UGOVORNA KAZNA U UGOVORU O GRAĐENJU

REZIME: Ugovor o građenju jedan je od najsloženijih ugovora robnog prometa. Obavljanje građevinskih radova bilo je regulisano ugovorima građanskog prava, kasnije odredbama drugih ugovora, a u novije vreme, ugovor o građenju postaje samostalan ugovor trgovinskog prava. Kod ovog ugovora karakteristična je uloga upravnog prava. Prati ga i veoma obimna tehnička dokumentacija. Bitni elementi ugovora određeni su zakonom, mada voljom ugovornih strana i nebitni elementi mogu postati bitni. U realizaciji ovog ugovora učestvuje veliki broj učesnika, od kojih su neki na strani naručioca a neki na strani izvođača. Mnoštvo je i prava i obaveza koje su ugovorne strane dužne poštovati i ispunjavati i za koje su odgovorni. Najčešći način prestanka ugovora o građenju jeste ispunjenje ugovora.

Ugovorna kazna je najznačajnije i najčešće sredstvo obezbeđenja ugovora o građenju. Nekada je naše zakonodavstvo predviđalo ugovornu kaznu kao bitan element ugovora o građenju, a predviđa se za slučaj neispunjenja ili neurednog ispunjenja ugovornih obaveza, a kod ugovora o građenju najčešće se predviđa zbog neurednog izvršenja. Visinu ugovorne kazne stranke slobodno ugovaraju i može se odrediti određeni iznos za svaki dan zakašnjenja ili u jednom ukupnom iznosu, a obračunava se od momenta padanja dužnika u docnju pa do ispunjenja glavne obaveze. Ako je šteta koju je pretrpio naručilac veća od ugovorne kazne, ima pravo da zahteva naknadu štete za iznos koji premašuje iznos kazne, a ako je šteta manja, naručilac ima pravo zahtevati ugovornu kaznu ali ne i štetu. Izvođač nije dužan platiti ni ugovornu kaznu ni štetu ako je do neispunjenja došlo zbog uzroka za koje nije odgovoran.

Ključne reči: ugovor o građenju, ugovorna kazna, naručilac, izvođač

* Mr., student doktorskih studija Pravnog fakulteta za privredu i pravosuđe, Univerziteta Privredna akademija, e-mail: pistalosreten@gmail.com

Uvod

Tema obrađena u ovom radu bavi se osnovnim elementima ugovora o građenju i ugovornom kaznom kao veoma čestim sredstvom obezbeđenja i pojačanja ugovora. Ugovorna kazna je interesantna zbog toga što je ugovor o građenju veoma kompleksan ugovor i što u ovom ugovoru najčešće ispunjenje ugovora ne dolazi u pitanje, ali njegovo izvršenje i izvršenje pojedinih njegovih faza u zadatim i dogovorenim rokovima, uglavnom, u našoj građevinskoj praksi se ne provodi u skladu sa ugovorenim. Naše ranije zakonodavstvo je ugovornu kaznu predviđalo kao bitan elemenat ugovora o građenju. Odredbe Zakona o obligacionim odnosima koje regulišu prava i obaveze iz ugovora o građenju ne obuhvataju posebne odredbe o ugovornoj kazni, već se primenjuju opšte odredbe. Ovo međutim, nimalo ne umanjuje značaj i primenu ugovorne kazne u ugovoru o građenju. Naknadu štete ugovorne strane mogu postići i sudskim putem, ali sudski postupak često je dugotrajan, neefikasan i prilično skup što otežava strankama ostvarivanje prava iz ugovora.

I – Ugovorna kazna

Zaključenjem ugovora, ugovorne strane su dužne da izvrše preuzete obaveze i odgovorne su za njihovo ispunjenje. No, i pored toga što su ugovorne strane zainteresovane, što im je cilj i što su dužne da izvršavaju ugovorne obaveze, dešava se da se ove obaveze uopšte ne izvršavaju ili se neuredno izvršavaju. Zbog toga su u prometu u upotrebi sredstva koja imaju za cilj osiguranje izvršenja ugovora. Ta sredstva jačaju sankcije neizvršenja obaveza iz ugovora i pojačavaju pritisak na ugovorne strane da ispune ugovor. Jedno od sredstava obezbeđenja ugovora je ugovorna kazna. Poverilac i dužnik mogu ugovoriti da dužnik plati poveriocu određeni novčani iznos ili pribavi neku drugu materijalnu korist ako ne ispuni svoju obavezu ili ako zadocni sa njenim ispunjenjem (ugovorna kazna).¹ Ugovorna kazna zaključuje se kao posebna klauzula u samom ugovoru ili se zaključuje u posebnom sporednom ugovoru. Ugovornu kaznu treba razlikovati od kapare, penala i od odustanice. Ugovorna kazna služi kao sredstvo obezbeđenja izvršenja ugovora i kao unapred ugovorna naknada štete, što znači da ona, po pravnoj prirodi ima kaznenu i odštetnu funkciju. Ugovorna kazna se može odrediti u novcu ili nekoj drugoj imovinskoj vrednosti. Ugovorna kazna se može ugovoriti za slučaj potpunog

¹ Zakon o obligacionim odnosima, *Sl.SFRJ*, br. 29/78, 39/85, 45/89 - odluka USJ i 57/89, *Sl.list SRJ*, br. 31/93 i *Sl.list SCG*, br. 1/03-Ustavna povelja, član 270. stav 1.

neizvršenja, nepotpunog izvršenja ugovornih obaveza, ili zadocnjenja u ispunjenju ugovornih obaveza. Ako ugovorom nije predviđeno u kojem slučaju će se ugovorna kazna primeniti, smatra se da je ona predviđena za slučaj zadocnjenja sa ispunjenjem, jer obaveza ispunjenja ugovora stoji. Ugovorna kazna ne može se ugovoriti za novčane obaveze. Novčane obaveze se obezbeđuju zateznim kamatama, čija je stopa propisana zakonom. O visini ugovorne kazne stranke odlučuju po slobodnom nahođenju. Ugovorna kazna se može odrediti u ukupnom ili fiksnom iznosu, u procentu od glavne obaveze ili za svaki dan zadocnjenja ili na koji drugi način.² Ako dužnik celokupnu obavezu ne ispunji odjednom onda se ugovorna kazna obračunava na vrednost celokupne obaveze do trenutka delimičnog ispunjenja obaveze, a od tada, pa do potpunog ispunjenja, samo na vrednost neispunjenog dela obaveze. Poverilac može zahtevati ugovornu kaznu samo od trenutka kada dužnik padne u docnju. Ugovorna kazna je sporedna obaveza i služi obezbeđenju glavne obaveze. Stoga je ona akcesorne prirode i deli sudbinu glavne obaveze. Dužnik se ne može osloboditi svoje obaveze isplaćivanjem ugovorne kazne, jer bi se tada radilo o odustanici. Da bi se sporazum o ugovornoj kazni mogao realizovati do neisunjenja ugovornih obaveza ili zadocnjenja u izvršavanju mora doći iz uzroka za koje je dužnik odgovoran. Ugovorna kazna može biti ugovorena za slučaj neispunjenja i za slučaj zadocnjenja sa ispunjenjem. Posledice ugovaranja ugovorne kazne u ova dva slučaja nisu iste.

Kada je kazna ugovorena za slučaj neispunjenja ugovora, poverilac može da traži od dužnika da obavezu iz ugovora ispunji ili da plati ugovornu kaznu.³ Za slučaj da se odluči za izvršenje ugovora to izvršenje može tražiti i prinudnim putem. Međutim, ako se opredelio za isplatu ugovorne kazne, izvršenje glavne obaveze iz ugovora više ne može da traži. Poverilac dakle, u ovom slučaju zahtev može postaviti samo alternativno, a ne kumulativno. Ako je kazna ugovorena za slučaj zadocnjenja u ispunjenju obaveze, poverilac ima pravo da zahteva i izvršenje ugovora, odnosno ispunjenje obaveze i isplatu ugovorene kazne.⁴ Poverilac u ovom slučaju zahtev postavlja kumulativno. Kada je kazna ugovorena za slučaj neispunjenja, dužnik nema pravo da isplati ugovorenu kaznu i odustane od ugovora, izuzev ako je to bila namera ugovarača kad su kaznu ugovorili. Poverilac ne može zahtevati ugovornu kaznu zbog zadocnjenja ako je primio ispunjenje obaveze, a nije bez odlaganja saopštio dužniku da zadržava svoje pravo na ugovornu kaznu.⁵ Ako poverilac

² Zakon o obligacionim odnosima, op. cit., član 271. stav 1.

³ Ibid., član 273. stav 1.

⁴ Ibid., član 273. stav 4.

⁵ Ibid., član 273. stav 5.

primi ispunjenje ugovora i odmah ne zatraži isplatu ugovorne kazne, zakon smatra da se poverilac prava na ugovornu kaznu odrekao i da su odnosi regulisani ugovorom prestali. U dosadašnjem tekstu navedeno je da ugovorna kazna ima karakter naknade pretpostavljene štete i da je sredstvo pritiska na dužnika, odnosno da ima elemente privatne kazne, što je nekad i bila. Za odnos ugovorne kazne i naknade štete vredi sledeće:

- a) poverilac ima pravo zahtevati ugovornu kaznu i kad njen iznos premašuje visinu štete koju je pretrpeo, kao i kad nije pretrpeo nikakvu štetu,
- b) ako je šteta koju je poverilac pretrpeo veća od iznosa ugovorne kazne, on ima pravo zahtevati razliku do potpune naknade štete.

U prvom slučaju ugovorna kazna ima karakter kazne, a u drugom slučaju naknade štete. Ako je za neispunjenje obaveze ili za slučaj zadocnjenja sa ispunjenjem zakonom propisana naknada pod nazivom penala, ugovorne kazne, nakanade ili pod kojim drugim nazivom, a ugovorne strane su pored toga ugovorile kaznu, poverilac nema pravo da zahteva ujedno i ugovornu kaznu i naknadu određenu zakonom, izuzev ako je to samim zakonom dozvoljeno.⁶ Ovim se izbegava da dužnika pogodi više sankcija istog karaktera za istu povredu.

II – Ugovor o građenju

II.1. Pojam i opšte napomene o ugovoru o građenju

O pravnoj prirodi ugovora o građenju postoje različita shvatanja. Po jed-
nima, to je ugovor o delu, po drugima, taj ugovor ima elemente mandata, po
trećima osobine ugovora o kupoprodaji, ali danas vlada opšte mišljenje da,
zbog niza specifičnosti, značajne uloge administrativno pravnih propisa u za-
štiti javnog interesa, ugovor o građenju treba svrstati u posebnu kategoriju i da
je to poseban ugovor. Specifičnost kod ugovora o građenju je uloga upravnog
(administrativnog) prava koja je kod ovog ugovora daleko izraženija nego
kod ostalih ugovora robnog prometa. Da bi se ugovor o građenju uopšte mo-
gao zaključiti potrebno je prethodno odobrenje nadležnog državnog organa,
građevinska dozvola. Za vreme izvršenja ugovora nužno je voditi računa i
poštovati niz kogentnih pravnih normi koje se odnose na organizaciju gradi-
lišta, sigurnost i bezbednost za vreme izvođenja radova, kontrolu nadležnih

⁶ Zakon o obligacionim odnosima, op. cit., član 276.

inspeksijskih službi itd. Po izgradnji objekta od nadležnog državnog organa potrebno je dobiti upotrebnu dozvolu. Sve ovo znatno sputava autonomiju volje obe ugovorne strane.

Period administrativnog upravljanja privredom karakterisala je administrativna-prinudno pravna priroda propisa koji nisu ostavljali mnogo slobode ugovaranja. To se počinje menjati donošenjem Osnovnog zakon o izgradnji investicionih objekata 1961. godine, koji je kasnije nekoliko puta menjan, i na kraju je objavljen i prečišćeni tekst ovog Zakona.⁷ Za ugovor o građenju od posebnog značaja bilo je donošenje Posebnih uzansi o građenju.⁸ Svakako najznačajniji zakon za regulisanje ugovora o građenju je Zakon o obligacionim odnosima.

Ugovor o građenju je ugovor o delu kojim se izvođač obavezuje da prema određenom projektu sagrađi u ugovorenom roku određenu građevinu na određenom zemljištu, ili da na takvom zemljištu, odnosno na već postojećem objektu izvrši kakve druge građevinske radove, a naručilac se obavezuje da mu za to isplati određenu cenu.⁹ Ugovorom o građenju stvara se osnovna obaveza jedne ugovorne strane – izvođača radova, građevinara, da izgradi određeni građevinski objekat ili da izvrši određene građevinske radove drugoj ugovornoj strani, a druga ugovorna strana, naručilac gradnje (investitor) se obavezuje da obavi sve radnje kojima se omogućuje izvršenje građevinskih radova i da za izvršene građevinske radove plati izvođaču radova određenu cenu.¹⁰ Prema Zakonu o obligacionim odnosima predmet Ugovora o građenju je „građevina“ pod kojom se podrazumevaju zgrade, brane, mostovi, tuneli, vodovodi, kanalizacije, putevi, železničke pruge, bunari i ostali građevinski objekti čija izgradnja zahteva veće i složenije radove,¹¹ a prema Zakonu o planiranju i izgradnji¹² pod pojmom „objekat“ podrazumeva se građevina spojena sa tlom, koja predstavlja fizičku, funkcionalnu, tehničko-tehnološku ili biotehničku celinu i koji može biti podzemni ili nadzemni.

⁷ Izmene i dopune ovog Zakona donesene su i objavljene u *Službenom listu SFRJ*, broj 5/65 i *Službenom listu SFRJ*, broj 52/66, prečišćen tekst objavljen je u *Službenom listu SFRJ*, broj 20/67.

⁸ Posebne uzanse o građenju, *Službeni list SFRJ*, broj 18/77.

⁹ Zakon o obligacionim odnosima, član 630. stav 1.

¹⁰ Kapor, V., Carić S. (1993). Ugovori robnog prometa, Novi Sad, Centar za privredni konsalting, str. 511.

¹¹ Zakon o obligacionim odnosima, član 631.

¹² Zakon o planiranju i izgradnji, *Sl. glasnik RS*, broj 72/09, 81/09-ispr., 64/10-odluka US, 24/11, 121/12, 42/13-odluka US, 98/13-odluka US, 132/14 i 145/14.

II.1. Elementi ugovora o građenju

Elementi ugovora mogu biti bitni i nebitni elementi. Bitne elemente možemo deliti na bitne elemente po prirodi posla i bitne elemente na osnovu zakona. Bitni elementi po prirodi posla kod ugovora o građenju su predmet i cena. Predmet ugovora o građenju jeste izgradnja određene građevine, građevinskog objekta ili objekta na određenom zemljištu ili građenje objekta i izvođenje drugih građevinskih radova na postojećem objektu koji se izvode u skladu sa urbanističko tehničkom dokumentacijom i građevinskom dozvolom. Cena u ugovoru o građenju je bitan elemenat po prirodi posla. Dakle, ako se ugovorne strane nisu saglasile o ceni smatra se da ugovor o građenju nije zaključen. Sporno je pitanje da li cena mora biti određena ili određiva. Danas preovlađuje mišljenje da je dovoljna određivost cene. Načini određivanja cene mogu biti po jedinici mere (jedinične cene) ili u ukupnom iznosu.¹³ Cena kod ugovora o građenju može se odrediti i u uz primenu tzv. „klizne skale“. Rok u ugovoru o građenju je bitan element na osnovu zakona. Zakonom o obligacionim odnosima je određeno da se izvođač obavezuje da predmet ugovora izvrši u određenom roku. Pored ovih bitnih elemenata Zakon o planiranju i izgradnji kao bitne elemente ugovora o građenju definiše garantni rok za objekat i pojedine vrste radova.

II.2. Zaključenje ugovora o građenju

Pre zaključenja ugovora o građenju, neophodno je izraditi tehničku dokumentaciju i pribaviti građevinsku dozvolu za izgradnju objekta. Tehnička dokumentacija izrađuje se kao generalni projekat, idejno rešenje, idejni projekat, projekat za građevinsku dozvolu, projekat za izvođenje i projekat izvedenog stanja.¹⁴ Građevinsku dozvolu izdaje rešenjem nadležni državni organ. Građevinska dozvola izdaje se za ceo objekat, a može se izdati i za deo objekta koji predstavlja tehničku i funkcionalnu celinu.¹⁵ Složenost ugovora o građenju, dužina trajanja izvršenja ugovora, velika vrednost radova kao i društveni značaj, usloveli su da se u većini zemalja za zaključenje ugovora o građenju zahteva pismena forma. Prema našim propisima ugovor o građenju mora biti zaključen u pismenoj formi.¹⁶ Pismena forma je, dakle, bitan elemenat ugovora po zakonu i ta forma je ulov za njegovo postojanje.

¹³ Zakon o obligacionim odnosima, op. cit., član 635.

¹⁴ Zakon o planiranju i izgradnji, op. cit., član 116.

¹⁵ Ibid., član 137.

¹⁶ Zakon o obligacionim odnosima, op. cit., član 630. став 2.

II.3. Subjekti ugovora o građenju

Najvažniji učesnici u ugovoru o građenju su naručilac radova i izvođač radova. Međutim, i ostali učesnici imaju važnu ulogu i svoje mesto u izvršenju ugovora. Jedni učesnici zastupaju interese naručioca a drugi interese izvođača. Naručilac radova se često u praksi i literaturi naziva investitor, obzirom da naručilac radova najčešće finansira, odnosno investira izgradnju građevinskog objekta. Prema Posebnim uzansama o građenju naručilac je lice koje je ugovorom zaključenim sa izvođačem naručilo izvođenje radova koji su predmet ugovora. Zakon o izgradnji objekata pod izrazom „investitor“ podrazumeva lice za čije potrebe se gradi objekat, odnosno koje finansira izgradnju objekta i na čije ime se izdaje građevinska dozvola.¹⁷ Prema Posebnim uzansama o građenju izvođač je lice koje je ugovorom zaključenim sa naručiocem prihvatilo obavezu da izvede radove koji su predmet ugovora. Izvođač radova određuje odgovornog izvođača radova koji rukovodi građenjem objekta, odnosno izvođenjem radova. Investitor obezbeđuje stručni nadzor u toku građenja objekta, odnosno izvođenja radova za koje je izdata građevinska dozvola.

II.4. Obaveze i prava ugovornih strana

Ugovor o građenju karakteriše mnoštvo prava i obaveza za ugovorne strane koje se međusobno isprepliću i često međusobno uslovljavaju. Veoma je bitno da se ugovorne strane pridržavaju ugovora i uredno ispunjavaju svoje obaveze, kako bi se ispunila osnovna svrha ugovora, izgradnja objekta ili izvođenje građevinskih radova. Obaveze ugovornih strana proizilaze i određene su propisima, ugovorom i pravilima struke.

II.5. Odgovornost za nedostatke i za solidnost građevine

Kada izvršilac ispunji svoju obavezu i završi ugovorene radove, o tome obaveštava naručioca. Naručilac je dužan da u razumnom roku pregleda izvršene radove i ako uoči nedostatke obaveštava izvršioca, bez odlaganja. Ako naručilac propusti da bez opravdanog razloga pregleda objekat smatra se da je objekat primljen i izvršilac više nije odgovoran za nedostatke koji se mogu uočiti običnim pregledom.¹⁸ O nedostacima koji se nisu mogli uočiti običnim pregledom a koji se pokažu kasnije, naručilac je dužan obavestiti izvođača o

¹⁷ Zakon o planiranju i izgradnji, op. cit., član 2.stav.1.tačka 21.

¹⁸ Zakon o obligacionim odnosima, op. cit., član 614.

tim nedostacima. Rok za obaveštenje izvođača je mesec dana od otkrivanja nedostataka, ali se naručilac na ove nedostatke ne može pozivati po isteku roka od dve godine od prijema posla.¹⁹ Izvođač radova dužan je da prigovorene nedostatke otkloni u roku koji mu naručilac odredi, pod uslovom da je taj rok primeren. Ako izvršilac u tom roku ne otkloni nedostatke, naručilac može sam otkloniti nedostatke na račun izvršioca u kom slučaju je dužan da postupa kao dobar privrednik. Pitanje vidljivih nedostataka rešava se prilikom primopredaje objekta odnosno ugovorenih radova. Odgovornost izvođača za skrivene mane rešava se u okviru garantnog roka. Međutim, odgovornost izvođača i drugih učesnika ugovora o građenju nije time iscrpljena. Oni izvan ovog roka odgovaraju za solidnost građevine. Ova odgovornost znatno je strožija i kod nje je posebno izražena zaštita javnog interesa i dužina roka u kome postoji odgovornost za solidnost građevine. Zakonom o obligacionim odnosima taj rok je 10 godina. Da bi se radilo o odgovornosti za solidnost građevine, potrebno je da su ispunjeni sledeći uslovi:

- da se radi o nedostacima u izradi građevine,
- da su nedostaci takve prirode da utiču na solidnost građevine
- i da je naručilac odnosno drugi sticalac dužan obavestiti izvođača i projektanta.

Osim naručioca prava po osnovu nedostataka za solidnost građevine mogu ostvariti i svi drugi sticaoci građevine.²⁰ Unošenje klauzule o oslobađanju odnosno isključenju odgovornosti za solidnost građevine u ugovor ne proizvodi nikakvo pravno dejstvo, jer se smatra ništavom. Ako su za štetu odgovorni izvođač i projektant, odgovornost se određuje prema veličini njihove krivice.²¹ Izvođač koji je štetu nadoknadio može od projektanta zahtevati naknadu u meri u kojoj nedostaci u izvršenim radovima potiču od nedostataka u projektu.²²

II.6. Primopredaja objekata

Po završetku izvođenja radova, odnosno po završetku objekta izvođač predaje objekat na korišćenje i upotrebu naručiocu. Uobičajen naziv za ovaj postupak je primopredaja. Postupak primopredaje započinje odmah po završetku radova, kada izvođač obaveštava naručioca da su radovi iz ugovora o građenju

¹⁹ Ibid., član 615.

²⁰ Zakon o obligacionim odnosima, op. cit., član 644. stav 4.

²¹ Ibid., član 647. stav 1.

²² Ibid., član 647. stav 3.

završeni. Kako od završetka radova do početka primopredaje protekne određen vremenski period, taj period se obično iskoristi za tehnički pregled objekta. Tehnički pregled obuhvata kontrolu usklađenosti izvedenih radova sa građevinskom dozvolom i tehničkom dokumentacijom na osnovu koje se objekat gradi. Tehničkim pregledom utvrđuje se podobnost objekta za upotrebu. Nadležni organ u roku od pet radnih dana od dana podnošenja zahteva rešenjem izdaje upotrebnu dozvolu. Postupak primopredaje sprovodi komisija koja o tome sastavlja zapisnik. Zapisnikom se konstatuje da li su radovi izvedeni po ugovoru, tehničkoj dokumentaciji, propisima, da li postoje nedostaci i mane koje izvođač o svom trošku treba da uradi, u kom roku će to učiniti i druge važne činjenice vezane za kvalitet izvedenih radova i ugrađenog materijala. Kada se utvrdi da izgrađeni objekat u svemu odgovara ugovorenim uslovima naručilac preuzima objekat, odnosno uvodi se u posed. Zapisnik o primopredaji smatra se potvrdom o preuzimanju. Smatra se da je primopredaja izvršena i kada je naručilac objekat počeo da koristi pre primopredaje. U tom slučaju smatra se da je primopredaja izvršena danom početka korišćenja objekta.

II.7. Prestanak ugovora o građenju

Najčešći način prestanka ugovora o građenju ostvaruje se završetkom izgrađenog objekta ili izvođenjem ugovorenih građevinskih radova, odnosno ispunjenjem ugovora. Vanredni događaji, ekonomske smetnje ili zabrana gradnje od strane državnih organa može dovesti do prestanka ugovora o građenju. Do prestanka ugovora o građenju može doći i raskidom ugovora, ali kod ovog ugovora to se vrlo retko događa, jer ugovorne strane zbog prirode posla nastoje pronaći rešenje koje zadovoljava obe strane. Raskid ugovora sporazumom stranaka može se dogoditi u svim fazama izvođenja radova bez posledica o kojima bi se ugovorne strane sporile. Pitanje jednostranog raskida je mnogo složenije. Pravo na raskid ugovora ima svaka strana ukoliko druga strana ne ispunjava svoje obaveze, a kod ugovora o građenju to neispunjavanje obaveza mora biti teže prirode. Naručilac sve do završetka posla ima pravo raskinuti ugovor po svojoj volji a da o razlozima zbog kojih to čini nije dužan obavestiti izvršioca, s tim da je dužan izvršiocu platiti naknadu umanjenju za troškove koji nisu učinjeni, ali koje bi izvođač učinio da ugovor nije raskinut. Ugovorena naknada u tom slučaju umanjuje se izvršiocu i za zaradu ostvarenu negde drugde, ili ako je namerno propustio da ostvari tu zaradu. Izvođač ima pravo na raskid ugovora ako ga naručilac ometa ili sprečava u izvođenju radova u dužem vremenskom periodu. Ukoliko do raskida ugovora dođe zbog odgovornosti naručioca izvođač ima pravo na naknadu štete.

III – Ugovorna kazna u ugovoru o građenju

Najčešće sredstvo obezbeđenja ugovora o građenju je ugovorna kazna. Odredbe Zakona o obligacionim odnosima koje regulišu prava i obaveze iz ugovora o građenju ne obuhvataju posebne odredbe o ugovornoj kazni, već se primenjuju opšte odredbe. Ugovorna kazna može se predvideti za slučaj neispunjenja ili zadocnjenja u izvršenju obaveza. Prema Posebnim uzansama o građenju, ako je ugovorom predviđena ugovorna kazna a nije određeno u kojim slučajevima se plaća, smatra se da je kazna ugovorena za slučaj neurednog ispunjenja obaveza. Za ovo rešenje može se reći da je u skladu sa odredbama Zakona o obligacionim odnosima, iako je navedena uzansa nešto šira.

III.1. Visina ugovorne kazne

Visinu i oblik ugovorne kazne stranke slobodno ugovaraju. Prema Posebnim uzansama o građenju ugovorna kazna iznosi 1⁰⁰% (1 promil) od ukupne cene radova za svaki dan zakašnjenja ako se radovi ne izvrše u predviđenom roku, s tim što iznos tako određene ugovorne kazne ne može da pređe 5% od ukupne cene radova. Odredbe ove uzanse vrede ako su stranke ugovorile njenu primenu. Međutim, stranke mogu odrediti visinu kazne u jednom ukupnom iznosu, za ceo period neopravdanog zakašnjenja, određen iznos za svaki dan zakašnjenja ili na koji drugi način.

III.2. Osnovica i obračun ugovorne kazne

Sporni odnos kod obračuna ugovorne kazne može nastati zbog osnovice od koje se ugovorna kazna obračunava kada se radovi na objektu završavaju i predaju u fazama. U ovom slučaju stranke mogu ovo pitanje urediti ugovorom ili ugovoriti primenu Posebnih uzansi o građenju. Ako je ugovorena primena uzansi u ukupnu ugovorenu cenu radova za obračunavanje, ugovorne kazne ne ulazi u vrednost ranije završenog i predatog dela objekta, koji predstavlja ekonomsko-tehničku celinu i kao takav se može samostalno koristiti.²³

Ugovorna kazna se obračunava od momenta padanja dužnika u docnju pa do ispunjenja glavne obaveze, a što je prema uzansi 54. Posebnih uzansi o građenju, primopredaja objekta, odnosno dela objekta koji predstavlja ekonomsko-tehničku celinu i može se koristiti samostalno. Ako je naručilac započeo korišćenje objekta ili dela objekta, pre primopredaje ugovorna kazna

²³ Posebne uzanse o građenju, uzansa 53.

se obračunava do početka korišćenja. U slučaju kada naručilac primi objekat sa manama, za koje kasnije traži njihovo otklanjanje, ugovorna kazna se obračunava do preuzimanja objekta, a ne do otklanjanja mana.

III.3. Izjava o zadržavanju prava na ugovornu kaznu

Padanjem u docnju dužnika, poverilac stiče pravo na ugovornu kaznu, a da nije obavezan da dokazuje dužnikovu krivicu i visinu štete koju je pretrpio. Međutim, poverilac je u obavezi da dužniku prilikom prihvatanja ispunjenja saopšti, i to bez odlaganja ili u primerenom roku, a najkasnije do konačnog obračuna, da zadržava pravo na ugovornu kaznu. Poverilac zadržava pravo na ugovornu kaznu ako je dao izjavu pre prijema ispunjenja ugovornih obaveza ali posle pada dužnika u docnju, dok to pravo ne ostvaruje ako takvu izjavu da pre pada dužnika u docnju, pa se takva izjava smatra prijetnjom od strane poverioca. Izjava o zadržavanju prava na ugovornu kaznu može biti data u bilo kojoj formi. Ako se izjava saopštava neposredno i usmeno potrebno je dati ovlašćenom predstavniku izvođača.

III.4. Ugovorna kazna i šteta u ugovoru o građenju

Ako šteta koju je naručilac pretrpeo zbog zadocnjenja ili neurednog izvršenja prelazi iznos ugovorne kazne naručilac može zahtevati, pored ugovorne kazne i iznos štete koji prelazi visinu ugovorne kazne. Ako je šteta koju je naručilac pretrpio manja od ugovorne kazne, naručilac ima pravo zahtevati ugovornu kaznu, ali ne i naknadu štete. No, i u ovom slučaju naručilac je u povoljnijem položaju jer ne treba dokazivati štetu. Naručilac ima pravo na naplatu ugovorne kazne i onda ako nije pretrpio nikakvu štetu zbog izvođačevog zakašnjenja. Naručilac može zahtevati običnu štetu i izmaklu dobit. Izvođač nije dužan platiti ni štetu ni ugovornu kaznu ako je do neispunjenja ili zadocnjenja došlo zbog uzroka za koji nije odgovoran.

Zaključak

Ugovor o građenju nastao je iz ugovora o najmu i ugovora o delu da bi na kraju u pravnoj teoriji postao samostalan ugovor. Karakteristično za ovaj ugovor jeste da je uloga administrativnog prava jako izražena, mnogo izraženija nego kod ostalih ugovora robnog prometa.

Pored bitnih elemenata po prirodi posla i bitnih elemenata na osnovu zakona ugovor o građenju sadrži i niz nebitnih elemenata o kojima ugovorne strane treba da postignu saglasnost. Zbog dužine trajanja i složenosti ugovora poseban značaj, kao elementi ugovora, imaju cena i rokovi. Na autonomiju volje stranaka, pri zaključenju ovog ugovora, utiče i čitav niz propisa prinudnog karaktera. Predmet ovog ugovora je građevina, odnosno objekat i izvođenje građevinskih radova. Ugovor o građenju prati i njegov je sastavni deo obimna tehnička dokumentacija. Prema našim propisima za zaključenje ugovora o građenju zahteva se pismena forma. Tehnička dokumentacija podleže kontroli, a izvođenje radova stručnom nadzoru. Po završetku izvođenja radova, odnosno završetku gradnje objekta izvođač predaje objekat na upotrebu i korišćenje naručiocu. Po izvršenom tehničkom pregledu nadležni organ izdaje upotrebnu dozvolu. Na ovaj način najčešće se ostvaruje prestanak ugovora o građenju. Izvođač radova odgovara i za skrivene nedostatke u okviru garantnog roka, a van tog okvira odgovara za solidnost građevine. Najčešće sredstvo obezbeđenja ugovora o građenju je ugovorna kazna.

Ugovorna kazna kao sredstvo obezbeđenja ima dvostruku ulogu i ima kaznenu funkciju, odnosno odštetnu funkciju. Ugovara se za slučaj potpunog neizvršenja, nepotpunog izvršenja ili zadocnjenja u ispunjavanju ugovornih obaveza. Posledice ugovaranja ugovorne kazne nisu iste u svim navedenim slučajevima. Ugovorna kazna je akcesorne prirode i deli sudbinu glavne obaveze. Može se primeniti ako je do neispunjenja ili zadocnjenja došlo iz uzroka za koje je dužnik odgovoran. Ugovorne strane visinu i oblik ugovorne kazne slobodno ugovaraju i može se odrediti u jednom ukupnom iznosu za ceo period neopravdanog zakašnjenja, određeni iznos za svaki dan zakašnjenja ili na neki drugi način.

Ugovorna kazna se obračunava od momenta padanja dužnika u docnju pa do ispunjenja glavne obaveze. Pravo na ugovornu kaznu poverilac stiče samim padanjem dužnika u docnju. Međutim, poverilac je, prilikom prihvatanja ispunjenja, obavezan da dužniku bez odlaganja ili u primerenom roku, saopšti da zadržava pravo na ugovornu kaznu. Naručilac može, pored ugovorne kazne, zahtevati i iznos štete koji prelazi visinu ugovorne kazne. Naručilac može zahtevati običnu štetu i izmaklu dobit. Izvođač nije dužan platiti ni ugovornu kaznu ni štetu ako do je do neispunjenja ili zadocnjenja došlo iz razloga za koje on nije odgovoran.

Institut ugovorne kazne je veoma značajan za međusobne odnose ugovarača i u praksi mu se pridaje izuzetno veliki značaj.

Sreten Pištalo

LLM, a student of doctoral studies at the Faculty of Law of the University of Business Academy

LIQUIDATED DAMAGES IN THE CONTRACT ON CONSTRUCTION

A b s t r a c t

The construction contract is one of the most complex treaties in goods traffic. Performing the construction works was governed by the civil law contracts, later on by provisions of some other contracts, and more recently the construction contract has become an independent contract of commercial law. This contract is characterized by the role of administrative law. It is followed by a very extensive technical documentation. The essential elements of the contract are determined by law, but by the will of the contracting parties even irrelevant elements can become the essential ones. In the realization of this contract there participates a lot of parties, among which some hold the customer side and the others support the side of the performer. There are numerous rights and obligations that the parties must follow through and fulfill and which they are responsible for. The most common method of the termination of the construction contract is its fulfillment.

The liquidated damage is the most important and common collateral for the construction contract. In the past our legislation anticipated the liquidated damage as an essential element of the construction contract being envisaged in the case of not fulfilling the contractual obligations. With the construction contract it is mostly determined because of the incorrect fulfillment of the contractual obligations. The amount of the liquidated damage is freely negotiated by the parties and it can either be determined by a certain amount for each day of delay or in a total amount. It is usually calculated from the moment of lag till the fulfillment of main duties. If the damage suffered by the purchaser exceeds the liquidated damage, he has the right to claim the compensation for an amount exceeding the amount of the fine. But if the damage is less the purchaser is entitled to claim

liquidated damages, but not the damage. The contractor is obliged to pay neither the liquidated damage nor the damage if the non-fulfillment was caused by something he was not responsible for.

Keywords: *the construction contract, liquidated damages, the contracting authority, the contractor.*

Literatura

1. Bubalo P. (1985). Ugovor o građenju sa osvrtom na klauzulu „Ključ u ruke“, Novi Sad, Magistarski rad
2. Jankovec I. (1999). Privredno pravo, Beograd, Službeni list
3. Kapor V., Carić S. (1993). Ugovori robnog prometa (VIII izmenjeno i dopunjeno izdanje), Novi Sad
4. Krulj V. (1968). Ugovor o građenju: pravne karakteristike i dejsto ugovora o građenju, Beograd
5. Perović S.(1993). Zakon o obligacionim odnosima, sa registrom pojmova, VIII izmenjeno i dopunjeno izdanje
6. Vasiljević M.(1999). Poslovno pravo, Beograd, Savremena administracija
7. Veljković D. (2005). Komentar Zakona o obligacionim odnosima, sa registrom pojmova, Beograd Poslovni biro
8. Vilus J. Ugovor o građenju (sa predgovorom prof.dr. Aleksandra Goldštajna).
9. Osnovni zakon o izgradnji investicionih objekata, *Službeni list SFRJ*, br. /61, 5/65, 52/66, 20/67
10. Zakon o obligacionim odnosima, *Sl. SFRJ*, br. 29/78, 39/85, 45/89 - odluka USJ i 57/89, *Sl. list SRJ*, br. 31/93 i *Sl. list SC*, br. 1/2003-Ustavna povelja
11. Zakon o planiranju i izgradnji, *Sl. glasnik RS*, br. 72/09, 81/09-ispr., 64/10-odluka US, 24/11, 121/12, 42/13-odluka US, 98/13-odluka US, 132/14 i 145/14
12. Posebne uzanse o građenju, *Sl. list SFRJ*, br. 18/77