

Određivanje cijene za izvođenje radova prema Posebnim uzancama za građenje

Božo Prelević, dipl. iur.

Posebne uzance za građenje koje se uvijek primjenjuju kod ugovora o građenju, osim ako je to ugovorom izričito isključeno, na snazi su od 22. prosinca 2021. Važan dio Posebnih uzanci za građenje odnosi se na određivanje cijene za izvođenje radova u ugovoru o građenju. Autor u članku analizira odredbe Posebnih uzanci za građenje koje uređuju ovu materiju.

1. Uvod

Od 22. prosinca 2021. na snazi su Posebne uzance o građenju¹ (u nastavku teksta: Uzance) kojima se uređuju odnosi između naručitelja i izvođača (ugovaratelj) koji su ugovorno povezani u poslovima građenja². Uzance su donesene temeljem čl. 199. Zakona o gradnji³ (u nastavku teksta: ZOG) i obavezno se primjenjuju u ugovornim odnosima naručitelja i izvođača kada se radi o poslovima građenja, osim ako su ugovorne strane isključile njihovu primjenu⁴. Važan dio Uzanci odnosi se na određivanje cijene građenja, o čemu više navodimo u nastavku.

2. Određivanje cijene građevinskih radova prema Uzancama

Jedan od bitnih sastojaka ugovora o građenju jest i cijena građevinskih radova.

2.1. Određivanje cijene

Ugovorene cijene građenja određuju se za jedinicu mjere radova koji su predmet ugovora (jedinčna cijena), ili u ukupnom iznosu za vrijednost cijele građevine, ili dijela građevine, ili određenih radova⁵.



ističemo...

Pod jediničnom cijenom se u smislu Uzanci podrazumijeva cijena za troškovničku stavku rada, iskazana po komadu, mjeri, vremenu, ili drugoj jedinici mjere.

Jedinčna cijena vrijedi i za više radnje/manje radnje (radove/usluge) kada je riječ o ugovorenim vrstama radova ako ne prelaze više ili manje od 10 posto od ugovorenih količina radova.

U slučaju da količina izvedenih radova prelazi, ili je manja od 10 posto ugovorenih količina, tada se na zahtjev jednog ugovaratelja može dogovoriti nova cijena vodeći računa o povećanim, ili smanjenim troškovima. Jedinčna cijena izvanstroškovničkih radova posebno se ugovara ili određuje vodeći računa o ugovorenim jediničnim cijenama te stanju cijena na tržištu.

2.2. Izmjene ugovorene cijene zbog promijenjenih okolnosti

Sukladno Uzanci 18. st. 1., svaki ugovaratelj ima pravo zahtijevati izmjenu ugovorene cijene (jedinčne ili ukupno ugovorene, ovisno o tome kako je cijena ugovorena) ako dođe do promijenjenih okolnosti koje utječu na visinu te cijene.

Objavite svoje financijske izvještaje u RiPup-u

Cijena: 130⁰⁰ EUR + PDV

T: 01 / 49 21 737

1 Nar. nov., br. 137/21 od 13. prosinca 2021.

2 Uzanca 1.

3 Nar. nov., br. 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19.

4 Uzanca 2.

5 Uzanca 17. st. 1.

**ističemo...**

Pri tome se pod pojmom „promijenjene okolnosti“ podrazumijevaju okolnosti koje se u vrijeme sklapanja ugovora nisu mogle predvidjeti, a čije se nastupanje nije moglo izbjeći niti njihovo djelovanje otkloniti.

Uzancama je određeno kako su promijenjene okolnosti osobito:

- mjere utvrđene aktima nadležnih tijela;
- promjena cijena građevnih proizvoda/opreme/usluga na tržištu;
- uvjeti za izvođenje radova u zemlji ili vodi koji nisu predviđeni tehničkom dokumentacijom;
- prekoračenje roka gradnje radi izvođenja izvantržovničkih radova.

**ističemo...**

Izvođač može zahtijevati povećanje jedinične cijene izvođenja pojedinih radova, u slučaju da je izveo radove u roku predviđenom ugovorom, ako su se u vremenu između davanja ponude i ispunjenja ugovora, a bez njegova utjecaja, povećale cijene pojedinih elemenata na temelju kojih je određena jedinična cijena pojedine stavke troškovnika, tako da bi ta cijena trebala biti veća za više od dva postotka⁶.

Promjena cijene građevnih proizvoda/opreme/usluga utvrđuje se prema službenim podacima Državnog zavoda za statistiku, ili analizi HGK uspoređujući podatke o cijenama (indekse) za razdoblje između datuma podnošenja ponude, ili ako nije podnesena ponuda datuma sklapanja ugovora u odnosu na podatke koji se odnose na vrijeme izvođenja radova. Pravo na izmjenu ugovorene cijene može se ostvarivati samo za radove koje je potrebno izvesti ili su izvedeni nakon povećanja cijena preko utvrđenih postotaka.

U slučaju da se za obračun razlike u cijeni primjenjuje formula, polazni elementi mogu biti: indeks elemenata i materijala u izgradnji, indeks prosječne brutoplaće u građevinarstvu, indeks cijena tekućih goriva i maziva, indeks cijena proizvodnje motornih vozila te drugi indeksi i njihovi međusobni omjeri, primjereni vrsti građevinskih radova na koje se obračun primjenjuje. Ako su ispunjeni uvjeti za izmjenu ugovorene cijene zbog promijenjenih okolnosti, razlika u cijeni je iznos koji prelazi iznos dopuštenog raspona promjene cijena prema postocima iz Uzanci 19. i 22⁷.

2.3. Utjecaj zakašnjenja na izmjenu cijene

Ugovaratelj ne može zahtijevati izmjenu cijene zbog promijenjenih okolnosti koje su nastupile nakon isteka roka određenog za ispunjenje njegove obveze, osim ako je za zakašnjenje kriva druga ugovorna strana. Iznimno od navedene odredbe Uzance 21. st. 1., izmjena ugovorene cijene može se zahtijevati ako su u pitanju promijenjene okolnosti koje bi nastupile i da je ugovorna obveza ispunjena u ugovorenom roku izvođenja.

2.4. Utjecaj klauzule o nepromjenjivosti cijena

U slučaju da je ugovoreno da se cijena ne mijenja (fiksna cijena) zbog nastupanja promijenjenih okolnosti, izmjena ugovorene cijene može se zahtijevati ako se cijena zbog promijenjenih okolnosti povećala, ili smanji za više od tri posto.

2.5. Utjecaj primljenog predujma na ugovorenu cijenu

Ako je ugovoreno da se predujam, ili dio predujma, daje izvođaču radi nabave građevnih proizvoda/opreme/usluga, izvođač ne može zahtijevati izmjenu cijene zbog izmjene cijene predujmljenih građevnih proizvoda/opreme/usluga.

2.6. Utjecaj kvalitete građevnih proizvoda/opreme/izvedenih radova na ugovorenu cijenu

Uzancom 24. je određeno kako naručitelj ima pravo na razmjerno smanjenje cijena ako svojstva upotrijebljenih građevnih proizvoda/opreme ili kvaliteta izvedenih radova nesporno nisu sukladna s ugovorenim.

**ističemo...**

Ovo pravo naručitelj ostvaruje osporavanjem dijela privremene situacije u kojoj su fakturirani upotrijebljeni građevni proizvodi/oprema i/ili izvedeni radovi.

2.7. Utjecaj više radnje/manje radnje (radova/usluga) i nepredviđenih radova na cijenu određenu u ukupnom iznosu

Ugovorena cijena određena u ukupnom iznosu ne mijenja se zbog odstupanja više radnje/manje radnje (izvedenih radova/usluga) i ne uključuje eventualne izvantržovničke radove (naknadne i nepredviđene radove).

2.8. Utjecaj klauzule „ključ u ruke“

Odredba „ključ u ruke“, a pod uvjetom da naručitelj osigurava glavni i izvedbeni projekt, znači da ugovorena cijena radova predviđenih projektom obuhvaća i vrijednost onih radova koji nisu predviđeni troškovnikom, ali su predviđeni grafičkim dijelovima projekta te da na promjenu cijene ne utječu više radnje/manje radnje (izvedenih radova/usluga)⁸. **Odredba „ključ u ruke“ ne isključuje izmjenu ugovorene cijene zbog:**

- nastupanja promijenjenih okolnosti;
- izvantržovničkih radova koji nisu predviđeni grafičkim dijelovima projekta;
- promjene tehničke dokumentacije koju je zatražio naručitelj.

2.9. Cijena izvantržovničkih radova

Sukladno Uzanci 27. st. 1., ugovorena cijena ne obuhvaća vrijednost izvantržovničkih radova. Cijena naknadnih radova i nepredviđenih radova (hitni radovi koje je izvođač dužan izvesti s odobrenjem ili bez odobrenja naručitelja radi očuvanja stabilnosti i sigurnosti

⁶ Uzanca 19. st. 1.

⁷ Za Uzancu 22. vidjeti pod 3.1.4.

⁸ Uzanca 26. st. 1.

