

НЕКЕ СПЕЦИФИЧНОСТИ КОД ЗАКЉУЧЕЊА УГОВОРА О ГРАЂЕЊУ

Мр Мирјана Зељковић

***Сажетак:** Аутор овог текста сматра да уговор о грађењу заслужује пуно више текстова у правној теорији, него што их тренутно има. До сада овај уговор је регулисан одредбама Закона о облигационим односима, а који се примјењује и у Републици Српској, мада се још увијек у уговорима о грађењу често налазе одредбе о примјени Посебних узанси о грађењу.*

Овај рад је указао на неке специфичности овог уговора, кад је у питању његов административно-правни карактер, односно указао на одређене обавезе наручиоца, као претходне радње прије закључења уговора. Тако чисто правној регулативи се придружује регулатива, рекло би се више техничке природе, а односи се на обезбјеђење одобрења за грађење, као почетног документа, важног за закључење овог уговора. Указано је на тек усвојени Закон о уређењу простора и грађењу Републике Српске.

На специфичности међународног уговора о грађењу указано је са аспекта важности Општих услова FIDIC и закључивања уговора у складу са истим.

***Кључне ријечи:** уговор о грађењу, извођач радова, грађевински радови, општи услови, одобрење за грађење.*

* Директор Правне службе ГП“Крајина“ а.д. Бања Лука

1. УВОД

Потреба за обављањем грађевинских радова стара је колико и сам човјек. Од изградње првих склоништа и насеља, иригационих система, до индустријске револуције и данашње модерне изградње, грађевинарство је имало константан развој.

Грађевински радови су одувijek имали велики друштвени значај. Чак и у доба кад су их могли себи приуштити појединци, какви су били фараони, ти радови су имали општи значај, односно значај за цијелу друштвену заједницу. Развој друштва и пораст друштвеног богатства доноси са собом потребу изградње објеката за општу употребу, као што су путеви, инфраструктура, школе и слично. Ратови као негативна појава, доносе разарања, али послеријатни периоди су периоди наглих развоја привреде, што подразумијева градњу великих размјера.

У данашње вријеме цијели свијет је једно велико градилиште, а вјештина грађења, што је видљиво у многим крајевима свијета, поприма невјероватне размјере. Сем тога грађевинарство је по природи ствари повезано са скоро свим привредним гранама и утиче на њихов развој.

Значај грађевинарства држава испољава у својој административно–правној интервенцији ради заштите општих интереса.

Све то упућује да се овој области мора посветити дужна пажња, прије свега са правног аспекта, правном регулативом. Као прво, то је регулатива уговора о грађењу, односно регулатива односа између оних који наручују градњу и оних који граде.

У домаћем праву из Посебних узанси остао је употребљив термин „послови извођења радова на грађевинским објектима“.¹ Међутим, ступањем на снагу Закона о облигационим односима Посебним узансама о грађењу је измијењен значај, као и начин и услови њихове примјене. У Републици Српској ради се на новом Закону о облигационим односима, а скоро је усвојен Закон о уређењу простора и грађењу² (Република Српска није имала

¹ Прва Узанса Посебних узанси о грађењу („Службени лист СФР“Ј бр.18/77).

² Закон о уређењу простора и грађењу (“Службени гласник РС” бр.55/2010).

Закон о грађењу, као што га имају државе настале цијепањем СФРЈ).

У овом кратком раду посебна пажња, поред општих карактеристика, биће посвећена одређеним посебностима које има уговор о грађењу код закључења, на домаћем и међународном плану.

2. ОПШТЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ

Закон о облигационим односима посвећује уговору о грађењу једно поглавље (Глава XIII) и дефинисао је појам, права и обавезе у 18 чланова³, па је, с обзиром на то, овај уговор именовани уговор.

У складу са овим Законом то је „уговор о дјелу којим се извођач обавезује да према одређеном пројекту сагради у уговореном року одређену грађевину на одређеном земљишту, или да на таквом земљишту, односно да на већ постојећем објекту изврши какве друге грађевинске радове, а наручилац се обавезује да му за то исплати одређену цијену“.⁴

Из предњег је видљиво да га Закон одређује као уговор о дјелу већ у дефиницији, а посебно изричито упућује на примјену правила уговора о дјелу по питању одговорности за недостатке грађевине.⁵

Одређен број аутора, нпр. проф. Мирко Васиљевић, анализирајући разлоге и потребу доношења Грађанског законика Србије, сматра да уговор о грађењу треба регулисати у оквиру регулативе уговора о дјелу, а не издвојено кроз посебан уговор.

Од значаја је за правну теорију, пословну и судску праксу, разграничење уговора о грађењу, односно уговора о дјелу, од уговора о продаји са којим овај уговор често има додирних тачака. Анализом судске праксе, ипак могло би се закључити да га је иста дефинисала као уговор о дјелу *sue generis*.

Он спада у двострано обавезне и теретне правне послове,

³ Закон о облигационим односима („Службени лист СФРЈ“ бр. 29/78), од члана 630. до члана 647.

⁴ Члан 630. став 1. ЗОО.

⁵ Члан 641. ЗОО.

јер су на једној страни права и обавезе једног уговарача, а на другој обавезе и права другог уговарача, односно, оба уговарача истовремено се обавезују на одређена чињења и давања, а која су предмет уговора.

Грађевински објекти који су предмет уговора најчешће су: велике вриједности, велики друштвени значај, дужина трајања извршења уговора, те уопште сложеност и комплексност посла. То је условило да је у нашем законодавству уговор о грађењу формални уговор и, да би био правноваљан, мора да буде закључен у писменој форми.⁶ Због тога је писана форма обавезна и за све његове измјене, допуне, раскид и одустанак од уговора. Писана форма уговора обавезна је по самом закону ради заштите јавног интереса. Тим путем се обезбјеђује већа сигурност, јер овим уговором настају сложени облигациони односи између уговорних страна.

Писмена форма уговора *ex lege* је битни елеменат овог уговора, па ако није закључен у писменом облику нема правно дејство. Стога писмена форма има конститутивно дејство и услов је ваљаности уговора.

Међутим, у циљу заштите правичности, сам ЗОО је предвидио изузетак код свих уговора код којих се захтијева писмена форма, наравно, под одређеним условима.⁷ То је случај кад су уговорне стране извршиле у цјелини или у претежном дијелу обавезе из усменог уговора, изузев ако из циља због кога је форма прописана очигледно не произилази што друго.

И судска пракса и правна теорија су се временом огласиле и дале простора да и усмени уговор о грађењу може, под одређеним условима, производити правно дејство. То је ситуација када извођач радова изведе све радове предвиђене усмено закљученим уговором. У том случају наручилац је обавезан да плати цијену изведених радова, а извођач радова је одговоран за квалитет изведених радова, као и у свим другим случајевима ваљано

⁶ Члан 630. став 2. ЗОО.

⁷ Члан 73. ЗОО.

закљученог уговора. Конвалидација уговора његовим извршењем је својствена скоро свим формалним уговорима.

Овај уговор спада у комутативне уговоре и у уговоре са трајним престацијама.

Уговор о извођењу грађевинских радова, у правилу, поред самог текста уговора, има низ разних других техничких докумената, као нпр. предмјер радова, спецификацију опреме, техничке описе и слично.

Под „грађевином“ Закон о облигационим односима подразумева: зграде, бране, мостове, тунеле, водоводе, канализације, путеве, железничке пруге, бунаре и остале грађевинске објекте чија израда захтијева веће и сложеније радове (према деветој узанси о грађењу, то су „остале грађевине које представљају заокружену цјелину“).

Грађевински радови нису дефинисани законом, али девета узанса о грађењу „под радовима на грађевинским објектима подразумева извођење грађевинских, монтажних, инсталатерских и завршних радова, као и уграђивање уређаја, постројења и опреме, на новим и постојећим и објектима или њиховим дијеловима“.

Закон о уређењу простора и грађењу је дефинисао грађење као „процес који обухвата извођење припремних и грађевинских радова (укључујући грађевинско-занатске и инсталатерске радове) за изградњу нових објеката, извођење ових радова приликом реконструкције, доградње, надоградње код постојећих објеката, заштите споменика културе (конверзације, рестаурације, репродукције и илуминације), те изградње привремених објеката и уклањање објеката“.

Простом анализом предмета обавезе извођача, долази се до закључка да обавеза извођача може бити извршена: изградњом нове грађевине, обављањем одређених грађевинских радова на већ постојећем објекту (реконструкција, адаптација, доградња и надзиђивање) и обављањем грађевинских радова на земљишту на којем такви радови прије нису били изведени.

Закон о јавним набавкама Босне и Херцеговине уводи термин „Уговор о јавној набавци радова“, који „подразумијева уговор у писаној форми који се закључује ради остваривања финансијске користи, а за предмет има или извођење или и извођење и пројектовање радова који се односе на неку од дјелатности утврђених у Анексу I, који је саставни дио овог закона, или реализацију, без обзира на средства, посла који одговара условима утврђеним од стране уговорног органа. Појам „радова“ подразумијева резултат градње или грађевинских радова узет у цјелини, а који је сам по себи довољан за испуњење неке економске или техничке функције“.⁸

3. ПРЕТХОДНЕ РАДЊЕ ЗА ЗАКЉУЧИВАЊЕ УГОВОРА О ГРАЂЕЊУ

Да би се закључио уговор о грађењу, наручилац посла (инвеститор)⁹ мора испоштовати посебна правила, која су специфична за овај уговор, јер предвиђају претходне услове и радње који-ма се обезбјеђује одређена документација која је углавном административно-правног карактера.

Наручилац посла доноси одлуку о изградњи на начин предвиђен својим актима, односно актима државе и обезбјеђује финансијска средства за изградњу.¹⁰

Административни поступак и обавезе прибављања документације потребне за изградњу у Републици Српској регулисан је Законом о уређењу простора и грађењу, који је ступио на снагу 22.06.2010. године, али чија примјена није у цијелости заживјела, јер још нису донијети подзаконски акти, важни за провођење овог закона.

⁸ Члан 2. тачка 12. Закона о јавним набавкама Босне и Херцеговине (“Службени гласник БиХ“ бр. 49/04).

⁹ Инвеститор је термин који се употребљава у Закону о уређењу простора и грађењу и означава правно или физичко лице у чије име се гради објекат.

¹⁰ Посебна регулатива у вези са претходним радњама за одређене субјекте уређена је Законом о јавним Набавкама (наручилац посла је уговорни орган).

Да би приступио изградњи грађевине, вршењу грађевинских радова и других радова, наручилац посла, инвеститор, дужан је да обезбиједи **одобрење за грађење, тзв. грађевинску дозволу**, што подразумијева да је:

1. прибавио локацијске услове (локацијски услови су замијенили урбанистичку сагласност),
2. претходно ријешио имовинско-правне односе,
3. обезбиједио уредну инвестиционо-техничку документацију, односно пројект за извођење са извршеном ревизијом документације, односно у одређеним случајевима са извршеном нострификацијом,
4. ако је потребно, прибавио еколошку дозволу,
5. ријешио питање накнаде за уређење градског грађевинског земљишта и једнократне ренте и других такси, и
6. обезбиједио и друге услове и сагласности које се могу прописати посебним законима.

У изузетним случајевима може се приступити изградњи грађевине без претходно прибављеног одобрења за грађење, и то у случајевима непосредне опасности од великих природних непогода или других разарања, кад објекти служе за спречавање дјеловања тих догађаја, односно отклањању штетних посљедица и за објекте као што су гробнице, пластеници, конзолне тенде за љетне баште (укупно 18 врста радова, односно објеката), с тим што су за ове посљедње потребни локацијски услови.¹¹

Одобрење за грађење је акт административног карактера, које издаје орган управе надлежан за послове грађења у јединици локалне самоуправе, а у посебним случајевима то издаје министар надлежног министарства.¹²

Локацијски услови су технички стручни документ који одређују услове за пројектовање и грађење, а који се израђује на основу овог закона, посебних закона и прописа донесених на основу тих закона, као и докумената просторног уређења.¹³

¹¹ Члан 78. и 79. Закона о уређењу простора и грађењу.

¹² Члан 80.

„

¹³ Члан 49. до 57.

„

Локацијске услове издаје орган управе надлежан за послове уређења простора у јединици локалне самоуправе на чијем се подручју захтијева градња, а за одређене објекте и радове, као и кад се извођење радова врши на подручју двију или више јединица локалне самоуправе надлежно Министарство.¹⁴

Урбанистичко-технички услови су стручни документ којим се дефинишу услови за изградњу и коришћење објеката и земљишта, и саставни су дио локацијских услова. Урбанистичко-технички услови дефинишу, између осталог: намјену објекта, величину и облик парцеле, минималан обим уређења грађевинског земљишта, услове за обликовање објекта, услове заштите животне средине и сл.¹⁵

Под **техничком документацијом**, у смислу важећег Закона о уређењу простора и грађењу, подразумијева се идејни, главни и изведбени пројекат, пројекат изведеног стања, документација контроле квалитета, упутства за одржавање и погон објекта и пројекат уклањања ако објекти имају преко 400 м² бруто грађевинске површине. Главни пројекат се израђује у складу са локацијским условима и садржи усклађене пројекте грађевинског, односно архитектонско-грађевинског дијела, пројекте инсталација, технолошког процеса, пројекте уградње опреме и друге.

Техничка документација подлијеже техничкој контроли, односно **ревизији** и она обухвата провјеру њене усклађености са условима датим у локацијским условима, провјеру исправности и тачности техничко-технолошких рјешења објекта, функционалности и рационалности пројектних рјешења, стабилности и безбједности, квалитета архитектонског обликовања, утицаја на животну средину и сусједне објекте, усклађености са законом и другим прописима, техничким нормативима, стандардима и нормама квалитета, као и међусобне усклађености свих дијелова техничке документације.

¹⁴ Члан 50.

„

¹⁵ Члан 53. Закона о уређењу простора и грађењу.

4. УГОВОР О ГРАЂЕЊУ У МЕЂУНАРОДНОМ ПРОМЕТУ

Уговор о грађењу у међународном промету „је такав уговор којим се једно лице (извођач, грађевинар, предузимач) обавезује да другом лицу у иностранству (инвеститору, наручиоцу, господару грађевине) изради грађевински објекат, или да изведе одређене грађевинске радове на већ постојећем објекту у циљу поправке, преправке или адаптације, а друга страна, инвеститор, обавезује се да му за то плати уговорену цијену“.¹⁶

Исти аутор сматра да је у ширем смислу уговор о грађењу у иностранству дио уговора о куповини и продаји инвестиција. Међутим, неспорно је да он може бити самосталан посао међународног привредног права.

Уговори о грађењу регулисани су националним законодавствима појединих земаља. Сам начин уступања радова у земљи и иностранству код нас је био регулисан на нивоу СФРЈ, а бивше републике имале су и своје законе из ове области.

Закон о промету робе и услуга са иностранством¹⁷ дефинисао је појам „извођења инвестиционих радова у иностранству“, а који је каснијим Законом о уступању изградње инвестиционог објекта страном извођачу¹⁸ и Законом о извођењу инвестиционих радова у иностранству¹⁹, добио свој легитимитет. Чињеница је да «инвестициони радови» не постоје, већ да постоји «инвестиција» у оквиру које се одређени радови финансирају.

Такође, под појмом „инвестициони објекат” подразумијевамо и појам “грађевински објекат”, јер под инвестиционим објектом подразумијевамо или само грађевински објекат, или грађевински објекат са уграђеном опремом, постројењима и уређајима који служе намјени инвестицијског улагања. Дубље граматички и

¹⁶ Др Радомир Ђуровић: Међународно привредно право, Савремена администрација, Београд, 1977, стр. 493.

¹⁷ Службени лист СФРЈ бр. 14/65.

¹⁸ Службени лист СФРЈ бр. 24/76.

¹⁹ Службени лист СФРЈ бр. 71/85.

језички анализирајући изразе „инвестициони радови“ и „инвестициони објекат“ не би дошли до задовољавајућег рјешења, али то је и у науци и у пракси увелико прихваћена терминологија.

Због тога одређени аутори сматрају да је извођење инвестиционих радова у иностранству посебан вид међународне куповине и продаје инвестиција и да он у себи има елементе уговора о куповини и продаји ствари и уговора о грађењу, те да је он због тога по својој правној природи мјешовити уговор.

У земљама континенталне Европе уговори о грађењу су регулисани грађанским законцима, и то као уговор о дјелу или као посебна подврста уговора о дјелу.

Француски и њемачки трговачки законци не познају уговор о грађењу као самосталан посао трговинског права, а италијански грађански законик указује на неке особине грађевинског уговора.

У Великој Британији на уговор о грађењу, код општих института који су заједнички за све уговоре, примјењују се правила и судски преседани, док се у осталим питањима примјењују специфична правила за уговоре о грађењу.

Социјалистичке земље источног блока и неке недовољно развијене земље Африке, послије Другог свјетског рата су донијеле своје законике и овај уговор детаљно регулисале, дајући на такав начин посебан значај развоју земље, а самим тим и грађевинарству (Пољска, Чехословачка, НДР, РСФСР, Етиопија, Либија...).

Грађански законик РСФСР је овај уговор дефинисао као “уговор о дјелу капиталне изградње”.

Да се закључити да државе у оквиру својих граница одређују правила игре.

Уговор о грађењу у међународном промету садржи елеменат иностраности, односно инвеститор и извођач не припадају истом правном поретку, или и један и други не припадају земљи у којој се радови изводе.

Основно је правило да се морају у једнакој мјери поштовати и територијални и персонални принципи, као и правила међународног привредног права. Само поштовањем свих ових правила могуће

је несметано обављати привредну дјелатност у међународном промету.

Наиме, правни системи допуштају одређену слободу странкама да уреде своје међусобне односе на начин како то оне желе. Међутим, сви правни системи имају одређене области које не желе препустити уговорним странама, већ их они регулишу обавезним правним прописима. У таквим случајевима странке не могу избјећи примјену присилних правних одредби (царине, технички прописи, порез и сл.).

С обзиром да се права појединих држава разликују, за све оне који радове не изводе у властитој земљи, већ у иностранству, постоји проблем, јер се морају упознавати са законским и судским рјешењима земаља у којима се радови изводе, а с обзиром да до сада нема на међународном плану извора права конвенцијског типа. Зато је најприхватљивије да странке уговором одреде који ће се правни систем на њих примјењивати у случају спора.

Правни системи Француске и Велике Британије су имали огроман утицај на стварање норми и принципа у правним системима других држава.

Невезано за правне системе у материјалном смислу, корак на путу изналажења начина да се неспоразуми и различитости сведу на најмању могућу мјеру, а повећа обим заједничког, јесте унификација услова за извођење радова у иностранству.

5. МЕЂУНАРОДНИ ОПШТИ УСЛОВИ

Општи услови су уговорне одредбе општег карактера које се могу примијенити на све уговоре одређене врсте и не садрже специфичне одредбе везане за неки одређени уговорни однос.

Општи услови су резултат рада стручних удружења, који су кроз свој дугогодишњи стручни рад, разматрања и проучавања, дошли до сазнања шта је то објективно најпогодније за обје уговорне стране. Идеалних рјешења нема, али кад услове уговора уреде стручњаци, који су уз то и непристрасни, онда таква рјешења имају велику могућност да буду објективна, прихватљива

и задовољавајућа за обје стране. То прије свега због тога што опште услове раде еминентни стручњаци, а дефинишући услове непосредни учесници нису материјално заинтересовани, јер нису уговорне стране.

Општи услови су општег карактера и увијек имају додатке којима се регулишу односи специфични за конкретан уговорни однос.

Према одредбама Закона о облигационим односима (члан 142 и 143) које регулишу опште услове уговора, општи услови су уговорне одредбе састављене за већи број уговора, а постају саставни дио уговора, било да се уговорне стране на њих позивају или да су садржане у типском уговору. Ако постоји неслагање између општих и посебних услова, важе ове посљедње.

У вријеме заједничке државе (СФРЈ) нисмо имали националних општих услова, али су постојали „Општи услови за обављање инвестицијских услуга (ИНУС 1976)“ и „Општи услови за пружање консалтинг услуга у инвестиционој изградњи (КОУК 1983)“, које су саставиле организације пројектних и сродних дјелатности удружене у организацију „Копројект“ из Загреба.

У Европи су европска национална удружења још у претпрошлом вијеку имала своје опште услове, као нпр. Њемачка, која је 1886. године имала своје услове грађанско-правне одговорности инжењера и архитеката и који се новелирани и данас примјењују. У Холандији су се општи услови појавили 1891. године, познати под скраћеницом RVOI, новелирани више пута.

Не улазећи у квалитет и свеобухватност националних општих услова, стоји чињеница да они нису погодни за међународну примјену. Европска економска комисија УН издала је опште услове који нису нашли широку примјену.

6. ОПШТИ УСЛОВИ FIDIC

Најпознатији општи услови за извођење грађевинских радова који су међународног карактера су Општи услови које је издала Међународна федерација савјетодавних инжењера позната под скраћеницом FIDIC (*Internacional Federation of Consulting Engineers, Federation internationale des ingenieurs-conseils*) коју су напредне инжењерске организације из развијених земаља Европе (Белгије, Француске и Швајцарске) основале 1913. године у Белгији.

Данас је у FIDIC²⁰ учлањено 75 националних удружења, по принципу једно удружење – чланица по земљи, са укупно скоро један милион професионалаца. Постоје четири регионалне организације, и то: Група Афричких удружења, Азијско-пацифичка група, Панамеричка федерација консултаната и Европска федерација удружења инжењера-консултаната. Сједиште јој је у Женеви.

Укупна потражња грађевинских и инжењерских услуга за 2005. годину износи 270 милијарди \$, грађевинских трошкова 4.300 милијарди, а заступљене су 30.000 фирми.

Иако за Опште услове FIDIC кажемо да су међународног карактера и да их није издало неко национално стручно тијело, треба знати да су они састављени у свему према британским општим условима познатим под именом “ICE *Conditions of Contract*” и да уговорне стране увијек имају у виду да је ријеч о енглеским рјешењима за које је основ енглеско право.

Узимајући као основу напријед наведене Опште услове, Међународна федерација савјетодавних инжењера је 1957. године заједно са Међународном федерацијом за грађевине и јавне радове (FIBTP) издала услове под насловом:

“Услови уговора (међународни) за грађевинске радове с формуларима за понуду и уговор”, прво издање, август 1957. године (ОУ FIDIC)²¹.

²⁰ www.fidic.org

²¹ Више о ОУ FIDIC у књизи Бранка Вукмира „Уговори о извођењу инвестицијских радова“, Библиотека стручних издања, Загреб, 1990.

Општи услови FIDIC несумњиво се најшире примјењују и највише утичу на односе између учесника у извођењу грађевинских радова, гдје се понуде траже на међународној основи. Данас је ријетка међународна лицитација, гдје се ови услови, у некој од својих издања, не би примјењивали.

Услови уговора се састоје из два дијела. Дио I – Општи услови чине одредбе опште примјене, а Дио II су одредбе посебне примјене и за сваки уговор су различите, с обзиром на специфичности сваког уговора. Општи услови су повезани са посебним, ови први упућују на друге и с идентичним су бројевима, те тако заједно чине услове које регулишу права и обавезе странака. Дио II се специјално мора саставити да би одговарао сваком уговору.

Специфичност ових услова је та што се поред двије основне стране у уговору, Инвеститора и Извођача, појављује Инжењер, као независни стручни фактор који у процесу имплементације игра веома важну улогу.

Енглеска језична верзија услова се сматра службеним и аутентичним текстом.

Услови се једнако могу користити и у домаћим уговорима.

Они се стално развијају и свако ново издање значи унапређење и прилагођавање захтјевима времена.

Данас су у употреби Услови уговора за изградњу, познати као Црвена књига из 1999. године (*Conditions of Contract for Construction - design by Employer: The Construction Contract*) *The Red Book*. Кроз 20 поглавља (чланова) или 163 подчлана симулиран је цјелокупан процес и односи уговорних страна у процесу грађења, што је до сада на глобалном плану најкомплетнији документ за Услове уговора за грађење развијен за међународне уговоре и прихваћен од највећих финансијских институција и лако се може прилагодити за локалну употребу.

За разлику од претходних издања ово издање има „Опште услове“, а не „Дио I - Општи услови“, а за посебне услове појединих уговора има „Упутство за припрему посебних услова“. Посебна цјелина је „Додатак - Општи услови споразума за рјешавање

спорова“ са својим „Анексом - процедурална правила“, што представља споразум између Наручиоца, Извођача и члана Одбора за рјешавање спорова којим се регулишу међусобна права и обавезе члана Одбора с једне стране и Наручиоца и Извођача, с друге стране.

У сарадњи са међународним банкама за развој (Међународна банка за обнову и развој – Свјетска банка – IBRD, WB; Европска банка за обнову и развој – EBRD), FIDIC је припремио своје нове „Опште услове за изградњу – Међународне банке за развој - хармонизовано издање“ из 2005. године. Ови услови су базирани на FIDIC-овим Условима уговора за изградњу, (Црвена књига) из 1999. године.

Општи услови уговора за изградњу су предвиђени за радове нискоградње и високоградње, електро и машинске радове, примјеном традиционалне уговорне стратегије када:

- пројектну документацију припрема наручилац,
- тендерска документација садржи предмјер радова који припрема наручилац и када су количине апроксимативне и служе само за упоређење пристиглих понуда,
- наручилац има право да одреди подизвођача за одређене радове,
- плаћање се врши на основу стварно извршених количина радова и уговорених јединичних цијена,
- наручилац преузима оне ризике које искусни извођач не може да предвиди, који су изван контроле уговорних страна и које није лако покрити осигурањем.

У опште услове су унијете измјене, које уобичајено од зајмопримца, захтијевају банке на пројектима које оне финансирају. За очекивати је да ће ови услови постати дио стандардне тендерске документације најзначајнијих банака и поједноставити припрему уговора за набавку радова. Ови модификовани услови садржавају стандардне одредбе које су раније банке захтијевале да буду укључене у Посебним условима уговора (нпр. Уведене су нове дефиниције „банка“ и „зајмопримац“, додата је одредба која

обавезује Извођача да омогући банци контролу изведених радова и финансијске документације везане за Уговор и сл.).

Посебни услови и даље постоје, као и у другим FIDIC-овим условима уговора, али су сконцентрисани на специфичности сваког пројекта, а не на захтјеве банке. FIDIC је у цијелости задржао ауторско право.

7. ЗАКЉУЧИВАЊЕ УГОВОРА ПРЕМА ОПШТИМ УСЛОВИМА FIDIC

Поступак закључивања уговора о грађењу према Општим условима FIDIC, издање из 1987. године - ОУ FIDIC, (*Conditions of Contract for Works of Civil Engineering Construction - Red Book-Fourth Edition 1987.*) почиње тако да наручилац посла, инвеститор, припреми нацрте, услове уговора, спецификације и доказнице мјера (четвртим издањем ОУ FIDIC из 1987. године изостављена је ознака „међународни” да би општи услови могли послужити и странкама из једне земље као основа за регулисање њихових међусобних односа).

Нацрти су такви нацрти који су довољни за дефинисање обима посла како би омогућили извођачу да припреми своје прорачуне за потребе нуђења (графички изражене упуте: нацрти, калкулације, узорци, модели, техничка упутства).

Услови уговора су ОУ FIDIC са посебним условима.

Спецификације одређују квалитет рада и материјала. Оне допуњују нацрте, текстуално их објашњавајући, јер оне одређују како ће се радити, док нацрти одређују шта ће се радити, тако да заједно дају потпуни обим посла.

Доказнице мјера су тачне мјере рада које треба извести са цијенама.

Извођач испуњава тако припремљене документе и подноси их наручиоцу на формулару понуде (ОУ FIDIC употребљава израз „tender“, што значи исто што и „offer“, понуда, који је и код нас због честе употребе општеприхваћен).

Према ОУ FIDIC наручилац може прихватањем те понуде

закључити уговор, а да извођач не потпише образац споразума који је приложен, јер из одредбе члана 9.1 ОУ FIDIC произилази да је извођач дужан да се одазове позиву наручиоца да такав споразум потпише, али потпис истога према ОУ није услов за постојање уговора.

Наручилац није дужан уговор повјерити оном извођачу који је понудио најнижу цијену. С тим је извођач упознат, јер у тачки 6. обрасца понуде јасно стоји да наручилац није дужан прихватити најнижу понуду, а нити било коју другу понуду.

*Ms Mirjana Zeljkovic, MSL – Master of Science in Law
Legal Department Manager
Construction Company „Krajina“ – joint stock Company*

SOME SPECIFICITIES DURING CONCLUSION OF CIVIL ENGINEERING CONTRACT

Summary

There are just not enough texts regarding Contracts on Construction in legal theory, in extent the author of this text deems this Contract deserves. So far, this Contract has been regulated by provisions of the Law of Obligations, which is applied in Republic of Srpska, although the Contracts on construction often contain regulations on use of Special construction usances. This work has indicated some specificities of this Contract regarding its administrative-legal character, i.e. specific liabilities of the Client as preliminary activities prior to signing of Contract. So, pure legal regulatory rules are incorporated with regulations of technical nature, which include provision of building permit as initial document, which is mandatory for signing of this Contract. Recently adopted Law on Spatial planning and construction of structures in Republic of Srpska has been pointed out.

Specific character of the International Contract on Construction has been pointed out from the aspect of importance of General Conditions of FIDIC and signing of Contracts accordingly.

Key words: civil engineering contract, building constructor, construction works, general terms, building permit.