

PITANJA I ODGOVORI 26.7.2017.

1. Članak 2. stavak 3. i 4. - Obzirom je temeljem stavaka 1. i 2. cijena određena prema stvarno izvedenim radovima i jediničnim cijenama iz troškovnika, ova dva stavka su tome u potpunosti kontradiktorna. Isti bi se primjenjivali samo da je riječ o ugovoru po načelu „ključ u ruke“.

Obrazloženje:

Stavak 3 vadimo van iz ugovora ali stavak 4 ostaje u ugovoru.

Stavak 4 se odnosi na situaciju u kojoj se utvrdi da je izvršeno manje radova ili da je izvršena neka pretplata i tada postoji obveza izvoditelja da to što mu je više plaćeno vrati.

Stavak 3 će se zamijeniti da se za nepredviđene radove mora dobiti dozvola nadzornog organa i da će cijena biti pošteno utvrđena.

2. Članak 2. stavak 5. točka 7. - molimo pojašnjenje o kakvim društvenim obvezama se radi.

Obrazloženje:

To su obveze koje bi imali radnici, neka društvena zbivanja, njihova zabava, razonoda ili bilo što što se odnosi na njihove aktivnosti. Investitor to ne želi snositi i ne želi nikakve nedoumice oko toga.

3. Članak 2. stavak 5. Točka 10. – u jedinične cijene svakako nisu uključeni troškovi izvođenja svih ostalih radova koji nisu spomenuti u ugovoru, ali su potrebni za potpunu izgradnju objekta te njegovu normalnu uporabu. Jedinične cijene niti ne mogu sadržavati cijenu drugih radova, nego samo radova na koje se odnose.

Obrazloženje:

Ova primjedba je u redu i ovaj stavak ide van.

4. Članak 2. stavak 6. – također odredba koja se odnosi samo na obračun radova po sistemu „ključ u ruke“.

Ovo ostaje s obzirom na izmjenu stavka 3 i 4. Tiče se svega drugog što nije obuhvaćeno nepredviđenim radovima.

5. Članak 2. stavak 7. – situacija se ne umanjuje (jer je izvođač izveo radova koliko je), već se može samo vršiti prijeboj sa izvođačevim potraživanjem po situacijama.

Obrazloženje:

Ovo je pitanje toga kako će se to tehnički provesti, prijebojem ili samim umanjnjem. No sama odredba jasno govori o tome što će biti učinjeno tako da ona ostaje.

Dodati ćemo da će se izvršiti prijeboj za iznos tih troškova.

6. Članak 3. stavak 2. – situacije se ispostavljaju do 1-og u mjesecu za prethodni mjesec. Obzirom na stavak 5. istog članka potrebno je predvidjeti i rok ovjere situacije od strane nadzornog inženjera. Predlažemo da rok za ovjeru od strane nadzornog inženjera i naručitelja bude 10 dana od dostave situacije.

Obrazloženje:

U redu je primjedba da se situacije ispostavljaju do 1. u mjesecu te da se onda ovjeravaju u roku od 10 dana.

7. Članak 3. stavak 3. - U Republici Hrvatskoj nije moguće (osim iznimno, što ovdje nije slučaj) ugovoriti dulji rok dospijeca od 60 dana – isto je propisano člankom 11. stavak. 1. Zakona o financijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi. Isto tako – rok za plaćanje teče od dostave situacije Investitoru, a ne njezine ovjere.

Obrazloženje:

Zakonom o financijskom poslovanju je određeno da rok plaćanja može biti do 60 dana a ne da to mora biti u tom roku ili da nije moguće odrediti duži rok plaćanja. Rok s obzirom na sve okolnosti možemo svesti na 60 dana no dospijeće teče od ovjere situacije.

8. Članak 3. stavak 3. – Umanjenje od 10% svake situacije smatramo pretjeranim uzevši u obzir činjenicu kako osim zadržavanja iznosa, izvođač dostavlja i bankarsku garanciju.

Obrazloženje:

Ovo je u redu i možemo smanjiti na 5%.

9. Članak 3. stavak 5. vidi komentar na članak 3. stavak 2. – rok za ovjeru od strane nadzornog inženjera.

Obrazloženje:

Ovo je u redu pa će ovjera ići u roku od 10 dana od dana predaje situacije.

10. Članak 3. stavak 6. Također potrebno predvidjeti rok za ovjeru građevinske knjige. Obzirom se situacija ispostavlja s prvim u svakom mjesecu, knjiga treba biti ovjerena najkasnije do 28-og u mjesecu.

Obrazloženje:

U redu, ovjera knjige ide s 29. u mjesecu.

11. Članak 5. stavak 1. ne možemo se odreći budućih potraživanja za koje u ovom trenutku još niti ne znamo.

Obrazloženje:

Ovdje se radi o terenu koji je svaki izvoditelj imao mogućnosti (i trebao) pregledati zemljište i ona ostaje.

12. Članak 7. stavak 2. – rok teče od kada prestanu okolnosti jer do tada zbog više sile nije u mogućnosti podnijeti zahtjev.

Obrazloženje:

Ovo ostaje no staviti ćemo duži rok, recimo od 7 dana. Zahtjev se uvijek može podnijeti a produženjem roka za dostavu zahtjeva izvoditelj ima sasvim dosta vremena da vidi i da se organizira oko podnošenja tog zahtjeva.

13. Članak 7. stavak 3., 4. i 5. – molimo pojašnjenje kada će jedna strana smatrati da je građevini pričinjena značajna šteta. Isto tako zašto bi nastanak takvog događaja i nepotpisivanje Aneksa (po uvjetima koje Vi odredite) bio razlog za raskid ugovora.

Obrazloženje:

Investitor će smatrati da je nastupila šteta kada su na građevini nastupila takve okolnosti ili oštećenja za koja se prema uobičajenim shvaćanjima, prosuđivanju i zapažanju može smatrati da predstavljaju štetu.

Razlog za raskid je u tome što investitor teško da će dobiti izvoditelja koji će sanirati samo tu štetu koju sadašnji izvoditelj odbija sanirati ali želi pri tome zadržati sve ostale radove. Svaki novi izvoditelj će tražiti ili veću cijenu za te radove (kada ih već ne želi izvesti dosadašnji izvoditelj) ili da mu se prepuste ostali radovi. Investitor ne želi doći u situaciju da ga se ucjenjuje oko toga .

Kako bi izašli u susret svim potencijalnim izvoditeljima dopuniti ćemo tu odredbu na način da će se šteta sanirati po uobičajenim cijenama gradnje za takve radove i takve posljedice i da izvoditelj takav cjenik koji napravi nadzorni inženjer mora onda prihvatiti ili će se u protivnom ugovor raskinuti i za preostale radove.

14. U stavku 5. – naručitelj ne može isplatiti više jer se plaća po stvarno izvedenim radovima.

Obrazloženje:

Ovo ostaje jer se takva mogućnost uvijek može desiti. Uvijek se može utvrditi da nešto nije napravljeno iako je situacija ovjerena. Ovo nisu niti nemoguće niti nerealne situacije i dešavaju se u praksi.

15. Članak 9. stavak 1. - što ako ga naručitelj ne uvede u posao – mora se raditi o krivnji Izvođača.

Obrazloženje:

Ovo ostaje nepromijenjeno. To je pitanje organizacije izvoditelja i investitor ne želi utvrđivati postojanje njegove krivnje, dakle subjektivnog elementa i gubiti na vremenu da bi raskinuo ugovor. Izvoditelj zna kada je početak radova i zna što je sve potrebno pa ima dosta vremena da se organizira. Na kraju provodi se i natječaj u kojem je sve dano i svaki izvoditelj ima dosta vremena da se pripremi.

16. Članak 9. stavak 2. – predvidjeti takvo pravo na raskid samo ako se kasni za više od 30 dana krivnjom izvođača i ako ga je Naručitelj prethodno pismeno upozorio.

Obrazloženje:

Ovo možemo donekle prihvatiti. Možemo prihvatiti da do raskida, u slučaju kada kašnjenje nastupi u toku samog izvođenja radova, dolazi ako je ono uzrokovano krivnjom izvoditelja ali kašnjenje ne može biti duže od 10 dana.

17. Članak 12. stavak 1. – molimo pojašnjenje kakvi su to povećani standardi kvalitete. Radovi koji se izvode, izvode se prema opisima u projektu i troškovniku.

Obrazloženje:

Ovo je u redu pa mićemo termin povećani.

18. Članak 12. stavak točka 4. – molimo pojašnjenje o kakvom označavanju objekta je riječ.

Obrazloženje:

Sve one oznake koje su nužne da se obilježi gradilište i granice gradilišta kako bi trećim osobama bilo poznato da su u pitanju radovi koji mogu dovesti do nečijeg ozljeđivanja ili nanošenja štete na okolnim objektima. Investitor želi da se to jasno naznači kako bi stanovništvo i treće osobe bilo upozoreno na potencijalnu opasnost.

19. Članak 12. stavak 5. točka 8. – koji izvođač u RH ima sve strojeve koji nisu stariji od 3 godine? Molimo maknuti odredbu.

Obrazloženje:

Ok, ovo možemo ili maknuti ili ublažiti. Intencija je da se ne radi starim strojevima jer to može uzrokovati kvarove a time i kašnjenje radova.

20. Članak 12. stavak 5. točka 9. – na koji način je potrebno uskladiti radno vrijeme sa radnim vremenom investitora? Koje je radno vrijeme Investitora?

Obrazloženje:

Ova primjedba je u redu pa ćemo nju maknuti.

21. Članak 12. stavak 5. točka 10. - isto nije zakonska obveza izvođača te ista policama ne postoji općenito za djelatnost građenja u RH. Sve je pokriveno ostalim policama.

Obrazloženje:

Ovo je pitanje police osiguranja od odgovornosti prema kojoj izvoditelj odgovara za propuste u svom radu. Premija za nju može možda biti veća no takva polica postoji primjerice za financijsku i odvjetničku pa može postojati i za građevinsku djelatnost.

To istina možemo i maknuti.

22. Članak 13. stavak 1. točka 8. - Više ne postoji Zakon o prostornom uređenju i gradnji – potrebno korigirati na Zakon o gradnji.

Obrazloženje:

Ova primjedba je u redu. Ide Zakon o gradnji.

23. Članak 19. stavak 1. – uobičajena ugovorna kazna iznosi 1 promil s time da je potrebno odrediti maksimalni iznos ugovorne kazne.

Obrazloženje:

I ovo je u redu. Maksimalan iznos je 10% od ugovorene cijene.

24. Članak 20. stavak 2. – Sukladno Zakonu o obveznim odnosima Izvoditelj se oslobađa odgovornosti ako je pisano upozorio na opasnost od štete.

Obrazloženje:

Ovo je isto prihvatljivo.

25. Članak 21. Uvijek mora biti riječ o krivnji Izvođača.

Obrazloženje:

Ovo ostaje. Investitor ne želi utvrđivati nečiju krivnju kao subjektivni element i na tome gubiti vrijeme i rokove za gradnju. Investitor po ovoj odredbi nije kriv za raskid i ne želi raspravljati što se desilo izvoditelju i zato on raskida ugovor ili utvrđivati neku njegovu krivnju.

26. Članak 22. stavak 1. točka 2. – dodati za više od 20 dana. Kašnjenje s jednim ili više dana s međurokovimane može biti opravdan razlog za raskid ugovora.

Obrazloženje:

Ovo je u redu s time da dodajemo kašnjenje ne može biti više od 10 dana (20 dana je malo previše).

27. Članak 22. stavak 1. točka 5. – samo ako je odgovoran Izvođač.

Obrazloženje:

Ovo ostaje nepromijenjeno iz razloga koji su objašnjeni.

28. Članak 23. stavak 4. – isto predvidjeti za slučaj da bilo koja strana odbije potpisati zapisnik.

Obrazloženje:

Ovo je u redu pa ćemo to dopuniti time.

29. Članak 24. - Bankarsku garanciju nije moguće predati istovremeno s potpisom ugovora jer je za njeno ishodenje banci potreban potpisan Ugovor. Rok treba biti minimalno 7 dana od potpisa ugovora. Također, u RH nije u praksi davati garanciju s rokom trajanja za cijelo vrijeme trajanja radova pa do isteka garantnog roka već je praksa dati garanciju za rok i kvalitetu koja vrijedi do primopredaje, a nakon primopredaje bankarsku garanciju za otklanjanje nedostataka na pola vrijednosti garancije za rok i kvalitetu koja vrijedi od primopredaje do 2 godine nakon primopredaje.

Obrazloženje:

Svaki financijski stabilan subjekt može ishoditi garanciju s obzirom na svoje dosadašnje rezultate poslovanja i reference no možemo prihvatiti da je rok za dostavu 7 dana od dan zaključenja ugovora.

Možemo i prihvatiti da garancija za nedostatke i rok vrijedi do uredno izvršene primopredaje a za solidnost i uklanjanje nedostataka građevine koji se pojave nakon primopredaje dvije godine od dana izvršene primopredaje.

30. Članak 24. stavak 2. Takva garancija u RH ne postoji. To pokriva polica osiguranja.

Obrazloženje:

Ovo bi bila garancija za odgovornost i nije da ne postoji. U osnovi to je uvijek pitanje cijene te garancije. Možemo to zamijeniti zadužnicom kako bi olakšali situaciju izvoditeljima.

31. Članak 24. stavak 3. – molimo pojašnjenje što znači da se odredba ne odnosi na industrijske proizvode. Da li to znači da se bankarska garancija umanjuje za cijenu industrijskih proizvoda?

Obrazloženje:

Bankarska garancija se ne umanjuje za cijenu industrijskih proizvoda. Industrijski proizvodi imaju svoju garanciju i njih popravljamo po tim garancijama a ako je nešto što prelazi to ili za što garancija ne vrijedi naplaćujem bankarsku garanciju.