

Univerza
v Ljubljani
Fakulteta
*za gradbeništvo
in geodezijo*

*Janova 2
1000 Ljubljana, Slovenija
telefon (01) 47 68 500
faks (01) 42 50 681
fgg@fgg.uni-lj.si*



Univerzitetni program Gradbeništvo,
Konstrukcijska smer

Kandidat:

Gašper Modrijan

Pogodbe "na ključ" v gradbeništvu; analiza realiziranega gradbenega projekta v Sloveniji

Diplomska naloga št.: 3088

Mentor:

izr. prof. dr. Jana Šelih

Somentor:

mag. Žiga Babnik

Ljubljana, 20. 11. 2009

STRAN ZA POPRAVKE

Stran z napako

Vrstica z napako

Namesto

Naj bo

IZJAVA O AVTORSTVU

Podpisani **GAŠPER MODRIJAN** izjavljam, da sem avtor diplomske naloge z naslovom:
»POGODBE »NA KLJUČ« V GRADBENIŠTVU - ANALIZA REALIZIRANEGA GRADBENEGA PROJEKTA V SLOVENIJI«.

Izjavljam, da prenašam vse materialne avtorske pravice v zvezi z diplomsko nalogo na UL, Fakulteto za gradbeništvo in geodezijo.

Ljubljana, 12.11.09

(podpis)

BIBLIOGRAFSKO – DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

UDK:	69.002(043.2)
Avtor:	Gašper Modrijan
Mentor:	doc. dr. Jana Šelih, univ. dipl. inž. grad.
Somentor:	mag. Žiga Babnik, univ. dipl. inž. grad.
Naslov:	Pogodbe »na ključ« v gradbeništvu – analiza realiziranega gradbenega projekta v Sloveniji
Obseg in oprema:	91 str., 12 pregl., 9 sl.
Ključne besede:	gradbena pogodba, pogodbena cena, dodatna dela, tveganje, projektna dokumentacija

Izvleček

Podpis gradbene pogodbe z izbranim izvajalcem del pomeni za naročnika začetek udeleževanja njegove namere po izgradnji ali rekonstrukciji določenega objekta. S to pogodbo se izvajalec zaveže realizirati določeno gradnjo ali del nje, naročnik pa se v zameno za opravljeno delo zaveže plačati pogodbeno določeni znesek. Obe stranki se morata pri tem zavedati velikega tveganja, ki spremlja investicijski podvig. Predmet gradbene pogodbe je namreč izvršitev posla, ki praviloma terja veliko udeležencev in visoka finančna sredstva, poleg tega pa terja tudi svoj čas. Gradbena pogodba mora biti zato sestavljena skrbno in preiščljeno. Pri tem je ključnega pomena dobro poznavanje pravne narave gradbenih pogodb, pravilna razlaga pogodbenih klavzul in poznavanje ostalih lastnosti teh pogodb. Ti elementi so tako predpogoj za dobro sodelovanje pogodbenih strank in njuno obojestransko zadovoljstvo.

Sodna praksa kaže, da pogosto prihaja do sporov ali celo tožb med pogodbenima strankama. V veliko primerih je sporno določilo »ključ v roke«, natančneje obseg del, ki ga klavzula zajema. V diplomskem delu ugotavljam, da gre odgovornost za to med drugim iskati v slabo pripravljenih projektih, pa tudi v zakonodaji, ki dopušča izvedbo razpisov za izbiro izvajalca na podlagi nepopolne projektne dokumentacije.

BIBLIOGRAPHIC – DOCUMENTALISTIC INFORMATION

UDC: 69.002(043.2)
Author: Gašper Modrijan
Supervisor: Assist. Prof. dr. Jana Šelih, b.s.c.e.
Co-Supervisor: Msc. Žiga Babnik, b.s.c.e.
Title: Construction turn – key contracts: Slovenian case study analysis
Notes: 91p., 12 tab., 9 fig.
Key Word: construction contract, contract price, additional works, risk, project documentation

Abstract

Signing the construction contract with the selected contractor presents for the investor the beginning of the realization of the intention to build or reconstruct the facility under consideration. The contract requires the contractor to execute the given scope of works, and the investor to pay the contractual price. Both parties, the investor and the contractor, have to be aware of large risks accompanying the contract. The contract object is namely an endeavour that requires a large number of participants, significant financial means and a lot of time. Therefore, the contract has to be composed with diligence. The key requirements in this process are thorough acquaintance with legal nature of the construction contract, correct interpretation of the contractual clauses and familiarity with other properties of this type of contracts. Fulfilling these elements leads to successful cooperation of the parties and mutual satisfaction.

Legal practice shows frequent conflicts or even lawsuits between the parties. In many cases the object of the conflict is the turn - key contract. The thesis concludes that the responsibility often lies, among other factors, in poorly prepared project documentation, as well as in legislature that allows the execution of tenders based on incomplete project documentation.

ZAHVALA

Iskrena hvala mentorici doc. dr. Jani Šelih, univ.dipl.inž.grad. in somentorju mag. Žigi Babniku, univ.dipl.inž.grad., za vso pomoč pri nastajanju diplomske naloge.

Hvala tudi mojim staršem, svojcem in prijateljem, pa tudi vsem ostalim, ki ste mi na kakršenkoli način pomagali pri izdelavi diplomskega dela.

KAZALO VSEBINE

1	UVOD.....	1
1.1	Opredelitev problema.....	1
1.2	Namen naloge.....	3
1.3	Metode dela.....	3
2	GRADITEV KOT PROCES.....	4
2.1	Pomen gradbeništva kot panoge.....	4
2.2	Gradbeni projekt.....	5
2.2.1	Faze gradbenega projekta.....	5
2.2.2	Značilnosti gradbenega projekta.....	8
2.3	Proces graditve.....	8
2.3.1	Organizacijske oblike graditve.....	9
2.3.2	Pogoji za začetek gradnje.....	11
2.3.3	Pridobitev gradbenega dovoljenja.....	12
2.4	Vrste pogodb v gradbeništvu.....	13
2.4.1	Pogodba o izdelavi projekta.....	14
2.4.2	Gradbena pogodba.....	15
2.4.3	Pogodba o nadzoru nad gradnjo.....	15
3	GRADBENE POGODBE.....	17
3.1	Pojem in pravni viri gradbene pogodbe.....	17
3.1.1	Podjemna pogodba.....	17
3.2	Posebne gradbene uzance.....	20
3.3	Posebnosti gradbenih pogodb.....	21
3.4	Sestavine gradbene pogodbe.....	23
3.5	Vrste gradbenih pogodb glede na ceno.....	25
3.6	Sprememba pogodbeno določene cene.....	27
3.6.1	Stališče Obligacijskega zakonika.....	28
3.6.2	Stališče gradbenih uzanc.....	30
3.7	Odmik od načrta.....	31
3.7.1	Nujna nepredvidena dela.....	31
3.8	Nerazumljive pogodbene klavzule.....	32
3.9	Spori med pogodbenima strankama.....	33
4	POGODBE DOLOČENE S KLAVZULO »KLJUČ V ROKE«.....	35
4.1	Predmet tovrstnih pogodb.....	35
4.1.1	Sprememba pogodbene cene.....	36
4.2	Podizvajalska pogodba.....	36

4.2.1	Pravna podlaga podizvajske pogodbe in pogodbene stranke	37
4.2.2	Pogodbena razmerja	38
4.2.3	Razmerje naročnik – glavni izvajalec	39
4.2.4	Razmerje glavni izvajalec - podizvajalec.....	40
4.2.5	Razmerje naročnik - podizvajalec.....	42
4.3	Kršitev pogodbenih obveznosti.....	43
4.3.1	Zamuda.....	43
4.3.2	Stvarne napake	43
4.3.3	Vrste napak glede na možnost prepoznave	45
4.3.4	Jamčevalni zahtevki	46
4.4	Jamčevanje za solidnost gradbe	48
4.4.1	Pomanjkljivosti zemljišča	49
4.4.2	Kumulacija odgovornosti projektanta in izvajalca	50
4.5	Grajanje napak – načini reklamacije	51
4.6	Prehod pravic iz odgovornosti za napake.....	52
4.7	Pogodbena kazen	53
5	POGODBENA DOLOČILA FIDIC	54
5.1	Kaj je FIDIC?	54
5.2	Vsebina FIDIC knjig	56
6	ANALIZA REALIZIRANEGA GRADBENEGA PROJEKTA.....	58
6.1	Kratka predstavitev projekta	59
6.2	Pogodba, sklenjena med naročnikom in izvajalcem	59
6.3	Zahtevki za dodatna dela	66
6.4	Zahtevki, vezani na izvedbo gradbenih del	69
6.4.1	Zahtevki s strani projektanta oz. PZI projekta	69
6.4.2	Zahtevki s strani projektanta oz. PZI projekta in investitorja.....	72
6.4.3	Zahtevki s strani investitorja	73
6.4.4	Zahtevki s strani investitorja in nadzora.....	75
6.4.5	Ostali zahtevki	76
6.5	Zahtevki, vezani na sanacijo kontinuiranih nosilcev	80
6.6	Pregled zahtevkov in sklep.....	82
7	SKLEPI IN PRIPOROČILA	85
8	ZAKLJUČEK	87

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1:	Pregled sodelujočih pri izvedbi dodatnih del
Preglednica 2:	Vrednost dodatnih del, kritih s strani glavnega izvajalca in podizvajalcev
Preglednica 3:	Seznam dodatnih del, zahtevanih s strani PZI projekta
Preglednica 4:	Seznam del, vezanih na izvedbo sovprežne plošče po projektu PZR
Preglednica 5:	Seznam dodatnih del, vezanih na izvedbo sovprežne plošče
Preglednica 6:	Seznam dodatnih del, zahtevanih s strani PZI projekta in investitorja
Preglednica 7:	Zahtevki, postavljeni s strani investitorja
Preglednica 8:	Zahtevki, podani s strani investitorja in nadzora
Preglednica 9:	Ostali zahtevki
Preglednica 10:	Seznam dodatnih sanacijskih del kontinuiranega nosilca
Preglednica 11:	Pregled vseh zahtevkov s finančnim vrednotenjem
Preglednica 12:	Odstotki posameznih zahtevkov v odnosu do vseh zahtevkov in vrednosti vseh pogodbenih del

KAZALO SLIK

- Slika 1: Dubaj leta 1991 (pred razcvetom) in Dubaj leta 2006
- Slika 2: Odnos med možnostmi za vpliv in proizvodnimi stroški
- Slika 3: Krog procesa graditve
- Slika 4: Pogodbene organiziranosti po naročniškem pristopu
- Slika 5: Shema možnih pogodbenih organiziranosti po naročniško – menedžerskem pristopu
- Slika 6: Shema možnih pogodbenih organiziranosti po menedžerskem pristopu
- Slika 7: Očitna, s prostim očesom vidna napaka – neobdelan stik stene in okenskega okvirja
- Slika 8: Gradnja viadukta Verd, odsek avtoceste Vrhnika – Postojna
- Slika 9: Izveden prag pred dvigalom (Zahtevak št. 10) in izvedba stika rešetke in zidu (Zahtevak št. 11)

SEZNAM OKRAJŠAV IN SIMBOLOV

BDP	Bruto družbeni proizvod
DDV	Davek na dodano vrednost
FIDIC	Fédération Internationale Des Ingénieurs-Conseils
OZ	Obligacijski zakonik
PGD	Pridobitev gradbenega dovoljenja
PGU	Posebne gradbene uzance
PID	Projekt izvedenih del
PZI	Projekt za izvedbo
PZR	Projekt za razpis
RS	Republika Slovenija
UL	Uradni list
ZGO	Zakon o graditvi objektov
ZOR	Zakon o obligacijskih razmerjih

1 UVOD

1.1 Opredelitev problema

Vsak gradbeni objekt, bodisi kot celota, bodisi njegov del, je trajna dobrina, ki je izdelana z namenom služiti uporabnikom daljše časovno obdobje, t.j. v splošnem več deset let. Realizacija vsakega objekta, od faze projektiranja do njegove uporabe, je skupek bolj ali manj zahtevnega in obsežnega dela, ki se začne z projektiranjem in pridobivanjem potrebnih soglasij in dovoljenj za gradnjo, nadaljuje z pripravljalnimi deli in nato z gradnjo objekta, ki je vezana na daljše časovno obdobje, finančni stroški so navadno zelo visoki, zaradi kompleksnosti same gradnje pa lahko dela opravljajo le strokovno usposobljene osebe. Končni cilj vsakega gradbenega projekta je v čim krajšem času in s čim manjšimi stroški in zapleti zgraditi objekt, ki bo ustrezal vsem zahtevam naročnika in vsem pravilom stroke.

Zato je tudi za pogodbe v gradbeništvu značilno, da imajo za predmet večinoma večja in zahtevnejša dela, ki terjajo večje število izvajalcev, obsežne priprave, projektno dokumentacijo, gradbeno dovoljenje ipd. Gradbene pogodbe so posledično ene najbolj zahtevnih pogodb, ne le pri sklepanju, temveč predvsem pri izvajanju. Gre za obsežne, kompleksne pogodbe s številnimi sestavinami, elementi, pravicami ter obveznostmi pogodbenih strank. Drugače povedano, pri gradbenih pogodbah gre praviloma za pravne posle, ki trajajo daljši čas, finančni zneski so visoki, visoko pa je tudi tveganje, tako za investitorja kot izvajalca.

Nemalokrat se zgodi, da se okoliščine od podpisa pogodbe pa do končanja posla bistveno spremenijo. Pogosto je posledica tega prekoračitev pogodbeno določenega roka za dokončanje del ali zvišanje cen določenih elementov. Zaradi slabo pripravljene projektne dokumentacije oz. spreminjanja le-te pogosto pride do preseganja količin in cen pogodbenih postavk. Še več, tekom gradnje lahko pride do zahteve za izvedbo del, ki v popisu niso predvidene, t.j. do dodatnih postavk. Mnogokrat je sporna kakovost že izvedenih del ali uporabljenih materialov... Zaradi teh in še mnogih drugih dejavnikov lahko nastopijo spori

med investitorjem in izvajalci oz. podizvajalci, v skrajnem primeru pa lahko pride tudi do tožb, katerih sodni postopki se radi zapletejo, pot dokazovanja pred sodiščem pa je običajno dolga.

Vse naštetu je pogosto prisotno tudi pri t.i. pogodbah »na ključ«, katere predmet je izgradnja celotnega objekta za ceno, ki je vnaprej določena v pogodbi. Gre torej za nespremenljivo ceno, izvajalec pa se za to ceno zaveže opraviti vsa pogodbeno dela, pa tudi ostala dela, ki v pogodbi niso predvidena, so pa nujno potrebna za zagotovitev funkcionalnosti in uporabnosti objekta. Slednje dejstvo pa je pogosto jabolko spora med investitorjem in izvajalcem; v veliko primerih si namreč nista enotna, ali gre za nepredvidena dela, ki jih pogodba »na ključ« sicer zajema, ali za dodatna dela, ki niso predmet pogodbe. Naročnik torej zahteva izvedbo določenih del v sklopu pogodbe o nespremenljivi ceni, izvajalec pa za ista dela zahteva aneks k pogodbi, saj je mnenja, da gre za dela, ki so naknadno naročena in niso predmet prvotne pogodbe.

Pojavlja se torej vprašanje upravičenosti zahtevka ene in druge stranke. Drugače rečeno, pojavlja se vprašanje razumevanja pogodbe oz. vprašanje nedvoumnosti določil pogodbe. Pogosto se namreč zdi, da so določila pogodbe nejasna oz. nepopolna. V praksi je pogosto zaznati, da pogodbeni stranki namenjata premajhno pozornost vsebini pogodbe in da podcenjujeta njen vpliv na kasnejše sodelovanje. Nesporno je namreč, da se le z dobro definiranimi pogodbami, dobrim poznavanjem pomena in sestavin pogodb in z njihovim pravilnim razumevanjem, stranki lahko izogneta nesporazumom, ki v praksi sicer niso redki.

Poznavanje in razumevanje teh pravnih osnov je pomembno tudi za gradbene inženirje, zlasti za vodje projektov, tako na strani izvajalca kot investitorja. Vsak nesporazum med pogodbenimi partnerji neizogibno vodi k dodatnim stroškom, pogosto pa tudi k prekoračenju pogodbenega roka. Razumevanje pogodbenih določil tudi s strani inženirjev vodi k manjšemu številu potencialno spornih situacij, kar pomeni, da je lažje doseči tri ključne cilje gradbenega projekta: dosežen rok, dogovorjen obseg in kakovost del ter dogovorjena cena.

1.2 Namen naloge

V diplomski nalogi bom podrobneje proučil gradbeno pogodbo kot posebno vrsto podjemne pogodbe ter vzroke za nespoštovanje te pogodbe, pri čemer se bom osredotočil na konkreten primer. Po analizi primera bom skušal tudi odgovoriti na vprašanje, v kolikšni meri lahko pogodbeni stranki s pravilno definirano pogodbo omejita tveganje za medsebojne spore. Predpogoj za to je seveda poznavanje gradbenih pogodb, njihovih glavnih značilnosti, vrst in elementov, ki jih sestavljajo.

Namen naloge je torej spoznati in razumeti naravo gradbenih pogodb, predvsem tistih vidikov, s katerimi se srečuje gradbeni inženir v praksi. V tem pogledu bom podrobneje raziskal pogodbe, določene s klavzulo »ključ v roke«. Prvenstveno pa želim na konkretnem primeru raziskati, zakaj je prišlo do spora med strankama pogodbe, zakaj prihaja do različnih interpretacij določil pogodbe, do nespoštovanja le-teh, kje so morebitne nedvoumnosti v pogodbi in seveda, če in kako se je mogoče s pravilno in dosledno sestavljenimi pogodbami izogniti sporom, ki ne koristijo ne eni in ne drugi pogodbeni stranki. Končni cilj je torej v prvi fazi identificirati in povzeti tiste dejavnike, ki izkustveno večkrat povzročajo spore, v drugi fazi pa povzeti sklepe in priporočila, s pomočjo katerih bi pravice in dolžnosti obeh strank v pogodbi natančneje opredelili in s tem zmanjšali možnost za kasnejše nesporazume.

1.3 Metode dela

Za dosego zastavljenega cilja diplomske naloge se bom v prvem delu osredotočil na teoretične osnove, saj so le-te predpogoj za nadaljnje razumevanje problema. Pri tem bom uporabil literaturo domačih, pa tudi tujih avtorjev, ki obravnavajo gradbene pogodbe.

V drugem delu se bom posvetil konkretnemu projektu. Tudi tu se bom opiral na domačo in tujo literaturo, pa tudi na lastna znanja iz prakse in na dokumentacijo, ki se nanaša na obravnavani projekt, ter na konkretne informacije iz poslovanja.

2 GRADITEV KOT PROCES

2.1 Pomen gradbeništva kot panoge

Dejavnost gradbeništva sodi med najstarejše dejavnosti človeštva. Človek je gradil že od nekdaj. Sprva zgolj iz potrebe po varni strehi nad glavo, skozi čas, s pojavom industrije, trgovine ipd., pa se je pojavila potreba po čedalje bolj kompleksni gradnji industrijskih, poslovnih in drugih objektov, ki je imela za posledico tudi razvoj tehnik grajenja, gradbenega materiala, čedalje boljših organizacijskih orodij in še kaj. Dejavnost gradbeništva je skozi čas postajala čedalje bolj pomembna in tudi sofisticirana.

Dejavnost gradbeništva je danes ena najpomembnejših členov vsakega narodnega gospodarstva. Njegov delež BDP (bruto družbenega proizvoda) v nerazvitih državah znaša med 3 in 6%, v Sloveniji se giblje med 6 in 7%, v bolj razvitih državah pa je ta delež še višji (Velika Britanija 10%, Združene države Amerike 12%) (Šelih, 2005).

Zgolj kot zanimivost velja omeniti Dubaj, emirat, ki se je v izredno kratkem času spremenil iz peščene ravnine v deželo gradbenih presežkov. Pomen gradbeništva za Dubaj dobro ilustrira dejstvo, da je od vsega tam živečega prebivalstva le 20% domačega, arabsko govorečega prebivalstva, preostali delež tam živečih pa predstavlja najeta delovna sila, v veliki večini gre za delovno silo, zaposleno v gradbeništvu (<http://www.dsg.fgg.uni-lj.si>).



Slika 1: Dubaj leta 1991 (pred razcvetom) in Dubaj leta 2006 (<http://www.dsg.fgg.uni-lj.si>)

Gospodarska aktivnost v gradbeništvu se v ekonomskih napovedih uporablja kot eden najpomembnejših indikatorjev domače in svetovne konjunkturo: če gradbeništvo oživlja oz. če se povečuje aktivnost, se začenja obdobje gospodarske konjunkturo v celotnem gospodarstvu in nasprotno (Javornik, 1998).

2.2 Gradbeni projekt

Projekt je v splošnem skupek aktivnosti, ki jih je potrebno izvesti z namenom doseči zastavljeni cilj. Nič drugače ni z gradbenim projektom; to je skupek vseh aktivnosti, od faze koncipiranja pa do predaje objekta, katerih rezultat je zgrajen ali rekonstruiran objekt, ki seveda ustreza vsem zakonskim predpisom, pravilom stroke in tudi pogojem naročnika.

2.2.1 Faze gradbenega projekta

Postopek realizacije gradbenega projekta lahko strnemo v štiri faze, in sicer (Šelih, 2009):

- Fazo koncipiranja
- Fazo konstruiranja
- Fazo priprave na gradnjo
- Fazo izvedbe

Faza koncipiranja v grobem obsega izvedbo:

- Predhodnih študij
- Investicijskega programa
- Idejnega načrta

Predhodne študije in investicijski programi imajo velik pomen, saj se na njihovi osnovi presoja ekonomičnost in upravičenost investicije. Pri tem metodologija za izdelavo programov za investicije ni zakonsko določena, če je naročnik zasebnik, razen v primeru financiranja (kreditiranja) s strani določenih bank oz. skladov. V primeru javnega naročnika pa velja uredba o enotni metodologiji za izdelavo programov (UL RS 82/1998), ki med

drugim določa vsebino in vrste investicijske dokumentacije ter postopke in merila za ugotavljanje učinkovitosti, ki so podlaga za odločanje o investicijah.

Končni cilj je seveda izbira najprimernejše projektne rešitve. Strokovno najprimernejšo rešitev investitor praviloma poišče z izvedbo javnega natečaja, ki je obvezen, če je investitor dotičnega projekta država ali lokalna skupnost.

V fazi konstruiranja se izdelata:

- Načrte za pridobitev gradbenega dovoljenja
- Načrte za razpis
- Načrte za izvedbo

Po pozitivni oceni investicijskega programa se pristopi k izdelavi projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD); običajno ga izdelata projektant, ki je izdelal idejni načrt. Ta projekt mora vsebovati (Reflak in soavt., 2007): v splošnem delu podatke o projektu, projektantu, odgovornemu vodji projekta, lokacijski informaciji, opis nameravane gradnje, v posebnem delu pa mora obsegati zazidalno situacijo, mnenja soglasjedajalcev in ustrezne načrte.

S PGD mora biti pokazano, da bo bodoči objekt zgrajen skladno s prostorskimi akti in drugimi projektnimi pogoji, ter da bo izpolnjeval ostale bistvene zahteve.

Za izbiro izvajalca so potrebni še vsi potrebni projekti za razpis in končno projekti za izvedbo.

V fazi priprave na gradnjo se:

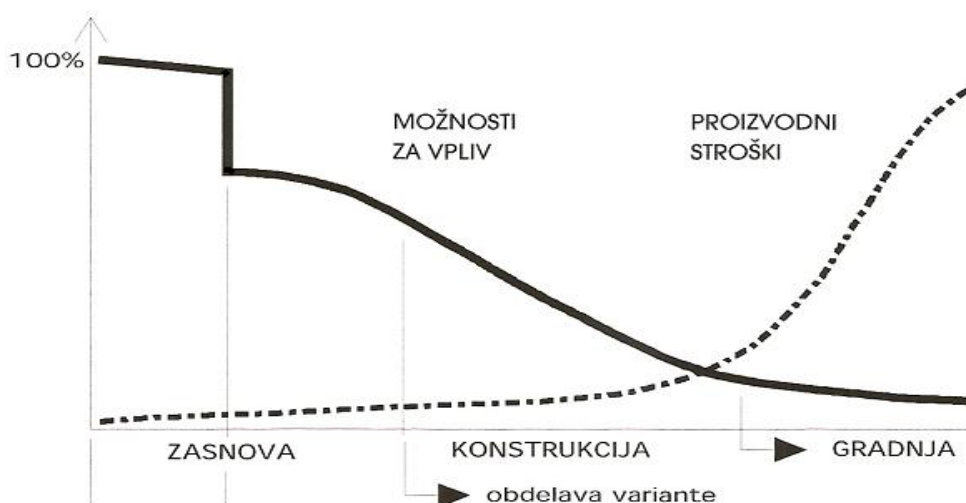
- sklene gradbena pogodba in objekt preda v izvedbo in
- pridobi gradbeno dovoljenje

Po pridobitvi gradbenega dovoljenja in razpisu ter izboru najugodnejšega izvajalca se sklene gradbena pogodba in objekt preda v izvedbo. Glavno vlogo pri tej fazi ima odgovorni vodja projekta.

Faza izvedbe obsega:

- Gradnjo objekta
- Primopredajo
- Poskusno obratovanje

Faza zajema gradnjo objekta v širšem pomenu besede (izvedba gradbenih, obrtniških in inštalacijskih del, sprotna kontrola objekta, tehnični pregled). Sledi primopredaja objekta, ki se izvede med naročnikom in izvajalcem in poskusno obratovanje objekta.



Slika 2: Odnos med možnostmi za vpliv in proizvodnimi stroški (Reflak in soavt., 2007)

Slika 2 prikazuje odnos med časom in možnostjo vpliva na nadaljnji razvoj projekta ter nastajajočimi stroški. Jasno je namreč razviden velik pomen začetnih stadijev projekta, to je zasnove in projektiranja. Ti dve fazi sta bistvenega pomena za rezultat projekta. S pravilno zasnovo, angažiranjem dobrih strokovnjakov in dobro pripravljenimi projekti lahko maksimalno pripomoremo k ekonomičnosti in kakovosti načrtovanega objekta. Z napačno izbrano varianto in slabim projektom ni mogoče zgraditi dobrega objekta. Napake projekta, ki so odkrite šele med gradnjo, nikakor ni mogoče povsem odpraviti, poleg tega vse spremembe projekta med gradnjo zahtevajo velike stroške, pogosto pa tudi časovno zakasnitev z izvedbo. Predpogoj za kakovosten in ekonomičen objekt je torej v pravilna zasnova in dobro pripravljeni projekti.

2.2.2 Značilnosti gradbenega projekta

Gradbeni projekti spadajo med najzahtevnejše projekte nasploh. Glavne lastnosti gradbenega projekta, po katerih se ta razlikuje od ostalih projektov, pa so (Šelih, 2005):

- Enkratnost in neponovljivost
- Kompleksnost in časovna obsežnost
- Velika finančna vlaganja
- Velik vpliv zunanjih pogojev
- Tako gradnja kot zgrajen objekt imata velik vpliv na okolje
- Veliko število udeležencev oz. sodelujočih pri projektu

2.3 Proces graditve

Graditev je proces, pod katerega se v širšem pomenu prišteva projektiranje, gradnjo ali rekonstrukcijo, uporabo in rušenje gradbenega objekta. Gradbene objekte v splošnem delimo na stavbe in inženirske gradbene objekte (Zakon o graditvi objektov, UL RS 120/2007), glede na zahtevnost izvedbe pa na zahtevne, manj zahtevne in enostavne gradbene objekte.

V celoten proces graditve je vključenih več udeležencev. Glavni od njih so:

- **Investitor (naročnik, kupec)**, to je pravna ali fizična oseba, ki graditev naroči; investitor je lahko javni (proračunski) ali zasebni (pravne ali fizične osebe)
- **Projektanti**, to so izdelovalci tehnično – ekonomske dokumentacije
- **Izvajalec**, ki je **prevzemnik del** in prevzame izvedbo objekta
- **Kooperanti**, to so podizvajalci, pogodbeniki, dobavitelji

Poleg naštetih se v procesu pojavi še mnogo drugih **neposrednih udeležencev**, kot so npr. revidenti, nadzorni inženirji, konzultanti, izvajalci preliminarnih raziskav, pa tudi mnogo **posrednih udeležencev**, kot npr. organi državne uprave, inšpektorji, urbanisti, komunalna in javna podjetja itd.



Slika 3: Krog procesa graditve (Reflak in soavt., 2007)

2.3.1 Organizacijske oblike graditve

Proces graditve je praviloma obsežen in po načinu organiziranja raznolik proces. Možnih je torej mnogo različnih organizacijskih struktur ali bolje rečeno mnogo različnih odnosov med udeleženci graditve. Glavna od spremenljivk organizacijskih oblik graditve je odločitev naročnika o tem, kolikšno mero odgovornosti in kompetenc namerava obdržati zase in koliko jih je pripravljen odstopiti drugim udeležencem tega procesa. Rodošek (1998) opisuje tri osnovne organizacijske oblike graditve:

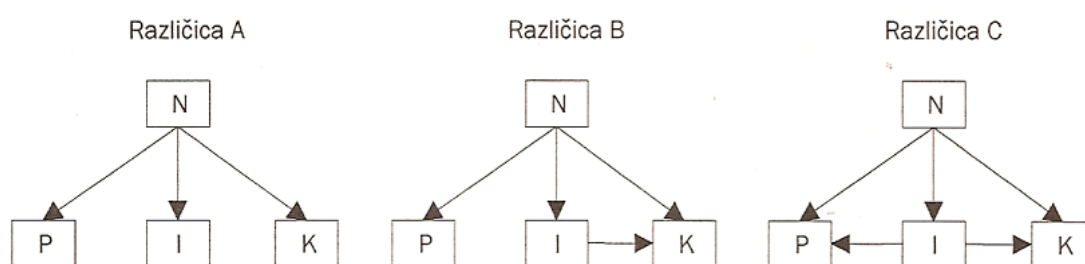
- **Naročniški** (direktni) pristop
- **Kombinirani** (naročniško – menedžerski) pristop
- **Menedžerski** (konzultantski) pristop

Navajam kratek opis posameznih organizacijskih struktur. Pri tem imajo oznake v sledečih shemah naslednji pomen:

N	.....	naročnik	K	.....	kooperanti in dobavitelji
P	.....	projektant	—————→	.....	pogodbeni odnos
I	.....	prevzemnik del	- - - - -→	.....	soglasja, konsultacije

Naročniški pristop

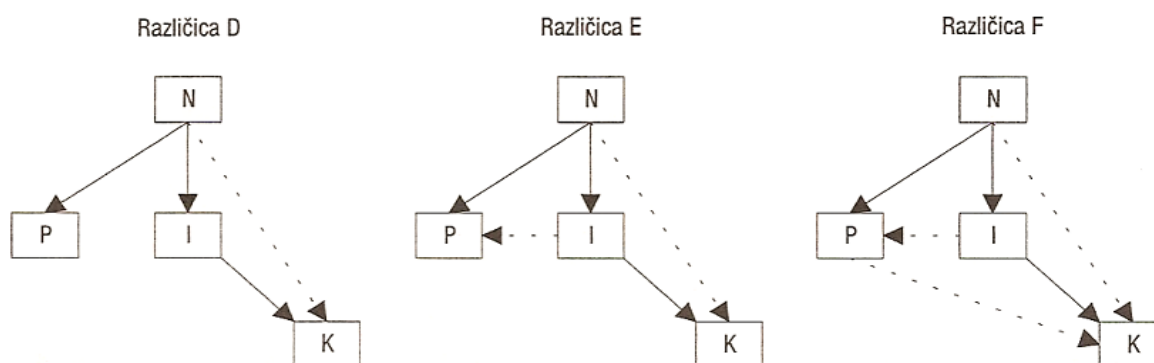
Bistvo te organizacijske oblike je v tem, da želi naročnik zadržati večino kompetenc v svojih rokah. Tovrstna organiziranost je uspešna v primeru, če naročnik sam razpolaga z strokovnjaki ustreznega profila in usposobljenosti. Ta pristop uporabljajo nekateri investitorji na državnem in lokalnem nivoju z namensko strogo opredeljenimi finančnimi sredstvi, sicer pa je ta oblika v navadi pri zasebni gradnji in manj obsežni gradnji.



Slika 4: Pogodbene organiziranosti po naročniškem pristopu (Rodošek, 1998)

Naročniško – menedžerski pristop

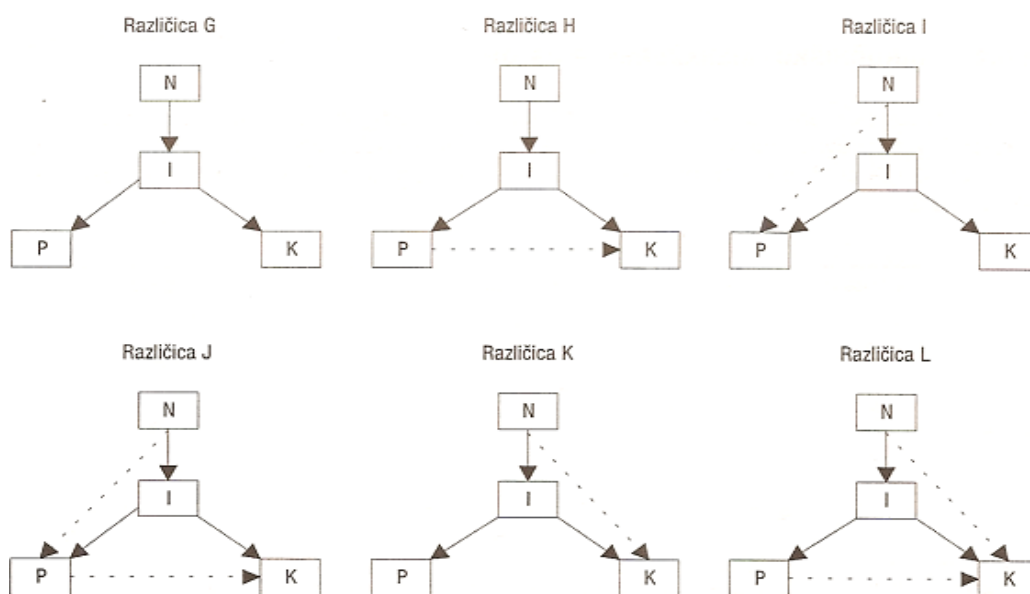
Naročnik želi del strokovnih odgovornosti za uspešnost graditve prenesti na prevzemnika (izvajalca), ki je za to bolj usposobljen. Zato naročnik ne vstopa v direkten pogodben odnos s podizvajalci.



Slika 5: Shema možnih pogodbenih organiziranosti po naročniško – menedžerskem pristopu (Rodošek, 1998)

Menedžerski pristop (»design build«)

Uporabljajo ga predvsem tisti naročniki, ki se nimajo možnosti oskrbeti z ustreznimi strokovnjaki ali pa se sami v proces ne želijo angažirati. V tem primeru je prevzemnik (izvajalec) neke vrste naročnikov agent, ima široka pooblastila, posledično pa lahko znatno prispeva k uspehu graditve.



Slika 6: Shema možnih pogodbenih organiziranosti po menedžerskem pristopu (Rodošek, 1998)

Prednost takšnega načina organiziranja procesa graditve je v tem, da ima izvajalec direkten pogodben odnos s projektantom, kar pomeni, da se lahko projektna rešitev prilagodi opremljenosti in strokovnemu znanju izvajalca. Tveganje za izvajalca se ustrezno zmanjša, zato lahko načeloma ponudi nižjo ceno kot v primeru naročniškega pristopa.

2.3.2 Pogoji za začetek gradnje

Izvajalec lahko prične z gradnjo, ko so izpolnjeni naslednji pogoji (Velkovich, 2009):

- Pridobljeno pravnomočno gradbeno dovoljenje (na lastno odgovornost investitorja se lahko začne z gradnjo po dokončnem gradbenem dovoljenju)
- Oz./ali pridobljeno gradbeno dovoljenje za gradnjo nezahtevnega objekta

- Oz./ali pridobljena predpisana soglasja za izvedbo vzdrževalnih del (na kulturno varovanih objektih) ali za gradnjo enostavnih objektov
- Sklenjena pisna gradbena pogodba z izvajalcem del
- Sklenjena pisna pogodba z nadzornikom
- Izdelana morata biti načrt organizacije gradbišča in varnostni načrt (praviloma naloga investitorja)
- Ureditev gradbišča (gradbiščna ograja in tabla, transportne poti, gradbeni dnevnik, projekt za izvedbo itd.)
- Prijava gradbišča inšpekciji za delo (najkasneje 15 dni pred začetkom del)
- Investitor mora nujno prijaviti začetek aktivnosti, pri katerih bodo delavci izpostavljeni azbestu pri delu

Če torej povzamem, vsak investitor oz. naročnik, ki želi na določenem zemljišču, na katerem ima pravico graditi, zgraditi ali rekonstruirati objekt, v prvi fazi potrebuje izdelano projektno dokumentacijo, na podlagi katere tudi pridobi ustrezna dovoljenja. Naslednja stvar, ki jo mora zagotoviti, je sklenitev pogodbe s pravno osebo (t.j. gradbenim podjetjem), ki se ukvarja z storitvijo gradnje oz. rekonstrukcije objektov. Pogoj za začetek gradnje oz. rekonstrukcije je še sklenitev pogodbe s pravnim subjektom, ki kot gospodarsko dejavnost opravlja storitev gradbenega nadzora.

2.3.3 Pridobitev gradbenega dovoljenja

Investitor pri pristojnem upravnem organu vloži zahtevano dokumentacijo, ki je predpogoj za izdajo gradbenega dovoljenja. Ta obsega projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD) in dokazilo o pravici graditi. Upravni organ pa mora pred izdajo ugotoviti še (Rakar, 2008):

- Ali je predviden objekt umeščen v prostor v skladu z določili prostorskih aktov
- Ali predviden objekt ne bo imel škodljivih vplivov na okolje: onesnaževanje naravnih virov, hrup, smrad, svetloba, zastiranje pogleda ipd.
- Ali bo predviden objekt varen, zanesljiv, stabilen, varčen glede porabe energije, zdravju neškodljiv ipd.

- Ali iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja izhaja, da bo zagotovljena minimalna komunalna oskrba objekta

Investitor, ki želi na določenem zemljišču graditi, mora torej na tej nepremičnini izkazati tudi pravico graditi. Za takšno dokazilo velja se šteje (<http://e-uprava.gov.si>):

- izpisek iz zemljiške knjige, iz katerega izhaja, da ima investitor na določeni nepremičnini lastninsko ali kakšno drugo stvarno oziroma obligacijsko pravico, ki mu omogoča gradnjo oziroma izvajanje del na takšni nepremičnini, ali
- notarsko overjena pogodba z dokazilom o vložitvi predloga za vpis pogodbe o pridobitvi lastninske ali kakšne druge stvarne oziroma obligacijske pravice na določeni nepremičnini v zemljiško knjigo, ki investitorju dovoljuje gradnjo oziroma izvajanje del na takšni nepremičnini, ali
- druga listina, ki v skladu z zakonom izkazuje pravico graditi oziroma izvajati dela na določeni nepremičnini

Gradbenega dovoljenja ni mogoče izdati, če investitor ne predloži ustrezne notarsko overjene pogodbe, ki je sposobna za vpis v zemljiško knjigo.

2.4 Vrste pogodb v gradbeništvu

Pri graditvi objektov torej v osnovi ločimo tri glavne tipe pogodb:

- Pogodba o izdelavi projektne dokumentacije
- Gradbena pogodba
- Pogodba o gradbenem nadzoru

Poleg navedenih se v gradbeništvu pogosto pojavlja tudi pogodba o svetovalnem inženiringu. Pod pojmom svetovalni inženiring razumemo nudenje strokovne (tehnične, ekonomske,...) in organizacijske pomoči v celotnem investicijskem procesu, torej od ideje do predaje objekta. Ključna področja storitev svetovalnega inženiringa so (<http://www.efcanet.org>):

- Svetovanje pri naročanju in izvedbi projekta
- Povezovanje nalog projektne in izvedbenega managementa

- Študije izvedljivosti projektov
- Izdelava idejne zasnova (idejni projekt)
- Izvedbeno projektiranje
- Proces izbire pogodbenikov in dobaviteljev
- Nadzor izvajanja pogodb ter nadzor nad gradnjo

V nadaljevanju se bom osredotočil na gradbene pogodbe, čeprav velja, da sta tako pogodba o projektiranju kot pogodba o nadzoru v tesni navezavi z gradbeno pogodbo, poleg tega njuna vloga v procesu graditve ni nič manjša. V nadaljevanju navajam kratek opis in značilnosti vsakega izmed treh glavnih tipov pogodb.

Še enkrat naj poudarim, da so zgoraj naštetimi tipi zgolj glavni tipi pogodb. V praksi obstajajo še druge vrste pogodb, ki se uporabljajo v gradbeništvu, kot npr. pogodba o tehničnem svetovanju, obrtniška in soizvajalska pogodba, pogodba o najemu delovne sile in/ali opreme, prodajna pogodba in druge.

2.4.1 Pogodba o izdelavi projekta

Pogodba o izdelavi projekta je pogodba, s katero se projektant zaveže izdelati določen projekt, naročnik pa se zaveže, da mu bo za to plačal določeno ceno (Reflak in soavt., 2008). Naloga projektanta je torej izdelava projektne dokumentacije, ki je predpogoj za začetek gradbenih del. Pojem projektne dokumentacije najlažje razložijo določbe Zakona o graditvi objektov (ZGO). Projektna dokumentacija je sistematično urejen sestav načrtov oz. tehničnih opisov in poročil, izračunov, risb ter drugih prilog, s katerimi se določijo lokacijske, tehnične, oblikovne in funkcionalne značilnosti nameravane in izvedene gradnje, ter obsega (UL RS 55/2008):

- Idejno zasnovo
- Idejni projekt
- Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD)
- Projekt za izvedbo (PZI)
- Projekt izvedenih del (PID)

Projektant je zavezan izdelati projektno dokumentacijo tako, da njena vsebina ustreza vsem zahtevam zakonskih in podzakonskih predpisov. Na podlagi teh projektov bo naročnik namreč zgradil ali adaptiral objekt. V kolikor projekt ni izdelan v skladu z določili ZGO-1, lahko pristojni organ zavrne izdajo gradbenega ali uporabnega dovoljenja, kar seveda pomeni dodatne zaplete oz. zamude pri procesu graditve ali rekonstrukcije.

Sicer pa v praksi obstajata tudi dva tipa »zloženih pogodb« in sicer **pogodba o projektiranju in nadzoru**, kjer sta projektant in nadzor ista oseba oz. pravni subjekt, ter **pogodba o projektiranju in gradnji** (»design build«). Ta tip pogodbe je v praksi za nekatere vrste objektov precej pogost.

2.4.2 Gradbena pogodba

Gradbeno pogodbo definira prvi odstavek 649. člena Obligacijskega zakonika (OZ, UL RS 97/2007) kot podjemno pogodbo, s katero se izvajalec zavezuje, da bo po določenem načrtu v dogovorjenem roku zgradil gradbeni objekt na določenem zemljišču ali da bo na takem zemljišču oz. na že obstoječem objektu izvedel kakšna druga gradbena dela, naročnik pa se zavezuje, da mu bo za to plačal določeno ceno. Stranki gradbene pogodbe sta torej izvajalec in naročnik. Izvajalec se s pogodbo zaveže za naročnika zgraditi oz. rekonstruirati objekt v skladu s projektno dokumentacijo in pravili stroke, pri čemer je samostojen, saj delo opravlja kot profesionalna oseba in zanj tako tudi odgovarja. Po drugi strani naročnik od izvajalca zahteva, da zgradi ali rekonstruira objekt oz. da izvede vsa potrebna gradbena dela. Obveza naročnika je, v primeru, da izvajalec korektno opravi vsa pogodbeno določena dela, plačilo pogodbeno določene cene. Več o gradbenih pogodbah pa v naslednjem poglavju.

2.4.3 Pogodba o nadzoru nad gradnjo

Pogodbo o nadzoru nad gradnjo se lahko opredeli kot pogodbo, s katero se nadzorni inženir samostojno in po pravilih stroke zaveže nadzirati izvajanje gradbenih del ter preverjati strokovnost izvedenih del, vgrajenih materialov, inštalacij in tehnoloških naprav ter njihovo skladnost s projektno dokumentacijo, naročnik pa se za takšno storitev zaveže plačati pogodbeno dogovorjeno ceno (Reflak in soavt., 2007). Nadzorni inženir torej ne izvaja

gradnje, ampak nad gradnjo izvaja nadzor, s katerim zagotovi, da so dela na objektu izvršena skladno s pravili stroke. Nadzornik ima lahko v skladu s pogodbo o nadzoru več obveznosti, običajne obveznosti gradbenega nadzora pa so (Reflak in soavt., 2008):

- Nadzor, ali izvajalec opravlja delo skladno s projektno dokumentacijo
- Nadzor nad kakovostjo opravljenih del, izvedbo inštalacij, uporabljenih materialov,...
- Nadzor nad izvajanjem del po terminskem planu
- Nadzor skladnosti dela izvajalcev z interesom naročnika

Nadzor je sicer naročniku dolžan redno poročati o ugotovitvah pri opravljanju nadzora, zavezan je tudi k pojasnilni dolžnosti. Kot opombo ni odveč dodati, da zakon določa, da izvajalec nikoli ne more biti hkrati tudi nadzornik, lahko pa sta projektant in nadzornik ista oseba.

3 GRADBENE POGODBE

3.1 Pojem in pravni viri gradbene pogodbe

Gradbena pogodba je posebna oblika podjemne pogodbe, s katero se izvajalec zavezuje, da bo po določenem načrtu v dogovorjenem roku zgradil gradbeni objekt na določenem zemljišču ali da bo na takem zemljišču oz. na že obstoječem objektu izvedel kakšna druga gradbena dela, naročnik pa se zavezuje, da mu bo za to plačal določeno ceno.

Pravni viri gradbene pogodbe so (Plauštajner, 2007):

- Obligacijski zakonik (OZ), člani od 649. do 665.
- Posebne gradbene uzance (PGU) iz leta 1977
- Tuji pravni viri, npr. FIDIC
- Avtonomne definicije strank

V kolikor v gradbeni pogodbi ni posebnih določil, zanjo veljajo določila Obligacijskega zakonika. Pogodbeni stranki, to sta naročnik (t.j. investitor ali njegov pooblaščenec) ter izvajalec morata skleniti gradbeno pogodbo za vsa dela, bodisi gradbena, obrtniška ali inštalacijska, kadar so predmet pogodbe obsežnejša in zahtevnejša dela.

Gradbena pogodba ima kot posebna vrsta podjemne pogodbe iste splošne značilnosti kot podjemna pogodba. Zato se tudi pri razlaganju posameznih določb gradbene pogodbe uporabljajo določila podjemne pogodbe.

3.1.1 Podjemna pogodba

V zvezi z definicijo gradbene pogodbe se pojavi tudi pojem podjemne pogodbe. Podjemno pogodbo natančno opredeljuje Obligacijski zakonik v svojem 11. poglavju, v določbah od 619. do 648. člena. S podjemno pogodbo se podjemnik zavezuje opraviti določen posel, kot je

izdelava ali popravilo kakšne stvari, kakšno telesno ali umsko delo ipd., naročnik pa zavezuje, da mu bo za to plačal (OZ, 619. člen).

Iz opredelitve podjemne pogodbe je v grobem razvidno, da razlika med podjemno in gradbeno pogodbo izhaja iz zahtevnosti in obsežnosti del, ki jih obravnavata. Predmet gradbene pogodbe je praviloma izgradnja ali rekonstrukcija objekta kot celote oz. izvedba drugih obsežnih gradbenih del, medtem ko so predmet podjemne pogodbe praviloma manj obsežna in enostavnejša dela, kot je npr. izdelava ali popravilo določene stvari. Drugače povedano, dela, ki so predmet gradbene pogodbe, so bistveno zahtevnejša od tistih, ki so predmet podjemne pogodbe, poleg tega zahtevajo večje število izvajalcev, projekte in dovoljenja ipd. Posledično so večje tudi investicije, pogodbene stranke so pri gradbenih pogodbah dlje v poslovnem razmerju, kar pomeni tudi večja poslovna tveganja za vse stranke gradbene pogodbe.

Ločevanje, kdaj gre za podjemno in kdaj za gradbeno pogodbo, je včasih težavno, saj ni mogoče enostavno določiti meje med njima. To je potrebno presojati od primera do primera, pri čemer se upošteva zakonska določila Obligacijskega zakonika, ki govori o gradnji in njenih značilnostih.

Tako lahko v sodni praksi najdemo sledeče primere, ki ilustrirajo razmerje med podjemno in gradbeno pogodbo:

»Glede na naravo dogovorjenih del (prekrivanje strehe) je mogoče sklenjeno pogodbo opredeliti le kot pogodbo o delu (600 člen ZOR in nasl.) in ne kot gradbeno pogodbo, kot v reviziji zmotno zatrjuje tožena stranka. Prekritje strehe ni gradnja. Zato za pogodbo, s katero se dogovori prekritje strehe, ni predpisana pismena oblika, pa tudi gradbene uzance, na katere se revizija izrecno sklicuje, ne pridejo v poštev« (Sodba VS Sl II Ips 49/99 z dne 12.1.2000).

KOMENTAR: Po mnenju sodišča se glede na obseg in vrsto storitve pogodbo smatra kot pogodbo o delu. Obrtniškega dela, ki je le eno od del, potrebnih za realizacijo objekta, ne moremo smatrati kot gradnjo – posledično se tožena stranka ne more sklicevati na določila, ki sicer veljajo za gradbeno pogodbo.

»Teracerska in keramična dela kot zaključna in obrtna dela, ki se samostojno izvajajo v velikem obsegu na standarden serijski način na poslovni zgradbi, so gradbena dela na obstoječem objektu. Zato je pogodba, na podlagi katere se dela izvajajo, gradbena pogodba (VS Maribor, Cpg 23/82 z dne 17.11.1982, GV 48/84, str. 54)

KOMENTAR: Glede na to, da gre za obrtniška dela, ki se izvajajo na poslovni stavbi, to pomeni **v velikem obsegu** (zahtevnost del, predvidoma veliko število udeležencev, visoki pogodbeni zneski...), poleg tega pa **samostojno od ostalih del**, sodišče ta dela smatra kot gradbena dela, sklenjeno pogodbo pa kot gradbeno pogodbo.

»Glede na pravno prakso bi lahko rekli, da se taka pogodba lahko sklene za dela, za izvajanje katerih zadostuje lokacijska informacija ali pa se dela lahko začno izvajati brez potrebne pridobitve gradbenega dovoljenja ali lokacijske informacije« (Velkovich, 2007).

Bistvene razlike med gradbeno in podjemno pogodbo

Ločnico med gradbeno in podjemno pogodbo je torej včasih težko potegniti. Povzeti pa je mogoče nekatere glavne vsebinske razlike (Plauštajner, 2007):

- Zahtevnost del po obsegu in tehnični izvedbi – predmet gradbene pogodbe je po obsegu in zahtevnosti večji
- Čas trajanja obveznosti; gradnja praviloma traja dlje časa
- Povečano število škodnih primerov pri gradnji
- Škode se lahko pojavijo več let po končani gradnji
- Izvajalec pri gradbeni pogodbi nima zakonite zastavne pravice za zavarovanje svojih plačil, podjemnik pa jo ima (po 647. členu OZ)
- Izvršitev celotnega posla tretjemu ni možna

3.2 Posebne gradbene uzance

Uzance so v širšem pomenu besede uzakonjeni poslovni običaji, ki so zbrani, sistematizirani na določenem področju, panogi ali vrsti pravnih razmerij in jih izda bodisi Gospodarska zbornica, bodisi združenja javnega ali poljavnega značaja ali pa državni organ. Uzance so organizacijsko tehnično primerljive s pravnimi pravili. (Grilc, 2009).

Poleg gradbenih uzanc poznamo tudi druge, kot npr. luške uzance, gostinske uzance, borzne uzance in še mnoge.

Posebne gradbene uzance (PGU) bolj natančno in konkretno urejajo posamezna vprašanja kot OZ. Na podlagi 12. člena OZ se namreč v pogodbenih razmerjih med gospodarskimi subjekti, ko se presojuje njihova ravnanja, upoštevajo tudi uzance. Po tem pravilu se PGU uporabljajo za presojo vsebine medsebojnih pravic in obveznosti pogodbenih strank glede vprašanj, ki jih urejajo podrobneje kot OZ, četudi se stranki za uporabo uzanc nista izrecno dogovorili. Seveda se določbe PGU uporabljajo le, če pogodbeni stranki v določeni situaciji ne dosežeta drugačnega soglasja (Reflak in soavt., 2007).

Pogodbeni stranki lahko uporabo uzanc tudi izključita, vendar le tako, da njihovo izključitev v pogodbo izrecno navedeta (zapišeta).

Gradbene uzance obsegajo 25 osnovnih določil oz. določb, ki so podrobneje definirane v 127-ih členih. Vsebina gradbenih uzanc obsega (Velkovich, 2007):

- I. Splošne določbe (10 členov)
- II. Sestavni deli pogodbe (2 člena)
- III. Proučevanje in sprememba tehnične dokumentacije (5 členov)
- IV. Odmik od predmeta pogodbe (4 člani)
- V. Cene (14 členov)
- VI. Roki za izvajanje del (9 členov)
- VII. Uvedba izvajalca v posel (3 člani)
- VIII. Odstopitev del drugemu (3 člani)
- IX. Pogodbena kazen (7 členov)

- X. Plačila (12 členov)
- XI. Začasna ustavitev izvajanja del (5 členov)
- XII. Kakovost del in materiala (8 členov)
- XIII. Garancija za kakovost izvedenih del (9 členov)
- XIV. Material in oprema, ki jo nabavlja naročnik (3 člani)
- XV. Zavarovanje (2 člana)
- XVI. Riziko (2 člana)
- XVII. Strokovno nadzorstvo naročnika (5 členov)
- XVIII. Odgovornost izvajalca za trdnost in varnost objekta (3 člani)
- XIX. Varnostni ukrepi (2 člana)
- XX. Zavarovanje in čuvanje gradbišča (1 člen)
- XXI. Sprejem in izročitev izvedenih del (6 členov)
- XXII. Dokončen obračun (6 členov)
- XXIII. Posledice, če se pogodba razdre (4 člani)
- XXIV. Ureditev gradbišča (1 člen)
- XXV. Končna določba (1 člen)

3.3 Posebnosti gradbenih pogodb

Tveganje

Kot je že znano, so predmet gradbene pogodbe obsežna in kompleksna dela, ki praviloma trajajo daljši čas. Pri delih sodeluje veliko število udeležencev, poraba materiala je velika, organizacija del je zahtevna, izvajanje posameznih del je mnogokrat pogojeno z vremenskimi razmerami, ipd. Posledično so investicije velike, ravno tako tveganja za vse udeležene.

Bistvo vseh pogodb pa je prav zavarovanje teh tveganj, pri gradbenih pogodbah bolje rečeno dogovoriti se o delitvi tveganj. Z drugimi besedami, gradbene pogodbe so primarno namenjene obvladovanju tveganj, ki so zaradi velikih finančnih vložkov, časovne obsežnosti (inflacija, sprememba razmer na trgu, nepredvidljivi dogodki, nepredvidljive vremenske razmere) in velikega števila udeleženih (številna pravna razmerja, dolžnosti, obveznosti), še posebej velika.

Pisna oblika gradbene pogodbe

V drugem odstavku 649. člena Obligacijskega zakonika je določeno, da mora biti gradbena pogodba sklenjena v pisni obliki. Pisni morajo biti tudi aneksi k dani pogodbi. V kolikor gradbena pogodba ni sklenjena v pisni obliki, nima pravnega učinka.

Razlogov za obveznost pisne oblike je več; gradbena pogodba praviloma obsega precejšnje število določb, ki bi jih bilo v primeru spora med strankama zelo težko dokazovati brez ustreznega pisnega dokaza. Drugi razlog je v časovni obsežnosti del; od sklenitve pogodbe pa do zaključka del preteče praviloma daljše časovno obdobje, v tem času pa bi lahko bile določene sestavine pogodbe, v kolikor ne bi bile zapisane, pozabljene. Nenazadnje pa je vrednost gradbenih del povečini tako velika, da pisna oblika pogodbe pomaga pri resnosti dogovarjanja. Poudarja se predvsem interes strank, natančna evidenca med strankama.

Obligacija uspeha

S podpisom gradbene pogodbe se izvajalec zaveže k **obligaciji uspeha**. Predmet obveznosti stranke pri obligaciji uspeha ni zgolj to, da delo opravlja, temveč to, da delo tudi dokonča in to popolnoma v skladu z naročnikovimi interesi. Tveganje uspeha celotnega posla je torej na strani tiste stranke, ki mora opraviti določeno izpolnitev, to je na izvajalcu. Drugače povedano, izvajalec gradbenih del se s podpisom gradbene pogodbe zaveže, da bo pogodbeni dela opravil skladno z vsemi pogodbenimi dogovori in pravili stroke. Takrat pa nastopi tudi dolžnost naročnika, da izvajalcu pošteno izplača pogodbeno dogovorjeno ceno. V kolikor izvajalec ni v celoti opravil svojih obveznosti, naročnik ni dolžan (v celoti) plačati za opravljeno delo.

Gradbena pogodba oz. v njej določena obligacija uspeha torej obravnava izvajalca kot pogodbeno stranko, ki je strokovna in kompetentna izvršiti predmet pogodbe (gradbeni objekt), naročnika pa kot (pravno ali fizično) osebo, ki se na gradnjo ne spozna.

Za boljšo ponazoritev naj omenim drug primer oz. vrsto obligacije, obligacijo prizadevanja. »Izvajalec« je v tem obligacijskem razmerju zavezan storiti vse, torej prizadevati si, da doseže

dogovorjen cilj, ni pa obvezan zanj jamčiti (npr. odvetnik, ki zagovarja klienta). Tveganje v tem primeru torej ni na strani »izvajalca«, ampak naročnika.

3.4 Sestavine gradbene pogodbe

Sestavine gradbene pogodbe v prvi vrsti določajo gradbene uzance. Sestavni deli gradbene pogodbe so tako (11. uzanca PGU):

- 1) Tehnična dokumentacija z vsemi grafičnimi, računskimi in opisnimi prilogami, potrebnimi za izvajanje del, ki so predmet pogodbe
- 2) Posebni in drugi pogoji naročnika, ki so določeni v pogodbi
- 3) Načrt dinamike del je sestavni del pogodbe, če pogodbeniki tako določijo

Sicer pa oblika gradbene pogodbe ni predpisana. Za sklenitev pogodbe zadostuje že zapis pogodbe z opisom del, ceno in rokom dokončanja del. Seveda pa tak način sklepanja pogodb ni dober, saj je potrebno pogodbo v bistvenih elementih sestaviti kar se da podrobno in razumljivo. Pri tem je potrebno sestavljanje sleherne pogodbe prilagoditi specifičnosti predmeta pogodbe. Sestavljanje pogodb naj torej ne bo šablonsko, temveč prilagojeno situaciji, od primera do primera.

Osnovni elementi gradbene pogodbe za izvajanje del so (Velkovich, 2009):

- Določitev pogodbenih strank
- Predmet pogodbe
Predmet pogodbe je gradnja ali rušitev stavbe ali dela stavbe. Predmet pogodbe je nujen za veljavnost pogodbe in je določen s projektno dokumentacijo in popisom del.
- Projekt za razpis, projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja, projekt za izvedbo
Izvajalec mora graditi skladno s projektom, in skladno z gradbenim dovoljenjem.
- Gradbeno dovoljenje
- Popis del s ponudbenim predračunom
- Določitev kakovosti izvedenih del in uporabljenih materialov; obveznost izvajalca
- Uvedba izvajalca v posel

- Načrt organizacije gradbišča, ureditev gradbišča, varnostni elaborat, načrt varstva pri delu
Izvajalec mora gradbišče urediti skladno z načrtom organizacije gradbišča in/ali varnostnim načrtom.
- Plan delovne sile, plan materialov, plan mehanizacije
- Seznam podizvajalcev
- Proučitev tehnične (projektne) dokumentacije izvajalca
Izvajalec je dolžan pred začetkom gradnje proučiti projektno dokumentacijo in opozoriti naročnika na nepravilnosti v tej dokumentaciji
- Pogodbena cena, način obračuna cen
- Način plačevanja, predujem, zavarovanje plačil, bančne garancije
- Pogodbena kazen za napake
Za ugotovljene napake ima investitor pravico od izvajalca zahtevati njihovo odpravo, v nasprotnem primeru je upravičen do znižanja kupnine; ima pa tudi pravico do povračila dejanske škode oz. izgubljenega dobička
- Roki izvedbe, podaljšanje rokov, kazen za zamudo, premije
Kazen zaradi prepozne izpolnitve del je po določenih PGU omejena na 5% pogodbene vrednosti (v praksi bolj pogosto na 10% pogodbene vrednosti). Če uzance niso dogovorjene, se pogodbena kazen določi sporazumno.
- Zavarovanje rokov in kakovosti del
- Garancija
- Odprava pomanjkljivosti
- Zavarovanje, varovanje gradbišča
- Nadzor
Pooblastila nadzora so določena v Zakonu o graditvi objektov (ZGO); ostala morebitna pooblastila se določi v pogodbi.
- Obveznost vodenja gradbenega dnevnika, način medsebojnega obveščanja pogodbenih strank
- Obveznost vodenja knjige obračunskih izmer
- Sprememba obsega del, dodatna dela

Za vsako spremembo del mora izvajalec pridobiti pisno soglasje naročnika. Dodatna dela mora investitor oz. njegov pooblaščenec naročiti pisno.

- Nujna nepredvidena dela

Izvajalec lahko izvede nepredvidena dela brez soglasja investitorja, kadar jih je nujno opraviti, da bi bila zagotovljena stabilnost objekta ali da ne bi nastala škoda, ki ji lahko botruje nepričakovan dogodek. Mora pa o tem čim prej obvestiti investitorja.

- Višja sila

- Obveznost izročitve dokazil o kakovosti projekta, izvedenih del in sodelovanje na tehničnem pregledu

- Začasna ustavitev in nadaljevanje del

- Primopredaja del

- Odstop od pogodbe

- Uporaba uzanc

- Začetek veljavnosti pogodbe

- Reševanje sporov, arbiter

3.5 Vrste gradbenih pogodb glede na ceno

Po sklenitvi gradbene pogodbe nastopi obveznost izvajalca, da na dogovorjen dan prične z delom in ga skladno z projektno dokumentacijo in pravilih stroke v pogodbeno določenem roku tudi konča. Pogodbena zaveza naročnika pa je, da izvajalcu za opravljeno delo plača dogovorjeno ceno.

Kljub temu, da določitev višine plačila za opravljeno delo ni bistvena sestavina gradbene pogodbe, prevladujejo pogodbe, v katerih je cena dogovorjena. Glede na način plačila oz. način določitve pogodbene cene obstajajo trije načini (Reflak in soavt., 2007):

- **Cena na enoto mere**
- **Skupaj dogovorjena cena**
- **Cena s klavzulo »ključ v roke«**

Prvi dve opciji, cena na enoto mere ter skupaj dogovorjena cena, sta obravnavani v 654. členu OZ in v 22. uzanci Posebnih gradbenih uzanc (PGU), cena s klavzulo »ključ v roke« pa posebej obravnava 659. člen OZ ter uzanca 34 PGU. Slednjo bom sicer bolj natančno obravnaval v naslednjem poglavju.

Cena na enoto mere

Pri tako sklenjenih pogodbah je cena del določena glede na mersko enoto opravljenega dela. Izvajalec je torej plačan za vsako enoto dela (npr. polaganje keramike **na enoto kvadratni meter**), ki ga je izvršil, ne glede na to, kolikšno količino predvideva popis oz. kolikšno količino je izvajalec predvidel v svoji ponudbi.

Izvajalec je upravičen do plačila za delo in material, ki ga je dejansko porabil. To pomeni, da ima pravico do plačila vseh **presežnih del**, t.j. vseh del, ki presegajo pogodbeno določene količine. Prav tako ima pravico do plačila vseh **nepredvidenih del**, t.j. del, ki v pogodbi niso predvidena, pa jih je treba izvesti. Velja pa tudi obratno: če je izvajalec za dokončanje del porabil manj materiala oz. časa, kot ga je predvidel v ponudbi, je spet upravičen le do plačila dejansko porabljenega materiala oz. časa. To pomeni, da ni upravičen do plačila za **manjkajoča dela**.

Pri tovrstni določitvi cen je pomembno vodenje knjige obračunskih izmer. Na ta način se zagotovi pregled nad količino izvedenih del, pa tudi pregled nad spremembami in odstopanji od projekta za izvedbo, spremembami uporabljenega materiala in opreme, evidentirajo se izvedena dela, ki se po končanju del sicer ne vidijo ipd. Voditi jo je treba začetki takoj po začetku prvih aktivnosti na objektu in to nadalje vsak dan, ko se dela izvajajo.

V zvezi s presežnimi in manjkajočimi deli govori zadnji odstavek 22. uzance PGU. Navaja, da lahko naročnik oz. izvajalec zahtevata spremembo cene za enoto dela, če dejansko izvedena količina del presega 10% pogodbeno določenih del. To pa zato, ker je upravičeno smatrati, da bi izvajalec ob predvidevanju manjše ali večje količine del že v ponudbi drugače določil ceno postavke. Ob predvidevanju večje količine bi najbrž postavil nižjo ceno, ob predvidevanju

manjše količine pa bi se najbrž odločil za nekoliko višjo ceno postavke. Seveda pa upoštevanje te uzance ni obvezujoče, stranki lahko dogovor dosežeta drugače.

Skupaj dogovorjena cena

Pri tako sklenjenih pogodbah se cena določi v enem skupnem znesku za celoten objekt. To pomeni, da je izvajalec plačan za določeno delo na objektu po fiksni ceni, brez ugotavljanja manjkajočih oz. presežnih del (npr. izvedba elektroinstalacij po ceni X evrov za celoten objekt). Obstaja torej tveganje na račun presežnih del s strani izvajalca in tveganje na račun manjkajočih del s strani naročnika. Izvajalec na sebi nosi tudi tveganje za vsa **nepredvidena predvidljiva** dela, za katere je ob sklenitvi pogodbe vedel oz. bi moral vedeti, da se morajo izvesti. V skupnem znesku dogovorjena cena namreč zajema tudi ta dela. Za druga nepredvidena dela, ki niso predmet prvotne pogodbe, se cena določi naknadno. Je pa izvajalec upravičen do zahteve po spremembi cene v primeru **nepredvidljivih** del, t.j. del, ki jih izvajalec kljub strokovnosti in izkušnosti ni mogel predvideti vnaprej.

Cena s klavzulo »ključ v roke«

Izvajalec se pri tovrstnih pogodbah zaveže, da bo izvedel vsa dela, ki so potrebna za izgradnjo in uporabo nekega celotnega objekta. Izvajalec je torej zavezan izvesti celoten kompleks storitev, v katerega so vključena tudi vsa presežna in nepredvidena dela. Posebej se plačajo le naknadna dela, ki ne spadajo v krog pogodbenih del. Več o tovrstnih pogodbah pa v naslednjem poglavju.

3.6 Sprememba pogodbeno določene cene

Ena od glavnih specifik gradbenega projekta je časovna obsežnost. Vsaka od gradenj terja svoj čas, zato obstaja določena stopnja tveganja za spremembe na trgu, to je inflacijo. Tako se pogoji v času od sklenitve pogodbe pa do dokončanja del lahko bistveno spremenijo. Najpogostejša posledica tega je, da se cene za posamezne surovine oz. elemente povišajo, kar bremeni izvajalca del. Možen pa tudi obraten scenarij, in sicer ta, da cene za elemente padejo. Tovrstne okoliščine obravnava tako OZ v svojem 655. členu, kot tudi gradbene uzance.

3.6.1 Stališče Obligacijskega zakonika

Zvišanje pogodbene cene

Obligacijski zakonik dopušča zvišanje cene s strani izvajalca v primeru (OZ, 655. člen):

- Če v pogodbi ni posebnih določil glede sprememb cen ter če je izvajalec svoje pogodbene obveznosti opravil v roku, lahko izvajalec zahteva višjo ceno za dela zaradi zvišanja cen elementov, na podlagi katerih je bila določena, če bi morala biti cena za dela višja za več kot 2 odstotka. Dopušča pa zakon v tem primeru možnost, da pogodbeni stranki v pogodbi to uredita drugače.
- Če v pogodbi ni posebnih določil glede sprememb cen, izvajalec pa zamuja z deli po lastni krivdi, lahko zahteva zvišanje cene za dela, v kolikor so se v času od sklenitve pogodbe pa do pogodbeno določenega roka za dokončanje del, cene za elemente, na podlagi katerih je bila prvotna cena določena, zvišale za toliko, da bi morala biti cena za dela višja za več kot 5 odstotkov. Seveda pa se izvajalec ne more sklicevati na povišanje cen, do katerega je prišlo potem, ko je že bil v zamudi.
- Stranki gradbene pogodbe se lahko dogovorita in v pogodbo zapišeta tudi, da se cena za dela ne bo spremenila, četudi bi se po sklenitvi pogodbe zvišale cene za elemente, na podlagi katerih je bila določena. Tudi pri tako imenovanem dogovoru o fiksni in nespremenljivi ceni, OZ izvajalcu daje pravico do dviga cene za dela v primeru, če so se cene za elemente, na podlagi katerih je bila določena cena za dela, zvišale za toliko, da bi morala biti le-ta višja za več od 10 odstotkov. Tudi v tem primeru velja, da izvajalec ni upravičen do dviga cene za dela, če so se elementi podražili v času, ko je bil že v zamudi.

Pri vseh zgoraj navedenih primerih velja, da lahko izvajalec zahteva le **razliko v ceni del, ki presega 2, 5 ali 10 odstotkov.**

PRIMER: Izvajalec je z naročnikom podpisal pogodbo o izdelavi določenih del. Kmalu po začetku del (npr. armiranobetonska dela) so se znatno podražili elementi (npr. konstrukcijsko jeklo). Izvedba del bi morala biti po teh podražitvah zato dražja za 3,5 odstotka. Ker je

izvajalec z delom končal v določenem roku, je tako upravičen do 1,5 odstotnega zvišanja cene za vgrajen material.

Odstop od pogodbe

V primeru, da se cena zaradi razmer na trgu nesorazmerno zviša, ima naročnik po 657. členu OZ pravico, da od pogodbe odstopi. Pojem »nesorazmernega zvišanja« je težko opredeljiv in se presoja od primera do primera. Lahko bi ga opredelili kot tolikšno zvišanje cen, ki ga naročnik nikakor ni predvideval ob sklenitvi pogodbe. Vsak naročnik si namreč ob podpisu pogodbe začrta nek okvir stroškov, ki jih je še pripravljen nositi. Če je zvišanje cen tolikšno, da preseže to mejo, mu zakon daje pravico do odstopa od pogodbe. Takšna pogodba ni v skladu z naročnikovimi željami, zato je nesmiselno in tudi nepravilno ohraniti v veljavi takšno, kakršna je.

Breme neugodnosti, ki ga prinese takšna situacija in za katero ni kriva nobena od pogodbenih strank, nosita obe stranki. Naročnik mora takoj, ko je izvedel za zvišanje cen elementov, na katerih temelji cena del, obvestiti izvajalca o nameri, da želi odstopiti od pogodbe. Izvajalec ima pravico do plačila za vsa dela, ki jih je do preklica pogodbe opravil. Prav tako ima pravico do povračila za nujne stroške, kot so neamortizirana vrednost pripravljanih del, izdatke za ureditev gradbišča ter stroške v zvezi z zavarovanjem gradbišča. Dolžnost izvajalca na podlagi 125. uzance PGU pa je, da v primeru prenehanja veljavnosti pogodbe, zavaruje že izvedena dela pred propadanjem. Tovrstne stroške v takem primeru nosi naročnik; izvajalec jih mora plačati v primeru, če je do odstopa od pogodbe prišlo po njegovi krivdi.

Znižanje pogodbene cene

Naročnik ima v primeru znižanja cen elementov na podlagi 658. člena OZ pravico zahtevati ustrezno znižanje dogovorjene cene za dela v primeru:

- Če so se v času od sklenitve pogodbe do izpolnitve dogovorjenih del cene za elemente, na podlagi katerih je bila določena cena za dela, znižale za več kot 2 odstotka, ob dejstvu, da je izvajalec z deli končal v dogovorjenem roku.

- Če je bilo v pogodbi sklenjen dogovor o fiksni ceni, dela pa so bila opravljena v dogovorjenem roku, ima naročnik pravico do znižanja dogovorjene cene za dela v primeru, da so se cene za elemente, na podlagi katerih je bila določena, toliko znižale, da bi bila cena za več kot 10 odstotkov nižja.

Naročnik je upravičen le do zmanjšanja **razlike v ceni del, ki presega 2 oz. 10 odstotkov.**

- Če je izvajalec v zamudi, ima naročnik pravico do sorazmernega znižanja cene za dela za vsako znižanje cene za elemente, na podlagi katerih je bila ta cena določena.

3.6.2 Stališče gradbenih uzanc

Za razliko od obligacijskega zakonika, gradbene uzance nimajo ločenih določil za zvišanje oz. znižanje pogodbene cene. Vsebujejo pa določila za spremembo pogodbene cene v primeru izrednih dogodkov, t.j. v primeru takšnih okoliščin, ki jih ob sklenitvi pogodbi ni bilo mogoče predvideti, ob nastanku pa se jim ne izogniti, niti odvrniti njihovega učinka.

Za izredne dogodke se štejejo zlasti (23. uzanca PGU):

- Ukrepi, določeni z akti pristojnih organov
- Sprememba cen za material in storitve drugih na trgu
- Sprememba življenjskih stroškov
- Pogoji za izvajanje del v zemlji ali vodi, ki niso bila predvidena s tehnično dokumentacijo

V primeru spremenjenih cen materiala in storitev drugih na trgu sme pogodbenik zahtevati spremembo cene (24. uzanca PGU):

- Če se cene za posamezne vrste materiala oz. storitev spremenijo za več kot 5%, ali
- Če skupna sprememba cen za vse vrste materiala ali storitev znaša več kot 3%, ali
- Če se s skupno spremembo cen za material in storitve spremeni cena pogodbenih del za več kot 2%

Sprememba pogodbene cene zaradi porasta ali zmanjšanja življenjskih stroškov se lahko zahteva, če se življenjski stroški spremenijo za več kot 5%. Sprememba življenjskih stroškov se ugotavlja po podatkih pristojnega organa za statistiko (25. uzanca PGU)

Seveda se v primeru, da je sprememba cene upravičena, upošteva le **razlika v ceni**, ki presega v zgornjih odstavkih navedene odstotke. Pogodbenu ne more zahtevati spremembe cene zaradi spremenjenih okoliščin, ki so nastale po preteku roka, določenega za izpolnitev njegove obveznosti, razen, če je za zamudo kriva druga pogodbeni stran. V vsakem primeru pa se lahko zahteva sprememba pogodbene cene, če gre za spremenjene okoliščine, ki bi nastopile kljub temu, da je bila pogodbeni obveznost izpolnjena v predvidenem roku (27. uzanca PGU).

3.7 Odmik od načrta

Vsa dela, ki so predmet gradbene pogodbe, morajo biti izvedena po nekem načrtu, to je v skladu s projekti. Zaradi različnih okoliščin se lahko pripeti, da se želi izvajalec odmakniti od načrta (npr. pomanjkanje materiala na trgu, ki bi po načrtu moral biti vgrajen ali drugačni pogoji dela od planiranih). Sprememba poteka oz. zamenjava se v takšnem primeru lahko izvrši, ampak samo v primeru, če izvajalec o nameri spremembe pisno obvesti naročnika in si od njega pridobi soglasje za odmik od načrta (OZ, 652. člen, 1. odstavek). Pomembno je, da mora biti soglasje, dano s strani naročnika, v pisni obliki; za gradbeno pogodbo je zakonsko predpisana pisna oblika, torej naj bodo pisne tudi vse njene spremembe oz. dopolnitve.

Za dela, ki jih je izvajalec opravil brez soglasja, ne more zahtevati povečanja dogovorjene cene (OZ, 652. člen, 2. odstavek).

Nekaj določil v zvezi z odmikom od načrta vsebujejo tudi člani 4. uzance PGU.

3.7.1 Nujna nepredvidena dela

Izvajalec lahko v nujnih primerih tudi brez soglasja naročnika izvede določena dela, če je to nujno potrebno. Mora pa o tem obvestiti naročnika v čim krajšem možnem času.

Tovrstna dela so tista, ki jih je bilo nujno opraviti, da bi bila zagotovljena stabilnost objekta ali da ne bi nastala škoda, povzročila pa jih je nepričakovana težja narava zemljišča, nepričakovana voda ali kakšen drug izreden in nepričakovan dogodek. Izvajalec ima pravico zahtevati plačilo za nepredvidena dela, ki jih je bilo potrebno opraviti (OZ, 653. člen).

Naročnik pa ima pravico odstopiti od pogodbe, če bi morala biti zaradi teh del dogovorjena cena precej višja; o tem pa mora nemudoma obvestiti izvajalca. V primeru odstopa od pogodbe mora naročnik izvajalcu plačati ustrezen del cene za že opravljena dela, pa tudi povračilo za nujne stroške (OZ, 653. člen).

Podobna določila glede nujnih nepredvidenih del vsebujejo tudi gradbene uzance.

3.8 Nerazumljive pogodbene klavzule

Kljub temu, da v gradbeništvu obstajajo trije glavni tipi gradbenih pogodb glede na ceno, se v praksi pojavljajo mnoge pogodbene klavzule, ki z določenimi dodatnimi določili izmaličijo pomen pogodbe oz. njeno definiranost, ali pa so tovrstne klavzule celo nerazumljive. Med njimi so v praksi dokaj pogoste (Plauštajner, 2007):

- Ključ v roke + enotna cena
- Funkcionalni ključ v roke
- Ključ v roke na enoto
- Enotna cena + fiksnost cen
- Fiksne cene do predaje objekta
- Ključ v roke, obračun po enotnih cenah iz predračuna + dejansko izvedene količine

Ena od stvari, ki se jih je potrebno zavedati pri sklepanju pogodb je ta, da so nerazumljive oz. dvomljivo definirane klavzule vedno sestavljene v korist tistega, ki pogodbo pripravlja oz. narekuje vsebino pogodbe, to pa je praviloma ekonomsko močnejša od pogodbenih strank.

Pri takih in podobnih klavzulah lahko nastanejo velike težave tudi pri reševanju sporov po sodni poti; sodišče mora pogodbo presoditi glede na vsebino, nato pa ugotavljati pogodbeno

voljo strank. Dokazovanje obeh strank je v tem primeru težje, proces razsojanja pa običajno dolgotrajnejši.

3.9 Spori med pogodbenima strankama

Gradbeništvo je definitivno panoga, ki je zaznamovana tudi z velikim številom sporov med udeleženiimi. Vzroki, ki pripomorejo k temu, mnogokrat izvirajo iz same narave gradbeništva kot panoge. Izkustveno so spori največkrat posledica (Plauštajner, 2007):

- dolgotrajnega časa gradnje in posledično spreminjanja razmer
- tehnične zahtevnosti gradnje
- napak in škode, ki se pojavljajo še več let po končani gradnji
- velikega števila udeležencev v procesu
- velike vrednosti projektov
- slabega, nedokumentiranega sodelovanja

Nemalokrat je vzrok za spore tudi subjektivne narave. Nezadovoljstvo pogodbenih strank je lahko včasih posledica dejavnikov, ki se jim načeloma da izogniti ali pa jih vsaj omiliti in so posledica malomarnosti ali premajhnega posvečanja projektu v zgodnejših in ostalih fazah.

Spori so tako mnogokrat posledica:

- Slabo ali nepopolno sestavljenih pogodb – le-te so vedno lahko vzrok spora, če pogodbeni razmerja, obveznosti in pravice niso dobro definirane
- Napačnih ali nerazumljivih pogodbenih klavzul - pogodbeni volja ni jasno izražena, mnogokrat zavestno dejanje tistega, ki pogodbo narekuje, seveda v lastno korist
- Napačnega dojemanja ali slabe predstave o dejanski situaciji – napačna ocena situacije in posledično tudi nepravilno ukrepanje
- Namerno izigravanje ali zavajanje sodelujočih – namerno nepošten odnos, predvsem izkoriščanje podizvajalcev, odlašanje in prelaganje obveznosti na druge
- Nepravočasnega reševanja tekočih problemov – nastalih situacij se ne rešuje sproti, nakopičeni problemi tekom gradnje terjajo nove probleme, ki jih je mnogo težje in zamudneje reševati

Izkustveno najpogostejše oblike sporov pa so (Plauštajner, 2007):

- Klasifikacija pogodbenega razmerja – gre za gradbeno ali podjemno pogodbo?
- Cena in njene spremembe
- Odgovornost izvajalca za napake

Eden od razlogov za spore in celo tožbe med strankama pogodbe, ki ga literatura povečini posebej ne obravnava, je vezan na pogodbeno klavzulo »ključ v roke«, kar sem že omenil v uvodu diplomskega dela. Pogodbeni stranki si namreč nista enotni glede obsega storitev, ki ga klavzula zajema. Največkrat gre za vprašanje kvalifikacije določenih del, ki v pogodbi oz. ustreznem popisu niso zajeta; pojavi se torej nesoglasje glede kvalifikacije del kot dodatna dela (običajno to stališče zavzema izvajalec) oz. kot nepredvidena dela (praviloma stališče naročnika). V veliko primerih k navedenemu pripomore tudi slabo pripravljena projektna dokumentacija oz. spreminjanje le-te. Vsaka od pogodbenih strank seveda uveljavlja svojo voljo, pojavi se vprašanje, kako se tem sporom izogniti oz. kako pogodbeni stranki v čim večji meri zaščitita lastni interes. Več o tem pa v nadaljevanju.

4 POGODBE DOLOČENE S KLAVZULO »KLJUČ V ROKE«

4.1 Predmet tovrstnih pogodb

V kolikor gradbena pogodba vsebuje določilo »ključ v roke« ali kakšno drugo podobno določilo, se izvajalec samostojno zavezuje, da bo izvedel skupaj vsa dela, ki so potrebna za zgraditev in uporabo nekega celotnega objekta. V tem primeru vsebuje dogovorjena cena tudi vrednost vseh nepredvidenih in presežnih del, izključuje pa vpliv manjkajočih del nanjo. V primeru, da je pri tovrstni pogodbi kot pogodbeni stranka udeleženih več izvajalcev, je njihova odgovornost nasproti naročniku solidarna (659. člen OZ).

Klavzule »ključ v roke« tako ne moremo razumeti kot vrsto storitve, temveč predvsem kot obseg gradbenih del, ki jih zajema.

Predmet pogodbe »ključ v roke« je zgrajen objekt. Vsebina pogodbe je torej obsežen seznam del, ki jih je potrebno izvesti z namenom, da se objekt zgradi, naročniku pa omogoči njegovo normalno uporabo. Ena oseba se torej zaveže izvesti vse navedeno. V veliki večini primerov investitor sklene pogodbo z enim samim, glavnim izvajalcem, ta pa praviloma sklene pogodbo s podizvajalci. Glavni izvajalec tako postane vodja in upravitelj projekta, podizvajalci pa vsa potrebna dela dejansko izvedejo. V primeru obsežnejših kompleksnih projektov lahko naročnik sklene pogodbo s konzorcijem podjetij, ki se predhodno dogovorijo o skupnem nastopu.

Gradbene pogodbe, ki vsebujejo klavzulo »ključ v roke«, so po svojem predmetu precej širše od gradbenih pogodb, ki takšnih določil ne vsebujejo. V primeru dogovorjene klavzule se izvajalec zavezuje, da bo za naročnika izvedel vsa dela do predaje v uporabo nekega celotnega gradbenega objekta. Ta dela so praviloma določena v sami pogodbi. Dela se ne morejo omejiti izključno na gradbena dela v ožjem smislu, temveč morajo obsegati tudi vsa druga dela v zvezi z investicijsko gradnjo, to je dela, ki so predhodna gradbenim delom, kot npr. projektiranje, priprava gradbišča, oprava upravnih del v zvezi s pridobitvijo gradbenega

dovoljenja itd. tako da je izvajalec obvezan predati naročniku »ključ v roke« povsem izdelanega objekta (Šinkovec, Tratar, 2001).

V praksi veliko tovrstnih pogodb ne zajema projektiranja. Obseg del torej zajema izvedbo vseh del, do predaje objekta.

Za pogodbe s to klavzulo je značilno, da ta klavzula predstavlja, istočasno z obveznostjo, da se celovit objekt povsem zgradi, tudi klavzulo, ki se nanaša na ceno. V tem smislu predstavljajo te pogodbe podvrsto pogodb z vnaprej določeno skupno ceno, le da s strožjimi pogoji. Pogodbena cena tu namreč obsega poleg presežnih tudi nepredvidena dela. Tveganje, ki ga izvajalec prevzema s sklenitvijo gradbene pogodbe, je precej večje tu, kot pri pogodbi splošnega tipa, zaradi česar se sili izvajalca pri kalkulaciji k večji pozornosti (Šinkovec, Tratar, 2001).

4.1.1 Sprememba pogodbene cene

Obligacijski zakonik glede sprememb pogodbениh cen za ta tip pogodbe nima posebnih določil, določa pa jih v širšem smislu za pogodbe s fiksno ceno. Tudi PGU v svojem 28. členu dopuščajo spremembo pogodbene cene v primeru spremenjenih okoliščin.

»Če je s pogodbo dogovorjeno, da se zaradi spremenjenih okoliščin cena ne bo spremenila, se sme zahtevati sprememba pogodbene cene, če se ta zaradi spremenjenih okoliščin poveča ali zmanjša za več kot 10%.« Zahtevati pa se sme samo razlika v ceni, ki presega 10% (28. uzanca PGU).

4.2 Podizvajalska pogodba

Kot že povedano, gradbeno pogodbo skleneta dve stranki. Naročnik gradnje, ki želi na določenem mestu zgraditi ali rekonstruirati objekt, sklene pogodbo z izvajalcem del. Ta se zaveže, da bo za določeno plačilo opravil določen posel. V večini primerov pa izvajalec tega posla ne bo opravil sam, vsaj ne v celoti. Razlogov za to je lahko več; bodisi nima razpoložljive opreme za izvedbo, bodisi razpoložljivih delavcev, za izvedbo določenih del

mogoče ni usposobljen ipd. Izvajalec zato sklene pogodbo s tretjo osebo, to je s podizvajalcem. Kot opombo dodam, da se pri tovrstnem razmerju pojem »izvajalec« zamenja s pojmom »glavni izvajalec«.

Neposredne definicije podizvajalske pogodbe OZ ne vsebuje. Lahko bi jo opredelili kot pogodbo, s katero se podizvajalec zaveže opraviti določen posel ali del posla, ki se ga je glavni izvajalec zavezal opraviti v razmerju do naročnika oziroma investitorja. Glavni izvajalec pa se zaveže podizvajalcu, da mu bo za izvedbo tega posla nekaj plačal (Reflak in soavt., 2007).

Posel, ki se ga podizvajalec zaveže opraviti je lahko tako izdelava kot popravilo kakšne stvari, največkrat pa izdelava določenega gradbenega objekta ali izvedba določenih gradbenih del na objektu (npr. dobava in izvedba vseh mavčnokartonskih predelnih sten v objektu). Seveda ni treba posebej poudarjati, da mora podizvajalec svoje delo opraviti v skladu z načrti in pravili stroke ter v pogodbeno določenem roku.

4.2.1 Pravna podlaga podizvajalske pogodbe in pogodbene stranke

Obligacijski zakonik posebnega poglavja o vsebinah podizvajalske pogodbe ne vsebuje. Vsebuje pa tri člene, ki obravnavajo pravni položaj podizvajalca. To so (Šinkovec, Tratar, 2001):

- 629. člen, ki govori o možnostih predaje del tretji osebi,
- 630. člen, ki govori o odgovornosti glavnega izvajalca,
- 631. člen, ki govori o zahtevah podizvajalca do naročnika.

Posebne gradbene uzance prav tako vsebujejo tri določila o podizvajalski pogodbi. To so (PGU):

- 48. uzanca, ki dovoljuje odstop pogodbenih del drugemu,
- 49. uzanca, ki določa, da podizvajalca izbira glavni izvajalec,
- 50. uzanca, ki določa, da odstopitev del drugem ne vpliva na pravna razmerja med naročnikom in izvajalcem in njune medsebojne pravice in obveznosti.

Stranki podizvajalske pogodbe sta tako glavni izvajalec in podizvajalec. Še enkrat naj pojasnim, da je glavni izvajalec tisti, ki ima z naročnikom direktno sklenjeno gradbeno (podjemno) pogodbo za izvršitev pogodbeno določenih del, podizvajalec pa ima z glavnim izvajalcem sklenjeno gradbeno (podjemno) pogodbo za izvršitev vseh ali le nekaterih del, ki se jih je sicer glavni izvajalec zavezal izvesti naročniku.

Glavno vprašanje v zvezi s sklenitvijo podizvajalske pogodbe pa je, v kakšnem primeru se ta pogodba lahko sklene oz. v kakšnem primeru ne. Drugače povedano, v kakšnem primeru mora glavni izvajalec posel, ki se ga je zavezal opraviti naročniku s podpisom pogodbe, opraviti sam in kdaj lahko to delo zaupa tretji osebi? Vprašanje rešuje OZ v svojem 629. členu:

Če iz pogodbe ali narave posla ne izhaja kaj drugega, podjemnik ni dolžan osebno opraviti posla. (OZ, 629. člen, 1. odstavek).

Glavni izvajalec je tako dolžan osebno opraviti posel samo v primeru, če se je v pogodbi, sklenjeni z naročnikom, za to izrecno zavezal. Obstaja pa tudi druga možnost in sicer ta, če iz same narave posla, ki ga je glavni izvajalec dolžan izvesti, izhaja, da ga mora opraviti on osebno (Reflak in soavt., 2007). To se lahko razloži tako, da je izvedba posla strogo vezana na osebne lastnosti glavnega izvajalca (npr. njegovo strokovnost ali ugled, ki je ni ali jo je težko pripisati drugemu izvajalcu, na specifično izvedbo posla, ki jo drugi izvajalci ne nudijo ipd.).

Kot že omenjeno, tudi gradbene uzance v svoji 48. uzanci dovoljujejo odstop pogodbeno določenih del drugemu izvajalcu, ki ga po določbi 49. uzance določi glavni izvajalec.

4.2.2 Pogodbena razmerja

V primeru, da se glavni izvajalec odloči skleniti podizvajalsko pogodbo s tretjo osebo, nastopita dve med seboj neodvisni pogodbeni razmerji: to je razmerje med naročnikom in glavnim izvajalcem ter razmerje med glavnim izvajalcem in podizvajalcem. Predmet teh dveh pravnih razmerij pa je enak – opravljen posel oz. del posla, ki ga zahteva naročnik.

Naročnik in podizvajalec nista v nikakršnem poslovnem razmerju, saj obligacijska razmerja med strankami učinkujejo le relativno in ne absolutno. Pravice in obveznosti pogodbenih razmerij učinkujejo le med pogodbenima strankama. (Reflak in soavt., 2007).

Glede na navedeno obligacijska razmerja delujejo le med strankama pogodbe. To npr. pomeni, da naročnik in podizvajalec nista v nobenem razmerju; naročnik od podizvajalca ne more zahtevati, da opravi posel, katerega se je zavezal opraviti v pogodbi z glavnim podizvajalcem.

4.2.3 Razmerje naročnik – glavni izvajalec

V tem pogodbenem razmerju je glavni izvajalec naročniku dolžan izvesti pogodbeno določena dela, seveda v zameno za plačilo pogodbeno določene cene. Pomembno dejstvo pri tovrstnem razmerju je, da je glavni izvajalec za izvedbo teh del naročniku odgovoren v vsakem primeru, tudi v primeru, če posla ne opravi osebno (če izvedbo posla zaupa tretji osebi – podizvajalcu).

»Tudi če posla ne opravi osebno, je podjemnik zanj še naprej odgovoren naročniku« (OZ, 629. člen, 2. odstavek).

»Odstopitev del tretjemu ne vpliva na pravna razmerja med naročnikom in izvajalcem in njune medsebojne pravice in obveznosti« (PGU, 50. uzanca).

V razmerju do naročnika se glavni izvajalec torej ne more razbremeniti svoje obveznosti z izgovorom, da je za kršitev odgovoren podizvajalec. Ravnanje podizvajalca sodi v riziko in torej v notranjo sfero glavnega izvajalca. Zato je v razmerju do naročnika vseeno, kdo to delo opravi – glavni izvajalec ali podizvajalec. V tem razmerju je v vsakem primeru odgovoren glavni izvajalec (Reflak in soavt., 2007).

Izjemo od gornjega pravila, v katerem se glavni izvajalec lahko razbremeni odgovornosti za kršitve (t.j. za zamudo izpolnitve, napake v sami izpolnitvi ali pa celo neizpolnitev), opredeljuje 240. člen OZ. Glavni izvajalec se odgovornosti razbremeni le, če dokaže, da so za neizpolnitev obveznosti krive okoliščine, ki so nastale po sklenitvi pogodbe in jih ni bilo moč

preprečiti, ne odpraviti in se jim ne izogniti. Seveda mora glavni izvajalec dokazati, da za kršitve ni kriv ne on, niti njegov podizvajalec, saj je glavni izvajalec odgovoren tudi za ravnanje podizvajalca.

4.2.4 Razmerje glavni izvajalec - podizvajalec

Pogodba, sklenjena med glavnim izvajalcem in podizvajalcem ima vse značilnosti gradbene (oz. podjemne) pogodbe. V podizvajalski pogodbi ima glavni izvajalec status naročnika, podizvajalec pa status izvajalca. Za presojo pravic in obveznosti pogodbenih strank v podizvajalski pogodbi se zatorej smiselno uporabljajo določila OZ, ki veljajo za gradbeno (oz. podjemno) pogodbo (Reflak in soavt., 2007).

Obveznost glavnega izvajalca je plačilo pogodbeno določene cene, ko podizvajalec pogodbeni posel opravi. Glavni izvajalec je podizvajalcu za izvedeno delo dolžan plačati tudi v primeru, če sam od naročnika še ni prejel plačila. V kolikor glavni izvajalec podizvajalcu za uspešno opravljeno delo ne plača pogodbeno določene cene, se šteje, da je glavni izvajalec v zamudi s plačilom, zato je obremenjen tudi s posledicami te zamude (Reflak in soavt., 2007).

V praksi velja, da zgoraj navedena dejstva niso obvezujoča, v kolikor stranki dosežeta drugačno soglasje; to opcijo dopušča tudi OZ. Stranki se lahko glede plačila dogovorita drugače; lahko se dogovorita, da nastopi dolžnost glavnega izvajalca do plačila podizvajalcu takrat, ko je glavni izvajalec izplačan s strani naročnika.

Prevzem posla in grajanje napak

Ko izvajalec izvede pogodbeno določen posel, ga praviloma preda naročniku tega posla. Naloga naročnika pa je, da izvršen posel pregleda in vse opažene napake, narejene s strani izvajalca, graja takoj, v trenutku, ko je od izvajalca prejel predmet pogodbe. O tem govori tudi 633. člen OZ:

»Naročnik je dolžan pregledati izvršeno delo, brž ko je po normalnem teku stvari mogoče, in o ugotovljenih napakah nemudoma obvestiti podjemnika« (OZ, 633. člen, 1. odstavek).

Smiselno se gornji člen uporabi tudi pri odnosu med glavnim izvajalcem in podizvajalcem. Ker je, kot sem že omenil, odnos naročnik - podjemnik enakovreden odnosu glavni izvajalec – podizvajalec, enakovredno veljajo tudi določila navedenega člena zakona. Gornje določilo dobi pravi pomen v kombinaciji s tretjim odstavkom istega člena zakona:

»Po pregledu in prevzemu opravljenega dela podjemnik ni več odgovoren za napake, ki jih je bilo mogoče opaziti pri navadnem pregledu, razen, če je zanje vedel, pa jih naročniku ni pokazal« (OZ, 633. člen, 3. odstavek).

Skrajšano povedano, glavnemu izvajalcu mora biti v interesu, da napake odkrije in graja v čim krajšem možnem času. Če glavni izvajalec napake graja šele takrat, ko prevzem opravi naročnik, je namreč že zamudil predpisan rok. V takem primeru podizvajalec namreč ni več odgovoren za napake, ki jih je bilo mogoče opaziti pri pregledu, razen v primeru, ki ga opredeljuje 633. člen OZ. Lahko pa se glavni izvajalec in podizvajalec dogovorita drugače, npr. da se prevzem opravi šele takrat, ko bo prevzem posla opravil naročnik.

Omeniti velja še drugi odstavek 633. člena OZ, ki se nanaša na dolžnost naročnika, da izveden posel pregleda in prevzame:

»Če naročnik na podjemnikovo zahtevo, naj pregleda in prevzame izvršeno delo, brez utemeljenega razloga tega ne stori, se šteje, da je delo prevzeto« (OZ, 633. člen, 2. odstavek).

Ena od naročnikovih dolžnosti je torej ta, da izvršeno delo po pozivu s strani podjemnika (izvajalca) pregleda in prevzame. V kolikor tega ne more storiti takoj, je dolžan podjemniku (izvajalcu) pisno ali ustno utemeljiti razlog, nakar skupaj določita nov termin za pregled in prevzem.

Podobno velja tudi v primeru, če je naročnik izvedena dela oz. objekt začel uporabljati že pred uradnim prevzemom. Tudi v tem primeru se šteje, da je naročnik prevzem opravil.

4.2.5 Razmerje naročnik - podizvajalec

Velja, da obligacijska razmerja veljajo le med strankama pogodbe. Naročnik in podizvajalec pa nista v nobenem pogodbenem razmerju. Naročnik torej ne more zahtevati od podizvajalca, da opravi posel, katerega se je zavezal opraviti v pogodbi z glavnim izvajalcem. Tudi v primeru, če podizvajalec svoje delo opravi slabo, nepravčasno ali pa ga sploh ne opravi, naročnik ne more neposredno od podizvajalca zahtevati, da te kršitve odpravi. Po drugi strani pa tudi podizvajalec ne more ničesar zahtevati od naročnika, saj, kot že rečeno, med njima ni nobenega pogodbenega razmerja. Izjemo od navedenega pravila predstavlja le 631. člen OZ, ki ga v nadaljevanju navajam podrobneje.

Neposredna zahteva podizvajalca do investitorja

Navedeni člen predstavlja izjemo od splošnega pravila, ki govori o relativnosti pogodbenih razmerij. Člen v nekem smislu dopušča neposreden odnos med naročnikom in podizvajalcem.

»Sodelavci se za svoje terjatve od podjemnika lahko obrnejo neposredno na naročnika in zahtevajo od njega, da jim terjatve izplača iz vsote, ki jo v tistem trenutku dolguje podjemniku, če so pripoznane« (OZ, 631. člen).

Da pa podizvajalec lahko izkoristi to pravico, morajo biti izpolnjeni pogoji:

- Terjatev, ki jo ima glavni izvajalec nasproti naročniku, mora biti likvidna (terjatev obstaja, je dospela)
- Glavni izvajalec je pripoznal podizvajalčevo terjatev
- Glavni izvajalec noče plačati zapadle in pripoznane terjatve podizvajalca

V kolikor naročnik na podlagi zahtevka za plačilo s strani podizvajalca, plača njegovo terjatev do glavnega izvajalca, je izpolnil tako obveznost do podizvajalca, kot seveda tudi obveznost do glavnega izvajalca.

4.3 Kršitev pogodbenih obveznosti

Glede na določila OZ se kršitve pogodbenih obveznosti v grobem razdeli v dve skupini in sicer:

- **zamuda**; stranka (izvajalec oz. podizvajalec) pogodbene obveznosti ne izpolni v predvidenem roku
- **nepravilna izpolnitev**; pogodbeno določena dela je stranka sicer opravila, vendar nepravilno; opravljen posel ne ustreza zahtevam naročnika, projektni dokumentaciji ali pravilom stroke

Nepravilno izpolnitev lahko razumemo kot posledico napak, ki jih v grobem lahko razdelimo na napake, ki (Plauštajner, 2007):

- ne vplivajo na solidnost gradbe; t.i. **stvarne napake**
- vplivajo na **solidnost gradbe** in/ali botrujejo nezadostni uporabnosti gradbe

Pred nadaljevanjem naj obrazložim še pojem, ki se pojavi v zgornjem odstavku, to je pojem gradbe. Šinkovec in Tratar (2001) pojem gradbe opredeljujeta kot tiste vrste gradbenih objektov, katerih izvedba terja večja in zahtevnejša dela, torej stavbe, mostove, predore, ipd.

4.3.1 Zamuda

Stanje, v katerem stranka svojih obveznosti ne izpolni. Sankcija za zamudo je objektivna in nasprotni stranki omogoča, da odstopi od pogodbe, pri denarnih obveznostih pridobi pravico zahtevati zamudne obresti, v primeru subjektivne odgovornosti za zamudo pa lahko nastanejo tudi odškodninske obveznosti in tudi obveznost plačila pogodbenih kazni (Reflak in soavt., 2007).

4.3.2 Stvarne napake

Točne definicije stvarnih napak OZ ne vsebuje. V praksi pa so se stališča o stvarnih napakah že izoblikovala.

Gradba ima stvarno napako, če ni izdelana v skladu s pogodbo, projektno in tehnično dokumentacijo, pravili gradbene stroke in običaji, posledično pa nima odlik, ki so potrebne za njeno običajno rabo ali promet oz. za posebno rabo (Reflak in soavt., 2008).

Ločimo dve glavni obliki (Reflak in soavt., 2008):

- Napake materiala
- Napake v projektu

Napake materiala

Zelo pogost vzrok za stvarno napako gradbe je uporabljeni material. Šteje se, da ima gradba napako, v kolikor:

- je izdelana iz drugega materiala, kot je bilo dogovorjeno (oz. kot to zahtevajo standardi in običaji, če material ni bil dogovorjen)
- je sicer uporabljen dogovorjeni material, vendar z drugačno kakovostjo ali lastnostmi od dogovorjenih oz. pričakovanih (npr. druga oblika, debelina, trdnost, odpornost na določene vplive ipd.), kar vpliva na dogovorjene ali pričakovane lastnosti gradbe

Izbira materiala je največkrat prepuščena izvajalcu del. Le-ta mora naročniku jamčiti za ustrezno kakovost uporabljenega materiala. V kolikor se stranki v pogodbi ne dogovorita o vrsti in kakovosti materiala, je izvajalec zavezan nabaviti in uporabiti material srednje kakovosti.

Naročnik lahko material izbere tudi sam, vendar pa ga je izvajalec kot strokovnjak dolžan opozoriti na morebitno neprimernost materiala ali njegove napake, ki jih je opazil.

»Podjemnik je dolžan opozoriti naročnika na napake materiala, ki mu ga je naročnik izročil, kar jih je opazil ali moral opaziti, ker sicer odgovarja za škodo« (OZ, 625. člen, 1. odstavek).

Naročnik lahko kljub temu zahteva, da se stvar izdela z neprimernim materialom; če izvajalec to sprejme, gredo morebitne stvarne napake deloma na izvajalčev, deloma na naročnikov

račun, naročnik pa sicer ni upravičen do povračila škode in stroškov za odpravo pomanjkljivosti. V skrajnem primeru pa lahko izvajalec tudi odstopi od pogodbe, saj nase ni dolžan prevzeti tveganja izgube njegovega ugleda v stroki, ki bi lahko nastala z naslova izvajanja del z neprimernim materialom.

Napake v projektu

Izvajanje del v nasprotju s določili pogodbe, predpisi in zapovedmi gradbene stroke je prav tako vzrok za stvarne napake gradbe.

Izvajalec mora dobro poznati tako predpise kot tudi pravila gradbene stroke in zakonodajo. Naloga izvajalca kot profesionalne osebe je med drugim tudi to, da morebitne pomanjkljivosti v projektu identificira in o njih obvesti kompetentno osebo (projektanta ali naročnika). V kolikor tega ne stori, za škodo odgovarja izvajalec.

Če se zgodi, da naročnik vztraja pri neustreznem projektu, lahko izvajalec v skrajnem primeru od pogodbe odstopi, v kolikor bi to dejstvo lahko škodovalo izvajalčevemu ugledu.

4.3.3 Vrste napak glede na možnost prepoznave

V splošnem obstajata dve vrsti stvarnih napak:

- očitne napake
- skrite napake

Očitne napake

Že v poglavju o podizvajalski pogodbi sem omenil, da mora glavni izvajalec, ko od podizvajalca prejme predmet pogodbe, v čim krajšem možnem času pregledati gradbo. Enako seveda velja za odnos naročnik – izvajalec. Prejemnik predmeta pogodbe (se pravi naročnik) mora po pregledu grajati vidne napake. Tovrstne napake so t.i. očitne napake; napake, ki jih naročnik opazi oz. bi jih moral opaziti na licu mesta, s prostim očesom.

Skrite napake

Napake, ki jih ob običajnem pregledu ni moč odkriti, so t.i. skrite napake. Ponavadi se pokažejo kasneje, v dobi uporabe gradbe. Mnogokrat se izkaže, da je napaka ob izročitvi že obstajala, vendar še ni bila zaznavna.

Možno je, da napaka ob izročitvi in prevzemu del še ne obstaja, pojavi pa se kasneje, pri čemer se ugotovi, da je neposreden vzrok te napake obstajal že ob izročitvi in prevzemu del. Tudi za te napake velja, da prevzemnik gradnje zanje odgovarja enako, kot za očitne napake (Reflak in soavt., 2008).



Slika 7: Očitna, s prostim očesom vidna napaka – neobdelan stik stene in okenske okvirja (Energoplan d.d., 2007)

4.3.4 Jamčevalni zahtevki

Jamčevalni zahtevki v primeru različnih vrst napak so (Plauštajner, 2007):

- odprava napake
- znižanje cene
- odstop od pogodbe
- odprava napak s pomočjo tretje osebe

Odprava napake

Naročnik, ki je pravilno obvestil podjemnika da ima izvršeno delo določeno napako, lahko od njega zahteva odpravo napake in mu za odpravo le-te določi primeren rok (OZ, 637. člen, 1. odstavek).

Dolžina časa, v katerem mora izvajalec napako odpraviti, je odvisna od primera do primera (teža napake, vrsta gradbe ipd.). Seveda ima naročnik pravico do povračila škode, če jo je zaradi napake utrpel.

Znižanje cene

»Če bi odprava napake zahtevala pretirane stroške, jo podjemnik lahko odkloni, vendar ima naročnik v tem primeru pravico znižati plačilo ali odstopiti od pogodbe, in pa pravico do povračila škode« (OZ, 637. člen, 3. odstavek).

Odstop od pogodbe

V izrednem primeru lahko naročnik takoj odstopi od pogodbe; to mu omogoča sklenitev pogodbe z drugim izvajalcem, ki izdelava novo gradbo ali napako odpravi. Ne more pa naročnik odstopiti od pogodbe v primeru, če gre za majhno (neznatno) napako.

»Če ima opravljen posel tako napako, da je delo neuporabno, ali če je opravljen v nasprotju z izrecnimi pogodbenimi pogoji, lahko naročnik odstopi od pogodbe in zahteva povračilo škode, ne da bi prej zahteval odpravo napake« (OZ, 638. člen).

Kot v prejšnjih dveh primerih ima tudi v takšni situaciji naročnik pravico zahtevati povračilo za vso škodo, ki jo je posledično utrpel.

Odprava napak s pomočjo tretje osebe

Ta možnost za naročnika obstaja v primeru, če izvajalec tudi po izteku primerne roka za odpravo napake le-teh ni odpravil, ali pa če k odpravi napak niti ni pristopil. Po izteku tega roka lahko naročnik odpravi sam oz. odpravo napake zaupa tretji osebi, seveda na račun izvajalca (Reflak in soavt., 2008).

4.4 Jamčevanje za solidnost gradbe

V splošnem je vsaka gradba zgrajena z namenom, da uporabnikom služi daljše časovno obdobje, to je običajno več deset let. Ena pomembnejših lastnosti gradbe je torej trajnost. Lastnost dobrine trajne narave je posledično razlog za uvedbo daljših jamčevalnih rokov za določene vrste napak, in sicer tiste napake, ki lahko ogrozijo solidnost gradbe, s tem po posledično ogrozijo tudi njeno trajnost.

»Izvajalec odgovarja za morebitne napake v izdelavi gradbe, ki zadevajo njeno solidnost, če se take napake pokažejo v desetih letih od izročitve in prevzema del (OZ, 662. člen, 1. odstavek).

Razlaga odstavka zakona je sama po sebi enostavna; če ima določena napaka lastnost napake v solidnosti gradbe, je jamčevalna doba, v kateri izvajalec in projektant odgovarjata za stvarne napake gradbe, daljša in traja namesto dveh let, deset let od izročitve in prevzema del.

V praksi se običajno s pomočjo gradbenih in pravnih strokovnjakov na vsakem konkretnem primeru ugotavlja, ali je stvar, na kateri se pojavijo napake, namenjena uporabi v daljšem časovnem obdobju, pri čemer do napak na sami stvari ne sme priti. V kolikor se ugotovi, da je gornja trditev pravilna, se smatra, da gre za napake v solidnosti gradbe.

Bistvenega pomena pri ugotavljanju dejstva, ali je zaradi določene napake prizadeta solidnost gradnje, predstavljajo naslednje okoliščine (Reflak in soavt. 2008):

- Ali gre za stvar (del gradbe), ki je namenjena uporabi v daljšem časovnem obdobju

- Ali je glede na namen gradbe zaradi napak v gradnji onemogočena normalna uporaba gradnje
- Ali gre za stvar, ki je nujen in pomemben del stanovanjske stavbe

Kot komentar naj navedem, da se v določenih primerih pod napake v solidnosti gradnje lahko šteje tudi dela, ki sama po sebi niso gradbena dela v ožjem smislu (npr. vodovodna napeljava – napake kot npr. puščanje lahko dolgoročno botrujejo posledicam, ki onemogočajo normalno uporabo objekta in tako vplivajo na solidnost gradnje).

»Nesolidna podlaga za parket v stanovanjih ne pomeni napake v izdelavi gradbe, ki zadeva njeno solidnost, zato odgovarja izvajalec za to napako, če se pokaže v pogodbenem jamčevalnem roku, ne pa v roku 10 let (VSBiH, Pž 279/85 z dne 18.11.1985, Bilten VSBiH 1/85, str. 15).

KOMENTAR: Nesolidna podlaga za parket ima lahko za posledico slabšo izvedbo parketa kot poda, vendar pa zaradi tega ni onemogočena normalna uporaba stanovanja, ravno tako ni ogrožena stabilnost ali trajnost stavbe, tako da ne gre za napako v solidnosti gradbe.

4.4.1 Pomanjkljivosti zemljišča

»Izvajalec odgovarja tudi za morebitne pomanjkljivosti zemljišča, na katerem je zgrajena gradba, ki se pokažejo v desetih letih od izročitve in prevzema del, razen če je specializirana organizacija dala strokovno mnenje, da je zemljišče primerno za gradnjo, in se med gradnjo niso pojavile okoliščine, ki bi bile vzbujale dvom o utemeljenosti strokovnega mnenja« (OZ, 662. člen, 2. odstavek).

V praksi je odgovornost izvajalca v zvezi z lastnostmi zemljišča vezana na (Reflak in soavt., 2008):

- opozorilo naročniku na pomanjkljivosti projektne dokumentacije, ki bi jih glede na svoje znanje moral opaziti

- opozorilo naročniku glede opaženih neobičajnih lastnosti zemljišča (npr. posedanje), če tovrstni pojavi v projektni dokumentaciji niso upoštevani

4.4.2 Kumulacija odgovornosti projektanta in izvajalca

V praksi se pogosto zgodi, da sta za isto napako kriva tako izvajalec kot projektant. Odgovornost izvajalca in projektanta nasproti naročniku je v takem primeru solidarna.

Če sta v razmerju do naročnika za napako odgovorna izvajalec in projektant, je njuna odgovornost solidarna (OZ, 665. člen, 1. odstavek).

Splošno pravilo je, da solidarna odgovornost za škodo nastane takrat, kadar k škodi doprinese več oseb, ki skupaj delajo na določenem projektu. Odgovornost je solidarna, kadar vsak, ki je k škodi kakorkoli pripomogel, odgovarja za celotno škodo brez ozira na njegov doprinos k povzročitvi škode (www.pravos.hr/gradjansko, 2009).

»Okoliščina, da je projektant izdelal projekte, ki jih je odobril pristojni organ, ne oprosti izvajalca obveznosti, da solidarno s projektantom odgovarja za napake v izdelavi, ker je bil izvajalec kot specializirana organizacija dolžan naročnika opozoriti na napake in pomanjkljivosti v projektu« (VGSSr, Pž 3818/85 z dne 30.10.1985, Bilten VGSSr, 1-6/86, str.44).

KOMENTAR: Zgoraj opisana situacija predstavlja tipični primer deljene krivde; odgovarjata tako projektant kot tudi izvajalec, saj bi moral tudi izvajalec kot profesionalna oseba napake v projektu odkriti in o njih tudi nemudoma obvestiti naročnika, česar pa očitno ni storil.

Obligacijski zakonik sicer v drugem odstavku obravnava še primer, ko sta projektant in nadzornik ista oseba; v tem primeru ta oseba odgovarja tudi za s strani izvajalca narejene napake, če bi jih lahko bil opazil ob skrbnem nadziranju, ima pa pravico od izvajalca zahtevati ustrezno povračilo.

V tem poglavju navedena dejstva se smiselno uporablja tako za primere napak, ki vplivajo na solidnosti gradnje, kot tudi v primeru očitnih ali skritih stvarnih napak, ki nimajo značilnosti napake v solidnosti gradnje.

4.5 Grajanje napak – načini reklamacije

Po odkritju vsakršnih napak, očitnih ali skritih, je bistvenega pomena za naročnika to, da o napaki pravočasno obvesti izvajalca. To je tudi predpogoj za uveljavljanje jamčevalnega zahtevka.

Sama oblika obvestila ni predpisana, priporočljivo pa je, da se o ugotovljenih napakah sestavi zapisnik, ki se ga pošlje izvajalcu (priporočeno s povratnico) ali pa se mu zapisnik osebno preda ter zahteva podpis zapisnika. Tako se lahko tudi v primeru (poznejšega) spora lažje dokazuje pravočasnost in ustreznost reklamacije, kar je v primeru, če se izvajalca o napakah le ustno obvesti, veliko težje.

Pravočasna obvestitev izvajalca za posamezne vrste napak je tako (Plauštajner, 2007):

- **vidne:** takoj
- **skrite:** najkasneje 1 mesec od odkritja napake, največ 2 leti od prevzema gradnje
- **vezane na solidnost gradbe:** najkasneje 6 mesecev od odkritja, največ 10 let od prevzema gradnje

Zgoraj navedeni roki so prekluzivni, kar pomeni, da jih ni mogoče podaljšati. Zamuda roka torej za naročnika pomeni izguba vseh pravic, ki jih sicer ima do izvajalca z naslova odgovornosti za stvarne napake.

Pomembno je poznati tudi določila, opredeljena v spodaj navedenih členih zakona:

Naročnik, ki je pravočasno opozoril izvajalca o napakah, po enem letu od tega obvestila ne more več sodno uveljavljati svoje pravice (OZ, 635. člen, 1. odstavek).

Kljub temu, da je naročnik zamudil predpisane roke, ima v izjemnih primerih še vedno pravico do uveljavljanja izvajalčeve odgovornosti iz naslova stvarnih napak; to je v primerih ko (OZ, 636. člen):

- je bilo izvajalcu znano ali mu ni moglo ostati neznano, da ima gradba napake
- je izvajalec s svojim ravnanjem zavedel naročnika, da le-ta svojih pravic ni pravočasno uveljavil

Posebnega komentarja zgoraj navedena člena zakona ne potrebuje; naročnik, ki je izvajalca pravočasno obvestil o stvarni napaki, mora, če se za to seveda odloči, v roku enega leta od vročitve obvestila vložiti tožbo zoper izvajalca, ker je pozneje ne bo več mogel oz. bo tožba brezpredmetna, razen v dveh posebnih primerih, ki jih opredeljuje drugi od zgoraj navedenih členov zakona.

4.6 Prehod pravic iz odgovornosti za napake

Zakon posebej ureja situacijo, v kateri se gradba, ki jo najprej prevzame naročnik, preda drugim osebam, t.j. poznejšim pridobiteljem (npr. gradnja poslovnih prostorov ali stanovanj, ki jih investitor oz. naročnik pozneje oddaja ali prodaja poznejšim pridobiteljem).

»Pravice naročnika nasproti izvajalcu zaradi napake gradbe preidejo tudi na vse poznejše pridobitelje gradbe ali njenega dela, vendar tako, da poznejšim pridobiteljem ne teče nov rok za obvestilo in tožbo, temveč se jim rok prednikov všteva« (OZ, 661. člen).

Navedeno pomeni, da so pridobitelju gradbe ali njenega dela v razmerju do izvajalca del predane vse pravice, vezane na napake gradbe, naj gre bodisi za stvarne napake, bodisi za napake v solidnosti gradbe. Ker pa te pravice za pridobitelja niso izvirne, torej neposredno niso pridobljene od izvajalca, temveč od naročnika oz. predhodnega pridobitelja, se v rok za obvestilo o napakah prišteva roke predhodnikov, t.j. rok naročnika ali morebitnega predhodnega pridobitelja gradbe.

4.7 Pogodbena kazen

Pogodbena kazen je dogovor med upnikom in dolžnikom, katere glavni namen je utrjevanje pogodbenih obveznosti oz. discipliniranje pogodbenih strank.

Dolžnik se upniku zaveže plačati določen znesek v primeru, če:

- pogodbenih obveznosti ne bi izpolnil
- pogodbene obveznosti ne bi pravilno izpolnil (v tem primeru lahko zahteva izpolnitev obveznosti)

Pomembno je dejstvo, da je pogodbena kazen dopustna le v primeru nedelarne izpolnitve obveznosti stranke, ki je dolžnik pogodbene kazni.

»Praksa gospodarskih subjektov v RS, ko v gradbeno pogodbo zapisujejo, da bo moral naročnik v primeru zamude s plačilom situacije, plačati določen znesek pogodbene kazni za vsak dan zamude, je tako napačna in v nasprotju z zakonom« (Reflak in soavt., 2008).

Pogodbena kazen se določa poljubno in sicer v odstotku za vsak dan zamude, v fiksno določenem znesku ali podobno. V nasprotju s splošnim prepričanjem pa pogodbeni stranki glede višine pogodbene kazni nista samostojni; o tem priča tudi spodnji citat:

»Primerna višina pogodbene kazni je tista, ki po eni strani varuje morebitno odškodninsko terjatev pogodbi zveste stranke v primeru, ko nasprotna stranka krši pogodbo, obenem pa sili stranko k spoštovanju pogodbe« (Sodba višjega sodišča v Kopru, opr. št. I Cp 73/2000, z dne 06.06.2000).

Tako tudi ni nobenega zagotovila, da bo v praksi največkrat določen znesek pogodbene kazni, to je do 10% od vrednosti projekta, s strani sodišča spoznan za primernega.

5 POGODBENA DOLOČILA FIDIC

5.1 Kaj je FIDIC?

FIDIC (Fédération Internationale Des Ingénieurs-Conseils) je akronim za mednarodno zvezo inženirjev – svetovalcev, ustanovljeno leta 1913. FIDIC organizira seminarje, konference ter druge prireditve z namenom uresničevati svoje cilje: vzdrževanje visokih etničnih in strokovnih standardov v procesu graditve, izmenjava mnenj, informacij in razpravljanje o problemih finančne narave in svetovalnega inženiringa. Med bolj zaznavne dejavnosti FIDIC-a spadajo tudi številne publikacije, med drugim tudi splošne pogoje k pogodbam (FIDIC, 1999).

Publikacije FIDIC vključujejo smernice za svetovalne inženirje, investitorje in mednarodne razvojne agencije, standardne obrazce za pred kvalifikacijske postopke, pogodbene dokumente in pogodbe med naročnikom in svetovalcem (<http://www.gzs.si>).

Splošna določila FIDIC pogodb so se v Sloveniji začela uporabljati na predlog mednarodnih finančnih inštitucij že pred skoraj 40 leti (avtocestni odsek Vrhnika – Postojna). V zadnjih letih se uporabljajo za infrastrukturne projekte, ki se sofinancirajo s sredstvi Evropske unije predvsem iz kohezijskih skladov (<http://www.gzs.si>).

Do sedaj je v tiskani obliki v slovenskem jeziku dostopnih 10 FIDIC priporočil (<http://www.gzs.si>)

- RDEČA KNJIGA - Pogoji gradbenih pogodb za gradbena in inženirska dela, ki jih načrtuje naročnik (prva izdaja l. 1999, prevod v slovenski jezik l. 2002),
- SREBRNA KNJIGA - Pogoji pogodb za dobavo, inženirske in gradbene storitve, Projekti na ključ (prva izdaja l. 1999, prevod v slovenski jezik l. 2002),
- RUMENA KNJIGA - Pogoji pogodbe za obratno opremo, projektiranje in graditev za elektrotehnično in strojno obratno opremo in za gradbena in inženirska dela, ki jih načrtuje izvajalec (prva izdaja l. 1999, prevod v slovenski jezik l. 2002),

- ZELENA KNJIGA - Kratka oblika pogodbe (prva izdaja l. 1999, prevod v slovenski jezik l. 2002),
- SLOVENSKA ZELENA KNJIGA - Kratka določila gradbene pogodbe, Prva prilagoditev smernic FIDIC na slovenske predpise in prakso (prva izdaja l. 2002),
- Pogoji gradbenih pogodb, Usklajena izdaja multilateralnih bank za razvoj za gradbena in inženirska dela, ki jih načrtuje naročnik (izdano l. 2008),
- Pogoji gradbenih podizvajalskih pogodb (prva izdaja l. 1994),
- BELA KNJIGA - Naročnik / svetovalec, Vzorec pogodbe za storitve (tretja izdaja 1998, prevod v slovanski jezik l. 2003),
- VODIČ ZA BELO KNJIGO z drugimi opombami o dokumentih za svetovalne pogodbe (druga izdaja l. 2001, prevod v slovenski jezik l. 2003),
- POGODBA O SKUPNEM VLAGANJU, KONZORCIALNA POGODBA (prva izdaja l. 1992)



Slika 8: Gradnja viadukta Verd, odsek avtoceste Vrhnika – Postojna (<http://www.dars.si>)

Danes se smernice, priporočila in gradbene pogodbe, sestavljene na podlagi določil FIDIC, uporabljajo po vsem svetu. Čedalje več modernih gradbenih pogodb vsebuje vsaj eno ali več od teh določil. DARS (Družba za Avtoceste Republike Slovenije) je kot nosilec izgradnje

avtocestnega programa povzel določila FIDIC, ter jih seveda dopolnil s posebnimi pogoji, obrazci ponudb, pogodbami, vzorci garancij itd.

Standardne FIDIC pogodbe danes priporočajo ali zahtevajo Svetovna banka, azijska banka, EU inštitucije in številni naročniki, striktno se FIDIC določila uporabljajo pri projektih s tujim financiranjem. Na leto se v svetu podpiše okrog 50.000 pogodb na osnovi FIDIC Rdeče, Rumene, Srebrne, Zelene in Bele knjige (<http://www.gzs.si>).

5.2 Vsebina FIDIC knjig

Na najenostavnejši način povedano so FIDIC določila v pisni obliki zbrani splošni pogoji, navodila za izdelavo posebnih pogojev ter ostali obrazci in sporazumi, ki se v najširšem pomenu lahko uporabijo pri sestavljanju gradbenih pogodb. FIDIC predstavlja drugačen pristop oz. sistematiko k sestavljanju gradbenih pogodb. Večji poudarek je tako na tveganjih in njihovih porazdelitvah med pogodbene partnerje, veliko vlogo v procesu graditve ima svetovalni inženir, prav tako pa je velika vloga naročnika.

S splošnimi pogoji pogodbeni stranki v bistvu izbereta pravo, ki se uporablja za njuno razmerje. S posebnimi pogoji stranki še dodatno uredita njuno pogodbeno razmerje, posebne primere, razmere in svoje zahteve. Tako sestavljena pogodba vsebuje določila in pogoje, ki določajo pravice, ravnanje in obveznosti strank. Seveda pa je treba splošna določila FIDIC mednarodnih določil prilagoditi tudi veljavni nacionalni zakonodaji.

Natančnejša opredelitev oz. opis vsebine FIDIC knjig bi bila zamudna in nesmiselna. V nadaljevanju navajam kratko vsebino petih najpogosteje uporabljenih knjig (FIDIC, 2002):

Rdeča FIDIC knjiga: priporočena za gradbena ali inženirska dela, ki jih projektira naročnik ali njegov predstavnik. Izvajalec tako vrši dela v skladu z naročnikovimi projekti. Vsa manjkajoča, presežna ali dodatna dela ter ostale spremembe odobrava inženir ali naročnik, odvisno od pooblastil. Določila knjige so primerna za pogodbe, katerih predmet je izvedba nizkih gradenj, strojnih in elektro del ter gradbenih del, ki jih v okviru zahtev razpisne dokumentacije in pogodbe lahko projektira tudi izvajalec.

Rumena FIDIC knjiga: uporabna tam, kjer je potrebno zagotoviti elektrotehnično in/ali strojno opremo, pa tudi v primeru projektiranja in izvajanja gradnje ali inženirskih del

Srebrna FIDIC knjiga: primerna za sestavljanje pogodb za izvajanje del po klavzuli »na ključ«, predvsem v primeru, ko so predmet pogodbe objekti, kjer je zahtevana visoka stopnja zagotavljanja stalnosti roka izvedbe in končne cene. Odgovornost za projektiranje in izvedbo projekta, pri katerem naročnik sicer sodeluje, je v celoti na strani izvajalca.

Zelena FIDIC knjiga – kratka oblika pogodbe: načeloma se priporoča v primeru sestavljanja pogodb, katerih predmet so gradbena ali inženirska dela manjših vrednosti; v določenih okoliščinah je primerna tudi za pogodbe večjih vrednosti. Ta oblika pogodbe se običajno uporablja za projekte, pri katerih izvajalec dela vrši skladno s projektom naročnika oz. njegovega projektanta. Na osnovi zelene knjige lahko posameznik, naročnik ali država pripravi svojo verzijo pogodbe, seveda ob upoštevanju lokalnih zahtev in zakonodaje.

V splošnem določila te knjige pokrijejo večino zahtev pogodb. Knjiga že vsebuje sporazum, splošne pogoje k snovanju gradbenih pogodb, pravila za reševanja sporov in potrebna navodila. V zahtevnejših primerih pa se je priporočljivo poslužiti rdeče FIDIC knjige, ki je obširnejša in bolj splošna.

Slovenska zelena FIDIC knjiga – kratka oblika gradbene pogodbe: Napisana na osnovi prej omenjene zelene knjige; v njej je upoštevana slovenska pogodbeni praksa, posamezna določila so dopolnjena s tekstom iz rdeče knjige, gradbenih uzanc in iz določil najpogostejših pogodb za izvajanje investicijskih del. Poleg pogodbe, splošnih in posebnih pogojev k pogodbi, knjiga vsebuje tudi mnoge priloge in obrazce, kot npr. obrazec ponudbe, obrazec garancije za resnost ponudbe, obrazec garancije za dobro izvedbo del in izpolnitev pogodbenega roka, obrazec garancije za odpravo napak itd.

6 ANALIZA REALIZIRANEGA GRADBENEGA PROJEKTA

V prvem sklopu naloge sem glavno pozornost namenil opredelitvi in analiziranju lastnosti gradbenih pogodb v širšem pomenu besede. Nesporno je namreč, da se nepoznavanje pravne narave gradbenih pogodb, kot tudi ostalih značilnosti, sestavin in specifik gradbene pogodbe, eni ali obema strankama pogodbe lahko maščuje, kar kaže tudi sodna praksa. Dobra teoretična osnova na tem področju je torej obvezna za vsakogar, tudi za gradbenega inženirja, ki se v praksi znajde v tovrstnem pogodbenem razmerju.

V nadaljevanju pa se bom osredotočil na konkreten primer. Vsaka teoretična osnova dobi pomen oz. je vsaj boljše predstavljiva, če se jo implementira v praksi, torej v konkretni situaciji oz. v tem primeru, na konkretnem gradbenem projektu. Ob tem se je potrebno zavedati, da je vsak gradbeni projekt unikatni, torej neponovljiv na isti način.

Zato se bom v nadaljevanju osredotočil na že realiziran gradbeni projekt, ki se je izvajal pod vodstvom podjetja Energoplan d.d.. Projekt je obsegal adaptacijo oz. modernizacijo proizvodnih prostorov, torej izvedbo vseh potrebnih gradbenih in obrtniških del. Projekt je zanimiv zato, ker je med izvajalcem, podjetjem Energoplan d.d. ter projektantom in naročnikom prišlo do nekaterih nesoglasij z naslova zahtevkov za dodatna dela.

Prvenstveno bom zato poskušal:

- Analizirati pogodbo, njena določila
- Predstaviti zahteve za dodatna dela
- Ugotoviti vzroke in upravičenost zahtevkov
- Analizirati, zakaj so bili zahtevki predstavljeni in kako se izogniti nesporazumom

Zaradi varovanja poslovnih skrivnosti naročnika in ostalih sodelujočih pri projektu, bom projekt imenoval »projekt X«.

6.1 Kratka predstavitev projekta

Podjetje Energoplan d.d. je bil kot najugodnejši ponudnik izbran v postopku oddaje naročila z razpisom naročnika. Naročnik je razpis izvedel z namenom pridobiti najcenejšega izvajalca, ki bo na obstoječem proizvodnem objektu v določenem roku izvedel potrebna gradbeno obrtniška dela.

Kandidati, ki so se prijavili na razpis, so svoje ponudbe oddali na podlagi **projekta PZR (projekta za razpis)**.

Nekaj osnovnih dejstev o projektu, ki podajo grobo predstavo o njegovi razsežnosti:

- Cilj projekta je bila modernizacija in avtomatizacija proizvodnega obrata
- Gre za proizvodni objekt, na katerem je bilo potrebno izvesti določena gradbeno obrtniška dela
- Med izvajanjem gradbeno obrtniških del na objektu se je na njem večino časa vršil tudi obstoječ proizvodni proces (obstoječa proizvodnja)
- Obravnavani objekt je zgrajen v petih etažah, kvadratura ene etaže znaša približno 8000 m²
- Objekt se je predal v izvedbo meseca novembra 2007, dela so se dokončala meseca julija 2008, trajanje projekta je bilo tako približno 9 mesecev
- Vrednost vseh opravljenih del (t.j. pogodbeni vrednost) je znašala malo nad 2,5 milijona evrov brez DDV (davka na dodano vrednost), to pomeni malenkost več kot 3 milijone evrov, upoštevajoč DDV.

6.2 Pogodba, sklenjena med naročnikom in izvajalcem

Potem, ko je bilo podjetje Energoplan d.d. v omenjenem postopku oddaje naročila kot najcenejši ponudnik izbrano za izvajalca projekta, sta omenjeno podjetje in naročnik sklenila gradbeno pogodbo, s katero se je izvajalec zavezal izvesti vsa gradbeno obrtniška dela, predvidena v projektu. V nadaljevanju omenjeno podjetje naslavljam z »**glavni izvajalec**«.

Pogodba je bila podpisana s strani predstavnikov obeh od pogodbenih strank. Sklenjena je bila po sistemu klavzule »ključ v roke«, sama pogodba je obsegala 17 členov, ki so bili naprej razčlenjeni v posamezna določila. Izvajalec večine od del ni izvedel sam, ampak je za to najel podizvajalce in z vsakim od njih sklenil pogodbo za izvršitev določenega dela posla.

Pomembno dejstvo je, da je naročnik s projektantom sklenil posebno pogodbo. Izvajalec in projektant sta bili dve različni osebi, ki tudi nista bili v nobenem pogodbenem razmerju.

Ker bi bila navedba celotne pogodbe v izvorni obliki preobsežna pa tudi v nasprotju z varovanjem interesov pogodbenih strank, v nadaljevanju povzemam pomembnejše določbe posameznih členov:

Uvodne ugotovitve

1. člen:

- Stranki ugotavljata dejstvo o izboru izvajalca v postopku oddaje naročila z razpisom naročnika

Predmet pogodbe

2. člen:

- Dogovor pogodbenih strank o tem, da izvajalec v izvedbo prevzame izvedbo gradbeno obrtniških del na izgradnji dotičnega objekta, skladno s ponudbo in pogodbenimi določili, veljavnimi standardi, tehničnimi predpisi, veljavnimi normativi, pravili stroke in običaji dobrega gospodarja ter v skladu z ZGO
- Namen pogodbe je, da naročnik dobi dogovorjeno, izvajalec pa to izvede. Stranki si prizadevata za doseg namena, ne glede na morebitne ovire
- Naročnik naroča, izvajalec pa dela prevzame po sistemu »ključ v roke«

Pogodbena dokumentacija

3. člen

- Sestavni deli pogodbe so: razpisni pogoji investitorja, ustrezna ponudba in ustrezen PZR (projekt za razpis)
- Dela po tej pogodbi mora izvajalec izvajati skladno s PZI projektno dokumentacijo (ki jo izdelata projektant) in ustrezno ponudbo
- Določilo o pravici s strani naročnika, da projektno dokumentacijo, na podlagi katere se bodo izvajala dela, spremeni; obveza ureditve novih razmerij glede plačil, rokov in ostalih določil pogodbe

Rok izvedbe

4. člen

- Določitev termina začetka del in roka izvedbe, izvajalec dolžan izdelati terminski plan
- Obveza izvajalca, da z deli začne takoj po podpisu pogodbe, vpis v gradbeni dnevnik
- Spremembe rokov možne le v primerih višje sile, ki jih definirajo zakonska določila; spremembe potrdi naročnik
- Dela so uspešno zaključena po primopredaji del, odpravi pripomb in pomanjkljivosti ter predaji dokumentacije o kakovosti izvedenih del in odpravi pripomb tehničnega pregleda
- Določilo, da se pogodbeni rok za izvedbo ne podaljša v primeru več ali naknadno naročenih del s strani naročnika (ki niso predmet te pogodbe), če njihova vrednost ne presega 10% pogodbene vrednosti

Pogodbena cena

5. člen

- Navedba vrednosti pogodbenih del

- Določilo o garanciji za fiksno cen s strani izvajalca
- Določilo o dodatno naročenih gradbenih delih, ki so enaka ali slična glede na pogodbeno dokumentacijo; izvajalec jih je dolžan obračunati po cenah iz pogodbenega računa z dopolnitvijo. Druga dela se obračunajo na osnovi aneksa k pogodbi
- Določilo o pravici naročnika, da v okviru pogodbenega obsega del spreminja posamezne materiale, kar se v primeru cenovnih razlik ugotovi z aneksom k pogodbi

Obračun in plačevanje pogodbenih del

6. člen

- Določilo o izstavljanju mesečnih situacij skladno z napredovanjem
- Določila o izstavljanju in potrjevanju mesečnih situacij
- Določitev, vezana na kasnitev del glede na terminski plan po krivdi izvajalca; naročnik lahko pri plačilu začasne situacije zadrži 10% pogodbene vrednosti do nadoknadenja kasnitve

7. člen

- Določilo o načinu plačevanja začasnih situacij s strani naročnika
- Določilo o predložitvi končne obračunske situacije s strani izvajalca
- Določilo o potrditvi končne obračunske situacije in zagotovitvi plačila s strani naročnika (predpogoj je, da mu izvajalec predhodno izroči zavarovalniško garancijo)
- Določilo, da po izstavitvi končne situacije izvajalec situacij ne more več izstavljeti

Obveznosti naročnika

8. člen

- Naročnik je dolžan pred pričetkom del izvajalcu predati: PZI v treh izvodih, objekt v lasti naročnika, ostalo razpoložljivo dokumentacijo in informacije, s katero razpolaga in so potrebna za prevzeti obseg del, možnost priključka na komunalne vode

- Naročnik se zavezuje: sodelovati z izvajalcem, izvajalca obveščati o vseh spremembah in novonastalih situacijah, ki bi vplivale na izvršitev obveznosti, tekoče urejati plačilne obveznosti

Obveznosti izvajalca

9. člen

Izvajalec se obvezuje:

- Izpolnjevati določbe ZGO in dela opraviti strokovno pravilno, pošteno, vestno in kakovostno po pogodbenih dokumentih, tehničnih predpisih, standardih in normativih, vključno s predpisi za varno delo
- Kot jamstvo za zavarovanje pogodbenega roka in kakovosti del, naročniku izdati podpisano menico z menično izjavo v višini 10% pogodbene vrednosti; ta se mu vrne, ko izroči naročniku garancijo z naslednje alineje
- Da bo pred izplačilom zadnjih 10% pogodbene vrednosti naročniku izdal zavarovalniško garancijo v vrednosti 10% pogodbene vrednosti za odpravo pomanjkljivosti v garancijski dobi 2 let
- Na svoje stroške urediti gradbišče in izvestičasne komunalne priključke
- Za vgrajene materiale, naprave in izvedena dela predložil ustrezne ateste ali certifikate ter opravil predpisane preizkuse in meritve in oddal končna poročila
- predal elaborat betonov in jemanja betonskih kock
- Naročil posebne preiskave, če bo naročnik to zahteval
- Da bo vgrajeval le prvovrstne materiale v kakovosti, predvideni s tehnično dokumentacijo
- Da bo po dokončanju pogodbenih del do primopredaje naročniku predal predpisano dokumentacijo o kakovosti del
- Da bo med izvajanjem del poskrbel za potrebne ukrepe varstva pri delu, varstva okolja in varstva pred požarom ter za izvajanje ukrepov in posledice morebitne opustitve prevzeti popolno odgovornost
- Da bo vodil predpisano gradbiščno dokumentacijo
- Zavarovati gradbišče za čas od začetka do primopredaje objekta

- Da med izvajanjem del ne bo kakorkoli oviral procesa proizvodnje naročnika

Pogodbeni predstavniki in nadzor

10. člen

- Poimenska navedba predstavnikov naročnika in izvajalca ter nadzornika

Garancija za kakovost del in izdelkov

11. člen

- Jamstvo izvajalca za ustreznost del zakonskim in tehničnim predpisom in standardom ter jamstvo za uporabo atestiranih materialov ustrezne kakovosti, ter sodobne tehnološke postopke
- Napake in odstopanja, ugotovljene ob pregledu objekta, izvajalec odpravi na lastne stroške v objektivno dogovorjenem roku
- Garancija izvajalca za dobo: splošno za gradbeno obrtniška dela 2 leti, za streho in fasado 10 let, stabilnost objekta 20 let po primopredaji naročniku, garancija za dvigalo po garanciji proizvajalca
- Morebitne skrite napake se obravnavajo po določilih OZ
- Garancija je vezana na normalne pogoje uporabe ter primerno in strokovno vzdrževanje; ne velja za predmete, ki se uporabljajo za tekoče vzdrževanje

12. člen

- Napako zaradi nesolidnosti materiala ali izvedbe, ki se pojavi v garancijski dobi, je izvajalec dolžan odpraviti na lastne stroške v čim krajšem možnem času. Napake, ki povzročajo dodatno škodo, je izvajalec dolžan odpraviti takoj, ostale v najkrajšem možnem času
- V primeru, da izvajalec tega ne stori, dolžnik lahko odpravo zaupa drugemu izvajalcu, seveda na izvajalčeve stroške s pribitkom 10% za kritje svojih manipulativnih stroškov. Izvajalca lahko bremeni tudi za nastalo škodo – v tem primeru lahko unovči garancijo iz 9. člena te pogodbe

Pogodbena kazen

13. člen

- V primeru neupravičene zamude pogodbenega roka, je naročnik upravičen zadržati pogodbeno kazen v znesku 0,5% pogodbene vrednosti za vsak zamujen koledarski teden. Izvajalca lahko bremeni tudi za eventualno nastalo gospodarsko škodo do vrednosti 10% pogodbenega zneska
- Plačilo pogodbene kazni izvajalca ne odvezuje izvršitve ostalih pogodbenih obveznosti
- V primeru dokončanja del pred določenim rokom naročnik ni dolžan plačati pogodbene premije

Primopredaja izvršenih del

14. člen

- Kvalitetni in količinski pregled del se opravi 8 dni po obvestilu izvajalca o dokončanju del
- Primopredaja se izvrši takoj po odpravi vseh pripomb in pomanjkljivosti po zapisniku kvalitetnega in količinskega pregleda

Ostale določbe

15. člen

- Naročnik lahko odstopi od pogodbe in je upravičen do izplačila pogodbene kazni v skladu s 13. členom pogodbe oz. do unovčitve garancije iz 9. člena pogodbe, v primeru da izvajalec: ne prične z deli v pogodbeno določenem roku, niti ne v naknadnem, s strani naročnika določenem roku, ne dosega dogovorjene kakovosti, niti je ne vzpostavi v naknadnem roku, prekine z deli brez pisnega soglasja naročnika, zamuja s kritičnimi faznimi roki, zamud pa ne nadoknadi niti v naknadnem roku

16. člen

- Izvajalec se obveže izvesti tudi morebitna poznejša dela

17. člen

- Vse spremembe in dopolnitve k pogodbi so možne le v pisni obliki. Vprašanja, ki jih pogodba ne ureja, se rešujejo z določili ZGO, OZ in PGU
- Reševanje sporov bo sporazumno; v nasprotnem primeru spor rešuje stvarno in krajevno pristojno sodišče po sedežu naročnika
- Zapis pogodbe se opravi v štirih izvodih
- Veljavnost pogodbe je sklenjena z dnevom podpisa obeh pogodbenih strank

6.3 Zahtevki za dodatna dela

Tekom izvajanja del je bilo predstavljenih več zahtevkov za izvedbo dodatnih del. Veliko od njih je bilo predstavljenih s strani naročnika in nadzora, največ od vseh pa s strani projektanta oz. s strani projekta PZI (projekta za razpis). Večina od del, predstavljenih v teh zahtevkih, ni bilo ovrednotenih v pogodbenem popisu, določena od njih pa niti v projektu PZI.

Vrednost dodatnih del, ki so bila izvedena na podlagi zahtevkov za dodatna dela, je znašala približno 155.000 evrov (brez upoštevanja DDV), kar pomeni dobrih 6 odstotkov pogodbeno določene cene.

V nadaljevanju bom zahtevke za dodatna dela predstavil. Pri tem bom zahtevke za izvedbo dodatnih del v osnovni delitvi ločil v dve skupini:

- Zahtevki, vezani na izvedbo določenih gradbenih del
- Zahtevki, vezani na sanacijo dveh kontinuiranih nosilcev

Predmet prve skupine zahtevkov so predvsem dodatna ali na drugačen način (z drugimi materiali) izvedena splošna gradbena, podopolagalska, ključavničarska in krovsko – kleparska dela ter izvedba jeklene konstrukcije. Nekaj zahtevkov se nanaša tudi na izvedbo slikopleskarskih del. Večina od dodatnih del je bila izvedena na stroške izvajalca.

Druga skupina zahtevkov se nanaša na sanacijo nosilcev. Ta zahtevek obravnavam ločeno od ostalih, saj po mojem mnenju predstavlja specifičen primer. Projektant v tem primeru namreč ni predvidel posledic rušenja dela nosilca na statiko preostalega, obstoječega dela. Jih je pa predvidel glavni izvajalec in izvedel sanacijske ukrepe, ki bi jih moral predvideti že projektant. Nosilec je bil saniran na stroške izvajalca.

Pri izvedbi dodatnih del je sodelovalo skupno pet podizvajalcev, s katerimi je imel glavni izvajalec sklenjeno pogodbo in pa najeta delovna sila. V preglednici številčno navajam podizvajalce (imen oz. podjetij ne navajam), vrsto del, ki so jih opravljali, tip pogodbe glede na ceno, sklenjeno z glavnim izvajalcem ter vrednost vseh izvedenih dodatnih del.

Preglednica 1: Pregled sodelujočih pri izvedbi dodatnih del

Podizvajalec	Vrsta del	Tip pogodbe glede na ceno	Vrednost dodatnih del
Podizvajalec 1	podopolagalska dela	fiksne enotne cene, dejansko vgrajene količine	€ 24.600,00
Podizvajalec 2	ključavničarska dela	fiksne enotne cene, dejansko vgrajene količine	€ 2.976,00
Podizvajalec 3	gradbeno obrtniška dela	fiksne enotne cene, dejansko vgrajene količine	€ 288,00
Podizvajalec 4	slikopleskarska dela in jeklena konstrukcija	fiksne enotne cene, dejansko vgrajene količine	€ 12.366,50
Podizvajalec 5	jeklena konstrukcija in krovsko - kleparska dela, notranje predelne stene	sistem "ključ v roke"	€ 25.481,94
Najeta delovna sila	razna dela		€ 88.807,97

V prejšnjem poglavju sem že omenil, da je bila večina od dodatnih gradbenih del izvedena na stroške izvajalca. To je iz preglednice hitro razvidno; s štirimi od petih podizvajalcev, ki so sodelovali pri izvedbi dodatnih del, je imel glavni izvajalec sklenjeno pogodbo, po kateri so se podizvajalcem priznavale dejansko izvedene količine – dolžnost glavnega izvajalca je torej bila, da jim plača tudi vsa dodatno izvedena dela, ki niso bila predvidena v pogodbenem popisu. Po drugi strani pa glavni izvajalec od naročnika za ta dela ni prejel nobenega plačila. Seveda je moral poleg tega kriti tudi stroške vseh del, izvedenih s strani najete delovne sile.

V primeru dodatnih del, ki jih je izvedel Podizvajalec 5, pa je situacija drugačna. Omenjeni podizvajalec je z glavnim izvajalcem sklenil pogodbo po klavzuli oz. sistemu »ključ v roke«, torej na tak način, kot sta pogodbo sklenila glavni izvajalec in naročnik. Podizvajalec je dodatna dela posledično opravil v okviru klavzule, torej za ta dela ni prejel dodatnega plačila.

Strošek dodatnih del, ki jih je dejansko kril glavni izvajalec, je torej nekoliko manjši od vrednosti vseh izvedenih dodatnih del in sicer je zmanjšan za vrednost del, ki jih je izvedel Podizvajalec 5. Končno finančno breme izvajalca z naslova dodatnih gradbenih del je tako znašalo malo več kot 129.000 evrov, kar pomeni približno 5,1 odstotka od pogodbene vrednosti vseh del.

Preglednica 2: Vrednost dodatnih del, kritih s strani glavnega izvajalca in podizvajalcev

Kritje stroškov dodatnih del	Vrednost del
Dodatna dela, izvedena na stroške glavnega izvajalca	€ 129.038,47
Dodatna dela, izvedena na stroške podizvajalcev	€ 25.481,94
Skupaj stroški dodatnih del	€ 154.520,41

Podrobneje razmerij med glavnim izvajalcem in podizvajalci ne bom predstavljal, saj to ni glavni namen naloge.

Kar me v dani situaciji najbolj zanima je, koliko je bilo dodatnih del z naslova razlik med projektom PZR in PZI ter nasploh zaradi nedoslednosti projekta, koliko zaradi zahtev naročnika (ki je hkrati tudi investitor) in koliko zaradi drugih faktorjev. Glavni izvajalec je ponudbo za izvedbo del in s tem tudi pogodbeno ceno postavil na podlagi projekta PZR, dela pa se je v pogodbi zavezal opraviti skladno s PZI projektno dokumentacijo, kar je zanj predstavljalo veliko tveganje. Postavlja se vprašanje, koliko je bilo dodatnih del, ki jih glavni izvajalec v ponudbi ni zajel, saj v projektu PZR niti niso bila ovrednotena, so pa dodana v projektu PZI, in jih je v sklopu klavzule kljub temu dolžan izvesti na lastne stroške. Naprej pa se postavlja tudi vprašanje, ali je izvajalec vedno dolžan opraviti vsa ta dela na lastne stroške, ali gre v določenih primerih za dela, katerih izvedbo bi morala kriti projektant ali naročnik oz. glavnemu izvajalcu dela priznati kot dodatna dela.

V ta namen bom v nadaljevanju predstavil zahtevke za dodatna dela, ki jih bom razdelil v pet podskupin, ločeno bom obravnaval le omenjeno sanacijo dveh nosilcev. Določene zahtevke bom tudi podrobneje opisal in ovrednotil.

6.4 Zahtevki, vezani na izvedbo gradbenih del

V nadaljevanju bom v preglednicah predstavil vsebino teh zahtevkov. Le-te bom razvrstil v pet podskupin:

- Zahtevke s strani projektanta oz. PZI projekta
- Zahtevke s strani projektanta oz. PZI projekta in investitorja
- Zahtevke s strani investitorja (naročnika)
- Zahtevke s strani investitorja (naročnika) in nadzora
- Ostale zahteve

6.4.1 Zahtevki s strani projektanta oz. PZI projekta

V preglednici 3 navajam dodatna dela, ki so bila izvedena na zahtevo projektanta oz. PZI projekta. Nobeno od navedenih del ni bilo ovrednoteno v pogodbenem popisu, torej nobeno izmed navedenih del ni bilo ovrednoteno v projektu PZR.

Preglednica 3: Seznam dodatnih del, zahtevanih s strani PZI projekta

	Vsebina zahtevka	Strošek	Opombe
1	Podbetoniranje obstoječega nosilca dimenzij 40/50 cm; podpiranje in opaževanje, vgradnja betona in armature, vrtanje	€ 6.107,98	Zahteva PZI proj.
2	Varjenje armature dvigalnega jaška na jekleno konstrukcijo (stremena)	€ 105,80	Zahteva PZI proj.
3	Vgradnja dodatne armature	€ 8.931,42	Zahteva PZI proj.
4	Izvedba termoizolacije pod AB ploščo	€ 1.450,00	Zahteva PZI proj.
5	Talno prekritje klima kinet v območju prečkanja obstoječe kinete	€ 10.454,50	Zahteva PZI proj.
6	Izvedba klančin na koti +9,60 in +13,70	€ 3.006,74	Zahteva PZI proj.

Se nadaljuje...

...nadaljevanje

7	Prekritje strehe med klima kanali s pločevino, zagotovitev tesnenja	€ 2.211,74	Zahteva PZI proj.
8	Rezanje, demontaža in odvoz robne pločevine okoli požarnih loput	€ 663,00	Zahteva PZI proj.
9	Prekritje strehe med preboji za klimate s pločevino in izolacijo	€ 1.680,00	Zahteva PZI proj.
10	Dobava in montaža konstrukcije iz HEB 200 in IPE 500 - dodatni nosilec	€ 4.074,00	Zahteva PZI proj.
11	Dobava in montaža sovprežnih elementov (strižnih čepov) na zgornji etaži	€ 18.286,77	Zahteva PZI proj.
	Skupaj strošek:	€ 56.971,95	

Vsi navedeni zahtevki, od prvega pa do zahtevka št. 11, so bili zahtevani v projektu PZI. Glavni izvajalec je bil dolžan vsa dela, predstavljena v teh zahtevkih, opraviti v okviru pogodbene cene (torej brez sklenitve aneksa za dodatna dela), zato njihova podrobnejša opredelitev niti ni smiselna. Določilo tretjega člena pogodbe, ki jo je podpisal z naročnikom, namreč določa, da se izvajalec zavezuje opraviti dela skladno z PZI projektno dokumentacijo. Tovrstna dela so bila torej vključena v pogodbeno klavzulo »ključ v roke«, torej je bil strošek teh del v bistvu vključen v tveganje izvajalca.

Posebej bi omenil le **zahtevak št. 11**. V eni od etaž je bila po projektu PZR predvidena tudi izvedba sovprežne medetažne konstrukcije. Po projektu PZR bi na jekleno konstrukcijo z ustreznim pritrdilnim materialom pritrdili trapezno, t.i. HI BOND pločevino, nato pa bi, po ustreznem armiranju, ploščo zalili z betonom.

V projektu PZR očitno ni bila ne zahtevana, niti ne ovrednotena izvedba plošče s sovprežnimi čepi, ravno tako ne v projektu PGD. Menim, da glavni izvajalec ni dolžan in ne usposobljen za pregled projektne dokumentacije v takšni meri, da z statičnim izračunom preveri zadostnost strižne povezave sovprežne plošče, to je dolžnost in zaveza projektanta.

Preglednica 4: Seznam del, vezanih na izvedbo sovprežne plošče po projektu PZR

	Izvedba sovprežne konstrukcije	Količina	Skupaj strošek
8	Izdelava HI BOND medetažne armiranobetonske plošče MB 30, vodotesne izvedbe; talna plošča na koti +13,75 m		
a	Dobava in polaganje HI BOND pločevine na jekleno konstrukcijo z vsem pritrdilnim materialom in zaključki, vključno s potrebnim varnostnim podpiranjem v času gradnje	m ² 903,00	23.441,88
b	Betoniranje plošče MB 30	m ³ 145,00	15.220,65
	Strošek celotne izvedbe		38.662,53

V projektu PZI pa je projektant zahteval izvedbo sovprežja s t.i. HILTI čepi. Glavni izvajalec, ki je potrebo po strižni povezavi sicer že prej predvidel, je projektantu predlagal, da bi strižno povezavo dosegli z varjenjem armaturnih palic na jekleno konstrukcijo, kar naj bi bila ustrezna in najcenejša rešitev. Projektant je predlog glavnega izvajalca zavrnil. Dodatna dela, ki jih so s tega naslova nastala, so podrobneje opisana v Preglednici 5.

Preglednica 5: Seznam dodatnih del, vezanih na izvedbo sovprežne plošče

Izvedba sovprežnih elementov	Skupaj strošek
Dobava in montaža sovprežnih elementov:	
držala X-HVB 140	€ 8.084,07
žičniki X-ENP-21 HVB	€ 3.079,99
kartuša 6,8/18 m	€ 2.184,41
bat X-76-P-HVB	€ 241,17
blažilec X-76-PS	€ 99,70
Montaža sovprežnih elementov	€ 3.307,50
Najem prebijalnega stroja	€ 1.289,93
Strošek celotne izvedbe:	€ 18.286,77

Kljub temu, da je izvedbo plošče brez strižnih čepov odobril tudi ustrezni organ (v projektu PGD) in da je glavni izvajalec predlagal svojo rešitev za izvedbo, je moral na zahtevo projektanta pokriti vse stroške naknadnih del, vezane na izvedbo čepov. To je bil v skladu tretjim členom pogodbe tudi dolžan storiti, tako da ni bil upravičen do plačila z naslova dodatnih del. Edini način, s katerim bi si glavni izvajalec lahko izboljšal izhodišče, bi bil ta, da bi že takoj ob pregledu projektne dokumentacije opozoril projektanta na pomanjkljivost v popisu. Le na tak način bi bilo mogoče, da bi se izvedba s čepi ovrednotila v pogodbenem popisu.

6.4.2 Zahtevki s strani projektanta oz. PZI projekta in investitorja

Dva od vseh zahtevkov za dodatna dela sta bila predstavljena tako s strani PZI projekta kot tudi investitorja. Nobeden od zahtevkov v pogodbenem popisu ni bil zajet.

Preglednica 6: Seznam dodatnih del, zahtevanih s strani PZI projekta in investitorja

	Vsebina zahtevka	Strošek
1	Izvedba AB robu 5*5 cm na plošči HI BOND (okoli požarnih loput)	€ 3.128,00
2	Izvedba AB robu 5*10 cm	€ 2.520,00
	Skupaj strošek	€ 5.648,00

Tudi v teh dveh primerih je bil glavni izvajalec dolžan opraviti dela na lastne stroške, saj je bil, kot že rečeno, pogodbeno vezan na izvedbo del skladno s projektom PZI.

Po mojem mnenju pa v danih dveh primerih obstaja še en razlog, ki glavnega izvajalca obvezuje k izvedbi teh del. Iz projektne dokumentacije PZR je bilo namreč razvidno, da je na delu plošče, kjer je bila pozneje zahtevana izvedba robu, v obeh primerih predvidena izvedba voodoporne plošče, torej zalitje plošče z voodopornim betonom. Ob natančnejšem pregledu projektne dokumentacije PZR bi glavni izvajalec tako moral predvideti izvedbo omenjenih robov z namenom zaježitve vode v primeru razlitja.

6.4.3 Zahtevki s strani investitorja

V preglednici navajam kratek opis zahtevkov, ki so bili predstavljeni s strani investitorja, s kratkim opisom in pripadajočo vrednostjo.

Preglednica 7: Zahtevki, postavljeni s strani investitorja

	Vsebina zahtevka	Strošek	Opombe
1	Zalitje odtokov na koti 13,75 z epoksi malto ter samorazlivnim epoksi tlakom.	€ 216,00	
2	HI-BOND +13,75, dodatki v betonu - plastifikatorji, povečanje tlačne trdnosti	€ 2.785,55	
3	Vrtanje lukenj v AB ploščo na koti +13,75; različni premeri odprtin	€ 2.519,00	Za proizv. instalacije
4	Doplačilo pri vgradnji kotnikov - sprememba pleskano jeklo - pocinkani kotniki.	€ 6.390,00	
5	Pleskanje jeklenih plošč in obstoječih okvirjev z epoksidno barvo	€ 1.381,25	
6	Pleskanje jeklenih okvirjev z epoksidno barvo	€ 4.595,25	
7	Izvedba betonske klančine pri trafo postaji	€ 1.447,60	
8	Izvedba zaščit v območju elektrokinet	€ 559,00	Začasna zaščita
9	Zapiranje odprt in ob strojnih cevovodih - zaščita proti padcem	€ 708,40	Varnost pri delu
10	Izvedba pocinkanih pragov iz solza plošč pri dvigalu in dvižni mizi	€ 575,00	Dostop z vozički
11	Izvedba stika rešetke in zidu	€ 724,50	Zaključek
12	Izvedba zaključnih kotnikov med etažami	€ 1.242,00	Zaključek
13	Izvedba spoja preboja strehe in klima kanala	€ 1.104,00	Zaključek
14	Razna gradbena dela - demontaža obstoječih instal. cevi, zidarska popravila, finalni oplesk na delu obstoječega objekta itd.	€ 1.690,00	Zahteve investitorja tekom izvajanja del
	Skupaj strošek	€ 25.937,55	

Prvi trije zahtevki so glede upravičenosti vprašljivi. **Zahtevak št. 1** je bil predstavljen kot posledica nestrokovnega ravnanja naročnika. Samoiniciativno je v odtok speljal paro, zaradi česar se je odtok poškodoval, sanacija pa je šla na račun glavnega izvajalca. **Zahtevak št. 2** se nanaša na dejstvo, da je naročnik želel pričeti z delom na omenjeni plošči že v enem tednu po

zalitju z betonom, zaradi česar je v plošči zahteval sredstvo za pospešeno pridobivanje trdnosti betona. Niti v pogodbenem popisu, niti v projektu PZI, takšna izvedba ni bila ovrednotena. Glavni izvajalec ni bil v zamudi z izvedbo plošče, zato menim, da je zahtevak neupravičen in bi glavni izvajalec zanj moral prejeti dodatno plačilo. Kar se tiče **zahtevka št. 3**, gre za vrtanje odprtín, ki v projektu niso bile ovrednotene. Ker je njihova izvedba pogojena z specifičnostjo tehnologije, jih glavni izvajalec samoiniciativno ni dolžan in ne usposobljen predvideti, zato bi moral biti upravičen do dodatnega plačila z naslova dodatnih del.

V primeru **zahtevka št. 4** bi moral glavni izvajalec dobiti dodatno plačilo, saj iz zadnjega dela 5. člena sklenjene pogodbe neizpodbitno izhaja, da v primeru vgradnje drugačnega materiala, kot je predpisan s projektno dokumentacijo, pogodbeni stranki to upoštevata z aneksom k pogodbi.

Zahtevka št. 5 in **št. 6** nista bila ovrednotena v popisu in sta pogojena s tehnologijo investitorja, zato bi moral glavni izvajalec za izvedena dodatna dela s tega naslova moral prejeti dodatno plačilo.

Dela, zajeta v **zahtevku št. 7** je bil po mojem mnenju glavni izvajalec dolžan opraviti. Situacije ne bom razlagal podrobneje, dejstvo je, da bi glavni izvajalec lahko in bi tudi moral predvideti izvedbo klančine, katero je bilo nujno potrebno izvesti za vzdrževanje trafo postaje.

Zahtevka št. 8 in **št. 9** se nanašata na zaščito oz. varnost pri delu. Izvajalec pa je to vedno dolžan zagotoviti, pa naj gre za zaščito izvedenih del, zaščito obstoječega inventarja, ali za varnost vseh udeleženih pri izvajanju del.

Zahtevak št. 10 je bil predvidljiv in potreben za zagotovitev funkcionalne uporabe objekta, zato ga je bil glavni izvajalec dolžan izvesti. Prag dvigala je bil namreč nekoliko višji od nivoja tal, zato bi bil brez izvedenih pocinkanih pragov dostop v dvigalo z vozički ali kakšnim drugim premičnim sredstvom onemogočen ali vsaj močno otežen.

Zahtevki od št. 11 do št. 13 se nanašajo na izvedbo končnih zaključkov (stikov oz. obrob) in jih lahko smatramo kot potrebne v estetskem in funkcionalnem smislu. Zatorej spadajo »v ključ« glavnega izvajalca.



Slika 8: Izveden prag pred dvigalom (Zahtevak št. 10) in izvedba stika rešetke in zidu (Zahtevak št. 11) (Energoplan d.d., 2009)

Zadnji od zahtevkov se nanaša na izvedbo množice manjših del, ki ji je glavni izvajalec izvedel na željo investitorja. Res je, da določenih od njih morda ni bil dolžan opraviti, vendar pa je bila vrednost del finančno gledano nizka, zato jih podrobneje ne bom obravnaval.

6.4.4 Zahtevki s strani investitorja in nadzora

V Preglednici 8 so zajeta dodatna dela, zahtevana s strani investitorja in nadzora, ki jih je na lastne stroške izvedel glavni izvajalec.

Preglednica 8: Zahtevki, podani s strani investitorja in nadzora

	Vsebina zahtevka	Strošek
1	Izvedba epoksi zaokrožnic na koti +13,75m in v strojnici dvigala.	€ 1.311,00
2	Izvedba oblog iz mavčnih plošč za stebri in nosilci jeklene konstrukcije. Pritrjevanje z vijaki in purpenom, bandažiranje	€ 2.849,55
3	Izvedba oblog iz mavčnih plošč ob dvigalnem jašku in na delu betonskega nosilca. Vključno s podkonstrukcijo in bandažiranjem	€ 776,24
	Skupaj strošek	€ 4.936,79

Menim, da je upravičeno dejstvo, da je glavni izvajalec zahtevke izvedel na lastne stroške, saj bi dela lahko predvidel. Prvi zahtevek se nanaša na izdelavo epoksi zaokrožnic. Glede na to, da je bila izvedba epoksi tlaka v pogodbenem popisu zajeta tako v delu zgornje etaže, kot tudi v strojnici dvigala, bi glavni izvajalec lahko predvidel tudi izvedbo ustreznih zaokrožnic, ki se jih v takšnih primerih običajno izvede.

Drugi zahtevek je posledica dejstva, da je bila na delu obstoječe stene, neposredno za stebri in nosilci jeklene konstrukcije, zaradi prostorskih omejitev onemogočena izvedba ometa, ki je sicer bil predviden v pogodbenem popisu na celotni steni. Investitor in nadzor sta zaradi tega zahtevala izvedbo oblog iz mavčnih plošč, predvsem zaradi estetskih razlogov. Problem bi glavni izvajalec ob natančnejšem pregledu projektne dokumentacije lahko identificiral, tako da gre za dodatno delo, ki bi ga kot strokovnjak lahko predvidel. Podobna situacija velja tudi v primeru tretjega zahtevka.

6.4.5 Ostali zahtevki

V zadnjo skupino zahtevkov sem uvrstil tiste, ki jih neposredno ne morem vključiti v nobeno od prejšnjih skupin. Gre torej za zahtevke, ki niso bili neposredno zahtevani s strani omenjenih udeležencev. Ti zahtevki so bili posredovani kot posledica:

- Posebnih tehnoloških zahtev, kot npr. prvi trije zahtevki
- Zahtev inšpektorja, kot zahtevek št. 4

- Vzpostavitve ustreznih delovnih razmer, kot zahtevk št. 5, št. 6 in tudi št. 7
- Neuskladenosti posameznih projektov, kot npr. zahtevki od št. 8 do št. 11
- Ostalih nepredvidenih situacij

Preglednica 9: Ostali zahtevki

	Vsebina zahtevka	Strošek	Opombe
1	Izvedba poravnave ob vodilih zaradi različnih dovoljenih toleranc inox vodila in talne plošče.	€ 6.253,00	Razlike v tolerancah
2	Geodetski posnetek zgornjega nosilca proizvodne proge, preverjanje višin oz. skladnosti projekta	€ 750,00	Zahteva v tolerancah
3	Sanacija proizvodne proge	€ 8.625,00	
4	Izvedba mavčnih oblog v notranjih stenah dvigalnega jaška	€ 2.107,50	
5	Ogrevanje prostora na koti 13,75 in na koti 0.00 za ureditev pogojev za ustrezno izvedbo epoksi tlaka. Najem grelca z stroški goriva in transporta.	€ 1.995,00	Vzpostavitev delovnih razmer
6	Izvedba parne zapore (izvedba epoksi tlakov)	€ 9.177,00	
7	Začasno zapiranje prebojev za klima kanale v strehi	€ 517,50	
8	Zastoj montažne ekipe zaradi napačnega projekta pokrovov kinet	€ 576,00	Neskladje proj.
9	Zastoj montažerske ekipe zaradi neskladij projektov (jeklina konst. - Dofer tehnologija)	€ 288,00	Neskladje proj.
10	Dodatni stroški prevozov manjkajoče armature	€ 2.050,00	Neskladje proj.
	Popravek konzol ograje in cinkanje	€ 350,00	Neskladje proj.
11	Zaprtje rege (prekrivna pločevina - protipožarni panel)	€ 1.200,00	Neskladje proj.
12	Doplačilo za debelino ometa na obstoječih stenah	€ 3.318,00	Velike neravnine
13	Izdelava prebojev v fasadi	€ 710,70	Proizv. instalacije
14	Nakladanje in odvoz odpadkov podizvajalcev naročnika na deponijo	€ 3.900,00	
15	Izvedba svornikov na spojih jeklene konstrukcije (izvedba galvanskih povezav)	€ 2.817,50	
16	Varjenje stremen na pločevino HI - BOND	€ 2.641,60	
	Skupaj strošek	€ 47.276,80	

V primeru prvih treh zahtevkov sem mnenja, da jih izvajalec ni bil dolžan izvesti v sklopu klavzule, ampak bi moral dobiti za izvedbo plačilo z naslova dodatnih del.

Zahtevek št. 1 je namreč posledica velikih odstopanj v tolerancah betonskih del in zahtev glede polaganje tirnice, po kateri se sicer premika (obratuje) eden od premičnih proizvodnih strojev. Sama tehnologija stroja zahteva zelo natančno polaganje tirnice, ki je mnogo večja, kot je predpisana toleranca v izvedbi betonskih del, ki je sicer obvezujoča za glavnega izvajalca. Naročnik bi zato o tej tehnološki zahtevi, ki je izvajalec ni dolžan in niti usposobljen predvideti, moral obvestiti projektanta (in izvajalca) ter to zajeti v projektu in ovrednotiti v popisu. V odnosu do glavnega izvajalce gre po mojem mnenju za dodatna dela, ki vendarle niso bila predmet pogodbe.

Analogno velja za **zahtevek št. 2** in **zahtevek št. 3**. Glavni izvajalec je dolžan izvesti nosilec proizvodne proge (gre za IPE nosilec) v okviru natančnosti oz. toleranc, ki jih zanj predpisuje gradbena stroka, kar je tudi storil. Stroški, ki so nastali kot posledica sanacije proge z naslova manjših toleranc izvedbe, bi moral nositi naročnik, saj projektanta in izvajalca o posebnih zahtevah izvedbe proge ni opozoril.

»Če je graditev objekta dogovorjena s klavzulo »ključ v roke, za fiksno ceno, se morajo izvajalcu del priznati poznejša dela, nastala zaradi pomanjkljivosti v projektu, in poznejša dela, ki jih je opravil po nalogu investitorja« (VGSJ, SI 442/68 z dne 24.6.1968; ZSO 13/3/68, str. 155)

Zahtevek št. 4 je bil predstavljen s strani inšpektorja za dvigala. Ob pregledu je namreč ugotovil, da je razdalja med armiranobetonskim jaškom dvigala in kabino dvigala, večja od dovoljene, zato je iz varnostnih razlogov zahteval ustrezno zmanjšanje. Glavni izvajalec je razdaljo zmanjšal z izvedbo mavčnokartonskih oblog na straneh jaška, kjer so odprtine za vrata. Izvedel jih je na svoje stroške, čeprav vsaj del krivde za potrebo po takšni izvedbi nosi projektant, saj ni ustrezno sprojektiral velikosti dvigalnega jaška.

Ogrevanje prostora, kot je navedeno v **zahtevku št. 5** sodi v pristojnost glavnega izvajalca, saj je dolžan urediti gradbišče oz. vzpostaviti prave razmere za delo ter zagotoviti kakovostno

izvedbo del. Glede na letni čas izvedbe je glavni izvajalec lahko predvidel morebitno potrebo po ogrevanju prostorov z namenom doseči primerno temperaturo prostora za izvedbo epoksi tlaka. Podobno velja za **zahtevek št. 6**. Tudi v tem primeru je od glavnega izvajalca upravičeno pričakovati, da predhodno predvidi, da se tekom izvajanja del lahko pojavi problem prevelike vlažnosti podlage, zaradi česar bi prišlo do kasnitve del. V primeru **zahtevka št. 7** je glavni izvajalec dolžan zaščititi objekt oz. izvedena dela pred meteorno vodo, zato je bil dolžan začasno prekriti preboje za klima kanale.

Zahtevki od št. 8 do št. 11 predstavljajo nepotrebne stroške zaradi projektantove nedoslednosti, za kar bi moral nositi vsaj del finančnega bremena.

Zahtevek št. 12 se nanaša na izvedbo ometa na obstoječih stenah, ki so bile v slabem stanju, izrazito neravne, na mnogih mestih tudi z manjkajočimi zidaki. Debelina ometa na stenah je bila posledično na določenih mestih debelejša od zahtevane v projektu, poleg tega je moral glavni izvajalec zazidavati posamezne odprtine. Naročnik ni opozoril na navedeno stanje, zato bi glavni izvajalec lahko zahteval dodatno plačilo za dela, ki niso bila ovrednotena v popisu, torej za večjo debelino ometa in sanacijo odprtin.

Zahtevek št. 14 je popolnoma neupravičen, glavni izvajalec teh stroškov ni bil dolžan pokriti. Ostali podizvajalci naročnika, ki sicer niso bili v nikakršnem razmerju z glavnim izvajalcem (šlo je npr. za izvajalce elektroinstalacij, ki so imeli z naročnikom sklenjeno posebno pogodbo za izvedbo del) so namreč lastne odpadke (mešane gradbene odpadke) tekom izvajanja del odlagali kar na deponijo glavnega izvajalca. Glavni izvajalec pa v nobenem primeru ni dolžan kriti stroškov odvoza in deponiranja odpadkov drugih, od njega popolnoma ločenih in neodvisnih podizvajalcev.

Zahtevka št. 15 ne bom podrobneje obravnaval; zagovarjam pa stališče, da glavni izvajalec ni bil dolžan izvesti teh del; ta dela (izvedba galvanskih povezav) se namreč neposredno nanašajo na izvedbo elektroinstalacij (ozemljitve). Izvedba elektroinstalacij pa sploh ni bil predmet pogodbe med naročnikom in glavnim izvajalcem, torej ne morejo biti vključene »v ključ« glavnega izvajalca. Stroške del bi po mojem mnenju moral nositi izvajalec elektroinstalacij.

Tudi **zahtevka št. 16** ne bom podrobneje obravnaval, saj bi bila razlaga dolgovezna; zagovarjam pa stališče, da bi glavni izvajalec lahko predvidel varjenje stremen na pločevino in sicer s stališča ustreznega sidranja armature oz. zagotovitve prenosa napetosti. To bi iz projektne dokumentacije, pa tudi iz prakse, lahko predvidel.

6.5 Zahtevki, vezani na sanacijo kontinuiranih nosilcev

Zaradi dograditve obstoječega objekta je bilo potrebno delno rušenje dveh kontinuiranih armiranobetonskih nosilcev (rušenje dveh od skupno treh polj nosilca), kar je projektant v pogodbenem popisu tudi ovrednotil.

Glavni izvajalec pa je projektanta pred pričetkom rušenja nosilca obvestil o možni posledici rušenja, ki jo je projektant očitno spregledal. Po ogledu situacije je namreč predvidel, da bi se zaradi rušenja dela nosilca, v obstoječem nosilcu upogibni momenti povečali v tolikšni meri, da armatura v spodnji coni ne bi več zadoščala za prevzem povečane obremenitve. To bi imelo za posledico prekomeren poves, razpokanost ali celo porušitev preostalega dela nosilca.

Dejanje glavnega izvajalca je bilo korektno in popolnoma v skladu z načelom dobrega gospodarjenja, kot ga predpisuje tudi Obligacijski zakonik. Predvidel je možne posledice in o tem obvestil naročnika. Ker bi rušenje nosilca brez predhodnih ukrepov lahko pomenilo potencialno nevarnost za udeležence na gradbišču, tudi ni začel z delom, dokler projektant ni predložil ustrezne rešitve oz. potrebnih ukrepov za varno izvedbo. Seznam del, ki je nastal s tega naslova, je predstavljen v preglednici 10.

Preglednica 10: Seznam dodatnih sanacijskih del kontinuiranega nosilca

Sanacija nosilcev v oseh J in K	Skupaj strošek
Začasno podpiranje nosilcev - stroški stolpov, dobave in prevoza ter stroški izvedbe (delavci)	€ 3.180,00
Ročno rušenje AB nosilca s kompresorjem do zgornje cone armature, dodatno rezanje nosilcev	€ 2.567,92
Postavitev gradbenih odrov, zaščita pred zunanji vplivi, ogrevanje območja izvajanja del	€ 1.380,00

Se nadaljuje...

...nadaljevanje

Izvedba ojačitev z jekleno ploščo:	
Rezanja betona in armature, odbijanje betona z razkritjem armature v območju sidrišča	€ 70,00
Izdelava šablone in jeklenih sidrnih plošč, vgradnja plošče z varjenjem armature, vrtanje lukenj in vgradnja navojnih palic v epoksidno lepilo	€ 6.195,00
Zalivanje zgornjega dela nosilca z betonom, injektiranje stika med jekleno ploščo in betonom	€ 356,40
Strošek celotne izvedbe	€ 13.749,32

Glavni izvajalec je projektantu je sicer posredoval zahtevek za plačilo dodatnih del, vendar ga je ta zavrnil. Stroške dodatnih del je v izogib večjemu sporu in poslabšanju poslovnih odnosov, na koncu nosil izvajalec.

Ovrednotenje situacije

Obligacijski zakonik podrobno ne obravnava razmerij med projektantom in izvajalcem, podrobneje obravnava le njuno odgovornost za napake nasproti naročniku. Neposredno ovrednotenje te situacije na podlagi člena zakona, ki bi v takšnem ali podobnem primeru definiral odgovornost projektanta nasproti izvajalcu in obratno, ni.

V konkretni situaciji bi po mojem mnenju moral stroške dodatnih del nositi projektant, predvsem zaradi sledečih dejstev:

- Projektant je v projektu predvidel rušenje nosilcev, torej je za poseg vedel
- Na podlagi zgoraj navedenega dejstva bi projektant kot profesionalna oseba moral vedeti oz. mu ne bi smelo ostati neznano, kakšne so možne posledice rušitve na statiko ostalega, nerušenega dela nosilca, kar bi moral računsko preveriti
- Posledično bi moral kot kompetentna oseba predhodno predlagati ustrežno rešitev in jo tudi ovrednotiti v popisu

V splošnem je projektant za nepravilnosti odgovoren, če ima projektna dokumentacija napake. Projektna dokumentacija pa ima (med drugim) napako, če ne obsega vseh sestavin, ki bi jih morala obsegati.

Glavni izvajalec je v tem primeru predvidel in najbrž tudi preprečil zaplete, katere bi že prej moral predvideti projektant. Še toliko bolj, saj je za statičen izračun in z njim povezane ukrepe odgovoren on, in ne izvajalec. Dejstvo, da so stroški dodatnih del s tega naslova v celoti bremenili glavnega izvajalca, je torej nesmiselno. Načeloma bi to pomenilo, da so dodatni stroški nastali izključno po njegovi krivdi, kar pa v danem primeru ne drži. S tega naslova bi moral stroške sanacije v celoti nositi projektant.

6.6 Pregled zahtevkov in sklep

Sedaj, ko sem zahtevke razdelil na podskupine, lahko naredim pregled vseh zahtevkov glede na to, s strani koga od sodelujočih na projektu je bil zahtevek predstavljen, kar je bil tudi glavni namen delitve. Pri tem bom zahtevke smiselno združil; zahtevke, predstavljene s strani PZI projekta, PZI projekta in investitorja ter zahtevke, vezane na sanacijo kontinuiranega nosilca, bom upošteval skupno, saj so ti zahtevki neposredno povezani s PZI projektno dokumentacijo, torej so bili povezani z dodatnimi deli glede na pogodbeni popis.

Zahtevke, predstavljene s strani investitorja ter investitorja in nadzora, bom prav tako obravnaval skupno. Ti zahtevki niso neposredno vezani na spremembe dokumentacije in tako nimajo neposredne povezave s PZI projektom, temveč so večinoma odraz želja investitorja ter zahtev z njegove strani in s strani nadzora, predstavljenih med gradnjo.

Pod ostale zahtevke sem uvrstil, kot sem že omenil, tiste zahtevke, ki bi jih težko neposredno uvrstil v eno ali drugo skupino. Res pa je, da so bili nekateri od zahtevkov v tej skupini (to so zahtevek št. 8 do zahtevka št. 11) povezani z projektno dokumentacijo, torej s projektantovim delom. Ti zahtevki so se namreč nanašali na neuskkljenost posameznih projektov, tako da so stroški, nastali s tega naslova, vsaj delno krivda projektanta. Poleg tega so v tej skupini predvsem prvi trije zahtevki posledica dejstva, da investitor na določena dejstva ni opozoril,

čep rav bi to moral storiti, kar po mojem mnenju pomeni, da glavni izvajalec teh del načeloma ni bil dolžan opraviti v okviru pogodbene klavzule oz. pogodbene cene.

Preglednica 11: Pregled vseh zahtevkov s finančnim vrednotenjem

Zahtevki	Celotna vrednost
Zahtevki s strani PZI projekta	€ 56.971,95
Zahtevki s strani PZI projekta in investitorja	€ 5.648,00
Zahtevki, vezani na sanacijo nosilca	€ 13.749,32
Skupaj:	€ 76.369,27
Zahtevki s strani investitorja	€ 25.937,55
Zahtevki s strani investitorja in nadzora	€ 4.936,79
Skupaj:	€ 30.874,34
Ostali zahtevki skupaj:	€ 47.276,80
Celotna vrednost	€ 154.520,41

Finančno gledano je bilo največ, skoraj polovica od vseh zahtevkov, predstavljenih z naslova spremembe projektne dokumentacije PZI glede na (pomanjkljivo) projektno dokumentacijo PZR. Če bi k temu dodal še ostale zahtevke, ki so bili povezani z neskladjem projektne dokumentacije, bi bil ta delež še višji. Rezultat opravljene analize zelo dobro ilustrira pomen dobro pripravljene in strokovno neoporečne projektne dokumentacije na potek in finančni rezultat projekta.

Preglednica 12 prikazuje odstotke vrednosti posameznih dodatnih del glede na vsa dodatna dela ter glede na pogodbeno določeno ceno za vsa dela. Vrednost vseh izvedenih dodatnih del je končno znašala dobrih 6 odstotkov od pogodbeno določene cene za vsa dela. Od tega je bilo, kot že povedano, največ zahtevkov posledica zahtev PZI projektne dokumentacije, najmanj pa posledica zahtev investitorja.

Preglednica 12: Odstotki posameznih zahtevkov v odnosu do vseh zahtevkov in vrednosti vseh pogodbenih del

Zahtevki	Odstotek od vrednosti vseh zahtevkov	Odstotek od pogodbene vrednosti vseh del
Zahtevki s strani projektne dokumentacije PZI	49,42%	3,00%
Zahtevki s strani investitorja	19,98%	1,21%
Ostali zahtevki	30,60%	1,86%
Skupaj	100,00%	6,07%

Končno sem mnenja, da bi moral glavni izvajalec za prej omenjena dela, vezana na izvedbo del z večjo toleranco, kot jo za izvajalca predvideva gradbena stroka (torej prvi trije zahtevki v skupini ostalih zahtevkov) dobiti dodatno plačilo z naslova dodatnih del. Tudi določeni zahtevki s strani investitorja so, kot sem že komentiral, neupravičeni. Poleg tega bi z naslova določil regresne zaveze glavni izvajalec moral dobiti povrnjen vsaj del stroškov dodatnih del, vezanih na omenjena neskladja v projektni dokumentaciji in omenjene sanacije kontinuiranega nosilca, saj ta dodatna dela izhajajo (tudi) iz nepopolnosti v projektu. Res je, da se določila Obligacijskega zakonika glede regresne zaveze nanašajo na stroške, ki so nastali kot posledica odprave napake, h kateri je svoj delež prispeval tudi projektant, vendar menim, da bi se morala ta določila smiselno tolmačimo tudi v primeru, ko je izvajalec s svojim ravnanjem preprečil napako, ki pa bi sicer nastala kot posledica pomanjkljivosti v projektni dokumentaciji.

7 SKLEPI IN PRIPOROČILA

Pregled projekta, ki sem ga obravnaval, me pripelje do zaključka, da se kakršnihkoli težav oz. nesoglasij med polnim zagonom izvajanja projekta običajno ne da učinkovito rešiti v lastno korist, torej v tem primeru v korist izvajalca. Usmerjanje pozornosti stran od kakovostne in pravočasne izvedbe del zaradi zagovarjanja lastnih interesov najbrž ne bo pripeljala do želenih rezultatov, pa čeprav so interesi in z njimi povezani argumenti upravičeni. Seveda vedno obstaja možnost tožbe, vendar pa je to skrajni primer, ki je, četudi s tožbo uspemo, običajno zelo dolgotrajen, finančno potraten proces, ki vsekakor škoduje odnosom med strankama, včasih pa tudi lastnemu ugledu.

Univerzalnih priporočil, s katerimi bi nesporazume izključili, nimam in mislim, da tudi ne obstajajo. Sem pa mnenja, da bistven prispevek k uspešnosti projekta lahko dosežemo v začetnih fazah. Že v začetku diplomskega dela sem poudaril in tudi shematično predstavil pomen zgodnejših faz projekta na nadaljnji proces graditve in tudi na možnost vpliva na stroške. Smiselno te zakonitosti veljajo tudi za drugi del celotnega procesa graditve, ki se začne s podpisom gradbene pogodbe.

Prvi korak, ki ga mora gradbeno podjetje narediti pred podpisom pogodbe, je temeljit pregled projektne dokumentacije, v primeru analiziranega projekta bi bil to projekt PZR. Zdi se mi zelo pomembno, da se pregleda tako vsa razpoložljiva dokumentacija (torej načrti ipd.), kot tudi sam pogodbeni popis. V ta namen je zelo priporočljivo, da podjetje razpolaga z dobrimi in izkušenimi strokovnjaki na področju projektov oz. projektiranja, torej s takšnimi kompetentnimi osebami, ki so sposobne projekt temeljito revidirati ter odkriti morebitne neskladnosti ali pomanjkljivosti projekta in/ali popisa del. Investitorja in projektanta bi potem na opažene nepravilnosti pisno obvestili. Velja namreč, da je to edini način, s katerim si izvajalec morebiti pridobi možnost zahtevka plačila za dodatna dela.

V kolikor gre za rekonstrukcijo objekta ali pa izvedbo določenih del na obstoječem objektu, naj se situacija ogleda na licu mesta, v kolikor je to mogoče.

Zelo pomembno je, da pogodbene stranke dobro poznajo lastnosti pogodb, ki jih sklepajo. Za sklepanje pogodbe naj si vzamejo čas, vsebino temeljito preučijo, vanjo pa naj vključijo tudi posamezna določila, ki so zanje pomembna, pa čeprav morda niso praksa pri sklepanju pogodb. Enako velja tudi pri sklepanju pogodb glavnega izvajalca s podizvajalci; glede na vrsto del in morebitnih predvidenih zapletov, ki se lahko pojavijo, naj izberejo pravo vrsto pogodbe glede na ceno. Kjer obstaja tveganje za morebiten velik obseg dodatnih del, je morda smiselna izbira pogodbe po sistemu »ključ v roke«, v kolikor se seveda obe pogodbeni stranki strinjata.

Seveda pa je tudi med samim vodenjem projekta ključno čim boljše sodelovanje s projektantom in naročnikom. Vsa prejeta projektna dokumentacija naj se arhivira, o dodatnih delih naj se sproti obvešča projektanta in naročnika, tovrstna dela naj se na primeren način evidentira, tudi v obliki fotodokumentacije.

8 ZAKLJUČEK

V današnjih časih je za izvajalsko podjetje ključnega pomena to, da je ves čas aktivno, torej da je na trgu vedno prisotno s svojimi storitvami, s čimer lahko svoje kapacitete maksimalno izkoristi in tako tudi ekonomično posluje. Za večja in uspešnejša gradbena podjetja je torej ključno, da se odzivajo na razpise ter da kot najugodnejši ponudnik iskanih storitev posel tudi dobijo, z naročnikom sklenejo gradbeno pogodbo in pogodbene obveznosti opravijo.

Iz prakse poznano dejstvo je, da je veliko gradbenih pogodb, sploh tistih, katerih predmet so izgradnja objekta ali pa obsežnejša gradbeno obrtniška dela, sklenjenih po sistemu »ključ v roke«. Tak način sklenitve pogodbe je za investitorja običajno najugodnejši. Investitorji pogostokrat nimajo ustreznih strokovnjakov za relevantna vprašanja graditve, zato je zanje najlažje, da z najugodnejšim izvajalcem del sklenejo gradbeno pogodbo po sistemu »ključ v roke, kar jim omogoča, da si za vnaprej določeno ceno zagotovijo realizacijo svojih želja po gradnji. Po drugi strani se izvajalec za to ceno poleg pogodbenih del zaveže k izdelavi tako presežnih kot nepredvidenih del, kar zanj predstavlja veliko finančno tveganje.

Tveganje je še toliko večje, če je glavni izvajalec pogodbeno ceno primoran oblikovati na podlagi PZR projektov. Tako praksa kot tudi primer realiziranega projekta, ki sem ga obravnaval, nazorno kažejo na obsežnost in pomen razlik med projektom PZR in projektom PZI, po katerem se dela izvajajo. Projekti PZR so pogosto nepopolni, veliko od del, ki so potrebna za brezhibnost in funkcionalnost objekta, v njih ni zajetih.

Posledično so izvajalci, torej gradbena podjetja, iz naslova negotovosti in velikega tveganja, prisiljeni postavljati višje cene za izvedbo del, kar posledično prizadene predvsem naročnika. Kot drugo, spremembe projekta in s tem stroški dodatnih del, ki so finančno gledano lahko zelo visoki, mnogokrat pripeljejo do nesoglasij med pogodbenimi strankami. Zaradi tovrstnih nesoglasij velikokrat trpi kakovost del, predvsem pa se na ta račun lahko podaljša čas izvedbe, kar običajno predstavlja posredno škodo za naročnika. Poslovni odnosi med udeleženci na projektih se lahko drastično poslabšajo, slabo sodelovanje pa v vsakršnih okoliščinah ne vodi do zelenih rezultatov. Navedene situacije, ki v praksi nemalokrat nastopijo, so torej v

popolnem nasprotju z željami udeležencev na projektu in konec koncev tudi z določilom, ki se pojavi malodane v vsaki gradbeni pogodbi – to je z enim od osnovnih določil pogodbe, po katerem naj si obe pogodbeni stranki prizadevata posel opraviti v obojestransko korist.

Menim, da je stopnja medsebojnega sodelovanja med naročnikom, glavnim izvajalcem in projektantom, tekom izvajanja projekta običajno nezadostna. Prav tako sem mnenja, da ni ustreznih in dovolj doslednih zakonskih določil, ki bi urejale dolžnosti, ki jih imajo posamezni udeleženci na projektu do ostalih. Še posebej pogrešam določbe, ki bi podrobneje urejale razmerje projektant – glavni izvajalec, predvsem odgovornost projektanta do glavnega izvajalca s stališča nošenja finančnega bremena za dela, ki so posledica napačne ali nepopolne projektne dokumentacije. V primeru, da projektanta najame naročnik in ne glavni izvajalec, še toliko bolj.

S tega naslova bi Gospodarski zbornici Slovenije, predvsem združenju za svetovalni in izvedbeni inženiring, pa tudi ustreznemu zakonodajalnemu organu podal opozorilo o potrebi po spremembi in dopolnitvi zakonodaje, ki bi zaostrila merila za izdajo razpisne dokumentacije in natančneje uredila pravice in dolžnosti ter medsebojna razmerja med udeleženci na projektu. Slednje je glede na pojav čedalje številčnejših organizacijskih oblik graditve, še posebej pomembno.

In na koncu, kot razmislek, omenil še enega udeleženca v procesu graditve, ki ga pozna anglosaški sistem, to je renomirani strokovnjak, svetovalec, predvsem pa arbiter v primeru sporov med udeleženci graditve, neodvisen od vseh ostalih udeleženih. Pri tem ne gre za strokovnjaka na pravnem, temveč strokovnjaka na tehničnem področju, na področju graditve, ki v primeru nesoglasij med udeleženci odigra vlogo neodvisnega ravnika. Menim, da ne bi bilo slabo, če bi tak ali podoben sistem poskušali povzeti tudi pri nas.

VIRI

Državni portal Republike Slovenije. 2009.

<http://e-uprava.gov.si/e-uprava/dogodkiPrebivalci.euprava?zdid=919&sid=663> (7.8.2009)

EFCA brochure. The voice of engineering consultancy in Europe.

http://www.efcanet.org/menuBoven/About_EFCA/Overview.aspx (19.10.2009)

Grilc, P. 2009. Uzance kot avtonomni vir prava.

<http://www.pf.uni-lj.si/media/grilc.peter.uzance.pdf> (3.5.2009)

Interno gradivo podjetja Energoplan d.d. 2008. Ljubljana, Energoplan d.d.

Javornik, M. (ur). 1994. Veliki splošni leksikon v osmih knjigah: Tretja knjiga: Gh – Ka. Ljubljana, Državna založba Slovenije. 1329 str.

Knez, B. 2008. Gradbena pogodba.

[http://www.planetgv.si/upload/htmlarea/files/Gospodarske%20pogodbe%202008/KnezBarbar appt.ppt](http://www.planetgv.si/upload/htmlarea/files/Gospodarske%20pogodbe%202008/KnezBarbar%20appt.ppt) (15.4.2009)

Korošec, V. 2007. Poročilo o udeležbi na konferenci FIDIC 9. – 13. September 2007, Singapur. Gospodarska zbornica Slovenije.

http://www.gzs.si/slo/panoge/zdruzenje_za_inzeniring/35373 (16.8.2009)

Odgovornost za štetu. Pravni fakultet Osijek

http://www.pravos.hr/gradjansko/datoteke/gp_ODGOVORNOST_ZA_STETU.pdf
(19.10.2009)

Plauštajner, K. 2007. Izvedbene pogodbe na področju gradbeništva. »Gradbena pogodba in novosti na področju javnih naročil«. Ljubljana, 22. maj 2007. Ljubljana, Gospodarsko razstavišče: str. 1-23

Posebne gradbene uzance. 1977.

<http://shrani.si/f/2f/ny/jJ6PNkN/posebne-gradbene-uzance.doc> (29.3.2009)

Predstavitev projektov v Dubaju. 2009.

[http://www.dsg.fgg.uni-](http://www.dsg.fgg.uni-lj.si/dubaj2009/index.php?option=com_content&view=frontpage&Itemid=1)

[lj.si/dubaj2009/index.php?option=com_content&view=frontpage&Itemid=1](http://www.dsg.fgg.uni-lj.si/dubaj2009/index.php?option=com_content&view=frontpage&Itemid=1) (5.8.2009)

Rakar, A. 2008. Osnove urejanja prostora. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: poglavje 4.0 – 32 str., poglavje 6.0 – 2 str.

Reflak, J. in soavt. 2007. Od projekta do objekta, Strokovni priročnik za pripravo, vodenje in organizacijo gradnje. Ljubljana, Verlag Dashöfer: poglavja 10/1 – 10/20

Rodošek, E. 1998. Osnove organizacije v gradbeništvu. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: str. 20-24

Slovenske Avtoceste – trideset let avtocest v Sloveniji. 2002. Družba za avtoceste v Republiki Sloveniji.

http://www.dars.si/Dokumenti/4_publikacije_knjige/slo_AC_30_let.pdf (17.8.2009)

Splošna določila za gradbene pogodbe FIDIC. 2009. Gospodarska zbornica Slovenije

http://www.gzs.si/slo/panoge/zbornica_gradbenistva_in_industrije_gradbenega_materiala/pogodbe_v_gradbenistvu/splosna_mednarodna_fidic_dolocila (6.8.2009)

Šelih, J. 2005. Organizacija gradbenih del. Študijsko gradivo. Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: str. 1,2

Šelih, J. 2009. Gradbena regulativa. Študijsko gradivo. Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: 3. del, str. 12-55

Šinkovec, J., Tratar, B. 2001. Obligacijski zakonik s komentarjem in sodno prakso. Ljubljana, Oziris: str. 576 - 654

Velkoverh, A. 2007. Priročnik za gradbene izvajalce za pripravo gradnje, gradnjo in predajo objekta, 1. izdaja. Ljubljana, Obrtna zbornica Slovenije - sekcija gradbincev.

<http://www.sina.si/gradbeni%20prirocnik.pdf> (20.4.2009)

Velkoverh, A. 2009. Priročnik za gradbene izvajalce za pripravo gradnje, gradnjo in predajo objekta, 3. izdaja. Ljubljana, Obrtna zbornica Slovenije - sekcija gradbincev.

<http://www.ozs.si/ASPDatoteka.asp?ID=6392> (20.8.2009)

Žemva, Š. (ur.). 2002. Kratka določila gradbene pogodbe, Prva prilagoditev smernic FIDIC – Short Form of Contract na slovenske predpise in prakso. Ljubljana, Gospodarska zbornica Slovenije – Združenje inženirsko svetovalnih podjetij