбедити неопходну папирологију и дозволе од надлежних органа. Обавеза увођења извођача у посао је нека граница за почетак радова. Координација радова као и обавеза да све уочене неправилности и примедбе саопшти извођачу и да обезбеди стручни надзор над самим радовима. Обавеза пријема изграђеног објекта након завршетка радова као и плаћање цене се сматрају финалним обавезама за сам уговор и облигациони однос између инвеститора и извођача радова, али тај однос се не гаси у том тренутку већ кроз неки даљи период у погледу гаранција на сам предмет радова и њено одржавање.

6.1.1 Обавеза прибављања одобрења за градњу

Као једна од административних обавеза која је у искључивој надлежности инвеститора да прибави одобрење за градњу. Без тог одобрења не би било могуће да се покрену било који радови на предметној локацији јер би били противни свим императивним законским прописима. Покретање било каквих радова без одобрења за градњу би проузоквало забрану даљих радова од стране надлежне инспекције и подизање поступака зависно од степена заштите (зависно да ли је прекршајни, кривични или привреднопреступни). То одобрење је грађевинска дозвола која је круцијална за покретање самих радова на градилишту. Већ је у раду наведено и обрађено шта она мора да садржи. Грађевинска дозвола се издаје на захтев инвеститора и гласи на његово име. Она се издаје на основу приложене документације и локацијских услова који могу бити издати на било чије име.

Издавање грађевинске дозволе је нормирано у чл. 135. ст.1 Закона о планирању и изградњи.²⁴³

6.1.2 Обавеза пријаве припремних радова и обавештења о почетку извођења радова, увођење извођача у посао

Сама пријава радова је обавезна баш из разлога стварног одобрења радова на терену након што је прибављена грађевинска дозвола, а и од тог тренутка ће се почети са рачунањем рокова за почетак извођења радова. Пријаву врши инвеститор органу који је издао грађевинску дозволу и то 8 дана пре почетка извођења радова. То је потребно да тај орган преко своје инспекције изађе на терен и увери се у испуњење прописаних услова, као што су означавање градилишта, обележавање улаза, табле са информацијама о градилишту, несметан пролаз и сигурност друмског саобраћаја, као и пешака које се крећу поред самог градилишта. Пријава почињања радова је нормирана у члану 148. Закона о планирању и изградњи. Услов је уз пријаву отпочињања радова и доказ о регулисању обавеза у погледу локалних доприноса и других административних такси.

Увођење извођача у посао је детаљно објашњено у Посебним узансама о грађењу и то у 3 узансе од 45 – 47. У узанси 45. је наведено који све услови морају бити испуњени да би извођач отпочео радове. Инвеститор му предаје градилиште које је уговором наведено, обезбеђење и предаја извођачу парцеле или дела парцеле на којој ће се изводити грађевински радови, обезбеђење извођачу право приступа на градилиште, предају техничке документације за извођење радова, предају одобрења за изградњу, обезбеђење средстава за финансирање извођења радова. Најважнија ствар је да извођач радова

²⁴³ У чл.135, ст.1 Закона о планирању и изградњи, је наведено да се грађевинска дозвола издаје инвеститору који уз захтев за издавање грађевинске дозволе достави пројекат за грађевинску дозволу има одговарајуће право на земљишту или објекту и који је доставио доказе прописане подзаконским актом којим се ближе уређује садржина и начин издавања грађевинске дозволе и платио одговарајуће административне таксе. Саставни део захтева је и извод из пројекта за издавање грађевинске дозволе потписан и оверен печатом личне лиценце од стране главног пројектанта.

констатује преузимање и предају градилишта у свој грађевински дневник. Приликом примопредаје градилишта и увођења извођача у посао саставља се записник.

Радови на градилишту не смеју отпочети док се не изврши пријава покретања радова на дозвољеној грађевинској локацији и док се надлежна грађевинска инспекција не увери у испуњеност свих прописаних услова од поседовања грађевинске дозволе, одабира одговорног извођача радова, обезбеђења самог градилишта, као и о техничким условима за покретање припремних радова. Треба се направити разлика између припремних радова и претходних радова иако неки аутори у својим делима не праве. Претходни радови су махом радови без физичких радова и заснивају се на горе наведеним административним обавезама инвеститора. Припремни радови су већ озбиљнији део приступа грађењу и подразумевају да се извођач радова уведе у посед, упозна са пројектно-техничком документацијом као и да именује одговорног извођача радова или популарно шефа градилишта. Што се техничке припреме тиче, то је допремање материјала, механизације, као и прављење прилазних путева, допремање електро-водоводних водова, као подизање барака и складишта за безбедно чување материјала и опреме за увођење радова. Врши се постављање табле на самом прилазу градилишта на којој је све наведено, како се зове инвеститор који изграђује објекат, ко је извођач радова, површина објекта, намена објекта, ко је надзорни орган и одговорни извођач, почетак радова и рок завршетка радова као и скица самог објекта.

Када инвеститор уведе извођача радова у посед где ће радови изводити тада званично извођач постаје одговоран за све на градилишту. Извођач радова именује одговорно лице на градилишту – одговорног извођача радова или шефа градилишта. Инвеститор је у обавези да извођачу преда спремно градилиште у сваком смислу. То значи да је градилиште потребно рашчистити или уклонити старе и постојеће објекте. Такође морају се рашчисти сви имовински и административни проблеми ако су постојали да не би касније правили проблема.

У узансама 46. и 47. је наведено да је инвеститор у обавези да уведе извођача радова у посао у оном року који су дефинисали у уговору. Непридржавање тог рока може имати озвиљне последице. Ако инвеститор не уведе у посао извођача радова, а извођач му за то остави и накнадни примерени рок, па се након и тог примереног рока не уведе у посао

може тражити раскид уговора и право на накнаду штете услед неиспуњења уговорних обавеза од стране инвеститора. Једино нема право на раскид уговора ако је наступила виша сила па је инвеститор оправдано био спречен да уведе извођача у посао и отпочне радове на градилишту.

6.1.3 Обавеза обезбеђења пројектно - техничке документације

Пре него што се отпочну радови на изградњи грађевине инвеститор је у обавези да извођачу радова преда пројекат инвестиционо техничке документације како би се упознао са детаљнијим информацијама о самој грађевини. То спада у основне обавезе инвеститора у оне које се сматрају фундаменталним за саму припрему материјала, радне снаге, механизације. Он мора извршити предају пројектно техничке документације у довољном броју примерака. Извођач је у обавези да се придржава добијене пројектно-техничке документације.

6.1.4 Обавеза координације радова

На градилишту је одговорно лице именовани извођач радова. То лице је представник извођача се зове одговорни извођач радова. У народу је познат као шеф градилишта. Међутим инвеститор да би заштитио своје интересе на градилишту, а како може бити да је неука странка која нема сазнања из области грађевинарства он поставља надзорно лице које ће све време бити у координацији са одговорним извођачем радова и пратити сам ток грађења. То лице које постави инвеститор је обично лице које поседује знања из области грађења, а по струци је пројектант (архитекта). Код међународних уговора то лице може бити и познато под термином саветодавни инжењер. Дешава се да инвеститор ради што ефикаснијег грађења упоредо ангажује више извођача радова и онда мора координирати сваког понаособ да не би дошло до преоптерећења или загушења на градилишту. Или да извођачи радова који су ангажовани на једној инстанци грађења дођу на извођење радова а претходни извођачи нису завршили своју етапу која је услов за извођење друго ангажованих извођача, па би се тиме непотребно направили трошкови ангажовања извођача, а који су спречени за извођење својих радова. Али инвеститор нема утицаја на

координирање извођења радова ако је извођач радова ангажовао своје подизвођаче који ће паралелно са извођачем да одрађују своје задужене послове. То се обично дешава у завршној вази, када приликом израде стамбене зграде, извођач радова ангажује подизвођаче који постављају столарију, молерај, керамику и санитарије, фасаду итд. То координирање са својим подизвођачима искључиво ради извођач радова.

6.1.5 Обавеза вршења стручног надзора и саопштавања примедба извођачу

Да би био сигуран да је понашање извођача радова адекватно по уговору о грађењу, инвеститор је у обавези да обезбеди присуство своје стране на градилишту, која ће бити један вид гаранције да ће извођач радова поштовати уговор, а и сам пројекат за изградњу. Како по обичају инвеститор не располаже знањима грађевинске струке, он ангажује лице које поседује стручну оспособљеност да прати извођење радова и да о свему обавештава инвеститора. Зависно од термина то лице се назива надзорни орган, надзорни инжењер, пројектант или архитекта, али у овом контексту, обавеза тог лица је да посматра извођење радова по пројекту, да ли извођач користи адекватан материјал, квалитетно изводи радове, поштује процедуру и техничку документацију. Такође, то лице је у могућности да сваку примедбу коју нађе саопшти извођачу и да би је отклонио.

Надзорни орган који се налази на градилишту и посматра само грађење има могућности да одступа од пројектно-техничке документације у договору са инвеститором али и то право није без ограничења. Наиме, они не смеју одступити од дозвољене пројектне документације у знатној мери у смислу да ће мењати површину самог објекта или габарите, јер ће то повлачити промену или измену грађевинске дозволе.

6.1.6 Обавеза плаћања цене

Наравно најважнија обавеза инвеститора је плаћање цене. То је сврха облигационог односа као и основ обавезивања извођача радова. Инвеститор је у обавези да исплати цену коју је уговор о грађењу прецизирао са извођачем радова. У питању су обично високи финансијски износи па инвеститор не жели да ризикује да исплати унапред цену која је уговорена, а да извођач не отпочне радове или не заврши предмет уговора. Можда

инвеститор нема финансијских средстава да одједном исплати цену већ то чини по уговореним пројекцијама. Инвеститор може давати новац извођачу радова авансно²⁴⁴. То је пожељно из два разлога, прво извођач не може да тражи касније промену цене која је уговорена ако је материјал поскупео, а он материјал није обезбедио иако је добио аванс за то. Друго, уплатом аванса или предујма инвеститор незванично обавезује извођача да крене са извођењем радова, јер ако то не учини мораће ако дође до раскида да врати аванс који је примио на основу неоснованог обогаћења и наравно да накнади штету због одустанка од уговора.

Саме исплате цене су могуће зависно од договора између инвеститора и извођача на различите начине. Могу се вршити исплате целокупно од једном или након одређених делова у изради. Ти делови који се израђују по етапама називају се ситуације. Најчешће начин су по пројектованим исплатама које се врше наком сваке ситуације. Код зграде се пресек стања и исплате врше на пример приликом израде темеља, па након сваког изграђеног спрата, и на крају када се радови приведу крају, тј. када се оконча израда објекта.

Али као вид обезбеђења инвеститор се може користити правом ретенције. То значи да инвеститор може задржати део новца као вид осигурања док зграда не добије употребну дозволу за све оне радове који случајно нису квалитетно и саобразно урађени и каснијом контролом приликом захтева за добијањем сагласности и техничког пријема зграде ради добијања употребне дозволе се уоче. Те радове који се појаве приликом те контроле је у обавези да уради, заврши или отклони сам извођач радова. И тек након тога ће му бити исплаћен тај заостали део исплате цене. Ако којим случајем извођач радова не жели да поступи по тим налозима инвеститора и отклони те радове, инвеститор је слободан да ангажује другог извођача радова и тим новцем који је задржан плати његове услуге.

²⁴⁴ Вилус, Ј., нав.дело, стр.94,
Бубало, П., нав. дело, стр.99
Посебне узансе о грађењу, узанса бр.29.

6.1.7 Прекид извођења радова од стране службених органа

Иако не спада под обавезе инвеститора, ово питање је врло важно за инвеститора. Радови који су отпочели на градилишту се под будним оком прате од стране надлежне инспекције као вида екстерног надзора. Грађевинска инспекција прати извођење радова од самог почетка и посматра да ли се радови одвијају по добијеној грађевинској дозволи. Ако примете да радови крећу у погрешном смеру или да не испуњавају услове из грађевинске дозволе, а по одобреном инвестиционо-техничком пројекту, грађевински инспектори могу да ураде :

1. Обуставу извођења даљих радова
2. Забрану извођења радова
3. Затварање градилишта

Обустава извођења радова је санкција коју изриче надлежни грађевински инспектор.

6.2 Обавезе извођача радова

Обавезе извођача радова су у далеко већем броју него што су то обавезе наручиоца или инвеститора. Извођач радова након потписаног уговора и приступа градилишту има обавезе доброг домаћина. Он мора водити рачуна о свим детаљима на градилишту.²⁴⁵

Саме обавезе које проистичу су предвиђене и нормиране у више правних прописа. Обавезе извођача радова су наведе у Закону о планирању и изградњи²⁴⁶, у Закону о облигационим односима и у Посебним узансама о грађењу.

²⁴⁵ Ивошевић, Б., Радуловић, М., Привредно (Пословно) право, Универзитет Црне Горе, Подгорица, 1997.год, стр. 339.

²⁴⁶ Обавезе извођача радова су таксативно набројане и наведене само у једном члану 152. Закона о планирању и изградњи., а наведене су и у: Капор, В., Царић, С., Уговори робног промета, Универзитет Привредна академија, Нови Сад, 2007. год., стр. 520-525

6.2.1 Обавезе извођача радова према Закону о планирању

Закон о планирању и изградњи наводи следеће обавезе извођача радова:

1. **Да пре почетка радова потпише пројекат за извођење радова**, јер не може отпочети радове на пројекту док се не сагласи са истим. Зато се и захтева потписивање пројекта јер на тај начин се штите права инвеститора од стране извођача радова касније у случају спора, да извођач није био упознат са пројектом или неким делом пројекта, или да није прочитао пројекат.
2. **Да решењем одреди одговорног извођача радова на градилишту**, који ће представљати интересе извођача радова на терену и заједно са надзорним инжењером руководити грађењем и пратити сам ток грађења. То лице се понаша као руководилац и координатор самог процеса грађења. Као обавезу за извођача радова, одговорни извођач радова мора да поседује одговарајуће лиценце, теоретско знање и праксу извођења радова на истим или сличним пословима. У супротном, извођач радова може прекршајно одговорати ако постави лице које не поседује те квалитете.
3. **Да одговорном извођачу радова обезбеди уговор о грађењу и документацију на основу које се гради објекат**, јер мора имати поред себе ради сталног увида, грађења и извођења радова. Не може ангажовати радну снагу и механизацију без адекватног програма рада, као и завршавање самог предмета грађења. Такође, морају имати поред себе све време на градилишту и у случају инспекцијског надзора, која проверава да се грађење одвија по плану и пројекту.
4. **Обезбеди превентивне мере за безбедан и здрав рад у складу са законом**. То спада обезбеђивање градилишта, опреме и материјала, као и само обезбеђивање од повреда у току извођења радова како људи на градилишту тако и трећа лица, пролазнике.
5. **Подноси пријаве о завршетку темеља и о завршетку објекта у конструктивном смислу**. Након завршеног темеља, извођач радова је у обавези да уради геодетски снимак темеља и исти достави органу који му је издао грађевинску дозволу. Ако је темељ урађен по пројекту и нема одступања, извођач радова добија сагласнот да настави са даљим извођењем радова. Ако је којим случајем темељ урађен са

одступањем од пројекта и добијене грађевинске дозволе, може доћи до заустављања радова на градилишту и поновне инспекције која може накнадно дозволити тако урађен темељ и дати сагласност, док у другом случају може захтевати рушење темеља и поновно извођење радова на истом, по пројекту.

Након завршеног предмета грађења, извођач је у обавези да достави органу који је издао грађевинску дозволу пријаву о завршетку објекта која ће након те пријаве формирати комисију која ће испитати сам предмет грађења и ако је све урађено по пројекту дати технички пријем предмета грађења и употребну дозволу за тај објекат.

6. **Обавеза подношења писмених примедби о недостацима**, се сматра један од начина за правовремено обавештавање инвеститора за одређене недостатке који се уоче било у пројекту, било приликом извођења радова. То је важна обавеза извођача радова јер са њом, ако је правовремено обавестио инвеститора за те недостатке, а овај није реаговао или је реаговао али у смислу настављања радова, касније у случају спора око несаобразности грађевине, извођач скида одговорност са себе за тај део штете који се произведе. Ако пропусти да обавести инвеститора за техничке недостатке у пројектној документацији, извођач радова може бити прекршајно кажњен. Ако је увидео недостатке, а није обавестио инвеститора за исте, па те недостатке почну отклањати приликом саме изградње, могу проузроковати веће трошкове и штету за инвеститора у виду новца и утрошка времена на преправљање радова, што може узроковати са кашњењем са испуњавањем рокова изградње.

Одговорни извођач радова је у обавези да :

7. **Изводи радове према документацији**, да користећи се својим квалитетима и струком, на што бољи начин организује извођење радова према добијеној пројектној документацији.
8. **Организује градилиште**, са правовременим почетком, плановима израде, тако да не долази до загушења градилишта или непотребног гомилања механизације и радне снаге, као и материјала на градилишту.

9. **Обезбеди сигурност објекта**, који се врши на самом почетку отпочињања грађења, тако што се врши ограђивање терена, постављање капија, обезбеђење материјала и механизације, обезбеђење људства на градилишту.
10. **Обезбеди доказ о квалитету радова**, што значи да за сваки коришћени материјал мора користити и одговарајуће атесте који гарантују да је употребљен материјал који је по пројекту предвиђен у обиму и квалитету.
11. **Води грађевински дневник**, који је његов доказ о свим активностима и дешавањима на градилишту, радним ангажовањима, материјалима, времену.
12. **Обезбеђује мерења**, на почетку темеља, ради добијања сагласности, а касније и мерења свих осталих радова, да би се проверило да је рађено по пројекту и да ли је долазило до одступања, што је касније важно због техничког пријема и добијања употребне дозволе.
13. **Обезбеђује објекат и околину у случају прекида радова**. Извођач радова је у обавези да савесно изводи радове на објекту. Али може доћи до непредвиђених околности и привременог обустављања радова који нису у надлежности извођача радова. Зато је у обавези да обезбеди чување градилишта и самог објекта у случају прекида и каснијег настављања.
14. **Обезбеђује документацију на градилишту**, где поред главног пројекта за извођење радова мора имати и грађевинску дозволу, као и решење о именовању одговорног извођача радова. Ако не поседује наведену документацију може доћи до прекршаја и привременог затварања градилишта.

6.2.2. Обавезе извођача радова према Закону о облигационим односима

1. Надзор над радовима и контрола квалитета радова (632. ЗОО)

И Закон о облигационим односима нормира неколико обавеза извођача радова. Једна од битних обавеза извођача радова је да омогући надзор инвеститору приликом извођења радова, као и преглед употребљеног материјала и изведених радова. То је обавеза која је непобитна и не постоји начин да извођач радова ускрати то право инвеститору. Мора му

омогућити сталан надзор, ако не лично инвеститору, онда лицу које заступа интересе инвеститора, нпр. надзорни орган.

2. Одступање од пројекта (633. ЗОО)

Врло битна обавеза извођача радова је одступање од добијеног пројекта. Извођач то право не сме злоупотребити већ мора добити сагласност од инвеститора. Ако не добије сагласност, а приступи извођењу радова, не може очекивати новчану надокнаду или захтевати повећање цене коштања погођених радова. Право на повећање има само уз сагласност инвеститора приликом извођења накнадних радова који нису предвиђени пројектом, а приликом извођења радова поставили су се као неопходни. Међутим, другачија је ситуација приликом наплате хитних непредвиђених радова који ће бити објашњени у следећем члану.

3. Непредвиђени радови (634. ЗОО)

Ако по природи посла дођи до такве ситуације која захтева хитно реаговање, где не постоји могућност добијања сагласности од инвеститора, извођач радова има могућност да изведе те непредвиђене радове. Дефинисано је шта су то непредвиђени и хитни радови. То су радови који се предузимају ради стабилности објекта, спречавање настанка штетног догађаја, услед промене квалитета земљишта, временских прилика, воде или другим ванредним ситуацијама. Након предузетих радњи, који су отклоњени приликом тих ванредних ситуација, дужан је да обавести инвеститора. Тада наводи које је радове предузео и да је био спречен да тражи сагласност због нужности и хитне интервенције осигурања грађевине. На основу тих радова има право тражити исплату цене. Ако инвеститору значајно повећава трошкове, он може тражити раскид уговора о грађењу, али је такође дужан да исплати трошкове до тренутне спорне ситуације, као и реалну или правичну исплату трошкова за изведене непредвиђене и хитне радове.

4. Обавеза плаћања уговорне казне (270. ЗОО)

Као једна од мера обезбеђења испуњења уговора, извођач радова има обавезу исплате уговорне казне за непоштовање уговорних одредби. То непоштовање се огледа у случају не испуњења уговорних одредби или ако закасни са испуњењем.

5. Одговорност за недостатке (619. ЗОО)

У недостатку одредби уговора о грађењу, користе се норме уговора о делу од чл. 614. – 621. ЗОО. Одговорност извођача радова у вези предаје предмета уговора и одговорност за недостатке тог предмета регулише се по одредбама уговора о делу где у случају завршеног посла, посленик је у обавези да обавести наручиоца радова да прегледа рад и да о могућим недостацима обавести посленика који ће те недостатке отклонити. Ако наручилац радова на позив да прегледа предмет уговора, тај предмет прихвати, сматраће се да нема замерки и недостатака и да прихвата предмет уговора у датом стању. На каснији приговор, да предмет има недостатке наручилац има право само ако уочене недостатке пријави посленику, а овај је за њих знао или је морао знати али није их показао наручиоцу.

6.2.3. Обавезе извођача радова према Посебним Узансама о грађењу

Посебне Узансе о грађењу обрађују обавезе извођача:

1. Обавеза проучавања техничке документације (узанса број 13)

Пре него што приступи извођењу грађевинских радова, извођач је дужан да добро проучи техничку документацију. Објашњења и појашњења у вези са техничком документацијом мора тражити од инвеститора. На захтевана објашњења инвеститор је у обавези да извођачу радова достави одговоре у писаној форми. Инвеститор не мора доставити одговоре на објашњења у вези техничке документације ако је исту направио извођач радова. Извођач радова не може мењати техничку документацију (узанса 14), то право има искључиво инвеститор (узанса 15).

2. Обавеза заштите обустављених радова (узанса број 70)

Ако је поступањем инвеститора спречен да нормално обавља радове, извођач је у обавези да привремено обустави извођење радова. Под немогућношћу се подразумева неиспуњење обавеза инвеститора које се огледају у неисправљању техничке документације, или недавање одговора и објашњења извођачу радова везано за техничку документацију. Такође може обуставити ако инвеститор не врши договорене исплате по етапама или привременим ситуацијама. Обуштава радова се може извршити тек након преклузије, тј. након остављеног рока инвеститору за добровољно испуњење.

3. Обавеза обавештавања наручиоца радова (узанса број 74)

И ова узанса је у вези са претходно наведеном узансом, где је извођач радова у обавези да обавештава инвеститора о свим текућим догађајима који се одвијају на градилишту. Као савестан и добар привредник мора стално бити у контакту са инвеститором како би се што целисходније и економичније спроводило грађење и поступало по уговору.

4. Обавеза вођења грађевинског дневника (узанса број 81)

Више као врста обезбеђења за извођача радова, обавеза вођења дневника је једна од битних ставки за извођача радова, где је он у обавези да редовно ажурира и уписује све активности на градилишту. Ту се води рачуна о радној снази, материјалу, радним данима, уплатама привремених ситуација, неправилностима и неподвиженим ситуацијама. Зато се у случају неких проблема, врло лако се могу установити и решити, а дневник употребити као доказ у случају евентуалног спора.

5. Обавеза осигурања грађевинских радова (узанса број 95)

Осигурање се у овој узанси не сматра физичко обезбеђење материјала, радова и градилишта, већ новчано обезбеђење материјала, опреме и градилишта кроз разне полисе осигуравајућих друштава. Извођач је у обавези да осигура материјал, радове и градилиште. Али ако он то пропусти да уради, инвеститор може осигурати наведено, али на рачун извођача радова. Може се десити и делимино осигурање где извођач радова делимично

осигура материјал или радове, а инвеститор може наставити од тог процента до пуног износа осигурање тих ствари.

6. Обавеза омогућавања наручиоцу да врши надзор (узанса број 100)

Узанса број 100 наводи у једној реченици да извођач радова дужан (у обавези) да омогући инвеститору вршење стручног надзора. Под тим се подразумева да извођач радова омогући инвеститоровом стручном надзору вршење контроле и то да му омогући несметан улазак на градилиште, преглед материјала, узорке, квалитет извођења радова, увид у документацију на основу које се врши грађење као и увид у атесте и налазе о квалитету уграђеног материјала, као и изведених радова. Спречавање вршења надзора од стране извођача радова може произвести разне последице, од покретања дисциплинских поступака до раскида уговора.

7. Обавеза обезбеђења и чувања градилишта (узанса број 109)

За разлику од обавезе осигурања градилишта, радова и материјала, обавеза обезбеђења и чувања градилишта је чисто техничка мера. Извођач радова од тренутка када преузме градилиште па све до момента примопредаје грађевине је одговоран за њега. У обавези је да обезбеди од пропасти, уништења, одношења материјала, радова на самом градилишту. Да би то спречио извођач радова ангажује о свом трошку лица која ће обезбеђивати градилиште. Ако има више извођача радова свако одговара за свој део градилишта, радова или материјал. Обавеза чувања прелази оног момента када се изврши примопредаја предмета грађења са извођача радова на инвеститора.

8. Обавеза предаје изграђеног објекта (узанса број 110)

Након завршетка радова извођач радова обавештава инвеститора да су радови завршени и позива га да преузме предмет грађења. Инвеститор тада може извршити интерну контролу над грађевином и утврдити да ли има неких неправилности. Након тога извођач радова и инвеститор приступају коначном обрачуну и закључивању одредби уговора о грађењу до краја.

7. Примопредаја објекта и коначни обрачун

Примопредаја и коначни обрачун.²⁴⁷ Та два термина се обично везују и иду заједно јер је то сам врхунац уговора о грађењу, где представљају одређена права и обавезе за обе стране. Инвеститор ће преузети предмет уговора о грађењу и платити цену, а извођач радова ће испоручити предмет уговора и за то добити цену кроз коначан обрачун. Постоје различита схватања и мишљења око термина примопредаја. Тај термин треба раздвојити од термина технички пријем. Технички пријем објекта се врши тако што инвеститор писаним путем обавештава орган управе – издаваоца грађевинске дозволе да је објекат завршен и позива их да ураде техничку инспекцију објекта након чега ће дати сагласност и употребну дозволу. Тада је објекат званично завршен. Наравно да ту не престаје облигациони однос између инвеститора и извођача. Инвеститор има могућност задржавања дела цене у периоду гаранције за саобразност објекта од стране извођача. У случају штете које проистекне из уговора о грађењу, а тиче се извођача радова у смислу да је терет те штете на њему, инвеститор може тражити од извођача да санира те штетне ситуације и да му након тога исплати пуну цену. У случају да извођач одбије да изведе поправке које су се догодиле у том гарантном року, било да су последица скривених недостатака било недовољним квалитетом извођења са његове стране, инвеститор може уговорити са другим извођачем радова те поправке и санације и њему исплати те трошкове од цене која је задржана од оригинерног уговореног извођача радова који је одбио да изврши те радове.

Примопредаја је радња која се одвија између инвеститора и извођача радова. То је акт воље где долази до више радњи истовремено. Код инвеститора долази до пријема предмета грађења, као и исплате уговорене цене, а код извођача радова до предаје објекта и пријема цене као елемента уговора. Након окончања радова извођач у писаној форми обавештава инвеститора да је предмет грађења завршен. Међутим, како је тај документ изузетно битан за евентуални спор и само рачунање рокова гаранције, исти се може поништити ако предмет грађевине није у тој мери завршен, или завршен са одређеним недостацима.

²⁴⁷ Шогоров, С., Арсић, З., Уговори трговинског права, Правни факултет у Новом Саду, Нови Сад, 2011. год., стр. 193, исто Станковић, М., Станковић, С. Пословно право, Београд, 2002. год., стр. 564.

Примопредаја објекта би у буквалном значењу речи био прелазак предмета грађења из руку извођача радова у руке инвеститора. Разлика је у виду одговорности који произилази и траје све до истека гаранције.

Коначни обрачун је сума сумарум плаћања уговорних обавеза инвеститора према извођачу радова. Приступа се након примопредаје предмета грађења. Инвеститор у могућности да делимично исплаћује извођачу радова цену по привременим ситуацијама и окончаној ситуацији. Приликом сачињавања коначног обрачуна, инвеститор и извођач сређују рачуне. Тада се прави разлика укупно исплаћених аванса, привремених ситуација до износа уговорене цене. Ако је дошло до неких накнадних радова и трошкова, а дозвољени су од стране инвеститора и они се укључују у коначни обрачун. Такође, ако је било испате солидарне штете према трећим лицима, а у уговору су сагласили да је за наканду штете према трећим лицима одговоран извођач радова, онда ће приликом примопредаје и уређивања међусобних потраживања регулисати и део који је исплатио инвеститор.

Из судске праксе:

Закон о планирању и изградњи, члан 155. и 158

Када се сматра да је извођач радова извршио у целости своју уговорну обавезу по основу уговора о грађењу, закљученог по принципу "кључ у руке", даном потписивања окончане ситуације од стране инвеститора или даном техничког пријема изграђеног објекта, односно добијања употребне дозволе?

Одговор:

Из садржине постављеног питања произлази да су парничне странке закључиле уговор о грађењу са посебном одредбом, односно са одредбом "кључ у руке", а да истовремено нису прецизније дефинисале значење ове одредбе. То даље значи да се одговор на постављено питање може дати применом одговарајућих законских одредаба. Одредбом члана 640. Закона о облигационим односима прописано је да ако уговор о грађењу садржи одредбу "кључ у руке" или неку другу сличну одредбу, извођач се самостално обавезује да изврши скупа све радове потребне за изградњу и употребу одређеног целовитог објекта, а у том случају уговорена цена обухвата и вредност свих непредвиђених радова и вишкова радова,

а искључује утицај мањкова радова на уговорену цену Одредбом члана 155. Закона о планирању и изградњи прописано је да технички преглед објекта врши комисија или привредно друштво, односно друго правно лице коме инвеститор повери вршење тих послова, да технички преглед објекта обезбеђује инвеститор у складу с тим законом и да трошкове техничког прегледа сноси инвеститор. Одредбом члана 158. истог закона прописано је да се објекат за који је у складу са овим законом предвиђено издавање грађевинске дозволе може користити по претходно прибављеној употребној дозволи и да орган надлежан за издавање грађевинске дозволе издаје решењем употребну дозволу у року од 5 радних дана од дана подношења захтева за издавање употребне дозволе. Истом законском одредбом прописано је који документи се подносе уз захтев за издавање употребне дозволе па између осталог се прилаже и извештај комисије за технички преглед којим се утврђује да је објекат подобан за употребу са предлогом да се може издати употребна дозвола, као и да се употребна дозвола доставља инвеститору и надлежном грађевинском инспектору. Изведени радови плаћају се на основу привремене ситуације и окончане ситуације, а окончану ситуацију извођач саставља и подноси на исплату по извршеној примопредаји изведених радова.

Према наведеним законским одредбама, инвеститор организује технички преглед објекта, сноси трошкове истог, а и употребна дозвола се доставља инвеститору. Стога, уколико закљученим уговором није што друго предвиђено, произлази да је извођач радова извршио у целости своју уговорну обавезу по основу уговора о грађењу закљученог по принципу "кључ у руке" по извршеној примопредаји изведених радова, што подразумева да су изведени сви уговорени радови, потребни за изградњу и употребу одређеног целовитог објекта.

(Одговори на питања привредних судова, утврђени на седницама Одељења за привредне спорове Привредног апелационог суда, 3. 11. 2015, 4. 11. 2015. и 26. 11. 2015. и на седници Одељења за привредне преступе и управно-рачунске спорове, 30. 11. 2015)²⁴⁸

Из судске праксе :

²⁴⁸ Пример из судске праксе преузет из електронске базе Интермекс, са веб адресе www.sudskapraksa.com (приступио дана 09.07.2017.год)

Грешка у коначном обрачуну изведених радова по уговору о грађењу

Тужилац као наручилац радова и туженик као извођач радова, закључили су уговор о извођењу радова, и сачинили коначни обрачун изведених радова, који су обострано потписали. По том коначном обрачуну из 1996. године, вештаци су нашли у свом налазу и мишљењу да тужилац има потраживање у износу од 1.864 динара. Међутим, тужилац у тужби тврди да постоји грешка у коначном обрачуну из 1996. године, јер је туженик каснио у исплатама, те у том коначном обрачуну из 1996. године није обрачуната уговорена камата. Вештаци су обрачунали законску затезну камату због доцње туженог у исплатама уговорених радова, у износу од 165.000,00 динара. На тај начин вештаци су дали нови коначни обрачун између странака, а оставили су суду да се определи коју ће варијанту налаза и мишљења прихватити. Да ли треба прихватити варијанту коначног обрачуна међусобних обавеза и потраживања из 1996. године, а који је уредно потписан и оверен и самим тим без приговора прихваћен од странака, или нови обрачун који су вештаци сачинили обрачунавајући уговорену камату због доцње туженог у плаћању тужиоцу изведених радова?

Коначним обрачуном се **расправљају односи** између уговорних страна **по уговору о грађењу** и утврђују њихова права и обавеза из уговора. Коначни обрачун врши се по примопредаји изведених радова и садржи вредности изведених радова према уговореним ценама, износ разлике у цени, износ исплаћен по основу привремених ситуација, коначни износ који извођач треба да прими или врати по неспорном делу обрачуна, износ цене који наручилац задржава за отклањање недостатака, податке да ли је објекат завршен у уговореном року или не, те колико износи прекорачење рока, податке о томе који уговарач по ком основу и ком износу захтева наплату уговорене казне, накнаде штете као и њихове оспорене и неоспорене износе, укупни износ цене изведених радова као и податке о свим другим чињеницама о којима није постигнута сагласност овлашћених представника уговарача, (одредбе члана 119. Посебних узанси о грађењу - "Службени лист СФРЈ", бр. 18/77). Иако је сходно изнетом циљ коначног обрачуна да се изврши трајно, дефинитивно и свеобухватно регулисање међусобних права и обавеза поводом окончаних радова по уговору о грађењу, потписивањем коначног обрачуна, странка која је **грешком** пропустила да у коначни обрачун унесе неку од ставки на које по закону или уговору има право, **није**

преклюдирана у том праву и могућности те стога и после потписивања коначног обрачуна може истицати наведене захтеве. Уколико сагласност странака о накнадно изнетим захтевима не буде постигнута потписивањем исправљеног коначног обрачуна, исти ће бити предмет спора и основаност ће се утврдити у парници.

(Правни став - одговор утврђен на седници Одељења за привредне спорове Вишег трговинског суда од 27. септембра 2004. године)

Напомена: Према мишљењу правних стручњака, коначни обрачун је **сагласност воља** уговорних странака, и има исту правну природу као **вансудско поравнање**, које се може побијати због мана воље (заблуда, превара ...), као и сваки рушљиви уговор. (Драгиша Слијепчевић, дискусија на Дванаестом саветовању судија Трговинских судова Републике Србије, Златибор, 22-25. јун 2004. године)²⁴⁹

²⁴⁹ Пример из судске праксе преузет из електронске базе Интермекс, са веб адресе www.sudskapraksa.com (приступио дана 06.08.2017.год)

ШЕСТА ГЛАВА

ОДГОВОРНОСТ ИНВЕСТИТОРА И ИЗВОЂАЧА РАДОВА

Одговорност је једна од битних појмова која се среће код уговора о грађењу. Аналогно, може се користити „За штету која настане због неисправног поизвода оштећеном купцу солидарно одговарају и произвођач и продавац.“²⁵⁰ Одговорност је обавеза извођача и инвеститора да поступа савесно и са пажњом доброг привредника приликом извођења радова на предмету уговора.²⁵¹ Одговорност извођача је далеко већа од одговорности инвеститора, зато ће јој се поклања више пажње. Одговорност извођача радова је врло комплексна појава и има више различитих облика. Извођач је оно лице које је на терену у директном контакту са извођењем радова, под чијом ингеренцијом се спроводи грађење, одабир материјала и уградња тог материјала, па је зато и одговорност за стабилност и солидност те грађевине на извођачу радова. Извођач радова мора са посебном пажњом да води рачуна да „Квалитет радова и квалитет употребљеног материјала су тесно повезани, па се стога не може говорити о успешно изведеним радовима, ако није употребљен одговарајући материјал, као што не може бити говора о квалитетном материјалу, ако није уграђен на квалитетан начин. У вези са квалитетом радова и материјала је гаранција коју извођач даје у погледу квалитета материјала, радова и функционисања објекта.“²⁵² Одговорност се може поделити на одговорност извођача радова пре отпочињања самих радова, за време извођења радова и одговорност након завршетка и примопредаје објекта (грађевине). Из тога произилази да одговорност извођача радова настаје оног тренутка када он крочи на градилиште. Од тог тренутка на извођача радова прелазе разне обавезе из којих настаје одговорност за саму стабилност, солидност и саобразност грађевине. Извођач радова има одговорност за квалитет и одабир грађевинског земљишта, за квалитет

²⁵⁰ Радованов, А., Зборник судске праксе, Нови Сад, 2009. год, Солидарна одговорност прозвођача и продавца - Врховни суд Војводине, Гж 1389/76 од 17.03.1977., стр. 93.

²⁵¹ Радованов, А.,Петровић, З., Накнада штете, Зборник судске праксе, Правни факултет за привреду и правосуђе, Нови Сад, 2009. год., стр. 143, Инвеститор је дужан да предузме све потребне мере ради отклањања штете које би могле да настане за околину у вези са изградњом, постојањем или употребом инвестиционог објекта, или са делатношћу која ће се на том објекту вршити. Ова одговорност је објективне природе. За насталу штету у току градње солидарно одговара са инвеститором и извођач радова, сходно његовим обавезама у погледу услова и начина рада. (Пресуда Врховног суда Србије Гж. 1482/77)

²⁵² Стојичић, Р., Одговорност извођача грађевинских радова за штету која је настала неизвршавањем уговора о грађењу, ДИП Грађевинска књига, Београд, 1997., стр. 45.

материјала, за квалитет извођења и начин извођења самих радова. Одговорност инвеститора је мало другачија, па он одговара за уредне имовинскоправне односе у вези са земљиштем, одговорност за одабир материјала и одговорност за испуњење каузе уговора, тј. исплате цене, као и одговорност према трећим лицима, каснијим стицаоцима права својине на тим непокретностима.

Позивање на одговорност због штетне радње која је проузроковала штетни догађај страни уговорници, ставља се на терет другој страни – која је довела до штетног догађаја својом кривицом. Страна која је оштећена има право на потпуну накнаду штете, односно има право да доведе своју материјалну ситуацију у оно стање у којој би се налазила да није било штетног догађаја, укључујући стварну штету као и измаклу добит.

Пожељно је дефинисати које све врсте одговорности постоје. Закон о облигационим односима познаје две основне врсте одговорности и обе се могу применити код уговора о грађењу. Објективна и субјективна одговорност. “Присталице објективне одговорности, сматрају да одговорност треба да буде заснована на створеном ризику, и да одговорност за штету не може бити заснована једино на кривици учиниоца (штетника). Присталице субјективне одговорности сматрају да и субјективна одговорност по којој се одговара по основу кривице, мора да се примени код уговора о грађењу, јер би дошло до неправичности када би начело објективне одговорности било проглашено за искључиви основ одговорности.²⁵³ За субјективну одговорност или одговорност по основу кривице је потребно да постоји кривица једне стране услед које је дошло до штетног догађаја. Тачније „Кривица постоји када је штетник проузроковао штету, намерно или непажњом.“²⁵⁴ У било ком облику виности кривице се узима да је штетник крив за штету и на основу тога ће одговорати за накнаду штете. Код објективне одговорности кривица се не утврђује, јер се одговара без обзира на кривицу.²⁵⁵ У „грађевинарству, у случају одговорности за штету, најчешће долази у обзир примена правила о објективној одговорности за штету, што значи да за одговорност за штету уопште није релевантна

²⁵³ Констатиновић, М., Основ одговорности за проузроковану штету, Правни живот, бр. 9-10, 1992 год, стр. 1153

²⁵⁴ Закон о облигационим односима, чл.158.

²⁵⁵ Закон о облигационим односима, чл.154, ст.1 „Ко другоме проузрокује штету дужан је накнадити је, уколико не докаже да је штета настала без његове кривице“. Ст.2 „ За штету од ствари или делатности, од којих потиче повећана опасност штете за околину одговара се без обзира на кривицу.“, Ст.3 „За штету без обзира на кривицу одговара се у другим случајевима предвиђеним законом.“

кривица.²⁵⁶ Ти случајеви су наведени у Закону о облигационим односима у одсеку 5.²⁵⁷ Одговорност од опасне ствари или делатности²⁵⁸ и одговорност произвођача ствари са недостатком²⁵⁹. Код ова два наведена вида одговорности, подразумева се одговорност лица која су произвођачи ствари или лица која могу проузроковати штету опасном ствари или делатности и та се лица позивају да накнаде штету услед штетног догађаја. „ Данас готово да нема грађанског законика или закона о облигационим односима који не предвиђају заштиту од материјалних недостатака на ствари, која важи за све теретне уговоре.“²⁶⁰

1. ОДГОВОРНОСТ ИЗВОЂАЧА РАДОВА

1.1 Одговорност извођача радова пре отпочињања грађевинских радова

Одговорност извођача радова пре отпочињања радова се огледа у административно-техничким обавезама које се намећу. По природи посла, извођач радова мора да провери инвестиционо-техничку документацију, да испита земљиште на коме ће изводити грађење као и да изврши обележавање и осигурање градилишта.

Одговорност извођача радова која се може јавити пре отпочињања радова су следеће:

1. Да провери и детаљно проучи пројектно-техничку документацију,
2. Да изврши испитивање земљишта,
3. Детаљно означавање и припремање градилишта.

²⁵⁶ Зељковић, М., Правни аспекти одговорности извођача грађевинских радова у упоредном праву, нав. дело, стр. 157

²⁵⁷ Види више: У чл. 173. ЗОО „ Штета настала у вези са опасном ствари, односно опасном делатношћу сматра се да потиче од те ствари односно делатности, изузев ако се докаже да оне нису биле узрок штете.“ Чл.174. „За штету од опасне ствари одговара њен ималац, а за штету од опасне делатности одговара лице које се њом бави.“ Што се тиче одговорности произвођача ствари са недостатком у чл. 179. „Ко стави у промет неку ствар коју је произвео а која због неког недостатка за који он није знао представља опасност штете за лица или ствари, одговара за штету која би настала због тог недостатка.“

²⁵⁸ У: Обрадовић, С., Ослобођење од одговорности за штету од опасне ствари или опасне делатности, Правни живот, бр. 9-10, 1992. год, стр. 1279-1291.

²⁵⁹ Јанковић, Д., Одговорност произвођача ствари са недостатком, Правни живот, број 9-10, 1992. год, стр. 1301-1309

²⁶⁰ Симоновић, И., Одговорност продавца због несаобразности робе, Правни живот, бр. 12/2009., стр. 704-705.

Извођач радова је у обавези да добро проучи пројектно-техничку документацију и да у сарадњи са инвеститором предложи могуће преправке, ако су потребне, или да да сугестије и примедбе на сам квалитет документације. „Сматраће се да је објашњење тражено благовремено, ако је наручиоцу, према околностима које су од утицаја, дато довољно времена да може поступити по захтеву, а да не настане застој у извођењу радова.“²⁶¹ Ако не поступи тако, он има одговорност за касније извођење радова које неће бити на задовољавајућем нивоу услед грешака на документацији, а које је он уочио и прећутао. Као једна од основних обавеза извођача радова је да се упозна са пројектно-техничком документацијом. Тада је у обавези да је детаљно проучи и провери и да као лице са потребним знањима из те области посаветује инвеститора око неких евентуалних примедби или другачијих решења. Када прихвати поступање по пројектно-техничкој документацији он је у обавези да по тој документацији изводи грађење. На основу те пројектно-техничке документације је добијена грађевинска дозвола. Извођач касније има одговорност ако одступи од наведене пројектно-техничке документације у неком делу. Мора се посаветовати са инвеститором (инвеститор не мора поседовати знања из области грађевинарства) и да затражи нову грађевинску дозволу услед кориговања или одступања од дозвољене пројектно-техничке документације. За све грешке које је извођач радова увидео у документацији, прећутао и наставио са грађењем, а знао је и морао је знати да ће утицати на каснију солидност грађевине и њену функционалност, одговоран је и дужан накнадити штету инвеститору. Одговорност извођача радова за солидност грађевине је десет година од тренутка завршетка радова и предаје изграђеног објекта инвеститору.²⁶²

Извођач радова има и одговорност за ангажовање механизације и људства које мора прописно обезбедити и означити на градилишту ради њихове безбедности.²⁶³

По питању земљишта, извођач радова дели судбину са организацијом која врши техничко испитивање земљишта и даје налаз и мишљење да је земљиште подобно за одређени вид изградње. Те организације имају посебна знања, лиценце и механизацију да могу вршити

²⁶¹ Пушац, Ј., Одговорност извођача радова за недостатке пројекта, Зборник радова Правног факултета у Новом Саду, Нови Сад, број 1/2011, стр. 593

²⁶² Види више: чл. 644. Закона о облигационим односима.

²⁶³ Чл. 171. Закона о облигационим односима, ст. 1 „Одредбе претходног члана (чл. 170 – одговорност предузећа) примењују се и на друге послодавце у погледу одговорности за штету коју запослени који код њих раде проузрокују у раду или у вези са радом.“ у ст. 2 „Лице које је оштећенику надокнадило штету, коју је запослени проузроковао намерно или крајњом непажњом, има право од тог запосленог захтевати накнаду плаћеног износа.“ али то право застарева у року од шест месеци од дана исплате накнаде штете.

тестирање подобности земљишта. Иако издају одређени атест да је то земљиште подобно за изградњу, по правилу они би требало да буду одговорни ако се касније у току градње копањем, бушењем, или неким активностима покаже да ипак то земљиште није задовољавајућег квалитета и да ће се негативно одразити на саму грађевину. Ако специјализована организација изради одговарајући налаз и мишљење, до којег је дошла након спроведене анализе земљишта, тада извођач радова није одговоран за недостатке у земљишту. Ако до тих недостатака дође касније, у току градње, и извођач радова их примети, али не реагује на њих, већ настави са грађењем, а извесно је да ће грађевина имати негативне последице, које ће се одразити на солидност и саобразност грађевине, тада и поред специјализоване организације која је вршила анализу земљишта, одговоран је и извођач радова зато што је уочио приликом тих активности да је земљиште незадовољавајућег квалитета, а и поред тога наставио са градњом. Извођач радова се може, касније у случају евентуалног спора позивати на налаз и мишљење о подобности грађевинског земљишта специјализоване организације, али отклониће одговорност од себе само у случају ако није знао и није приметио да је земљиште са таквим својствима који су се одразили на грађевину, а специјализована организација је издала налаз и мишљење у које извођач радова није имао разлога да сумња. То не значи да извођач радова неће одговарати за штету коју претрпи инвеститор зато што ће се инвеститор позвати на начело савесности и поштења приликом извођења радова.²⁶⁴ И након предаје грађевине, може доћи до одређених промена у земљишту, а за солидност грађевине која је на њему је одговоран извођач радова у периоду од 10 година од завршетка и предаје грађевине инвеститору. Извођач радова је дужан да прекине са радовима ако уочи одређене недостатке на земљишту.²⁶⁵ Пројектант одговара за недостатке грађевине уколико они

²⁶⁴ Више: Лончар Ћетковић, З., Одговорност извођача радова код уговора о грађењу са посебним освртом на правила FIDIC, Докторска дисертација, Правни факултет Универзитета у Београду, Београд, 1999. год., стр. 76, наводи: ЗОО у својим одредбама (члан 644. став 2.) регулисао одговорност извођача за мане земљишта које се тичу стабилности објекта и које су се појавиле за време од десет година од предаје и пријема радова. Према одредбама ЗОО, извођач није одговоран за мане које су се појавиле за време од десет година, ако је специјализована организација дала стручно мишљење да је земљиште подобно за грађење а у току грађења се нису појавиле околности које доводе у сумњу основаност стручног мишљења. Извођач ће произилази из ове одредбе бити одговоран ако су у току грађења настале околности које доводе у сумњу мишљење специјализоване организације а он није на те околности упозорио наручиоца.

²⁶⁵ Стојичић, Р., нав. дело, стр. 49. „Када установи недостатке на земљишту, извођач је дужан да прекине даље извођење радова, док се не утврди природа недостатака земљишта и евентуално изврши санација земљишта. Ово је неопходно ради спречавања тежих последица које могу проузроковати недостаци земљишта и евентуално изврши санација земљишта “

потичу од грешака у плану пројекта. Извођач радова и пројектант су одговорни за недостатке на грађевини и на земљишту, не само наручиоцу - инвеститору, него и сваком другом стицаоцу грађевине. Ова њихова одговорност се не може уговором ни искључити ни ограничити.²⁶⁶ Инвеститор, као и други стицалац, дужан је да о недостацима обавести извођача и пројектанта у року од 6 месеци од када је недостатак уочио. Ово је преклузиван рок и уколико он протекне наручилац, односно инвеститор губи право да се позива на тај недостатак. Право инвеститора или другог стицаоца према извођачу односно пројектанту по основу њихове одговорности за недостатке на грађевини престаје за годину дана рачунајући од дана када је наручилац односно стицалац обавестио пројектанта и извођача радова о установљеном недостатку.²⁶⁷

Ако се након изјашњења извођача радова да материјал није задовољавајућег квалитета, и да није онај који је препоручен у спецификацијама и налогу пројектанта или нема атест, настави са извођењем радова по налогу инвеститора, па дође до штете тада се извођач радова не ослобађа одговорности без обзира што је при извођењу одређених радова поступао по захтевима наручиоца. Али уколико је извођач радова упозорио инвеститора на опасност и могућност настанка штете, одговорност извођача радова се смањује, а може се и искључити уколико околности конкретног случаја на то указују. Тада одговорност прелази на инвеститора.²⁶⁸ Надзорни орган нема одговорност у оном делу у коме извођач радова поступао по упуштвима инвеститора и уграђивао материјал који је инвеститор набављао.²⁶⁹ Надзорни орган врши контролу над извођењем радова, да ли се радови врше у складу са прописима и стандардима, контролише квалитет материјала и радова и да ли се уговорени поштују рокови изградње.

Извођач радова има одговорност приликом израде темеља да обавести надзорни орган у смислу органа који издаје грађевинску дозволу и да га обавести да је темељ завршен²⁷⁰. Ако се не поступи по грађевинској дозволи и одступи од димензија темеља може доћи до прекида радова које повлаче нове административно-техничке поступке. Потребно је

²⁶⁶ Види члан 644. тачка 5.300

²⁶⁷ Види члан 645. тачка 1 и 2 ЗОО

²⁶⁸ Више о: У чл.646. ст.2 Закона о облигационим односима, где се наводи „Ако је пре извршења одређеног рада по захтеву наручиоца упозорио овог на опасност од штете, његова одговорност се смањује, а према околностима конкретног случаја може се и искључити.“

²⁶⁹ Зељковић, М., Одговорност надзорног органа код уговора о грађењу, Правна ријеч, Бања Лука, број 43, стр. 491., више о одговорности надзорног органа где наводи да одговорност надзорног органа постоји само у случају када је надзорни орган уједно и пројектант, па је ангажован као надзор од стране инвеститора.

²⁷⁰ Закон о планирању и изградњи, чл. 152.

урадити и доставити геодетски план и слику темеља, а у одређеним ситуацијама, код грађења на ризичним подручјима, (мостови, бране, трусна подручја, сеизмички лабилна подручја, изнад пећина или археолошких ископавања, итд.) мора се вршити стални мониторинг и праћење у виду геодетских снимака, ако извођач радова поседује опрему за то, или од стране посебне организације која ће стално снимати и пратити поремећаје у земљи и на земљи и обавештавати извођача о тренутном стању, које и закон налаже²⁷¹.

Одговорност пре отпочињања радова на самом градилишту, а која се протеже кроз цело грађење је само градилиште које мора бити обележено, ограђено, означено и осигурано. Извођач радова је одговоран за штету која се може десити било лицима на градилишту, било трећим лицима услед извођења грађења. Прописано је да градилиште мора бити ограђено и да је приступ градилишту дозвољен само службеним лицима. Обавезна је употреба одеће и обуће као и заштитних шлемова за време извођења радова и боравка на градилишту. У случају кршења ових прописа, извођач радова може одговорати кривично, прекршајно и привреднопреступно, зависно од тежине повреде. У кривичном закону у члану 280. КЗ, је предвиђено кривично дело изазивање опасности необезбеђењем мера заштите на раду, где је у другом ставу, предвиђено као посебан облик, да ако одговорно лице на градилишту не постави заштитне уређаје или не одржава у исправном стању или их у случају потребе не стави у дејство или уопште не поступа по прописима или техничким правилима о мерама заштите на раду и тиме изазове опасност за живот или тело људи или имовину већег обима.²⁷² У следећем члану 281. КЗ, је предвиђено посебно дело непрописно и неправилно извођење грађевинских радова. Ту је прописано да „је радња кривичног дела у поступању противно прописима или опште признатим техничким правилима при пројектовању, руковођењу или извођењу какве градње или грађевинских радова." У питању је конкретна опасност која наступа не само за лица која се налазе на градилишту већ и за друга лица која су у било каквој вези са градилиштем (случајни пролазници)²⁷³

²⁷¹ Закон о планирању и изградњи, чл. 152, ст.7 тачка 6. „обезбеђује мерења и геодетско осматрање понашања гла и објекта у току грађења“

²⁷² Више: Чејовић, Б., Кулић, М., Кривично право, Универзитет Привредна академија, Правни факултет за привреду и правосуђе, Нови Сад, 2014.год, стр. 495 - 496.

²⁷³ Више: Чејовић, Б., Кулић, М., нав. дело, стр. 496

1.2 Одговорност извођача радова у току извођења радова

Након пројектно-техничке документације и земљишта, на ред долазе материјали, изведени радови и рок извођења радова. То све спада у ток извођења радова. Не постоје класичне поделе где су претходни радови, а где почињу главни или где су завршни радови и предаја објекта, јер у моменту када извођач радова ступи на градилиште, сматра се да је отпочео грађење и извршење обавеза по уговору о грађењу, а моментом техничког пријема и издавања употребне дозволе завршетак дела обавеза према инвеститору.

Одговорност која проистиче у току извођења радова се може поделити на:

1. Одговорност приликом употребе материјала коју набавља извођач радова,
2. Одговорност за извођење радова,
3. Одговорност за поштовање рокова изградње.

Када је извођач радова отпочео грађење, долази до одговорности за одабир материјала²⁷⁴. Тај одабир материјала може извршити било инвеститор било извођач радова. Одговорност би требало бити на оном субјекту који врши одабир материјала, али одредбе Закона о облигационим односима налажу да без обзира на лице које врши одабир материјала одговоран је увек извођач радова. **Извођач није одговоран само у случају када му инвеститор наложи да угради материјал** који је безбедан по солидност грађевине, али тај материјал није по предвиђеним нормативима или препоручен по пројектно-техничкој документацији²⁷⁵. Материјал мора поседовати одређени квалитет а он ће се доказати атестом. Ако не поседује атест, извођач је у обавези да сам провери квалитет материјала. „Уговором и прописом се може одредити да материјал и опрема морају бити снабдевени атестом. У таквом случају извођач не сме уграђивати материјал и опрему који нису

²⁷⁴ Посебне узансе о грађењу, уз. 76, „Извођач је дужан да у објект уграђује материјал и опрему који одговарају прописаном или уговореном квалитету. Ако је потребно, извођач је дужан да изврши одговарајуће испитивање материјала. У другом ставу, ако методи испитивања материјала нису одређени техничком документацијом или техничким прописима, одређује их извођач.“ Извођач сноси и трошкове испитивања.

²⁷⁵ Више: Посебне узансе о грађењу, уз. 77. ст.1 „Извођач је дужан да упозори наручиоца на уочене или утврђене недостатке материјала и опреме који су предвиђени техничком документацијом као и материјала и опреме које је наручилац набавио или изабрао.“ Ст.2 „Материјал и опрему из става 1. ове узансе извођач може да уграђује само ако наручилац, пошто га је извођач упозорио на недостатке, захтева да се уграде и ако уграђивање тог материјала и опреме не угрожава стабилност објекта, животе људи, суседне објекте, саобраћај и околину.“

снабдевени атестом. Ако атест није предвиђен ни уговором ни прописом, извођач је дужан да користи и уграђује такав материјал и опрему који својим квалитетом обезбеђују сигурно и безбедно коришћење изведених радова. Да би се ослободио од евентуалне одговорности због употребе материјала и опреме који немају одговарајући квалитет, извођач треба да претходно испита њихов квалитет. То испитивање извршиће на уговорени или прописани начин, а ако у том погледу није ништа одређено уговором или прописом, испитивање ће се извршити на начин који сам одабере, при чему је дужан да као добар стручњак, користи сигуран и проверен начин испитивања.²⁷⁶ Извођач радова у потпуности одговара за одабрани материјал код уговора о грађењу по систему „кључ у руке“. Контрола квалитета материјала се може вршити све време у току грађења, а може и на крају када инвеститор врши пријем објекта. Детаљније објашњење је у Узанси 80. Извођач радова је у обавези да пружи доказе о квалитету употребљеног материјала и опреме. Такође је у обавези да омогући контролу. Та контрола може се захтевати у току извођења грађења, а може бити и на крају. Ако је на крају и приликом саме предаје објекта, наручилац може захтевати копање, бушење, откривање, скидање одређеног слоја материјала да би се видело шта и у којој мери налази испод, као нпр. проверавање дебљине бетона, плоче, пречник арматуре, врста блокова или начин њиховог стављања, итд. Ако се контрола врши на крају, а извођач радова је омогућио сталан, слободан и неометан приступ и надзор²⁷⁷, али инвеститор инситира на таквом виду контроле, онда је терет враћања тих радова у пређашње стање на инвеститору. Терет да врати у пређашње стање услед радова копања, бушења, откривања, итд., на извођачу је само када он неиспоштује чл.632 Закона о облигационим односима. Налаз од извршене контроле се уписује у грађевински дневник. Усаглашавање се врши приликом извођења контроле, а ако се покаже разлика и несагласност између контроле извођача и контроле наручиоца радова, изводи се трећа заједничка контрола, а трошкови те контроле падају на терет оне стране чији налаз је оспорен.²⁷⁸ Инвеститор има могућност да захтева обустављање свих радова ако примети или види да извођач радова не поступа

²⁷⁶ Шурлан, П., Биро, З., Збирка прописа о изградњи инвестиционих објеката са објашњењима, судском праксом и примерима уговора и Посебне узансе о грађењу, Привредна штампа, Београд, 1981. год, стр.645.

²⁷⁷ Закон о облигационим односима, чл. 632., Извођач је дужан омогућити наручиоцу сталан надзор над радовима и контролу количине и квалитета употребљеног материјала.

²⁷⁸ Посебне узансе о грађењу, узанса број 81.

по пројектно-техничкој документацији или да захтева придржавање и коришћење предвиђених материјала одређеног квалитета.²⁷⁹

Начин извођења радова је дефинисан уговором о грађењу и важан је за обе стране уговорнице, тј. и за инвеститора и за извођача радова. Инвеститор жели да се извођач радова докаже и изведе радове на предметној грађевини савесно, у границама свог најбољег знања, по правилима, нормативима и стандардима струке, а извођач радова гарантује да су изведени радови у складу са уговором. Поставља се питање шта је то савесно поступање извођача радова и у границама своје струке и знања. Чак и узансе наводе да су предуслов за гаранцију и квалитет грађевине, гаранције извођача радова да је предметну грађевину израдио и радове извео „У складу са уговором, прописима и правилима струке и да немају мана које онемогућавају или умањују њихову вредност или њихову подобност за редовну употребу, односно употребу одређену уговором.“²⁸⁰ Корен дефиниције се налази у историји извођача радова. Прво, извођач радова је привредно друштво или предузетник који се бави грађењем.²⁸¹ Извођач радова запошљава физичка лица која су одговорни извођачи радова које именује и та лица морају поседовати одређена стручна знања која се стичу одређеним образовањем²⁸². На било којим озбиљнијим грађевинским подухватима се захтева знање извођача радова са одређеним искуством, стручном спремом, које се већ доказало на одређеним грађевинским подухватима па је на основу тога добило одређене лиценце. Закон о планирању и изградњи уређује која све то знања је потребно да поседује извођач радова.²⁸³ Поред тих техничко-административних знања, потребно је да поседује и стручне резултате или стручна искуства на руковођењу или асистирању приликом извођења грађења минимум на два објекта за почетни стадијум добијања лиценце. Када извођач радова поседује наведене карактерне особине, сматра се да је његово поступање на градилишту савесно и по свим правилима струке. Јер сам

²⁷⁹ Шурлан, П., Биро, З., нав. дело, Узанса 79., где наводе још: Предвиђа се могућност и право наручиоца да захтева од извођача да поруши већ изведене радове ако су ти радови изведени од материјала који због својих квалитета угрожава сигурност објекта, односно радова или друга законом заштићена добра. Трошкови рушења и поновног извођења радова су на терет извођача радова јер је он једини одговоран за настанак тих трошкова.

²⁸⁰ Посебне узансе о грађењу, узанса бр. 83

²⁸¹ Више, Закон о планирању и изградњи, чл. 150. ст.1

²⁸² По образовањем се мисли на високе академске, мастер академске или струковне студије првог и другог степена грађевинске струке, архитектонске струке или сродних типова образовања.

²⁸³ Закон о планирању и изградњи, чл. 151. ст. 2, ст.3, ст. 4

извођач радова, ставља пре свега своју репутацију и углед свог привредног субјекта на коцку која му прети не ангажовањем на неким будућим пројектима, ако несавесно поступа на градилишту и поступа противно предвиђеним нормативима, правилима струке и стручним знањима. Одговорни извођач радова ће тиме прекршити кодекс пословне етике и одговарати дисциплински за преступе које је начинио. Одговор на начин извођења је пре свега морално питање у поступању извођача радова као понашање доброг привредника, са *bona fidei* или у доброј вери. Да би се спречила и најмања могућност проневере и злоупотребе извођача радова, инвеститор поред одговорног извођача радова који се налази као један вид контроле испред извођача радова, ангажује и ревизију или стручни надзор као накнадну контролу која у сарадњи са одговорним извођачем радова контролише и надзорише извођење радова на градилишту, као и сам начин грађења. Да ли се поступа по пројекту, употребљава предвиђен материјал, да ли се у предвиђеној мери користи тај материјал. Начин извођења радова надгледају две стране. Надгледа га извођач радова јер му је неекономично да врши касније преправке и поправке на грађевини ако је дошло до пропуста на његовој страни, а надзор врши и инвеститор, јер тиме штити своју инвестицију и уједно води рачуна да се употребљава предвиђени материјал, да се поступа по дозвољеном пројекту како би имао што мањи број рекламација и да без проблема изврши технички пријем објекта и добије употребну дозволу. „На данашњем степену развоја, лица која врше стручни надзор не могу бити компетентни за све процесе изградње. Због тога су архитекте, односно лица која врше стручни надзор приморана да по разним питањима ангажују специјалистичке организације, за земљиште, материјале, опрему, односно приморани су да траже податке од лица посебних професија.“²⁸⁴ За сваки од употребљених материјала, извођач радова је дужан да пружи доказ у виду атеста, гаранције о аутентичности материјала, налаза и мишљења стручне организације о тестираном материјалу. Контрола над коришћењем материјала и грађењем се врши све време у току извођења грађења, па ако се у било ком тренутку примети да се не употребљава неадекватан и непредвиђени материјал, као и сам начин извођења радова, инвеститор налаже извођачу радова да то отклони. Ако извођач радова не поступи по

²⁸⁴ Лончар Ћетковић, З., нав. дело, стр. 113

наредби инвеститора и не отклони те недостатке, инвеститор може раскинути уговор и тражити накнаду штете од извођача радова.²⁸⁵

Поштовање рока је један од битних елемената уговора о грађењу. Одржавање рокова се сматра најбитнијим и најважнијим елементом код уговора о грађењу и разлог је честог спорења око испуњења самих рокова и пројекција тока изградње. Поштовање рокова је позитивно за обе стране. Инвеститор ће ако је извођач поштовао рокове добити изграђени објекат којим може располагати. Извођач радова може ако је испоштовао рок и изградио објекат, након техничког пријема добити цену као једну од битних елемената уговора и сврху обавезивања уговора. Али сам рок се мора дефинисати. Зато постоје радни рокови који се тичу самог грађења. Постоји рок који служи за сам почетак грађења. Тај рок се дефинише у уговору али може зависити од одређених спољашњих утицаја. Може гласити да рок почиње тећи мометном уласка извођача радова на градилиште или предајом грађевинске дозволе извођачу радова. Може се дефинисати и прецизним датумом, првог у месецу, десет дана од дана потписивања уговора, итд. Након тог рока који служи за почетак радова, дефинишу се рокови појединачно, по ситуацијама, па имамо рок изградње темеља, изградње привремене ситуације, спрата или појединачних делова уговора. Ти рокови су важни због саме динамике рачунања рокова и укупног рока за завршетак радова. Зато се приликом закључења уговора, доста рачуна води о одређивању свих рокова. Ако су предугачки, долази до одуговлачења и неекономичности изградње. Инвеститор не добија објекат, а то повлачи пропуштену зараду инвеститора, док извођач радова не добија исплату цене као основа уговора о грађењу. И на крају завршни рок целокупне грађевине који за собом повлачи санкције, ако дође до пробијања рокова у смислу исплате накнаде штете за непоштовање рокова и падом у доцњу.

Код дилаторних рокова, они наступају након техничког пријема грађевине и предаје објекта инвеститору а тичу се стабилности објекта као и квалитета градње.

²⁸⁵ Више о отклањању недостатака у Посебним узањима о грађењу, узања бр. 82., „Ако извођач радова у току извођења радова не поступи по основном захтеву наручиоца и не отклони недостатке на изведеним радовима, наручилац може раскинути уговор и тражити од извођача радова накнаду штете која је настала због некавалитетно изведених радова и због раскидања уговора.“ у ст. 2 „Ако извођач радова не отклони у примереном року недостатке који су утврђени приликом техничког прегледа и примопредаје изведених радова, наручилац може на терет извођача отклањање недостатака уступити трећем лицу.“ При том је наручилац дужан да поступа као добар привредник.

Тај гарантни рок је дефинисан законом и нормиран је на две године од дана предаје грађевине за стабилност објекта и креће се до десет година као објективни рок за накнаду штете из предмета уговора о грађењу.

Рок је важан и код накнаде штете. Сва средства за обезбеђење испуњења уговора су везана за неки услов, а међу њима је увек рок. Дужник пада у доцњу након протеча рока за испуњење. Након истека рока наручилац може захтевати активирање неког од средстава испуњења и накнаду штете због пропуштања и трпљења на страни извођача радова. Рок се због тога сматра битним елементом уговора о грађењу, јер је он нека врста водиље самог тога грађења и благовременог испуњења уговора. Да не постоји јасно дефинисан рок, питање је да ли би се извођачи понашали као савесни и добри привредници?

1.3 Одговорност извођача радова после завршетка радова и примопредаје

Одговорност извођача радова не престаје завршетком грађевине. Постоји гарантни рок²⁸⁶ као средство гаранције на извршене радове које даје извођач радова. То су рокови за солидност, стабилност и саобразност грађевине. Рок за квалитет изведених радова је 2 године и он тече од дана техничког пријема, а рок за солидност грађевине износи 10 година од дана техничког пријема.

Гарантни рок је дефинисан узансом 85. Посебних узанси о грађењу, тако што је гарантни рок за квалитет изведених радова две године, ако није уговором другачије прописано. Значи, „Право уговарача да дужину гарантног рока одреде уговором“. За поједине радове, односно објекте гарантни рок и његово трајање могу бити и прописани. Министарство Републике Србије је донело Правилник у о минималним гарантним роковима за поједине врсте објеката односно радова, која је објављена у Сл. Гласнику РС бр. 93/2011.

Право уговарача је да гарантни рок уговоре и у дужем трајању од прописаног. Ако гарантни рок није прописан ни уговорен, долази у обзир рок утврђен овом узансом.²⁸⁷

Сам рок за изведене радове је нормиран по узансама на 2 године, а почиње да тече од момента када је инвеститор почео да користи објекат или део објекта. Може се доћи у

²⁸⁶ Више, Правилник о минималним гарантним роковима за поједине врсте објеката односно радова, Сл. Гласник РС, бр 93/2011.

²⁸⁷ Шурлан, П., Биро, З., нав.дело, стр. 652-653

ситуацију да инвеститор почне да користи део објекта иако је изградња још у току, па чак и пре примопредаје почне са коришћењем дела изграђене грађевине. Грађевина се може градити и наредне две и више година. Рок за изведене радове се рачуна од момента када је инвеститор почео да користи тај део грађевине, а не од тренутка када је цела грађевина завршена и након предаје грађевине и њеног пријема. Детаљније је објашњено у узанси 86. Посебних узанси о грађењу.²⁸⁸ Наравно да је услов за такав вид рачунања потребан неки доказ, а који се може обезбедити записником о коришћењу тог дела објекта између инвеститора и извођача радова.

Рок од десет година за солидност и стабилност саме грађевине је доста дужи од рока за изведене радове на грађевини, јер је потребно време да се покаже квалитет саме грађевине и материјала употребљених на њој. Тај рок од десет година је наведен у законском пропису, Закону о облигационим односима, у чл. 644.²⁸⁹, а спомиње се и у Посебним узансама о грађењу, у узанси бр. 104²⁹⁰. Одговорност за солидност грађевине у року од десет година је строжија од одговорности за изведене радове од две године јер је то период у коме долази до изражаја изведени грађевински подухват. „Дужи гарантни рок за недостатке који се односе на стабилност грађевине је установљен из два разлога. Прво, да би се наручилац адекватније заштитио за случајеве нарочито тешких повреда уговора о грађењу и друго, што је недостацима који угрожавају солидност грађевине често потребно дуже времена да се испоље.“²⁹¹ Међутим, за разлику од чл 644. ЗОО, Посебне узансе о грађењу у узанси бр. 104., у другом ставу наводе да „Извођач се ослобађа одговорности из ст. 1 ових узанси, ако су недостаци последица грешака у пројекту који је обезбедио наручилац и ако он те грешке није могао уочити.“ Да би се извођач ослободио одговорности за солидност грађевине морају се испунити два услова. Ти услови су да је наручилац обезбедио пројекат и да извођач радова за време извођења радова и употребе материјала, савесно и по свим правилима струке, употребом прописаних норматива није успео уочити недостатке који су се касније одразили на ову грађевину у гарантном року од

²⁸⁸ Посебне узансе о грађењу, узанса бр. 86., „Гарантни рок почиње да тече од примопредаје објекта или дела објекта на коме су изведени радови, ако је коришћење објекта или дела објекта почело пре примопредаје – од почетка коришћења.“

²⁸⁹ Закон о облигационим односима, чл. 644. ст. 1., „Извођач одговара за недостатке у изради грађевине који се тичу њене солидности, уколико би се ти недостаци показали за време од десет година од предаје и пријема радова.“

²⁹⁰ Посебне узансе о грађењу, узанса бр. 105., „Извођач радова одговара за недостатке објекта у погледу његове стабилности и сигурности који би се показали за време од 10 година од дана примопредаје радова.“

²⁹¹ Више о: Симоновић, Д., нав. дело, стр. 105

десет година. Обавеза извођача радова је да примљени пројекат детаљно проучи и анализира и да све евентуалне примедбе предочи инвеститору. Такође је обавеза да савесно и као добар привредник изводи радове на грађевини те се оставља мала могућност да извођач радова не одговара за недостатке због несолидности грађевине. Та могућност је више теоретска него практична.

Рок од десет година за солидност грађевине није фиксни рок и уговарачи га могу продужити зависно од степена и врсте грађевине, али га не могу смањити нити искључити испод законског минимума. Исто тако, гарантни рок прелази и на касније стицаоце грађевине, друге кориснике, до закљученог рока у уговору. Они су као савесни стицаоци непокретности у свему изједначени са наручиоцем у погледу заштите својих права од било каквих недостатака. Гарантни рок је почео да тече тренутком пријема грађевине од стране инвеститора и односи се и на касније стицаоце непокретности, до уговором одређеног рока.

Из судске праксе:

Одговорност извођача радова и бесправне адаптације

Извођач радова не одговара за прокишњавање и друге недостатке на грађевини који су последица бесправно изведених радова на претварању таванског простора у стан, као ни за недостатке који су последица адаптације заједничких просторија које су извршене по добијању решења о одобрењу објекта.

Из образложења:

Побијаном пресудом Привредног суда у Б. у ставу И изреке усвојен је тужбени захтев тужиоца - Јавног предузећа за стамбене услуге у Б. према туженом ГИП "Х." у Б. који је обавезан да трајно и квалитетно у року од 15 дана од пријема преписа ове пресуде отклони недостатке из гарантног рока на стамбеној згради. Ставом ИИ изреке, овлашћен је тужилац да недостатке отклони преко трећег лица а на терет туженог, уколико их у остављеном року тужени трајно и квалитетно не отклони. Тужени жалбом побија наведену пресуду у целисти из свих разлога предвиђених Законом о парничном поступку. Жалилац је истакао да није одговоран за недостатке из тач. 2. и 3. који се односе на санирање прокишњавања у стану број 24 и замену лимене опшивке на стану број 30. По наводима жалиоца, станар стана број 30 изградио је стан у таванском простору преуређењем крова и заузећем малог

крова изградивши на простору малог крова жардињеру-терасу изнад стана број 24, па због тога прокишњава у стану број 24 приликом падавина са ове жардињере која је на наведени начин бесправно изграђена од поменутог станара. Недостаци у тач. 4, 6. и 7. нису последица некавалитета радова првотуженог већ су последица адаптације заједничких просторија у спорним објектима које су уследиле по добијању решења о одобрењу ових објеката. Виши привредни суд је нашао да је **жалба туженог делимично основана**, па је у једном делу побијану пресуду укинуо и предмет вратио првостепеном суду на поновно суђење, док је у другом делу одбио жалбу и пресуду потврдио. По оцени другостепеног суда, тужени основано побија наведену пресуду у ставу И изреке по тач. 2, 3, 4, 6, и 7. које се односе на санирање прокишњавања у стану 24. и замену лимене опшивке изнад стана број 30. Утврђено је да су ови недостаци последица тога што је станар стана број 30 бесправно изводио радове изнад стана 24 и да због тога прокишњава. Такође недостаци из тачке 4, 6. и 7. да нису последица некавалитетних радова туженог, већ последица адаптације заједничких просторија у овом стамбеном објекту, извршених по добијању решења о одобрењу објекта. Тужени је по добијању налаза и мишљења вештака од 13. новембра 1995. године и постављеном тужбеном захтеву из поднеска од 20. децембра 1995. године, изјашњавајући се о истима, приговорио налазу и мишљењу вештака позивајући се на наведене адаптације. Међутим, првостепени суд је на следећем рочишту закључио главну расправу а да о овим приговорима није расправљао. Зато је у овом делу укинута побијана пресуда, с тим што ће првостепени суд на поновном суђењу ради правилног утврђења чињеничног стања извести потребне доказе ради расправљања о наведеним приговорима туженог утврђујући чињенице на околности да ли су недостаци у наведеним тачкама последица наведених адаптација станара или некавалитетно изведених радова од стране туженог. *(Из пресуде Вишег привредног суда у Београду, Пж. 5778/96 од 5. фебруара 1997. године)*²⁹²

Смањење и искључење одговорности извођача радова без грађевинске дозволе за штету

²⁹² Пример из судске праксе преузет из електронске базе Интермекс, са веб адресе www.sudskapraksa.com (приступио дана 04.08.2017.год)

Извођач радова одговоран је за штету насталу изградњом нефункционалног објекта по неревидираној пројектној документацији и без одговарајуће грађевинске дозволе, а он се може ослободити те одговорности само под условом да је пре извођења радова упозорио наручиоца на опасност од штете.

Из образложења:

Стоји ревизијска тврдња да су **разлози** о одлучним чињеницама изнети у побијаној пресуди у супротности са садржином изведених доказа. Суд је утврдио да је **измењени пројекат израдио надзорни орган тужиоца** и да је тужилац тај пројекат доставио туженом. Суд тај закључак темељи на анексу уговора и записнику о техничком пријему објекта од 6. јуна 1998. године. Међутим, супротно тој констатацији, вештак у изјави датој на расправи тврди да је **извођач радова извршио измене пројекта које нису ревидиране**. Том приликом он је изјавио и да је **тужени**, а не тужилац, био **наручилац измењеног пројекта**. Поред тога, наведена тврдња нижестепених судова нема упориште ни у исказима сведока. Она је у супротности и са садржином дописа пројектанта "П...". На те противуречности је указано и у жалби тужиоца, али ти наводи нису цењени од стране другостепеног суда. Због тога су и пресуде нижестепених судова **захваћене битном повредом одредаба парничног поступка** из члана 354. став 2. тачка 14. Закона о парничном поступку. Поред тога, побијана одлука је заснована и на **погрешној примени материјалног права**, због чега су непотпуно утврђене и друге одлучне чињенице за пресуђење у овом спору. Нижестепени судови су становишта да на страни туженог нема пропуста, јер је исти поступао по измењеном пројекту и налозима тужиоца. Међутим, суд превиђа да **сваки пројекат подлеже стручној контроли ревизионе комисије** коју образује министар. То је изричито прописано одредбом члана 24. став 4. тачка 3. **Закона о изградњи објеката**. Ревизија пројекта се сагласно одредби члана 19. став 13. цитираног закона, поред осталог, састоји и у провери концепције објекта са становишта његових технолошких карактеристика и техничко-технолошких и организационих решења за његову изградњу. Суд прелази и преко одредбе члана 34. став 1. Закона о изградњи објеката, којом је прописано да је извођач радова дужан да **изводи радове према техничкој документацији на основу које је издата грађевинска дозвола**. Одредбом члана 29. Закона о изградњи објеката прописана је **обавеза прибављања грађевинске дозволе и у случају измене пројекта**. Непоступање по тим одредбама закона доводи

извођача у позицију одговорног лица за штету насталу изградњом нефункционалног објекта по неревидираној пројектној документацији и без одговарајуће грађевинске дозволе. Стога је погрешан и став другостепеног суда да се тужени ослобађа одговорности утемељене одредбом члана 646. Закона о облигационим односима. Он се **може делимично и потпуно ослободити те одговорности** само под условом да је пре извођења радова **упозорио тужиоца на опасност од штете**. Међутим, да ли се и у којој мери тужени може ослободити те одговорности зависи управо од оцене његовог доприноса у поступању по правно неваљаној пројектно-техничкој документацији и без одговарајуће грађевинске дозволе. С тим у вези, нужно је оценити и **степен његове одговорности** због кршења обавезе утемељене одредбом члана 1. став 1. уговора о грађењу. У наставку поступка отклониће се пропусти на које је указано овим решењем и потом донети нова одлука о тужбеном захтеву. То подразумева обавезу суда да поуздано утврди **да ли је допуна пројекта наручена од стране туженог**, или тужиоца, те да ли је **измењени пројекат достављен на ревизију**, да ли су радови по истом изведени **у складу или мимо грађевинске дозволе**. У случају да пројекат није ревидиран и да за исти није издата грађевинска дозвола мора се расправити од каквог су значаја те чињенице на функционалност и техничко-технолошка својства изграђеног објекта. При оцени тих чињеница треба имати у виду да је тужени **специјализована и стручна грађевинска организација** која због тога има **појачану одговорност** за све пропусте у пројекту и градњи услед којих је изостала функционалност објекта. Посебно се мора утврдити **да ли је тужени пре градње указао тужиоцу на те пропусте** и да ли је због природе истих било смисла градити објекат за који се унапред знало, или могло знати, да исти неће имати употребну вредност. *(Из решења Врховног суда Србије, Прев. 449/00 од 8. новембра 2000. године)*²⁹³

1.4 Гарантни рок

Када говоримо о гарантном року, као елементу уговора о грађењу, налазимо да је он од изузетне важности ради заштите инвеститора и касније трећих лица стицалаца грађевине у вези са солидношћу саме грађевине. „Гарантна клаузула је уговорна одредба којом дужник

²⁹³ Пример из судске праксе преузет из електронске базе Интермекс, са веб адресе www.sudskapraksa.com (приступио дана 04.08.2017.год)

(извођач радова) у одређеном року има обавезу да отклони накнадно уочене или настале недостатке и обезбеди исправност ствари, у нашем случају зграде.²⁹⁴ Гарантни рок представља један вид сигурности за инвеститора као наручиоца радова у којем не сме доћи до кварова на предмету уговора о грађењу. „Гаранцијама извођач радова тврди да је објекат добро пројектован, да су радови уредно изведени, да је уграђена одговарајућа опрема, да је особље наручиоца припремљено да објекат прихвати, да се објекат може користити у предвиђене сврхе, итд.“²⁹⁵ Званично закон не нормира минималан рок за гаранцију, али нормирају га Посебне узансе о грађењу као и Правилник о минималним гарантним роковима за поједине врсте објеката, односно изведених радова на тим објектима. Минимални гарантни рок за квалитет изведених радова је две године. Испод тога странке не могу уговорити краћи рок, јер би било супротно прописима. У Правилнику о минималним гарантним роковима за поједине врсте објеката, односно изведених радова на тим објектима се минимални гарантни рок креће од две до пет година зависно од врсте грађевинског објекта који се гради. Дакле, гарантни рок је одређен за квалитет изведених радова од стране извођача радова, а не за сам материјал за који се узима сама гаранција произвођача. Инвеститор или наручилац радова може захтевати од извођача радова отклањање недостатака на грађевини уговора о грађењу чим уочи да је дошло до недостатака у периоду од две године. Рок од две године почиње да тече од тренутка техничког пријема и добијања употребне дозволе од стране органа управе. Постоје нека схватања да инвеститор може и касније да тражи отклањање недостатака, тј. и након протекла од две године, ако их је касније уочио а није знао нити је могао знати за њих у периоду од две године. Такође, право да захтевају отклањање недостатака се преноси на трећа лица, касније стицаоце непокретности из уговора о грађењу, али то право тече од дана техничког пријема и добијања употребне дозволе до истека рока. То значи да потраживање каснијих стицалаца за недостатке на непокретности могу остварити само преко инвеститора непокретности који је ангажовао извођача радова, јер је само он оригинарни стицалац те непокретности и био у уговорном односу са извођачем радова.

²⁹⁴ Анђелковић, Ж., Одговорност за зграду у гарантном року: у Изградња објеката, уговор о грађењу и одговорност за изведене радове, Интермекс, Београд, 2004. год., стр. 149

²⁹⁵ Пауновић, М., Гаранције као предмет сложених уговора о изградњи, Правни живот, бр. 1/88, 1988. год., стр. 97

Оштећена трећа лица могу покренути тужбу²⁹⁶ за накнаду штете и отклањање тих недостатака, али рок им се не рачуна од дана када су они ступили у посед већ када је инвеститор преузео грађевину. Уговор о грађењу је везан за инвеститора и извођача радова, а не за трећа лица која ће доћи у посед те непокретности по неком другом основу. У одређеним случајевима долази до одступања за недостатке на грађевини,²⁹⁷ као код носиоца станарског права, који може да захтева од извођача радова отклањање евентуалних недостатака за које је извођач радова одговоран. Дешава се да извођач радова ангажује више подизвођача на истој грађевини и да након извршених радова се изврши примопредаја између њих и извођача радова, међутим, гарантни рок се не везује за пријем тих радова, већ тече од дана техничког пријема комплетне грађевине.

Практичан проблем, који се јавља у упоредном праву, а и код нас у вези са питањем корекције гарантног рока као и питањем да ли се гарантни рок може кориговати међу субјектима уговора у оној мери у којој се може проверити солидност грађевине и начин изведених радова. Тим питањем, инвеститор и извођач радова желе одступити од законом предвиђених рокова где је наведено да је гарантни рок за изведене радове 2 године од дана пријема радова, а рок за солидност грађевине је 10 година. То је неприхватљиво из више разлога.

Такав поступак би био противан императивним законским нормама и ништав према Закону о облигационим односима, јер субјекти у уговору могу кориговати рок тако да предвиде дуже рокове за квалитет радова или солидност грађевине ако је то потребно да би се проверио квалитет саме градње, али не могу скратити рокове за одговорност предвиђене законом. Рокови који гарантују квалитет изведених радова и солидност грађевине су преносиви за време трајања гаранције и на касније стицаоце те непокретности или грађевине, тако да нико нема права да се одрекне у корист неког лица.

У англосаксонском праву, одредбе које се односе на продавца и купца примењују и на уговор о грађењу у погледу гаранција која се протеже у два смера. У хоризонталном и у

²⁹⁶ Види више, Закон о Облигационим односима, Сл. лист СФРЈ, бр. 29/78, 39/85, 45/89 – одлука УСЈ и 57/89, Сл. лист СРЈ, бр. 31/93 и Сл. лист СЦГ. бр. 1/2003- Уставна повеља, чл. 642

²⁹⁷ Види више, Закон о Облигационим односима, Сл. лист СФРЈ, бр. 29/78, 39/85, 45/89 – одлука УСЈ и 57/89, Сл. лист СРЈ, бр. 31/93 и Сл. лист СЦГ. бр. 1/2003- Уставна повеља, чл. 643 „Носилац станарског права на стан у друштвеној својини има право да захтева од извођача радова отклањање недостатака у границама његове одговорности за недостатке грађевине према наручиоцу“

вертикалном смеру. У хоризонталном смеру релација је између корисника предмета уговора и продавца, а у вертикалном односи између продавца те ствари који се онда јавља у улози инвеститора или наручиоца радова у релацији са извођачем радова, пројектантом и другим лицима који су непосредно утицала на грађење.²⁹⁸

2. ОДГОВОРНОСТ ИНВЕСТИТОРА

Неки правни теоретичари привредног права заузимају став да инвеститор нема одговорност у погледу испуњења уговора о грађењу и да је сва одговорност на извођачу радова и пројектанту. То се не може прихватити, јер инвеститор има одговорност за испуњење својих уговором предвиђених обавеза и ако то не учини, дужан је да накнади штету извођачу радова која би настала због непоштовања уговорних обавеза од стране инвеститора.

Постоји:

1. Одговорност за неисправну техничку документацију и несређене административно-техничке и правне односе везане за пројекат и земљиште, (уговорна одговорност),
2. Одговорност када он набавља материјал за извођење радова (уговорна одговорност),
3. Одговорност за неисплаћене привремене ситуације или окончану ситуацију по уговору о грађењу (уговорна одговорност),
4. Одговорност за вршење стручног надзора (уговорна одговорност),
5. Накнада штете трећим лицима (вануговорна одговорност).

Инвеститор је једна од две стране уговорнице и као такав је пуноправни члан у чијем садејству може доћи до испуњења уговора. Без његове помоћи, обавезе које он мора испунити су неодложне и успоравају или потпуно заустављају рад извођача радова. Инвеститор зато мора сарађивати са извођачем радова. Највише одговорности има приликом самог почетка изградње где је он у обавези да прибави доказе о власништву над

²⁹⁸ Goode, R.M., Commercial Law, Hazel Books, England, 1982. год, стр. 373-374

земљиштем, локацијске услове, грађевински пројекат, грађевинску дозволу, да обавести орган управе издаваоца грађевинске дозволе о почетку грађења, уведе извођача у посао, да координира радове између више извођача радова на истом пројекту. У случају да не испуни обавезе коју су му уговором наметнуте извођач радова може захтевати накнаду штете од инвеститора. За сваки дан који закасни, када не уведе извођача у посао или му на време не достави пројектно-техничку документацију, извођач радова има право накнаде штете у случају неиспуњења уговорних обавеза од стране инвеститора.

Према органу управе је одговоран ако не прибави одобрење за изградњу, не пријави припремне радове, не пријави почетак и завршетак радова, који могу резултирати деликтном одговорношћу инвеститора и заустављањем грађења. Тај вид одговорности је кривичноправне, прекршајноправне и привреднопреступне природе, па није предмет обраде у овој докторској дисертацији.

Када је инвеститор уговором обавезан да обезбеди материјал, он га мора доставити извођачу радова благовремено. Когентне норме не познају одговорност инвеститора у погледу набављања материјала од стране инвеститора. Посебне узансе о грађењу спомињу у узансама 92-94 када опрему и материјал набавља наручилац. Али не спомињу одговорност за недовољан квалитет материјала или одабир, већ ако је „ Уговором између наручиоца и извођача предвиђено да извођач уграђује опрему и материјал које набавља наручилац, извођач је у обавези да материјал и опрему које прими од наручиоца ускладишти, чува и одржава до уграђивања.“²⁹⁹ То говори да инвеститор по узансама нема одговорност за материјал незадовољавајућег квалитета који је набавио и допремио на градилиште. У наредној узанси је наведено да „ако није уговорено друкчије, материјал и опрема се испоручују на градилишту“³⁰⁰, што значи да инвеститор допремањем до градилишта скида одговорност са себе и пребацује на извођача радова који сноси „трошкове ускладиштења, чувања и одржавања примљеног материјала и опреме“³⁰¹. Ослобођење извођача радова од одговорности чувања и накнаде трошкова постоји када инвеститор пре договорене динамике испоручи материјал и опрему, па су трошкови складиштења на инвеститору. У случају кашњења са допремањем и набављањем

²⁹⁹ Посебне узансе о грађењу, узанса бр. 92

³⁰⁰ Посебне узансе о грађењу, узанса бр. 93

³⁰¹ Више: Посебне узансе о грађењу, узанса бр. 94.

материјала, извођач радова од тренутка сазнања за ту околност, може захтевати од инвеститора продужење рока за извођење радова због којих је спречен услед недостатка материјала. Ни у једном члану закона ни узанси нема одредбе која штити извођача радова, што услед кривице инвеститора материјал није благовремено допремљен, већ оставља могућност извођачу радова да захтева од инвеститора продужење рока за то пропуштено време за завршетак радова. Извођач радова долази до финансијских губитака, јер има ангажовану механизацију и људство на градилишту, која остаје без ангажовања на терену за време допремања материјала од стране инвеститора.

Узајамна веза између трошкова које извођач радова има за време извођења радова је у вези са исплатом привремених ситуација које су завршене по уговору. Извођач је након закључења уговора, кренуо са изградњом. Ако је уговором договорено да ће инвеститор исплаћивати део цене по привременим ситуацијама, извођач радова је тако распоредио трошкове, а и будуће планове и деловања на градилишту. Када су у питању велики грађевински подухвати, извођач радова није у могућности да сам затвори финансијску конструкцију, већ очекује редовну и благовремену исплату цене по уговору од инвеститора. Одговорност је на инвеститору ако не исплаћује редовно и благовремено своје обавезе, а то су исплате по привременим ситуацијама и онда настаје каузална веза са трошковима који почињу да се јављају код извођача радова. То повлачи трошкове у исплати зарада радника, исплати ангажовања механизације, исплати употребљеног и набављеног материјала, исплати подизвођача за ангажовање на одређеним радовима у вези са изградњом објекта (грађевине).

Постоје различита схватања правних теоретичара око одговорности инвеститора за вршење надзора над извођењем радова. У суштини, инвеститор је лице које није у обавези да има искуства са грађењем, не мора да познаје прописе, стандарде и грађевинске нормативе. Због тога, мора да заштити своје интересе на градилишту. Закон налаже да је инвеститор у обавези да врши надзор над извођењем радова. Јер ако он то не би радио, извођач радова би могао злоупотребити и искористити да себи обезбеди већу материјалну корист. То може бити употреба неадекватног материјала или начина градње и употребе опреме. (ако је нпр. дебљина плоче прописана 30 цм, а извођач је уради пар цм тање, или прописану употребу арматуре у стубовима извођач стави тању арматуру или прореди

наведену количину, као и безброј других ситуација које би се десиле да инвеститор не врши надзор.) Ако инвеститор не врши надзор, а у обавези је да то ради, касније не би могао да позива на одговорност извођача радова због недостатака који су скривени, јер је он својим уздржавањем од надзора пропустио да на време примети и укаже на неправилности. Инвеститор зато ангажује стручног инжењера или пројектанта да врши надзор над извођењем радова и прати да ли је извођење радова у складу са пројектом. Само тада, када је ангажован надзор, инвеститор је заштитио своја права и инвестицију.

До сада је разматрано питање одговорности настале из уговора о грађењу. Међутим ту не престаје одговорност инвеститора. Инвеститор је солидарно одговоран и за штету која настане приликом извођења радова према трећим лицима, случајним пролазницима, учесницима у саобраћају, околним зградама, околини, итд. У овом случају законске или вануговорне одговорности не тражи се кривица извођача радова или инвеститора јер се штити интерес трећих лица. Касније се инвеститор наплаћује од извођача радова приликом уређивања међусобних односа у евентуалној парници. Инвеститор може ставити клаузулу о искључењу његове одговорности у уговору о грађењу, али она нема значаја у поступку накнаде штете пред парничним судом у погледу тужбе од стране трећих лица.³⁰²

Из судске праксе:

Одговорност инвеститора као произвођача станова за недостатке у градњи и активна легитимација

За недостатке у изградњи грађевине одговара и лице које је означено као инвеститор, односно произвођач станова на којима су недостаци установљени, а јавно предузеће за стамбене услуге је активно легитимисано по тужби за отклањање недостатака из гарантног рока сагласно одредби чл. 13. и 51. *Закона о становању* којим је предвиђено да тужилац наставља да обавља послове одржавања зграда у функцији заштите јавног интереса док власници станова не одлуче другачије.

Из образложења:

³⁰² Више о: Николић, Ђ., Одговорност за штету проузроковану трећем лицу, *Правни живот*, 1987, бр. 3/87, вол.37, стр 312: За трећа лица такве клаузуле предствљају *res inter alios acta*. Наручилац и извођач остају према њима солидарно одговорни дужници и трећа лица не базирајући се на такве клаузуле да захтевају накнаду претрпљене штете од сваког од њих.Због тога остаје без ефекта приговор наручиоца или извођача радова да није одговоран за штету проузроковану трећем лицу пошто је своју одговорност уговором искључио.

Првостепеном пресудом усвојен је тужбени захтев јавног предузећа за стамбене услуге коме је **поверено одржавање** грађевинског објекта да тужени инвеститор истог **отклони недостатке** који су се на грађевини појавили у гарантном року. Првостепени суд је ценио приговоре туженог о недостатку активне легитимације тужиоца и недостатку пасивне легитимације туженог у овој парници, и на основу правилно и потпуно утврђеног чињеничног стања утврдио је да су парничне странке у материјално-правном односу **по сили закона** који овлашћује и налаже тужиоцу да се стара о текућем и инвестиционом одржавању стамбеног објекта све док се закупци или власници појединих делова објекта о томе другачије не договоре. Ово право и обавеза тужиоца у себи садржи и **овлашћење за тужбу** ради отклањања недостатака на грађевини који су се појавили у гарантном року. Није основан ни приговор туженог да тужилац отклањање недостатака може да тражи само **од извођача радова**, јер обавеза туженог произилази из самог закона у смислу члана 620. *Закона о облигационим односима* у вези са чланом 641. истог закона. Стога није битно што тужени није непосредно изводио радове, већ да се тужени појављује као посленик, односно као произвођач станова, па је он у том својству дужан да отклони недостатке који се појаве на изведеним радовима. *(Из пресуде Вишег трговинског суда Пж. 2242/02 од 20. августа 2002. године)*³⁰³

Из судске праксе:

Одговорност инвеститора који је приступио грађењу без грађевинске дозволе

Окривљенима се ставља на терет да су почетком 2000. године приступили извођењу радова на изградњи пословног објекта **без претходно прибављене грађевинске дозволе**, што је противно члану 24. став 4. Закона о изградњи објеката, чиме су учинили привредни преступ из члана 54. став 1. тачка 3. овог закона. У записнику инспекције наводи се да су окривљени **инвеститори** изградње објекта. У вези с тим поставља се питање, да ли је у поступку потребно посебно утврдити да окривљени имају својство инвеститора односно да ли је ова чињеница битан елеменат бића привредног преступа?

³⁰³ Пример из судске праксе преузет из електронске базе Интермекс, са веб адресе www.sudskapraksa.com (приступио дана 04.08.2017.год)

Према члану 54. став 1. тачка 3. Закона о изградњи објеката ("Службени гласник РС", број 44/95, 24/96, 16/97) казниће се за привредни преступ **правно лице** које **је инвеститор** ако приступи грађењу објекта без грађевинске дозволе. Из чињеничног описа привредног преступа, наведеног по постављеном питању, произилази да је учинилац овог привредног преступа правно лице које је као инвеститор приступило грађењу објекта без грађевинске дозволе. Према томе, у поступку је потребно свакако утврдити ову одлучну чињеницу, која је иначе обележје овог привредног преступа, јер према наведеној одредби закона за овај привредни преступ **одговара инвеститор** који је приступио грађењу објекта без грађевинске дозволе. *(Одговор утврђен на седници Одељења за привредне преступе Вишег привредног суда у Београду 15. октобра 2001. године)*³⁰⁴

3. ОДГОВОРНОСТ ПРОЈЕКТАНТА

Пројектант или архитекта³⁰⁵ је врло важно лице код уговора о грађењу и зависно од утицаја које има приликом реализације уговора може се говорити и о његовој одговорности. Зависно да ли пројектант учествује само у изради пројектно-техничке документације или је и надзорни орган приликом грађења тако можемо говорити и о одговорности. Одговорност се огледа у понашању пројектанта, где је дужан да саслуша жеље и захтеве наручиоца, али може поступати по њима само користећи правила струке и своја стечена знања. Мора водити рачуна о примени материјала, стилова градње, употребе нових технологија. Он користи искуство које спаја са захтевима наручиоца у један квалитетан пројекат. Али исто тако, мора обавестити и упозорити извођача радова и инвеститора на још увек неиспитане стилове и начине градње, на неке нове материјале, њихову употребу и понашање кроз грађење, као и употребу нових алата и машина.

³⁰⁴ Пример из судске праксе преузет из електронске базе Интермекс, са веб адресе www.sudskapraksa.com (приступио дана 04.08.2017.год)

³⁰⁵ Зељковић, М., Правни аспекти одговорности извођача грађевинских радова у упоредном праву, нав. дело, стр.230.: Пројектант је уобичајен израз за онога ко пројектуј грађевину, односно ко изграђује и саставља пројекат грађевине. Такође је уобичајен израз и архитект с обзиром да је то инжењер који је завршио факултет и стекао звање дипломираног инжењера архитектуре, чији је главни посао пројектовање. Иако ове речи упућују на физичко лице, овај израз се употребљава, поготово у стручној литератури у смислу означавања правног лица, јер иоле озбиљан пројекат не може радити појединац већ група људи, где није спорно да постоји одговорни пројектант.

Одговорност пројектанта може бити³⁰⁶:

1. Одговорност за грешке у изради пројекта,
2. Одговорност за предају пројекта у року,
3. Одговорност за стабилност грађевине,
4. Одговорност за мане земљишта,
5. Одговорност за вршење надзора.

Одговорност пројектанта почиње већ самим прихватањем израде пројекта грађевине. Он приликом израде скице, крокија или обичног нацрта одговара за своје поступке. Пројектант слуша захтеве, жеље, циљеве који су му предочени од стране инвеститора и након тога креће са израдом пројекта. Али пројектант израђује пројекат. Он мора употребити своја знања, искуства, приметити сва позитивна правила о стандардима, нормативима, а притом водећи рачуна о околини, животној средини, употреби дозвољених и проверених материјала, начину њихове употребе, о потребном количини, као и о времену извођења радова. Иако је саслушао инвеститора и његове жеље, идејни творац грађевине је одговорни пројектант. „ Пројектант у првом реду одговара за недостатке у пројекту и то и у случају када није учествовао у његовој изради.“³⁰⁷ Тако да све грешке који се догоде у пројектно-техничкој документацији, као и навођење на употребу непроверених материјала или начина изградње, а да притом није благовремено упозорен извођач радова, одговоран је пројектант. Израда пројекта је мисаона активност која је ауторско дело пројектанта, па са тим сва одговорност која проистиче из пројекта је на пројектанту. Солидарно, могу одговарати за грешке у пројекту извођач радова и одговорни пројектант, ако је извођач радова пропустио да упозори на грешке у пројекту које је он уочио приликом обавезне контроле и прегледа пројектно-техничке документације. Само у том случају, пројектант је солидарно одговоран према инвеститору и према трећим лицима, каснијим стицаоцима права својине на тој грађевини.

Пројектант је одговоран ако пропусти рок за завршетак пројектно-техничке документације и не заврши га на време. Из наведених разлога, инвеститор може пасти у доцњу, јер му

³⁰⁶ Зељковић, М., нав. дело, подела одговорности пројектанта по аутору дисертације

³⁰⁷ Стојичић, Р., Одговорност пројектанта за штету, Правни живот, бр 11/1996, 1996. година, стр.379

пројектант није на време доставио тражени пројекат, који касније може померити рокове који се тичу предаје Органу који одлучује о издавању грађевинске дозволе.

Највећа одговорност коју може имати пројектант је одговорност за солидност и стабилност грађевине. Та одговорност је нормирана у Закону³⁰⁸ То значи да је пројектант искључиво одговоран за свој пројекат. Његова одговорност се не може искључити када је преузео типски пројекат или пројекат од другог пројектанта. „Пројектант коме је поверена реализација целог подухвата изградње, одговоран је за недостатке у пројекту, јер је прихватајући или потврђујући туђи пројекат, дао тиме гаранцију његове исправности.“³⁰⁹ Он мора да води рачуна о решењима унетим у пројекат и да изради пројекат по савесности и правилима струке. Па чак и ако га израђује по директним упутствима наручиоца, он је одговоран за солидност и стабилност грађевине. „Упутства наручиоца да при изради пројекта поступи по решењима из идејног пројекта, могла би га ослободити одговорности само за примедбе које би наручилац ставио касније на естетски изглед пројекта или на економичност предвиђених решења преузетих из идејног пројекта. Но за последице грешака у пројекту са становишта примене правила грађевинске струке, које је пројектант морао да примети, с обзиром на своју претпостављену стручност – било да су оне у употреби материјала или грађевинске технологије, а нарочито ако се тичу стабилности, функционалности или квалитета грађевинских радова – он одговара и када су грешке почињене у сагласности, па чак и по налогу наручиоца.“³¹⁰

Када је земљиште у питању, одговорност пројектанта се огледа у анализи земљишта коју је дужан да спроведе и израђени налаз и мишљење о анализи земљишта узме у обзир приликом израде пројектно-техничке документације. Наравно под термином спроведе не мисли се на лично извођење тестирања земљишта од стране пројектанта, већ ангажовање стручних организација које поседују одређену опрему, знања и технологију да могу вршити мерења и осматрања тла. Постоје неслагања међу правним теоретичарима око питања на коме је обавеза да обезбеди те налазе и мишљења. Неки сматрају да је обавеза на пројектанту, као лицу кога је овластио наручилац за израду пројекта, а други сматрају

³⁰⁸ Више: Закон о облигационим односима у члану 644. ст.3

³⁰⁹ Клајн-Татић, В., Гаранција пројектанта и градитеља за солидност грађевине и њихова имовинска одговорност, Београд, Институт друштвених наука, Центар за правна и политиколошка истраживања, 1991. год, стр. 22

³¹⁰ Клајн-Татић, В., нав.дело, стр. 22-23

да је терет на инвеститору. Извођач радова мора вршити мерења и тестирања за време извођења радова, у подручјима која то захтевају.

Одговорност пројектанта приликом вршења надзора је значајна јер је дужан да са пажњом доброг привредника, савесно врши надзор над извођењем радова и тиме директно штити права инвеститора, а уједно и своје обавезе које се касније могу одразити као скривене мане на самој грађевини у смислу солидности, стабилности и саобразности. Јер ако пропусти да интервенише на извођење радова у начину на који извођач изводи радове, којим интезитетом или које материјале употребљава, они ће се одразити на стабилност објекта. Да би то предупредио, инвеститор је овластио надзорног инжењера да надзире извођача радова код извођења радове на грађевини. Тиме се спречавају евентуалне злоупотребе које могу настати од стране извођача радова уколико се не врши одговарајући надзор над њим.

4. Одговорност за штету према трећим лицима

Савесни стицаоци непокретности су у свему изједначени са инвеститором у погледу заштите права својине на грађевини. Тај облик одговорности је уговорна одговорност. Извођач радова је уговором о грађењу обавезан да испуни предмет уговора и у свему гарантује за њега. Када дође до штетног догађаја према трећим лицима, тада нема уговора са извођачем или инвеститором, већ се производи вануговорна одговорност. Та трећа лица могу бити случајни пролазници, учесници у саобраћају, суседни објекти, околина, средина, итд. До штетног догађаја долази се на градилишту, непосредној близини градилишта или у саобраћају који се одвија са и ка градилишту. Сам догађај се може одиграти лошим обезбеђењем градилишта, непажњом радника приликом извођења радова на градилишту и у другим случајевима везаним за градилиште. Одговорност за накнаду штете према трећим лицима је увек солидарна³¹¹ инвеститора и извођача радова. Извођач радова је у обавези да направи Елаборат о уређењу градилишта³¹² и Акт о процени ризика за здравље и безбедност на раду³¹³. Како би дошло до одговорности према трећим лицима приликом

³¹¹ Више о: Карамарковић, Л., Одговорност више лица за исту штету, Правни живот, бр. 9-10, 1992. год. стр. 1239 - 1249

³¹² Више: Правилник о садржају елабората о уређењу градилишта, Сл. Гласник РС бр.121/2012, 102/2015

³¹³ Више: Закон о безбедности и здрављу на раду, Сл. Гласник РС бр. 101/2005, 91/2015, чл. 13

штетног догађаја који се одиграо на градилишту, поставља се питање, ко је у ствари одговоран? Да ли је извођач радова одговоран зато што је у Елаборату у уређењу градилишта пропустио да спроведе мере које су прописане за обезбеђење и сигуран рад или је одговоран наручилац, тј. инвеститор који је унајмио извођача радова и за чији рачун се изводе радови? Ти проблеми не интересују треће лице и оно тужбом за накнаду штете нематеријалне или материјалне, може да тражи од инвеститора и извођача радова накнаду штете јер они одговарају солидарно. По Закону о облигационим односима „ Наручилац и извођач радова на непокретности солидарно одговарају трећим лицима за штету која му настане у вези са извођењем тих радова.“³¹⁴ Одговорност инвеститора и извођача радова према трећим лицима постоји без обзира на њихову кривицу, тако да ни један од њих се не може ослободити одговорности позивајући се на кривицу другог солидарног садужника. Одговорност између њих ће се расправљати и утврђивати приликом утврђивања њиховог међусобног односа, а не у спору којим треће лице захтева да му солидарно накнаде штету. Данас многи услови уговора, као што су FIDIC услови пословања регулишу међусобне односе између наручиоца и извођача радова, где се штити наручилац радова па је извођач радова у обавези да накнади све трошкове које има инвеститор за непредвиђене трошкове у случају накнаде штете према трећим лицима. Ти услови нису од значаја када се догоди штетни догађај, јер тада солидарно одговарају обојица, због законске норме у чл. 207. Закона о облигационим односима.

Из судске праксе:

Солидарна одговорност извођача радова и наручиоца

Околност да пројектом изградње или реконструкције пута није била предвиђена одговарајућа мера заштите суседне непокретности не ослобађа извођача радова да солидарно са наручиоцем, накнади власнику непокретности причињену штету.

Из образложења:

Према чињеничном стању утврђеном у првостепеном поступку које се у смислу чл. 385. ст. 3. ЗПП не може нападати ревизијом тужена радна организација за путеве изводила је радове на реконструкцији пута на основу уговора закљученог са инвеститорима. У вези са радовима на реконструкцији пута наступило је оштећење тужиљине парцеле делимично саме суштине, јер је средишни део парцеле потпуно уништен и неупотребљив за било

³¹⁴ Закон о облигационим односима, члан 207. – солидарна одговорност наручиоца и извођача радова

какве пољопривредне радове, а делимично због оштећења воћних стабала на тој парцели искључиви узрок штете како је утврђено - чињеница да је тужиљина парцела била изложена дејству површинских вода услед непостојања заштитног канала између пута и парцеле.

Код таквог стања ствари и по схватању Врховног суда одговорност тужене радне организације за путеве као извођача радова за штету причињену на суседној непокретности услед реконструкције пута произилази из одредбе чл. 207. ЗОО којом је прописано да наручилац и извођач радова на непокретности солидарно одговају трећем лицу за штету која му настане у вези са извођењем тих радова.

Околност да пројектом реконструкције пута није било предвиђено грађење канала између пута и тужиљине парцеле не ослобађа извођача радова одговорности да солидарно са наручиоцем тужиљи накнади штету. За правилну примену одредбе чл. 207. ЗОО нужно је било утврдити да ли је штета настала у вези са извођењем радова те она није дужна да увидом у пројекат на основу кога је реконструкција пута вршена проверава да ли је њиме предвиђена изградња канала ради заштите њене парцеле, па се тужени извођач не може ослободити обавезе накнаде, штете према тужиљи.

Неосновани су и наводи ревизије да тужена радна организација за путеве није одговорна за накнаду штете тужиљи и због тога што штета није настала у току извођења радова већ после завршетка радова и пуштања у саобраћај када је Републички СИЗ за путеве почео да управља тим путем јер је утврђено да је штета настала у вези са извођењем радова на реконструкцији пута а није од значаја да ли је настала после завршетка радова.

(Врховни суд Србије, Рев. 137/90 од 28.2.1990. године)³¹⁵

Солидарна одговорност за штету наручиоца и извођача радова

Ако је до штете при извођењу радова на прикључењу гасовода дошло кривицом извођача радова, за ову штету солидарно одговарају како извођачи радова тако и њихов инвеститор (наручилац).

³¹⁵ Пример из судске праксе преузет из електронске базе Интермекс, са веб адресе www.sudskapraksa.com (приступио дана 11.08.2017.год)

Из образложења:

Правилно је првостепени суд применом члана 207. Закона о облигационим односима, обавезао туженог првог и другог реда да тужиоцу солидарно накнаде штету која је причињена приликом извођења радова, јер је правилном оценом изведених доказа утврдио да је тужени првог реда извођач радова на изради прикључка на дистрибутивни гасовод, а тужени другог реда наручилац и инвеститор тих радова. Такође, утврђено је да је тужени првог реда изводио радове на основу ситуационог цртежа пројектног бироа у К. у коме је погрешно учртано прикључење на гасовод, као и да је тужени првог реда направио пропусте у смислу недовољне унутрашње контроле пре почетка израде прикључка гасовода, јер није упоредио стварно стање на терену у односу на оно у ситуационом цртежу, јер да је то учинио могао је утврдити који је дистрибутивни гасовод. Како према наведеној одредби Закона о облигационим односима наручилац и извођач радова на непокретности солидарно одговарају трећем лицу за штету која му је настала у вези са извођењем тих радова, то је правилно првостепени суд обавезао тужене да тужиоцу солидарно накнаде штету са каматом и трошковима спора.

(Из пресуде Вишег привредног суда у Београду, Пж. 1406/94 од 12. маја 1994. године)³¹⁶

5. Одговорност за штету од грађевине

Одговорност власника грађевине према трећим лицима је одговорност која се јавља након завршетка градње и техничког пријема. Солидарна одговорност у чл.207 ЗОО, која обавезује солидарно и инвеститора и извођача радова за време извођења радова, траје и у периоду гаранције па тако за изведене радове наредне 2 године од дана предаје, а за солидност саме грађевине 10 година. Након протекта тог периода, одговорност прелази искључиво на власника зграде. То је вануговорна одговорност, јер настаје према трећим лицима. Та одговорност се огледа у руковању самом зградом и њеним одржавањем. Одржавање грађевине је када „Власник објекта за који је издата употребна дозвола обезбеђује извођење радова на инвестиционом и текућем одржавању објекта као и редовне, ванредне и специјалистичке прегледе објекта, у складу са посебним

³¹⁶ Пример из судске праксе, исто.

прописима.³¹⁷ Ако је грађевина у приватном власништву онда је власник одговоран за штету која настане из наведених ситуација са грађевином, а ако је у јавном власништву, онда је одговорност на држави или јединици локалне самоуправе. Те грађевине које су у јавном власништву су путеви, бране, мостови, тунели, итд. Тужба за накнаду штете из штетног догађаја се подноси против власника грађевине, а ако их има више онда солидарно одговарају. Тужба за накнаду штете од грађевине која је у јавном власништву се подноси против Републике Србије или јединице локалне самоуправе. „Одржавање грађевина је јако важно, без обзира да ли се ради о стамбеним зградама или јавним објектима, као што су путеви, тунели, мостови и слично. Ако грађевина нема власника или власник није доступан, бригу о рушевним зградама мора преузети држава због сигурности својих грађана.“³¹⁸ Као што је и логично „ судска пракса има став да је за штету коју је проузроковала грађевина трећем лицу одговоран власник, односно сувласник, без утврђивања кривице, по принципу објективне одговорности.“³¹⁹ Значи да треће лице нема интерес да утврђује чија је индивидуална одговорност у згради, већ га интересује накнада штете по том догађају.

6. Право осигурања грађевинских радова

Уговор о грађењу може бити финансијски изузетно захтеван па се стога посебна пажња мора поклонити обезбеђењу средстава која су предмет уговора због могућих нежељених догађаја и ризика који они доносе. То се најчешће ради уговором о осигурању. „Извођач осигурава радове материјал и опрему у циљу обезбеђења уобичајених ризика које он сноси због случајне пропасти или оштећења радова, материјала и опреме. Извођач осигурава радове, материјал и опрему до њихове пуне вредности и од ризика који могу изазвати њихову пропаст или оштећење до примопредаје изведених радова.“³²⁰ Инвеститор има највећи интерес за осигурањем те он премије осигурања и плаћа. И извођач има интереса да осигура своју активност на градилишту, која може бити кроз разне видове одговорности. Неке он њих су:

³¹⁷ Закон о планирању и изградњи, чл. 159

³¹⁸ Зељковић, М., нав.дело, стр. 267

³¹⁹ Зељковић, М., нав.дело, стр. 266

³²⁰ Шурлан, П., Биро, З., нав.дело, стр. 658

1. Одговорност извођача грађевинских радова за штете проузроковане трећим лицима,
2. Непредвиђених грађевинских незгода,
3. Неспретности, немара или зле намере радника или неког другог лица,
4. Одговорности из делатности извођача грађевинских радова,
5. Уговорне одговорности извођача грађевинских радова у гарантном року.³²¹

Трошкове премије за осигурање радова, материјала и опреме плаћа извођач³²². Али без обзира што извођач радова жели да се осигура од наведених ситуација, опет ће те премије платити инвеститор кроз исплату цене по уговору, јер ће извођач радова те премије урачунати приликом закључења уговора. Ако извођач радова не жели да изврши осигурање „наручилац може и сам, на рачун извођача, осигурати изведене радове, материјал и опрему које је он набавио и предао извођачу.“³²³ Радови, материјал и опрема се могу осигурати од било којих ризика који се могу јавити зависно од врсте грађевине, степена грађевине, места на коме се изводе грађевински радови, итд. Ако је извођач радова само делимично осигурао радове, материјал и опрему, инвеститор може извршити доосигурање радова, материјала и опреме од вредности коју је осигурао извођач до пуне вредности радова, материјала и опреме. Осигурање се може извршити и код више различитих осигуравајућих друштава.

Када је извршено осигурање у случају накнаде штете проузроковане трећим лицима, у време извођења грађевинских радова, извођач је тиме финансијски обезбедио и могућност накнаде штете према трећим лицима због штетног догађаја. Иако ће солидарно одговарати са инвеститором, неће трпети финансијски губитак због полисе осигурања услед исплате штете. Иста ситуација је и код непредвиђених грађевинских незгода која могу бити виша сила или последице на које извођач радова није могао да утиче својом вољом.

Код неспретности, немара или зле намере, извођач осигурава материјал и опрему коју уграђује од могућег уништења пре саме уградње или за време уградње. То може бити намерно уништење материјала, радова или опреме, може бити крађа или било који начин имовинског отуђења или пак немара радника и других лица која су у контакту са

³²¹ Зелковић, М., нав. дело, стр. 193

³²² Више о: Посебне узансе о грађењу, узанса бр.95, Извођач осигурава радове, материјал и опрему за уграђивање од уобичајених ризика до њихове пуне вредности. Премију осигурања плаћа извођач.

³²³ Посебне узансе о грађењу, узанса бр. 96.

материјалом, радовима или опремом. Ако се докаже одговорност било кога од њих, осигуравајуће друштво ће путем регреса захтевати исплату премије коју је оно исплатило извођачу радова.

Битан облик осигурања у овом случају је осигурање грађевинских радова по уговору и гарантном року. Услов које је потребан је да је претходно извршено осигурање грађевине приликом њене изградње. Након тога, уплатом премије извођач је осигуран у случају накнаде штете у гарантном периоду.,,На основу услова за осигурање објеката у изградњи, предмет по овој врсти осигурања могу бити: грађевински објекти у изградњи, под којима се подразумева новоградња и реконструкција, грађевински, занатски, инсталациони материјал и сва опрема која је намењена искључиво за уградњу у осигураном објекту у изградњи, грађевинска опрема и помоћни објекти који су обухваћени у предрачунској вредности објекта у изградњи и служе за изградњу грађевинског објекта.“³²⁴ Премија се обрачунава примењујући премијску стопу на предрачунске вредности предмета грађења по основу уговора у време закључења уговора о осигурању. Осигурање почиње тећи моментом закључења уговора или допремањем материјала или опреме на градилиште или у простор који је намењен за градилиште са помоћним објектима. Истек осигурања се везује за датум означен у уговору о осигурању.

³²⁴ Мркшић, Д., ет ал, Право осигурања, Универзитет Привредна Академија, Нови Сад, 2006. год, стр. 207

СЕДМА ГЛАВА

НАКНАДА ШТЕТЕ

1. Последице неизвршења уговорних обавеза

Када је закључен, потписан и оверен, уговор се мора поштовати. То је основно правило и сврха уговора. „Из разлога правне одређености и стабилности, основно правило уговорног права састоји се у томе да је уговорна страна одговорна за испуњење уговорних обавеза и неће бити ослобођена, осим у случајевима који су предвиђени уговором. Ово правило је које потиче још из римског права *pacta sunt servanda* је опште прихваћено у свим правним системима.“³²⁵ Извршење уговора бива на задовољство обе стране уговорнице, али има случајева када није увек тако. Дешава се да услед утицаја одређених фактора не дође до испуњења уговора. На неке факторе субјекти уговора не могу утицати својом вољом, док на одређене могу. На те, на које могу утицати, они одговарају услед неиспуњења и неизвршења уговорних обавеза по уговорној одговорности. Једна страна која није задовољна извршењем уговорних обавеза друге стране, може тражити заштиту својих права из уговора преко суда, који ће донети пресуду која је обавезујућа за другу страну.

Инвеститор је повлашћена страна у овом уговору. Он може да одустане од извршења својих уговорних обавеза све до момента завршетка грађевине. „Све док наручени посао није довршен, наручилац може раскинути уговор када год хоће, али је у том случају дужан исплатити посленику уговорену накнаду, умањену за износ трошкова које овај није учинио, а које би био дужан учинити да уговор није раскинут, као и износ зараде коју је остварио на другој страни или коју је намерно пропустио да оствари.“³²⁶ Само ако је грађевина завршена, он не може одустати. Приликом закључења уговора, на почетку извођења радова, у току извођења радова, инвеститор има могућност да одустане од испуњења уговорне обавезе. Своје разлоге за одустанак не мора наводити. То је бенефиција коју има инвеститор и специфичност код овог уговора. „Извршење закљученог

³²⁵ Коевски, Г., Правни појам неиспуњења уговора у упоредном праву, Правни живот, бр. 10/1998, Том 2, 1998. год., стр. 843-844

³²⁶ Закон о облигационим односима, члан 629.

уговора за наручиоца радова не представља дужност већ право, од чијег важења он може у свако доба одустати, ако извођачу радова накнади штету која за њега може да наступи услед тога што је наручилац радова користећи своје право, одустао од уговора пре његовог потпуног извршења.³²⁷ Разлог се не тражи нити је инвеститор у обавези да га наведе. Довољна је само његова воља за раскидом уговора и она је коначна. Наравно да је извођач радова заштићен са материјалне стране, у смислу исплате финансијских обавеза која му припадају у погледу изведених радова које је извео поступајући по уговору о грађењу, а биће му исплаћена и измакла добит коју би остварио да је уговор о грађењу извршен до краја, као код сваке накнаде штете. „Приликом процене штете коју је извођач имао, судови узимају како стварну штету *damnum emergens* тако и изгубљену добит *lucrum cessans*.“³²⁸

Висина накнаде штете коју ће добити извршилац радова зависиће од разлога одустанка инвеститора. Суд ће узети у обзир разлог одустанка инвеститора и на основу њих ценити висину тужбеног захтева и њену оправданост. Без обзира на те околности, извођач радова има право на стварну штету и обавеза је инвеститора да је накнади, док се измакла добит утврђује у току парничног поступка. Узанса бр. 122 предвиђа; „Ако дође до раскида уговора, наручилац је дужан да извођачу плати изведене радове и у случају у коме је извођач одговоран за раскид.“³²⁹ Исто тако, ако је „ за раскид уговора одговоран наручилац он је дужан да извођачу поред изведених радова, плати и припремљени материјал и опрему за уграђивање који су остали неуграђени и да му накнади неамортизовану вредност припремних радова и издатке уређења градилишта.“³³⁰ Овде долази до сукоба две обичајне норме предвиђене у узанси број 123. и законске норме предвиђене у чл. 629. ЗОО.

Тај сукоб двеју супротних норми се решава приликом закључења уговора. Наиме, странке могу сагласном изјавом воље унети одредбе у уговор којим изричито искључују законске норме и прихватају важење узанси или где искључују важење узанси. Ако прећутно не наведу да ли се прихватају важења узанси, сматраће се да их нису уговорили јер законске норме имају јачу правну снагу примене од обичајних норми. „Ако су опште или посебне узансе или други трговачки пословни обичаји супротни диспозитивним нормама овог

³²⁷ Вилус, Ј., Уговор о грађењу, нав. дело, стр. 120

³²⁸ Вилус, Ј., Уговор о грађењу, нав. дело, стр. 120

³²⁹ Посебне узансе о грађењу, узанса бр. 122.

³³⁰ Посебне узансе о грађењу, узанса бр. 123.

закона, примењиваће се одредбе овог закона, осим ако су стране изричито уговориле примену узанси, односно других трговинских пословних обичаја.³³¹ Тако сада имамо две ситуације:

Поступајући по овој коју је закон регулисао у чл. 629.300, наручилац има право да раскине уговор и да надокнади трошкове извођачу радова уз умањене за вредност радова које извођач није извео, као и износ зараде коју је остварио или коју је пропустио да оствари.

По другој, узанси 123. инвеститор или наручилац је обавезан да поред стварне штете, извођачу надокнади и припремљени материјал и опрему за уграђивање и неамортизовану вредност припремних радова и издатке за уређење градилишта.

Друга ситуација је доста неповољнија по инвеститора. Могућа је само код инвестиционих подухвата где је договорен инжењеринг кључ у руке. Тада су сви трошкови на извођачу, а инвеститор исплаћује цену или по привременим ситуацијама или по одређеним пројекцијама исплате, па чак и целокупну суму. У осталим редовним случајевима када инвеститор исплаћује извођачу цену по привременим ситуацијама, тешко ће себе довести у ситуацију узансе 123. јер он купује материјал и опрему која се треба уградити, тако да неће да надокнади и те трошкове, осим стварних трошкова које је имао извођач радова, а то су трошкови уређења градилишта, као и изведени рад на градилишту у смислу ангажовања радне снаге и механизације.

„Ако дође до раскида уговора, извођач радова је дужан да изведене радове заштити од пропадања. При томе предузима само мере заштите које су нужне, а дужан је да настоји да трошкови са тим буду што мањи. Трошкови заштите изведених радова и остале издатке које је извођач радова имао у вези са тим сноси наручилац. Извођач радова те трошкове и издатке сноси само ако је одговоран за раскид уговора.“³³² То је нормално регулисање међусобних односа, јер су странке обавезне да поступају са пажњом доброг привредника и да након престанка сарадње, среде међусобне односе. То је регулисано и када је извођач

³³¹ Члан 1107. ст. 3., Закона о облигационим односима

³³² Посебне узансе о грађењу, узанса бр. 125.

дужан да uklони раднике, опрему, механизацију са градилишта.³³³ Он на градилишту оставља само опрему, материјал и средства за рад која је накнадио инвеститор приликом уређивања међусобних потраживања.

1.1 Право на раскид уговора

Обе стране имају право на раскид уговора. То је саставна клаузула сваког уговора о грађењу. Само у неким случајевима је потребна сагласност обе стране, док у неким случајевима може доћи до једностраног раскида. Инвеститор може једнострано раскинути уговор без навођења разлога за то, док извођач радова не може једнострано раскинути уговор, али има на располагању доста разлога које може навести. Суд доноси коначну одлуку да ли су разлози оправдани и у којој мери је инвеститор дужан накнадити штету. У суштини, обе стране уговорнице имају исту коначну ситуацију. Инвеститор и извођач морају другој страни накнадити стварну штету услед раскида уговора и зависно од кривице, накнадити изгубљену добит.

Закон о облигационим односима предвиђа у којим случајевима може доћи до раскида уговора:

1. Раскид уговора због неиспуњења обавезе једне стране (чл. 124. ЗОО)³³⁴
2. Раскид или измена уговора због промењених околности (чл.133. ЗОО)
3. Раскид уговора због немогућности испуњења за коју немогућност не одговара ниједна страна (чл.137. ЗОО)

³³³ Више у: Посебне узансе о грађењу, узанса бр. 126, По завршеним радовима, односно по раскидању уговора, извођач је дужан да са градилишта повуче своје раднике, uklони преостали материјал, опрему и средства за рад, као и привремене објекте које је саградио и очисти објекат и градилиште. Трошкове настале у вези са радовима из овог члана извршених по завршетку уговорних радова сноси извођач. Трошкове настале у вези са ставом 1. ове узансе сноси уговарач који је одговоран за раскидање уговора.

³³⁴ Више: Спиrowић-Јовановић, Л., Привредно право, Универзитет у Београду, Економски факултет, Београд, 1999. год., стр. 261.

1.1.1 Право инвеститора на раскид уговора

Разлози одустанка и раскида уговора од стране инвеститора могу бити финансијске природе, услед инсолвентности и стечаја инвеститора, ликвидације друштва, недостатка сврхе даљег извођења радова (грађење стамбених јединица у месту које је погодила природна катастрофа па је место почело да опада са бројем становника, услед светске економске кризе, природних непогода), губљење дозволе од стране органа који су је издали, економска неисплативост услед промењених околности (за последице европског првенства у фудбалу градио се стамбени блок за спортисте, али је оно отказано па се финансијски не исплати даље извођење радова.)

Ако су разлози раскида у вези са извођачем радова, они морају у већој мери да крше уговорне обавезе. Само тада инвеститор може да се позове на право раскида уговора. Може одустати од даљих извођења радова ако примети да извођач не ради оном динамиком која је предвиђена па се рачунајући тим темпом увиди да ће грађевина бити касно направљена, када неће имати сврху и циљ. Може одустати и услед лошег и несавесног поступања извођача радова, које мора бити озбиљно и претеће по квалитет извођења радова којим ће довести до кршења уговорних обавеза. Пре свега, он мора да обавести извођача радова да својим чињењем или нечињењем грубо крши уговорне одредбе и да ће га тиме принудити на раскид уговора ако не промени и поправи поступање и отклони недостатке и мане које представљају проблем код изградње.

Према Општим условима FIDIC, наручилац има право да раскине уговор након што је претходно давањем обавештења тражио од извођача радова да поправи или отклони недостатак у одређеном разумном року.³³⁵

Када је инвеститор општина или јединица локалне самоуправе или Република Србија, може још лакше одустати од уговора него као код грађанскоправних уговора где се као странке јављају физичка и правна лица. „Код уговора о јавним радовима признаје се право

³³⁵ FIDIC, нав. дело, чл. 15.1, стр. 56

наручиоцу на самозаштиту у случају да констатује да извођач не извршава уговор или да га грубо крши.³³⁶

Раскид уговора од стране наручиоца по чл. 15.2 FIDIC-ових Општих Услова је могућ ако извођач :³³⁷

а) Не поступи сходно члану 4.2 (Средство осигурања за добро извршење посла) или према обавештењу из чл. 15.1 (Обавештење за отклањање пропуста)

б) Напусти радове или на други начин јасно покаже намеру да неће да настави с извођењем својих обавеза из уговора,

ц) без оправданог разлога

- не настави са радовима у складу са чланом 8 (Почетак, кашњење и обустава) или
- Не поступи у складу са обавештењем из чл. 7.5 (одбијање) или чл. 7.6 (отклањање недостатака) у року од 28 дана по њеном пријему

д) да подизвођачима целокупне радове или уступи уговор без захтеваног споразума,

е) банкротира или постане инсолвентан, ликвидира, против њега је спроведено административно решење или решење о присилној управи, нагоди се са повериоцима или настави са пословањем у стечају, под вођством повереника или управника у корист поверилаца, те ако је извршен чин који (према важећим законима) има сличан учинак овим догађајима

ф) понуди (директно или индиректно) неком лицу мито, дар, накнаду, провизију или нешто друго вредно, као подстицај или награду,

- за чињење или нечињење у вези са уговором,
- за давање предности или занемаривање неког лица у вези са уговором.

³³⁶ Вилус, Ј., Уговор о грађењу, нав.дело, стр.122, још наводи и „Код уговора о јавним радовима признаје се право инвеститору (органу јавне власти) да сам одлучи о санкцији за случај да извођач не извршава своје обавезе на уговорени начин.“

³³⁷ FIDIC, нав. дело, чл. 15.2, стр. 56 - 57

Или ако неко од особља извођача, заступника, подизвођача да или понуди директно или индиректно неког другом било какву врсту подстицаја или награде описане у ставу (Ф).

Међутим, награде и подстицај особљу извођача који су у складу са законом неће дати право на раскид уговора.

Када се догоди један од наведених догађаја и околности, наручилац може раскинути уговор и удаљити извођача са градилишта уз давање обавештења 14 дана унапред. У случају примене става (Е) или (Ф) наручилац може одмах да раскине уговор слањем обавештења.

У англосаксонском праву постоји клаузула којом се штити инвеститор. „Позната је под именом *forfeiture clause*. Применом ове клаузуле инвеститор је овлашћен да извођача радова удаљи са градилишта и да објекат заврши на рачун извођача радова, често користећи се његовом механизацијом и материјалом. Инвеститор се користи овим правом у првом реду ако извођач падне у стечај. Међутим потребно је да се испуни још једна или више следећих чињеница: а) да није отпочео са извођењем радова, б) да надзорни инжењер није задовољан начином извођења радова, ц) да радови не одмичу довољно брзо и постоји реална претпоставка да неће бити завршени на време, д) да извођач не поступа по налозима надзорног инжењера и е) да не поштује одређене одредбе уговора.“³³⁸

Из судске праксе:

Раскид уговора о грађењу, исплата извршених радова и накнада неопходних трошкова

И када наручилац једнострано раскине уговор о грађењу, дужан је да исплатити извођачу одговарајући део уговорене цене за већ извршене радове, као и правичну накнаду за учињене неопходне трошкове.

Из образложења:

Околности које се односе на **разлоге кашњења** у извођењу радова, по налазу овог суда **не представљају одлучне чињенице** за одлуку у овој правној ствари. Тужени су закључили уговоре из своје професионалне делатности, и ако су приступили извођењу радова без

³³⁸ Вилус, Ј., Уговор о грађењу, нав.дело, стр. 122-123

одговарајућих услова, укључујући и инвестиционо-техничку документацију, то су чинили на свој ризик. **Кривица за кашњење**, међутим, овде **није од значаја**. Битно је то да су тужени примили аванс, да су део радова извели, и да су затим напуштањем градилишта фактички раскинули уговоре са тужиоцем. Тужилац није захтевао ни извршење уговора, ни накнаду штете због неизвршења, већ тражи да му се **врати износ** који је туженим платио, а који **прелази вредност изведених радова**. То у суштини значи да се и тужилац сагласио са раскидом уговора и да је спорно **дејство раскида**, односно право тужиоца да му се врати оно што је дао (члан 132. ст. 2. и 5. Закона о облигационим односима). Правило је код раскида уговора о грађењу, и када га једнострано раскида наручилац (члан 634. став 6, члан 638. став 2. Закона о облигационим односима), да је наручилац дужан исплатити извођачу одговарајући **део уговорене цене за већ извршене радове**, као и правичну **накнаду за учињене неопходне трошкове**. У конкретном случају, тужилац као наручилац прихвата ову обавезу, али тврди да је кроз авансно плаћање ову обавезу унапред измирио у већем износу него што је вредност радова и трошкова тужених, и тражи повраћај више плаћеног износа, који тужени након раскида уговора држе без основа. Налазом вештака утврђено је да је ова тврдња тужиоца тачна и да је туженима **више плаћено**, по ценама радова у септембру 1991. године, 210.775 тадашњих динара, а по ценама на дан вештачења 194.022,00 нових динара. Како је тужиочево потраживање из 1992. године износа који тужени држе без основа (јер је основ раскидом уговора отпао - члан 210. став 2. Закона о облигационим односима), обезвређено инфлацијом, тужилац има право да сагласно одредби члана 15. Закона о облигационим односима, захтева **накнаду у висини садашње вредности радова** које је платио још у 1991. години, дакле у износу од 194.022,00 нових динара, с каматом на овај износ почев од 1. априла 1997. године до исплате, како је правилно нашао и првостепени суд када је усвојио тужбени захтев.

(Из пресуде Вишег привредног суда у Београду, Пж. 375/99 од 14. октобра 1999. године)³³⁹

³³⁹ Пример из судске праксе преузет из електронске базе Интермекс, на званичној веб страници <http://www.sudskapraksa.com/> (приступио 11.08.2017.год)

1.1.2 Право извођача радова на раскид уговора

Извођач радова је у неповољнијем положају приликом раскида уговора. Нема могућност да прекине са грађењем једнострано када он жели, а да претходно не оправда свој поступак.

Сматра се да је извођач радова дужан да настави са грађењем иако има разлога да раскине уговор уколико грађевина коју гради прети да се уруши или на било који начин угрози стабилност и солидност грађевине, као и да обезбеди грађевину од даљег пропадања.

Извођач радова мора оправдати своје непоступање по уговору и разлоге зашто је прекинуо са радовима. Тада може тражити раскид уговора услед непоштовања уговорних обавеза од стране инвеститора. Од неплаћања привремених ситуација или укупне цене ако је уговорена унапред, преко неувођења на градилиште, избегавања давања пројектно-техничке документације, недостављања материјала или опреме чиме онемогућује извођача радова да изводи радове, прекид радова на дужи рок од стране инвеститора, стечај или инсолвентност инвеститора, итд.

Писаним путем мора обавестити инвеститора о разлозима због којих долази до обуставе грађења, а ако се обустава настави и до раскида уговора. Ако инвеститор не реагује на писана обавештења, извођач може обуставити извођење радова након што је сигуран да то обустављање неће угрозити стабилност грађевине, као ни околину и трећа лица.

Из судске праксе:

Клаузула кључ у руке и раскид уговора о грађењу

Код уговора о грађењу по принципу "кључ у руке" нема места примени правила о истовременом испуњењу уговорних обавеза, јер извођач радова претходно сноси трошкове градње и испуњење те обавезе није условљено испуњењем обавезе наручиоца.

Из образложења:

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац и тужени су закључили уговор о **заједничкој градњи** дана 10. марта 1998. године, која се састојала у надградњи стамбене зграде. Тужени је био у обавези да **изврши** све потребне **радове** према важећим прописима, да по завршетку радова омогући да се тужилац укњижи у свим јавним књигама као сувласник на стану бр. 11 и делу стана бр. 12 у укупној површини од 99 м², да до 25. маја 1998. године преда тужиоцу уговорени простор те и да за исти прибави сву потребну документацију за технички пријем, да прибави употребну дозволу, као и да сноси трошкове прибављања тих докумената. Обавеза тужиоца према уговору састојала се у **испоруци бетонског гвожђа** одређене количине и уговорене динамике испоруке, с тим што та обавеза **доспева** даном **добивања употребне дозволе**. Да употребна дозвола **није добијена**, међу парничним странкама није било спорно током поступка. По одређењу нижестепених судова, уговор о заједничкој градњи није могао да се изврши и доследно испоштује све његове одредбе из разлога што није добијена употребна дозвола за објекат. То је био **услов за извршење обавезе тужиоца** која се састојала у томе да од момента добијања употребне дозволе испоручи уговорену количину гвожђа. Како се нису стекли услови за испоруку гвожђа, тј. испуњење обавезе тужиоца, то је, по оцени нижестепених судова његов захтев за **предају** станова и њихову укњижбу, неоснован. Такође је неоснован и противтужбени захтев туженог за **раскид уговора** због неиспуњења обавезе тужиоца, испоруке гвожђа, јер је та обавеза **условљена** обавезом туженог да прибави употребну дозволу. Нижестепени судови су оцењујући основаност тужбеног захтева и противтужбеног захтева, **погрешно применили материјално право**, одредбе Закона о облигационим односима, одељак о уговору о грађењу и одредбе закљученог уговора. По правилима за **извршење двостраних уговора** из члана 122. став 1. Закона о облигационим односима, ни једна страна није дужна испунити своју обавезу ако друга страна не испуни своју или није спремна да истовремено испуни своју обавезу. Ово правило се у конкретном случају за сада члану 640. став 1. Закона о облигационим односима када уговор о грађењу садржи одредбу "кључ у руке", извођач се **самостално** обавезује да **изврши** скупа све радове потребне за изградњу и употребу одређеног целовитог објекта. То подразумева да тужени **сноси трошкове градње** и испуњење те обавезе **није условљено** испуњењем обавезе тужиоца да туженом **преда гвожђе**. То се потврђује чињеницом да је тужени

станове изградио иако тужилац гвожђе није испоручио. Уговорена количина гвожђа је уствари **удео** тужиоца у заједничкој градњи и улагање односно испуњење те обавезе **доспева** у роковима и по динамици која се рачуна од дана када тужени добије грађевинску дозволу. Нижестепени судови су закључили да је употребна дозвола правно релевантан документ за оцену основаности тужбеног захтева, тако и противтужбеног захтева, а при томе нису извели доказе на околности предузетих радњи за прибављање употребне дозволе. То је поступак у коме су у правном односу тужени и надлежни **управни орган**. Прибављање употребне дозволе је основ за коришћење изграђеног објекта и са тиме се не може отпочети ако се не добије употребна дозвола. Због тога ће у поновном поступку првостепени суд затражити од туженог доказе да ли је предузео радње у циљу прибављања употребне дозволе. Од исхода расправљања о томе зависи одлука о оцени доспелости обавезе тужиоца да преда уложено гвожђе по уговору о заједничкој изградњи. По налажењу овог суда, а сада је преураћен и закључак нижестепених судова да нема основа за тужбени захтев тужиоца да му се предају станове и омогући укњижба права својине. Јер, чињенице на којима се заснивају и тужбени и противтужбени захтев суд мора посматрати и ценити у њиховој међусобној **повезаности** и **условљености**, водећи рачуна о вољи парничних странака израженој у закљученом уговору.

(Из решења Врховног суда Србије, Прев. 524/02 од 12. фебруара 2003. године)³⁴⁰

2. Одштетни захтеви

Одштетни захтеви се примењују у грађевинарству у све већој мери. То су већ предвиђене проблемске ситуације које се у пракси могу десити приликом испуњења уговора о грађењу, па су од помоћи уговорним странама да што лакше уреде уговорне одредбе. Инвеститор и извођач радова се приликом закључења уговора о грађењу користе одштетним захтевима. Одштетни захтеви су као један начин уређења већ предвиђених ситуација, које се могу врло ефикасно решити одмах, без потребе за покретањем судских спорова. Све се више приликом закључења уговора о грађењу избегавају одштетни

³⁴⁰ Пример из судске праксе преузет из електронске базе Интермекс, са веб адресе www.sudskapraksa.com (приступио дана 12.08.2017.год)

захтеви, јер странке приликом закључења уговора о грађењу јасно и недвосмислено урачунавају и предвиђају све могуће нежељене ситуације у којима се могу користити одштетни захтеви. Код покретања судског спора, одштетни захтеви који се налазе у уговору о грађењу, заустављају сам процес извођења даљих радова и долази до непотребног одуговлачења и одлагања, па зато странке уносе у уговор о грађењу одредбе о одштетним захтевима само ради своје правне сигурности.

Типични одштетни захтеви **извођача радова** који они користе прилико сачињавања уговора су:³⁴¹

1. Кашњење инвеститора

Кашњење подразумева продужено време за реализацију посла у односу на уговорени рок, а то има за последицу додатне трошкове извођача као што су ангажовање радника, опреме, механизације, инсталација, помоћних објеката, складиштења материјала. Из наведених разлога, извођач сматра да због тога има право на накнаду трошкова.

2. Поремећај у извођењу радова

Поремећај извођења радова може резултирати слабом ефикасношћу на градилишту. Поремећај се може десити када извођач прерасподели раднике или механизацију или одједном велики број радника и подизвођача ангажује на више делова на грађевини па дође до загушења.

3. Убрзање радова

Може се догодити када извођач изводи радове брже него што је уговорено, а што на уштрб може имати повећану радну снагу и ресурсе, што повлачи веће издатке. Питање је каквог ли ће бити квалитета сама изградња ако се ујурбано ради и прескачу неки периоди који су потребни за материјал да одстоји или да очврсне. Извођач прибегава овом темпу ако дође до промене рока па да не би пао у доцњу и каснио са извођењем, где би на крају морао платити уговорну казну или друга средства обезбеђења.

³⁴¹ Поповић, Ж., Одштетни захтеви у грађевинарству, Процедуре из FIDIC уговора и методе прорачуна са примерима, Грађевинска књига, Београд, 2009.год, стр. 16

4. Измене у радовима

Оне скоро увек постоје приликом извођења радова. Не постоји ситуација на градилишту где не долази до неке измене првобитно замишљене грађевине. Та промена може бити услед разних промена материјала на тржишту, промена понашања земљишта па прибегавање другачијим решењима, хитним и непредвиђеним радовима, промена захтева инвеститора ради што ефикасније искоришћености грађевине. То су само неки од разлога да извођач упути одштетни захтев.

5. Прекид радова и раскид уговора

Разлоге за раскид уговора смо навели код повреде уговорних обавеза, било на страни инвеститора било на страни извођача. И ове ситуације могу представљати одштетни захтев за извођача радова, што је поткрепљено и Законом о облигационим односима и Посебним узансама о грађењу, које штите извођача као страну у уговору и где јој обезбеђују накнаду стварне штете, а зависно од кривице која доводи до раскида и измакле добити.

6. Остало (неблаговремено плаћање)

Неблаговремено плаћање инвеститора је један од основних повреда уговора и непоштовања одредби из уговора о грађењу. Ниједан озбиљан пројекат се не може градити без новца. Зато је велики терет за извођача радова који мора финансирати комплетну грађевинску инфраструктуру (раднике, привремене објекте, механизацију, опрему, материјал, итд.), па ако долази до кашњења у плаћању од стране инвеститора извођач радова пада у непријатну ситуацију да обустави даље извођење радова док се ситуација не стабилизује, а ако не успеју да уреде међусобне односе, долази до раскида уговора. Ту извођач радова поставља имовинскоправни захтев у погледу накнаде штете за претрпљене трошкове као и за пропуштenu зарadu. Тај одштетни захтев стоји у сваком уговору о грађењу.

Извођач радова је у обавези да се у интересу заштите својих права користи одштетне захтеве, јер само тако ће бити сигуран у испуњење уговорних обавеза.

Типични одштетни захтеви **инвеститора** који користе приликом сачињавања уговора о грађењу су:³⁴²

1. Кашњење извођача

Када кашњење изазива извођач радова, непланирано одуговлачење коришћења грађевине, за исти тај период помера могућност коришћења те исте грађевине од стране инвеститора, а узрочно томе је немогућност експлоатације грађевине и убирање финансијских средстава. Због тога, инвеститор уноси у уговор одштетну клаузулу којом обавезује извођача за накнаду штете који настану због кашњења.

2. Корекција изведених радова

Када приликом извођења радова дође до преправке или поправке већ изведених радова услед лоше градње, квалитета грађења или неких трећих ситуација, инвеститор може захтевати од извођача радова да исте поправи и инвеститор се овом клаузулом штити и тиме наводи извођача на што боље извођење радова, јер ће у наведеним случајевима морати да поново изводи радове и врши поправке. Ако није у могућности да исти извођач радова изведе радове, инвеститор може ангажовати другог извођача који ће извршити те преправке, а на рачун извођача радова из уговора о грађењу.

3. Немарност и непрофесионалност

Може се срести приликом извођења радова па је инвеститор уноси у уговор. Може бити уперена и против надзорног органа, пројектанта и трећих лица која учествују у грађењу. Захтева се пуна позорност и озбиљност јер су ово уговори са изузетним финансијским подухватима, од којих зависи и понашање према околини и средини у смислу самог квалитета грађевине и њена способност да издржи временске услове у периоду трајања грађевине, тако да ту нема места немарности и непрофесионалности.

4. Раскид уговора

Класична клаузула која се уноси у сваки уговор па и у уговор о грађењу. Инвеститор има могућност једностраног раскида уговора где није дужан да даје посебне разлоге за свој

³⁴² Поповић, Ж. нав.дело, стр. 19

поступак. Након раскида, инвеститор је дужан да накнади стварну штету извођачу радова, а код измакле добити услед доказивања кривице и оправданости раскида.

Одштетни захтеви су све популарнији код закључивања уговора о грађењу са елементом иностраности, где се као једна од страна јавља субјект из иностранства. Тада се дефинишу односи у уговору врло детаљно, баш из разлога каснијих спорова евентуалних спорова пред судовима или арбитражама. Одштетни захтеви постоје и за инвеститора и за извођача радова, тако да су обе стране заштићене код неиспуњења уговорних одредби из уговора о грађењу.

3. Појам и врсте штете

Штета је умањење нечије имовине (обична штета) и спречавање њеног повећања (измакла корист), као и наношење другоме физичког или психичког бола или страха (нематеријална штета).³⁴³ Ово је дефиниција коју даје наш Закон о облигационим односима. У Српском грађанском законнику је гласила „Ко другоме штету какву учини, било то на имању туђем или правима и личностима, онај мора ту накнадити.“³⁴⁴ „Француски Code Civil одређује да дело ма које врсте једног лица, које проузрокује штету другоме, обавезује оног чијом кривицом причињено, на исправку или накнаду штете, при чему је одговоран свако не само за штету причињену намерно него и за штету проузроковану небрижљивошћу или несмотреношћу.“³⁴⁵

Законом о облигационим односима је нормирано: „свако је дужан да се уздржи од поступка којим се може другом проузроковати штета,³⁴⁶ што значи да до настанка штете углавном долази услед противправног поступања штетника или услед радње пропуштања. Али Закон о облигационим односима поред субјективне одговорности где је битан услов за настанак за одговорности за штету кривица штетника предвиђа и објективну одговорност где се одговара без обзира на кривицу.

³⁴³ Закон о облигационим односима, члан 155.

³⁴⁴ Поповић, В., Целебић, Н., Српски грађански законик, Београд, по задњој штампаној верзији из 1939., Београд, 1990., стр. 162. чл. 800.

³⁴⁵ Антић, О., Облигационо право, нав.дело, стр. 447.

³⁴⁶ Закон о облигационим односима, члан 16.

Питање накнаде штете и одговорности код уговора о грађењу је врло важно јер може имати несагледиве негативне последице и по инвеститора и по извођача радова.

Та штета може бити само имовинска јер судска пракса углавном се држи става о немогућности проузроковања нематеријалне штете правном лицу. Нематеријалну штету могу претрпети само физичка лица јер се она досуђује за физичке болове, страх и душевне болове.

Досуђивање накнаде имовинске (материјалне) штете се може регулисати у новцу или у другим материјалним добрима.

Ако је штета настала између субјеката, страна уговорница, то је уговорна штета.

Штета коју претрпе трећа лица се односи на догађаје за време извођења грађевинских радова и након завршетка грађевинских радова. За време извођења радова штета која настане за време извођења радова се регулише применом одредби члана 207. ЗОО. Ради се о вануговорној одговорности за накнаду штете јер се односи на трећа лица а не на уговорне стране.

„Камата је грчког порекла и значи муку, труд, зараду, добитак. Може бити уговорна, законска, редовна и затезна. У овој ситуацији реч је о затезној камати коју плаћа дужник који је пао у доцњу у погледу испуњења новчане обавезе.“³⁴⁷ Камата је неизоствна код уговора о грађењу јер представља један вид обезбеђења да ће предмет уговора бити испуњен на време. У супротном дужник пада у доцњу која неизоставно повлачи камату као цену за накнаду стварне штете или измакле добити коју трпи поверилац из овог уговора због немогућности коришћења средстава.

Након завршетка радова, штета је могућа од стране грађевине. Грађевина након завршетка изградње поприма обележје ствари која постоји у правном промету. Тако да једном завршена грађевина има животни век и одговорност која проистиче из њеног функционисања. Али грађевина не може саму себе да заступа, она има власника који је одговорно лице. Ако је грађевина у јавној својини, за њу је одговорна јединица локалне самоуправе или Република Србија, а ако је у приватној својини лице које је уписано у

³⁴⁷ Станишић, В., Накнада штете и затезна камата, Правни живот, ГОД 37, број 1/87, 1987. год. стр. 107

катастар непокретности као власник. То лице је одговорно и дужно накнадити штету коју трећа лица имају од грађевине. Штета која може да настане је различита, почев од спољашњих дешавања (опадања фасаде, цигли, малтера, црепова, делова олука) до леденица зими. Унутрашњи видови су ређи али исто се третирају као спољашњи (малтер, плафон, пропадање степеништа, урушавање плоче).

Постоје различите врсте штете и оне се деле на:

1. Материјална и нематеријална штета

Материјална штета је физичка штета која се осликава на имовинским вредностима и добрима. Она настаје као плод нечије радње, чињења или нечињења и огледа су у накнади материјалних вредности. Она може бити стварна штета и измакла добит. У овом раду је врло важна јер се преко материјалне вредности може накнадити штета која настане из уговорне одговорности као и накнаде штете која настане као последица штете према трећим лицима.

Нематеријална штета се огледа као штета која је настала физичком лицу услед претрпљених физичких болова, страха и душевних болова..

2. Стварна штета и измакла добит

Стварна штета је она штета која је настала пропашћу или уништењем или на било који други начин који је спречава имаоца у коришћењу и поседовању те ствари од стране штетника. Она се надокнађује у парници у виду накнаде ствари у добрима или у новцу са њеном процењеном вредношћу. Измакла добит је она накнада штете коју трпи оштећени због немогућности обављања активности која је настала у штетном догађају као стварна штета. (извођач радова је оштетио улазну капију, или врата па наручилац не може обављати своју делатност док се та капија или врата не поправе. Измакла добит је она штета коју трпи од дана штетног догађаја па до тренутка поправке те капије или улаза у виду пропуштене зараде од стране гостију који би ту долазили.)

3. Непосредна и посредна штета

Непосредна штета је тренутна штета која настаје као последица тренутне радње или чињења, нечињења штетника. Посредна или индиректна је она која настаје касније, али је за узрок настанка имала штетни догађај.

4. Конкретна и апстрактна штета

Врло вероватно, најчешћи облици штете који се примењују у грађевинарству.

Конкретна штета је реална штета, једноставна за утврђење и познат је штетник. Лако се одређује њена накнада. Нема потребе утврђивати нити процењивати њену висину као што је потребно код апстрактне штете где се прво претпоставља да је дошло до штете, а онда се утврђивањем и вештачењем утврђује њен износ.

5. Предвидива и непредвидива

Предвидива штета се захтева као један од елемената код уговора о грађењу. Приликом закључивања уговора о грађењу, од субјекта који захтева накнаду штете се тражи да је он предвидео могућност штетног догађаја и да је пристао на то приликом закључења. Обично инвеститор тражи и наводи како је извођач радова морао знати да може доћи до штетног догађаја, док се извођач брани како није морао знати и предвидети могућност настанка штете.

Непредвидива је она штета коју није могуће предвидети, мада је она врло ретка у данашњем пословању. Некада су се правдали вишом силом и природним непогодама као непредвидивим ситуацијама за накнаду штете, док је то данас искључено. (Обавезне изградње громобрана, канала за одводњавање, ватрогасних уређаја и система.)

6. Постојећа, будућа и евентуална штета

Постојећа штета је штета која је настала и у коју се не сумња. Она је тренутна, проузрокована и последице су познате. Будућа је штета која настаје из тренутне штете која већ постоји, она је посредна и у каузалној вези са постојећом. Евентуална штета се

претпоставља да ће настати услед нечије активности. Предвиђа се могућност настанка штетног догађаја и захтева се опрезност и начини за њено предупредњење.

4. Појам проузроковања штете

Проузрокована штета је ништа друго до једне облигационе ситуације. Ту имамо један штетни догађај који се одиграо кривицом штетника и имамо оштећено лице над којим је направљена штета. То ствара облигациони однос настанка једне штетне ситуације и њену обавезу обештећења и накнаде штете. Код уговора о грађењу та проузрокована штета је уговорна штета која настаје између субјеката у уговору, са једне стране инвеститора, а са друге стране извођача радова или пројектанта. „Под проузроковањем штете се може подразумевати оно проузроковање за које објективно право везује настанак грађанскоправне одговорности за проузроковану штету. Може се такође рећи да под проузроковањем штете као извором облигационоправних односа треба подразумевати оно проузроковање штете за које објективно право везује настанак обавезе на накнаду штете.“³⁴⁸

Проузрокована штета се мора надокнадити. Ако је утврђена одговорност за постојећу штету, која је конкретна, накнада се тражи од штетника.

Основни елементи код проузроковања штете су **активност штетника, настала или проузрокована штета и одговорност за проузроковану штету и њена накнада.**

Активност за проузроковање штете је свако непридржавање приликом поступања код реализације уговора о грађењу. Штетник је обавезан да поступа као добар привредник и да савесно и поштено обавља своју функцију коју је закључио уговором. Свако одступање од те своје уговором одређене функције представља могућност проузроковања штете. Јер штета се може проузроковати само вољом штетника. Он пристаје на то извршење као окривљени у кривичном поступку код директног умишљаја. Та активност може бити чињење или уздржавање од чињења, свесно пропуштање неке радње или непридржавање

³⁴⁸ Ђорђевић, Ж., Станковић, В., нав.дело, стр. 287, слично у: Петровић, З., Мрвић-Петровић, Н., Накнада штете, Интермекс, Београд, 2006. год, стр. 25

основних одредби уговора. Штета коју претрпи оштећени је надокнадива у материјалном смислу. Оштећени ту штету потражује у поступку пред арбитражом или судом.

Проузрокована штета је активност која се одиграла. Она за то има последицу у виду настале штете и будуће штете. Та штета је проузрокована активношћу штетника који је својом кривицом произвео штетну радњу. Субјект над којим је скривљена штета има право а штетник дужност да насталу облигационоправну ситуацију накнади. Та накнада обично захтева одређену процедуру.

Парнични поступак се заснива на начелу диспозиције. То значи да уговорна одговорност и штета која је настала неће бити процесуирана ако не постоји воља оштећеног субјекта. Само он може иницирати поступак накнаде штете која је настала по уговору о грађењу. Тада се рађа једна нова ситуација, где суд заузима став заштите оштећеног субјекта и захтева од штетника да изврши свој део облигације који је иницирао штетним догађајем и накнади штету оштећеном.

Та одговорност је основа сигурности правног система. Без ње, владала би права анархија и безвлашће у правним тековинама и ситуацијама. Зато је штетник обавезан поштовањем уговорних одредби, јер ће у супротном бити приморан на принудно поштовање уговорних одредби. То значи да се уговори морају поштовати. Постоје прописани законски услови за закључење уговора. То су способност уговарања, сагласност воља, предмет и основ, а у неким случајевима и одређена форма када то закон захтева. На субјектима је да добро проуче уговор и након разматрања слободном вољом пристану на њега. Уговор у себи садржи заштиту у виду обезбеђења испуњења уговора, затим разне одштетне захтеве обе странке уговорнице и у случају непридржавања субјект који их крши бити одговоран према другој страни.

Поред уговорне постоји и вануговорна штета. Она се јавља невезано за уговор о грађењу већ као последица учествовања тих субјеката у правном промету. Живот је динамичан и сваки дан је нека нова ситуација која стално упозорава да будемо на опрезу. Зато се као једна од обавеза извођача радова предвиђа обезбеђење градилишта, контролисан приступ градилишту, обезбеђење радника и других лица. Саме активности на градилишту су опасне по живот, било радника било пролазника. Стални утовар, истовар или претовар

материјала, опреме може бити захтеван зависно од учесталости допремања. Зато је опрез у саобраћају врло пожељан. Све су то ситуације које могу довести до штетних догађаја, у којима постоји одговорност страна уговорница.

Паушална накнада штете је могућност накнаде штете у једном укупном износу који се може предвидети приликом закључења уговора. Најчешће се користи код међународних уговора о грађењу. „ Веома често извођачи грађевинских и других инвестиционих радова нису у стању да своје уговорне обавезе изврше о року. Кашњења код оваквих уговора могу бити веома дуга – мере се месецима, а код великих инвестиционих подухвата ни вишегодишње пробијање рока није непознато.“³⁴⁹

5. Обим накнаде штете у зависности од повреде уговора о грађењу

„Поверилац има право на накнаду обичне штете и измакле користи, које је дужник у време закључења уговора морао предвидети као могуће последице повреде уговора, а с обзиром на чињенице које су му тада биле познате или морале бити познате.“³⁵⁰

Проблем обима накнаде штете се често среће у пракси. Штета која је настала оштећеном не мора увек да се накнади у пуном износу, већ може и делимично. Тако имамо :

1. Накнаду целокупне штете
2. Накнаду делимичне штете

Под термином "накнада целокупне штете", се мисли на обештећење у пуном износу стварне штете која је наступила и изгубљене добити оштећеном лицу.

„У случају преваре или намерног неиспуњења, као и неиспуњења због крајње непажње, поверилац има право захтевати од дужника накнаду целокупне штете која је настала због повреде уговора, без обзира на то што дужник није знао за посебне околности због којих су оне настале.“³⁵¹

³⁴⁹ Филиповић, Ф., Паушална накнада штете (Liquidated damages), Правни живот, бр. 11/1997., стр. 181

³⁵⁰ Чл. 266.ст.1. Закона о облигационим односима.

³⁵¹ Исто, ст. 2

Код накнаде целокупне штете оштећени потражује накнаду стварне штете и измаклу добит. Стварна штета је лако одредива, јер она има вредност у материјалним добрима, стварима или часу рада. Није спорна за досуђивање и одређивање. Измакла добит је на другој страни захтевнија и тежа за одређивање јер захтева више напора. Потребно је прво доказати да је дошло до изгубљене добити. Затим потребно је да је штетник знао и могао знати да ће његовом активношћу која је произвела штетни догађај доћи до стварне штете и измакле добити.

Код уговора о грађењу, повреде уговора могу бити различите, па се јављају у неколико ситуација: 1) неиспуњење уговора уопште, 2) неиспуњење неке уговорне обавезе, 3) закашњење са испуњењем основних и других обавеза из уговора, 4) неиспуњење уговора или уговорне обавезе у целини, 5) несаобразно испуњење уговора. У сваком од ових случајева повреде уговора може за наручиоца наступити штета, како обична штета тако и измакла корист и то различитог обима.³⁵²

„ Кад за насталу штету, или њену величину, или за отежање дужниковог положаја има кривице до повериоца или до лица за које он одговара, накнада се смањује сразмерно.“³⁵³ Тиме ЗОО јасно дефинише правне последице у случају да постоји кривица повериоца. Ако је поверилац упозорен на могућност штетног догађаја од стране дужника, а није преузео никакве радње да то спречи или бар ублажи колико је могуће, дужник може захтевати смањење накнаде. И у закону се наводи да „ страна која се позива на повреду уговора дужна је предузети све разумне мере да би се смањила штета изазвана том повредом, иначе друга страна може захтевати смањење накнаде.“³⁵⁴ Ако је приликом повреде обавезе поред штете која је настала за повериоца, дошло до неког добитка за повериоца о њему ће се водити рачуна у разумној мери приликом одређивања висине накнаде.³⁵⁵

³⁵² Стојичић. Р., Одговорност извођача грађевинских радова за штету која је настала неизвршавањем уговора о грађењу, нав.дело, стр. 140.

³⁵³ Закон о облигационим односима, чл. 267.

³⁵⁴ Исто, чл. 266., ст. 4.

³⁵⁵ Исто, чл.266., ст.3

6. Искључење и ослобођење од уговорне одговорности

„ Често се греша па се каже да је уговорна одговорност – одговорност за неизвршење уговора или одговорност за неизвршење обавезе. Међутим, уговорна одговорност је одговорност за проузроковану штету, која је настала неизвршавањем постојеће обавезе, без обзира на то из ког извора обавеза потиче.“³⁵⁶ У овом делу дисертације показано је да не мора увек одговарати дужник из уговора услед неиспуњења уговорних одредби. Врло су честе и познате ситуације када дужник из уговора не одговара за насталу штету и искључује се одговорност која је проузрокована на предмету уговора. Иако звучи врло незахвално, дешава се да под утицајем других сила, која су изван способности субјекта у уговору, дође до проузроковања штете, понекада и велике материјалне штете, али тада не постоји могућност да одговара други субјект у уговору због настале штете. Тада по закону, долази до искључења одговорности и ослобођења од настале штете.

Постоје два начина на која се може уредити искључење одговорности за штету која је настала на предмету уговора.³⁵⁷

1. Субјективна одговорност
2. Објективна одговорност

Када је у питању субјективна одговорност дужник је у обавези да докаже да настала штета није проузрокована његовом кривицом. То је могуће ако докаже да је услед више силе настала штета или да је штета настала од случаја упркос томе што се он придржавао уговора и имао пажњу као добар привредник. Код објективне одговорности се ослобађа од одговорности ако је штета настала услед утицаја других фактора на које он није имао утицај као што је виша сила, радње оштећеног или радња трећих лица.

Под тим спољашњим факторима спадају све активности природе на које дужник нема утицај. То су такозвани случајеви који се воде у праву као *vis major*. Било који случајеви који доводе до штетних догађаја попут поплава, пожара или јаких ветрова, а који за те

³⁵⁶ Мишковић, М., Ослобођење од уговорне одговорности, Право и привреда, бр. 4-6/2015, Београд, 2015.год, стр.198

³⁵⁷ Исто, више о искључењу о одговорности на стр. 200 – 209.

ситуације немају кривицу у човеку су природне непогоде и од њих не постоји одговорност у виду накнаде дужника. Постоје разни облици осигурања код осигуравајућих друштава код којих се радови могу осигурати баш од ових видова настанка штетних догађаја. Утицај оштећеног може бити разлог за искључење одговорности јер он може фингирати незгоду и проузроковати штету на предмету грађевине да би наплатио новчана средства из полисе осигурања или од дужника услед лошег пословања и немогућности даљег извођења радова услед инсолвентности.

Баш из тих разлога се препоручује, а у пракси скоро увек и ради, осигурање свих радова на градилишту, од стране извођача радова, као и осигурање инвестиције, а касније и грађевине од стране инвеститора услед утицаја спољашњих фактора на сам предмет уговора. Јер „осигурање од одговорности за проузроковану штету је данас у великој експанзији. И више од тога заштиту подједнако заслужују и корисници ових делатности, односно жртве коришћења опасних ствари и делатности.“³⁵⁸

6.1 Искључење и ограничење одговорности

Одговорност дужника за намеру или крајњу непажњу се не може унапред искључити.³⁵⁹ Једни правни теоретичари сматрају да закон налаже да се клаузула о искључењу и ограничењу³⁶⁰ одговорности не може се уговорити, јер је противна закону као императивном пропису. Други правни теоретичари дозвољавају наведену клаузулу уз задршку да она није допуштена када је у питању намера или груба непажња дужника. Могуће је уговорно искључење ако је у питању незнатна непажња дужника. Када постоји клаузула о искључењу и ограничењу одговорности спорови међу странкама се врло брзо решавају кроз одштетне захтеве који се могу поставити у уговору. По професорки Јелени Вилус „Учесници у изградњи не могу да искључе своју одговорност, јер је она установљена у циљу заштите јавности и има карактер јавног поретка. Према томе

³⁵⁸ Шулејић, П., Осигурање од одговорности у новом грађанском законика Србије, Тридесет година Закона о облигационим односима, Зборник радова, Крагујевац, 24-27.09. 2008.год, стр.180

³⁵⁹ Закон о облигационим односима, чл. 265. ст. 1

³⁶⁰ Више у: Јанковец, И., Ограничење уговорне одговорности за штету коју је дужник морао предвидети, Уговори у међународној трговини 1, Правни факултет универзитета у Београду, Институт за правне и друштвене науке, Београд, 1987.год., стр.119-143

одговорност учесника у изградњи није уговорна већ законска те су сходно томе и клаузуле о искључењу одговорности ништаве, нарочито ако су у питању зла намера и груба непажња.³⁶¹ „У начелу, за заснивање субјективне одговорности у одштетном праву довољан је најнижи степен кривице, а то је обична непажња. Генерално, законска претпоставка кривице из чл. 154. ЗОО односи се управо на степен обичне непажње.“³⁶² Тако је решено и у нашем Закону о облигационим односима. „Суд може на захтев заинтересоване уговорне стране поништити уговорну одредбу о искључењу одговорности за обичну непажњу, ако је такав споразум произашао из монополског положаја дужника или уопште из неравноправног односа уговорних страна.“³⁶³ Обазложење за овај став се налази у уговорима који су најчешће формуларног или типског карактера, које достављају јаке финансијске институције, које су инвеститори неких пројеката, па постављају своје услове за закључење уговора, у којима се воља извођача буквално своди на пуко потписивање датог уговора. Зато закон излази у сусрет другој страни и налаже да суд може такву одредбу, у случају да постоји у уговору поништи, јер је противна императивним законским прописима. Када је уговором унапред одређена висина накнаде штете која може настати кривицом или грубом непажњом субјекта, онда је она пуноважна. Суд ће је регулисати у правичном односу ако је настала вредност проузроковане штете нижа од уговореног износа накнаде. Ако је висина накнаде штете лимитирана уговором, а настала штета виша него што је уговором одређено, суд је мора правично одредити и на уговорени износ, додати и потребну накнаду.³⁶⁴

6.2 Ослобођење од одговорности

Није свака штета надокнадива у смислу обештећења од стране дужника. „Дужник се ослобађа одговорности за штету ако докаже да није могао да испуни своју обавезу, односно да је закаснио са испуњењем обавеза због околности насталих после закључења уговора које није могао спречити, отклонити или избећи.“³⁶⁵ Закон нормира да у случају

³⁶¹ Вилус, Ј., нав.дело, стр. 147

³⁶² Караникић Мирић, М., Ограничења одговорности за штету у српском праву, Анали Правног факултета у Београду, година LX, бр. 1/2012., стр.258.

³⁶³ Исто. чл. 265. ст. 2

³⁶⁴ Закон о облигационим односима, чл. 265. ст. 3 и ст. 4

³⁶⁵ Исто, чл. 263.

спречености субјекта уговора, који није успео да испуни уговорну обавезу ослободи га од одговорности за накнаду штете, ако овај недвосмислено и јасно докаже да је до неиспуњења обавезе или до закашњења у испуњењу дошло због околности које су настале након закључења уговора које није могао спречити или избећи. „Да би се извођач ослободио од одговорности, потребно је да наступе објективне околности после настанка обавезе и да их извођач није могао спречити, отклонити или избећи, већ су наступиле без његове могућности да на њих утичу.“³⁶⁶ То је дакле ослобођење од других утицаја на разлоге неиспуњења уговора о грађењу. Они могу бити природни утицаји и утицаји са људским фактором. Природни су наведени код објашњења више силе. Људски се могу поделити на утицаје оштећеног као тужиоца који захтева накнаду услед штете и утицај трећих лица. Оштећени може имати велики утицај приликом настанка штетног догађаја, било да га је он иницирао или није реаговао на обавештења дужника да ће доћи до штетног догађаја. То је тада субјективна одговорност оштећеног. Код утицаја трећих лица може доћи до штете на предмету уговора о грађењу, где неће одговарати дужник из уговора јер на то није имао утицај.³⁶⁷ Мада по неким ауторима, разлози за ослобођење од одговорности могу бити „противзаконитост (противзаконит је углавном због непоштовања принудних норми које се односе на отпочињање грађења – давањем дозвола, на начин грађења, на локацију, итд.), кривица друге уговорне стране, немогућност извршења, непредвидиве околности (у које се убрајају рат, револуција, грађански немири, штрајк, накнадни радови, изузетно тешка економска ситуација и сл.) и виша сила.“³⁶⁸

7. Застарелост потраживања

Као и код сваког привредноправног уговора, и код уговора о грађењу може доћи до застарелости у испуњењу обавеза из уговора. Застарелост је законом заснован начин престанка облигације која се јавља након протеча одређеног времена потребног за испуњење уговора. „Време може бити правна чињеница уколико је објективним правом предвиђено као узрок настанка, промене или престанка одређеног правног односа.“³⁶⁹

³⁶⁶ Више: Стојичић, Р., Одговорност извођача радова за штету која је настала неизвршавањем уговора о грађењу, нав. дело, стр. 144.

³⁶⁷ Више: Закон о облигационим односима чл. 262. ст. 5 као и чл. 266. ст.4.

³⁶⁸ Вилус, Ј., нав. дело, стр. 128.

³⁶⁹ Гајовић, Ј., Застарелост захтева за накнаду штете, Правни живот, број 9-10, 1992. год., стр. 1441-1452

Законска дефиниција гласи: „Застарелост је протек законом одређеног времена после којег престаје право да се захтева испуњење облигације.“³⁷⁰ Она почиње тећи првог дана после дана када је поверилац имао право да захтева испуњење обавезе ако законом за поједине случајеве није што друго прописано,³⁷¹ а наступила је када истекне последњи дан законом одређеног времена.³⁷²

Оно што је битно, Закон је овде јасно прецизирао, не може се уговором одрећи застарелости пре него што протекне време одређено за застарелост.³⁷³ Општи рок застарелости је одређен на десет година, ако другачије није одређено неким посебним роком (рок за само право из ког проистичу повремена потраживања је 5 година, једногодишњи рок застарелости за комуналне услуге, итд.)

У дисертацији су обрађени неки од видова застарелости:

1. Застарелост по основу испуњења уговорних одредби настаје када дође до протеча рока за испуњење уговорне обавезе, а поверилац из уговора не предузме никакве радње за обавештење и прекидање рока застарелости. Оне су за уговор одређена на период у трајању од 3 године. „Међусобна потраживања правних лица из уговора у промету робе и услуга као и потраживање накнаде за издатке учињене у вези са тим уговорима, застаревају за три године. Застаревање тече одвојено за сваку испоруку робе, извршени рад или услугу.“³⁷⁴ Како је уговор о грађењу сличан уговору о продаји, јер за предмет има предају ствари, извршени рад или услугу, користе се ове одредбе о застарелости.
2. Застарелост по основу накнаде штете по питању гаранције је друга специфична ствар код могућности прекида испуњења обавеза из уговора о грађењу. Она застарева у року од 3 године. „Потраживање накнаде проузроковане штете застарева за три године од када је оштећеник дознао за штету и за лице које је штету учинило. У сваком случају ово потраживање застарева за 5 година од када је

³⁷⁰ Закон о облигационим односима, чл. 360. ст. 1 и ст. 2

³⁷¹ Исто, чл. 361.

³⁷² Исто, чл. 362

³⁷³ Исто, чл. 365

³⁷⁴ Исто, чл. 374. ст. 1 и ст. 2

штета настала. Потраживање накнаде штете настале повредом уговорне обавезе застарева за време одређено за застарелост те обавезе.“³⁷⁵

8. Покретање поступка пред надлежним органима

Неминовно је да у ситуацијама када изостане мирно решавање насталих спорних ситуација дође до решавања пред органима који имају императивне прописе да принуде на извршење тих насталих правних ситуација. У свету, све је популарније решавање спорова пред арбитражама. Настали спорови који се тичу великих грађевинских подухвата, а у којима учествују привредни субјекти из различитих држава, се као начин решавања тих спорова приступа арбитражама, јер се најчешће у самом уговору оне одређују као меродавна тела за решавање. У одређеним правним системима, судови су и даље довољни и једини меродавни за решавање спорова насталих из уговора о грађењу. Зависно од одабира и договора међу странкама приликом закључења уговора, описане су обе институције.

8.1 Поступак пред судом

У Србији се као начин решавања спорова користе судови, који су поткрепљени државним ауторитетом и императивним законским прописима. Учесници код уговора о грађењу су углавном правна лица, па за евентуални спор између њих је стварно надлежан у првом степену привредни суд који се бави материјом привредног парничног поступка. Као жалбена инстанца надлежан је Привредно-апелациони суд са седиштем у Београду. Ови судови су надлежни за повреде из уговора о грађењу као и проуроковања штете из уговорне одговорности када се као странке јављају правна лица.

Покретање поступка је идентично као за парничне поступке пред основним судовима. Главни извор прописа је Закон о парничном поступку и Закон о облигационим односима. Када су странке у уговору правно и физичко лице, стварно надлежни за поступање у овим споровима су основни и виши судови, зависно од вредности предмета спора. Као жалбене инстанце појављују се виши и апелациони судови.

³⁷⁵ Закон о облигационим односима, Потраживање накнаде штете, чл. 376. ст. 1, ст. 2 и ст. 3

Поступак се покреће тужбом активно легитимисане оштећене стране, која се у поступку назива тужилац. Пасивно легитимисана страна је тужена, а то је друга страна из уговора о грађењу. Поступак је у свему идентичан грађанском парничном поступку. На припремном рочишту предочавају се докази који ће бити изведени у току поступка. На крају поступка се доноси пресуда која има снагу појединачног правног акта, и која је обавезујућа за странке у поступку.

Код вануговорне одговорности, која је обрађена у раду, долази се услед штетног догађаја према трећим лицима. Ако су трећа лица физичка лица, стварна надлежност је на основним и вишим судовима зависно од вредности предмета спора. (Прецизирана вредност тужбеног захтева испод 40.000 еура је надлежност Основних судова, преко 40.000 еура у динарској противвредности надлежност је Виших судова.). Ако штетни догађај настао према правном лицу, тада је стварна надлежност привредних судова.

8.2 Поступак пред арбитражом

Решавање спорова пред арбитражом је актуелно када су у питању спорови са иностраним елементом код уговора о грађењу. Ту се обично ради о субјектима који имају седишта привредних друштава у различитим државама. Приликом закључења уговора о грађењу, уговара се надлежност арбитраже за решавање спорова, а искључује надлежност државног суда који би иначе био надлежан да нема пророгационог споразума у самом уговору. Најпознатије „основне врсте алтернативних начина решавања спорова су арбитража, медијација и директни преговори.“³⁷⁶ Добра страна код арбитраже је што се она уговара вољом странака, примена правила и прописа тако да се врло ефикасно решавају спорови који се пред њу поставе. Постоје националне и међународне арбитраже. Обично су постављене са судијама, који су стручни и специјализовани за спор који се води, странке им верују у погледу одлуке коју буду донели, не сумњају у меродавност и непристрасност. Одлуке, ако су стране пристале да ће на овај начин решити спор се морају признати и спровести у дело. " Основне карактеристике арбитраже несумњиво дају предност над

³⁷⁶ Радованов, А., Грађанско процесно право, Правни факултет за привреду и правосуђе, Универзитет Привредна Академија, Нови Сад, 2014. год, стр.475.

државним судом. Странке бирају арбитра, меродавно и процесно право што им даје сасвим реалну могућност да створе оптималне услове за брже и ефикасније решавање њиховог спорног питања."³⁷⁷

Али као први стадијуми, до доласка до арбитраже, Општи услови FIDIC предлажу да се приступи директним преговорима са саветодавним инжењером, па да се након неуспелих преговора пређе на медијацију. Медијација је мирно решавање спорова. Тек након тога, може се отпочети поступак пред арбитражом.³⁷⁸

У случају коришћења FIDIC-ових Општих услова за закључење уговора, они предлажу коришћење арбитраже у случају спора.

Арбитражни поступак је дискретног карактера, затворен за јавност, те омогућава странкама у спору да сачувају углед и репутацију од јавности. Како су странке саме уговориле у случају спора решавање пред изабраном арбитражом, који може бити пред сталном арбитражом или ангажовање ad hoc арбитраже³⁷⁹, редовни судови немају право да се мешају или евентуално утичу на сам рад арбитраже. Она је потпуно независна у свом раду, а њене одлуке странке морају поштовати. Неке од познатијих сталних арбитража су Лондонска арбитража, Америчка арбитража, Циришка арбитража, Стокхолмска арбитража, Московска арбитража.

³⁷⁷ Радованов, А., нав.дело, стр. 477

³⁷⁸ Више: У FIDIC општи услови, нав. дело, стр. 79., члан 20.6

³⁷⁹ Више у: Радованов, А., Арбитражно решавање спорова, Универзитет Привредна академија, Правни факултет за привреду и правосуђе, Нови Сад, 2008., стр. 24

ОСМА ГЛАВА

ИСТРАЖИВАЊЕ

Како је грађење једна позитивна дисциплина која је у сталном порасту и има сталну тенденцију раста, исто тако је потребно да законска регулатива прати праксу и реалну ситуацију у стварности.

У овом раду је објашњен историјскоправни приказ уговора о грађењу, упоредноправни приказ са земљама у окружењу, шта је то уговор уопште, појам и елементи, затим уговор о грађењу, врсте уговора, обавезе инвеститора и извођача радова, одговорност инвеститора и извођача радова, као и појам и облици накнаде штете. Међутим, да би овај рад био комплетан, урађено је емпиријско истраживање у пракси, на правним лицима који су регистровани као инвеститори и као извођачи радова. Као инструмент испитивања и прибављања овог дела научног сазнања коришћена је анкета.

Како се ова дисертација бави одговорношћу и инвеститора и извођача радова, тако је конципирано и емпиријско истраживање па је засебно спроведена анкета над инвеститорима и над извођачима радова.

У случају када је инвеститор и извођач радова једно те исто лице, попуњаване су обе анкете из разлога што су питања различита у погледу одговорности према једном или другом субјекту.

Анкета је извршена у периоду од 01. 06. до 15.07.2017. године на територији општина Баточина, општина Лапово, град Крагујевац, град Јагодина, град Краљево, град Нови Сад.

Анкетни упитник је достављан или лично у седиштима привредних субјеката или путем поште.

У погледу инвеститора, у анкети је учествовало 64 привредних субјеката, док у погледу извођача радова, на анкетни упитник су одговорила 72 привредна субјекта. Велики број привредних субјеката су одбили анкетирање из непознатих разлога.

Питања су постављана методолошки, од једноставнијих ка стручнијим питањима. Том методолошком начину се приступило из разлога што ефикаснијег и једноставнијег

попуњавања анкете. Питања која су се налазила при крају анкетног упитника у вези су са хипотезом дисертације у погледу личних ставова и искустава по питању да ли данашњи законодавни прописи у довољној и у којој мери прате актуелне трендове у грађевинарству?

Сврха анкетног упитника је да се емпиријски и у пракси потврде ставови аутора и хипотеза овог рада по питању да је потребно кориговати актуелне законодавне прописе у што правичнијој заштити интереса обе стране из уговора о грађењу, а посебно правичнијој заштити извођача радова.

АНКЕТНИ УПИТНИК

Како би докторска дисертација дошла до пуног значаја, потребно је да се њена хипотеза докаже у пракси. Анкетни упитник који се налази пред Вама чини део тог истраживања. Добијени резултати ће се користити искључиво у научне сврхе и неће бити злоупотребљени ни на један начин. Због тога је сваки Ваш одговор значајан и представља непроцењив допринос овом истраживању.

Молим Вас да одвојите пар минута Вашег времена и савесно попуните анкетни лист.

Анкета је анонимна.

Упутство: Пред Вама се налази листа питања на која је потребно дати најпрецизнији одговор заокруживањем једног слова испред понуђених одговора код сваког питања. Ову анкету попуњава ИНВЕСТИТОР

Унапред се захваљујем на сарадњи и утрошеном времену.

1. У којој привредној форми привредног друштва послује инвеститор?
а) ОД б) КД в) АД г) ДОО д) Предузетник
2. Од које године послује?
а) до 5 година б) до 10 година в) до 15 година г) више од 15 година
3. Да ли сте имали промена у АПР у било ком погледу од дана оснивања?
а) ДА б) НЕ
4. Промене у погледу ? (ако је одговор на претходно питање ДА)
а) Промена власничке структуре б) Проширење капитала в) Промена назива друштва г) Спајање и одвајање друштва д) Промена делатности
5. Колико сте непокретности изградили до сада?
а) до 5 б) до 10 в) до 15 г) више од 15
6. Да ли сте учествовали на јавним тендерима или непосредном погодном добијали послове?
а) Јавни тендери б) Непосредна погодна в) Лични пројекти
7. Да ли сте и извођачи радова или само инвеститори?
а) Само инвеститори б) И инвеститори и извођачи радова
8. Ако сте и инвеститори и извођачи радови колико дуго послујете и колико сте грађевина изградили?
а) од дана оснивања друштва б) после спајања друштва или проширење делатности
9. Да ли увек поштујете рокове које су уговором одређени или долази до прекорачења?
а) Да, увек б) Не, долази до прекорачења в) Понекад, у изузетним ситуацијама
10. Непокретности, инвестиције из уговора о грађењу продајете непосредно или посредно?
а) Непосредно, лични пројекти б) Посредно, преко агенција в) Инвестиције за сопствене потребе
11. Да ли имате своје пројектанте и архитекте или користе услуге пројектантских кућа?
а) ДА, у склопу друштва б) НЕ, ангажују пројектантске куће
12. Да ли сте имали икаквих проблема приликом добијања локацијских услова или грађевинских дозвола од стране органа локалне управе ?
а) ДА, постоје проблеми око документације б) НЕ, уредно добијају дозволе
13. Да ли сте имали спорове са купцима непокретности пред надлежним судовима око накнаде штете?
а) ДА б) НЕ
14. Који су то спорови?
а) Непοштовање рока изградње и преузимање предмета уговора б) Лош квалитет изведених радова в) Недовољна стабилност и солидност грађевине г) други разлози
15. Ако сте само инвеститори дали су имали спорове са извођачем радова?
а) ДА б) НЕ

16. Који су то спорови?
 - а) Спорови настали у току извођења радова
 - б) Након примопредаје грађевине и коначног обрачуна
17. Ако су у току извођења радова?
 - а) На употребу, одабир материјала и начин изградње
 - б) Кашњење у извођењу радова и непридржавање динамичког плана изградње
 - в) За прекид извођења радова од стране извођача и накнаду штете
 - г) Други разлози
18. Након примопредаје грађевине и коначног обрачуна?
 - а) На квалитет изведених радова
 - б) На солидност и стабилност грађевине
 - в) Други разлози
19. Да ли сте користили неки вид обезбеђења приликом закључења уговора и за време трајања уговора о грађењу?
 - а) ДА
 - б) НЕ
 - в) Понекад
20. Који вид обезбеђења користите?
 - а) Одустаница
 - б) Капара
 - в) Јемство
 - г) Банкарска гаранција
 - д) Уговорна казна
 - ђ) Хипотека
21. Да ли сте имали исплату штете трећим лицима?
 - а) ДА
 - б) НЕ
22. Да ли сте вршили регрес од извођача радова?
 - а) ДА, тако је уговором уређено
 - б) НЕ
23. Колико често сте имали накнаду штете трећим лицима?
 - а) Никада
 - б) До 5 пута од оснивања друштва
 - в) Више од 15 пута
 - г) Врло често
24. Да ли врше осигурање свог интереса по уговору о грађењу у неком осигуравајућем друштву?
 - а) ДА, увек
 - б) НЕ, никада
25. Да ли је свака непокретност прављена по пројектној документацији или је било одступања?
 - а) Не, нема одступања
 - б) ДА, дозвољена одступања
 - в) Већа одступања, направљање документације
26. Да ли је долазило до израде документације изведеног стања ради добијања употребне дозволе или је поштован план градње објекта (генерални план)?
 - а) НЕ, поштован је план градње
 - б) ДА, право се пројекат изведеног стања
 - в) У неким пројектима до одступања, углавном се поштује план
27. Да ли увек вршите благовремено исплату цене по договореним пројекцијама исплате?
 - а) ДА, уплата аванса увек и по окончаним ситуацијама,
 - б) НЕ, долази до непоштовања услед неких околности
28. Да ли вршите ретенцију и сплате цене за време гарантног периода?
 - а) ДА, користимо законско право
 - б) НЕ, исплата се врши након преузимања грађевине
29. Да ли грађевина коју изградите издржи период од две године за изведене радове и за стабилност грађевине 10 година?
 - а) ДА, издржи све гарантне периоде
 - б) НЕ, углавном се покажу недостаци у том периоду
30. Да ли сте имали деликтне преступе као инвеститори услед неке повреде обавеза?
 - а) НЕ, никада
 - б) ДА
31. Да ли сматрате да садашњи законодавни прописи у довољној мери штите ваше интересе као инвеститора?
 - а) ДА
 - б) НЕ

Хвала Вам на учествовању и несебичној помоћи.

АНКЕТНИ УПИТНИК

Како би докторска дисертација дошла до пуног значаја, потребно је да се њена хипотеза докаже у пракси. Анкетни упитник који се налази пред Вама чини део тог истраживања. Добијени резултати ће се користити искључиво у научне сврхе и неће бити злоупотребљени ни на један начин. Због тога је сваки Ваш одговор значајан и представља непрцењив допринос овом истраживању.

Молим Вас да одвојите пар минута Вашег времена и савесно попуните анкетни лист.

Анкета је анонимна.

Упутство: Пред Вама се налази листа питања на која је потребно дати најпрецизнији одговор заокруживањем једног слова испред понуђених одговора код сваког питања.

Ову анкету попуњава ИЗВОЂАЧ РАДОВА

Унапред се захваљујем на сарадњи и утрошеном времену.

- У којој привредној форми послујете ?
а) ОД б) КД в) АД г) ДОО д) Предузетник
- Од које године послујете?
а) до 5 година б) до 10 година в) до 15 година г) више од 15 година
- Да ли сте имали промена у АПР у било ком погледу од дана оснивања?
а) ДА б) НЕ
- Промене у погледу ? (ако је одговор на претходно питање ДА)
а) Промена власничке структуре б) Проширење капитала в) Промена назива друштва г) Спајање и одвајање друштва д) Промена делатности
- Колико сте непокретности изградили до сада?
а) до 5 б) до 10 в) до 15 г) више од 15
- Да ли сте и извођачи радова или само инвеститори ?
а) ДА, само извођачи б) НЕ, и инвеститори смо
- Да ли поштујете рокове који су уговором одређени ?
а) ДА, увек б) НЕ, редовно долази до пробијања рокова в) ПОНЕКАД
- Да ли сте имали спорове са инвеститорима око накнаде штете услед непоштовања одредби из уговора о грађењу ?
а) ДА б) НЕ
- Које то спорове водите са инвеститорима ?
а) Процесне за време грађења б) Техничке, након примопредаје
- Да ли поштујете све одредбе Општих правила о грађењу ?
а) ДА б) НЕ

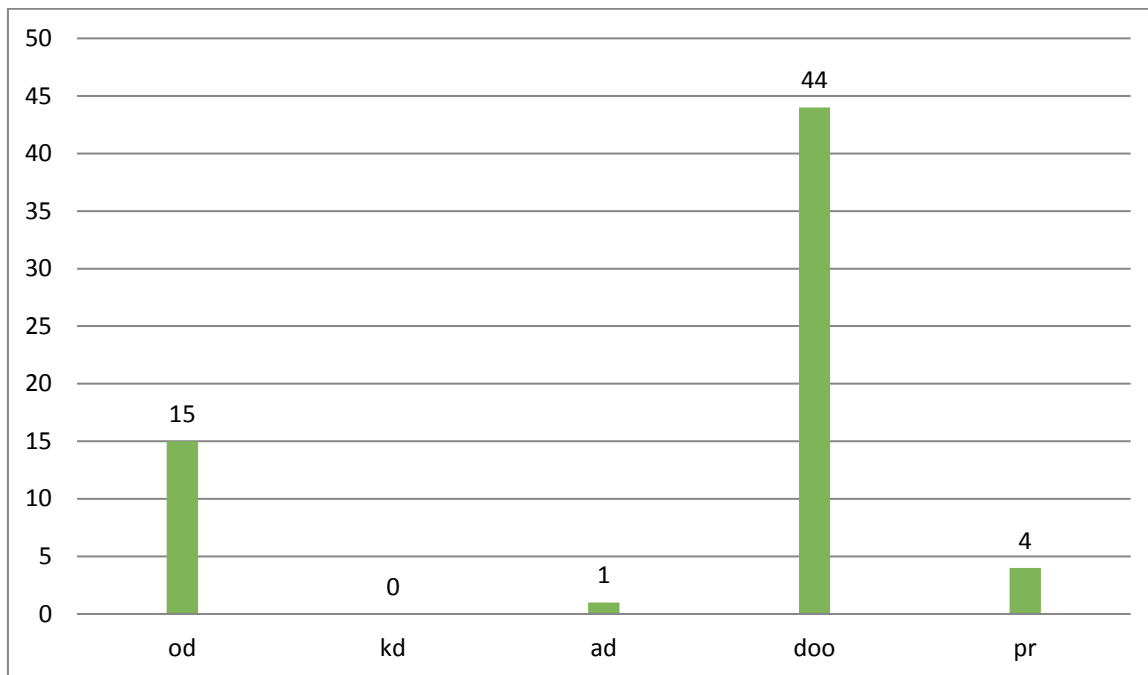
11. Да ли се придржавате пројектно-техничке документације приликом израде грађевине?
а) ДА, увек б) НЕ в) ПОНЕКАД, када налаже ситуације долазе до одступања
12. Да ли имате спорове због несаобразности грађевине (стабилност, солидност)?
а) ДА б) НЕ
13. Ако имате спорове, који су то најчешћи спорови?
а) На изведене радове б) На солидност грађевине в) На радове које су извели подизвођачи г) Неки други разлози
14. Да ли ангажујете подизвођаче радова?
а) ДА б) НЕ
15. У којој мери ангажујете подизвођаче радова?
а) На више од 25% грађевине б) На више од 50% грађевине в) У ретким случајевима
16. Да ли се позивате на накнаду штете због неправилности које су произвели подизвођачи радова од њих?
а) НЕ б) ДА в) ПОНЕКАД јер се све време врши надзор приликом извођења
17. Да ли за непокретности које израђујете дајете гаранцију и да ће иста трајати до истека гаранције?
а) ДА (законска гаранција) б) Преко законске гаранције в) НЕ
18. Да ли се покрећу спорови услед несаобразности одмах након пријема, у првих шест месеци, у прве две године или у објективном року за стабилност грађевине од десет година?
а) У првих 6 месеци након пријема б) У прве 2 године в) У периоду од 10 година г) Након истека гаранције
19. Да ли сте имали спорове пред надлежним судом са подизвођачима услед непоштовања уговора?
а) ДА б) НЕ
20. Да ли сте имали вануговорну одговорност у погледу накнаде штете трећим лицима?
а) ДА б) НЕ
21. Да ли регресирате накнаду штете према трећим лицима инвеститору?
а) ДА б) НЕ
22. Да ли сматрате да садашњи законодавни прописи у довољној мери штите ваше интересе као извођача радова?
а) ДА б) НЕ
23. Ако сте заокружили НЕ, шта конкретно сматрате да није добро у позитивним прописима у вези закључења уговора и правичне заштите интереса?
а) Више је акценат заштите на инвеститору б) Одговорност је сва на извођачу, па чак и ако материјал набавља инвеститор в) Могућност правичне заштите приликом одговорности на изведене радове г) Други разлози

Хвала Вам на учествовању и несебичној помоћи.

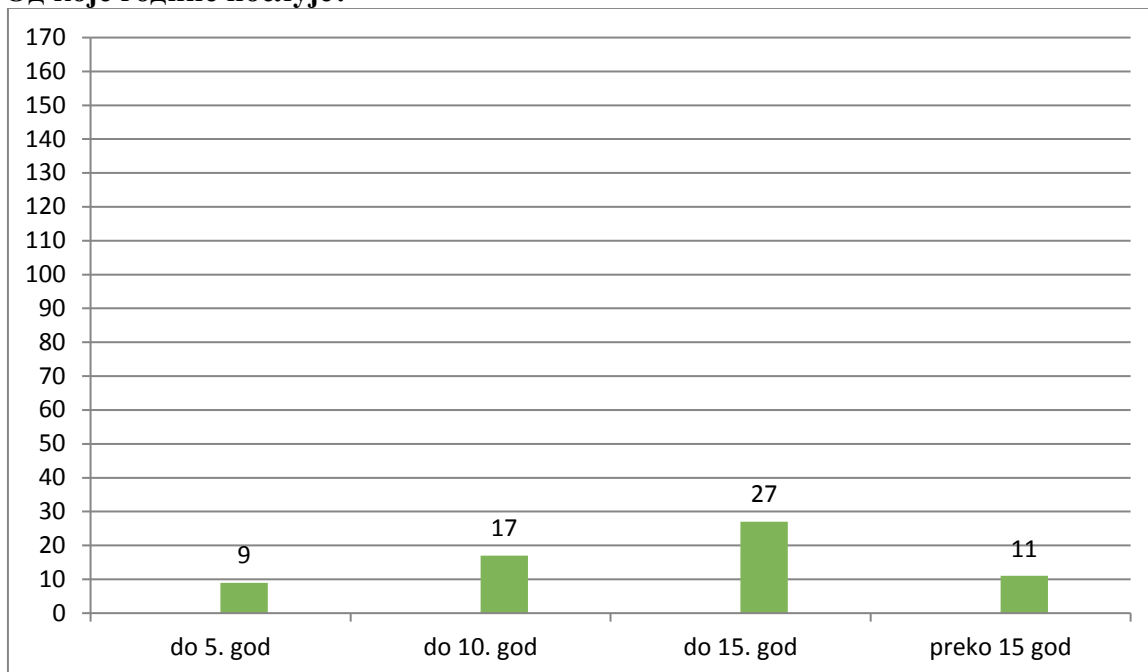
Резултати истраживања ће бити приказани графиконима као и у бројчаном односу.

Резултати истраживања са анкетног упитника – питања за инвеститора

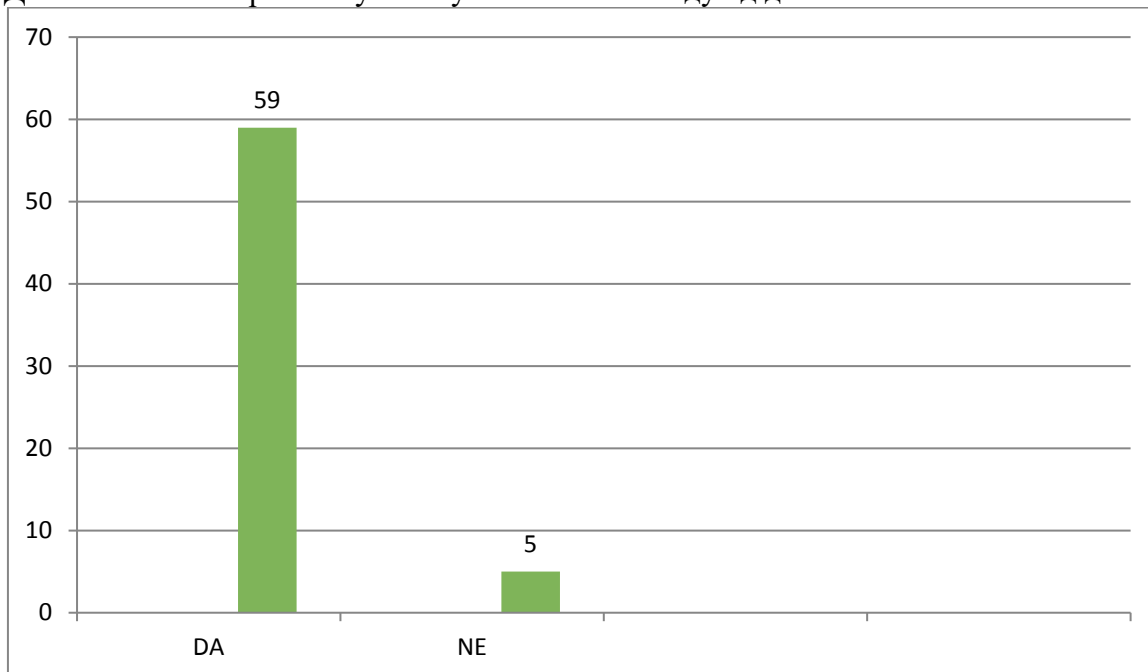
1. У којој привредној форми привредног друштва послује инвеститор?



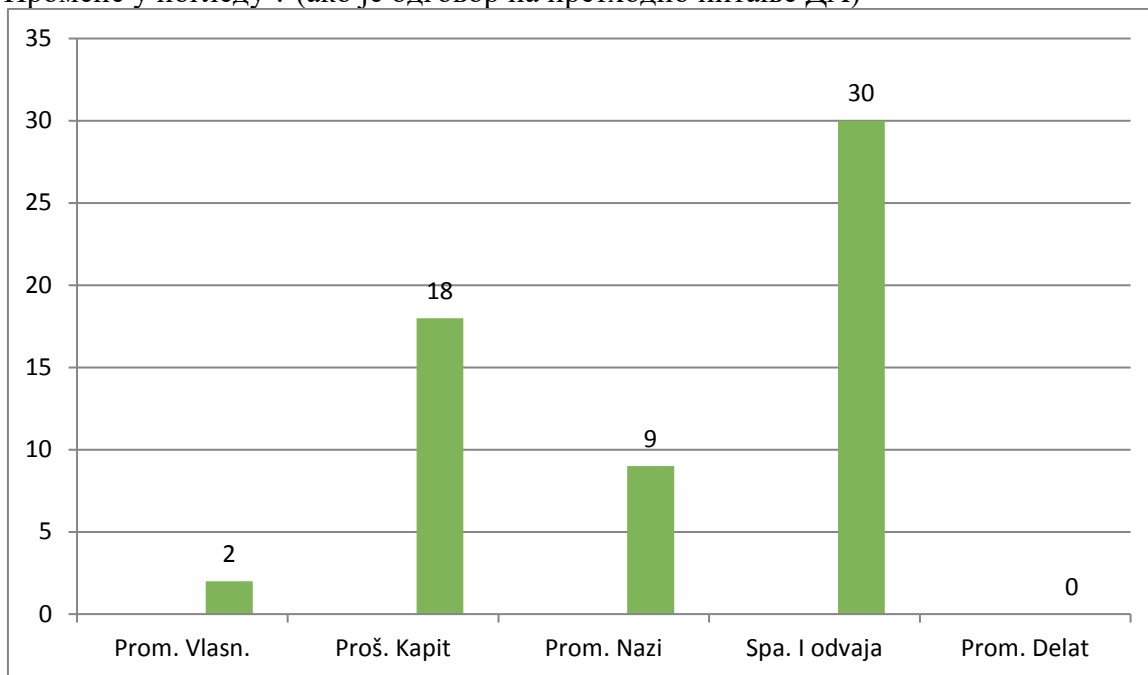
2. Од које године послује?



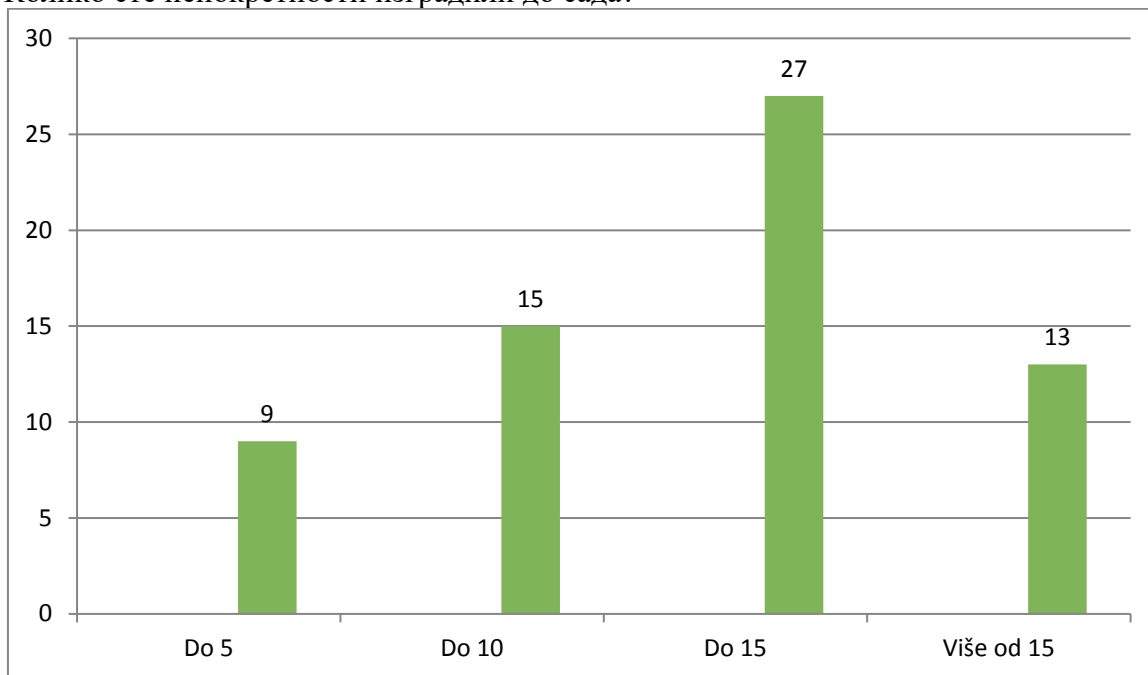
3. Да ли сте имали промена у АПР у било ком погледу од дана оснивања?



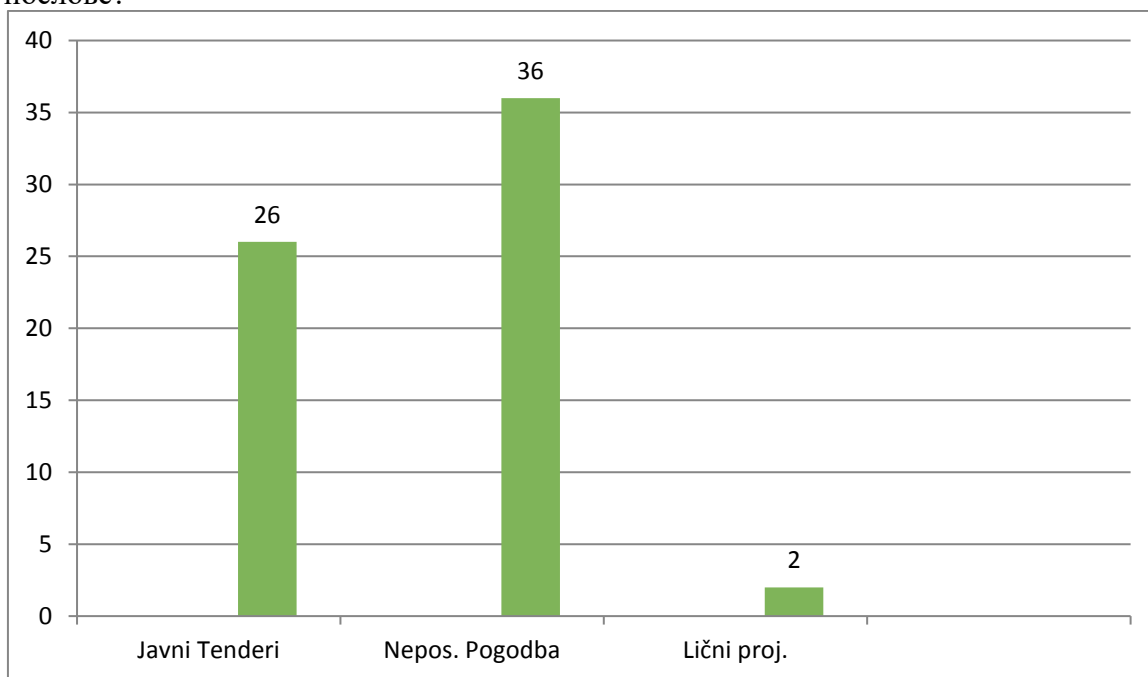
4. Промене у погледу ? (ако је одговор на претходно питање ДА)



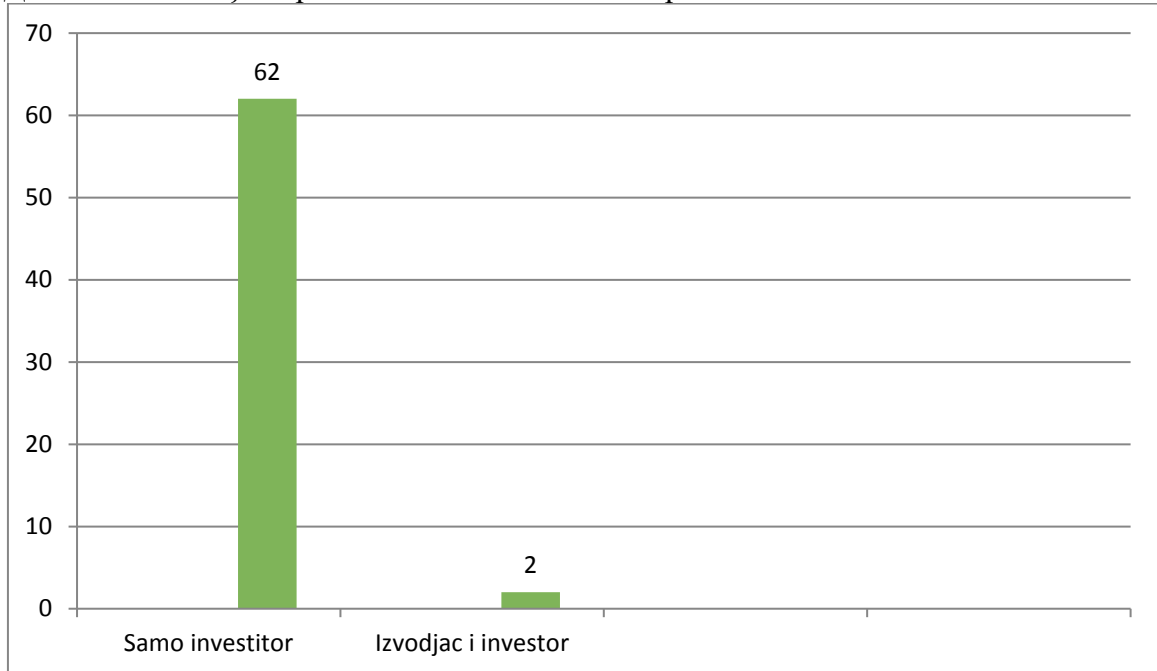
5. Колико сте непокретности изградили до сада?



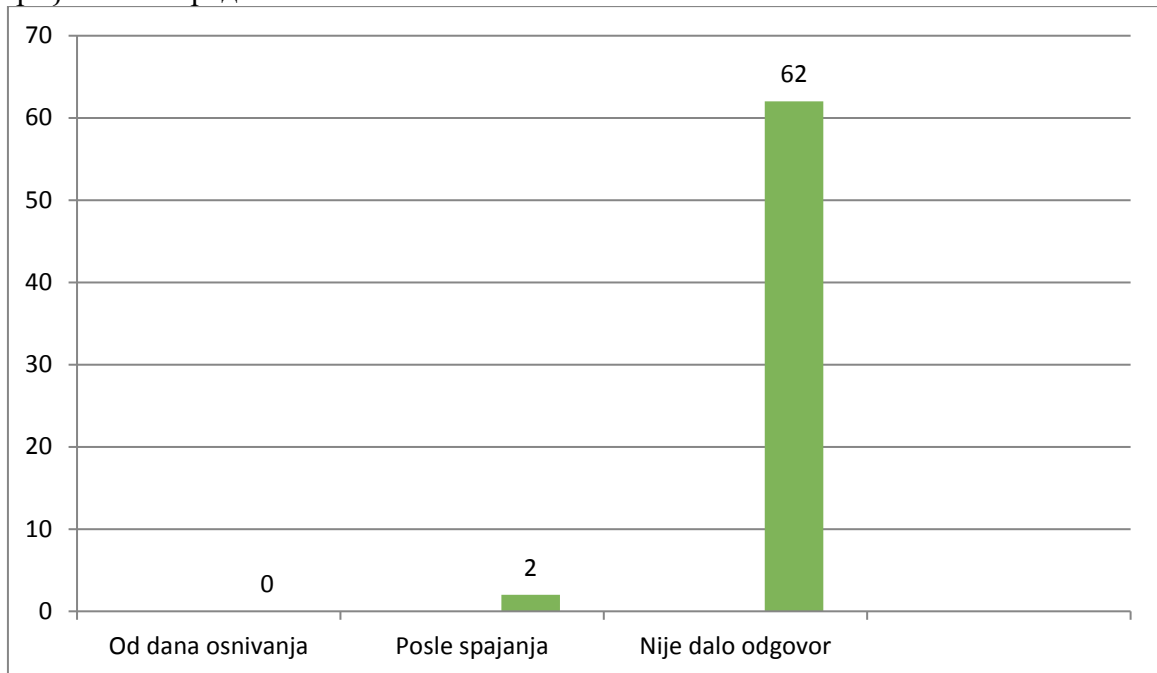
6. Да ли сте учествовали на јавним тендерима или непосредном погодном добијали послове?



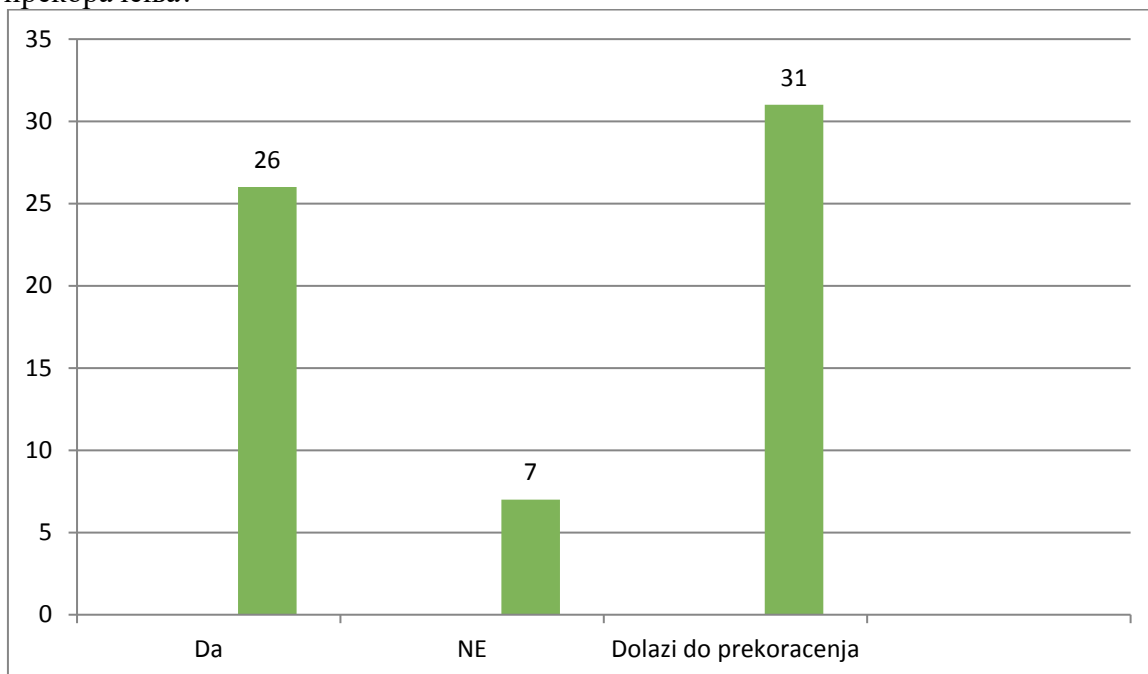
7. Да ли сте и извођачи радова или само инвеститори?



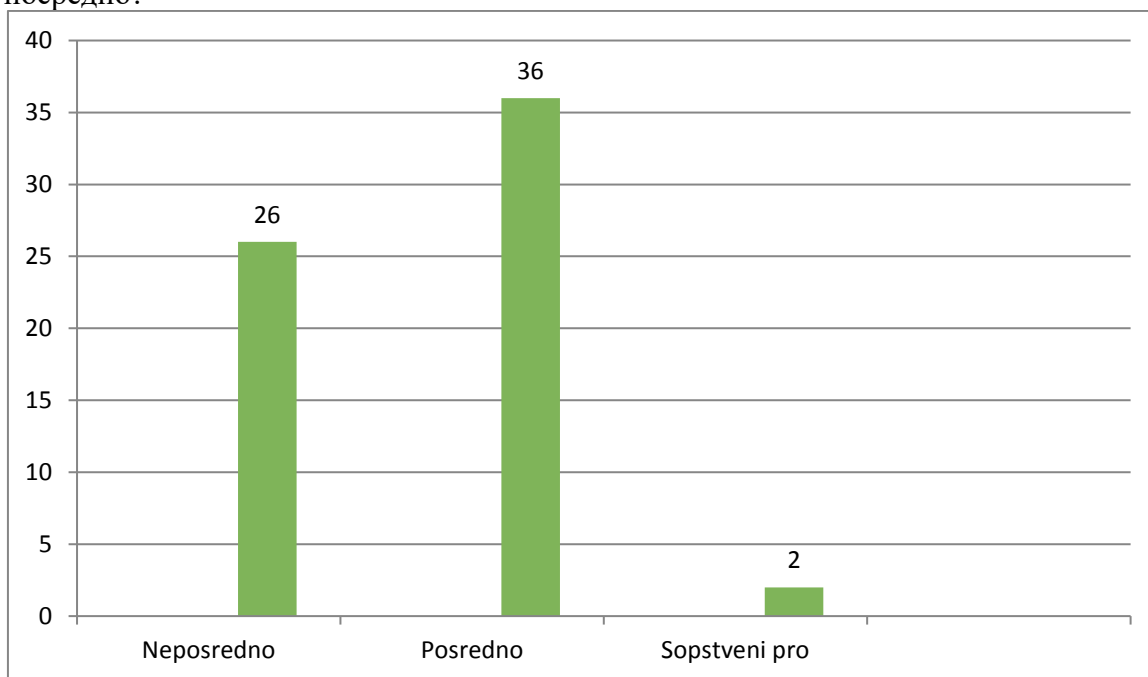
8. Ако сте и инвеститори и извођачи радови колико дуго послујете и колико сте грађевина изградили?



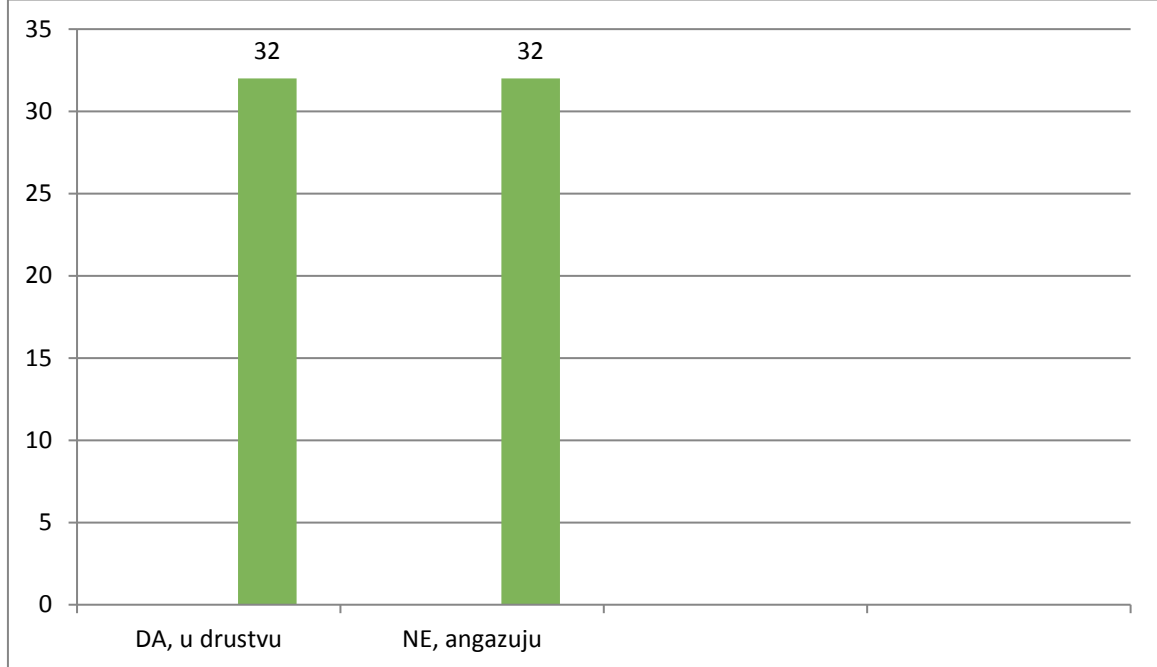
9. Да ли увек поштујете рокове које су уговором одређени или долази до прекорачења?



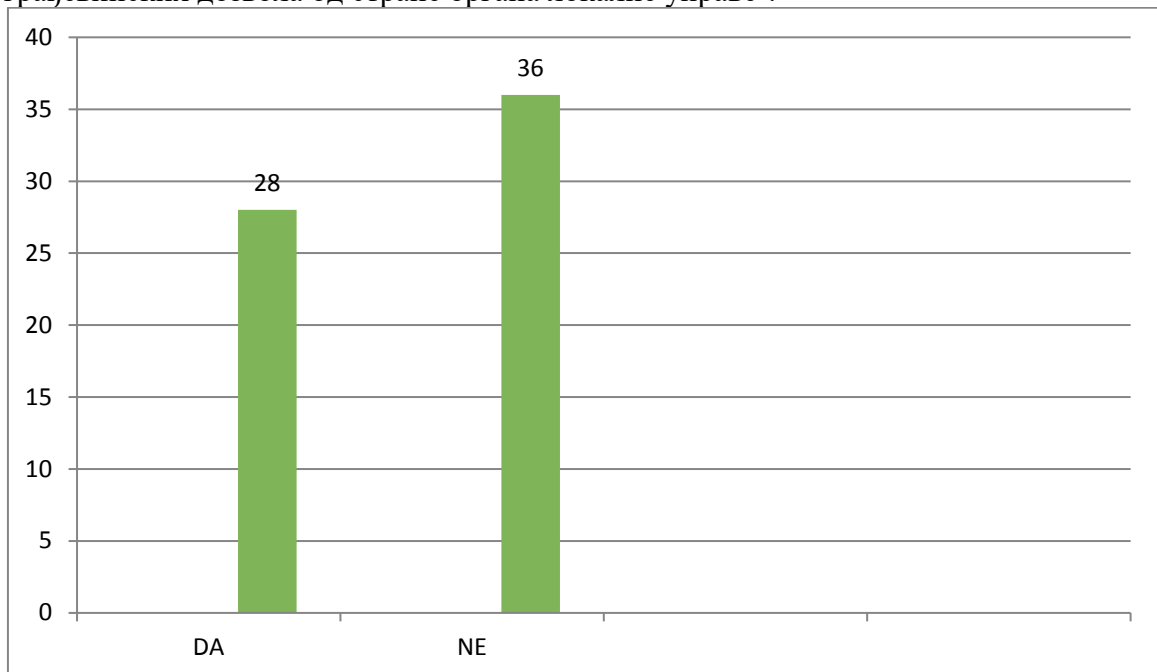
10. Непокретности, инвестиције из уговора о грађењу продајете непосредно или посредно?



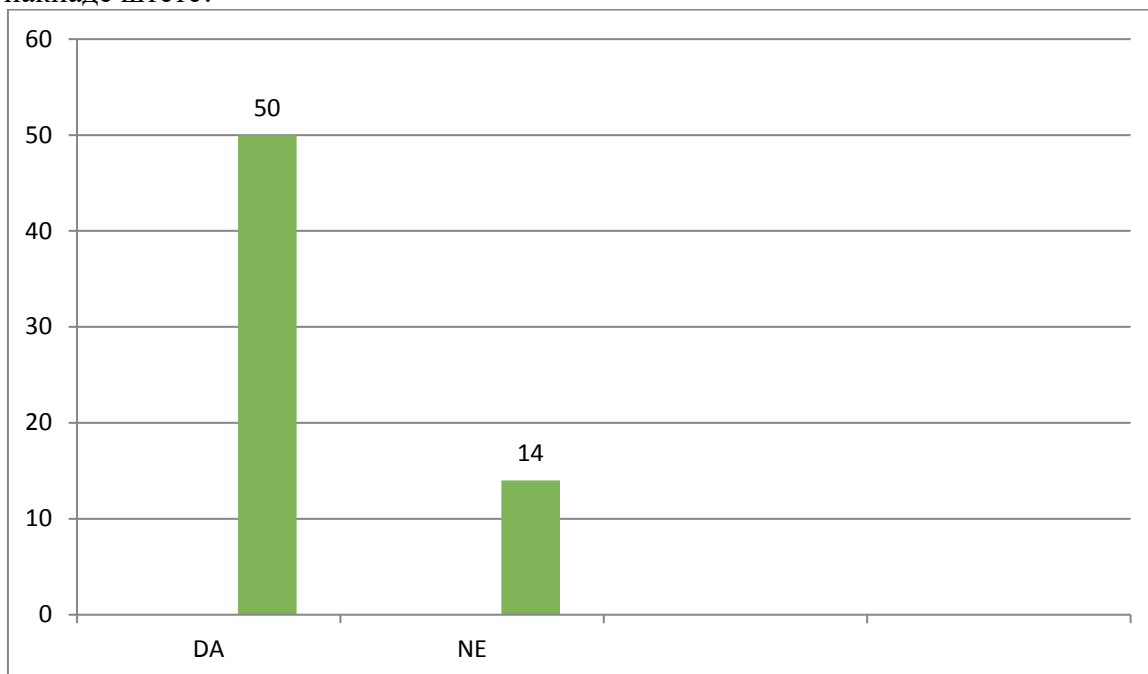
11. Да ли имате своје пројектанте и архитекте или користе услуге пројектантских кућа?



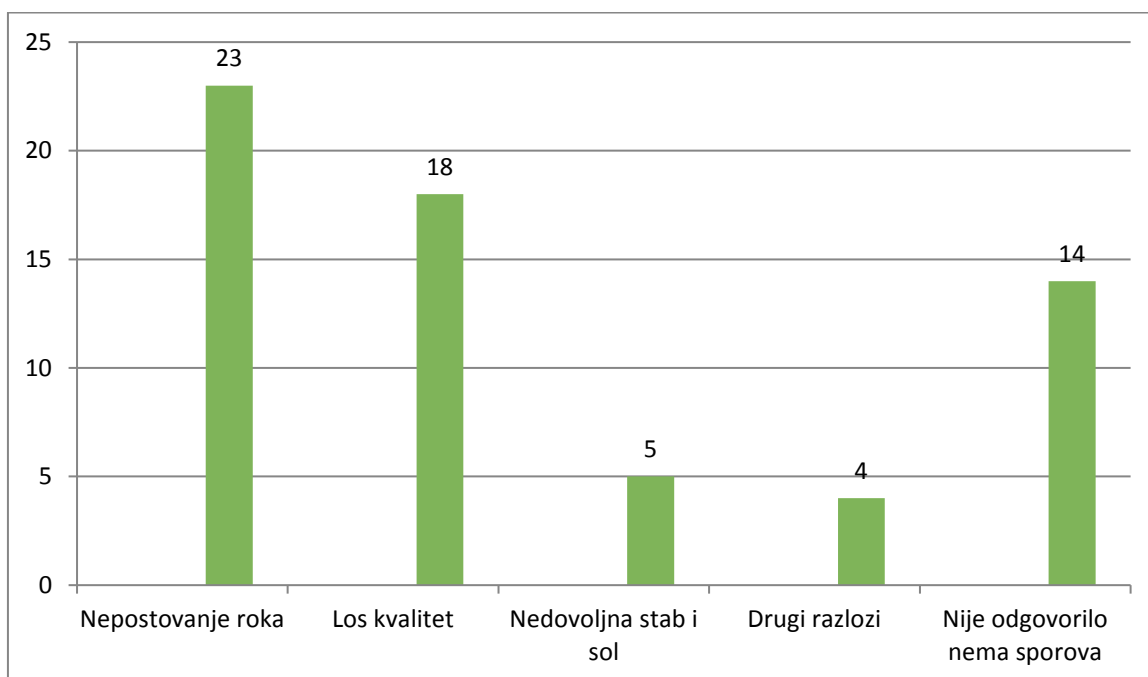
12. Да ли сте имали икаквих проблема приликом добијања локацијских услова или грађевинских дозвола од стране органа локалне управе ?



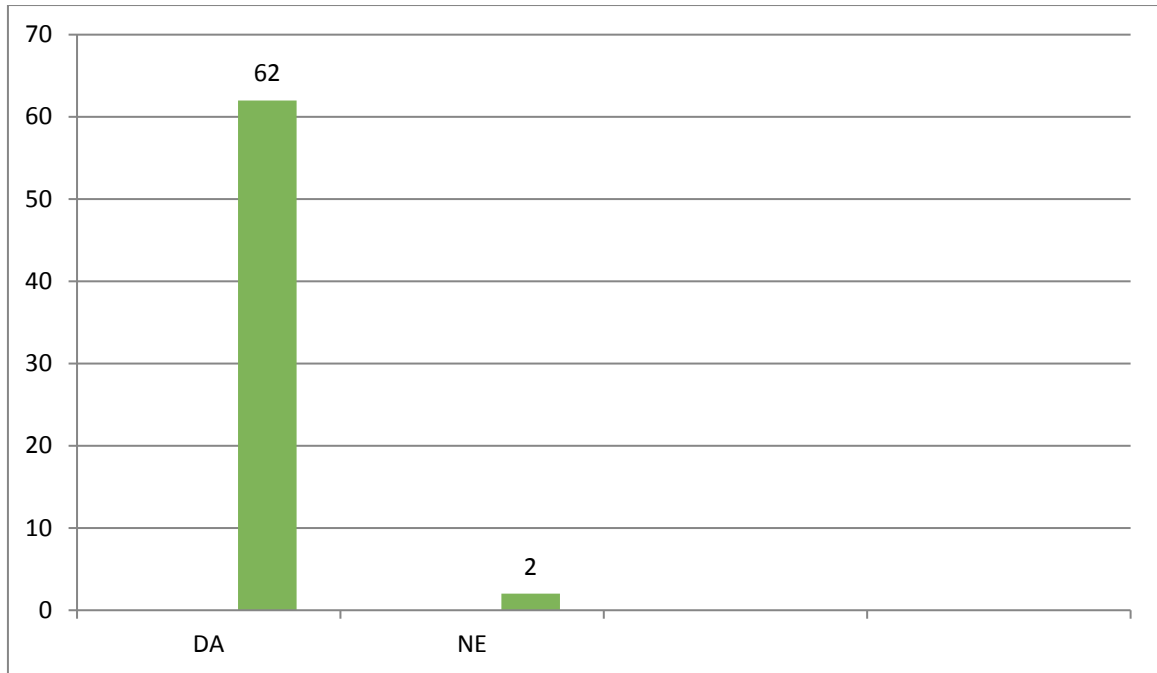
13. Да ли сте имали спорове са купцима непокретности пред надлежним судовима око накнаде штете?



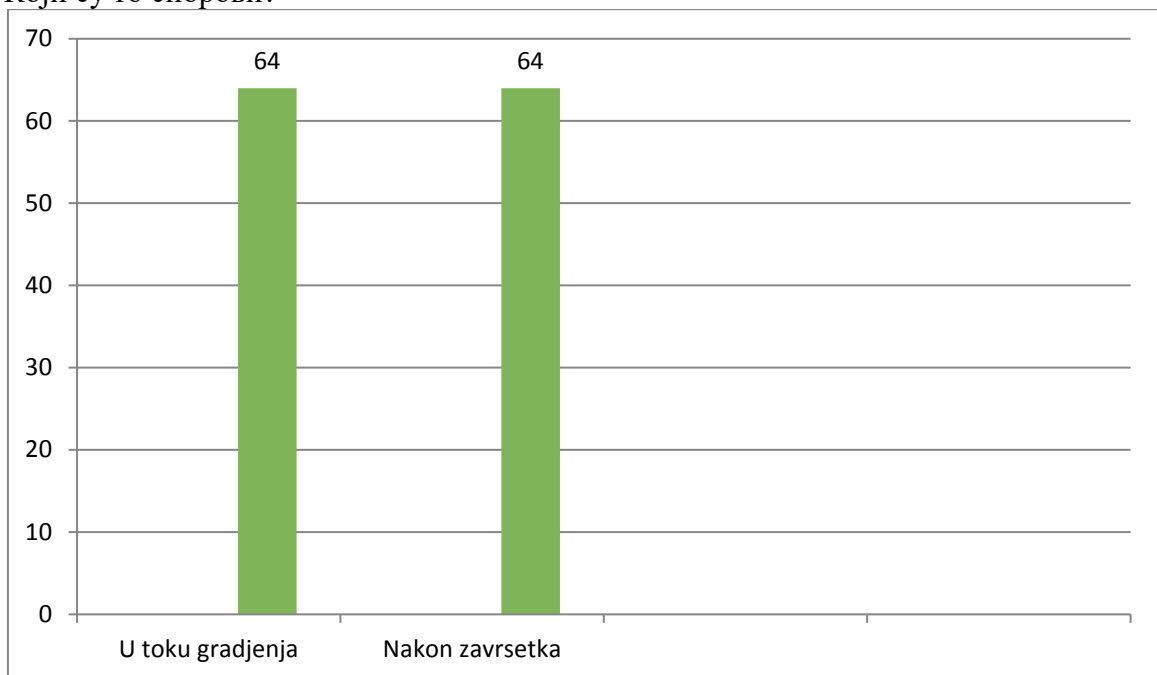
14. Који су то спорови?



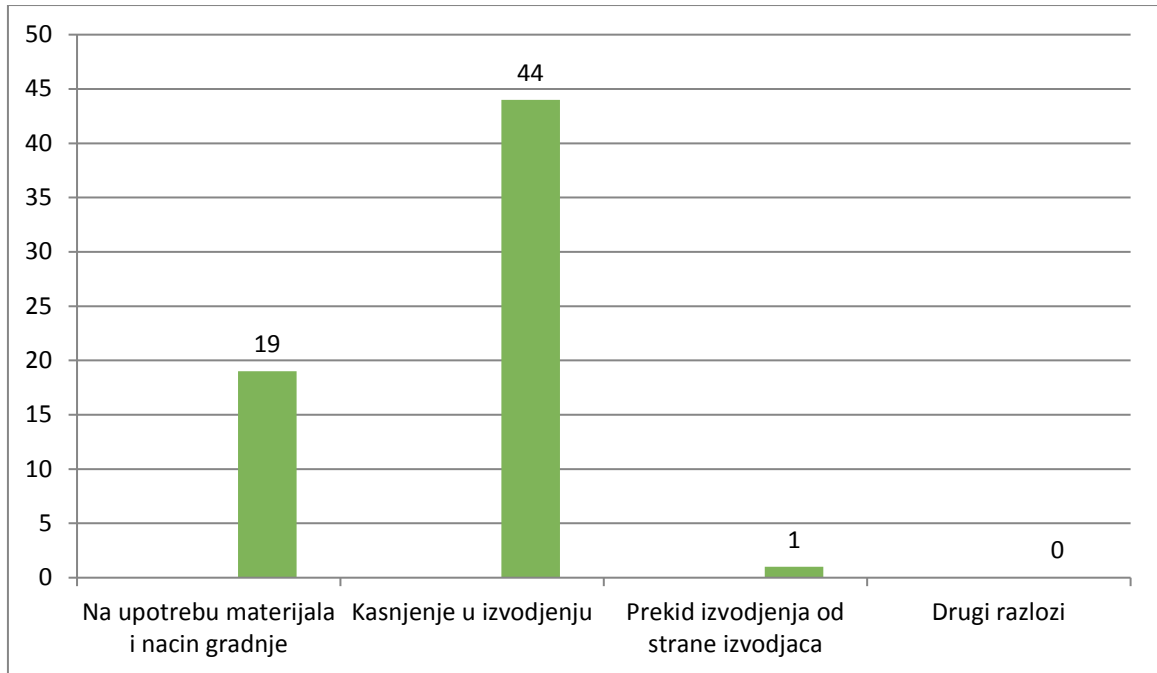
15. Ако сте само инвеститори да ли су имали спорове са извођачем радова?



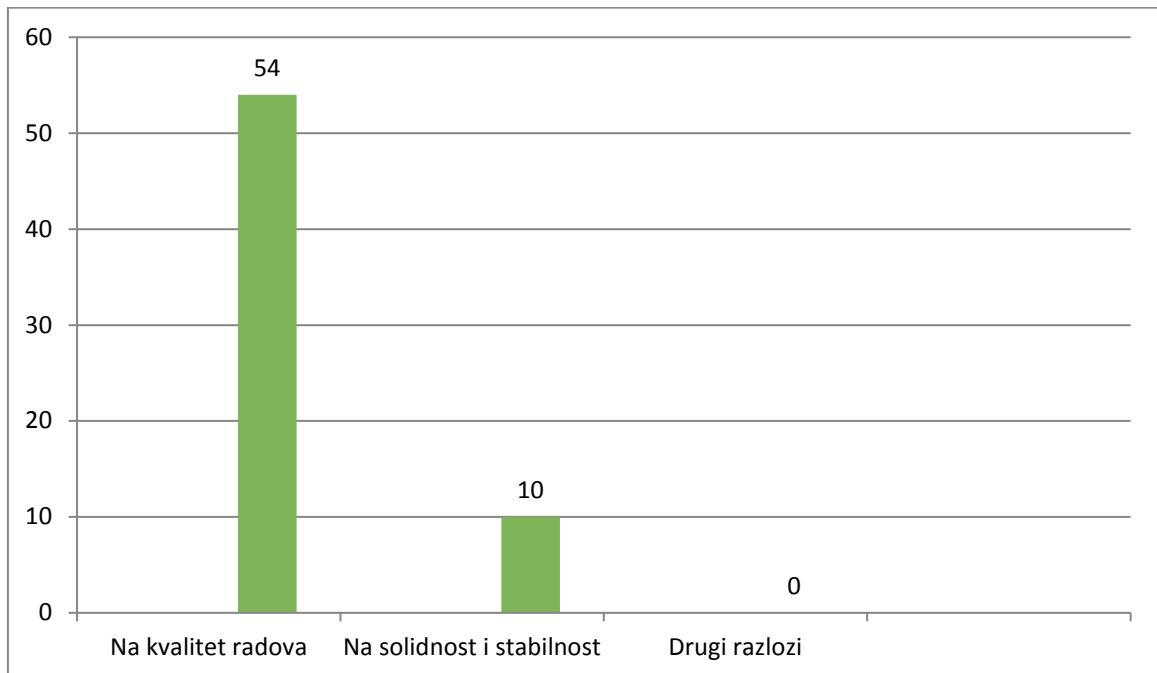
16. Који су то спорови?



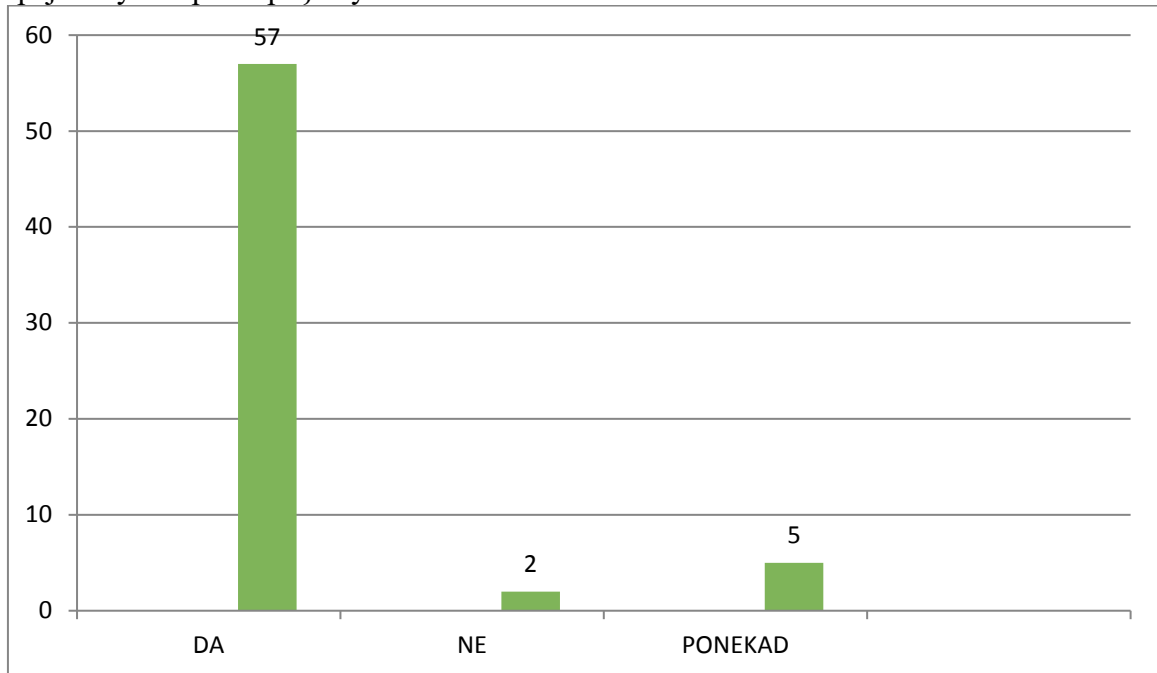
17. Ако су у току извођења радова?



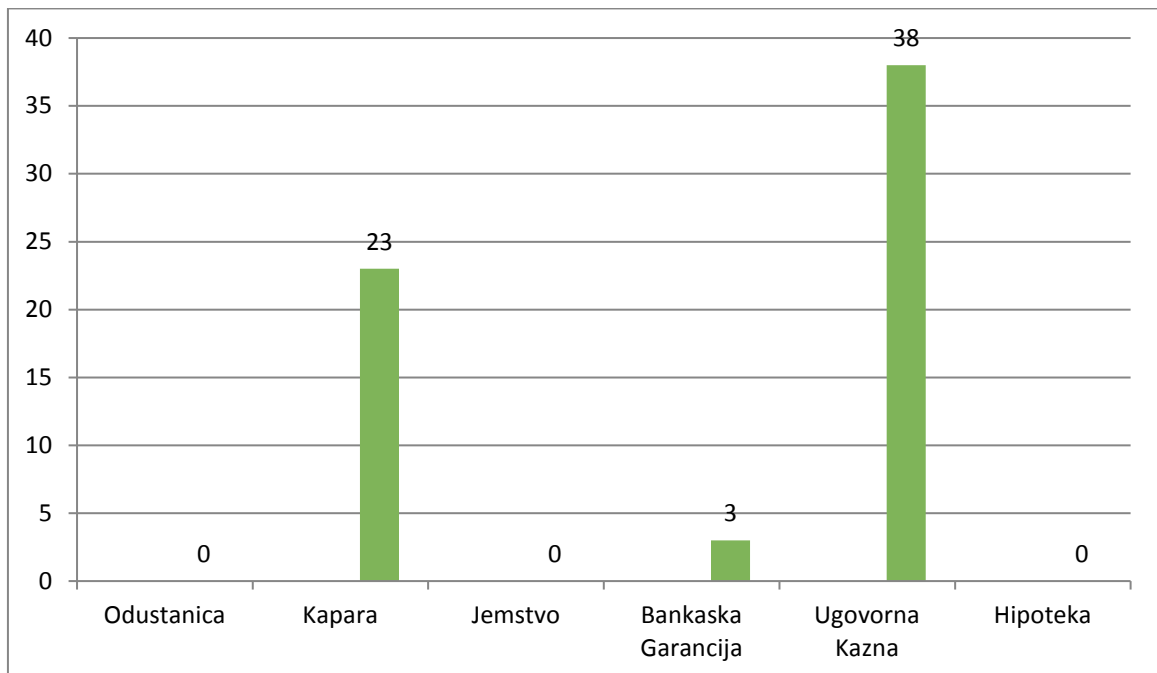
18. Након примопредаје грађевине и коначног обрачуна?



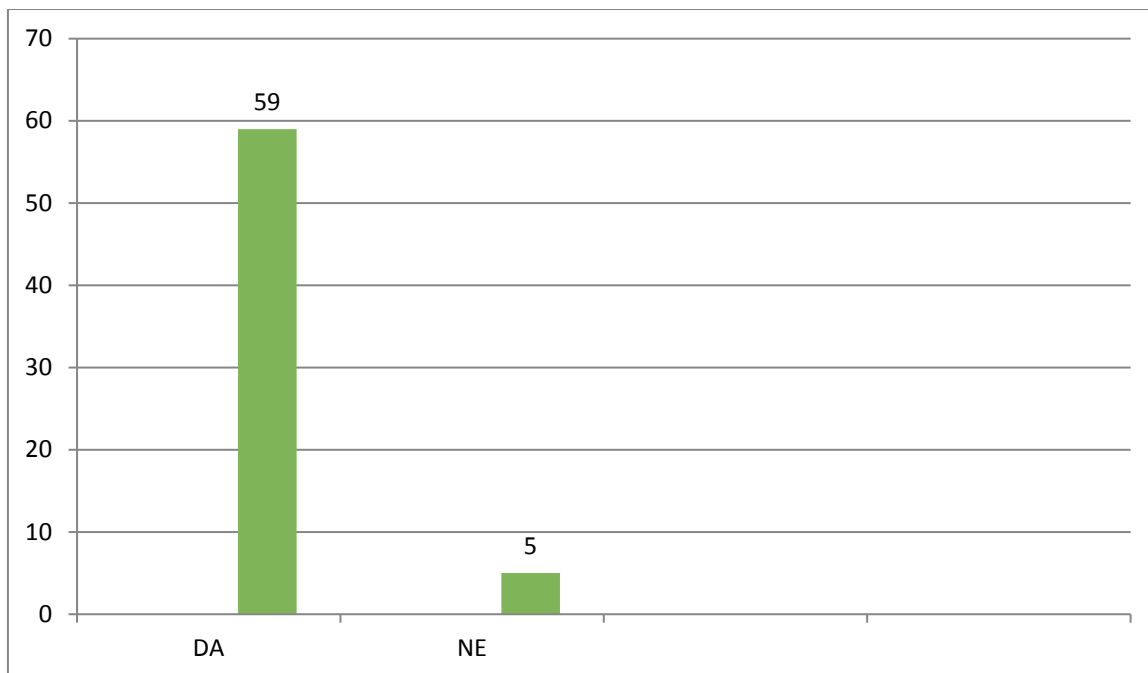
19. Да ли сте користили неки вид обезбеђења приликом закључења уговора и за време трајања уговора о грађењу?



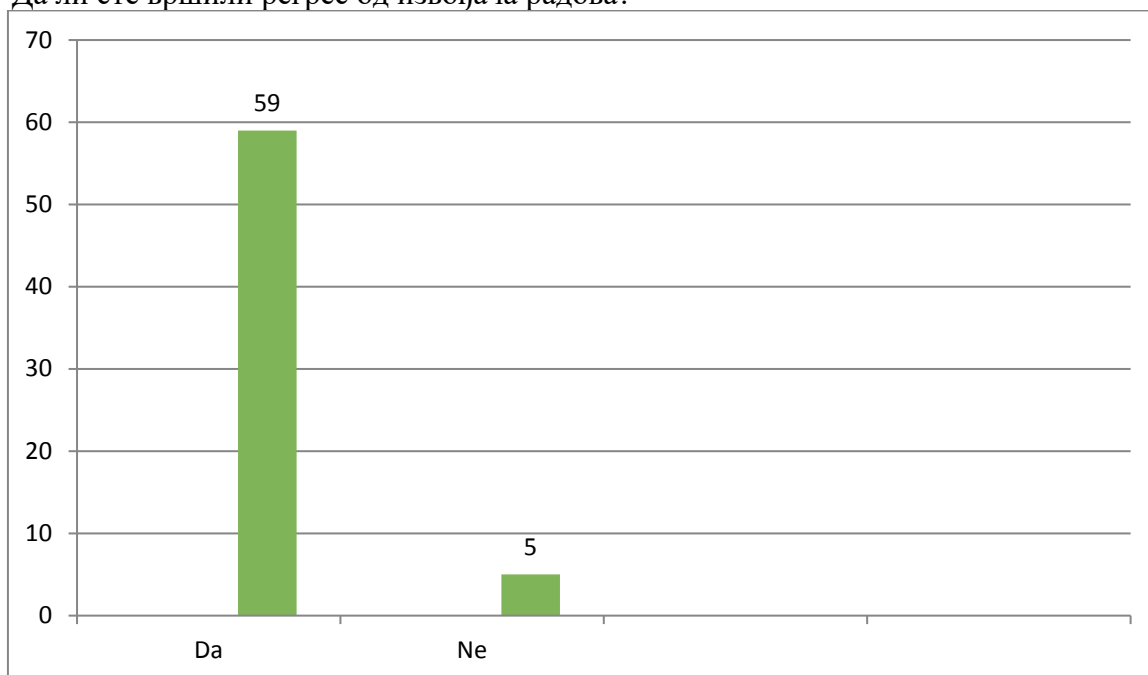
20. Који вид обезбеђења користите?



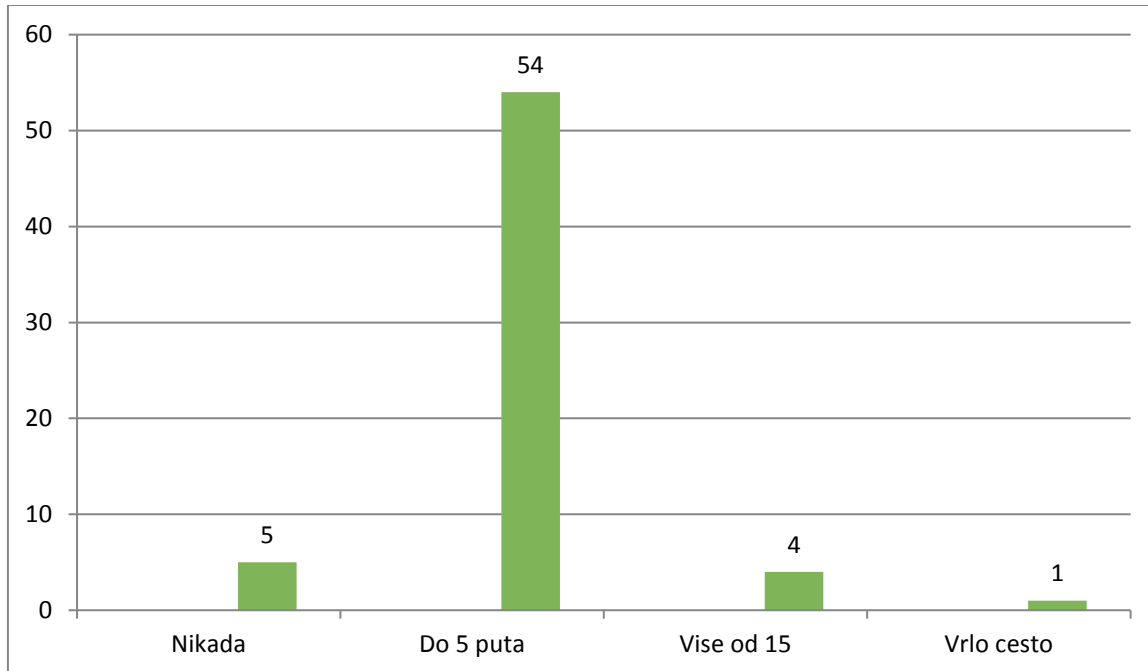
21. Да ли сте имали исплату штете трећим лицима?



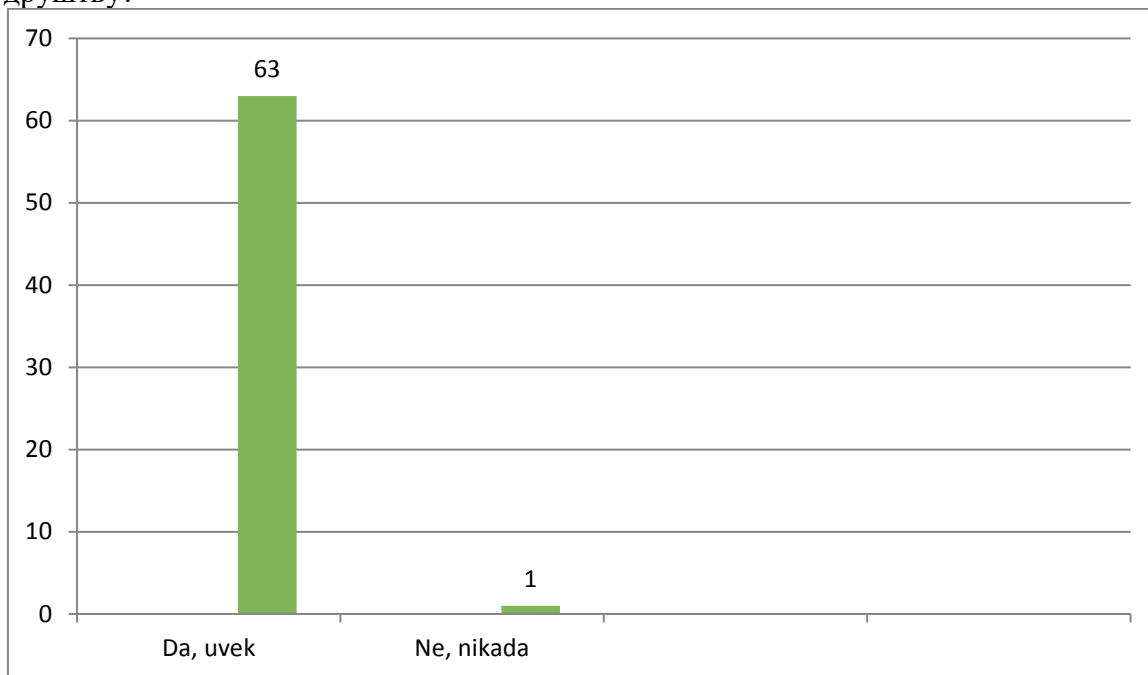
22. Да ли сте вршили регрес од извођача радова?



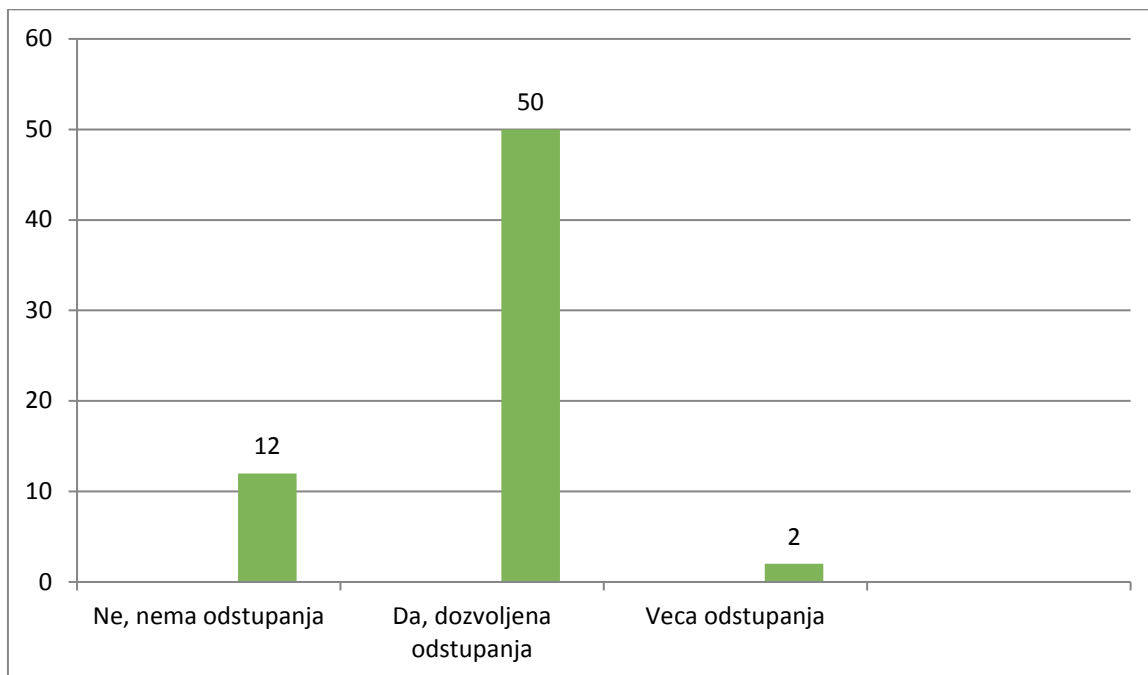
23. Колико често сте имали накнаду штете трећим лицима?



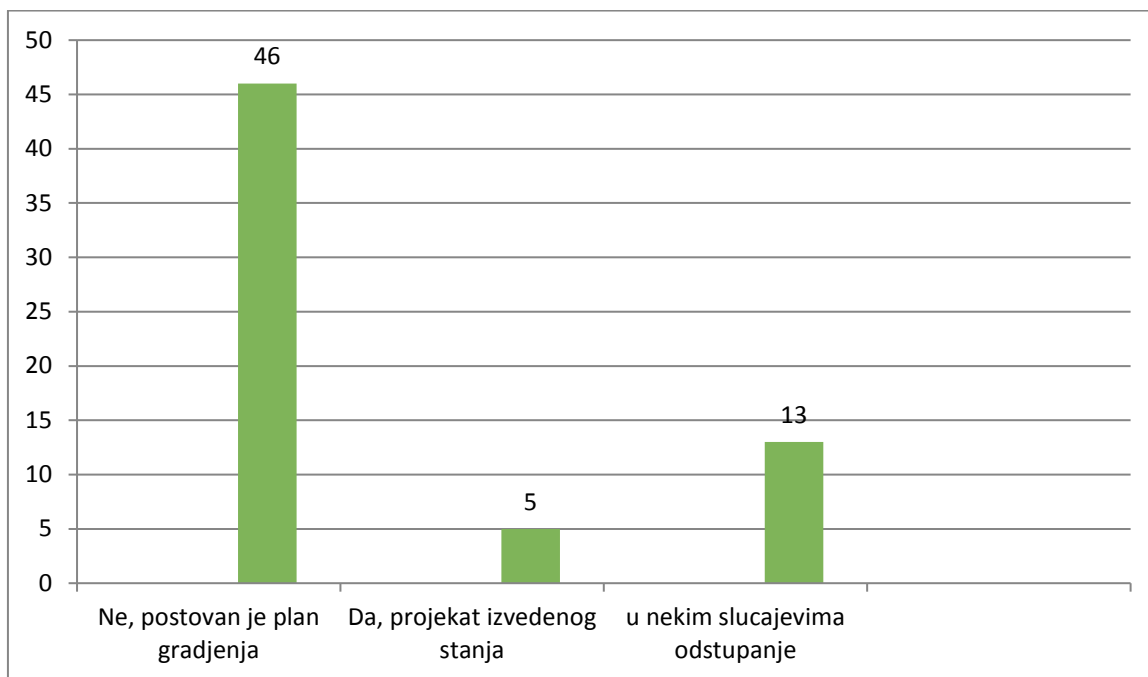
24. Да ли врше осигурање свог интереса по уговору о грађењу у неком осигуравајућем друштву?



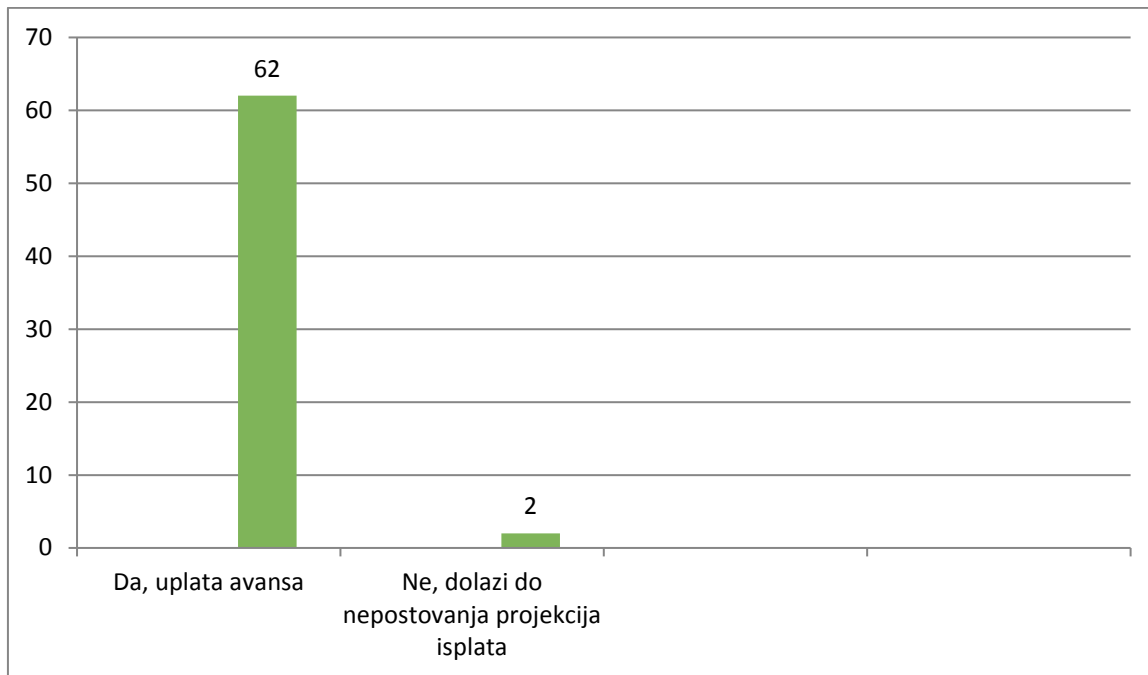
25. Да ли је свака непокретност прављена по пројектној документацији или је било одступања?



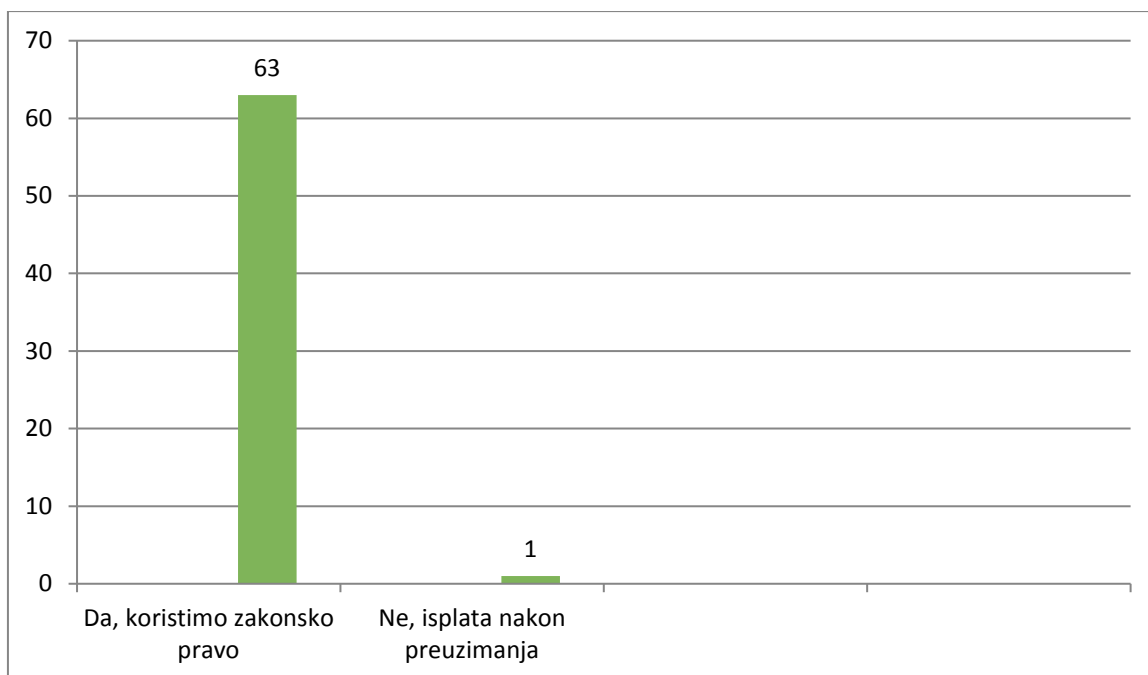
26. Да ли је долазило до израде документације изведеног стања ради добијања употребне дозволе или је поштован план градње објекта (генерални план) ?



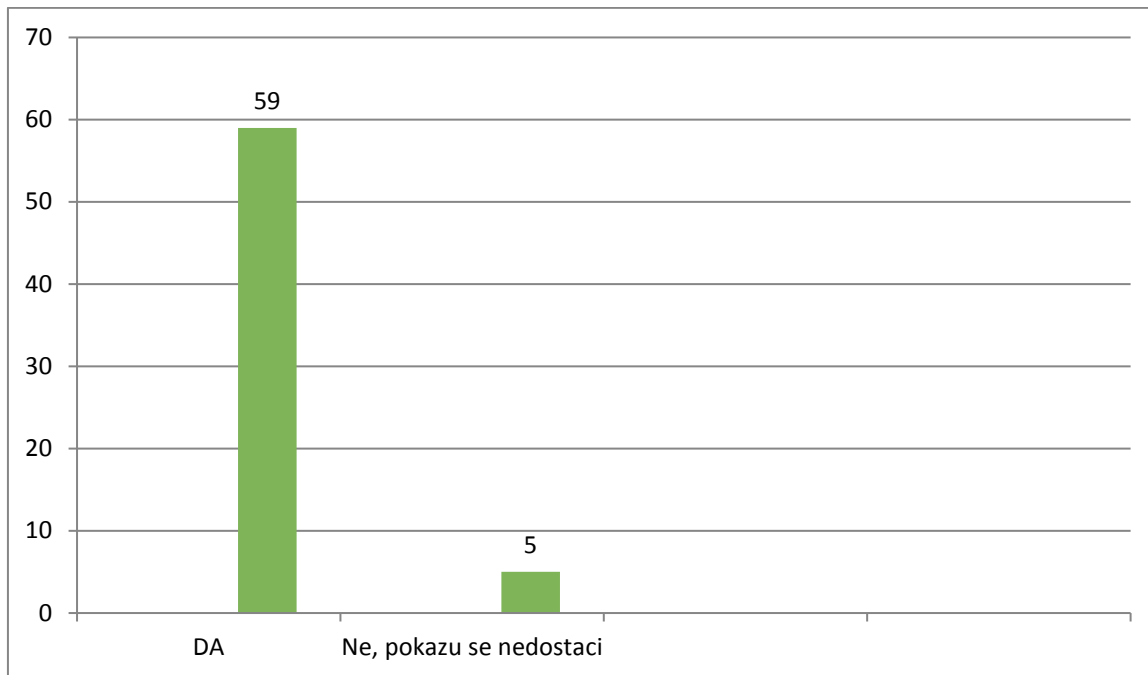
27. Да ли увек вршите благовремено исплату цене по договореним пројекцијама исплате?



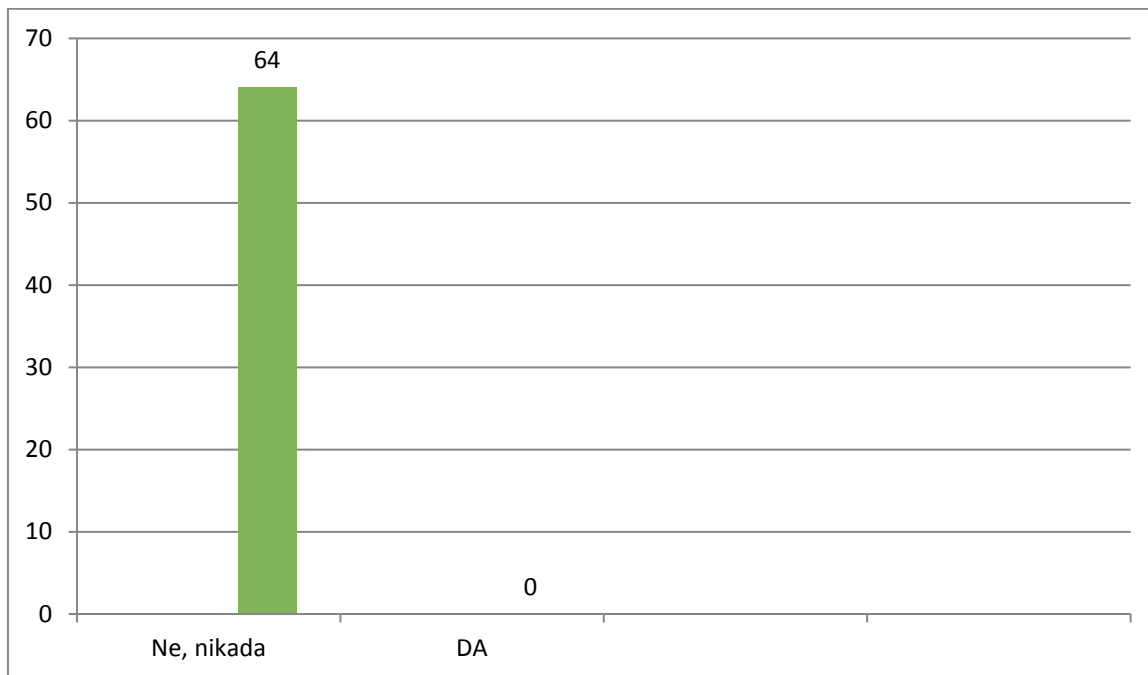
28. Да ли вршите ретенцију исплате цене за време гарантног периода?



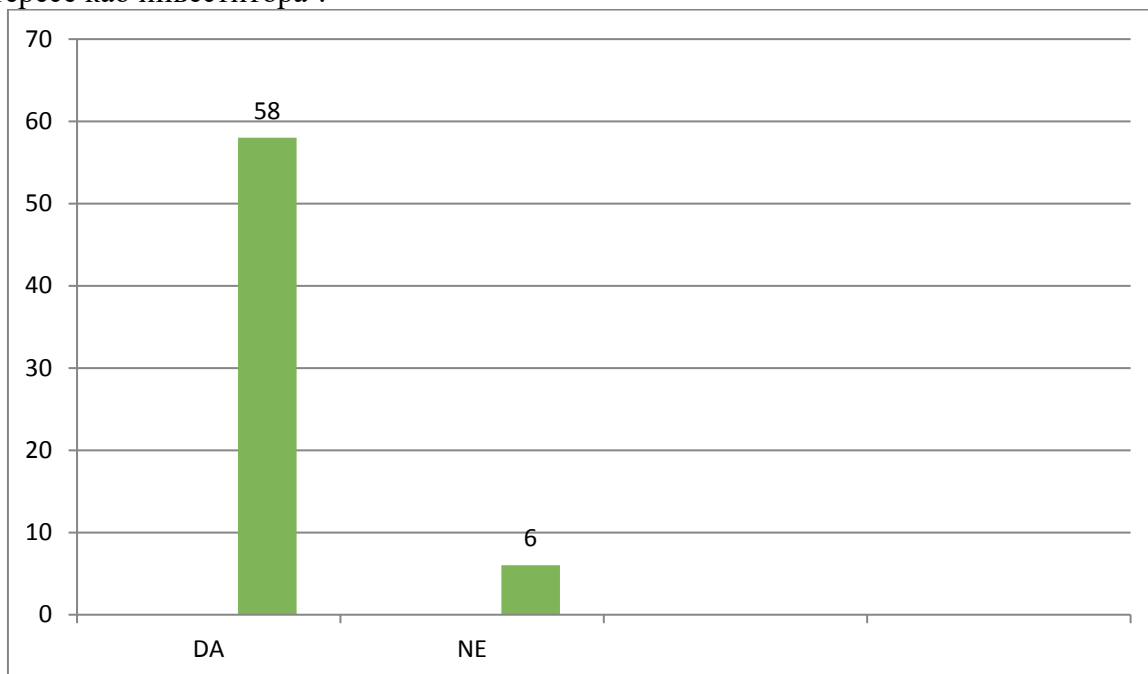
29. Да ли грађевина коју изградите издржи период од две године за изведене радове и за стабилност грађевине 10 година?



30. Да ли сте имали деликтне преступе као инвеститори услед неке повреде обавеза?



31. Да ли сматрате да садашњи законодавни прописи у довољној мери штите ваше интересе као инвеститора ?



На основу горе наведеног истраживања, које је спроведено на 64 привредна субјекта, у погледу привредне форме која се користи приликом оснивања привредног субјекта инвеститора најчешће коришћена је форма друштва са ограниченом одговорношћу. Поред ње се користи у мањем обиму привредна форма ортакчког друштва и форма предузетника. Стабилност пословања се огледа у дугогодишњем пословању које се креће у распону од 10 година па све преко 15 година. Дугогодишња активност одише правном сигурношћу која се даје извођачу радова да ће бити испуњене одредбе из уговора о грађењу. Међутим, на питање да ли су имали промене у Агенцији за привредне регистре, велики број испитаника је потврдно одговорио. Те промене се најчешће огледају у спајању и одвајању привредних субјеката, више од 50%. Проширење капитала и промена назива су такође разлози за промене у агенцији за привредне регистре. Непокретност које су инвеститори уговором наручили и изградили се крећу у различитом обиму, од 5 до преко 15. Највише је одговорило до 15 објеката, који су најчешће везани временским трајањем друштва. Код уговарања послова, инвеститори најчешће користе непосредну погодбу, (у испитаном узорку чак 36/64), док је у мало мањем обиму заступљен јавни тендер. Разлог је што су контролисани услови приликом закључивања уговора са већ познатим извођачем радова који се доказао у претходним пројектима. Само два испитаника искључиво инвестирају у

сопствене објекте за личну употребу. Велики број испитаника је само инвеститор, чак 62/64. Само два испитаника су и инвеститори и извођачи радова. Када је инвеститор и извођач радова једно те исто лице, тај однос Закон о облигационим односима не решава на најбољи начин. Сада, један субјект је и инвеститор и извођач радова, тако да је тешко дефинисати одговорност и накнаду штете која се јавља, како га дефинисати и наћи правилне рокове за испуњење недостатака и накнадити претрпљену штету.

Када су рокови у питању, углавном је одговорено да се они поштују или да долази до прекорачења. Под роковима се сматра рок изградње објекта и пријема објекта. Седам испитаника је одговорило да не поштују рокове.

Непокретности које изграде, инвеститори или продају непосредно, или преко посредника. Још једна нова тенденција која је новина и коју закон не дефинише баш најбоље је интеграција архитектонско-пројектног бироа у склопу привредног субјекта инвеститора. Сада инвеститор поседује и пројектанта у склопу свог друштва, где чак 50% испитаних у склопу свог друштва има пројектни биро.

Код тражења локацијских услова и грађевинске дозволе је подељено, неки инвеститори имају проблема, 28 испитаних, док 36 нема проблема приликом добијања административно процесних аката.

Спорови са купцима, каснијим стицаоцима непокретности су неминовни са инвеститором. Најчешћи спорови који се покрећу су пробијање рока изградње и предаје објекта где је 23 испитаника је заокружило као главни и најчешћи разлог за покретање спора, лош квалитет изведених радова и недостатке на објекту 18 испитаника, а пет на недовољну стабилност и солидност објекта.

Далеко већи, скоро 94% испитаника је имало спорове са извођачем радова. То је поражавајући податак да је скоро сваки други уговор о грађењу морао свој циљ испунити преко суда. Тај податак говори и да је правна несигурност код извођача радова у погледу испуњења уговора. Сваки од испитаника је имао спорове са извођачем радова. Спорови су покретани и у току поступка грађења и извођења радова као и након изведених радова, али у гарантном року. У току извођења радова кашњење у извођењу радова је најчешћи разлог за покретање спорова са извођачем радова, па затим следе спорови који се односе на начин извођења радова и употребу материјала, као и прекид извођења радова проузрокован иницијативом извођача радова.

Спорови који настају након завршетка радова су техничке природе. Односе се на квалитет изведених радова који се јавља у року од две године од дана пријема објекта, као и на солидност и стабилност објекта који се јављају у периоду до десет година. Ови спорови су везани за гарантни рок.

Могућност обезбеђења приликом закључења уговора у смислу средстава која је потребно да обезбеди извођач радова као гаранцију да ће уговор о грађењу бити испоштован користе скоро сви испитаници. Уговорна казна је дефинитивно најчешћи вид обезбеђења средстава испуњења уговора. Капара се јавља као други вид обезбеђења, а код озбиљнијих подухвата користи се и банкарска гаранција.

Код спорова и накнаде штете према трећим лицима, 92% испитаних је одговорило да је имало спорова са трећим лицима, по члану 207.300 као солидарно одговоран са извођачем радова. Исто толико је имало захтев за регресом од извођача радова јер су уговором дефинисали да је у случају накнаде штете према трећим лицима, за време извођења радова, бити одговоран извођач радова, па су регресом потраживали накнаду исплаћених средстава трећем лицу. Ту исплату штете имало је скоро 54 испитаника од укупног броја, који су у укупном времену од настанка имали таквих случајева до 5 пута од оснивања. Више од 15 пута је имало четири испитаника.

Осигурање своје инвестиције врши скоро 98% испитаника. Иако је осигурање радова код банке или осигуравајућег друштва на извођачу радова, испитаници су навели да приликом закључивања озбиљнијих подухвата врше или доосигурање радова или материјала до износа које врши извођач радова или ако извођач радова пропусти да изврши осигурање, они обавезно то ураде.

У техничком смислу, да ли се извођачи радова користе пројектно-техничком документацијом или долази до одступања 50 испитаника је потврдило да се користе дозвољена одступања, два кандидата да су имали и већих одступања који су довели до пројекта изведеног стања, а 12 испитаника да никада нису одступили од датог пројекта. Тако да је приликом техничког пријема, долазило и до пројекта изведеног стања, као и случајева у којима је потврђен првобитни пројекат којим је добијена грађевинска дозвола.

Исплата се махом врши приликом закључења уговора, уплата аванса, као и по привременим ситуацијама, све до коначног обрачуна. Међутим, скоро сви инвеститори као

испитаници су потврдили да користе своје право ретенције исплате цене до краја, у смислу гаранције на изведене радове и не врше исплату уговорене цене до краја.

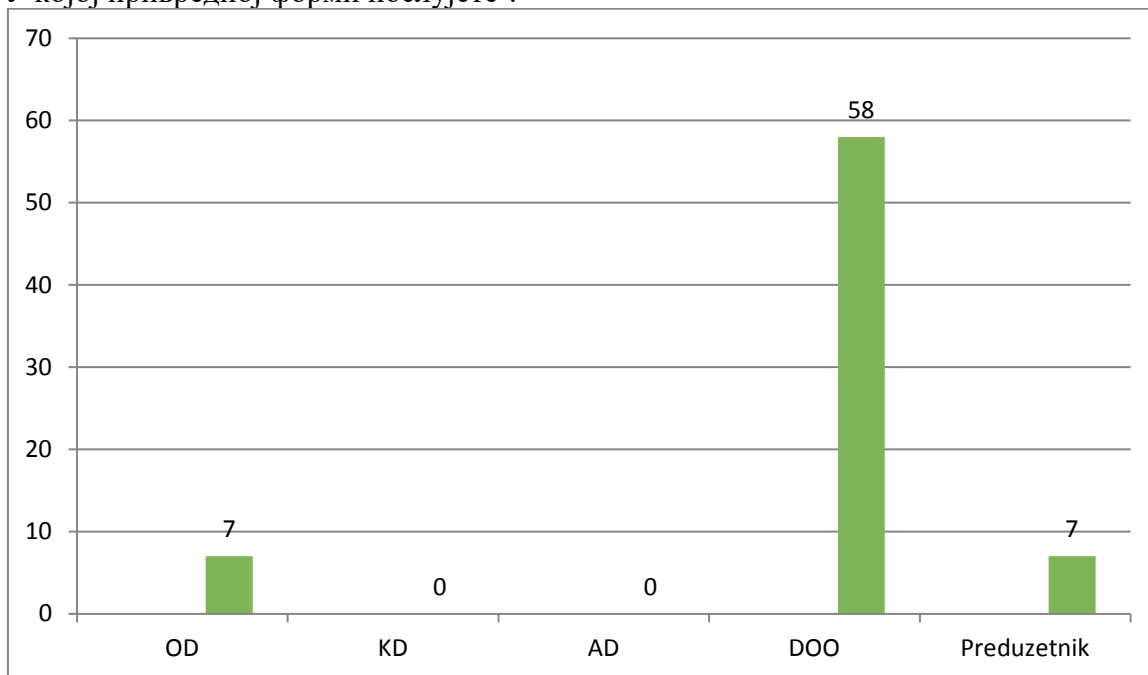
На питање да ли објекат који приме након изградње издржи период од 10 година, као објективни рок гаранције, 59 њих је одговорило да издржи док само пет њих је одговорило да се у том временском периоду покажу недостаци.

Код деликтних преступа, који могу бити прекршајни, кривични или привреднопреступни, сви испитаници су одговорили да их нису имали. То је леп показатељ да је поштовање института инвеститора један вид гаранције да је привредни субјекат озбиљан приликом закључења уговора и има тенденцију поштовања уговора, а не циљ злоупотребе и крајње намере.

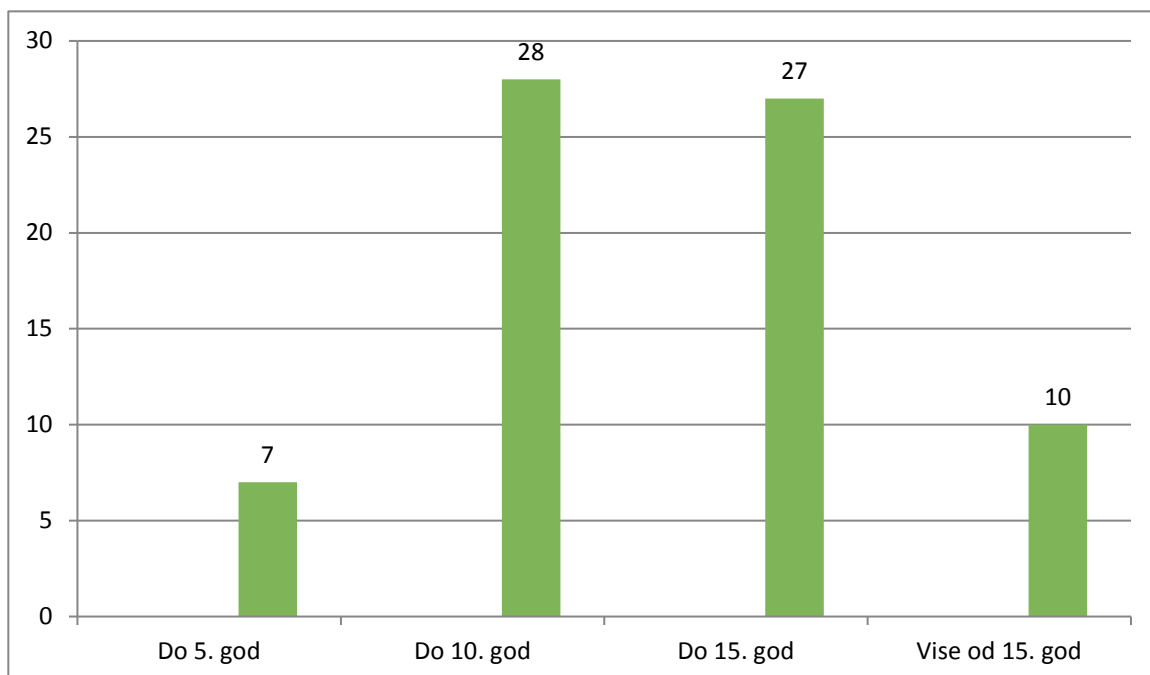
И на крају, питање да ли су задовољни тренутним стањем законодавства у погледу правне заштите 58 испитаника је одговорило да јесте, што је и очекивани одговор с обзиром да је Закон о облигационим односима више наклоњен инвеститору него извођачу радова.

Резултати анкете извођача радова су следећи:

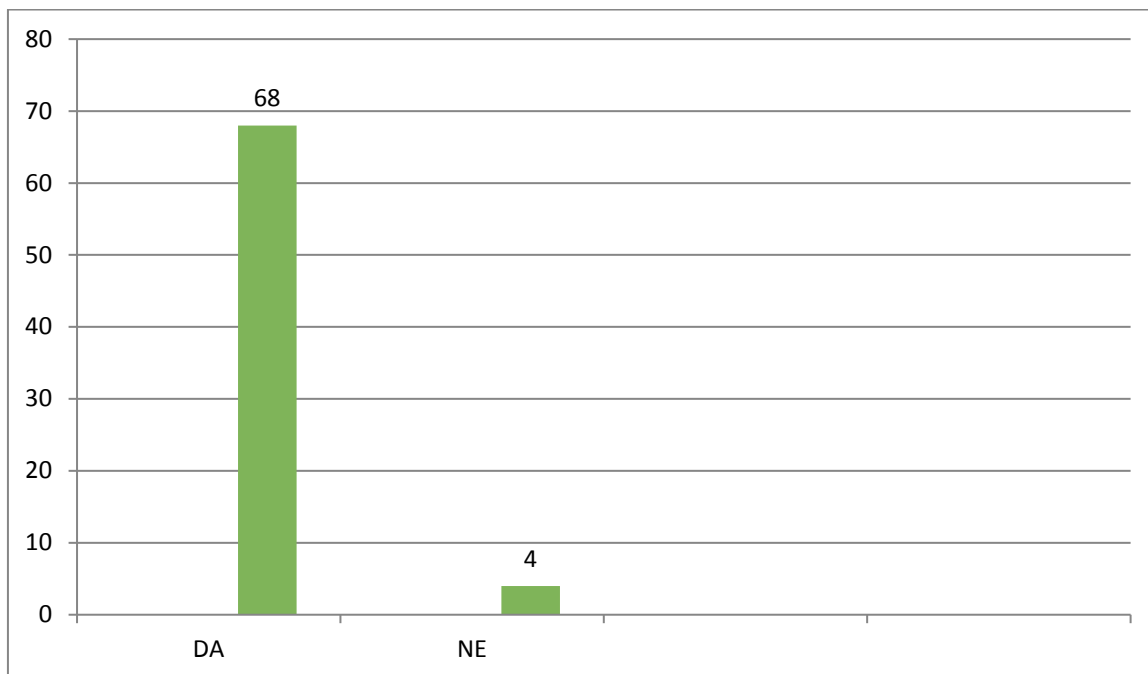
1. У којој привредној форми послујете ?



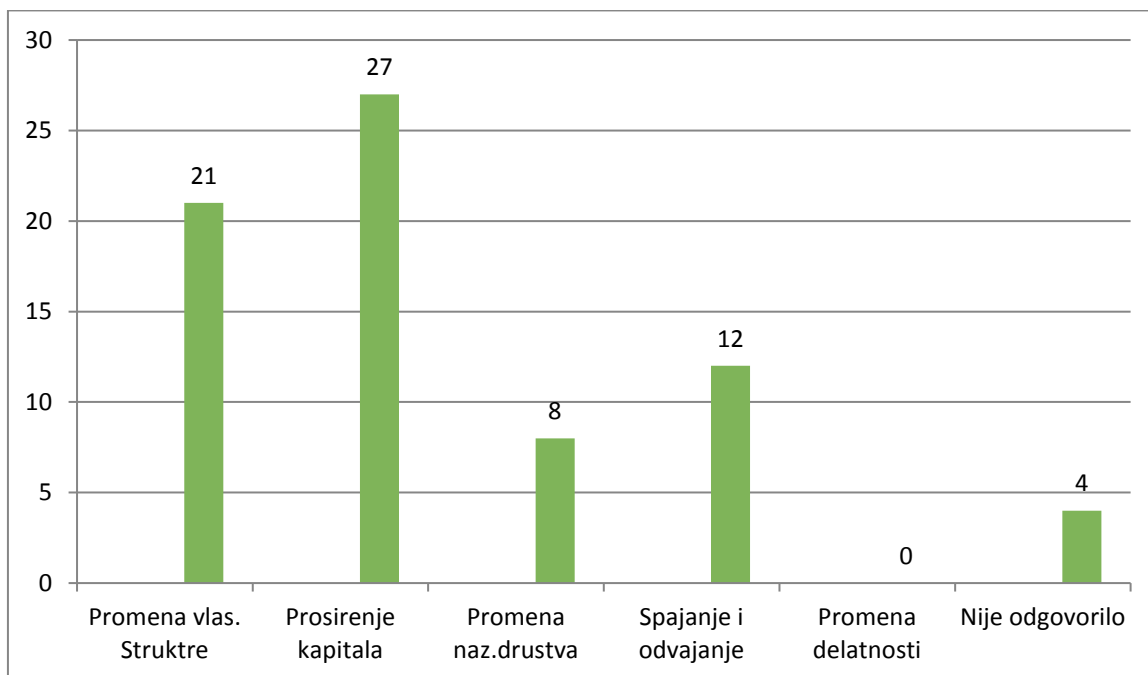
2. Од које године послујете?



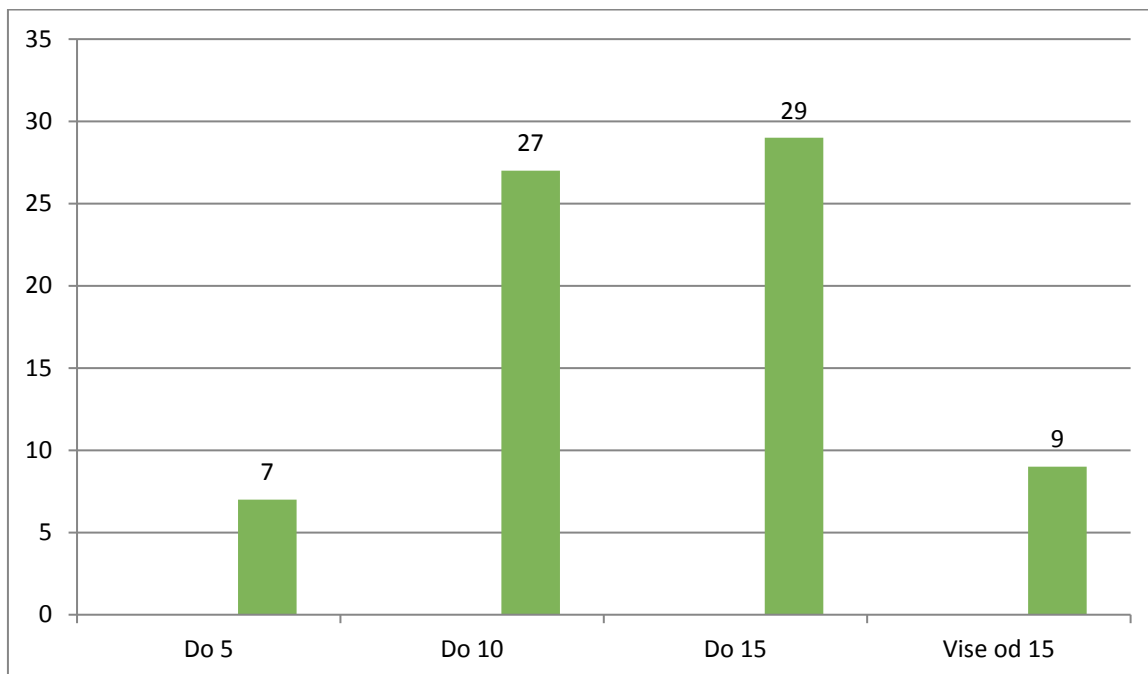
3. Да ли сте имали промена у АПР у било ком погледу од дана оснивања?



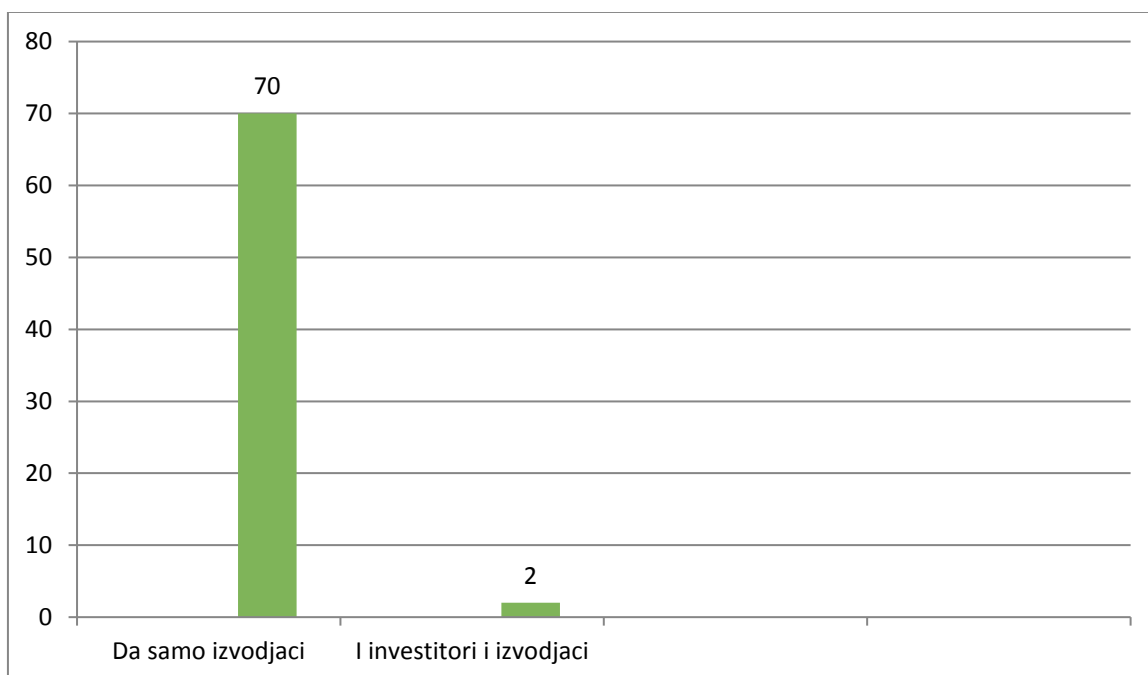
4. Промене у погледу ? (ако је одговор на претходно питање ДА)



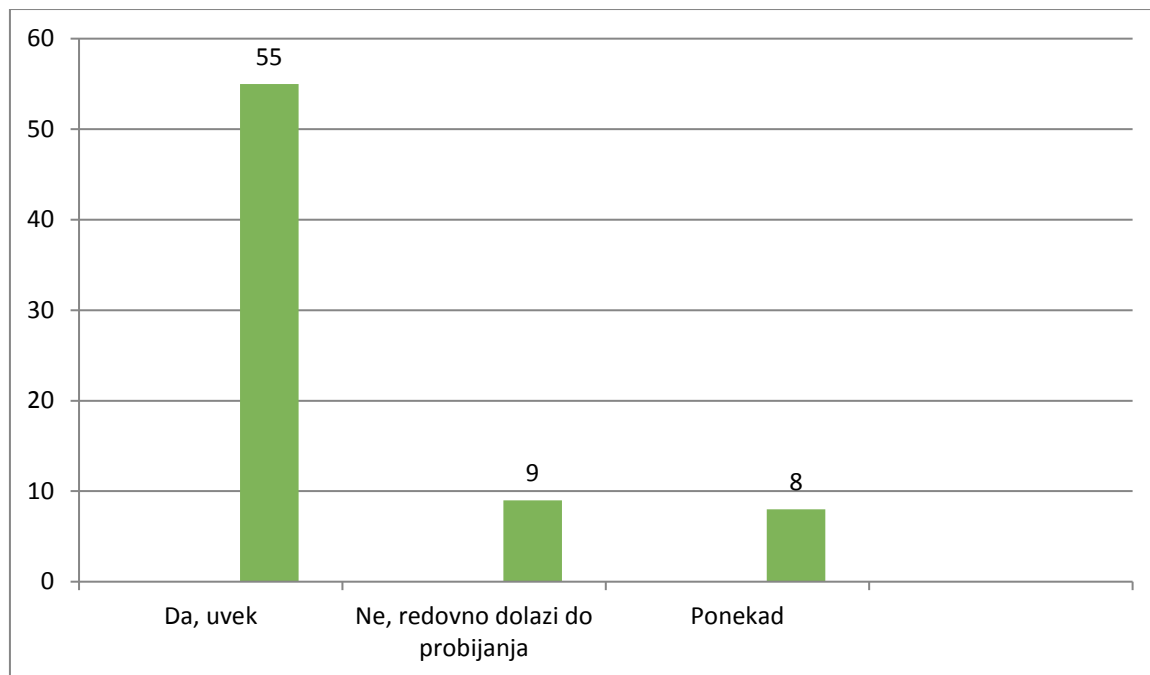
5. Колико сте непокретности изградили до сада?



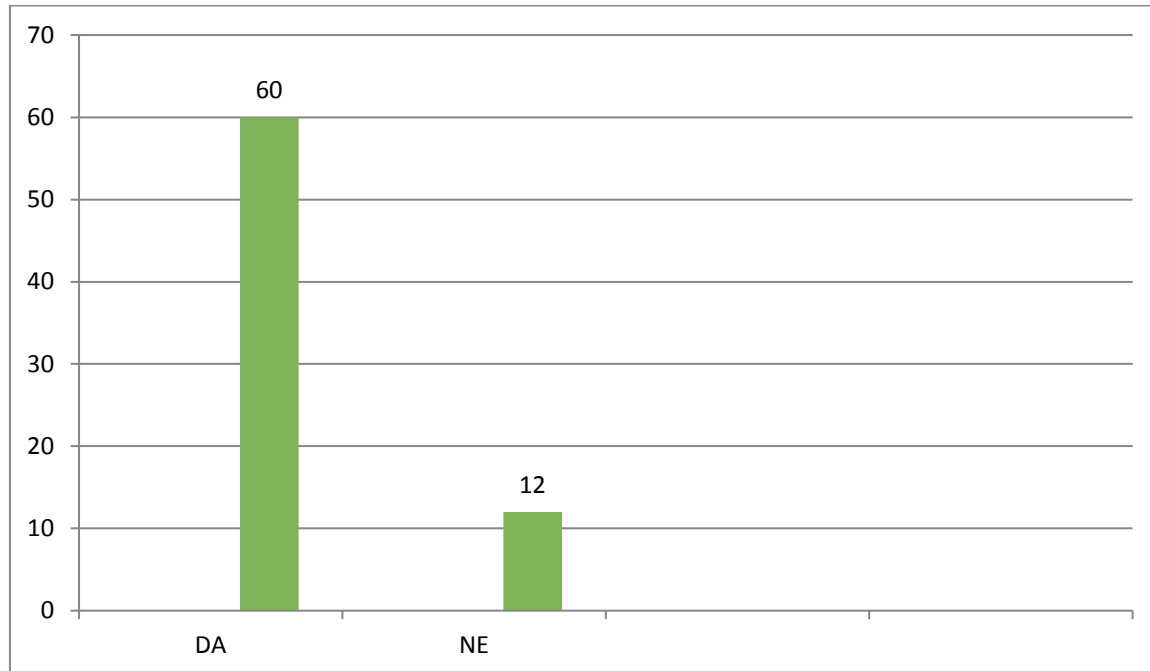
6. Да ли сте и извођачи радова или само инвеститори ?



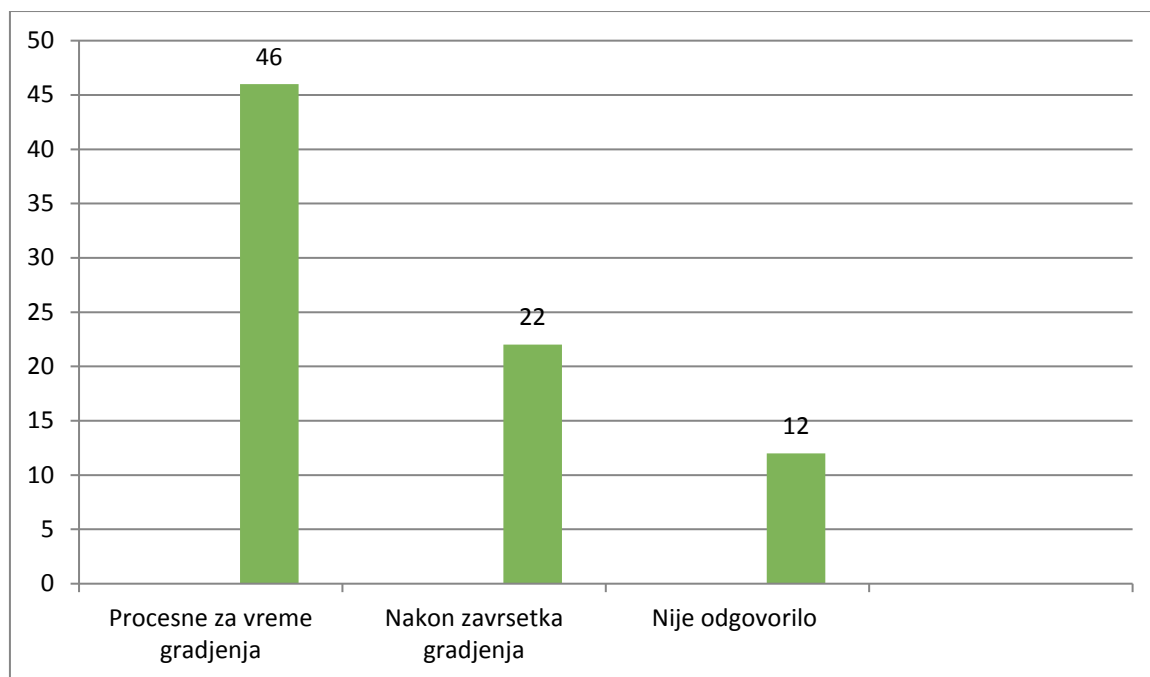
7. Да ли поштујете рокове који су уговором одређени ?



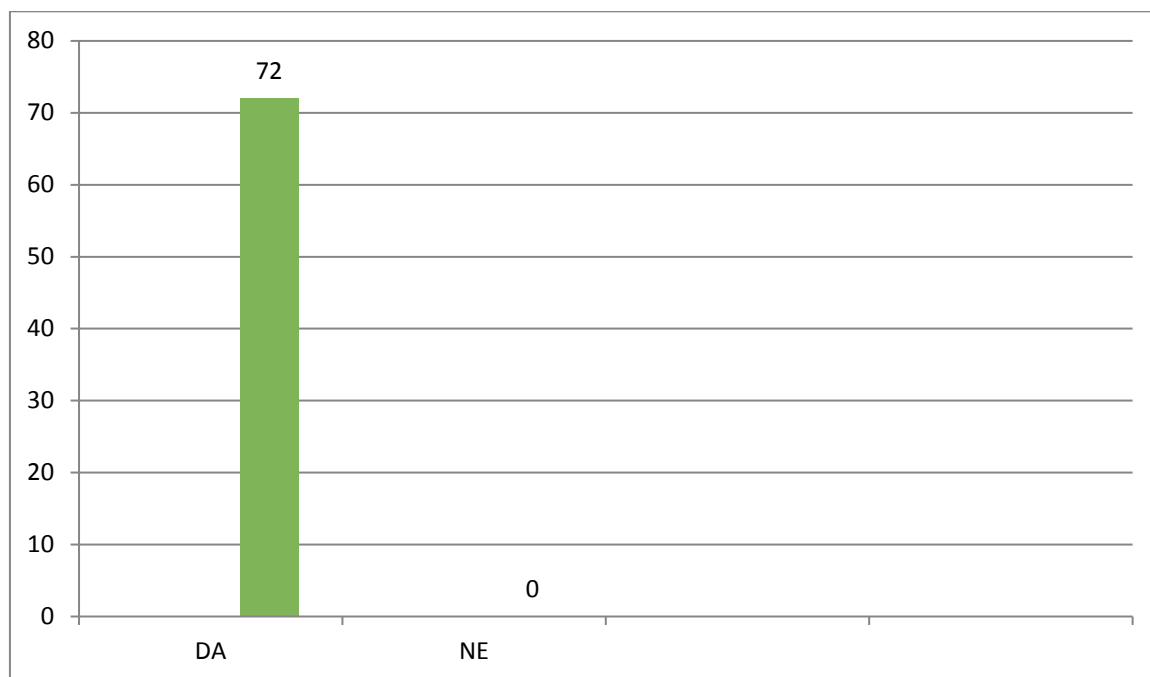
8. Да ли сте имали спорове са инвеститорима око накнаде штете услед непоштовања одредби из уговора о грађењу ?



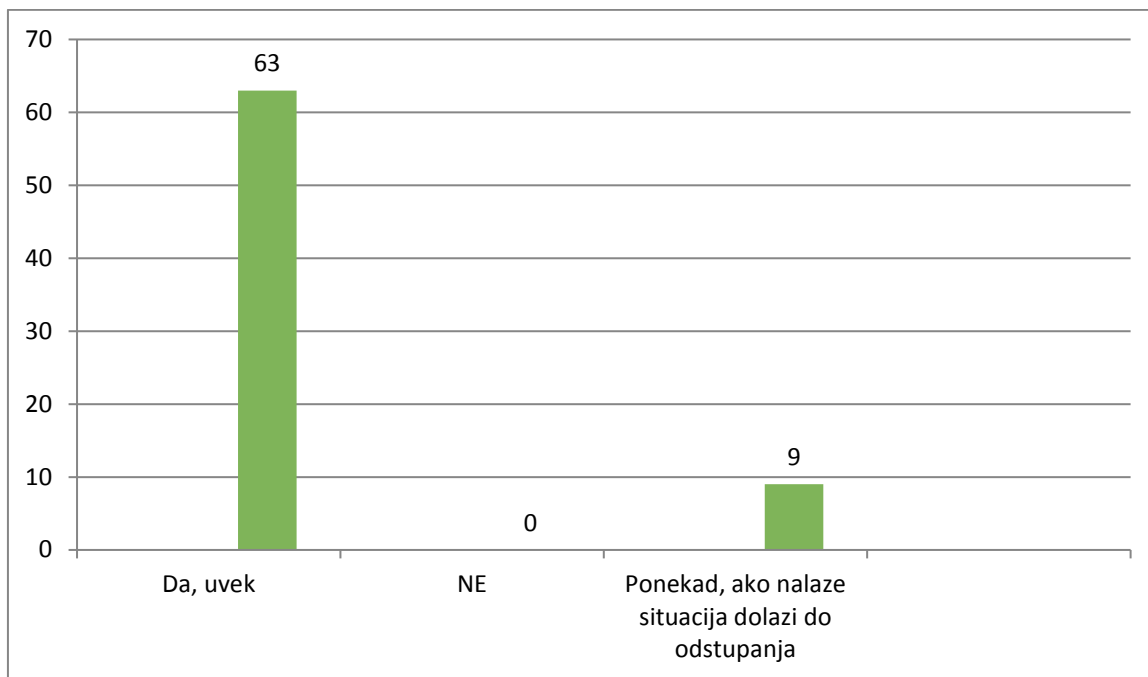
9. Које то спорове водите са инвеститорима ?



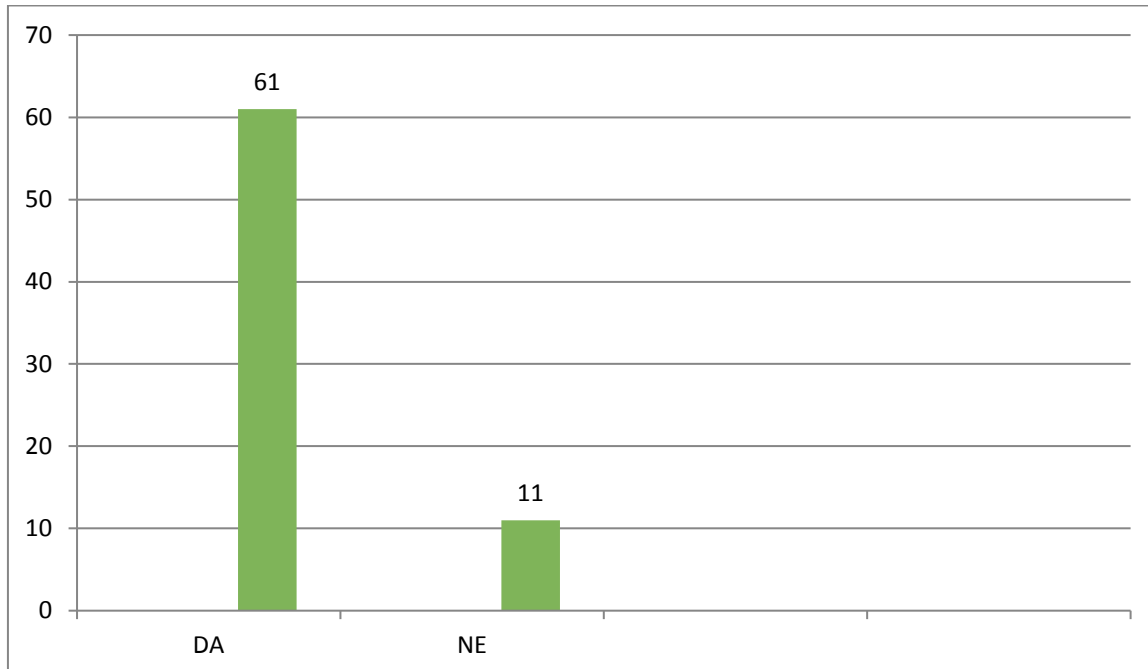
10. Да ли поштујете све одредбе Општих правила о грађењу ?



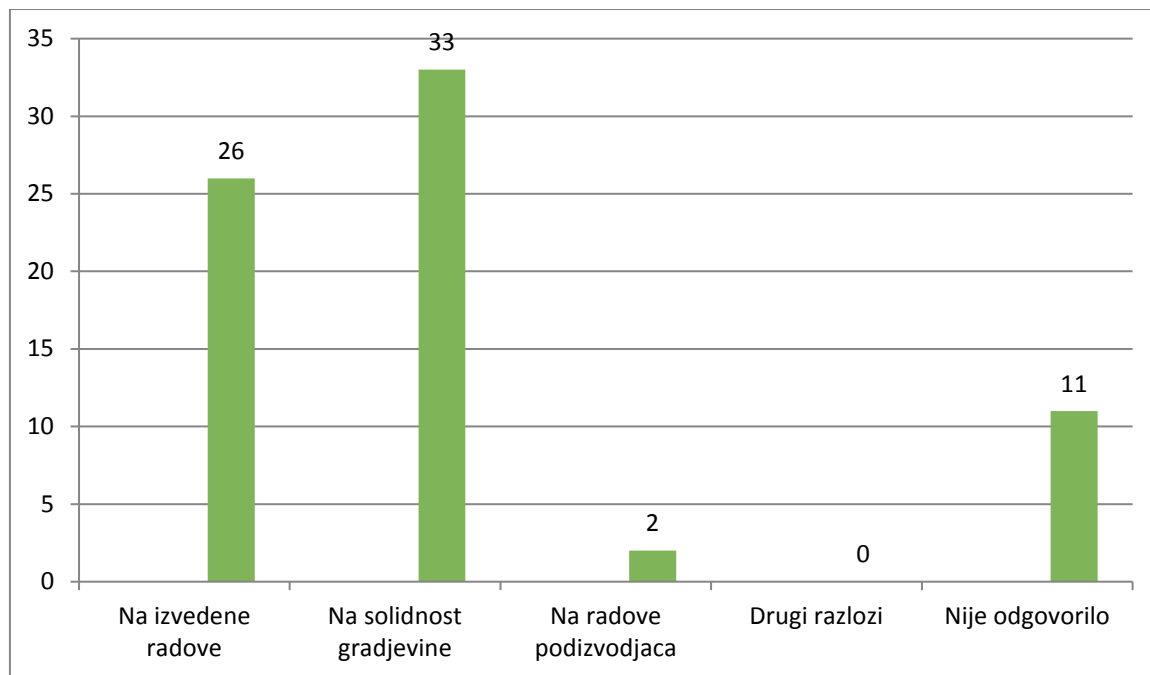
11. Да ли се придржавате пројектно-техничке документације приликом израде грађевине ?



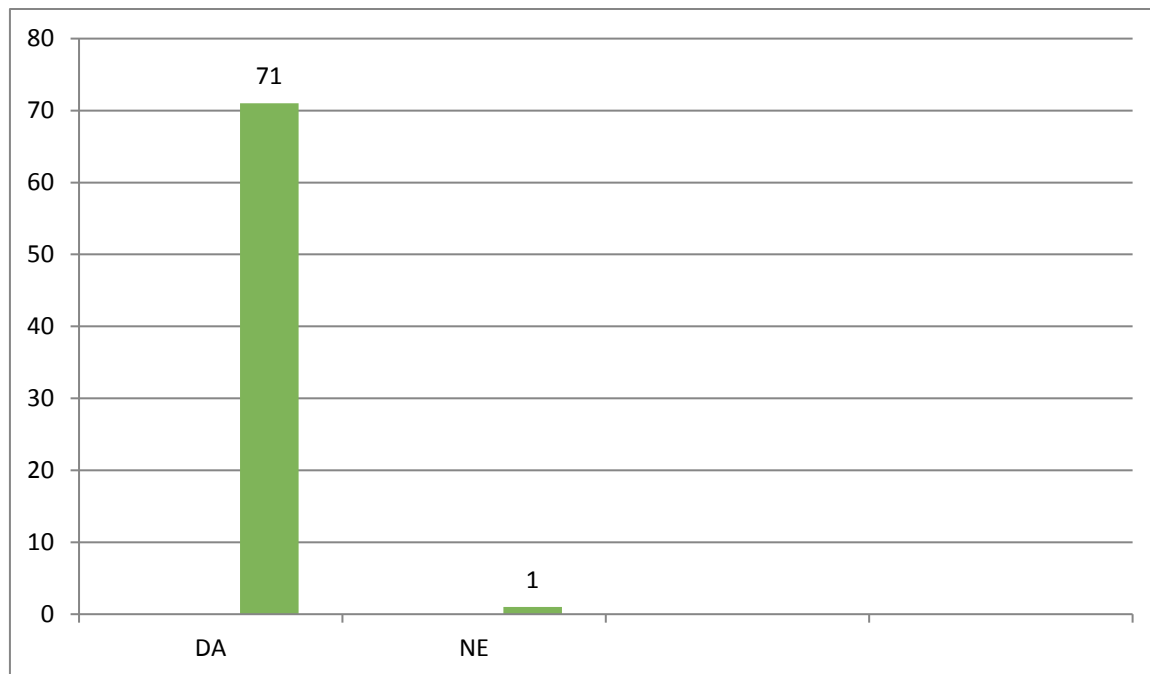
12. Да ли имате спорове због несаобразности грађевине (стабилност, солидност) ?



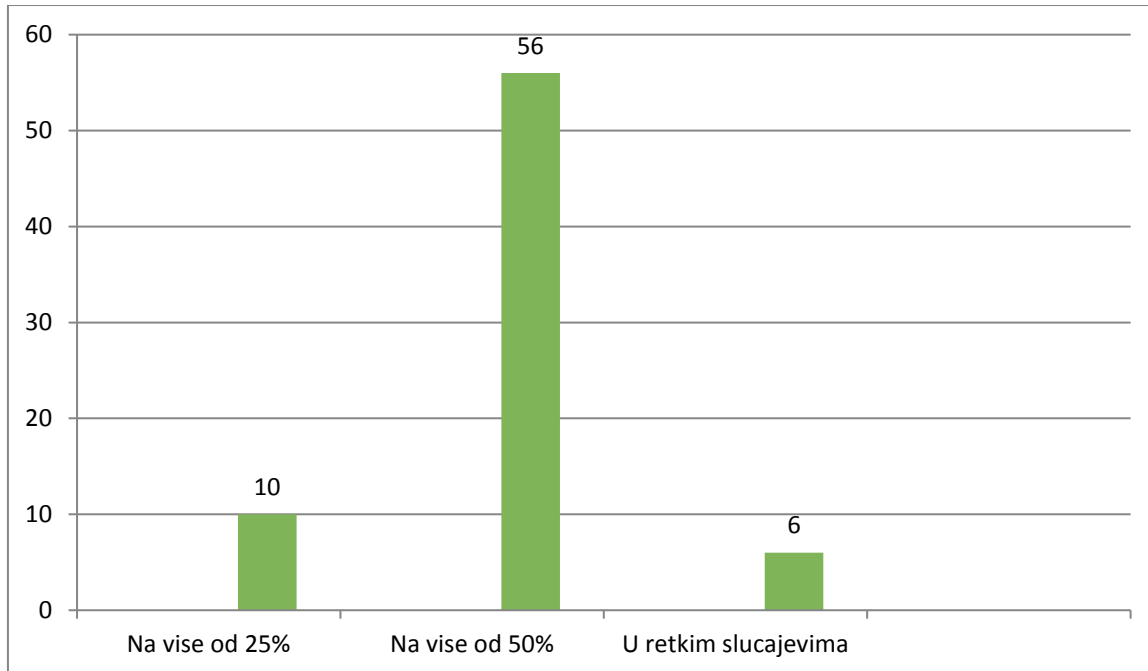
13. Ако имате спорове, који су то најчешћи спорови ?



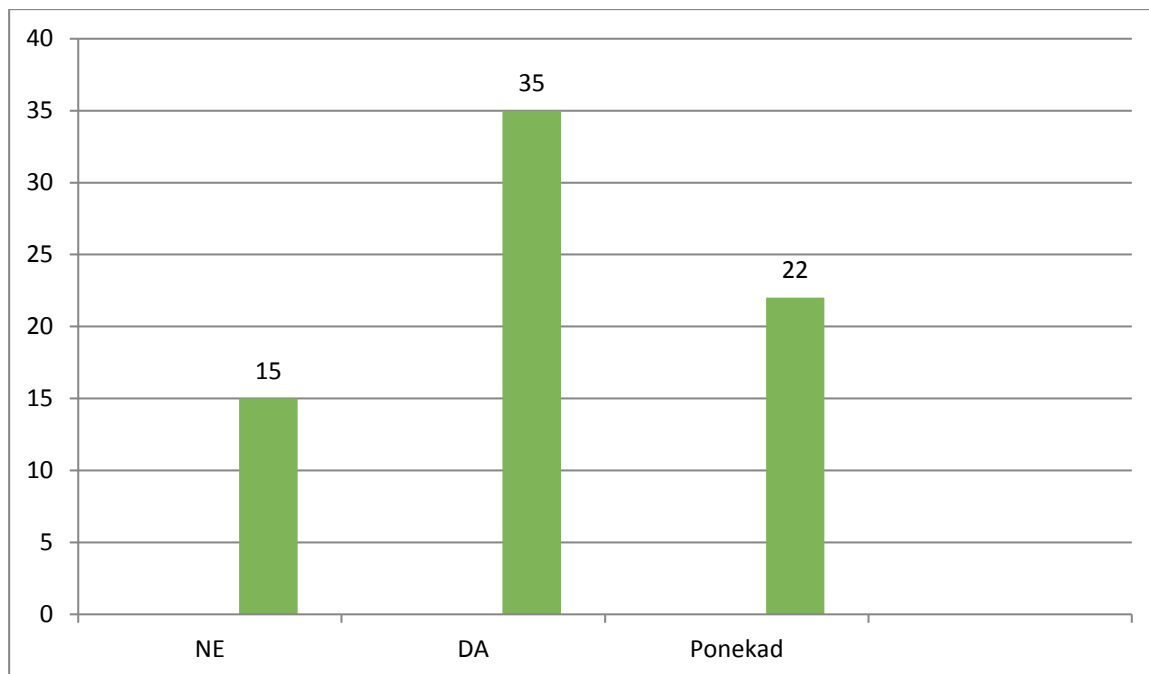
14. Да ли ангажујете подизвођаче радова?



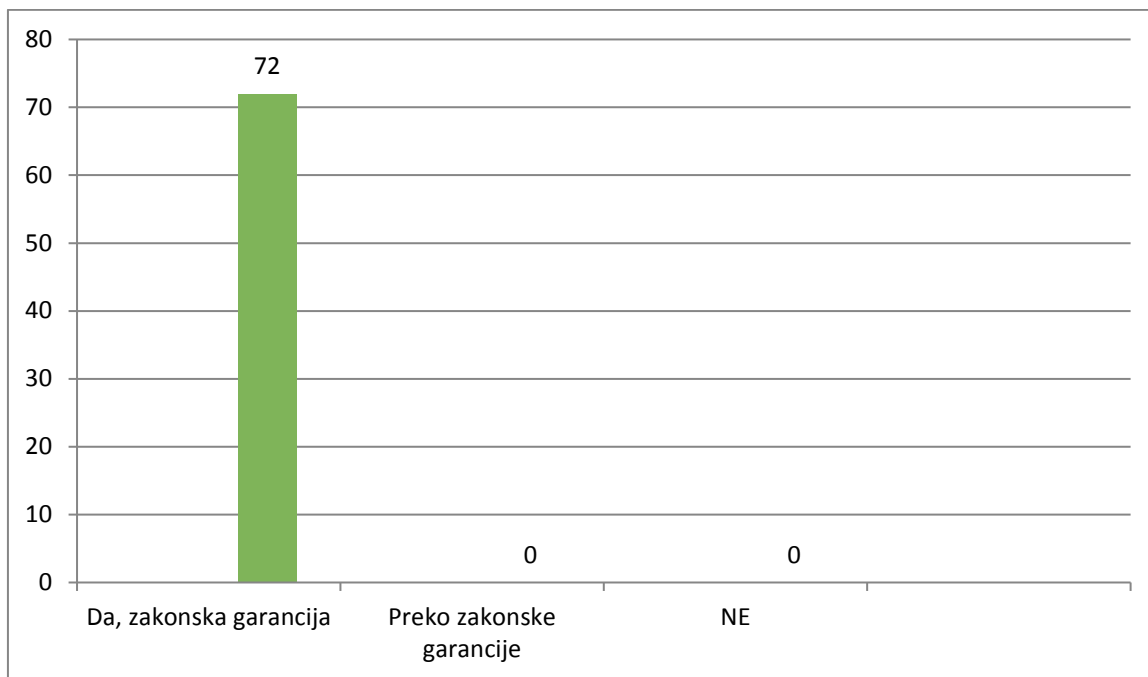
15. У којој мери ангажујете подизвођаче радова?



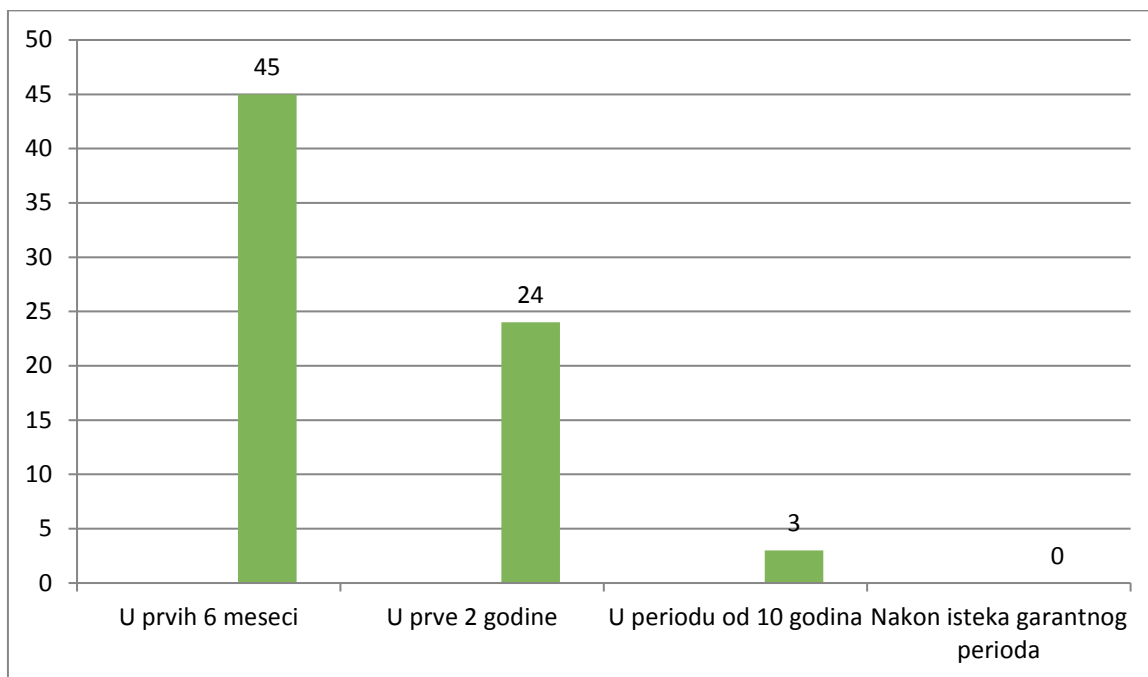
16. Да ли се позивате на накнаду штете због неправилности које су произвели подизвођачи радова од њих?



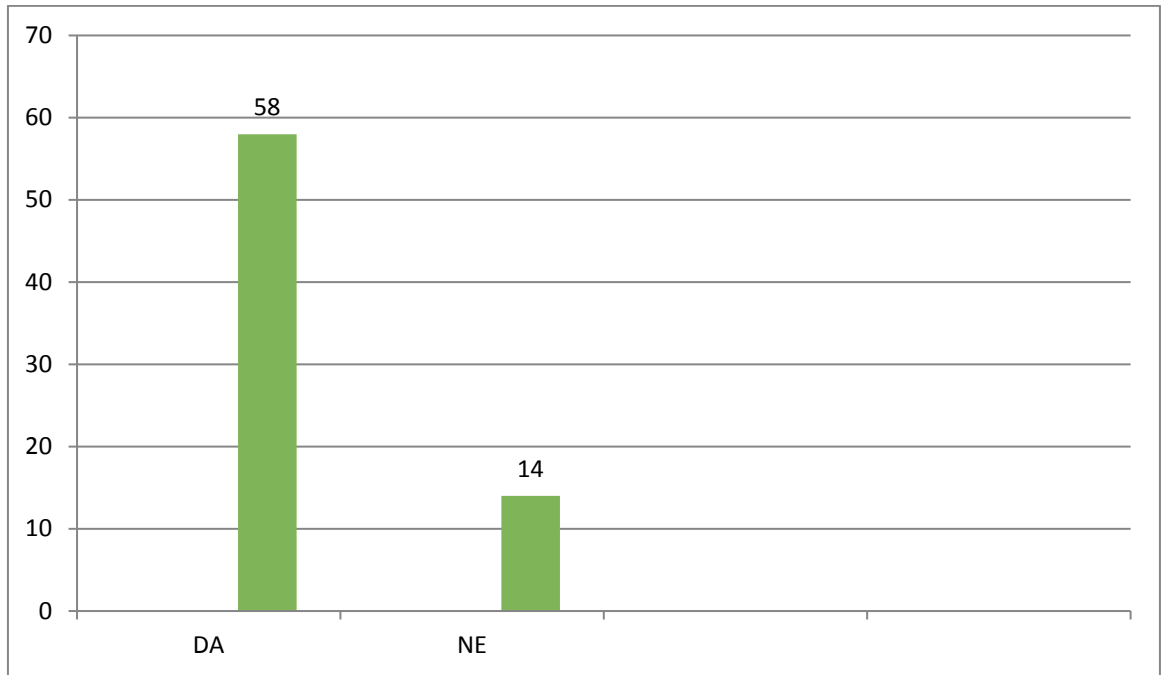
17. Да ли за непокретности које израђујете дајете гаранцију и да ће иста трајати до истека гаранције?



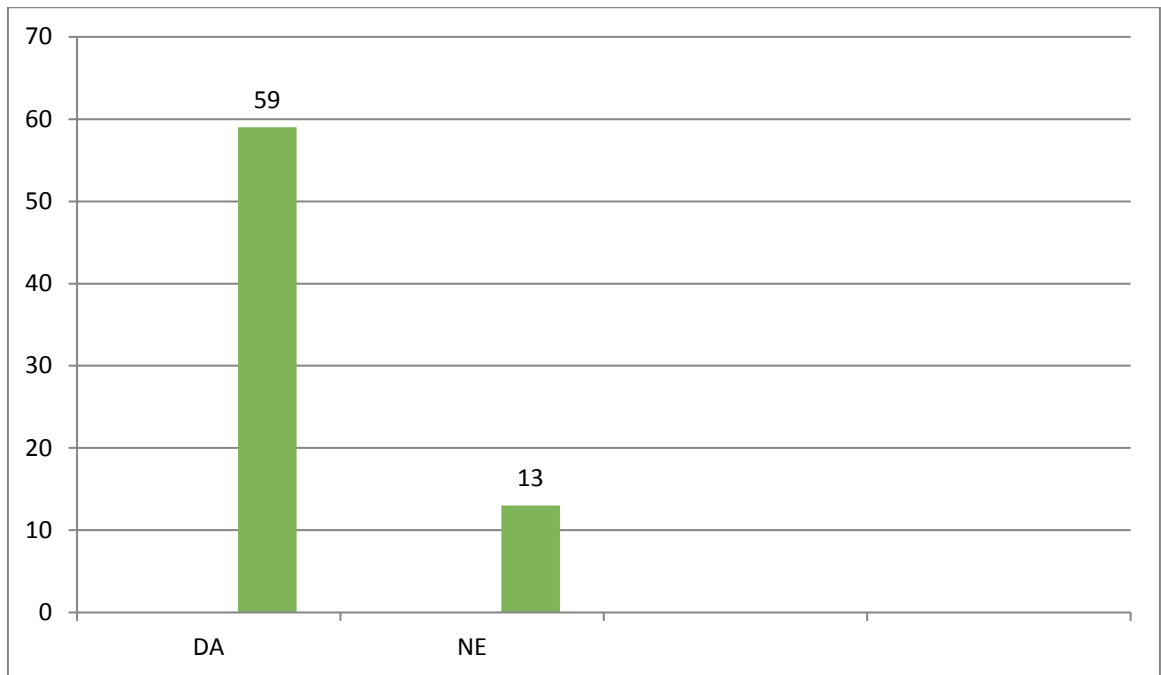
18. Да ли се покрећу спорови услед несаобразности одмах након пријема, у првих шест месеци, у прве две године или у објективном року за стабилност грађевине од десет година?



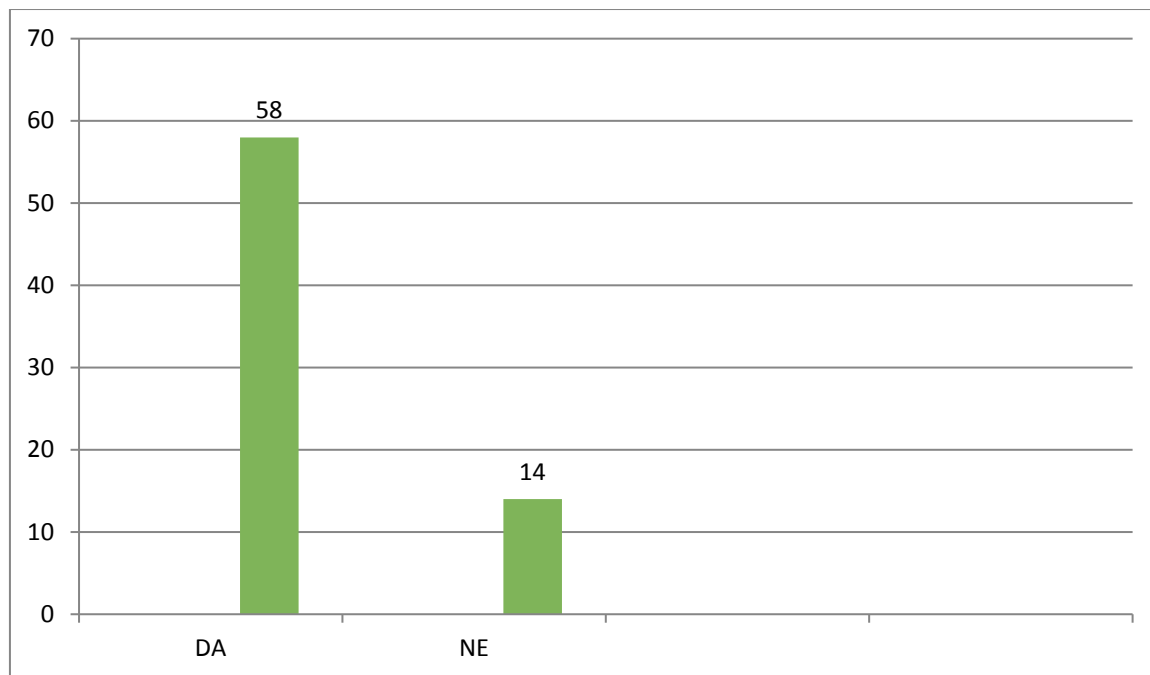
19. Да ли сте имали спорове пред надлежним судом са подизвођачима услед непоштовања уговора ?



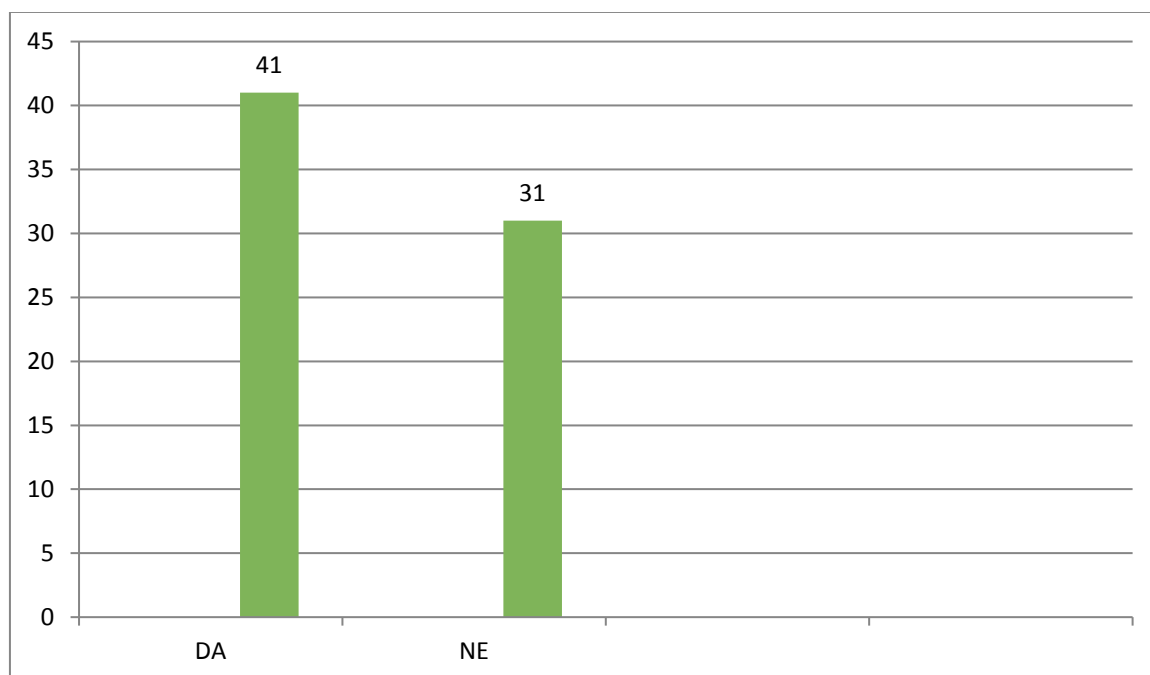
20. Да ли сте имали вануговорну одговорност у погледу накнаде штете трећим лицима?



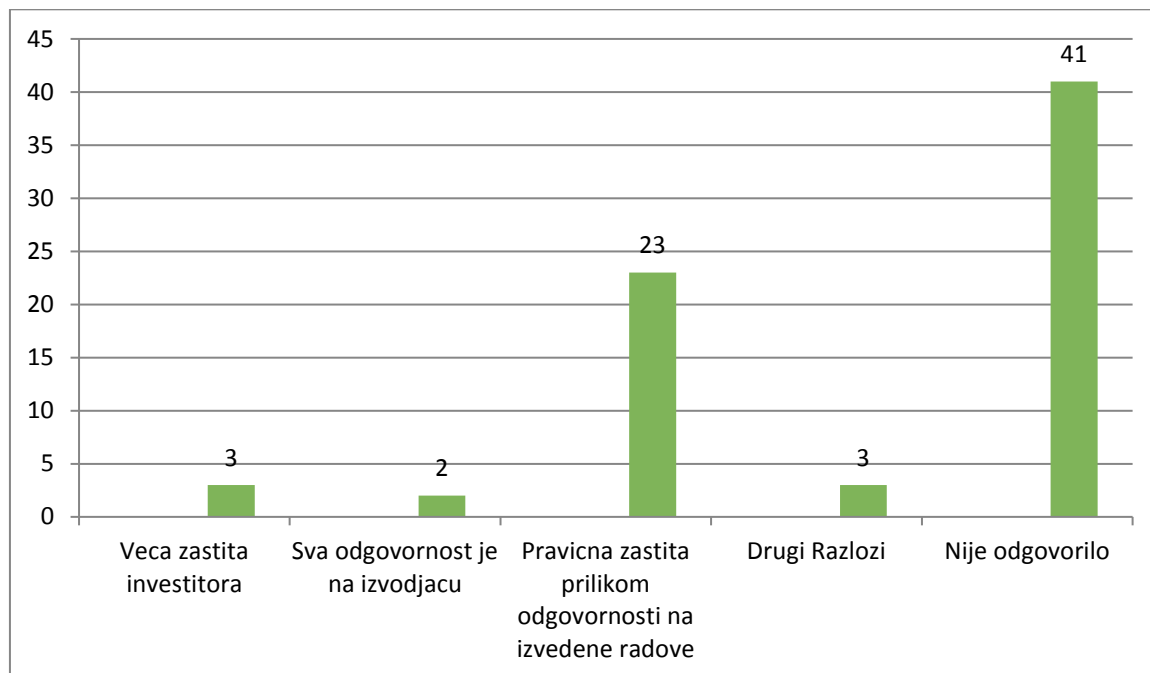
21. Да ли регресирате накнаду штете према трећим лицима инвеститору ?



22. Да ли сматрате да садашњи законодавни прописи у довољној мери штите ваше интересе као извођача радова?



23. Ако сте заокружили НЕ, шта конкретно сматрате да није добро у позитивним прописима у вези закључења уговора и правичне заштите интереса?



Код извођача радова је спроведена анкета код 72 испитаника. У погледу анкете извођача радова може се закључити на основу упитника да је форма ДОО далеко најчешће коришћена форма за оснивање привредног субјекта. Поред ње се користе и форма ортачког друштва као и форма предузетника. Форму предузетник користе најчешће подизвођачи радова, више него извођачи радова, јер је по Закону о планирању и изградњи предузетник ограничен са предузимањем радова у погледу врсте предмета уговора о грађењу.

Временски период пословања привредног субјекта је велики, креће се од 10-15 година што може бити показатељ одређеном стабилношћу привредних субјеката извођача радова и дати један вид гаранције да ће правни посао из уговора о грађењу бити испоштован, док ће у погледу одговорности и накнаде штете исти постојати, и да ће у случају интервенције реаговати на пријављене недостатке грађевине. Међутим, на питање да ли су имали промене у Агенцији за привредне регистре, њих 68 је позитивно одговорило, те промене су махом биле промене у спајању и одвајању са још једним субјектом или проширење капитала, као и промена власничке структуре. Ово су врло озбиљне промене, јер зависно у

којом мери и колико често, привредни субјект врши спајање и одвајање свог привредног субјекта, као и промена власничке структуре води ка нестабилности тог друштва, и склоности ка малверзацијама и преварама. То је у непосредној вези са каснијим позивањем на одговорност и накнаде штете према инвеститору. Код спајања и одвајања привредног субјекта, може доћи до одвајања одређеног субјекта на два независна субјекта и да права на накнаду штете извођача радова преузме онај субјект који се одвојио од првобитног друштва и касније буде угашен. Друго друштво које је остало да живи као сукцесор, врши промену власничке структуре, или мења привредну форму и тако се губи траг за првобитним друштвом које је било странка у уговору о грађењу. То доводи до нестабилности и проблема око поштовања у случају евентуалних отклањања недостатака у гарантном року. Најпознатији случај у оваквој форми је случај Интершпед ДОО Крагујевац³⁸⁰, који је имао безброј промена у АПРе, у смислу спајања и одвајања друштва, промена власничке структуре, промена капитала и друго.

Што се тиче непокретности које су изградили, 7 испитаника је изградило до 5 објеката, 27 испитаника је изградило до 10, 29 испитаника је изградило до 15 грађевина и 9 испитаника преко 15 непокретности.

70 испитаника су извођачи радова док су два испитаника и инвеститор и извођач радова. То указује и на проблем као код анкете инвеститора.

Рокови код извођења грађења се поштују код 55 испитаника, 9 испитаника редовно пробијају рокове, док у ретким случајевима долази до пробијања рокова је код 8 испитаника.

Код евентуалних спорова са инвеститорима је имало 60 испитаника, док је 12 одговорило да никада нису имали спорове. Код испитаника који су одговорили да су имали спорове са инвеститорима су спорови за време извођења радова и то 46 испитаника, док је 22 имало спорове са инвеститором након изведених радова.

На питање да ли се придржавају општих услова о градњи, као и савсеног и поштеног поступања као добри привредници, сви испитаници су одговорили да исте поштују и не злоупотребљавају их.

³⁸⁰ Више о предмету Интершпед ДОО Крагујевац у Привредном суду у Крагујевцу.

Код питања придржавања пројектно-техничке документације, 63 испитаника се придржава у потпуности добијене документације док 9 испитаника ако налаже ситуација користе одступања.

Код спорова због несаобразности, нестабилности и несолидности грађевине 61 испитаник их имао са инвеститором, док 11 испитаника није. Спорови су најчешће односили на солидност грађевине (33 испитаника), 26 испитаника је као разлог за спор имало лош квалитет изведених радова, два испитаника на спорове због подизвођача.

Што се тиче подизвођача радова, чак 71 анкетни испитаник их ангажовао. То указује да се скоро ниједан подухват не може извести без подизвођача радова. Указује да скоро 56 испитаника ангажује на скоро 50% пројекта подизвођаче. До 25% је одговорило 10 испитаника. Само шест испитаника ангажује их у ретким случајевима. Наравно, логичан одговор да ли се позивају на накнаду штете коју су направили подизвођачи радова, 35 испитаника је одговорило да, као и 22 у ретким случајевима. 15 извођача радова се не позива на накнаду штете у случају недостатака које произведу подизвођачи радова.

Питање гаранције на изведене радове, сви испитаници су одговорили да дају законску гаранцију на изведене радове.

Када се покрећу спорови, 45 испитаника је одговорило да одмах у првих 6 месеци од техничког пријема објекта, 24 у прве две године док 3 испитаника да су имали спорове до 10 година од завршетка грађења и предаје објекта.

Када се извођач радове позове на накнаду штете коју је проузроковао подизвођач, он је одговоран за то као уговорна странка према инвеститору. Али исти тај извођач радова може у парници захтевати регрес од тог подизвођача, и то користило 58 испитаника, док 14 није имало спорова са подизвођачем.

У погледу вануговорне одговорности, накнаде штете према трећим лицима, 59 испитаника је имало, док 13 испитаника не. То показује да су учестале незгоде које се догађају на градилиштима, и да је потребно повећати безбедност на градилишту елаборатима и правилницима о безбедности, као и о бољој организацији. Што се тиче регреса према инвеститору, скоро сви извођачи радова то раде, јер су тако међусобно регулисали уговором о грађењу.

Најзанимљивије питање, да ли су задовољни садашњим прописима у погледу заштите 41 испитаник је одговорио да јесте, док 31 није задовољан актуелним прописима који регулишу те односе. Потребу за већом заштитом је одговорило три испитаника, два испитаника су навела да је сва одговорност на извођачу радова и да је потребно мало растеретити извођача радова у погледу солидарне одговорности. Правичнија заштита код одговорности на изведене радове је најслабије регулисана област, која иде на терет извођачима радова и да је ту потребно кориговати актуелне прописе и побољшати положај извођача радова. Тако ће доћи до ефикаснијег поштовања уговора и стабилније правне сигурности код испуњења уговора о грађењу.

ЗАКЉУЧНА РАЗМАТРАЊА

Уговор о грађењу јесте именовани самостални уговор. Али он као такав је у тесној вези са осталим уговорима у робном промету. Уговор о продаји је врло близак уговору о грађењу, јер ако се користи уговор о грађењу са клаузулом кључ у руке, долазимо до класичне *emptio-venditio* трговине. Али баш у томе и треба наћи разграничење, а они се огледају у разним роковима, као и у гарантном периоду, као и у погледу одговорности која проистиче из једног и из другог уговора. Уговор о делу је класичан уговор грађанског права, па се одредбе које проистичу из њега, а регулисане су уговором о делу у Закону о облигационим односима користе и за уговор о грађењу. Разграничење је евидентно ако се крене од субјеката који закључују уговор, па преко одговорности, до гаранција за солидност и стабилност. Уговор о пројектовању је уговор који још увек није именовани самостални уговор привредног права. Има тенденција да то постане ускоро. Узет је у разматрање јер је у блиској вези са грађењем и има велики утицај на сам уговор о грађењу у погледу одговорности, надзора, као и касније евентуалне накнаде штете.

Консалтинг уговори и уговори са клаузулом кључ у руке су инжењерски инвестициони уговори привредног права и имају велику примену у грађењу. Код изузетно скувих инвестиционих подухвата се користе уговори са комплетним услугама као што је кључ у руке.

Дефиниција уговора о грађењу је садржана у чл. 630. Закона о облигационим односима. Елементи уговора о грађењу су предмет, цена и рок. Сматрамо да је рок битан елемент уговора о грађењу јер има велику важност у погледу правне заштите уговорних страна. Уговор о грађењу не би имао смисла да не постоји рок у коме се уговорне обавезе морају спровести у дело. Са роком који је дефинисан крећу права и обавезе обе стране уговорнице. Само у том случају можемо говорити о потпуној правној заштити уговорних страна и о могућностима накнаде штете која проистиче из уговора. Средства за обезбеђење уговора о грађењу су наведена и то су: уговорна казна, одустаница, капара, кауција, хипотека, јемство, банкарска гаранција, аванс, право ретенције. Свако од наведених средстава се могу употребити код уговора о грађењу. Најчешће се користи уговорна казна

и банкарска гаранција. То су средства која су доказана у пракси и пружају велику сигурност другој страни приликом закључења уговора.

Субјекти који учествују у овом уговору су инвеститор или наручилац са једне стране и извођач радова са друге стране. То су најчешће стране или субјекти у уговору па су обрађени у овом раду. Ту се још као важни субјекти јављају пројектант, надзорни орган, одговорни извођач радова, као и подизвођачи радова. Сви скупа су ланац који је нераскидив и утиче на испуњење грађења и извођење радова.

Специфичност уговора о грађењу су разне административноправне обавезе које се стављају пред инвеститора. Инвеститор мора донети одлуку о изградњи грађевине. Затим мора направити финансијску конструкцију и обезбедити финансијска средства за извођење радова. Након тога приступа локацијским условима где захтева дозволу за израду пројектно техничке документације и тиме испуњава услове за добијање грађевинске дозволе. Зависно од врсте инвеститора, да ли се јавља приватни субјект или држава, тако долази до начина уступања радова и закључења уговора о грађењу. Ако је приватни субјект наручилац, он може на разне начине да закључи уговор. Може путем јавног надметања, прикупљањем понуда или непосредном погодбом. Када се као наручилац јавља орган локалне самоуправе или било други државни орган он мора путем Закона о јавним набавкама да спроведе јавни конкурс за прикупљање понуда или јавно надметање и тада да одабере најкомпактнију и најреалнију понуду.

Обавезе инвеститора приликом закључења уговора су врло важне за споровођење уговора у живот и њихово непридржавање може произвести разне нежељене поледице у виду проуроковања штете извођачу радова и захтев за њихову накнаду. Обавезе се крећу од прибављања одобрења за градњу, пријаве радова и обавештења о почетку извођења радова, као и увођење извођача у посао. Он мора да обезбеди пројектно-техничку документацију извођачу радова, да координира радове са извођачем тако што ће вршити стручни надзор и саопштити благовремено све недостатке извођачу радова. Најважнија обавеза која се ставља пред инвеститора је плаћање цене као један од битних елемената уговора. Обуустава извођења радова као и забрана извођења радова се могу догодити услед непоштовања процедуралних и техничких решења која су предвиђена законима, уредбама

и правилницима. За њихово непридржавање су предвиђене санкције које се крећу од блажих новчаних казни па све до затварања градилишта и забране извођења радова.

Обавезе извођача радова су дефинисане у Закону о планирању и изградњи, у Закону о облигационим односима као и у Посебним узајима у грађењу. Доста су бројније од обавеза које има инвеститор и појединачно су обрађене у раду.

Примопредаја објекта је финални део уговора о грађењу. Она је свечани чин где грађевина прелази из руку извођача радова у руке инвеститора. Тада сва права и обавезе прелазе од извођача радова на инвеститора. У овом случају се показује да је рок битан елемент уговора о грађењу зато што од тренутка пријема грађевине, почињу тећи сви гарантни рокови које закон прописује према извођачу радова.

Гарантни рок је законом дефинисан и одређен рок који се не може скратити, али се може продужити зависно од грађевине која је предмет уговора о грађењу. Гарантни рок је одређен на 2 године на сам квалитет изведених радова као и 10 година на солидност и стабилност грађевине.

Одговорност пројектанта је од утицаја јер се организација која израђује пројектно-техничку документацију позива на одговорност и у неким случајевима солидарно одговара са извођачем радова услед недостатака који су произашли из изведених радова.

Одговорност за штету према трећим лицима је солидарна одговорност инвеститора и извођача радова по чл. 207. Закона о облигационим односима и она се не може другачије одредити. Постоје уговори о грађењу са клаузулом у којој је дефинисана одговорност извођача радова према трећим лицима. Та клаузула је од утицаја на међусобни однос између инвеститора и извођача радова код евентуалне регресне тужбе. Одговорност за штету од грађевине је пак нешто другачији вид одговорности и тада је одговоран власник зграде или инвеститор. До одговорности долази након пријема зграде и преласка одговорности на инвеститора. Зато се за време извођења радова препоручује да извођач радова осигура своје радове за могућу штету према трећим лицима, као и наканду штете услед пропасти материјала, радова или опреме на самом градилишту путем осигуравајућих друштава која се баве тиме.

Увек може доћи до неиспуњења одредби уговора или неизвршења неких делова уговора. За то мора постојати разлог па се сходно томе и регулише накнада штете. Разлог за раскид уговора о грађењу од стране инвеститора није потребан. Наравно да је инвеститор дужан да накнади штету коју ће проузроковати таквом својом радњом. Накнада штете је увек актуелан проблем који се јавља у праву. У раду је обрађена накнада имовинске штете као један од видова штете. Када раскид уговора иницира извођач радова он за разлику од инвеститора мора да образложи своје разлоге за раскид уговора и тек након што су исти прихваћени може да раскине уговор. Претходно, мора обезбедити градилиште као и грађевину од даљег пропадања.

Одштетни захтеви се све више појављују у вези са уговорима о грађењу. Одредбе у уговору које то регулишу доприносе да се избегавају дуги судски поступци и зато се препоручују од стране међународних организација саветодавних инжењера да се ово питање инкорпорише у уговор клаузулама о накнади штете.

Накнађена штете може бити у целини или делимично зависно од обима проузроковања штете. А може доћи и до ослобађања од одговорности ако се докаже да није до штете дошло кривицом туженог.

Застарелост потраживања као један од института облигационог права има своју примену и код уговора о грађењу. У дисертацији је обрађено питање када наступа застарелост по уговору, а када по основу штетног догађаја (вануговорна штета).

Хипотеза ове дисертације је гласила : Како грађење из године у годину прогресивно напредује, са употребом новијих материјала, техникама грађења и технологијом, законски прописи не могу испратити тај тренд и не успевају да одрже корак у смислу имовинскоправне заштите која је потребна ради накнаде штете која произилази из уговора о грађењу, како у националном законодавству, тако и у упоредном праву.

У раду смо то доказали да је временски јаз од скоро 40 година доста утицао и променио начине грађења као и субјекте који учествују у грађењу, а највише њихове међусобне односе, који више нису тако јасно подељени и диференцирани један од других, већ се све више среће у пракси да је једно лице финансијер, инвеститор, извођач радова и да у склопу

свог привредног друштва поседује и пројектни биро који израђује потребну пројектно-техничку документацију.

Уговор о грађењу се први пут помиње као самостални именовани уговор у Закону о облигационим односима 1978. године. Закон је неколико пута новелиран али одредбе о уговору о грађењу су остале непромењене.

Стил грађења се доста променио у периоду од близу 40 година од дана када је нормиран уговор о грађењу у Закону о облигационим односима. Прва велика промена је наступила са транзицијом друштва. ЗОО је донет у време социјалистичког друштвеног уређења, а сада је устројен капиталистички друштвено економски систем. У социјализму су постојале друштвене грађевинске фирме које су се бавиле грађењем. Иза њих је као гарант стојала држава. Она је својим апаратом гарантовала квалитет, рокове градње, стабилност и солидност грађевине и изведених радова и да ће одредбе уговора бити испоштоване. Данас када је дошло до трансформације у друштвено економском систему, а нарочито у својинским односима, до приватизације предузећа односно привредних друштава, отварају се проблеми у сфери изградње објеката, а посебно у вези са одговорношћу инвеститора и извођача радова. У ситуацији када је за оснивање ДОО довољно да се унесе капитал у вредности од сто динара, јасно је да је питање одговорности сведено на минимум, јер овај капитал не покрива ризике који се јављају у области изградње. Из изложеног се може закључити да не постоји правна сигурност која је иначе постојала када је уговор о грађењу имплементиран у Закону о облигационим односима. Ова чињеница да не постоји адекватна заштита указује да су могуће преваре и разне малверзације. Иако се приликом закључења уговора о грађењу могу тражити разна средства обезбеђења не ретко се у пракси показује да она нису довољна да заштите другу страну услед неликвидности. Сама форма ДОО ограничава одговорност на имовину коју друштво поседује док је лична имовина власника тог друштва искључена.

Уговор о грађењу јесте формалан уговор у смислу форме коју предвиђа Закон о облигационим односима, али у погледу заштите коју даје странкама је потребно пружити већу заштиту. Доста битних одредби које су потребне у погледу одговорности се не налазе у Закону, већ су регулисане у Посебним узансама о грађењу, које немају ту правну снагу коју имају законодавне норме.

Када погледамо правила међународних организација, види се боља уређеност и заштита уговорних страна, како у погледу квалитета изведених радова, тако и у погледу стабилности и солидности грађевинског објекта када је реч о гаранцији за изведене радове.

На крају можемо закључити да садашње одредбе Закона о облигационим односима у овој сфери не пружају адекватну правну заштиту ни инвеститору као наручиоцу правног посла, ни извођачу радова те је нужно иновирањем прописа о уговору о грађењу то учинити како би се пружила адекватна правна заштита свим субјектима у овој области у складу са савременим кретањима и појачала одговорност како инвеститора тако и извођача радова за проузроковану штету.

ЛИТЕРАТУРА, ПРОПИСИ И ИНТЕРНЕТ ИЗВОРИ

1. Анђелковић, Ж., (2004), Изградња објеката: уговор о грађењу и одговорност за изведене радове, Београд: Интермекс.
2. Антић, О., (2008), Облигационо право, Правни факултет, Београд.
3. Антић, О., (2010), Облигационо право, Правни факултет, Београд.
4. Антонијевић, З., (1976), Привредно право. Београд: Савремена администрација.
5. Антонијевић, З., (1968), Уговори у привреди, Београд, Савремена администрација.
6. Бабић, И., (2001), Одговорност извођача, пројектанта и наручиоца грађевинских радова, Привредник. вол. 6, бр. 109.
7. Бабић, И., (2008), Основи имовинског права, Службени Гласник, Београд.
8. Бабић, И., (2002), Уговор о грађењу, Правни живот. Београд, вол. 51, бр. 3-4.
9. Бабић, И., (2009), Привредно право, Београд, Универзитет Сингидунум.
10. Бабић, И., (2005), Правна природа грађевинског земљишта и стране инвестиције, Правни живот, Београд, други том, број 10.
11. Барбић, Ј., (1981), Правна проблематика изведбе – Уговор кључ у руке, Приручник за планирање инвестицијских пројеката, Удружење банака Југославије, Привредна штампа, Београд.
12. Белај, В., (2008), Рајчић, Д., Уговор о грађењу као темељ правног посла, Часопис Грађевинар, број 60, Загреб.
13. Бубало, П., (1985), Уговор о грађењу са освртом на уговор са клаузулом кључ у руке, Нови Сад, Магистарски рад.
14. Варга, С., (2012), Уговор о грађењу, У: Право и услуге: зборник реферата са међународног научног скупа, (Мићовић, М., уред.), стр. 111–126, Крагујевац: Правни факултет Универзитета, Институт за правне и друштвене науке.
15. Васиљевић, М., (2001), Пословно право, Удружење правника у привреди Југославије, Београд.

16. Васиљевић, М., (2006), Трговинско право, Правни факултет, Универзитет у Београду.
17. Вељковић, Д., (2005), Коментар Закона о облигационим односима, Бирографија, Београд.
18. Вилић-Миленовић, Д., (1981), Уговор о грађењу, Зборник радова Правног факултета у Нишу, св.21.
19. Вилус, Ј., (1968), Уговор о грађењу, Грађевинска књига, Београд.
20. Вилус, Ј., (1979), Уговор о грађењу према Закону о облигационим односима, Нови Сад, Зборник радова Правног факултета, Универзитета Нови Сад.
21. Врховчек М., Козар В., (2008), Права наручиоца у случају недостатка грађевине, У: Зборник радова поводом 30 година од Закона о облигационим односима, стр. 331, Правни факултет, Универзитета у Крагујевцу.
22. Вукадиновић, Р.,(2009), Међународно пословно право, Правни факултет, Крагујевац.
23. Вујовић К., (1999), Битни елементи уговора о грађењу, Привредник, вол. 4, бр. 74.
24. Вукмир, Б., (1986), Извођење инвестицијских радова, Информатор, Загреб.
25. Вучичевић С., Бјелић, М., (2011), Привредно право са практикумом, Београдска пословна школа, Београд.
26. Гаљак, И., Радуловић, З. (2012), Пословно право, Висока школа за економију и предузетништво, Београд.
27. Голдштајн, А., (1967), Привредно уговорно право, Загреб, Информатор.
28. Грујић, Н., (2016), Право на уговорну казну у случају раскида уговора због неиспуњења, Правни записи, Београд, год VII, бр. 2.
29. Goode, R.M., (1985), Commercial law, Penquin Books, Great Britain.
30. Грујић, Н., (2016), Право на уговорну казну у случају раскида уговора због неиспуњења, Часопис Правни записи, Београд Година 7., бр. 2.
31. Даниловић, Ј., (1991), Уговор о грађењу у Римском класичном праву. Анали правног факултета у Београду. вол. 39, бр. 1/3.

32. Даниловић, Т., (2011), Уговорна казна у праву, пракси и теорији, Свет књиге, Београд.
33. Даниловић, Т., (2011), Ограничење и искључење уговорне одговорности, Свет књиге, Београд.
34. Дедеић П., Ђурић, Ђ., (2009), Пословно право, Београдска банкарска академија, Београд.
35. Драшковић, Б., (2013), Упоредна анализа Уговора о грађењу и FIDIC Услова уговарања у правном систему Републике Србије, Докторска дисертација, Нови Сад.
36. Дроздовски, М., (2005), Примена пореза на пренос апсолутних права код уговора о заједничкој изградњи, Часопис Бранич, Београд, 1-2.
37. Дудаш, А., (2009), Римско право је ипак познавало појам каузе уговорне обавезе, Зборник радова Правног факултета у Новом Саду, Нови Сад, број 1.
38. Ђорђевић, Ж., Станковић, В., (1980), Облигационо право, Савремена Администрација, Београд.
39. Ђурић, М., Спајић, М., (2000), Приручник о грађењу објеката, Службени гласник, Београд.
40. Закић, М., Зиндовић, И., (2010), Методологија научно-истраживачког рада, Пословни Биро, Београд.
41. Збирка прописа о изградњи инвестиционих објеката и Посебне узансе о грађењу, (1981), Привредна штампа, Београд.
42. Збирка техничких прописа у грађевинарству, са коментаром Божицара Фурунцића, (1965), Грађевинска књига, Београд.
43. Зељковић, М., (2014), Правни аспекти одговорности извођача грађевинских радова у упоредном праву, Докторска дисертација, Правни факултет Универзитет у Бањој Луци, Бања Лука.
44. Зељковић, М., (2015), Одговорност надзорног органа код уговора о грађењу, Часопис Правна ријеч, ГОД XII, број 43.

45. Зељковић, М., (2011), Неке специфичности код закључења уговора о грађењу, Годишњак Правног факултета Универзитета у Бањој Луци, број 33.
46. Зиндовић, И., (2010), Облигационо право посебан део, Пословни биро, Београд.
47. Иванишевић, Н., (1998), Прилог систематизовању и анализи типова међународних уговора у грађевинарству, са посебним освртом на FIDICове услове по систему пројектуј-иугради и кључ у руке, Магистарски рад, Београд.
48. Ивошевић, Б., Радуловић, М.,(1997), Привредно пословно право, Универзитет Црне Горе, Подгорица.
49. Илић-Попов, Г., Костић, С., (2015), Опорезивање промета код уговора о заједничкој изградњи и уговора о грађењу, Часопис Право и привреда, Београд, број 4-6.
50. Изградња објеката, Уговор о грађењу и одговорност за изведене радове, (2004), Интермекс, Београд, јул-август.
51. Имплементације Contracts law
http://www3.uninsubria.it/uninsubria/allegati/pagine/1438/Prof_Mootz.pdf
52. Јанковец, И., Мићовић, М., (2006), Привредно право, Правни факултет, Крагујевац.
53. Јанковец, И., (1975), Уговорна казна кроз нашу судску праксу, Зборник радова Правног факултета у Нишу, бр.14, Ниш.
54. Јанковец, И., (1987), Апстрактни начин одмеравања накнаде штете у случају повреде уговора, Уговори у међународној трговини 1., Правни факултет у Београду, Институт за правне и друштвене науке.
55. Јанковец, И., (1987), Ограничење уговорне одговорности за штету коју је дужник морао предвидети, Уговори у међународној трговини 1., Правни факултет у Београду, Институт за правне и друштвене науке.
56. Јеж, З., (2015), Општа методологија научноистраживачког рада у друштвеним наукама, Универзитет Привредна академија, Нови Сад.
57. Капор, В., Царић, С., (1990), Уговори робног промета, Научна Књига, Београд.

58. Капор, В., Царић, С., (2007), Уговори робног промета, Нови Сад, Универзитет Привредна Академија.
59. Капор, В., (1957), Уговор о куповини и продаји робе према општим узансама за промет робом, Савремена администрација, Београд.
60. Караникић Мирић, М., (2012), Ограничења одговорности за штету у српском праву, Анали Правног факултета у Београду, Год LX, бр. 1.
61. Кашанин, Р., Кукољац, В., (1967), Опште узансе за промет робом и њихова примена у пракси, Финансијски студио, Београд.
62. King., L.W. The Code of Hammurabi
63. Козар, В., (1998), Закључивање уговора у привреди и решавање спорова, Савремена Администрација, Београд, број 4.
64. Крвавац, М., (2010), Норме непосредне примене и међународни уговор о грађењу, Правни живот. вол. 59, бр. 11.
65. Крвавац, М., (2004), Сукоб закона и униформно регулисање међународног уговора о грађењу, Економски факултет, Крагујевац.
66. Костадиновић, Д., (2004), Основе привредног права, Београд, Универзитет Браће Карић.
67. Костадиновић, С., (1995), Међународно привредно право, Универзитет у Новом Саду, Економски факултет у Суботици, Суботица.
68. Лончар Ђетковић, З., (1999), Одговорност извођача радова код уговора о грађењу са посебним освртом на правила FIDIC, Докторска дисертација, Правни факултет Универзитет у Београду, Београд.
69. Мартиновић, Д., (1997), Преузимање испуњења извођача и подизвођача грађевинских радова, Правни живот, бр. 11/1997.
70. Масникоса, В., (2010), Уговор о грађењу, Магистарски рад, Нови Сад.
71. Meredith O. A. and Ibrahim Massaud al. Arif, (1954), The Libyan Civil Code an English translation and a comparison with Egyptian Civil Code , The Oleander Press, New York.

72. Милисављевић, О., (2006), Уговор о грађењу. Правна пракса. бр. 10.
73. Милисављевић, О., (2000), Изградња објеката, грађевинско земљиште, планирање и уређење простора и насеља, Марком Публик, Београд.
74. Милошевић, Љ., (1978), Облигационо право, Научна књига, Београд.
75. Мишковић, М., (2015), Ослобођење од уговорне одговорности, Часопис Право и привреда, Београд, број 4-6.
76. Мркшић, Д., ет ал, (2006), Право осигурања, Универзитет Привредна академија.
77. Mukhtar, Mahmud R., et al, Libya, (2008), A guide to commercial law, banking law and accounting, GMB Publishing Ltd. London.
78. Накнада штете, (2006), Интермекс, Београд, април 2006.
79. Никчевић, И., Никчевић, Ј., (2011), Уступање извођења радова код уговора о грађењу, Сингидунум ревија, Вол.8/Но.1, Београд.
80. Николић, Ђ., (1987), Одговорност за штету проузроковану трећем лицу у вези са изградњом грађевинског објекта, Правни живот, ГОД 37, број 3.
81. Огњановић, С., (2010), Облигационо право, Посебан део, Универзитет Привредна Академија, Нови Сад.
82. Орлић, М., (1987), Одговорност за прекид уговора, Уговори у међународној трговини 4., Правни факултет у Београду, Институт за правне и друштвене науке.
83. Опште удружење грађевинарства и индустрије грађевинског материјала Југославије, Положај извођача радова на лицитацијама и при извршавању уговора о грађењу, (1986), Београд, ГРО Димитрије Давидовић.
84. Опћи аустријански грађански законик , 29. студенога 1852. године, Тисак и наклада књижаре Л.Хартмана, Загреб, Илица 30
85. Павловић, М., (2005), Правна историја света, Нео бренд ИНЦ, Крагујевац.
86. Пауновић, М., (1982), Правне одобености уговора о грађењу у земљама у развоју, Београд, Универзитет у Београду, докторска дисертација.

87. Пауновић, М., (1987), Пренос технологије код сложених уговора о изградњи у земљама у развоју, Правни живот, год 37, број 3.
88. Пауновић, М., (1988), Гаранције као предмет сложених уговора о изградњи, Правни живот, бр. 1/88, 1988.
89. Перовић, С., (1973), Облигационо право 1., Правни факултет, Универзитет у Београду, Београд.
90. Перовић, С., (1987), Раскид уговора у робном промету, Уговори у међународној трговини 1., Правни факултет у Београду, Институт за правне и друштвене науке.
91. Петровић, П., (1985), Појам и правна природа уговора о грађењу. Гласник Адвокатске коморе Војводине. вол. 57, бр. 6.
92. Пљакић. Љ., (2015), Уговор о грађењу и управни акти у процесу грађења, Право и привреда. вол.. 53, бр. 1/3.
93. Попов, Д., (2013), Заблуда и превара као разлог рушљивости правног посла у домаћем и упоредном праву, Зборник радова Правног факултета у Новом Саду, Нови Сад, број 3.
94. Поповић, Д., (2008), Увод у упоредно право, Правни факултет Унион, Београд.
95. Поповић, Ж., (2009), Одштетни захтеви у грађевинарству, Грађевинска књига, Београд.
96. Поповић, Љ., (1989), Уговор о грађењу, Часопис Правни живот, број 2-3/89, вол.39, Београд.
97. Пушац, Ј., (2013), Права и обавезе наручиоца и извођача из уговора о грађењу У: Услужно право: зборник реферата са међународног научног скупа, (Мићовић, М. уред.), стр. 157–187, Крагујевац: Правни факултет Универзитета, Институт за правне и друштвене науке.
98. Пушац, Ј., (2013), Права и обавезе наручиоца и извођача из уговора о грађењу, Зборник радова Услужно право, Крагујевац.
99. Пушац, Ј., (2014), Форма облигационих уговора, Годишњак факултета правних наука, год. 4, број 4, Бања Лука.

100. Пушац, Ј., (2011), Права наручиоца по основу одговорности извођача за недостатке који умањују квалитет грађевине, Гласник Адвокатске коморе Војводине, број 12.
101. Пушац, Ј., (2011), Одговорност извођача радова за недостатке пројекта, Зборник радова Правног факултета у Новом Саду, Нови Сад, број 1/2011.
102. Радишић, Ј., (2004), Облигационо право: општи део. Београд: Номос.
103. Радованов, А., (2008), Арбитражно решавање спорова, Нови Сад, Универзитет Привредна академија, Правни факултет за привреду и правосуђе.
104. Радованов, А. Петровић, З., (2009), Накнада штете: зборник судске праксе, Нови Сад, Универзитет Привредна Академија.
105. Радованов, А., (2009), Облигационо право: општи део, Нови Сад, Правни факултет за привреду и правосуђе.
106. Радованов, А., (2009), Зборник судске праксе, грађанскоправна област, Нови Сад, Правни факултет за привреду и правосуђе.
107. Радованов, А., (2014), Грађанско процесно право, Нови Сад, Правни факултет за привреду и правосуђе.
108. Ратарац, З., (2011), Утврђивање цене грађевинских радова: према Закону о облигационим односима и према посебним узансама о грађењу, Привредник. вол. 6, бр. 121.
109. Рудић-Димић, Љ., Стојковић, З., (2015), Највиши стандарди у грађевинарству, модели FIDIC уговора, Часопис Право и привреда, Београд, број I-3/2015.
110. Савић, С., (2015), Правни аспекти рока за извођење радова код уговора о грађењу са посебни освртом на правила FIDIC, Докторска дисертација, Универзитет у Београду, Правни факултет, Београд.
111. Савић, С., (2012), Правни режим непредвиђених радова код уговора о грађењу Право и привреда. вол. 49, бр. 7/9.
112. Салма, Ј., (2009), Облигационо право, Правни факултет, Нови Сад.

113. Салма, Ј., (2006), Кауза облигационих односа, Зборник радова Правног факултета, Нови Сад, број 2.
114. Симоновић, Д., (2010), Уговори у области грађевинарства. Београд: Грађевинска књига.
115. Симоновић, И., (2009), Одговорност продавца због несаобразности робе, Правни живот, Београд, Број 12, том 4.
116. Славнић, Ј., (1986), Привредно право, Београд, Научна књига.
117. Славнић, Ј., (1979), Уговори у привреди према закону о облигационим односима, Научна књига, Београд.
118. Срдић, М. ет ал, (2005), Уговори у пословању привредних друштава и предузетника, Привредни Саветник, Београд.
119. Срдић, М., (2006), Пословно и финансијско право, Виша пословна школа Чачак, Београд.
120. Спиновић-Јовановић, Л., (1999), Привредно право, Економски факултет, Београд.
121. Станишић, В., (1987), Накнада штете и законска камата, Правни живот, Београд, год 37, број 1.
122. Станојевић, О., (2010), Римско право. Службени Гласник, Београд.
123. Станковић, М., Станковић, С., (2002), Пословно право, Београд, Мрљеш доо.
124. Станковић, М., (2015), Деликтна одговорност правних лица, Часопис Право: Теорија и Пракса, број 10-12.
125. Станковић, М., Станковић, М., (2016), Грађење – кривичноправна заштита у Републици Србији и земљама у окружењу, Часопис Култура Полиса, год. XIII, број 31.
126. Стојчевић, Д., (1957), Римско облигационо право, Научна књига, Београд.
127. Стефановић, З., (2006), Привредно уговорно право. Београд: Правни факултет Универзитета Унион: Службени гласник.

128. Стојичић, Р., (1993), (1997), Одговорност извођача грађевинских радова за штету која је настала неизвршавањем уговора о грађењу. Београд: Грађевинска књига.
129. Стојичић, Р., (1989), Одговорност извођача грађевинских радова за стабилност, сигурност и солидност објеката, Правни живот. вол 39, бр. 2/3.
130. Стојичић, Р., (2008), Одговорност пројектаната и извођача за штету по уговору о пројектовању и надзору, Београд, Грађевинска књига.
131. Стојичић, Р., (1996), Одговорност пројектанта за штету, Правни живот, Београд, Број 11, том 3.
132. Тешић, М., (1989), Клаузула ревизије цене у домаћим и међународним уговорима о грађењу : клизна скала, Београд : Савремена администрација.
133. Татић Клајн, В., (1991), Гаранција пројектанта и градитеља за солидност грађевине и њихова имовинска одговорност, Институт друштвених наука, Универзитет у Београду.
134. Трифковић, М., (1987), Форма уговора и правна сигурност, Правни живот, Београд, год 37, број 12.
135. Ћировић, Г., Актуелност и значај посебних узанси о грађењу, доступно на : www.vggs.rs/gradjevinski_odsek/predmeti_ispiti/.../Uzanse.pdf
136. Ћировић, Г., Луковић, О., (2005), Финансијско пословање и инвестиције у грађевинарству, Виша грађевинско-геодетска школа у Београду.
137. Услови Уговора о грађењу, FIDIC, МДБ Хармонизовано издање, (2010), Црвена књига.
138. Филиповић, Ф., (1997), Пушална накнада штете (Liquidated damages) код међународних уговора о грађењу, Правни живот, бр 11/1997.
139. Царић, С. ет ал, (1993), Привредно право са основама права за економисте, Центар за привредни консалтинг, Нови Сад.
140. Царић, С., ет ал., (2011), Привредно право. Нови Сад: Факултет за економију и инжењерски менаџмент.

141. Царић, С., ет ал. (2016), Привредно право, Универзитет Привредна академија, Факултет за економију и инжењерски менаџмент, Нови Сад.
142. Царић, С., ет ал, (2006), Привредно право, Универзитет Привредна академија, Нови сад.
143. Царић, С., ет ал, (1971), Уговори грађанског и привредног права, Ријечка тискара, Ријека.
144. Царић, С. Капор, В., (2007), Уговори робног промета, Универзитет Привредна академија, Нови Сад.
145. Чобелић, Ђ., Ковач, К., (1963), Привредно право са основима грађанског права и радним односима у привреди. Београд: Савремена администрација.
146. Шогоров, С., Арсић, З., (2014), Уговори трговинског права, Правни факултет, Нови Сад.
147. Wright, G.R.H., (2009), Ancient Building Technology, volume 3 - Construction , Brill, Boston.

ЗАКОНОДАВНИ ПРОПИСИ:

148. Закон о облигационим односима, Сл. лист СФРЈ, бр. 29/78, 39/85, 45/89 – одлука УСЈ и 57/89, Сл лист СРЈ, бр 31/93 и Сл. лист СЦГ. бр. 1/2003- Уставна повеља.
149. Закон о планирању и изградњи, Сл. гласник РС, бр. 72.2009, 81/2009-исп. 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014 и 145/2014
150. Закон о посебним условима за упис права својине на објектима изграђеним без грађевинске дозволе " Службени гласник РС ", број 25 од 15. марта 2013
151. Закон о јавним набавкама, Сл.Гласник бр. 124/2012, 14/2015 и 68/2015
152. Закон о обвезним односима Р. Хрватске <https://www.zakon.hr/z/75/Zakon-o-obveznim-odnosima> Народне Новине 35/05, 41/08, 125/11, 78/15 на снази од 01.08.2015 године

153. Нацрт Посебних узанци о грађењу Р. Хрватске на <http://www.hgk.hr/documents/prijedlog-nacrta-posebnih-uzanci-o-gradenju58dd025998311.pdf> (приступио дана 10.06.2017. год)
154. Закон о градњи Р. Хрватске http://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2013_12_153_3221.html (приступио дана 10.06.2017. год)
155. Закон о обвезним односима Републике Словеније, више http://www.uil-sipo.si/fileadmin/upload_folder/zakonodaja/povezano/Obligations-Code_Slovenia_2001.pdf (приступио дана 10.06.2017. год)
156. Посебне узансе о грађењу Р. Словеније https://www.gzs.si/zbornica_gradbenistva_in_industrije_gradbenega_materiala/vsebina/Pogodbe-v-gradbeni%C5%A1tvu/Posebne-gradbene-uzance (приступио дана 11.06.2017. год)
157. Правилник о минималним гарантним роковима за поједине врсте објеката односно радова, Сл.Гласник РС, бр.93/2011
158. Закон о облигационим односима Р. Црне Горе, „Сл. Лист ЦГ“ бр. 47-2008
159. Закон о уређењу простора и изградњи Црне Горе на: http://www.arhitektura.mrt.gov.me/images/Dokumentacija/Zakon_o_uredjenju_prostora_i_izgradnji_objekata.pdf (приступио дана 20.06.2017. год)
160. Македонски Закон о облигационим односима је објавен во „Службен весник на Република Македонија“ бр. 18/2001. Изменет е со Законот за изменување и дополнување на Законот за облигационите односи објавен во “Службен весник на Република Македонија” бр. 4 д 25 јануари 2002 година, Законот за изменување на Законот за облигационите односи објавен во „Службен весник на Република Македонија“ бр. 5/2003 од 31 јануари 2003 година, Законот за изменување и дополнување на Законот за облигационите односи објавен во “Службен весник на Република Македонија” бр. 84 од 11 јули 2008 година, Законот за изменување на Законот за облигационите односи објавен во „Службен весник на Република Македонија“ број 81 од 30.06.2009 година и Законот за изменување и дополнување на Законот за облигационите односи објавен во „Службен весник на Република

- Македонија“ број 161 од 30 декември 2009 година. на :
<http://pravda.gov.mk/documents/05%20ZAKON%20ZA%20OBLIGACIONITE%20ODNOSI.pdf>
161. Закон о облигационим односима Федерације БиХ, објављен у Службеном Листу СФРЈ бр. 29/78, 39/85, 45/89, 57/89, Службеном Листу РБиХ, бр. 2/92, 13/93, 13/94, Службене Новине ФБиХ, 29/03, 42/11.
162. Аустријски грађански законик, српска верзија, доступан на: https://advokat-prnjavorac.com/zakoni/AUSTRIJSKI_GRADANSKI_ZAKONIK.pdf
163. Италијански грађански законик
http://www.jus.unitn.it/cardozo/obiter_dictum/codciv/Codciv.htm
164. Француски грађански законик, доступан на
<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006436117&cidTexte=LEGITEXT000006070721>
165. https://www.legifrance.gouv.fr/content/download/1950/13681/version/3/.../Code_22.pdf
166. Закон о грађењу и становању - Code de la construction et de l'habitation, Version consolidée au 1 juillet 2017, више на:
<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?cidTexte=LEGITEXT000006074096>
(приступио дана 12.07.2017.год)
167. Аустријски грађански законик www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/agbg/gesamt.pdf
168. Österreich Bauarbeitenkoordinationsgesetz – BauKG, Stammfassung BGBl. I Nr. 37/1999, BGBl. I Nr. 85/1999 (BauKG-Novelle), BGBl. I Nr. 136/2001 (2. Euro-Umstellungsgesetz - Bund), BGBl. I Nr. 159/2001 (Arbeitnehmerschutz-Reformgesetz).
<http://www.sidoun.at/de/produkte/baukoordination/sigedokumente/Bauarbeitenkoordinationsgesetz.pdf> (приступио дана 08.07.2017. год)
169. Аустријски Закон о зградама и становима из 2017. године, више на:
<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=20003223>, (приступио дана 08.07.2017. год)
170. Немачки грађански законик www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/bgb/gesamt.pdf

171. Burgelisches Gesetzbuch, (BGB), Titel 9, Werkvertrag und anliche Verträge, Untertitel 1, Werkvertrag
172. Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) teile A und teile B.
173. Швајцарски грађански законик <https://www.admin.ch/ch/e/rs/2/210.en.pdf>
174. Швајцарски закон о облигацијама <https://www.admin.ch/ch/e/rs/2/220.en.pdf>
175. Закон о планирању и грађењу Швајцарске на : <http://www.building-law.ch/building-procedure>, (приступио дана 06.07.2017. године)
176. Федерални закон о земљишту и планирању - Raumplanungsgesetz, „RPG“ из 1979.год са последњим измена 2016. године на <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19790171/index.html> (приступио дана 07.07.2017.)

ИНТЕРНЕТ АДРЕСЕ И СТРАНИЦЕ

177. LEX PARIETI FACIENDO PUTEOLANA, Construction contract (*locatio operis faciendi*) entered into by the colony of Pozzuoli, vidi više na: http://droitromain.upmf-grenoble.fr/Negotia/Puteolana_CIL.htm
178. ICE - <https://www.ice.org.uk/about-us> приступио 22.12.2016.
179. NEC - <https://www.neccontract.com/About-NEC/History> (приступио 23.12.2016.)
180. RIBA - <https://www.architecture.com/RIBA/Aboutus/Whoweare/Ourhistory.aspx> (приступио 23.12.2016.)
181. ECES - <http://www.eces.net/about-eces/about-eces/> (приступио 23.12.2016.)
182. FIDIC - ACES - <http://fidic.org/organization/161> (приступио дана 24.12.2016.) о чланству ACES који је приступио у априлу 2009. године у организацију)