

UGOVOR O GRAĐENJU

Ugovor je zaključen u _____ dana _____ godine između:

1. _____ (pun naziv i adresa firme) u _____ koju zastupa _____

(u daljem tekstu: **Investitor ili Naručilac radova**) s jedne strane i

2. _____ (pun naziv i adresa firme) u _____ koju zastupa _____

(u daljem tekstu: **Izvođač radova**) s druge strane

Predmet ugovora o građenju

Član 1.

Ugovor o građenju je ugovor o delu kojim se Izvođač radova obavezuje da prema određenom projektu sagradi u ugovorenom roku određenu građevinu na određenom zemljištu, ili da na takvom zemljištu, odnosno na već postojećem objektu izvrši neke druge građevinske radove, a Investitor se obavezuje da mu za to isplati određenu cenu. Ugovor o građenju mora biti zaključen u pismenoj formi (u skladu sa članom 630. Zakona o obligacionim odnosima, u daljem tekstu: Zakon).

Pod „građevinom“, prema Zakonu, podrazumevaju se zgrade, brane, mostovi, tuneli, vodovodi, kanalizacije, putevi, železničke pruge, bunari i ostali građevinski objekti čija izrada zahteva veće i složenije radove (član 631. Zakona).

Predmet ugovora je izgradnja _____ (poslovne zgrade, objekta...)

u _____, na parceli br. _____, (ulica i broj)

prema odobrenom planu, glavnom projektu, investiciono-tehničkoj dokumentaciji, izdatoj građevinskoj dozvoli i ponudi izvođača br. _____, od _____, u skladu sa važećim standardima za izgradnju ove vrste objekta.

_____ sastoji se od _____ (predmet ugovora)

_____ (podrum, prizemlje, sprat...)

ukupne površine _____ m².

Ugovor o građenju s posebnom odredbom „ključ u ruke“

Član 2.

Ukoliko ugovor o građenju sadrži odredbu „ključ u ruke“ ili neku drugu sličnu odredbu, Izvođač se samostalno obavezuje da izvrši skupa sve radove potrebne za izgradnju i upotrebu određenog celovitog objekta. U tom slučaju ugovorena cena obuhvata i vrednost svih predviđenih radova kao i viškova radova, a isključuje uticaj manjkova radova na ugovorenu cenu.

Ako u ugovoru ključ u ruke učestvuje kao ugovorna strana više izvođača, njihova odgovornost prema Naručiocu je solidarna (član 640. Zakona).

Obaveze Investitora

Član 3.

Investitor se obavezuje da pre početka izvođenja radova u _____ primer _____ preda Izvođaču:

1) Glavni projekat za potrebe izgradnje navedenog objekta, uz odobrenje za izgradnju, koji sadrži:

- podatke geodetskih i drugih potrebnih istražnih radova;
- razradu tehničko-tehnoloških karakteristika objekta sa opremom i instalacijama;
- proračun građevinskih konstrukcija, stabilnosti i sigurnosti objekta;
- podatke potrebnih geodetskih radova;
- rešenje temeljenja objekta;
- tehničko rešenje infrastrukture sa načinom priključenja i uređenja slobodnih površina;
- uslove zaštite susednih objekata;
- predmet i predračun.

Glavni projekat podleže tehničkoj kontroli (član 111. Zakona o planiranju i izgradnji).
Za svako odstupanje od projekta građenja, odnosno ugovorenih radova, Izvođač mora da ima pismenu saglasnost Naručioca.

2) Tehničku dokumentaciju koju je izradilo ovlašćeno preduzeće, drugo pravno lice ili radnja, koje je upisano u odgovarajući registar za izradu tehničke dokumentacije. Tehničku dokumentaciju potpisuje odgovorni projektant koji može biti lice sa visokom školskom spremom, odgovarajuće struke i licencom za projektovanje.

O ispunjenosti navedenih uslova tehničke dokumentacije na predlog komisije odlučuje _____ organ. (član 107. Zakona o planiranju i izgradnji).

Član 4.

Obaveza Investitora je da pre početka građenja obezbedi: obeležavanje građevinske parcele, regulacionih, invelacionih i građevinskih linija, u skladu sa propisima kojima je uređeno izvođenje geodetskih radova; vidno obeležavanje gradilišta odgovarajućom tablom sa prikazom podataka o objektu koji se gradi, odgovornom projektantu, izdatom odobrenju za izgradnju, Izvođaču radova, početku građenja i roku završetka izgradnje objekta.

Ukoliko građenje objekta, tj. izvođenje radova vrši veći broj izvođača radova, Investitor je dužan da odredi Izvođača radova koji će biti nosilac prava i obaveza svih izvođača radova.

Član 5.

Investitor obezbeđuje stručni nadzorni organ u toku građenja objekta, odnosno izvođenja radova za koje je izdato odobrenje za izgradnju.

Stručni nadzor obuhvata: kontrolu da li se građenje vrši u skladu sa odobrenjem za izgradnju, odnosno prema glavnom projektu; kontrolu i proveru kvaliteta izvođenja svih vrsta radova i primenu propisa, standarda i tehničkih normativa; proveru da li postoje dokazi o kvalitetu materijala, opreme i instalacija koji se ugrađuju; davanje uputstava Izvođaču radova; saradnju sa projektantom radi obezbeđenja detalja tehnoloških i organizacionih rešenja za izvođenje radova i rešavanje drugih pitanja koja se pojave u toku izvođenja radova.

Stručni nadzor može da vrši lice koje ispunjava uslove propisane zakonom za odgovornog projektanta ili odgovornog Izvođača radova.

Dužnost obaveštavanja i gubitak prava

Član 6.

Naručilac je dužan da o nedostacima obavestiti Izvođača i projektanta u roku od _____ dana / meseci od kad je nedostatak ustanovio, inače gubi pravo da se pozove na njega.

Pravo Naručioca prema Izvođaču odnosno projektantu po osnovu njihove odgovornosti za nedostatke prestaje za _____ dana računajući od dana kad je Naručilac obavestio projektanta odnosno Izvođača o nedostatku.

Eventualne primedbe i predlozi nadzornog organa

Član 7.

Eventualne primedbe i predlozi nadzornog organa upisuju se u građevinski dnevnik.

Izvođač je dužan da postupi po opravdanim primedbama i zahtevima nadzornog organa i da otkloni nedostatke u radovima u pogledu kojih su stavljene primedbe i to na sopstveni trošak.

Obaveze Izvođača radova i odgovornog Izvođača radova

Član 8.

Dužnost **Izvođača radova** je da:

- pre početka građenja potpiše glavni projekat;
- rešenjem odredi odgovornog Izvođača radova (rukovodilac gradilišta) na gradilištu;
- odgovornom Izvođaču radova obezbedi ugovor o građenju i svu potrebnu dokumentaciju na osnovu koje se objekat gradi.

Izvođač radova obaveštava organ (osam dana pre početka građenja objekta) koji je izdao odobrenje za izgradnju, kao i opštinsku upravu na čijoj teritoriji se gradi objekat, o završetku izrade temelja. Izvođač radova uz navedeno obaveštenje prilaže geodetski snimak izgrađenih temelja u skladu sa propisima kojima je uređeno izvođenje geodetskih radova.

Izvođač radova pismeno upozorava Investitora, a po potrebi i organ koji vrši nadzor nad primenom odredbama zakona, o nedostacima u tehničkoj dokumentaciji i o nastupanju nepredviđenih okolnosti koje su od uticaja na izvođenje radova i primenu tehničke dokumentacije: promena tehničkih propisa, standarda i normi kvaliteta posle izvršene tehničke kontrole, pojava arheoloških nalazišta, aktiviranje klizišta, pojava podzemnih voda i sl. Nadležni organ, u roku od tri dana od dana prijema ovog obaveštenja izvršiće kontrolu usaglašenosti izgrađenih temelja sa glavnim projektom i o tome izdati pismenu potvrdu.

Odgovorni Izvođač radova dužan je da:

- izvodi radove prema dokumentaciji na osnovu koje je izdato odobrenje za izgradnju, odnosno glavnom projektu, u skladu sa propisima, standardima, tehničkim normativima i normama kvaliteta koji važe za pojedine vrste radova, instalacija i opreme;
 - organizuje gradilište na način kojim će se obezbediti pristup lokaciji, obezbeđenje nesmetanog saobraćaja, zaštitu okoline za sve vreme trajanja građenja;
 - obezbeđuje sigurnost objekta, lica koja se nalaze na gradilištu i okoline (susednih objekata i saobraćajnica);
 - obezbeđuje dokaz o kvalitetu izvršenih radova, odnosno ugrađenog materijala, instalacija i opreme;
 - vodi građevinski dnevnik (u koji se upisuju podaci o toku i načinu izvođenja radova);
 - obezbeđuje merenja i geodetsko osmatranje ponašanja tla i objekta u toku građenja;
 - obezbeđuje objekat i okolinu u slučaju prekida radova;
 - na gradilištu obezbedi ugovor o građenju, rešenje o određivanju odgovornog Izvođača radova na gradilištu i glavni projekat, odnosno dokumentaciju na osnovu koje se objekat gradi.
- Sadržina i način vođenja knjige inspekcije i građevinskog dnevnika vrši se u skladu sa propisima koje donese nadležni ministar.
- Ova njihova odgovornost ne može se ugovorom ni isključiti ni ograničiti.

Odgovorni Izvođač radova

Član 9.

Odgovorni izvođač radova je _____.

Odgovorni izvođač radova rukovodi građenjem objekta, odnosno izvođenjem radova i može biti lice sa visokom stručnom spremom odgovarajuće struke, odnosno smeru i licencom za izvođenje radova.

Odstupanje od ugovorenog projekta

Član 10.

Ukoliko se u toku građenja objekta, zbog promenjenih i nepredviđenih okolnosti mora odstupati od dokumentacije na osnovu koje je izdato odobrenje za izgradnju, odnosno od glavnog projekta, Investitor pribavlja odobrenje za izgradnju po izmenjenoj dokumentaciji, odnosno vrši izmenu glavnog projekta sa potvrdom nadležnog organa o njegovom prijemu. Odstupanjem se smatra svako odstupanje od položaja, dimenzija, namena i oblika objekta utvrđenih u odobrenju za izgradnju, odnosno tehničkoj dokumentaciji.

Smanjenje i isključenje odgovornosti

Član 11.

Izvođač se ne oslobađa odgovornosti ako je šteta nastala zbog toga što je pri izvođenju određenih radova postupao po zahtevima Naručioca.

Ali, ako je pre izvršenja određenog rada po zahtevu Naručioca upozorio ovog na opasnost od štete, njegova odgovornost se smanjuje, a prema okolnostima konkretnog slučaja može se i isključiti.

Cena ugovorenih radova

Član 12.

Predračunska vrednost radova iz člana 1. ovog ugovora iznosi _____ dinara i utvrđena je na osnovu ponude Izvođača od _____ godine.

Jedinične cene iz ponude su fiksne i utvrđene su na osnovu cene materijala, radne snage, mehanizacije i drugih elemenata gradnje, koji su važili na tržištu u momentu davanja ponude.

Konačna vrednost izvršenih radova utvrdiće se primenom jediničnih cena na stvarno izvršenu količinu radova, ili metodologija koju ugovorne strane ugovore.

Izvođač radova ima pravo, zbog izmenjenih tržišnih uslova, i na razliku u ceni i to u slučaju da u ugovorenom roku za izvođenje radova dođe do povećanja cene materijala, zarada radnika i drugih uslova građenja, tako da će se obračun izvršenih radova vršiti prema količini izvedenih radova i jediničnim cenama iz ponude i utvrđenim promenama u skladu sa metodologijom formiranja promene cena putem klizne skale.

Poskupljenje ugrađenog materijala Izvođač je dužan dokazati fakturama dobavljača ili drugom podobnom dokumentacijom. Obračun razlike u zaradama radnika izvođača vršiće se na osnovu startnih osnova koje su služile u vreme sastavljanja ponude izvođača, s tim što će se časovi rada obračunati na osnovu norma-časova iz prosečnih normi u građevinarstvu.

Izvođač nema pravo na primenu klizne skale po isteku ugovorenog roka za završetak radova, ukoliko do prekoračenja tog roka dođe njegovom krivicom.

Povećanje cene kao razlog raskida ugovora

Član 13.

Ukoliko bi u slučajevima iz prethodnih članova ugovorena cena morala biti znatno povećana, Naručilac može da raskine ugovor.

U slučaju raskida ugovora Naručilac je dužan isplatiti Izvođaču odgovarajući deo ugovorene cene za dotle izvršene radove, kao i pravičnu naknadu za učinjene neophodne troškove (član 638. Zakona).

Odredba o nepromenljivosti cena

Član 14.

Ako je ugovoreno da se cena radova neće menjati u slučaju da se nakon sklapanja ugovora povećaju cene elemenata na temelju kojih je ona određena, Izvođač može uprkos ovakvoj odredbi ugovora, zahtevati izmenu cene radova ako su se cene elemenata povećale u tolikoj meri da bi cena radova trebalo da bude veća za više od _____%.

Ali, i u tom slučaju Izvođač može zahtevati samo razliku u ceni koja prelazi _____%, osim ako je do povećanja cene elemenata došlo posle njegovog kašnjenja.

Pravo Naručioca da zahteva sniženje ugovorne cene

Član 15.

Ako su se u vreme između zaključenja ugovora i ispunjenja obaveze Izvođača cene elemenata, na osnovu kojih je određena cena radova, snizile za više od _____ procenata, a radovi su izvršeni u ugovorenom roku, Naručilac ima pravo da traži odgovarajuće sniženje ugovorene cene radova iznad tog procenta. Ako je ugovorena nepromenljivost cene radova, a oni su izvršeni u ugovorenom roku, Naručilac ima pravo na sniženje ugovorene cene, u slučaju da su se cene elemenata na osnovu kojih je određena cena smanjile za toliko da bi cena bila niža za više od deset procenata.

U slučaju docnje Izvođača radova, Naručilac ima pravo na srazmerno sniženje cene radova za svako sniženje cene elemenata na osnovu kojih je cena radova određena (član 639. Zakona).

Način plaćanja

Član 16.

Investitor se obavezuje da odmah po zaključenju ugovora, a pre početka izvođenja radova, isplati avans u visini od _____%, od ukupno ugovorene vrednosti radova, sa ciljem da Izvođač radova odmah izvrši nabavku materijala potrebnog za izgradnju objekta koji je predmet ovog ugovora.

Iznos uplaćenog avansa obračunavaće se na osnovu ispostavljenih privremenih situacija, tako što će se iznos svake privremene situacije umanjiti za _____% do konačnog uračunavanja uplaćenog avansa.

Član 17.

Vrednost izvršenih radova Investitor će plaćati na osnovu privremenih i okončanih situacija, u roku od osam dana od dana prijema situacije.

Privremene situacije dostavljaju se Investitoru najkasnije do _____ u mesecu za radove izvršene u proteklom mesecu, a okončana situacija u roku od _____ dana od dana izvršenog konačnog obračuna.

Član 18.

Investitor može da ospori iznos iskazan u ispostavljenoj situaciji u pogledu količine izvršenih radova, pojedinačne cene, kvaliteta radova, vrste izvršenih radova i sl. Ukoliko Investitor ospori samo deo iskazane vrednosti radova u privremenoj situaciji pri konačnoj situaciji, dužan je da u ugovorenom roku isplati neosporenu vrednost radova.

O razlozima osporavanja i osporenom iznosu radova Investitor je dužan da obavesti Izvođača u roku od pet dana od dana prijema situacije čiji je sadržaj osporen. Ukoliko u tom roku ne obavesti Izvođača o svojim primedbama, smatraće se da nema primedbi na obračunate radove.

Na neblagovremeno isplaćene iznose po ispostavljenim situacijama Investitor je dužan da plati zateznu kamatu, u skladu sa zakonom.

Rok izvođenja radova

Član 19.

Rok za završetak ugovorenih radova je _____ meseci od dana zaključenja ugovora.

Dinamiku izvođenja radova napraviće Izvođač pre početka izvođenja radova, uz saglasnost Investitora.

Član 20.

Izvođač ima pravo na produženje ugovorenog roka za izvođenje radova u slučaju nastupanja vanrednih događaja koji se nisu mogli predvideti u vreme zaključenja ugovora, kao što su: zemljotres, poplava ili neka druga elementarna nepogoda; mere državnih organa; nastanak u toku građenja okolnosti koje nisu bile predviđene plansko-tehničkom dokumentacijom: pojava klizišta, podzemnih voda, veće ulegnuće zemljišta i dr. Nastupanje, trajanje i prestanak vanrednih događaja i okolnosti upisuje se u građevinski dnevnik. Izvođač je dužan da pismenim putem obavesti Investitora o potrebi za produženje roka za izvođenje radova zbog nastupanja vanrednih događaja, odnosno okolnosti.

Izvođač ima pravo na produženje roka izgradnje i u slučaju zadocnjenja Investitora u ispunjenju svojih ugovornih obaveza i to za onoliko vremena koliko je to zadocnjenje trajalo.

Nadzor nad radovima i kontrola kvaliteta materijala

Član 21.

Izvođač je dužan da omogući Naručiocu stalan nadzor nad radovima i kontrolu količine i kvaliteta upotrebljenog materijala.

Materijal i njegova izrada mora da odgovara opisu radova, tehničkoj dokumentaciji i tehničkim normativima i odgovornost za njegov kvalitet snosi Izvođač.

Izvođač je dužan, na zahtev Investitora, da podnese potrebne ateste o kvalitetu materijala, elemenata, delova koje ugrađuje na objektu, a po potrebi i da ispita kvalitet materijala kod, za to ovlašćene, stručne organizacije.

Opremu koja se ugrađuje u objekat nabavlja Izvođač, uz saglasnost Investitora, i ona mora da odgovara projektno-tehničkoj dokumentaciji, tehničkim normativima i utvrđenim standardima.

Ustupanje pojedinih radova podizvođaču

Član 22.

Izvođač može izvođenje pojedinih radova da poveri drugom Izvođaču, ali je dužan da o tome pismeno obavesti Investitora.

Za uredno izvođenje radova od strane drugog Izvođača, odgovara Izvođač kao da je sam izvodio radove.

Ugovorna kazna

Član 23.

Ako Izvođač svojom krivicom ne izvrši ugovorene radove ovim ugovorom, dužan je da plati Investitoru ugovornu kaznu za svaki kalendarski dan zakašnjenja, i to u visini od _____%, s tim što iznos tako određene ugovorne kazne ne može da pređe _____% od vrednosti ugovorenih radova.

Ugovornu kaznu iz prethodnog stava Izvođač će da plati po izvršenom konačnom obračunu.

Premija

Član 24.

Ako Izvođač ugovorne radove završi pre ugovorenog roka, Investitor je dužan da mu isplati premiju u visini od _____% za svaki kalendarski dan od dana kada je objekat završen do dana ugovorenog roka za završetak objekta. Obračun i isplata premije izvršiće se po konačnom obračunu.

Garantni rok

Član 25.

Garantni rok za izvedene radove iznosi _____ računajući od izvršene primopredaje objekta, ako za pojedine radove nije zakonom predviđen duži rok. Za ugrađenu opremu važi garantni rok proizvođača te opreme.

Izvođač je dužan da u garantnom roku o svom trošku otkloni sve eventualne nedostatke na izrađenom objektu koji su nastali zbog toga što se Izvođač nije pridržavao svojih obaveza u pogledu kvaliteta izvedenih radova i ugrađenog materijala.

Ukoliko Izvođač ne otkloni nedostatke u primerenom roku koji mu odredi Investitor, Investitor ima pravo da te nedostatke otkloni na račun Izvođača. Izvođač nije dužan da otkloni nedostatke koji su nastali kao posledica nestručnog rukovanja i upotrebe, odnosno nenamenskog korišćenja izgrađenog objekta od strane Investitora ili trećih lica.

Član 26.

Kao garanciju za izvršenje obaveza u garantnom roku Izvođač će predati Investitoru, prilikom primopredaje objekta, blanko menicu na iznos od _____% od vrednosti objekta po konačnom obračunu, koju je Investitor dužan da vrati Izvođaču po isteku garantnog roka.

Tehnički pregled objekta

Član 27.

Podobnost objekta za upotrebu utvrđuje se tehničkim pregledom.

Tehnički pregled objekta vrši se po završetku izgradnje objekta, odnosno svih radova predviđenih odobrenjem za izgradnju i glavnim projektom, odnosno po završetku izgradnje dela objekta za koji može da se izda upotrebna dozvola. Tehnički pregled može da se vrši i uporedo sa izvođenjem radova na zahtev Investitora, ako po završetku izgradnje objekta ne bi mogla da se izvrši kontrola izvedenih radova. Tehnički pregled obuhvata kontrolu usklađenosti izvedenih radova sa odobrenjem za izgradnju i tehničkom dokumentacijom na osnovu koje se objekat gradi, kao i sa tehničkim propisima i standardima koji se odnose na pojedine vrste radova, odnosno materijala, opreme i instalacija.

Član 28.

Tehnički pregled objekata vrši komisija koju obrazuje ministar nadležan za poslove građevinarstva ili preduzeće, odnosno drugo pravno lice kojem se poveri vršenje tih poslova i koje je upisano u odgovarajući registar za obavljanje tih poslova.

Tehnički pregled objekata prema situaciji vrši: komisija koju obrazuje ministar nadležan za poslove građevinarstva na predlog ministarstva nadležnog za poslove saobraćaja i telekomunikacija ili preduzeće, odnosno drugo pravno lice kojem se poveri vršenje tih poslova i koje je upisano u odgovarajući registar za obavljanje tih poslova. Tehnički pregled objekta za koje je odobrenje za izgradnju izdao nadležni organ autonomne pokrajine, vrši komisija koju obrazuje taj organ ili preduzeće, odnosno drugo pravno lice kojem se poveri vršenje tih poslova i koje je upisano u odgovarajući registar za obavljanje tih poslova. Tehnički pregled objekta za koje je odobrenje za izgradnju izdala opštinska, odnosno gradska uprava, vrši komisija koju obrazuje ta uprava ili preduzeće, odnosno drugo pravno lice kojem se poveri vršenje tih poslova i koje je upisano u odgovarajući registar za obavljanje tih poslova.

Tehnički pregled objekta obezbeđuje Investitor i snosi troškove tehničkog pregleda.

Odstupanje od projekta

Član 29.

Za svako odstupanje od projekta građenja, odnosno ugovorenih radova Izvođač mora imati pismenu saglasnost Naručioca.

On ne može zahtevati povećanje ugovorene cene za radove koje je izvršio bez takve saglasnosti.

Hitni nepredviđeni radovi

Član 30.

Nepredviđene radove Izvođač može izvesti i bez prethodne saglasnosti Naručioca ako zbog njihove hitnosti nije mogao pribaviti tu saglasnost.

Nepredviđeni radovi su oni čije je preduzimanje bilo nužno da bi se osigurala stabilnost objekta ili sprečio nastanak štete, a izazvani su neočekivano težom prirodom zemljišta, neočekivanom pojavom vode ili drugim iznenadnim i neočekivanim događajima.

Izvođač je dužan o tim pojavama i preduzetim merama bez odlaganja obavesti Naručioca.

Izvođač ima pravo na pravičnu naknadu za nepredviđene radove koji su morali biti obavljeni.

Naručilac može raskinuti ugovor ako bi usled tih radova ugovorena cena morala biti znatno povećana, o čemu je dužan bez odlaganja obavestiti Izvođača.

U slučaju raskida ugovora Naručilac je dužan isplatiti Izvođaču odgovarajući deo cene za već izvršene radove a i pravičnu naknadu za učinjene nužne troškove.

Prelazne i završne odredbe

Član 31.

Na pitanja koja nisu regulisana ovim ugovorom primenjivaće se odredbe Zakona o planiranju i izgradnji kao i Posebne uzanse o građenju.

Član 32.

Ugovarači će pokušati sporazumno da reše sve eventualne sporove i nesporazume koji bi mogli nastati realizacijom ovog ugovora.

Ukoliko ugovarači ne uspeju sporazumno da reše nastali spor, za rešavanje spora nadležan je

_____ sud u _____ (tj. Arbitraža u _____).

Član 33.

Sastavni deo ovog ugovora čine:

- ponuda Izvođača br. _____ od _____ godine (Prilog broj 1)
- investiciono tehnička dokumentacija (Prilog broj 2)
- građevinska dozvola (Prilog broj 3)
- dinamika izvođenja radova (Prilog broj 4).

Član 34.

Ugovor zaključen je u _____ istovet _____ primer _____, od kojih svaka ugovorna strana zadržava po _____ primer _____.

Izvođač radova

Investitor
