

GARANCIJA I ZADRŽANO PLAĆANJE U UGOVORNIM ODNOSIMA

Neizvjesnost – garancije – rizici

PRIPREMIO:
Mirko Orešković

Kada naručitelj može određivati uvjete za izvođenja radova i građenje, tada samouvjereno nastoji zaštititi vlastite interese, ali je pitanje je li ih stvarno zaštitio i uz kakav trošak

1. Uvod

Naslovom se rada nastojalo upozoriti na uvjetovanost odnosa koji nastaje između naručitelja i izvođača u pogledu neizvjesnosti realizacije planiranih projektnih veličina u kvaliteti, vremenu i trošku koji su naručitelju prihvatljivi i garancija kojima se naručitelj želi zaštititi od mogućih projektnih poremećaja i rizika koji uvjetuju uspješnu provedbu, odnosno dobivanje zadovoljavajućeg rezultata projekta.

Anakronizam "pleti kotac kao otac" još uvijek vrijedi kao tehničko-provedena pouka i poruka te se može bez posebne ograde razumjeti kao temeljna primjena, ali i kao opravdanje u slučajevima koji će se ovdje razmatrati.

Naime, u našoj svakidašnjoj (graditeljskoj) praksi odlučno primjenjujemo provjerena i pouzdana rješenja, a da se pritom ne zapitamo o njihovoj održivosti i temeljnoj opravdanosti. To je osobito prisutno u situacijama kad smo u poziciji da jednostrano i neporecivo unaprijed određujemo ugovorne uvjete u javnim, ali i u privatnim nadmetanjima za ustupanje izvođenja radova i/ili građenje građevina.

Tada maksimalno samouvjereni postavljamo uvjete kojima štitimo interese naručitelja, a da se pritom ne pitamo koliko smo te interese stvarno zaštitili i uz kakav trošak. Tako uvijek zahtijevamo od ponuditelja da nam dostave pismo namjere prvoklasne banke o izdavanju činidbene garancije, odnosno garancije za dobro izvršenje ugovornih obveza

(eng. *performance bond*) u slučaju da ponuditeljeva ponuda bude odabrana kao najpovoljnija.

Uz to veoma često u obvezujući tekst ugovora o izvođenju radova koji ponuditelj, da bi njegova ponuda bila prihvatljiva, mora bespogovorno prihvatiti, ugrađujemo odredbu o zadržanom plaćanju (eng. *retention money*). Pritom zanemarujemo osnovnu namjenu činidbene garancije i zadržanog plaćanja: zaštita naručitelja od troškova koje može imati u slučaju kada izvođač ne izvede neke od ugovorenih radova, pa ih naručitelj mora izvesti angažiranjem nekoga drugog.

O toj praksi i njezinim posljedicama na uspješnost graditeljskog projekta bit će ovdje riječi. Samo razmatranje fenomena ne bi bilo od neke koristi da se ne daje i prijedlog rješenja za promjenu uvriježene prakse koju se ne može ocijeniti opravdanom i za graditeljski projekt poticajnom.

U graditeljskoj praksi odlučno primjenjujemo provjerena i pouzdana rješenja, a da se pritom ne zapitamo o njihovoj održivosti i temeljnoj opravdanosti

U izlaganju teme bit će obrađeni tipični ugovori o izvođenju radova u provedbi građevinskih projekata, projektne neizvjesnosti, osiguranje naručitelja od projektne neizvjesnosti, a razmotrit će se postojeća praksa te dati prijedlog poticajnih modela.

2. Tipični ugovori o izvođenju radova u provedbi građevinskih projekata

Bez namjere da se ulazi u detaljnu analizu pojedinih ugovora koji se primjenjuju u hrvatskoj graditeljskoj praksi, navest će se samo osnovne odrednice pojedinih tipova ugovora s naglaskom na reguliranje garancija za dobro izvršenje ugovora o građenju (izvođenju) radova.

1.1. Ugovor KUR (ključ u ruke)

Prema tom tipu ugovora, naručitelj povjerava, a izvođač preuzima, obvezu građenja građevine [1], rijetko izvođenja dijela ili grupe radova, na osnovi:

- projektne dokumentacije koju je prethodno pribavio naručitelj, uključivo predmjer količina radova koji su planirani za izvođenje
- ponuditeljeve kontrole količina iz predmjera u odnosu na nacрте iz glavnog, rjeđe i izvedbenog projekta
- unaprijed utvrđenih uvjeta za eventualnu promjenu cijene radova zbog utjecaja inflacije u vremenu izvođenja pojedinih radova – pritom se, u postupku plaćanja, mijenja samo financijska protuvrijednost izvedenih radova
- ponuditeljeve ponude u skladu s dokumentacijom za nadmetanje.

Uz uvjet:

- da su specifikacija radova i projektna dokumentacija (glavni i/ili izvedbeni projekti) obvezujući za obje strane
- da je izvođač u obvezi izvesti sve radove koji su predviđeni predmjerom i /ili glavnim, rjeđe i izvedbenim projektom
- da su svi rizici manje radnji u odnosu na ugovoreni predmjer na strani naručitelja, odnosno da izvođač ima pravo

- na naplatu ukupno ugovorene količine radova po predmjeru, bez obzira na to što je stvarno i opravdano izveo manju količinu pojedinih radova
- da su svi rizici više radnji u odnosu na ugovoreni predmjer na strani izvođača, odnosno da izvođač ima pravo na naplatu ukupno ugovorene količine radova po predmjeru, bez obzira što je stvarno i opravdano izveo veću količinu pojedinih radova
 - naknadni radovi nisu uključeni u rizik izvođača i izvođač ih može izvesti na osnovi prethodno utvrđene dodatne naknade, ali ih ne mora izvesti iz razloga koje ne mora opravdavati, ako posebnim odredbama ugovora nije regulirano drugačije
 - posebnim se uzancama o građenju [2] kaže da "viškovi radova jesu količine izvedenih radova koje prelaze ugovorene količine radova", a "manjkovi radova jesu negativna odstupanja izvedenih radova prema ugovorenoj količini radova".

Posebno je za instituciju KUR-a značajna odredba koja kaže [2] "nepredviđeni su radovi koji ugovorom nisu obuhvaćeni, a moraju se izvesti". Upravo ta obveza izvođača da u opsegu KUR-a izvede nepredviđene radove najčešće dovodi do otvorenog spora, što kreće od sumnje izvođača u početne namjere naručitelja. U uzancama [2] dalje jasno stoji "Izvođač je dužan prema pismenom nalogu naručioca izvesti nepredviđene radove". Obveza (ne)plaćanja nepredviđenih radova određuje se ugovorom. U slučaju koji se spominje [1], to nije učinjeno i došlo je do spora.

KUR je u osnovi uvjetovan odlukom naručitelja da rizik nekompletnosti ili nedorečenosti vlastitog zahtjeva prema izvođaču (oblikovanog kroz tehničku dokumentaciju i predmjer) prebaci na izvođača. Reakcija izvođača kao ponuditelja, s vremenskim ograničenjem uvjetovanim nesigurnošću i nepouzdanošću provjere zahtjeva naručitelja, jest da rizik više radnji ugradi u ponudenu cijenu poznatih radova.

Takva vrsta ugovora i njegova realizacija ne daje realan i bespogovoran uvid u

stvarno realizirane troškove realizacije zahtjeva naručitelja.

Uz učestalo nerazumijevanje institucije činidbene garancije, naručitelj, već u fazi nadmetanja, u ponudbenu dokumentaciju ugrađuje obvezu izvođača da mu nakon potpisa ugovora dostavi činidbenu garanciju prvoklasne banke, a često dodaje i odredbu o zadržanom plaćanju. Ugovornom se odredbom utvrđuje obveza izvođača da, nakon uspješno okončanog građenja ili izvođenja radova, činidbenu garanciju zamijeni garancijom za otklanjanje skrivenih nedostataka u ugovorenom vremenskom intervalu.

Ugovor "ključ u ruke" uvjetovan je odlukom naručitelja da rizik nekompletnosti ili nedorečenosti vlastitog zahtjeva prebaci na izvođača

Povrat se zadržanog plaćanja, u pravilu, predviđa nakon uspješno obavljene primopredaje izgrađene građevine ili izvedenih radova.

2.2. Ugovor JCK (jedinične cijene i stvarno izvedene količine)

Bez obzira na to jesu li neki radovi u specifikaciji radova koje treba izvesti navedeni u količini koja je stvarno potrebna (više i/ili manje radnje), tek usporedbom planiranih i stvarno izvedenih radova naručitelj po završetku radova dobiva realnu vrijednost građevinskog projekta, koja je osnažena obračunskim nacrtima i građevinskom knjigom. Upravo zato JCK predstavlja fer ugovor u kojem nema spekulacije o skrivenom riziku i prethodnom pokušaju eliminacije njegovog utjecaja [3].

Prema tom tipu ugovora, naručitelj povjера, a izvođač preuzima obvezu građenja građevine, rijetko izvođenja dijela ili grupe radova, na osnovi:

- razumijevanja i naručitelja i izvođača da količine iz predmjera predstavljaju planske, odnosno očekivane veličine
- projektne dokumentacije koju je prethodno pribavio naručitelj

- predmjera radova koji sadrži podatke o količinama radova koje treba izvesti u skladu sa zahtjevima naručitelja koji su artikulirani u tehničkom opisu i pojedinim stavkama specifikacije radova
- obvezatnosti ugovorenih jediničnih cijena
- unaprijed utvrđenih uvjeta za eventualnu promjenu jediničnih cijena radova zbog utjecaja inflacije u vremenu izvođenja pojedinih radova
- obveze naručitelja da plaća izvedene i prihvaćene radove u skladu s privremenom situacijom koje je vjerodostojnost svojim potpisom potvrdio nadzorni inženjer
- ponuditeljeve ponude u skladu s dokumentacijom za nadmetanje.

Uz uvjet:

- da su specifikacija radova i projektna dokumentacija (glavni i/ili izvedbeni projekti) obvezujući za obje strane
- da je izvođač u obvezi izvesti sve radove koji su predviđeni specifikacijom, u količini koja je planirana predmjerom, a uvjetovana uspješnim dovršenjem pojedinih radova
- da izvođač kroz obračunski nacrt i listove građevinske knjige, s dokaznicama mjera, dokaže i obračuna stvarno izvedene količine partikularnih radova u određenom ugovorenom vremenskom intervalu (najčešće mjesec), uz navođenje datuma izrade dokaznice mjera koja se odnosi na ugovoreni interval obračuna izvedenih radova
- da nadzorni inženjer provjeri, prihvati ili korigira dokaznicu mjera i potpisom ovjeri svoj nalaz, uz navođenje datuma ovjere
- da je izvođač, na osnovi posebnog sporazuma s naručiteljem, u obvezi izvesti sve radove koji nisu predviđeni predmjerom, ali su predviđeni glavnim, rjeđe i izvedbenim projektom – u tom se slučaju primjenjuju jedinične cijene sličnih ugovorenih radova, a u slučaju ako takvi ne postoje, izvođač izrađuje prijedlog kalkulacije jedinične cijene koju mora odobriti nadzorni inženjer, a prihvatiti naručitelj
- da ne postoje rizici manje radnji u odnosu na ugovoreni predmjer na strani naručitelja, odnosno da izvođač ima

- pravo na naplatu ukupno izvedene količine radova
- da ne postoje rizici više radnji u odnosu na ugovoreni predmjer na strani izvođača, odnosno da izvođač ima pravo na naplatu ukupno izvedenih i od nadzornog inženjera prihvaćenih količina pojedinih radova
 - da promjena količina partikularnih radova ne utječe na promjene ugovorene jedinične cijene pojedinih stavki radova, sve do visine ugovorenog rizika povećanja/smanjenja količina partikularnih radova po stavkama ugovorenih radova
 - naknadni radovi nisu uključeni u rizik izvođača i on ih može izvesti na osnovi prethodno utvrđene dodatne naknade, ali ih i ne mora izvesti iz razloga koje ne mora opravdavati, ako posebnim odredbama ugovora nije regulirano drukčije, a za to je nužno citirati odredbu [2] koja decidirano tvrdi: "naknadni su radovi oni radovi koji nisu ugovoreni i nisu nužni za ispunjenje ugovora, a naručitelj zahtijeva da se izvedu".

Ugovor s jediničnim cijenama i stvarno izvedenim količinama uvjetovan je odlukom naručitelja da preuzme rizik nekompletnosti ili nedorečenosti vlastitog zahtjeva

JCK je u osnovi uvjetovan odlukom naručitelja da na sebe preuzme projektni rizik nekompletnosti ili nedorečenosti vlastitog zahtjeva prema izvođaču (oblikovanog kroz tehničku dokumentaciju i predmjer).

Takva vrsta ugovora i njegova realizacija daje realan i bespogorovan uvid u stvarno realizirane troškove realizacije zahtjeva naručitelja koji su artikulirani projektnom dokumentacijom, a nju su, slijedom ugovora o pružanju inženjerskih usluga, izradili ovlašteni projektanti različitih inženjerskih struka. Uz učestalo nerazumijevanje institucije činidbene garancije, naručitelj, već u fazi nadmetanja, u ponudbenu dokumentaciju ugrađuje

obvezu izvođača da mu nakon potpisa ugovora dostavi činidbenu garanciju prvoklasne banke, a često dodaje i odredbu o zadržanom plaćanju.

Ugovornom se odredbom utvrđuje obveza izvođača da nakon uspješno okončanog građenja ili izvođenja radova, činidbenu garanciju zamijeni garancijom za otklanjanje skrivenih nedostataka u ugovorenom vremenskom intervalu. Povrat se ukupno zadržanog plaćanja, u pravilu, predviđa nakon uspješno obavljene primopredaje izgrađene građevine ili izvedenih radova.

2.3. Ugovor DB (projektiraj i izvedi)

Kod nedorečenih zahtjeva naručitelja, odnosno kad naručitelj ne raspolaže podacima i informacijama koje bi mu omogućile jednoznačno i ujednačeno definirati projektni zadatak ovlaštenim inženjerima različitih struka za izradu separata projektne dokumentacije, kao što je to bio slučaj u navedenim primjerima [4, 5], naručitelj pribjegava raspisu nadmetanja za sklapanje ugovora prema principu projektiraj i izvedi.

Pritom naručitelj daje samo okvir svojih zahtjeva koji se može kretati od idejnoga arhitektonskog rješenja, preko idejnoga arhitektonskog rješenja i idejnih rješenja svih inženjerskih zahtjeva, do glavnog projekta na osnovi kojeg je ishoda građevinska dozvola.

Ovisno o pripremljenom okviru zahtjeva, naručitelj povjerava izvođaču i izradu nedostajuće tehničke projektne dokumentacije i izvođenje radova.

Kod takvog tipa ugovora izvođač preuzima obvezu projektiranja i izvođenja radova na osnovi:

- razumijevanja i naručitelja i izvođača da ugovor sklapaju obostranom voljom i razumijevanjem ograničenja koja pred naručitelja i izvođača stavlja takav tip ugovora
- projektne dokumentacije koju je prethodno pribavio naručitelj
- specifikacije radova s ugovorenim jediničnim cijenama i procijenjenim količinama
- projektne dokumentacije koju mora izraditi/pribaviti izvođač u skladu sa

zahtjevima naručitelja koji su oblikovani u projektnoj dokumentaciji koju je prethodno pribavio naručitelj

- prethodno precizno utvrđenih obveza izvođača u procesu dostizanja međurezultata građevinskog projekta
- prethodno precizno utvrđenih obveza naručitelja u procesu dostizanja međurezultata građevinskog projekta
- prethodno precizno utvrđenih obveza izvođača nakon međurezultata građevinskog projekta
- prethodno precizno utvrđenih obveza naručitelja nakon međurezultata građevinskog projekta
- prethodno precizno utvrđenih obveza izvođača u procesu dostizanja konačnog rezultata građevinskog projekta
- prethodno precizno utvrđenih obveza naručitelja u procesu dostizanja konačnog rezultata građevinskog projekta
- ugovoreni kriterija vrednovanja postignutog rezultata građevinskog projekta
- obveze naručitelja da plaća izvedene i prihvaćene radove u skladu s privremenom situacijom koje je vjerodostojnost svojim potpisom potvrdio nadzorni inženjer
- ponuditeljeve ponude u skladu s dokumentacijom za nadmetanje.

Kad naručitelj ne može definirati projektni zadatak, pribjegava ugovorima prema principu projektiraj i izvedi, ali specificirani zahtjevi moraju biti obvezujuć za obje strane

Uz uvjet:

- da su prethodni tender, odnosno specificirani prethodni zahtjevi naručitelja radova obvezujuć za obje strane
- da je izvođač u obvezi izraditi nedostajuću tehničku dokumentaciju u skladu s tenderom, odnosno specificiranim prethodnim zahtjevom naručitelja i uvjetima koji dolaze iz okruženja građevinskog projekta
- da izvođač mora za dokumentaciju koju je izradio obvezno ishoditi suglasnost naručitelja ili osobe koju je

- ovlastio za izdavanje predmetne suglasnosti
- da je izvođač u obvezi, ako takve nedostaju, ishoditi sve potrebne suglasnosti na projektnu dokumentaciju koju je izradio u skladu s ugovorom
 - da je izvođač u obvezi izgraditi građevinu ili izvesti radove koji su predviđeni tenderom, odnosno specifikacijom, u količini koju uvjetuje zahtijevani rezultat građevinskog projekta
 - da izvođač kroz obračunski nacrt i listove građevinske knjige, s dokaznicama mjera, dokaže i obračuna stvarno izvedene količine partikularnih radova u određenom ugovorenom vremenskom intervalu (najčešće: mjesec), uz navođenje datuma izrade dokaznice mjera koja se odnosi na ugovoreni interval obračuna izvedenih radova
 - da nadzorni inženjer provjeri, prihvati ili korigira dokaznicu mjera i potpisom ovjeri svoj nalaz, uz navođenje datuma ovjere
 - da je izvođač u obvezi izvesti sve radove koji nisu predviđeni ugovornom specifikacijom, ali su predviđeni tehničkom dokumentacijom koju je sam izradio – u tom se slučaju primjenjuju jedinične cijene sličnih ugovorenih radova, a u slučaju ako takvi ne postoje, izvođač izrađuje prijedlog kalkulacije jedinične cijene koju mora odobriti nadzorni inženjer, a prihvatiti naručitelj
 - da ne postoje rizici manje radnji u odnosu na ugovorene procijenjene količine pojedinih radova na strani naručitelja, odnosno izvođač ima pravo na naplatu ukupno izvedene količine radova
 - da ne postoje rizici više radnji u odnosu na ugovorene procijenjene količine pojedinih radova na strani izvođača, odnosno izvođač ima pravo na naplatu ukupno izvedenih i po nadzornom inženjeru prihvaćenih količina pojedinih radova
 - da promjena količina partikularnih radova u odnosu na ugovorene procijenjene količine pojedinih radova ne utječe na promjene ugovorene jedinične cijene pojedinih stavki radova,

bez limita rizika za bilo koju ugovornu stranu

- naknadni radovi nisu uključeni u rizik izvođača i izvođač ih može izvesti na osnovi prethodno utvrđene dodatne naknade, ali ih ne mora izvesti iz razloga koje ne mora opravdavati, ako posebnim odredbama ugovora nije regulirano drugačije, a tu je nužno citirati odredbu iz Posebnih uzanci o građenju [2] koja jasno kaže: "naknadni su radovi oni radovi koji nisu ugovoreni i nisu nužni za ispunjenje ugovora, a naručitelj zahtijeva da se izvedu".

2.4. Ugovor FIDIC

Međunarodna organizacija FIDIC u svom je djelovanju objavila i objavljuje niz tipova ugovora o pružanju konzultantskih usluga, građenju i izvođenju radova, ali se u osnovi svode na naprijed razmotrene tri vrste ugovora. Taj je proces kontinuiran i FIDIC trajno nastoji poboljšati sadržaj, opseg i stipulaciju (pogodbu, ugovor, zaključenje sporazuma) postojećim ugovorima.

Značajka je FIDIC ugovora objektivnost jer se nastoji zaštititi interese i naručitelja i izvođača, neovisno radi li se o inženjerskim uslugama, građenju ili izvođenju radova

Zapravo se svi tipovi ugovora sastoje od dva dijela: prvi dio čini osnovni ugovor, čije su stipulacije fiksne, a drugi dio čine posebne odredbe kojima se napuštaju, mijenjaju ili dopunjuju pojedine stipulacije iz osnovnog ugovora, i to na način da je jednoznačno uspostavljena veza s točkama osnovnog ugovora koje se napuštaju, mijenjaju ili dopunjuju. Osnovna je značajka FIDIC ugovora njihova objektivnost, odnosno kroz njih se na jednaki način nastoje zaštititi interesi i naručitelja i izvođača, bez obzira na to radi li se o pružanju inženjerskih konzultantskih usluga ili o građenju građevina [6] ili izvođenju radova. Iz toga su razloga naručitelji, posebno u Hrvatskoj, u početku zazirali od pri-

mjene FIDIC ugovora jer su smatrali da, kroz ugovaranje međusobnih prava i obveza, takvi ugovori dovoljno ne štite njihove specifične interese. Pri tome su zanemarivali osnovnu poruku FIDIC ugovora da je fer odnos, koji se kroz ugovor uspostavlja između naručitelja i izvođača, osnova uspješnosti građevinskog i graditeljskog projekta u cijelosti.

Primjena je FIDIC ugovora u Hrvatskoj započela na provedbi projekata koji su bili financirani iz međunarodnih financijskih institucija, i u Hrvatskoj su primjenjivani isključivo u engleskoj verziji jer su na to obvezivala pravila financiranja projekata. Danas u nas postoje autorizirani prijevodi na hrvatski jezik, pa uporaba FIDIC ugovora između hrvatskih gospodarskih subjekata postaje sve izraženija i učestalija. Posebno je "popularna" primjena Crvene knjige FIDIC ugovora.

Time nije iscrpljena lista mogućih ugovora o izvođenju radova, odnosno građenju građevine. Ipak ovo je dovoljno za ilustraciju situacije o kojoj je ovdje riječ.

3. Projektne neizvjesnosti

Bez namjere da se ulazi u dubinsku analizu pojedinih neizvjesnosti koje prate provedbu građevinskog projekta, tek će se spomenuti neizvjesnosti koje opterećuju realizaciju osnovnih ciljeva graditeljskog, pa samim tim i građevinskog projekta: kvaliteta – cijena – rok.

- **Financiranje projekta** – od posebnog je značenja, kako za funkcioniranje projektnog tima, tako i za uspješnost projekta u ukupnosti, način financiranja projekta, te izdašnost i pouzdanost financijskih resursa. Nije manje značajna ni financijska disciplina koja uključuje ne samo realno planiranje trošenja resursa nego i redovito i pravodobno ispostavljanje zahtjeva za povlačenje sredstava, odnosno naplatu obavljene usluge i/ili izvedenih radova.
- **Upravljanje projektom** – projektna je funkcija na koju naručitelji ne obraćaju potpunu pozornost i neprimjereno je postavljaju na periferiju vlastitih interesa. Pritom se, nerijetko, upravljanje

projektom pridodaje nekoj hijerarhijski strukturiranoj funkciji bez primjerne egzaktne projektne organizacije, već se primjenjuje delegiranje obveza i odgovornosti što rezultira nepovoljnim ponašanjem u provedbi projekta.

Za uspješnost su projekta presudni struktura, nadležnosti i hijerarhija odluka, pa formiranje tima naručitelj mora pristupiti s posebnom osjetljivošću i odgovornošću

- **Projektni tim naručitelja** – struktura, nadležnosti, hijerarhija projektnih odluka od presudnog su značenja za uspješnost projekta. Formiranje projektne tima, u dinamici i opsegu koji zahtijeva projekt, razumijevanje položaja projektne tima u odnosu na funkcijsku organizaciju jesu elementi koji bitno utječu na rezultat projekta, pa im naručitelj mora pristupiti s posebnom osjetljivošću i odgovornošću.
- **Projektna disciplina** – kako naručitelj tako i svih članova projektne tima mora biti osnova odnosa unutar tima i ne može se zamijeniti bilo kojim drugim supstituirajućim djelovanjem bilo koga i bilo kada.
- **Potencijal izvođača** – kao jednog od, za uspjeh projekta, presudnih članova projektne tima, bitan je za provedbu projekta i zato je u postupku izbora izvođača nužno i prijeko potrebno uspostaviti fer odnos između naručitelja i izvođača i to prije svega kroz ugovor, a onda i kroz njegovo razumijevanje i primjenu koja mora biti poticajna za obje ugovorne strane. Odnos između naručitelja i izvođača mora se zasnivati na međusobnom poticanju projektne discipline, ali i na uvažavanju obveza koje su unaprijed poznate i prihvaćene.
- **Odnos izvođača i podizvođača** – partnerski je odnos koji mora biti postavljen jasno i prepoznatljivo, bez neko-rektnog preavljanja rizika na adrese koje taj rizik nisu dužne snositi.

- **Odnos izvođača i kooperanata** – ne može se zasnivati na zlorabi položaja već mora biti rezultat prethodnih dogovora i zajedničkog uvažavanja projektne zahtjeva te očekivanih pojedinačnih benefita.

4. Osiguranje naručitelja od projektne neizvjesnosti

Po prirodi je stvari naručitelj upućen na pokušaj delegiranja, odnosno prebacivanja projektne odgovornosti na trećega. U osnovi to ne mora loše djelovati na projektne uspješnost, ako se delegiranje obavi pravodobno i uz poznate međusobne obveze koje su uspostavljene dobrom voljom dviju strana. Pritom se delegiranje projektne odgovornosti može realizirati od naručitelja prema sponzorima projekta i/ili prema funkcijskoj strukturi naručitelja i/ili prema projektnom timu i/ili prema izvođaču.

Za tu je prigodu od posebnog interesa osiguranje naručitelja od projektne nesigurnosti koje se mogu pojaviti (ne)djelovanjem izvođača.

U sadašnjoj praksi sklapanja ugovora o građenju građevina ili izvođenju radova naručitelji primjenjuju određene instrumente osiguranja od neizvjesnosti ponašanja izvođača i njegove projektne discipline, kako u fazi davanja ponude tako i u provedbi ugovora o građenju građevina ili izvođenju radova, a to su:

- ponudbena garancija
- činidbena garancija
- zadržano plaćanje.

O svakoj od garancija i o tome kako se primjenjuju u praksi, slijedi tek nekoliko bitnih napomena.

4.1. Ponudbena garancija

U pravilu se radi o bankovnoj garanciji, rjeđe o novčanom pologu, koju ponuditelj pri nudi dostavlja naručitelju "za ozbiljnost ponude".

Već je i sama namjena, stavljena pod navodnike, govori čemu takva garancija ne služi. Njezina svrha nije dokaz "ozbiljnosti ponude", već zaštita naručitelja od ponuditeljevog odustajanja od ponude u fazi njezine evalu-

acije ili, još ozbiljnije, u trenutku kada naručitelj ponudu prihvati, a ponuditelj odustane od sklapanja ugovora pod uvjetima koje je prihvatio u postupku nudi.

U slučaju kada ponuditelj odustane od ponude, naručitelj ima pravo na naplatu bankovne garancije, odnosno trajno zadržavanje primljenog pologa.

Svrha je ponudbene garancije zaštita naručitelja od ponuditeljevog odustajanja u fazi evaluacije ili nakon što je naručitelj ponudu prihvatio

4.2. Činidbena garancija

Činidbena garancija je bankovna garancija koju izvođač predaje naručitelju nakon sklapanja ugovora o građenju građevine ili izvođenju radova.

Naručitelj ima pravo uložiti protest na garanciju u slučaju kad izvođač odbije, u skladu s ugovornim uvjetima, izvršiti neke ugovorene radove i naručitelj je prisiljen te radove ustupiti trećoj strani. Naručitelj tada ima pravo na naplatu dodatnih troškova u odnosu na troškove koje bi imao da je predmetne radove izveo izvođač u skladu s ugovorom koji je na snazi.

U iznimno rijetkim slučajevima izvođač ima pravo na umanjenje iznosa garancije s napredovanjem radova, a što bi, s obzirom na odnos rizika i napredovanja radova (slika 1.) bilo opravdano i svrhovito.

Naručitelj nema pravo uložiti protest na garanciju u slučaju neprihvatanja postignute kvalitete određenih radova koje je izveo izvođač, već ima pravo na umanjenje vrijednosti predmetnih radova, sve u skladu s kriterijima prihvatljivosti postignute kvalitete koji su utvrđeni pri sklapanju ugovora, a bili su poznati izvođaču još u fazi nudi.

Prethodno ustanovljenje kriterija prihvatljivosti postignute kvalitete radova ili isporuka nije u našoj praksi zabilježeno. U pravilu, o tome se otvaraju sporovi u slučaju kada dođe do razmimoilaženja u ocjeni što jest, a što nije prihvatljivo, te ako nije prihvatljivo kako se valorizira vrijednost umanjene kvalitete.

4.3. Zadržano plaćanje

Zadržano plaćanja ima istu svrhu kao i činidbena garancija.

Bitna razlika u odnosu na činidbenu garanciju jest činjenica što se kod zadržanog plaćanja iznos garancije povećava s napredovanjem radova, a rizik se smanjuje (?!).

U praksi, naručitelji vrlo često zahtijevaju od izvođača i činidbenu bankovnu garanciju uz primjenu zadržanog plaćanja, za što, u karakteru neizvjesnosti od koje se nastoji zaštititi naručitelj, nema stvarne osnove.

5. Osiguranje izvođača od projektne neizvjesnosti

Osiguranje izvođača od projektne neizvjesnosti zapravo i ne postoji u našoj praksi. Dapače, tek možemo govoriti o izvođačevoj izloženosti projektnim neizvjesnostima, o kojima slijedi tek nekoliko riječi.

Vlasništvo građevine u izgradnji – (ne)plaćanje izvedenih radova

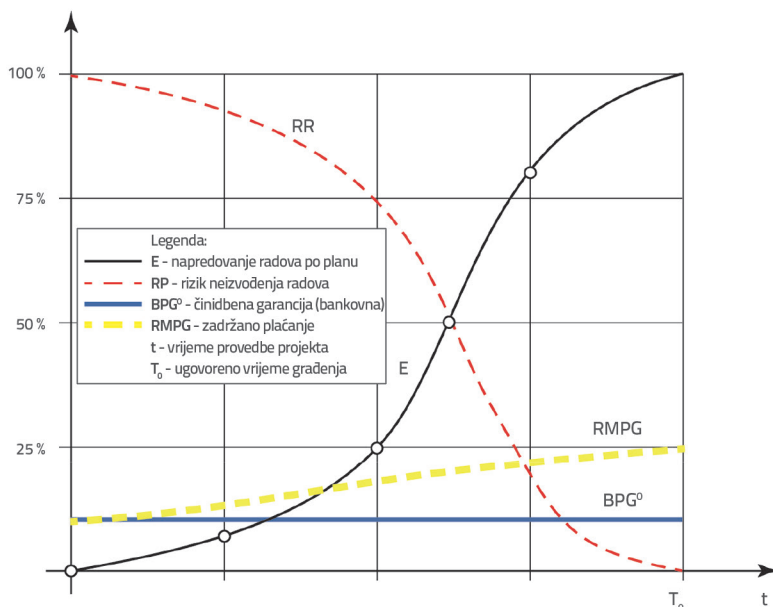
Prema sadašnjim zakonima kojima se uređuje vlasništvo, vlasnik građevine u izgradnji jest naručitelj. Sve što je izvođač izveo na građevini vlasništvo je naručitelja, bez obzira na to o kojoj se fazi izvođenja radova radi, bez obzira na to izvršava li naručitelj uredno svoje obveze. Primopredaja izvedenih radova, uz okončani obračun između naručitelja i izvođača, tek je čin kojim se uspoređuju međusobne ugovorne obveze, odnosno utvrđuju međusobna potraživanja.

Neispunjenje obveza naručitelja

Zbog neispunjenih obveza naručitelja, izvođač u pravilu nema nikakve garancije kojom se može zaštititi, već zaštitu svog interesa može tražiti otvaranjem spora.

Promjena zahtjeva naručitelja

U tom slučaju izvođač na raspolaganju ima tek mogućnost pregovaranja o posljedicama promjene zahtjeva naručitelja, i u skladu s ugovorom ima pravo, ako s naručiteljem ne postigne sporazum, ne izvesti radove koji su posljedica promijenjenog zahtjeva naručitelja.



Slika 1. Grafički prikaz stanja garancije i rizika

Promjena uvjeta izvođenja radova

U slučaju kad dođe do promjene uvjeta u kojima izvođač izvodi radove, u odnosu na uvjete koji su mu bili poznati pri nuđenju i sklapanju ugovora, otvara se rasprava koja je opterećena različitim tumačenjem prethodnih i recentnih uvjeta izvođenja radova, što često rezultira sporom. Na spomenute projektne neizvjesnosti s kojima se suočava izvođač, nadodaju se nedosljednosti i nepravovremenost u projektnoj komunikaciji – kašnjenje odgovora naručitelja na zahtjeve izvođača, položaj i ingerencije, odnosno ograničenja inženjera i nadzornog inženjera u kreiranju i razvoju odnosa naručitelj – izvođač, no to je posebna situacija koja zahtijeva i poseban pristup.

Zakonski je vlasnik građevine u gradnji naručitelj i sve što je izvedeno njegovo je vlasništvo, bez obzira o fazi izvođenja i ispunjavanju vlastitih obveza

6. Razmatranje osiguranja naručitelja od projektne neizvjesnosti

Činidbena garancija jest instrument osiguranja naručitelja od moguće ugovorne

nediscipline izvođača, odnosno ima svrhu zaštititi naručitelja u slučaju kad izvođač, iz bilo kojeg razloga, odbije izvesti pojedine ili ugovorene radove u cijelosti, pa ih naručitelj mora povjeriti nekome drugom uz uvjete koji su nepovoljniji od onih koje ima u ugovoru s izvođačem.

U tom slučaju naručitelj ima pravo aktivirati činidbenu garanciju, iz koje je slobodan podmiriti razliku troškova koja je nastala zbog angažiranja nekog drugog za radove koje je prema ugovoru trebao izvesti izvođač. Činidbenom garancijom naručitelj nije zaštićen od eventualnoga izvođačevoga nekvalitetnog izvođenja radova ili kašnjenja u izvođenju jer su ti slučajevi regulirani na drugi način. U pravilu to znači kroz privremeno ili trajno umanjivanje vrijednosti izvedenih radova, koje se mora dokazati u skladu s unaprijed utvrđenim kriterijima prihvatljivosti (no to je neka druga priča) kada je u pitanju kvaliteta izvedenih radova, ili kroz penale kada je u pitanju kašnjenje u izvođenju radova ili građenju građevine. Na slici 1. prikazana je grafička interpretacija stanja garancija i rizika u vremenu realizacije građevinskog projekta. Iz slike je vidljivo da na samom početku ugovora imamo činidbenu garanciju (BPG°), odnosno bankovnu garanciju za dobro izvršenje posla u maksimalnoj ugovorenoj

veličini, što je logično i opravdano jer je tada rizik naručitelja najveći. No njezina se veličina ne smanjuje napredovanjem radova, pa njezina vrijednost pri kraju ugovora prelazi vrijednost preostalih radova koje izvođač treba izvesti kao svoju ugovornu obvezu, za što nema činidbenog opravdanja.

Kada se tome doda i iznos zadržanog plaćanja (RMPG) koji raste s napredovanjem radova, dolazimo do stanja u kojem, pri kraju ugovora, iznos garancija višestruko premašuje vrijednost preostalih radova koje izvođač treba izvesti kao svoju ugovornu obvezu.

Napredovanjem izgradnje, odnosno izvođenja radova, prikladno se smanjuje količina radova koje izvođač treba izvesti kao ugovornu obvezu, pa se time i umanjuje rizik naručitelja da će nastupiti okolnosti koje će zahtijevati aktiviranje činidbene garancije. To neprijeporno znači da se smanjivanjem rizika naručitelja stječu uvjeti za smanjivanje iznosa činidbene garancije.

Napredovanjem izgradnje smanjuje se količina radova koje izvođač treba izvesti, pa se time smanjuje i rizik naručitelja i stječu se uvjeti za smanjivanje iznosa činidbene garancije

Takva mogućnost mora biti utvrđena ugovorom, odnosno ugovorom mora biti stipulirano neporecivo pravo izvođača da na osnovi napredovanja radova ima pravo na smanjivanje iznosa činidbene garancije u ovisnosti o vrijednosti radova koje je, po ugovoru, u obvezi izvesti. To mu pravo naručitelj ne može naknadno uvjetovati ili osporiti.

Kroz instituciju padajuće činidbene garancije za dobro izvršenje, izvođač ima priliku da u kalkulaciji cijene građenja građevine ili izvođenja radova tu cijenu smanji u skladu s vremenskim padanjem troškova za pridobivanje bankovne garancije.

Takav zahtjev ne bi trebao biti sporan za bilo koju ugovornu stranu jer je zasnovan na stvarnom odnosu veličina rizika

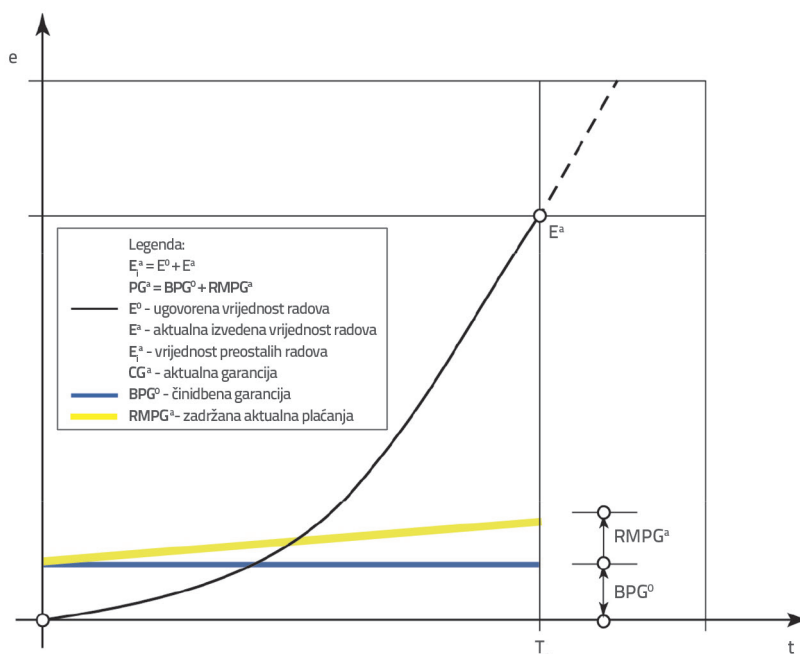
i njemu pridodane garancije za zaštitu naručitelja od posljedica aktiviranja rizika. Pritom se oslobađa izvođača od nerazumnog troška, što izravno vodi smanjivanju cijene građenja ili izvođenja radova koju mora platiti naručitelj.

Zadržano plaćanje kao dodatna garancija koju je ugovorom priskrbio naručitelj ima istu svrhu kao i činidbena garancija.

Primjena institucije zadržanog plaćanja, uz paralelnu instituciju činidbene garancije, nema projektnog opravdanja i za izvođača znači izravno povećanje indirektnih troškova izvođenja radova (troškovi financiranja), a za naručitelja rezultira i/ili povećanjem cijene i/ili nestabilnim odnosom s izvođačem.

svrhovito, zadržano plaćanje raste s napredovanjem radova do maksimalne vrijednosti na kraju izvođenja radova. To je u punoj opreci s karakterom rizika od čije se pojave i djelovanja osigurava naručitelj. Predmetni rizik je najveći na samom početku realizacije ugovora o građenju ili izvođenju radova kada je zadržano plaćanje minimalno, a smanjuje se napredovanjem radova uz rast iznosa zadržanog plaćanja.

Na početku provedbe ugovora, kad je rizik najveći, nemamo osigurane izvore za kompenzaciju posljedica pojave rizika, a na kraju ugovora, kad taj rizik više ne postoji, imamo maksimalni zadržani iznos kojim bismo trebali kompenzirati rizik



Slika 2. Stanje garancije i rizika u projektnom presjeku T_a

Iz slike 2. očit je izostanak direktno zavisnog odnosa između stupnja moguće pojave rizika ($E^a_i = E^0 - E^a$) i kumulirane garancije za kompenzaciju eventualnih posljedica pojave predmetnog rizika ($PG^a = BPG + RMPG^a$). Po logici djelovanja, uz smanjivanje vjerojatnosti i opsega rizika trebala bi se smanjivati garancija, dok ovdje imamo upravo obrnut slučaj: vrijednost garancije raste s opadanjem rizika! Za razliku od činidbene garancije koja od početka realizacije ugovora djeluje u punom opsegu, što je i logično i

koji se ni u kojem slučaju ne može pojaviti. Apsurdno? Da!

Napredovanjem izgradnje, odnosno izvođenja radova, logično je da naručitelj primjereno zadržava plaćanje sve do trenutka u kojem će iznos zadržanog plaćanja biti na razini koja naručitelja osigurava od posljedica pojave predmetnog rizika.

Smanjivanjem količina radova koje izvođač treba izvesti kao ugovornu obvezu, pa time i umanjivanjem rizika naručitelja da će nastupiti okolnosti koje će zahtijevati

vati aktiviranje zadržanog plaćanja, stječu se uvjeti za smanjivanje iznosa zadržanog plaćanja.

Smanjivanjem količina radova koje izvođač treba izvesti, stječu se uvjeti za smanjivanje iznosa zadržanog plaćanja

Takva mogućnost mora biti utvrđena ugovorom, odnosno ugovorom mora biti stipulirano neporecivo pravo izvođača da na osnovi napredovanja radova, a nakon što je realizirano zadržano plaćanje u iznosu predviđenom ugovorom, ima pravo na smanjivanje iznosa zadržanog plaćanja u ovisnosti o vrijednosti radova koje je, po ugovoru, još u obvezi izvesti. To pravo naručitelj mu ne može naknadno uvjetovati ili osporiti.

Kroz instituciju rastućeg pa padajućeg zadržanog plaćanja kao garancije za dobro izvršenje, izvođač ima priliku da u kalkulaciji cijene građenja građevine ili izvođenja radova tu cijenu smanji u skladu s vremenskim padanjem troškova za privremeno financiranje izvođenja radova.

Takav zahtjev ne bi trebao biti sporan za bilo koju ugovornu stranu jer je zasnovan na realnom odnosu veličina rizika i njemu pridodane garancije za zaštitu naručitelja od posljedica aktiviranja rizika. Osim toga, pritom oslobađa izvođača od nerazumnog troška što izravno vodi prema smanjivanju cijene građenja ili izvođenja radova koju mora platiti naručitelj.

Stoga je nužno da se u odredbama ugovora sklopljenih između naručitelja i izvođača o pitanju činidbenih garancija i zadržanog plaćanja utvrde obveze koje će predstavljati sigurnost naručitelja uz razuman trošak izvođača. To se ovdje predlaže kroz poticajne modele.

7. Prijedlog poticajnih modela

Iz stručno izložene i razmotrene prevladavajuće prakse u jednostranoj zaštiti interesa naručitelja od nesigurnosti izvođačeve spremnosti da izvede sve ugovorene radove, proizlazi nužnost kreiranja

novog modela koji će zadovoljiti i interese naručitelja i olakšati položaj izvođača.

U kreiranju modela polazi se od činjenice da i činidbena garancija i zadržavano plaćanje nemaju funkciju penaliziranja izvođača, što je regulirano drugim ugovornim odredbama, već zaštitu naručitelja od slučajnosti koje mogu biti posljedica izvođačeva neizvršavanja ugovornih obveza s naslova količina planiranih radova. Naručitelj, po činidbenoj garanciji i kroz zadržano plaćanje, ima pravo alimentirati dodatne troškove koji mu se mogu pojaviti kada, zbog odbijanja izvođača da izvede predmetne ugovorene radove, izvođenje tih radova povjeri drugom izvođaču, ali za cijenu koja je veća od osnovne cijene iz ugovora s izvođačem.

Tu nisu uključene redukcije vrijednosti izvedenih radova koji se odnose na nezadovoljavajuću kvalitetu izvedenih radova, što je posebna situacija koja zahtijeva i zasebno dijagnosticiranje i terapiju.

Ono što treba istaknuti jest da se ugovorom o izvođenju radova, a isto tako i o pružanju inženjerskih usluga, moraju unaprijed odrediti kriteriji prihvatljivosti izvedene kvalitete radova, te način postupanja s jediničnim cijenama u slučaju kada se pojavi odstupanje od zahtijevane kvalitete, sve utvrđeno u skladu s kriterijima prihvatljivosti. Ovdje se predlaže da naručitelj i izvođač, pri sklapanju ugovora o izvođenju radova utvrde način osiguranja naručitelja od činidbene nesigurnosti kroz izbor između dva moguća poticajna modela, no bez njihove superpozicije. Dakle modelom A – činidbena garancija ili modelom B – zadržano plaćanje.

U nastavku se predlažu i obrazlažu modeli pojedinačno, a na naručitelju i izvođaču je da obje strane usuglase izbor prihvatljivog modela.

Model A – činidbena garancija

Pretpostavka primjene modela A svodi se, prije svega, na naručiteljevu ocjenu nesigurnosti u spremnost i riješenost izvođača da radove izvede prema odredbama ugovora, te iz toga proizlazi i njegov zahtjev za početnu visinu bankovne garancije za dobro izvršenje posla. Razumno je očekivati da se tražena početna visina bankovne garancije kreće iz-

među najmanje deset i najviše petnaest posto od osnovne ugovorene vrijednosti radova koje se planira izvesti prema ugovoru o izvođenju radova. U slučaju da se koristi bankovna garancija za dobro izvršenje, ne može se koristiti i institucija zadržanog plaćanja. Ono što je karakteristično za model A jest da se ugovara početna vrijednost činidbene garancije i njeno sukcesivno umanjivanje tijekom uspješnog izvođenja radova.

Razumno je očekivati da tražena visina bankovne garancije bude između deset do petnaest posto od osnovne ugovorene vrijednosti radova

$$GGR \leq BPG^a = BPG^0 \times (E^0 - E^a)/E^0 \quad (1)$$

gdje su:

GGR – bankovna garancija za otklanjanje skrivenih nedostataka u garantnom roku

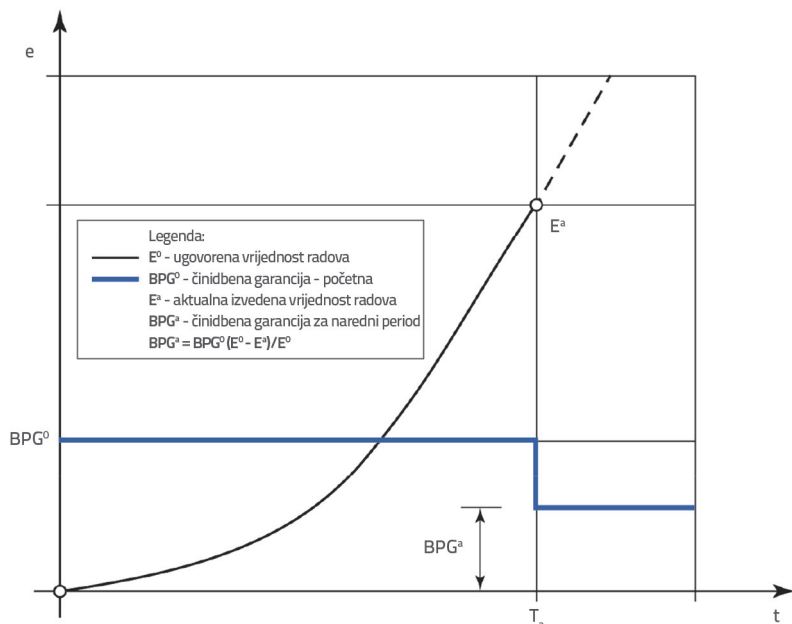
BPG^a – iznos bankovne činidbene garancije za sljedeće razdoblje izvođenja radova do, u konačnici, uspješnog okončanja ugovora o izvođenju radova

BPG⁰ – početni iznos bankovne činidbene garancije za sljedeće razdoblje izvođenja radova do njezine redukcije u skladu s ugovorom o izvođenju radova

E⁰ – ugovorena vrijednost radova po osnovnom ugovoru o izvođenju radova

E^a – priznata vrijednost izvedenih radova u promatranom presjeku provedbe ugovora (mjesečno/tromjesečno, ovisno o volji ugovornih strana).

U slučaju da je, odgovornošću izvođača, došlo do zaostajanja u realizaciji planirane dinamike izvođenja radova, izvođač gubi pravo na umanjivanje činidbene garancije i ona ostaje nepromijenjena vrijednosti sve do trenutka u kojem je izvođač dostigao planiranu dinamiku. Činidbena garancija se može maksimalno umanjiti do ugovorene vrijednosti garan-



Slika 3. Poticajni model – činidbena garancija

cije za otklanjanje skrivenih nedostataka u garantnom roku, kada primopredajom izvedenih radova prelazi u garanciju za otklanjanje skrivenih nedostataka u razdoblju garantnog roka.

Od presudne je važnosti za predloženi model da ga naručitelji i izvođač prije potpisa ugovora razumiju kao međusobno poticajan, prihvatljiv i lukrativan.

Model B – zadržano plaćanje

U slučaju da naručitelju, izvođaču ili obojici ne odgovara primjena institucije bankovne činidbene garancije, mogu pribjeći primjeni modela B za zadržano plaćanje. Taj model polazi od notorne činjenice da se činidbeni rizik naručitelja smanjuje napredovanjem izvođenja radova, pa je u skladu s tim i koncipiran. Pritom, na samom početku izvođenja radova, naručitelj ima pravo zadržavati plaćanje izvedenih radova do kumuliranog iznosa kojim se zadržanim plaćanjem pokriva činidbeni rizik. To znači da izvođač ima obvezu izvoditi radove i iste situirati bez zahtjeva za plaćanjem sve dok vrijednost izvedenih radova ne premaši ugovoreni iznos garancije institucijom zadržanog plaćanja, prema izrazu:

$$RMPG^0 = \delta E^0 \geq RMPG^{0a} = \delta E^a \quad (2)$$

gdje su:

- RMPG⁰ – početni maksimalni iznos činidbene garancije realiziran zadržanim plaćanjem izvedenih radova (RMPG⁰ = δE^0)
- δ – ugovoreni postotak početne činidbene garancije zadržanim plaćanjem od vrijednosti radova koje izvođač treba izvesti u skladu s ugovorom

- E⁰ – ugovorena vrijednost radova po osnovnom ugovoru o izvođenju radova
- RMPG^{0a} – kumulativno zadržano plaćanje s naslova garancije za dobro izvršenje posla u presjeku "a"
- E^a – priznata vrijednost izvedenih radova u promatranom presjeku provedbe ugovora (mesečno/tromesečno, ovisno o volji ugovornih strana).

Nakon zadržanog iznosa plaćanja dosegnutog do maksimalnog iznosa činidbene garancije (RMPG⁰), u daljnjem situiranju i plaćanju izvedenih radova, naručitelj uz plaćanje priznate vrijednosti izvedenih radova vrši povrat dijela zadržanog plaćanja s naslova garancije za dobro izvršenje posla na način:

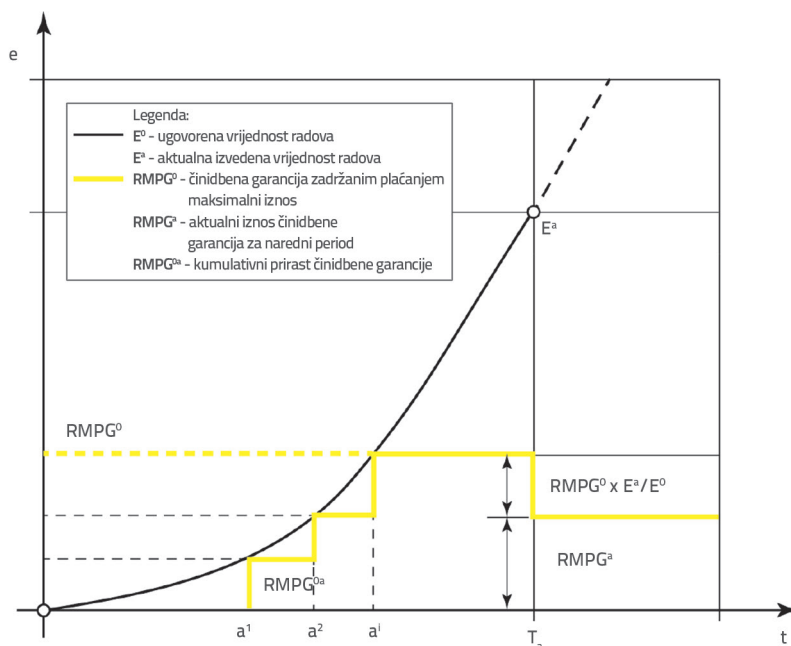
$$P^a = E^a (1 + RMPG^0 \times E^a / E^0) \quad (3)$$

uz uvjet

$$GGR \leq RMPG^a = RMPG^0 \times (1 - E^a / E^0) \quad (4)$$

gdje su:

- P^a – dospjeli iznos za plaćanje izvedenih radova u promatranom presjeku provedbe ugovora



Slika 4. Poticajni model - zadržano plaćanje

GGR – garancija za otklanjanje skrivenih nedostataka u garantnom roku (zadržano plaćanje ili bankovna garancija)

RMPG^a – aktualni iznos činidbene garancije realiziran zadržanim plaćanjem izvedenih radova za daljnji garantni period do sljedeće adaptacije u skladu s napredovanjem radova.

Grafička ilustracija modela dana je na slici 4. Zadržani iznos plaćanja raste do punog iznosa RMPG⁰, otkad se na toj razini zadržava do sljedećeg presjeka "a" u kojem se iznos zadržanog plaćanja smanjuje na veličinu garancije RMPG^a.

Kad je izvođač odgovoran za zaostajanja radova, trebao bi gubiti pravo na umanjivanje zadržanog plaćanja, a to se može primijeniti i u slučaju avansnog plaćanja

U slučaju da je, odgovornošću izvođača, došlo do zaostajanja u realizaciji planirane dinamike izvođenja radova, izvođač gubi pravo na umanjivanje zadržanog plaćanja, uz zadržavanje nepromijenjene vrijednosti zadržanog plaćanja sve do trenutka u kojem je izvođač dostigao planiranu dinamiku, sve u skladu s odredbama ugovora. Istovjetan se model zadržanog plaćanja može primijeniti i u slučaju kada je ugovorom predviđeno avansno plaćanje. U tom slučaju naručitelj pri plaćanju avansa zadržava dio avansa u

visini činidbene garancija zadržanim plaćanjem:

$$A^p = A^0 - RMPG^0 \quad (5)$$

gdje su:

A^0 – ugovoreni iznos avansnog plaćanja, obično obračunan u postotku od ugovorene vrijednosti radova koje treba izvesti

A^p – dio ugovorenog iznosa avansnog plaćanja A^0 koji naručitelj isplaćuje izvođaču.

Daljnje postupanje s RMPG⁰ potpuno je istovjetno postupanju prema modelu zadržanog plaćanja kako je prikazano na slici 4., samo što je postignuta ugovorena vrijednost RMPG⁰ na samom početku realizacije ugovora kroz plaćanje avansa. Zadržano plaćanje može se umanjiti maksimalno do ugovorene vrijednosti garancije za otklanjanje skrivenih nedostataka u garantnom roku, kada primopredajom izvedenih radova institucija zadržanog plaćanja za dobro izvršenje posla prelazi u instituciju zadržanog plaćanja kao garancije za otklanjanje skrivenih nedostataka u razdoblju garantnog roka. Na izvođaču je, prije svega i svih ostalih, da ocijeni koji mu je model od predloženih i mogućih isplativiji, a samim time i naručitelju atraktivniji.

8. Zaključak

U radu je analizirana postojeća hrvatska praksa zaštite naručitelja od jedne od projektnih nesigurnosti u procesima nuđenja, ugovaranja i provedbe gradi-

teljskih projekata. Pritom je upozoreno na neopravdanost paralelne primjene institucije (bankovne) činidbene garancije i institucije zadržanog plaćanja za osiguranje naručitelja od rizika izvođačeva neizvođenja ugovorenih radova, s obzirom na ugovorom zahtijevani opseg. Posebno su razmatrane odrednice te utemeljenost i svrhovitost postojeće prakse, s naglaskom na izravnu ovisnost financijske vrijednosti garancije/osiguranja o umanjivanju posljedica pojave mogućeg rizika. Modeli koji se predlažu zapravo imaju cilj da se u graditeljskoj praksi učini korak naprijed u sagledavanju i dimenzioniranju predmetnog rizika. Shodno tome unaprijedit će se i način zaštite naručitelja od rizika pojave izvođačeve ugovorne nediscipline, odnosno odustajanja od ugovora o građenju građevine ili izvođenju radova.

Autor:

dr. sc. Mirko Orešković, dipl. ing. građ.
Grupa Investinženjering, Zagreb
mirko.oreskovic@gin.hr

IZVORI:

- [1] Ugovor o izgradnji Poslovnog centra
- [2] Posebne uredbe o građenju (*Sl. list SFRJ* 18./1977.)
- [3] Ugovor o izgradnji Distributivnog centra
- [4] Ugovor o izvođenju radova na izgradnji prečištača otpadnih voda POV1
- [5] Ugovor o izvođenju radova na izgradnji prečištača otpadnih voda POV2
- [6] Ugovor o izgradnji Stambeno-poslovnog-sportskog centra, FIDIC – crvena knjiga

SECURITY AND RETENTION MONEY IN CONTRACTUAL RELATIONSHIPS

The development of construction projects is accompanied by the uncertainty during estimation of probability or likelihood that the planned project activities and events will be realized and, consequently, by the uncertainty about whether the project results will meet expectations of the project owner. With the progress of the project, the level of uncertainty reduces, but the monetary value resulting from realisation of project activities increases. In order to delegate or pass

on to the contractor a part of the project realization risk, the construction project (or construction phase) client/investor resorts to performance securities and to retention of a part of the contractor's approved project realization earnings. The current practice of unilateral protection of the client's interests is analysed in the paper, and an encouraging model aimed at protecting the client against project risks, while also taking into account the contractor's interests, is proposed.